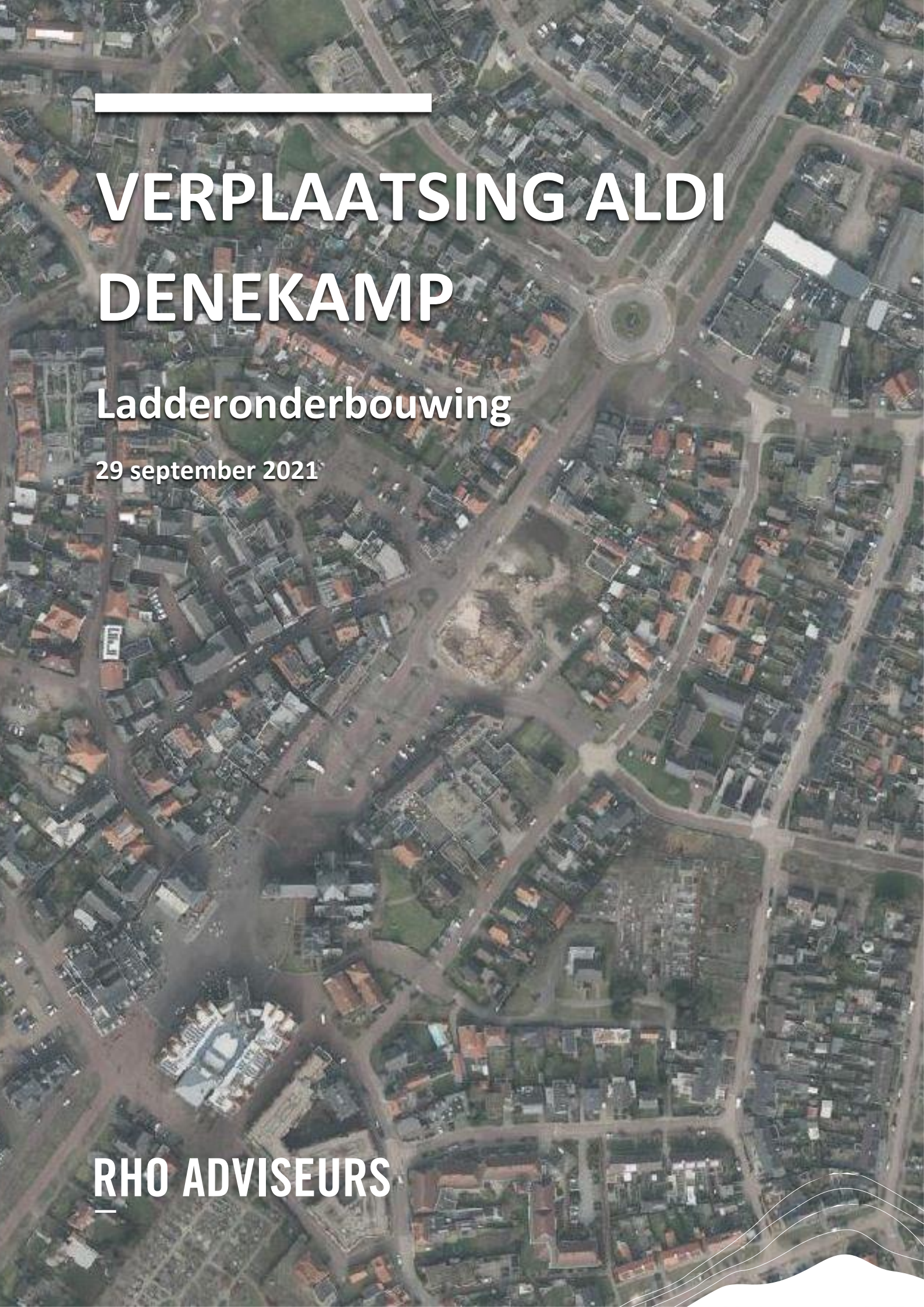




VERPLAATSING ALDI DENEKAMP

Ladderonderbouwing

29 september 2021

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	29 september 2021
KENMERK	44000468_20201617JB
PROJECT	Verplaatsing Aldi Denekamp
PROJECTLEIDER	ing. C.N. Leenstra
OPDRACHTGEVER	Aldi Groenlo B.V.
PROJECTNUMMER	20201617
AUTEUR	Julia Breukelman
STATUS	Definitief

