



Ruimtelijk economische effectstudie Aldi Krozenbogerd Beneden Leeuwen

Oktober 2022 | 's-Hertogenbosch



komt voort uit



Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3	Hoofdstuk 5. Behoeftebepaling	19
1.1 Aanleiding	4	5.1 Kenmerken en uitgangspunten	20
1.2 Werkwijze	5	5.2 Kwantitatieve behoefte dagelijkse sector	22
		5.3 Ruimtelijk kwalitatieve behoefte	23
Hoofdstuk 2. Verkenning marktgebied	6	Hoofdstuk 6. Economische effecten	24
2.1 Ligging en draagvlak	7	6.1 Effecten op de structuur	25
2.2 Aanbod gemeente West Maas en Waal	8	6.2 Effecten bij een nieuwe supermarkt in het Aldi-pand	27
2.3 Aanbod Beneden-Leeuwen	9	6.3 Conclusie	28
2.4 Huidige supermarktstructuur West Maas en Waal	10		
2.5 Locatie-afweging Aldi	11		
Hoofdstuk 3. Gemeentelijke en bovenlokale beleidskader	13		
3.1 Provinciaal, regionaal en lokaal beleid	14		
Hoofdstuk 4. Trends in de supermarkt-sector	16		
4.1 Trends dagelijkse sector	17		



01

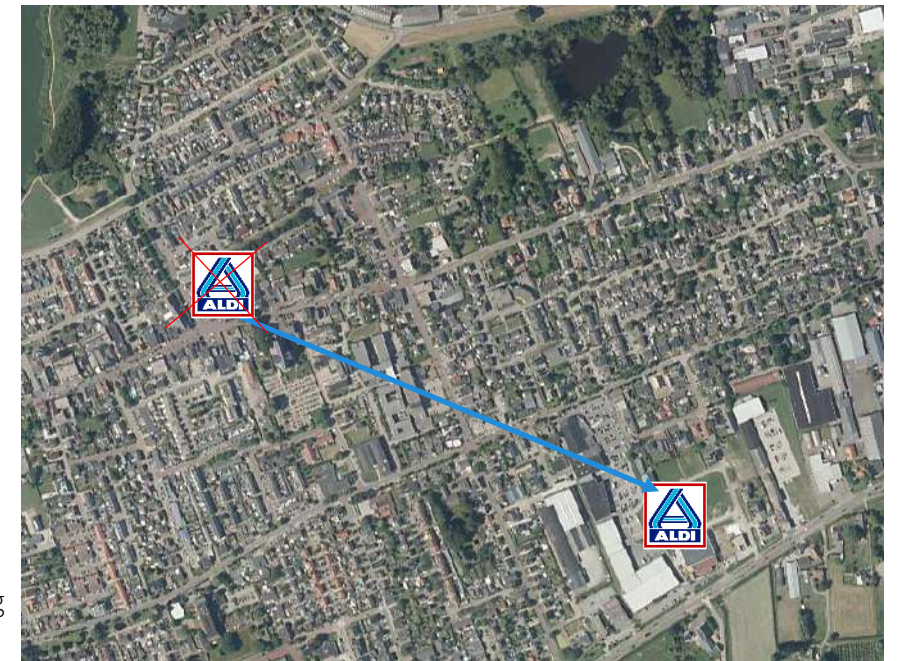
Inleiding

1.1 Aanleiding

Aldi heeft de wens om haar winkel in Beneden-Leeuwen te verplaatsen naar een nieuwe locatie op bedrijventerrein Krozenbogerd, grenzend aan winkelcentrum Heemstrade (zie afbeelding 1). Momenteel is Aldi gevestigd aan het Dorpsplein 4 in het centrumgebied van Beneden-Leeuwen. Deze winkel is - met een omvang van 885 m² wvo - te klein en voldoet niet meer aan de moderne vestigingseisen van Aldi en haar klanten. Om Aldi te behouden in Beneden-Leeuwen is uitbreiding van de winkel noodzakelijk. Uit eerdere studies van Ginder (voorheen Seinpost Adviesbureau)¹ blijkt dat Aldi niet kan uitbreiden en moderniseren op de huidige locatie. Daarbij is rekening gehouden met de gewenste omvang van de winkel, en de bijbehorende parkeervraag en expeditie-oplossing. Vanwege evenementen en de weekmarkt heeft Aldi regelmatig een parkeertekort waardoor klanten de winkel niet goed kunnen bereiken. Ook als evenementen verplaatst worden naar het evenemententerrein blijft Aldi geconfronteerd met een parkeertekort en een te kleine winkel.

Aldi wil door een verplaatsing haar nieuwe supermarkt laten aansluiten op het bestaande winkelgebied Heemstrade. Hier zijn ook Action en Jumbo gevestigd. Op deze locatie is het mogelijk een vestiging te realiseren van 1.015 m² WVO (1.498 m² BVO). Deze omvang past beter bij de maatvoering van moderne supermarkten. In het plan van Aldi wordt 130 m² wvo toegevoegd. De nieuwe vestiging beschikt over voldoende parkeren.

In 2017 heeft Ginder in opdracht van Aldi een ruimtelijk-economische effectstudie opgesteld, gevolgd door een tweetal principeverzoeken. In 2019 is door Rho de beoogde ontwikkeling van Aldi op hoofdlijnen getoetst aan het beleid en de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Aldi Culemborg heeft Ginder in 2022 opnieuw benaderd voor het actualiseren van de ruimtelijk-economische effectstudie. Hierbij zijn voornoemde rapportages als basis gebruikt, aangevuld met recente cijfers en ontwikkelingen.



Afbeelding 1: Huidige en gewenste locatie Aldi

¹ Marktonderbouwing Aldi West Maas en Waal, Ruimtelijk-economische effectstudie (feb. 2017), Vervolgnottie principeverzoek Aldi Krozenbogerd Beneden-Leeuwen (sept. 2017), Memo principeverzoek Aldi Beneden-Leeuwen (2018). Ruimtelijk-economische effectstudie (augustus 2020).

1.2 Werkwijze

Een onderzoek conform de ladder kent de volgende onderdelen:

1. Profiel van de formule: onderscheidend vermogen van het concept;
2. De verkenning van het marktgebied (ligging, draagvlak, aanbod);
3. Trends, ontwikkelingen en beleid in de sector;
4. Afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied;
5. Behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling;
6. De mogelijke markteffecten;
7. Ligging in bestaand stedelijk gebied;
8. Provinciaal beleid.

De bijgaande leeswijzer geeft de volgorde in de rapportage aan. We concentreren ons daarbij op de huidige situatie, maar zullen ook vooruitblikken naar de toekomstige situatie. Daarvoor houden we de periode 2030-2035 voor aan.

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van verschillende bronnen. Locatus en Omzetkengetallen 2021 (Inretail, 2022) vormen de primaire databron, maar worden ter alle tijden door Ginder gecheckt op bruikbaarheid en juistheid.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleiding;

Hoofdstuk 2: Verkenning van het marktgebied;

Hoofdstuk 3: Gemeentelijk en bovenlokaal beleidskader;

Hoofdstuk 4: Profiel Aldi en Trends supermarkten;

Hoofdstuk 5: Behoeftebepaling;

Hoofdstuk 6: Economische effecten;

Hoofdstuk 7: Conclusies.

02

Verkenning
marktgebied



2.1 Ligging en draagvlak

Gebiedsafbakening

Beneden-Leeuwen ligt in de gemeente West Maas en Waal, ingeklemd door de beide rivieren. Het winkelaanbod in deze gemeente is grotendeels te vinden in Beneden-Leeuwen. Het aanbod in het dorp heeft met name een verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente. Dit is het primaire verzorgingsgebied voor de winkels in de gemeente. Koopkrachttoevloeiing is afkomstig uit de regio, met name uit de dorpen in de omliggende gemeenten Maasdriel en Neder-Betuwe, in mindere mate Druten (bron: KSO2021.nl). Dat geldt ook voor de bestedingen dankzij toerisme en recreatie.