SAMENVATTING

OPGAVE

Aldi exploiteert in het centrum van Denekamp een supermarkt aan de Euowerft. Deze winkel heeft een winkelvloeroppervlak (wvo) van 747 m² wvo en een bruto vloeroppervlak inclusief magazijn, personeelsruimten, etc. (bvo) van 963 m² bvo. De supermarkt is te klein en voldoet niet meer aan de eisen die de consument én Aldi zelf stellen aan een moderne supermarkt. Om ook in de toekomst duurzaam te kunnen functioneren is het gewenst om de winkel en de daarbij behorende parkeerruimte uit te breiden. Op de huidige locatie is daar geen ruimte voor.

In samenspraak met de gemeente is daarom gezocht naar alternatieve locaties. Uiteindelijk is de locatie Euowerft/Nordhornsestraat als beste locatie naar voren gekomen. Op deze locatie kan een moderne supermarkt gerealiseerd worden van ruim 1.800 m² bvo, in combinatie met voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen op eigen terrein.

VRAAGSTELLING

Het ruimtelijk afwegingskader voor een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). De eerste vraag is of de beoogde ontwikkeling aangemerkt wordt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een planologische uitbreiding van meer dan 500 m² bvo wordt dit aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De ontwikkeling bestaat uit de verplaatsing van Aldi en is er sprake van uitbreiding van 963 m² bvo naar 1.803 m² bvo. Het bestemmingsplan voor de huidige vestiging van Aldi bevat geen uitbreidingsmogelijkheden; de supermarkt zit aan het maximale bouwvlak. De uitbreiding betreft 840 m² bvo en wordt daarom aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in de ladder.

Hiermee is de vraag voor dit onderzoek: **Is er behoefte aan de beoogde, nieuwe stedelijke ontwikkeling van een supermarkt aan de Euowerft/Nordhornsestraat?**

Het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Denekamp) moet het mogelijk maken van deze stedelijke ontwikkeling motiveren op basis van de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft twee aspecten:

1. aangetoond moet worden dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling;
2. aangetoond moet worden dat onderzocht is of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, alvorens de mogelijkheid wordt geboden om de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken (de zogenoemde voorkeursvolgorde in de locatieafweging). Aangezien de beoogde locatie binnen stedelijk gebied ligt, is hier geen verder onderzoek naar uitgevoerd.

Daarnaast is het van belang om te toetsen in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het gemeentelijke en provinciale beleid.

LEESWIJZER

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

- een analyse van de kwantitatieve behoefte in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek (hoofdstuk 1);
- een analyse van de kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied (hoofdstuk 2);
- locatieafweging en toetsing aan het relevante detailhandelsbeleid (hoofdstuk 3).

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

CONCLUSIES

De kwantitatieve behoefte is aangetoond.

Duidelijk is dat de huidige winkel van Aldi te klein is met een omvang van 747 m² wvo. De uitgevoerde distributieplanologische analyse laat zien dat er voldoende marktruimte is voor de beoogde uitbreiding. Er zijn dan ook geen negatieve effecten in de vorm van relevante leegstand te verwachten. Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) een negatief effect heeft op het functioneren van omliggende winkels. Temeer het om een uitbreiding van een bestaande winkel gaat, waarmee zowel ondernemers als consumenten in het marktgebied al bekend zijn.

De ontwikkeling heeft kwalitatieve meerwaarde

Supermarkten zijn van wezenlijk belang voor het basisvoorzieningsniveau van kernen. Voor de kwaliteit en compleetheit van het supermarktaanbod is een derde supermarkt in zijn algemeenheid en een harddiscounter in het bijzonder van toegevoegde waarde. Door de beoogde ontwikkeling worden tekortkomingen van de huidige winkel voor de supermarktorganisatie én voor het winkelend publiek opgelost, wanneer een moderne harddiscounter gerealiseerd kan worden met voldoende parkeren e.d..