Bevolking en prognose

De gemeente West Maas en Waal kent per 1-1-2022 19.675 inwoners. Afgelopen jaren was een stijgende lijn te zien in het aantal inwoners. De kern Beneden-Leeuwen kent per 1-1-2022 6.990 inwoners, inclusief het naastgelegen Wamel en Boven-Leeuwen 11.715 (bron: CBS). De overige bewoners van de gemeente wonen in de kernen Alphen, Appeltern, Altforst, Dreumel en Maasbommel. Die kernen liggen op een behoorlijke afstand van Beneden-Leeuwen, gemiddeld zo'n 8 kilometer, alleen Altforst ligt iets dichterbij.

In de regionale bevolkingsprognose van Primos 2022 staat dat de bevolking van West Maas en Waal tussen 2022 en 2030-2035 met circa 2% groeit. De *Toetsingskader woningbouw 2020* geeft aan dat ook komende jaren extra woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente West Maas en Waal. Kwaliteit is hierbij een belangrijk criteria, over exacte aantallen wordt niet gesproken. Binnen de verhoogde woonambitie met 100.000 woningen tot 2030 (28 sept. 2022) in Gelderland is West Maas en Waal geen zoekgebied. De ambitie bevestigt dat het gewenst is dat gemeenten voorzien in de woningbehoeften. Voor West Maas en Waal zijn dat de eigen inwoners. In de berekening gaan wij uit van een inwonersgroei naar 20.300 in de periode 2030-2035. Het is gebruikelijk om circa 10 jaar vooruit te kijken vanwege de looptijd van een bestemmingsplan.



Afbeelding 2: gemeentegrens en primair verzorgingsgebied West Maas en Waal

2.2 Aanbod gemeente West Maas en Waal

Om een beeld te krijgen van het huidige aanbod in de gemeente West Maas en Waal, en specifiek Beneden Leeuwen, is gebruik gemaakt van data van Locatus².

In totaal zijn in de gemeente 89 winkels in de detailhandel gevestigd, goed voor 39.100 m² wvo. Gemeente West Maas en Waal beschikt over 6.525 m² wvo dagelijks aanbod, de overige metrages zijn toe te wijzen aan de niet-dagelijkse artikelen.

Beneden-Leeuwen heeft als enige kern van de gemeente een gevarieerd en breed winkelaanbod (29.982 m² wvo). In Boven-Leeuwen, Dreumel en Wamel is een beperkt aanbod detailhandel aanwezig (respectievelijk 5.385 m² wvo, 2.230 m² wvo en 920 m² wvo).

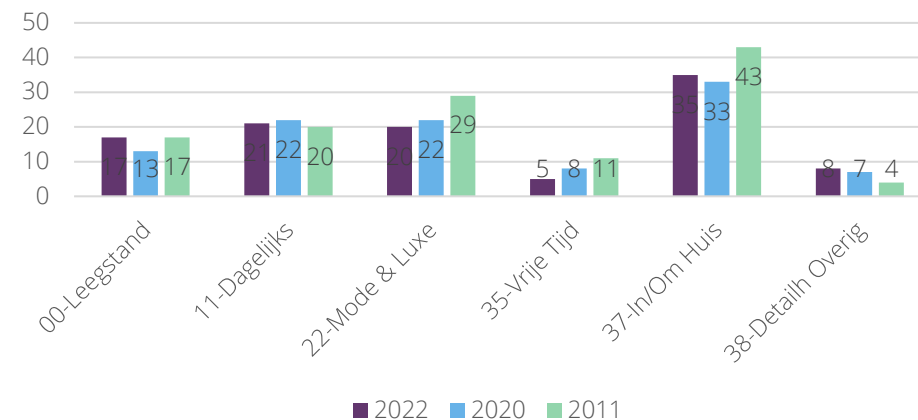
Het aanbod detailhandel is afgelopen 9 jaar gedaald, van 107 verkooppunten (VKP) in 2011 naar 92 in 2020 en 87 in 2022 (Tabel 1). De daling is vooral te zien in de branches Mode & Luxe en Vrije Tijd. Bij In/Om Huis is het aantal hersteld. In de dagelijkse sector is het aanbod stabiel, van 20 in 2011 naar 22 in 2020 en 21 in 2022. De leegstand is terug op het niveau van 2011. In 2022 is het leegstandspercentage in de gemeente in verkooppunten 6,9%. Dit ligt rond het Nederlands gemiddelde³ van 6,2%: gemeten als percentage op het totale aantal verkooppunten inclusief leisure, horeca en diensten.

We hebben gekeken naar het aantal m² wvo per 1.000 inwoners t.o.v. het Nederlands gemiddelde. Dan valt op dat West Maas en Waal hoog scoort in de branche In/Om Huis. Dit valt voornamelijk te wijten aan de grotere winkels op Heemstrade. Het aantal m² wvo per 1.000 inwoners dagelijks ligt onder het landelijk gemiddelde (333 m² t.o.v. 384 m² wvo). Het leegstandsmetrage per 1.000 inwoners ligt iets boven landelijk.

² Bron: Locatus 2022 (check datum locatiebezoek maart 2022)

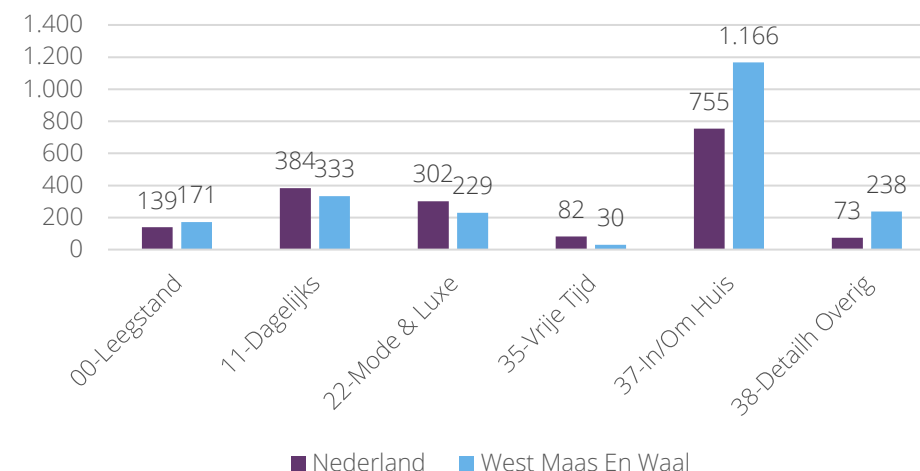
³ Bron: Locatus 2022.

Verkooppunten detailhandel West Maas en Waal



Tabel 1: Aantal verkooppunten detailhandel 2011 en 2020

m² wvo per 1.000 inwoners



Tabel 2: Aantal m² wvo per 1.000 inwoners in vergelijking met landelijk gemiddelde

2.3 Aanbod Beneden-Leeuwen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal verkooppunten en m2 wvo in Beneden-Leeuwen⁴. In totaal heeft Beneden-Leeuwen 69 verkooppunten in de detailhandel, goed voor 29.982 m2 wvo. Het dagelijks aanbod bedraagt 4.728 m2 wvo met drie supermarkten (Aldi, Lidl, Jumbo).

Op het pijlmoment maart 2022 stonden er volgens Locatus 11 panden leeg met een omvang van circa 1.600 m2 wvo. Het leegstandspercentage is 4,2%, dat is ruim onder het Nederlandse gemiddelde van 5,7%. Een leeg pand ligt buiten het centrumgebied. De leegstaande panden in het centrum hebben een gemiddelde omvang van 136 m2 wvo.

KERN Beneden-leeuwen	VKP	M2 WVO
00-LEEGSTAND	11	1.607
11-DAGELIJKS	14	4.728
22-MODE & LUXE	19	4.426
35-VRIJE TIJD	4	565
37-IN/OM HUIS	25	16.212
38-DETAILH OVERIG	7	4.051
TOTAAL DETAILHANDEL (EXCL. LEEGSTAND)	69	29.982

Tabel 3: Detailhandel en leegstand Beneden-Leeuwen

⁴ Bron: Locatus 2022 (check datum maart 2022). Dit betreft een momentopname en kan, in beperkte mate, afwijken van de huidige situatie. Het aanbod zal blijven veranderen.