Het betekent tevens een kwaliteitsimpuls voor het centrum. Een braakliggend terrein krijgt een duurzame, toekomstbestendige invulling. Deze ontwikkeling vormt de gewenste afronding van het centrum, met een supermarkt als publiekstrekker op de kop. Hiermee wordt tevens de verkeers- en parkeersituatie in dit deel van het centrum verbeterd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestaande leegstand en is beleidsmatig mogelijk

De beoogde locatie ligt binnen stedelijk gebied, op korte afstand van de huidige locatie van Aldi, in het centrumgebied van Denekamp. Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet te realiseren is door het herinvullen van leegstaande panden. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is gericht op een versterking van de detailhandelsstructuur en ondernemersklimaat. Concentratie van functies staat hierbij centraal. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de relevante beleidskaders.

De beoogde locatie ligt in het centrumgebied van Denekamp, en gaat uit van herontwikkeling van onder andere een braakliggend terrein. De ontwikkeling zorgt daarmee voor een verdere concentratie en versterking van de winkelstructuur, en de versterking van Denekamp als verzorgingskern. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

INHOUD

Samenvatting	3
1. kwantitatieve behoefte	6
1.1 Verzorgingsfunctie	6
1.2 Analyse dagelijkse goederensector gemeente Dinkelland	7
1.3 Distributieplanologische marktanalyse	8
1.4 Conclusie	10
2. Kwalitatieve behoefte	11
2.1 Meerwaarde beoogde ontwikkeling	11
2.2 Meerwaarde Aldi-formule voor het winkelaanbod in Denekamp	12
2.3 Conclusie	14
3. Locatieafweging	15
3.1 Is de beoogde ontwikkeling mogelijk door het invullen van leegstaande panden?	15
3.2 Past de beoogde ontwikkeling binnen de beleidskaders?	15
3.2.1 Provinciaal beleid	15
3.2.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.3 Locatieafweging in relatie tot beleidskader	18
3.3 Conclusie	18

1. KWANTITATIEVE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve behoefte aan de uitbreiding van Aldi in Denekamp onderzocht.

- Allereerst is een beeld geschetst van het verzorgingsgebied van beoogde ontwikkeling: omvang verzorgingsgebied, omvang winkelaanbod, vergelijking omvang winkelaanbod.
- Vervolgens is een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd, rekening houdend met de bevolkingsontwikkeling enerzijds en de beoogde ontwikkeling van het winkelaanbod in de planperiode 2020-2030 anderzijds.