2.4 Huidige supermarktstructuur West Maas en Waal

Op onderstaande plattegrond is de huidige supermarktstructuur van West Maas en Waal afgebeeld. Ook de toekomstige plannen en wensen zijn weergegeven.



In West Maas en Waal zijn vijf supermarkten gevestigd met een omvang van **5.240** m² wvo:

- **Aldi Beneden-Leeuwen** – gevestigd in het centrum - 885 m² wvo
- **Jumbo Beneden-Leeuwen** – gevestigd op Heemstrade samen met een aantal andere grootschalige winkels. Er wordt geparkeerd op het middenterrein. – 1.985 m² wvo
- **Lidl Beneden-Leeuwen** – gevestigd aan de rand van het centrumgebied van Beneden-Leeuwen – 1.027 m² wvo. In 2020 is haar parkeerplaats uitgebreid.
- **Jumbo Dreumel** – gevestigd aan het centrale plein van het dorp (Ekershof) – 1.044 m² wvo
- **SPAR Wamel** – De SPAR in Wamel is een dorpsupermarkt (303 m² wvo).

Beneden-Leeuwen beschikt over 3 supermarkten – Aldi, Lidl en Jumbo –, daar waar in de meeste andere dorpen in de gemeente West Maas en Waal de nadruk ligt op kleinschalig aanbod. Concurrentie ondervindt Beneden-Leeuwen in de eigen gemeente enkel van Dreumel. Daar is een vrij nieuwe Jumbo gevestigd. Het nabij Beneden-Leeuwen gelegen Wamel heeft een kleine Spar-supermarkt die een dorpsfunctie vervult. De bewoners van de kleine dorpen in de gemeente doen de meeste boodschappen in Beneden-Leeuwen of anders in Dreumel of Druten.

Buiten de eigen gemeente is met name het winkelaanbod in Druten van belang. Dat ligt op circa acht kilometer afstand en ook daar kan de consument gemakkelijk zijn boodschappen doen. In Druten zijn ALDI, Jumbo en Plus in het centrumgebied gevestigd, daar waar de vernieuwde Albert Heijn aan de rand van een woonwijk ligt.

Afbeelding 3: Supermarktstructuur West Maas en Waal

2.5 Locatie-afweging Aldi

De huidige locatie van Aldi functioneert al jaren niet optimaal. Het Dorpsplein beschikt over onvoldoende parkeerplekken, waardoor de parkeerdruk vooral in het weekend, tijdens de weekmarkt en tijdens (meerdaagse) evenementen groot is. Voorgenoemde activiteiten trekken extra publiek, maar omdat (een deel van) het parkeren dan vervalt kunnen de supermarktklanten van Aldi hun auto niet (goed) kwijt. Dit terwijl er in Beneden-Leeuwen verhoudingsgewijs veel gebruik wordt gemaakt van de auto als vervoermiddel omdat veel klanten uit de dorpen in het Rivierengebied komen. Dit leidt voor Aldi tot omzetsderving en zorgt dat bezoekers uitwijken naar een andere supermarkt.

Los van het parkeren is de huidige supermarkt ook te klein om het discount-assortiment volledig te presenteren conform de laatste eisen voor alle Aldi-winkels. Een discounter komt onder deze omstandigheden niet goed tot haar recht. Ze wordt laagfrequent en doelgericht bezocht en met een lager combinatiebezoek met de andere winkels dan bij een service-supermarkt.

Aldi wil vanwege de gewenste opschaling van haar supermarkt verplaatsen naar de omgeving van het nabij gelegen winkelgebied Heemstrade. Daar zijn nu ook al de branche voedings- en genotsmiddelen en diverse andere grootschalige branches vertegenwoordigd. Het is een winkelgebied dat complementair is aan het dorpscentrum. Beiden vullen elkaar aan en versterken elkaar. De nieuwe Aldi sluit qua schaalomvang, bezoekmotief en ruimtelijke impact (bevoorrading, parkeren) goed aan op het profiel van Heemstrade.

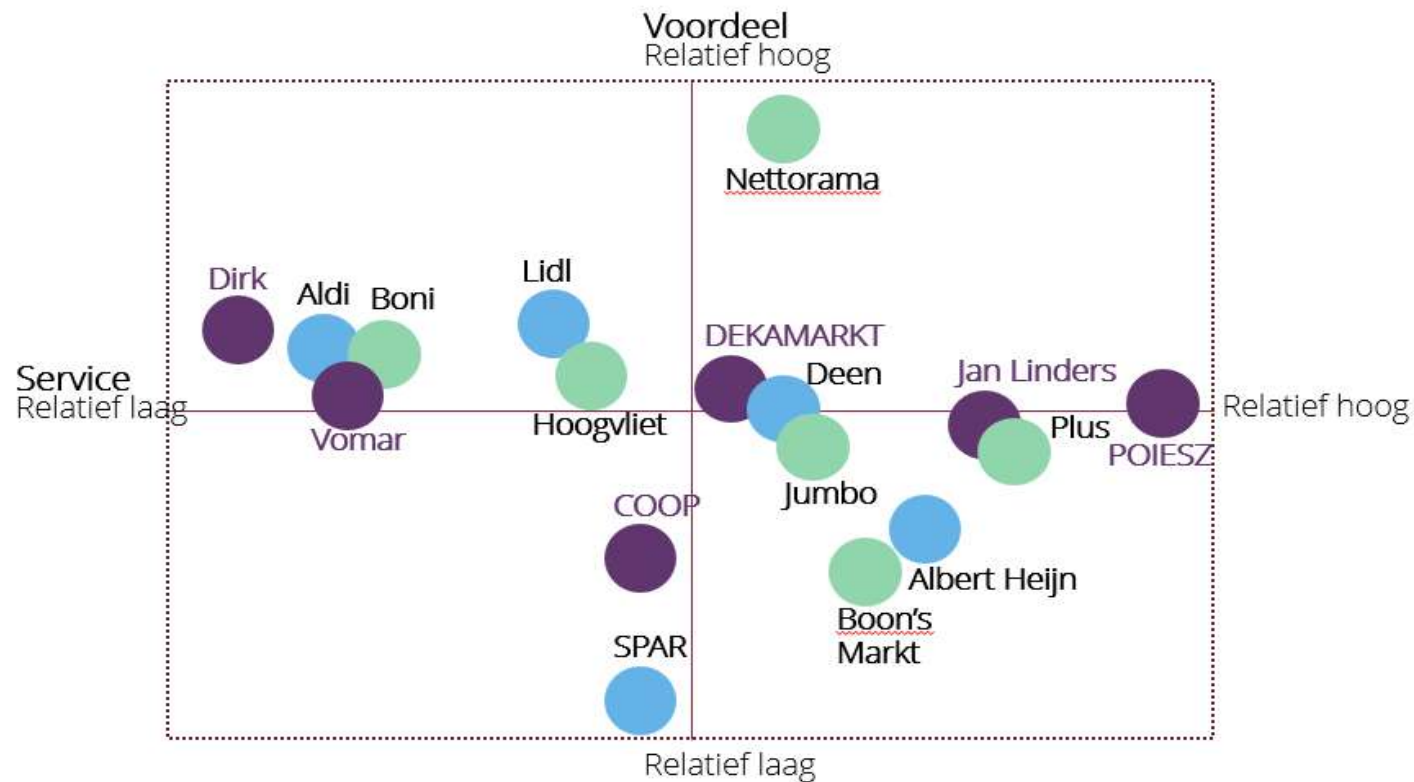
Tenslotte vervult Heemstrade al sinds lange tijd een belangrijke boodschappen-functie voor de inwoners van de regio. Hier is een full-service supermarkt gevestigd (Jumbo). Langere tijd geleden is op die locatie een aantal naar omvang grootschalige winkels toegevoegd, gelegen rondom een grote parkeerplaats. Dit zijn o.a. Action, Schuurman Schoenen, BCC en woonwinkels als Prominent. De onderlinge afstand tussen de oude en nieuwe Aldi-locatie bedraagt ongeveer 700 meter. De verbinding tussen beide winkelgebieden loopt via de Zandstraat en de Beatrixstraat / Nijverheidsstraat. Aldi kan op Krozenbogerd een vestiging realiseren die voldoet aan haar moderne vestigingseisen met een goede bereikbaarheid en eigen parkeren. Dan zijn de vestigingsvoorwaarden van Aldi min of meer gelijk aan die van Jumbo en Lidl en ontstaat een vergelijkbaar speelveld: het parkeren van Lidl was in 2020 uitgebreid. Aldi zal op deze locatie haar verzorgingsfunctie beter kunnen vervullen dan op de huidige locatie.