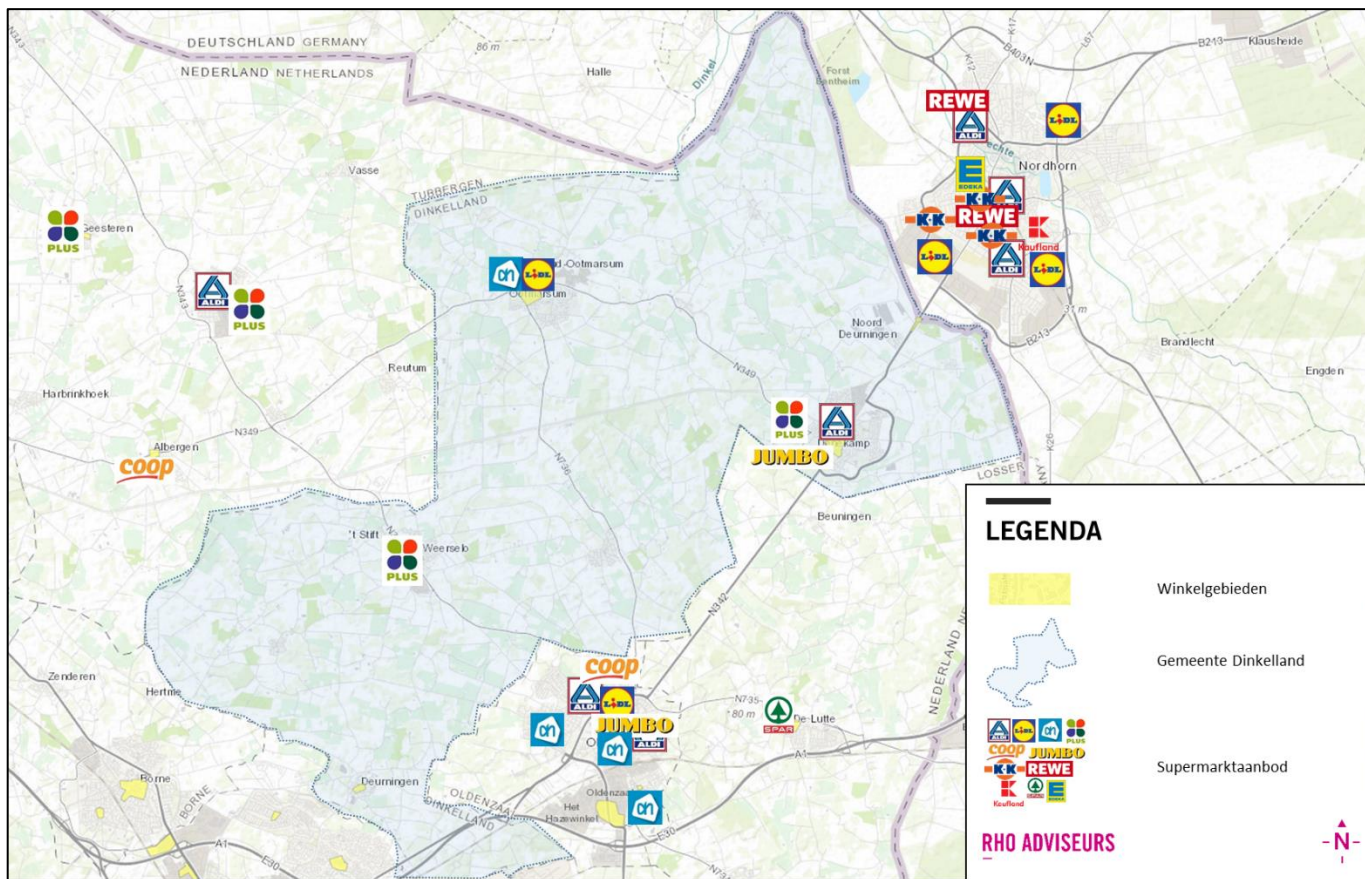
1.1 Verzorgingsfunctie

De gemeente Dinkelland is een gefuseerde gemeente van de voormalige gemeenten Ootmarsum, Denekamp en Weerselo. Denekamp is de grootste kern, gevolgd door Ootmarsum. Dit geldt ook voor de omvang van het dagelijks winkelaanbod (tabel 1.1). Denekamp heeft een dagelijks winkelaanbod van 6.388 m² wvo.

Tabel 1.1 Omvang dagelijks winkelaanbod gemeente Dinkelland (bron: Locatus, 2021)

Woonplaats	omvang (m ² wvo)
Denekamp	6.388
Ootmarsum	3.578
Weerselo	1.082
Saasveld	156
Rossum Ov	67
Deurningen	57
Lattrop-Breklenkamp	40
Tilligte	30
gemeente Dinkelland	11.398

In figuur 1.1 is het regionaal supermarktaanbod weergegeven. Denekamp heeft het grootste supermarktaanbod van de gemeente, met drie supermarkten. In Ootmarsum zijn een Lidl en Albert Heijn aanwezig en in Weerselo een Plus-supermarkt. Voor de inwoners van Denekamp is er daarnaast een groot aanbod in zowel Oldenzaal, als over de grens in Nordhorn. Gelet op deze ruimtelijke spreiding van het aanbod, en met name de andere Aldi-supermarkten, is het verzorgingsgebied van Aldi grofweg de gemeente Dinkelland. De inwoners van Denekamp hebben beschikking over twee full-servicesupermarkten en een harddiscounter. Denekamp heeft in kwalitatieve zin een compleet supermarktaanbod, door de aanvullende supermarktsegmenten, waardoor de inwoners voor de dagelijkse boodschappen voornamelijk op de eigen kern gericht zijn. Ook de overige kernen in de gemeente zullen vanwege dit volledige aanbod gericht zijn op Denekamp.



Figuur 1.1 Regionaal supermarktaanbod (bron: Locatus, 2020)

1.2 Analyse dagelijkse goederensector gemeente Dinkelland

Het verzorgingsgebied van Aldi is gemeente Dinkelland. Aldi functioneert als secundaire supermarkt; het heeft een aanvullende functie ten opzichte van primaire full-servicesupermarkten (zie paragraaf 2.2 voor een toelichting). De omzet zal niet alleen uit Denekamp komen, maar door deze aanvullende functie zeker ook uit de omliggende kernen. Eventuele effecten zijn met name in de eigen gemeente te verwachten:

- In omliggende gemeenten is ook een uitgebreid en grotendeels overlappend supermarktaanbod aanwezig, waaronder vestigingen van Aldi. Gezien de grote(re) reisafstand ligt het niet in de lijn der verwachting dat deze consumenten regelmatig naar Denekamp gaan om boodschappen doen.

Om deze reden is in deze paragraaf enkel de dagelijkse goederenstructuur in beeld gebracht van de gemeente Dinkelland, met in totaal ongeveer 26.500 inwoners.

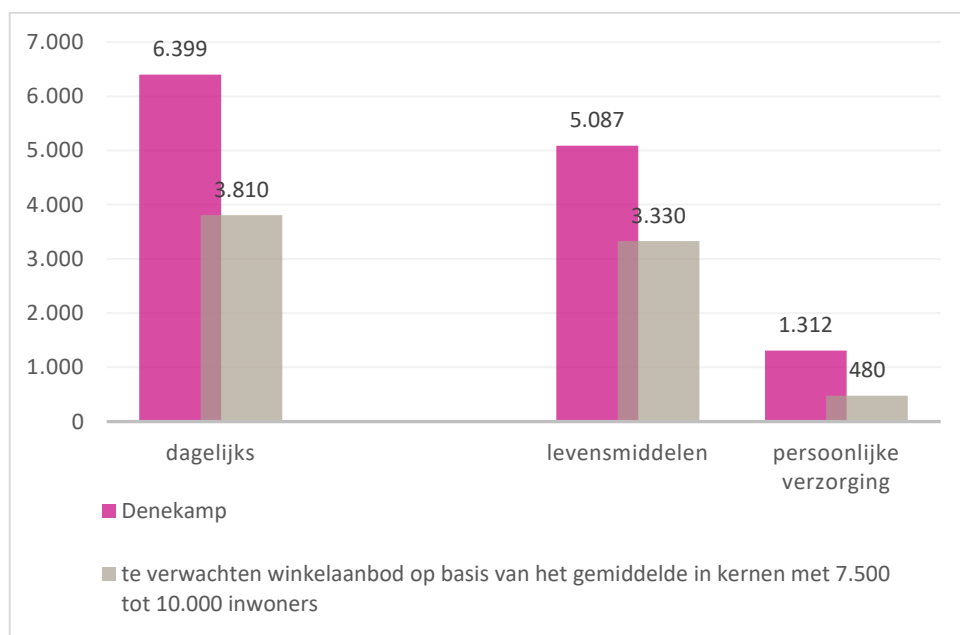
De gemeente Dinkelland heeft een dagelijks winkelaanbod van 11.380 m² wvo verdeeld over 53 verkooppunten (tabel 1.2). Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogist). De opbouw van het dagelijks winkelaanbod is weergegeven in tabel 1.2.

Gemiddeld wordt een supermarkt 2 à 3 keer per week bezocht door een consument (Deloitte Consumentenonderzoek, 2019). Circa 57% van het winkelvloeroppervlak aan dagelijkse goederen in Denekamp wordt ingevuld door supermarkten. Dit betekent dat in Denekamp relatief veel speciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging aanwezig zijn.

Tabel 1.2 Omvang dagelijks winkelaanbod Dinkelland (bron: Locatus, 2021)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
ALBERT HEIJN	1	1.452
ALDI	1	747
JUMBO	1	1.111
LIDL	1	929
PLUS	2	2.271
supermarkten	6	6.510
speciaalzaken	39	3.024
levensmiddelen	45	9.534
persoonlijke verzorging	8	1.846
dagelijkse goederen	53	11.380

Binnen de gemeente is Denekamp de kern met het grootste aanbod winkels in de dagelijkse goederensector. Als het dagelijkse winkelaanbod in Denekamp wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod in Denekamp bovengemiddeld is (figuur 1.2). Het dagelijks winkelaanbod in Denekamp is groter dan verwacht zou worden op basis van het landelijke gemiddelde in vergelijkbare kernen (qua inwonertal). Dit geldt zowel voor de levensmiddelen als persoonlijke verzorging. Dit is een indicatie dat Denekamp ook een functie heeft voor consumenten uit de omliggende kernen van de gemeente Dinkelland en uiteraard ook Duitse consumenten, zoals ook blijkt uit recente Koopstroomgegevens (zie volgende paragraaf).