Abbeelding 4: Situatieschets nieuwe locatie Aldi, bron Den Hollander, 14-02-2022

2.6 Profiel van Aldi

Aldi supermarkten is een internationaal opererende keten van discount-supermarkten. De keten heeft in Nederland ongeveer 490 vestigingen (2022) en staat bekend om haar lage prijzen en beperkte assortiment. Aldi was in 2021 goed voor 5% marktaandeel (Bron: Distrifood, 2022).



*Dimensies assen positioneringsmatrix:

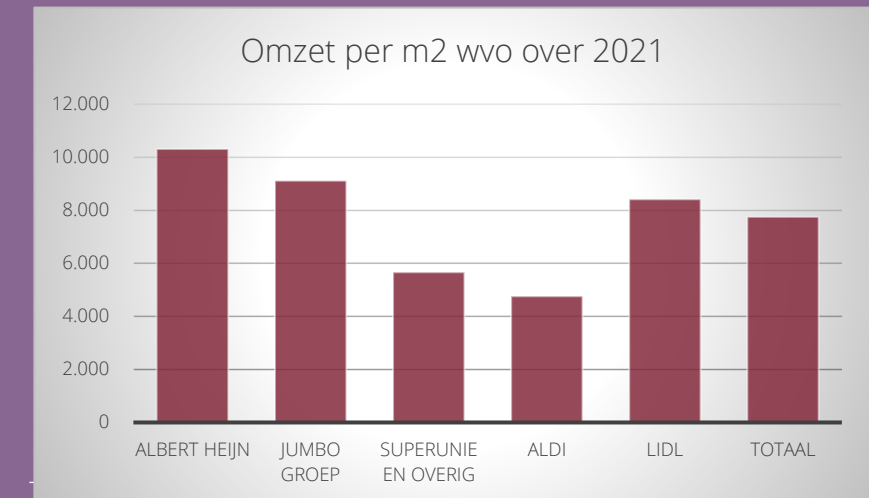
1. **Voordeel** is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen;
2. **Service** is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkeluitstraling.

Afbeelding 5: Positioneringsmatrix supermarkten. Bron: Gfk zomer 2019, bewerking Ginder

"Aldi, hoge kwaliteit, lage prijs"

Aldi onderscheidt zich van andere supermarktformules door een beperkt assortiment, producten van hoogwaardige kwaliteit voor een lage prijs aan te bieden.

Het bedrijf probeert kosten te besparen door winkelpanden op rendabele locaties te kopen of te huren. Door het lagere kostenniveau is Aldi in staat om bij een lagere omzet per m2 wvo haar supermarkten te kunnen exploiteren. De landelijke cijfers tonen dat aan (grafiek 1). Aldi fungeert grotendeels als secundaire of tertiaire supermarkt. Klanten doen de meeste boodschappen bij hun primaire supermarkt, doorgaans een service-supermarkt. Aldi moderniseert in rap tempo haar vestigingen en rolt het vernieuwde winkelconcept uit.



Bron: Iri / Locatus, bewerkt door Ginder



03

Gemeentelijk en bovenlokaal beleidskader

3.1 Provinciaal, regionaal en lokaal beleid

De provincie Gelderland en gemeente West Maas en Waal hebben uitgesproken mee te willen werken aan het planinitiatief van Aldi. Hierbij is het echter van groot belang dat de verplaatsing aansluit bij het beleid en de ladder voor duurzame verstedelijking. Rho adviseurs heeft in 2019 de beoogde ontwikkeling van Aldi op hoofdlijnen getoetst aan het beleid en aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Sinds het rapport van Rho hebben er beleidsmatig geen wijzigingen plaatsgevonden. De belangrijkste conclusies uit het rapport van Rho zijn:

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie van provincie Gelderland is opgenomen dat economische activiteiten bij voorkeur worden geconcentreerd. In de Omgevingsverordening is geregeld dat supermarkten zich alleen binnen of aansluitend op een winkelcentrum mogen vestigen, tenzij dat vanwege bijzondere omstandigheden dat niet mogelijk is. In dit kader zijn allereerst de uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande winkellocatie van Aldi in Beneden-Leeuwen door Ginder onderzocht in de studie: 'Vervolgotitie principeverzoek Aldi Krozenbogerd Beneden-Leeuwen' (september 2017). Fysiek zijn hier geen uitbreidingsmogelijkheden. Met de beoogde verplaatsing van Aldi wordt ingezet op het behoud van een evenwichtige, complete en toekomstbestendige dagelijkse goederensector voor Beneden-Leeuwen en gemeente West Maas en Waal. In het kader van het provinciale beleid moet de beoogde ontwikkeling ook worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder andere moet worden

aangetoond dat met de ontwikkeling geen significant nadelige (blijvende) effecten optreden op de detailhandelsstructuur. Met een winkelomvang van 1.498 m² bvo is regionale afstemming niet benodigd.

Regionaal beleid

In het regionale beleid staan als uitgangspunten benoemd:

- Het streven en in stand houden van een fijnmazige voorzieningenstructuur.
- Omdat de dagelijkse winkelvoorzieningen vooral een lokale verzorgingsfunctie hebben, ligt de verantwoordelijkheid hiervoor primair bij de individuele gemeenten.
- Supermarkten zijn bij voorkeur in de kern als onderdeel van een winkelgebied gevestigd. Het uitplaatsen van supermarkten, naar een locatie buiten de winkelstructuur, los van de bestaande overige voorzieningen, is niet toegestaan, mits wordt voldaan aan alle volgende punten:
 - schaalvergroting niet mogelijk is binnen het winkelgebied;
 - aantakking op een ander winkelgebied plaatsvindt of de achterblijvende winkeliers de (reële) mogelijkheid hebben om zich te verplaatsen naar de supermarktlocatie;
 - er geen negatieve gemeente-overstijgende effecten ontstaan;
 - bij elke initiatief voor uitplaatsing, vergroting en vestiging van een (nieuwe) supermarkt wordt voorgeschreven om een ruimtelijke effectstudie uit te voeren. In de praktijk is dit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemeentelijk beleid

De Economische nota kan worden ingezet voor verbetering en instandhouding van de leefbaarheid in de dorpen van gemeente West Maas en Waal, waarbij de economie de motor is van de samenleving. Hierbij wil de gemeente terug naar de basis; naar de ondernemers. De gemeente wil voor bestaande en nieuwe ondernemers een nóg aantrekkelijker vestigingsplaats zijn, zodat ondernemers kunnen blijven ondernemen. Er worden twee winkelgebieden in Beneden-Leeuwen onderscheiden: het centrum en Heemstrade.

Verder wordt benoemd dat gelet op de afstand tussen de twee winkelgebieden het lastig is om een ruimtelijke koppeling te maken. Onderlinge bewegwijzering is wel mogelijk. Een functionele koppeling is ook mogelijk door grote winkels op Heemstrade toe te laten en kleinschaliger aanbod in het centrum. Hierdoor ontstaat een complementaire werking.

In de detailhandelsnota wordt aanvullend benadrukt dat het centrum en winkelgebied Heemstrade verschillen in mogelijkheden en dat in winkelgebied Heemstrade ruimte wordt geboden voor grootschalige winkels. De nadruk ligt in dit winkelgebied op functioneel shoppen: met de auto, parkeren, volladen en weer weg. Het is daarmee duidelijk een ander winkelgebied dan de Zandstraat, met een aanvullend/onderscheidend profiel. Op voorhand worden ontwikkelingen in geen van beide gebieden uitgesloten. Initiatieven worden getoetst aan de mate waarin ze passend zijn in één van de twee winkelgebieden, op basis van winkelomvang en ruimtelijke impact (bevoorrading, parkeren). Bij relocatie moeten ook de effecten op de achter te laten locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Een verplaatsing van Aldi, aansluitend op dit gebied, past binnen deze detailhandelsstructuur. De gewenste winkelmaat van Aldi inclusief parkeerbehoefte kan momenteel niet worden geboden in het centrumgebied. Beleidsmatig is Heemstrade de 'opvanglocatie' voor wat meer grootschalig winkelaanbod. De vestiging van Aldi, als harddiscounter, past binnen de functie van een doelgericht en functioneel winkelgebied.

Conclusie

Uit de beleidsverkenning van Rho wordt geconcludeerd dat zowel het provinciale -, regionale - als gemeentelijke (detailhandels)beleid aanknopingspunten biedt voor de beoogde verplaatsing van Aldi in Beneden-Leeuwen. De in dit rapport geactualiseerde toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De beoogde locatie van Aldi sluit direct aan op winkelgebied Heemstrade en past binnen de vigerende beleidskaders. De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen het bestaande planologische kader (bestemmingsplan Bedrijventerreinen, 2015). Momenteel is alleen perifere detailhandel mogelijk. Om de beoogde verplaatsing mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Rho (2019) merkt hierbij terecht op dat met een omgevingsvergunning 'buitenplanse afwijking' (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

04

Trends in de supermarkt- sector

4.1 Trends dagelijkse sector

In deze paragraaf gaan wij specifiek in op de trends in de sector dagelijkse artikelen⁵ en meer specifiek de branche van de supermarkten.

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe

In 2022 zal de omzet van supermarkten naar verwachting blijven stijgen, net als de versnelde groei in 2020 en 2021, mede als gevolg van de coronacrisis (Nielsen, 2022). Anno 2022 wordt de groei sterk beïnvloed door de inflatie waardoor boodschappen duurder worden. In de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2019 er sprake was van een teruggang, daarna een lichte groei, en door de pandemie grote verschillen in 2020 en 2021 binnen de sector: met groei in In/Huis en daling in Mode & Luxe door de inflatie komen deze bestedingen waarschijnlijk verder onder druk te staan.

Oriëntatie op de supermarkt

Het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment ligt al jaren rond de 88%, wat betekent dat van elke bestede euro 88 eurocent in de supermarkt terecht komt en 12 cent bij speciaalzaken. De speciaalzaken weten hierin hun positie vast te houden (bron: Omzetkengetallen Inretail 2022)

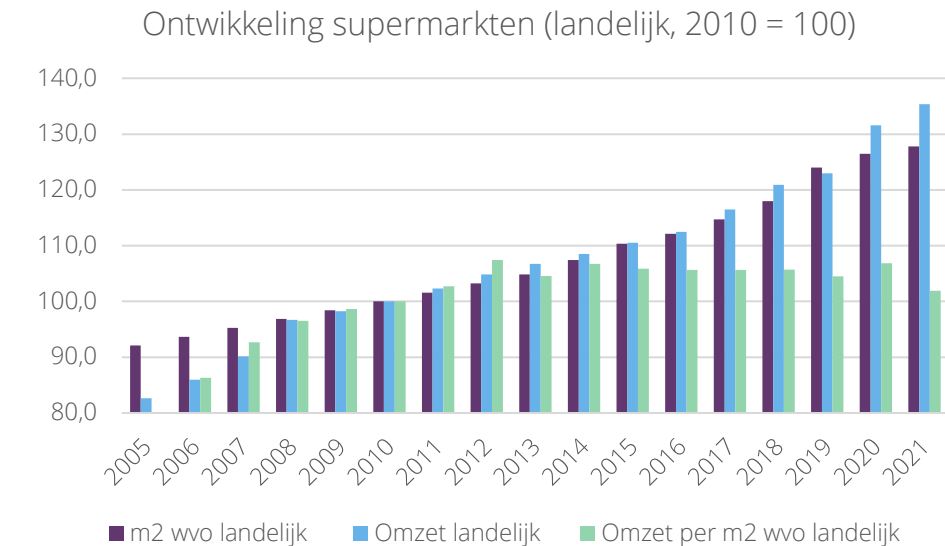
Combinatiebezoek van supermarkten

Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Dat zijn vaak discountsupermarkten.

Supermarkten worden steeds groter

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van een supermarkt is sinds 2005 toegenomen van 768 vierkante meter naar 1.000 vierkante meter in 2021. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de behoeften van de kritische consument met hoge eisen aan gemak en service, een ruime uitstalling van het assortiment, zelfscanning, afhalen van pakketten en boodschappen, foodservice e.d.

⁵ Onder de dagelijkse sector wordt verstaan: alle zaken gericht op voedingsmiddelen en persoonlijke verzorging.



Tabel 5: Supermarkt omzet, aanbod en omzet per m2 wvo in Nederland

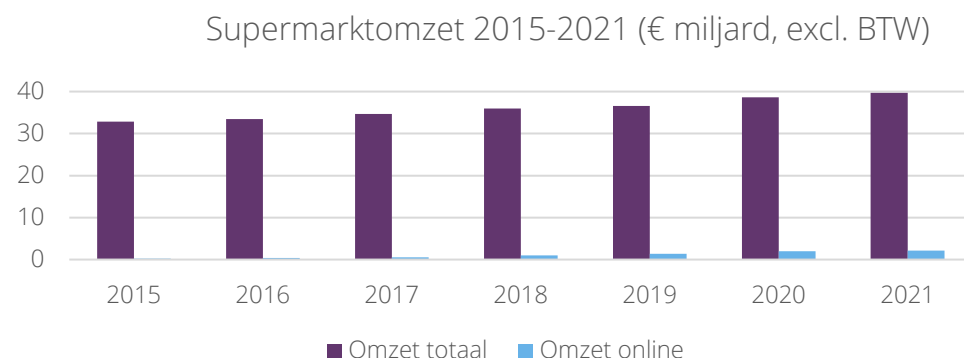


Afname aantal versspecialisten, maar ook een revival

De afname van vers speciaalzaken zet voort, vooral bakkers en groentewinkels merken deze krimp. Dit komt voornamelijk doordat supermarkten flink investeren in de kwaliteit van producten, versconcepten, foodservice en (zeer) ruime openingstijden. Versspecialisten richten zich hierdoor op nieuwe markten, zoals uitbreiding met lunchrooms, het aanbieden van complete versmaaltijden en een functie als traiteur / cateraar. Door de pandemie ontstond een revival bij food-speciaalzaken, en die omzet hebben ze zien vast te houden.

Opkomst gespecialiseerde supermarkten

De laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische, westerse (Pools e.d.) en niet-westerse (Turks, Aziatisch etc.) supermarkten die zich steeds verder professionaliseren. Hier is een duidelijke trend met schaalvergroting waarneembaar. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen (zoals blikjes in trayverpakking), diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich nog niet zo gestaag.



Afbeelding 6: Groei totale supermarktomzet en daarbinnen online 2015-2021

Online én offline omzet groeit

De online aankopen van voeding en andere dagelijkse producten groeien. Inmiddels ligt het marktaandeel van online dagelijkse boodschappen op 6% (bron: KSO2021), ook volgens Supermarkt & Ruimte / Strabo (2022). De verwachting is dat dit verder zal stijgen, via thuisbezorging en tegenwoordig ook flitsbezorging in met name de grotere steden. Hoewel het online aandeel stijgt, groeit het fysieke kanaal ook. In absolute zin is de fysieke omzetgroei groter dan de online groei. Per saldo zullen de fysieke bestedingen blijven groeien bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van de online bestedingen in de dagelijkse sector. Verwacht wordt dat het aantal mensen dat (af en toe) gebruik maakt van online bezorgdiensten toeneemt.