Figuur 1.2 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Denekamp met het landelijke gemiddelde in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

1.3 Distributieplanologische marktanalyse

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Vanwege het wegbestemmen van de supermarktfunctie op de huidige Aldi-locatie is dit onderzoek specifiek voor de supermarktbranche. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

AANTAL INWONERS

De gemeente Dinkelland heeft momenteel 26.461 inwoners (CBS, 2021; gegevens over 2020). Uit de Primos prognose 2021 blijkt dat er de komende planperiode sprake zal zijn van een kleine bevolkingskrimp in de gemeente Dinkelland. De verwachting is dat het aantal inwoners in 2030 26.250 zal bedragen.

GEMIDDELDE BESTEDING SUPERMARKTEN

De gemiddelde winkelomzet van supermarkten bedraagt in Nederland over 2019 € 2.071,- per persoon (Notitie Omzetkentalen 2021, gegevens over 2019). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Het gemiddeld inkomen in Dinkelland ligt circa 9% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2021; gegevens over 2018). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Dinkelland is daardoor circa 4% lager dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt € 1.994,-. Het betreft hier puur de (fysieke) winkelbestedingen in de dagelijkse goederensector, zoals gebruikelijk in de distributie-planologie. Bestedingen aan omnichannel en pure webwinkels worden separaat benoemd in de Notitie Omzetkentalen.

De bestedingen naar de toekomst zijn gelijk gehouden. Ondanks dat boodschappen doen via het internet aan populariteit blijft winnen, is het effect op de fysieke winkelbestedingen nog gering en naar de toekomst toe nog ongewis.

KOOPSTROMEN

In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 zijn de koopstromen voor de dagelijkse goederensector van de gemeente Dinkelland beschikbaar. De koopkrachtbinding voor de dagelijkse goederensector is berekend op 75%. Vanwege het belang van supermarkten voor het dagelijks aanbod, wordt ervan uitgegaan dat deze koopstromen vergelijkbaar zijn voor supermarkten. De koopkrachttoevloeiing is berekend op 48%. Dit komt met name door het grote aandeel toevloeiing vanuit Duitsland.

GEMIDDELDE OMZET PER M² SUPERMARKTEN

De gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit) van supermarkten bedraagt in Nederland €8.078,- (Notitie Omzetkentalen 2021, gegevens over 2015-2019).

OMVANG WINKELAANBOD

Momenteel hebben de supermarkten in de gemeente Dinkelland een omvang van 6.510 m² wvo (Locatus, 2021). De huidige winkel van Aldi heeft een omvang van 747 m² wvo. De supermarktbestemming op deze locatie wordt wegbestemd. Bij vertrek van Aldi krijgt dit pand een andere invulling; het is niet meer mogelijk om hier een supermarkt te vestigen. Het beoogde plan heeft een winkelruimte van 1.081 m² wvo (inclusief magazijn, personeelsruimtes etc. 1.803 m² bvo). Doordat de bestemming van het huidige pand verdwijnt, betekent dit per saldo een uitbreiding van het supermarktaanbod met 334 m² wvo.

Tabel 1.4 Distributieplanologische marktanalyse supermarktsector Denekamp

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	26.461	26.250	CBS, 2021; Primos prognose 2021
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 1.994	€ 1.994	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2019
bestedingspotentieel	€ 52.770.000	€ 52.350.000	
koopkrachtbinding (%)	75%	75%	KSO Oost 2019
gebonden bestedingen €	€ 39.320.000	€ 39.010.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	48%	48%	KSO Oost 2019
koopkrachttoevloeiing €	€ 36.300.000	€ 36.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 75.620.000	€ 75.020.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.078	€ 8.078	Omzetkengetallen, 2021; gegevens over 2015-2019
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	9.360	9.290	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	6.510	6.510	Locatus, 2021
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 11.620	€ 11.520	
omzetclaim marktgebied	€ 52.590.000	€ 52.590.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	44%	43%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ 23.030.000	€ 22.430.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	2.850	2.780	
uitbreiding Aldi	-	334	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	2.850	2.446	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	44%	36%	

Uit de marktruimteberekening volgt dat in de huidige situatie de supermarktsector in het verzorgingsgebied bovengemiddeld presteert. De totale omzet in het marktgebied is groter dan de te verwachten omzetclaim van het gevestigde aanbod. De komende planperiode (tot 2030) zal de totale omzet in het verzorgingsgebied iets afnemen als gevolg van de verwachte bevolkingsafname. Desondanks blijft er een potentiële uitbreidingsruimte van circa 2.800 m² wvo bestaan. Dit betekent dat er voldoende kwantitatieve behoefte / uitbreidingsruimte ruimte is voor de uitbreiding van Aldi. Bij zowel de huidige als toekomstige marktomstandigheden zijn geen onaanvaardbare effecten te verwachten op het ondernemersklimaat als gevolg van de uitbreiding van het supermarktaanbod.