Prijs-kwaliteit steeds belangrijker

Consumenten letten bij de aanschaf van dagelijkse boodschappen meer op een goede prijs-kwaliteit verhouding. Vooral het middensegment, de B-merken, heeft het moeilijk, omdat de consument enkel nog bereid is voor producten met een duidelijke meerwaarde een meerprijs te betalen. Voorbeelden van producten met meerwaarde zijn: kant-en-klaar producten, verse producten (eventueel voorgesneden en voorbereid) en lokale, gezonde en duurzame producten.

Landelijke wetgeving

Supermarkten moeten rekening houden met landelijke wetgeving. Dat geldt bijvoorbeeld voor statiegeld op plastic flesjes en vanaf 2023 op blikjes. Later volgt een verkoopverbod op tabak. Dit kan gevolgen hebben voor de supermarktbranche zoals voor kleinere dorps- en buurtsupermarkten. Wat daarvan de effecten zullen zijn is moeilijk in te schatten. Sommige supermarkten verkopen nu al geen tabak meer.

05

Behoeftebepaling



5.1 Kenmerken en uitgangspunten

De marktruimte voor supermarkten hangt af van een aantal variabelen, ook wel uitgangspunten genoemd. Belangrijke uitgangspunten zijn o.a. het gemiddeld besteedbare inkomen, de koopkrachtbinding en –toevloeiing en de gemiddelde omzet per m2 wvo. In de rest van deze paragraaf worden voorgenoemde uitgangspunten vertaald naar de lokale situatie voor de gemeente West Maas en Waal.

Gemiddeld besteedbare inkomen

De bevolkingssamenstelling in de gemeente wijkt niet sterk af van het landelijk beeld. 22% van de gemeentelijke bevolking is 65+, in Nederland is dat 20% (bron: CBS, 2022). Het gemiddeld besteedbare inkomen per hoofd van de bevolking in West Maas en Waal ligt 2,4% onder het landelijk gemiddelde⁶. Landelijk bedragen de gemiddelde bestedingen per persoon in supermarkten € 2.135,- als vijfjaars-gemiddelde over de jaren 2017-2021 (Omzetkengetallen Inretail, juli 2022). Voor dagelijkse artikelen wordt uitgegaan van een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde bestedingen in supermarkten in de gemeente West Maas en Waal komen uit op € 2.115,- excl. BTW.

Koopkrachtbinding

Over het jaar 2021 zijn nieuwe koopstroomgegevens vastgesteld voor de regio Rivierenland. De koopkrachtbinding in West Maas en Waal ligt op 84%: 9% vloeit af naar elders, en 5% naar online. Exclusief online bedraagt de binding 89%⁷, redelijk hoog maar haalbaar vanwege het ruime aanbod in de gemeente en de natuurlijke barrières van omliggende rivieren. Als Aldi verplaatst, zijn er drie volwaardige supermarkten in Beneden-Leeuwen. In dat geval zal er minder aanleiding zijn om de dagelijkse aankopen buiten de eigen gemeente te doen. Dat is ook goed voor de food-speciaalzaken die profiteren van minder koopkrachtafvoer, en Jumbo in Dreumel zal een belangrijke verzorgingsfunctie behouden in het westelijke deel van de gemeente. De koopkrachtbinding zal iets stijgen naar 90%.

⁶ Bron: CBS, 2022, cijfers over 2019

⁷ 89% komt overeen met de percentages die Ginder in eerdere studies voor Beneden-Leeuwen hanteerde.



Koopkrachttoevloeiing

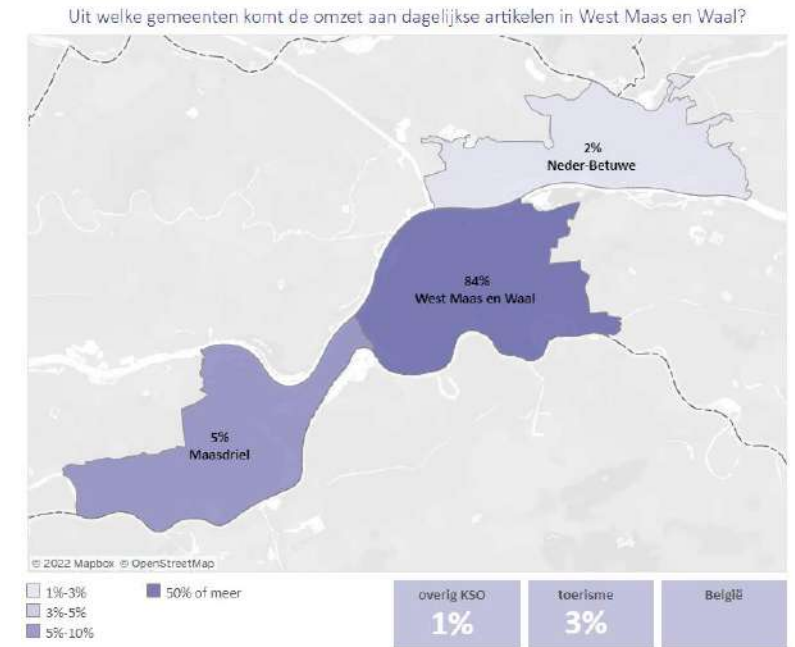
Omdat actuele koopstroomgegevens ontbraken is in vorige studies voor Beneden-Leeuwen een inschatting gemaakt van de koopkrachttoevloeiing. Het koopstromenonderzoek Randstad met de aparte rapportage voor Rivierenland heeft hierin duidelijkheid gebracht. Een aantal dorpen in de gemeenten Maasdiel, Neder-Betuwe en in mindere mate Druten richt zich op het (dagelijkse) winkelaanbod in Beneden-Leeuwen. Tussen Druten en Beneden-Leeuwen vindt koopkrachtuitwisseling plaats als bepaalde winkels wel in het ene en niet in het andere dorp aanwezig zijn. Een voorbeeld is Action die in Druten vertrokken is. Ook Lidl ontbreekt in Druten. Het dagelijks aanbod in West Maas en Waal kent een omzettoevloeiing van 16%.

Er is ingeschat dat West Maas en Waal 3% van de dagelijkse omzet aan toerisme dankt. De gemeente heeft een toeristisch-recreatieve functie. Er vonden circa 73.000 toeristische overnachtingen per jaar plaats volgens de Monitor Vrijtijds economie 2016 (ZKA, 2017). Er was gemeten dat er € 2,3 mln. detailhandels-bestedingen plaatsvonden in de gemeente. Een behoorlijk deel kwam terecht in de dagelijkse sector. West Maas en Waal kent namelijk veel overnachtingen op campings en vaste overnachtingsplaatsen. Die doelgroepen geven meer uit in de dagelijkse sector dan bijvoorbeeld hotelgasten. Tussen 2017 en 2020 is recreatie en toerisme verder gegroeid volgens de Monitor van 2020 (bron: Pretwerk). Door groei van verblijfsaanbod is het aantal overnachtingen met 64% gegroeid. Dit bevestigt dat met toeristische toevloeiing rekening gehouden mag worden.

Gemiddelde omzet per m2 wvo

Landelijk ligt de gemiddelde normomzet per m2 wvo voor supermarkten op € 8.381⁸. De werkelijke omzet van een supermarkt hangt af van meerdere factoren en kan per regio verschillen. Gezien de lagere huisvestingskosten buiten de Randstad mag de vloerproductiviteit iets lager zijn. Dit geldt ook voor West Maas en Waal. Er wordt in dit rapport gerekend met een omzet die 10% onder het landelijk gemiddelde ligt. Dit geeft een omzet van € 7.543 per m2 wvo. Dit bedrag is redelijk stabiel en mag naar 2030 toe constant gehouden worden.

⁸ 5 jaar gemiddelde (2017 - 2021), Bron: Inretail Omzetkengetallen 2021, juli 2022.



Afbeelding 7: Oorzaken dagelijkse sector West Maas en Waal

Bron: KSO2021

5.2 Kwantitatieve behoefte supermarkten

Om de potentiële marktruimte te bepalen wordt de vraagzijde geconfronteerd met de aanbodzijde. De voorgaande pagina's vormen hiervoor de basis. In tabel 6 is de marktruimte benadering samengevat. Er is nog geen rekening gehouden met de verplaatsing van Aldi (+130 m2 wvo).

Uitbreidingsruimte supermarkt m2 West Maas en Waal

Anno 2022 is er in de gemeente West Maas en Waal ruimte voor extra vierkante meters in de supermarktbranche. Afgaand op het huidige inwonersaantal (19.675) en de omzet per hoofd geeft dit een bestedingspotentieel van € 42 miljoen. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden met de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing (incl. toerisme) en komt daarmee uit op ruim € 44 miljoen. Afgaand op een gemiddelde omzet per m2 wvo van € 7.543,-, komt dit neer op een haalbaar aanbod van afgerond 5.840 m2 wvo.

Momenteel telt de gemeente vijf supermarkten, in totaal goed voor 5.240 m2 wvo. Gelet op de bovengenoemde berekening is er in West Maas en Waal ruimte voor 600 m2 extra m2 wvo, oplopend tot 855 m2 wvo. Dit is ruim voldoende voor het toevoegen van 130 m2 wvo zoals beoogd in het plan van Aldi. Dat het dagelijks aanbod in de gemeente beter presteert dan andere gemeenten laat het koopstromenonderzoek Rivierenland zien. Van de acht gemeenten in de regio scoort West Maas en Waal de hoogste omzet per m2 wvo (Koopstromenonderzoek pagina 18). Het onderste percentage in de tabel laat zien dat de omzet per m2 wvo nu op landelijk niveau functioneert, over 10 jaar 5% erboven.

De marktberekening laat zien dat - zelfs wanneer het huidige pand van Aldi zou worden ingevuld met een nieuwe supermarktformule - er ruimte is voor een verplaatsing van Aldi. Aldi wordt met 1.015 m2 wvo maar iets groter dan de marktruimte van 885 m2 wvo.

MARKTRUIMTE BENADERING	2022	2030-2035
INWONERS VERZORGINGSGBIED	19.675	20.300
OMZET PER HOOFD GECORRIGEERD	€ 2.115	€ 2.115
BESTEDINGSPOTENTIEEL	€ 41.602.870	€ 42.924.430
KOOPKRACHTBINDING (IN %)	89%	90%
TOTAAL GEBONDEN OMZET	€ 37.026.550	€ 38.631.990
KOOPKRACHTTOEVLOEIING (IN%)	16%	16%
OMZETPOTENTIEEL TOTAAL	€ 44.079.230	€ 45.990.460
GEMIDDELDE OMZET PER M2 WVO GECORRIGEERD	€ 7.543	€ 7.543
HAALBAAR AANBOD IN M2 WVO	5.840	6.100
AANWEZIG AANBOD IN M2 WVO	5.240	5.240
UITBREIDINGSRUIMTE IN M2 WVO	600	855
OMZET PER M2 WVO VAN AANWEZIG AANBOD	8.412	8.777
AFWIJKING MET LANDELIJKE OMZET PER M2 WVO	0%	5%

Tabel 6: Marktruimte benadering supermarkten 2020 en 2030-2035 in gemeente

5.3 Ruimtelijk kwalitatieve behoefte

De verplaatsing van Aldi is niet enkel kwantitatief, maar ook kwalitatief te verantwoorden. De volgende argumenten zijn hiervoor van belang:

Op de huidige locatie kan **Aldi door een beperkte maatvoering niet de winkel realiseren die voldoet aan de wensen van de moderne consument**. Daarnaast is Aldi geruime tijd bezig om de winkels te vernieuwen en het vernieuwde concept te introduceren. Dit zal ook gebeuren indien Aldi in Beneden-Leeuwen verplaatst. Hierbij staat vers centraal en wordt de beleving van de klant vergroot. Een ruimere opzet is hierbij eveneens van groot belang. Dit komt het gemak en comfort voor haar klanten ten goede.

De meerwaarde van de nieuwe Aldi zit met name in de toegevoegde waarde voor de consument. De aantrekkingskracht op de lokale en regionale consument zal geleidelijk groter worden omdat bereikbaarheid en parkeren verbeteren. **Huidige klanten kunnen nog steeds op gepaste afstand hun boodschappen doen**, immers verhuist Aldi slechts een paar honderd meter. De verzorgingsfunctie van Aldi blijft beperkt tot met name secundaire of tertiaire klanten. Klanten blijven voor hun reguliere dagelijkse aankopen georiënteerd op de service-supermarkt en speciaalzaken. **Het totale voorzieningenniveau wordt met een moderne Aldi verhoogd.**

Parkeren is in de huidige situatie suboptimaal. Vooral op piekmomenten kunnen klanten onvoldoende parkeren. De weekmarkt en (meerdaagse) evenementen zorgen voor levendigheid in het centrum, maar nemen parkeerplekken in beslag. Dit conflicteert met de wensen van supermarkten om voldoende

parkeerplaatsen te bieden aan hun klanten. Aldi fungeert voornamelijk als secundaire en tertiaire supermarkt, waar bezoekers veelal met de auto naartoe gaan (Deloitte, 2022). Indien Aldi verplaatst, ontstaat in het centrum ruimte voor concepten die beter passen bij de karakteristieken van het centrumgebied (kleinschalig). Tot nu toe is er in het centrumgebied geen ruimte voor grootschalige concepten, de leegstaande panden hebben immers een gemiddelde omvang van 135 m² vwo. Een nieuwe invulling in het huidige pand van Aldi biedt kansen voor het versterken van de verblijfs- / recreatieve functie rond het plein met horeca, terrassen en evenementen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het centrum, er zal immers een echt 'dorpshart' ontstaan. Een andere mogelijkheid is dat zich hier een nieuwe of verplaatste winkel in de niet-dagelijkse sector vestigt.

Het verplaatsen van Aldi naar Heemstrade sluit aan bij de gedachten van de Economische Nota West Maas en Waal. Hier staat geschreven dat *"Gelet op de afstand tussen de twee winkelgebieden is het lastig om een ruimtelijke koppeling te maken. Een functionele koppeling is wel mogelijk door grote winkels op Heemstrade toe te laten en kleinschaliger aanbod in het centrum. Hierdoor ontstaat er een aantrekkende werking en geen concurrerende werking."* Wat betreft metrages past Aldi goed op Heemstrade. Door Aldi uit het centrum naar (de rand van) Heemstrade te verplaatsen zal de aantrekkende werking tussen Heemstrade en het centrum in takt blijven.

06

Economische
effecten

6.1 Effecten op de structuur

Aldi zet met name in op een beperkte vergroting van de winkel om de service voor de klant te verhogen en de winkel efficiënter te kunnen exploiteren. Het aantal artikelen blijft hetzelfde maar die worden breder uitgestald. De omzet van Aldi zal naar verwachting niet met eenzelfde percentage kunnen stijgen als het percentage extra winkelmetrages indien de winkel van 885 m² wvo naar 1.015 m² wvo wordt uitgebreid. Dat betekent dat haar omzetclaim per m² geringer zal zijn. Dat komt bij dat het niet-dagelijkse assortiment van Aldi in dat metrage inbegrepen is. De uitbreiding van de metrages wvo niet-dagelijks assortiment zal geen noemenswaardige effecten sorteren op de winkels in Beneden-Leeuwen met een soortgelijk assortiment. Het is een landelijk gevoerd assortiment dat lokaal niet afwijkt.

Bij de verplaatsing van Aldi gaat het met name om de relatie tussen het dorpscentrum en winkelgebied Heemstrade. Heemstrade is nu enkele jaren geopend, de service-supermarkt Jumbo was hier al langer gevestigd. Er zijn winkels toegevoegd in de huishoudelijke artikelen, sport/schoenen, elektro en woninginrichting. Verwacht werd dat de realisatie van het winkelcentrum grote effecten zou hebben op het dorpscentrum. Tot op heden blijkt dat in de praktijk niet zo te zijn. In de supermarktbranche is afgelopen jaren weinig veranderd. Action blijkt een grote trekker voor de regio die ook klanten kan binden aan het dorp. Het combinatiebezoek van Heemstrade met het dorpscentrum is dan heel belangrijk. De meeste klanten van Heemstrade komen uit de regio en zijn op de hoogte van het winkelaanbod in het dorpscentrum. Er wordt door de klanten veel gebruik gemaakt van de auto. Veel klanten komen met de auto uit de omliggende dorpen omdat de fietsafstand te groot is. Het openbaar vervoer kan slechts in een deel van de mobiliteitsbehoefte voorzien. Het autogebruik vergemakkelijkt het combinatiebezoek tussen het dorpscentrum en Heemstrade, zeker bij goede verwijzingsborden, of als beide winkelgebieden aan gezamenlijke reclame en promotie doen. De bezoekers van Heemstrade kunnen dan heel makkelijk ook het dorpscentrum bezoeken en andersom.



*Het autogebruik
vergemakkelijkt het
combinatiebezoek tussen
het dorpscentrum en
Heemstrade*

Het vertrek van Aldi uit het centrum naar Krozenbogerd grenzend aan winkelgebied Heemstrade zal wel effecten kunnen hebben. De trekkracht van het dorpscentrum blijft grotendeels overeind met de winkels die daar gevestigd zijn en met de overige commerciële functies. De leegstand in Beneden Leeuwen is met 4% relatief beperkt. Het leegkomende pand van Aldi kan goed ingevuld worden door een verplaatsing van detailhandel van buiten het centrum, of anders nieuwvestiging van passende centrumfuncties. Ook de weekmarkt blijft op het Dorpsplein, evenals evenementen die door het jaar heen georganiseerd worden en extra bezoekers trekken. Als Aldi verplaatst kan het Dorpsplein nog beter benut worden voor allerlei activiteiten. Die zullen het bezoekmotief voor het centrum verbreden en de belevingswaarde verhogen. Een goede herinvulling van het bestaande pand zal positief bijdragen aan het functioneren van het retail-aanbod in het centrum.

Lidl is voor het centrale winkelgebied een belangrijke trekker. Omdat Lidl steeds meer service biedt, kan ze goed concurreren met Jumbo en straks Aldi bij winkelgebied Heemstrade. De effecten van de verplaatsing van Aldi op de andere supermarkten zullen dusdanig zijn dat sprake is van marktwerking en ondernemersrisico, maar dat er een andere supermarkt daarvoor zijn deur zal moeten sluiten is niet te verwachten. Dit blijkt ook uit de kwantitatieve marktberekening. De effecten voor de food-speciaalzaken zullen gering zijn. Aldi concurreert weinig met food-specialisten. Het ondernemersklimaat zal er nauwelijks door verslechteren.

De regionale effecten zullen ook beperkt zijn en deels marktwerking omvatten. De effecten op de dorpen zijn gering omdat Aldi als secundaire en tertiaire supermarkt fungeert. Voor de dagelijkse en primaire aankopen blijven de klanten gericht op de service-supermarkten of de kruidenier in de eigen dorpen. Die bieden vaak extra service met afhalen en bezorgen, stomerij, post en cateringdiensten.

Wij verwachten niet dat er door de verplaatsing van de Aldi naar Krozenbogerd een ontwrichting in de detailhandelstructuur zal optreden. Economische motieven zijn daarbij niet leidend, ofwel de vraag of er eventueel omzetverlies optreedt bij bestaande ondernemers. In het kader van de Europese Dienstenrichtlijn is het niet toegestaan om ruimtelijk te ordenen op basis van economische motieven. Wel zijn de ruimtelijke overwegingen leidend, ofwel het mogelijke effect dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning in hun eerste levensbehoeften kunnen voorzien. De verplaatsing van Aldi zal niet leiden tot het verdwijnen van een zodanig deel van het winkelaanbod, dat voor de inwoners van het verzorgingsgebied wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij het doen van hun dagelijkse inkopen. Of dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften.

6.2 Effecten bij een nieuwe supermarkt in het Aldi-pand

Op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is niet uitgesloten dat zich een nieuwe supermarkt in het bestaande Aldi-pand vestigt. De formule zal onderscheidend moeten zijn van Jumbo, Aldi en Lidl. Een thematische supermarkt (bijv. biologisch of buitenlands) kan dan een optie zijn maar het kan ook een service-formule zijn die inzet op de dagelijkse boodschappen. De keuze voor de consument wordt met deze extra supermarkt verbreed en vergroot. De parkeereis van een service supermarkt is over het algemeen lager dan voor een discounter (Nota Parkeren West Maas en Waal 2019, bijlage 6).

De concurrentie tussen de supermarkten wordt met een extra supermarkt in het huidige Aldi-pand groter. De nieuwe supermarkt zal zijn gewenste marktpositie moeten gaan verwerven. Iedere supermarkt zal (nog) beter zijn best moeten doen om de klant aan de eigen vestiging en de omringende winkels te binden. Gelet op de kwantitatieve marktberkening is er echter wel voldoende draagvlak voor een extra supermarkt. Dit geldt zeker wanneer de nieuwe supermarkt ook voor extra binding en toevloeiing zorgt.

Het evenwicht tussen het dorpscentrum en Heemstrade blijft gehandhaafd als beide gebieden twee supermarkten kennen. De food-speciaalzaken in Beneden-Leeuwen kunnen profiteren van de extra trekkracht in de supermarktbranche.

De regionale effecten op de dagelijkse voorzieningen in de dorpen vragen bij een vierde supermarkt om extra aandacht. Voor de supermarkt in Dreumel blijft voldoende potentie aanwezig, dat dorp had in het verleden tenslotte twee supermarkten. De afstand tot de dorpen met een kleine streekwinkel zoals in Maasbommel (Agrishop) is met circa 7 kilometer dusdanig groot dat er ook bij een vierde supermarkt in Beneden-Leeuwen geen ontwrichting zal optreden in de detailhandelstructuur. De streekwinkel vervult een ondersteunende functie voor de kleine boodschappen voor de inwoners en de toeristen en recreanten rondom de Maas, dat blijft zo. De bewoners in de gemeente kunnen op een aanvaardbare afstand blijven voorzien in de dagelijkse behoeften, ook als een bestaande supermarkt de deuren zou moeten sluiten.



6.3 Conclusie



De verplaatsing van Aldi is ruimtelijk-economisch te verantwoorden en biedt ook kansen voor het centrum

De verplaatsing van Aldi naar de rand van Heemstrade is zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd. Er is voldoende marktruimte beschikbaar (600 – 855 m² wvo), waardoor het uitbreiden van Aldi naar verwachting niet zal leiden tot omzetsderving bij overige supermarkten. Zelfs wanneer een nieuwe supermarkt-formule zijn intrek neemt in het huidige Aldi-pand, is dit economisch te verantwoorden.

Met de verplaatsing en uitbreiding van Aldi kan de consument beter worden bediend. Aldi kan een winkel exploiteren die voldoet aan de huidige maatstaven, waardoor een ruimere opzet mogelijk is en klanten daarnaast makkelijker kunnen parkeren.

In het centrum gaat in eerste instantie een leegstaand pand ontstaan. Echter biedt dit ook zeker kansen voor het centrum. Bij voorkeur wordt het leegkomende pand van Aldi opgevuld door een verplaatsing van detailhandel van buiten het centrum, of anders nieuwvestiging van passende centrumfuncties. Als Aldi verplaatst kan het Dorpsplein nog beter benut worden voor allerlei activiteiten. Die zullen het bezoekmotief voor het centrum verbreden en de belevingswaarde verhogen.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

Rien Romijn
r.romijn@wijzijnginder.nl

Brigitte Huisman
b.huisman@wijzijnginder.nl

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl



tot leven