1.4 Conclusie

Per saldo kan worden geconcludeerd dat er voldoende marktpotentieel en dus een kwantitatieve behoefte is voor een uitbreiding van de Aldi supermarkt in Denekamp, mits deze naar een goed bereikbare locatie verplaatst met goede parkeercapaciteiten, zoals het plan is. Er zijn geen grote negatieve effecten te verwachten op het overige winkelaanbod.

2. KWALITATIEVE BEHOEFTE

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9) dat, de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf, die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.

De vraag is daarom: wat voegt de beoogde ontwikkeling toe?

Met het bestemmingsplan wordt een supermarkt mogelijk gemaakt aan de Nordhornsestraat / Euowerft. In een bestemmingsplan wordt niet vastgelegd wat voor soort supermarkt dit zal zijn. In eerste instantie is van belang dat de meerwaarde van beoogde ontwikkeling wordt aangetoond. Omdat in dit geval duidelijk is dat Aldi zich hier zal vestigen is in het kader van de kwalitatieve behoefte ook de positionering van Aldi in beeld gebracht, die als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur heeft.

2.1 Meerwaarde beoogde ontwikkeling

De kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling blijkt uit een aantal aspecten:

- Omvang van het pand: het winkelpand heeft een omvang van minder dan 800 m² vwo. Dit is een omvang waarmee moderne supermarkten niet meer mee uit de voeten kunnen. Het pand is niet meer toekomstbestendig als supermarktplaats. Met de beoogde ontwikkeling kan een supermarkt van een moderne omvang worden gerealiseerd, die op die manier economisch-duurzaam kan functioneren op de locatie.
- Parkeren en bevoorrading: het parkeren vindt plaats op het parkeerterrein op de Euowerft die gedeeld wordt met de andere centrumvoorzieningen. Met de ontwikkeling worden 61 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast wordt het laden en lossen ook op eigen terrein opgelost. De ingang van de laad- en losplaats is bewust aan de Nordhornsestraat gesitueerd en niet aan de parkeerplaats zijde. Hierdoor wordt voorkomen dat een manoeuvrerende vrachtwagen auto-, fiets- en voetgangersstromen van bezoekers moet kruisen. Het laden en lossen vindt inpandig plaats, waardoor geluidhinder door het laden en lossen van de vrachtwagens op de woningen in de directe omgeving afneemt.
- Duurzaamheid: ALDI heeft met haar nieuwe formule-uitgangspunten meer aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de winkel. De nieuwe winkels worden zo klimaatneutraal mogelijk ontwikkeld. De nieuwe winkels worden uitgerust met CO₂ warmte-terugwininstallatie. De winkel wordt verwarmd met restwarmte uit het koelproces en er is geen bijverwarming op gas. Hierdoor is de milieubelasting zeer beperkt. Tevens wordt de inrichting van winkel, het magazijn en de laad- en losvoorziening zodanig gemaakt dat de bevoorrading efficiënter wordt, waardoor minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn wat milieuvriendelijker is.
- Ruimtelijke inpassing: met de ontwikkeling wordt een braakliggend terrein herontwikkeld. Hierdoor wordt ook ruimtelijk een bijdrage geleverd aan de versterking van deze zijde van het centrum van Denekamp, alsmede het herstel van het bebouwingslint aan de Nordhornsestraat.
- Haltermodel: de verplaatsing van de Aldi naar de beoogde locatie op de kop van de Euowerft, sluit aan bij de detailhandelsvisie. Op de huidige locatie zit de Aldi 'op slot' en zijn er geen mogelijkheden om het winkelvloeroppervlak uit te breiden. Om tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument en om mee te kunnen gaan in overlevingstrend van schaalvergroting, is verplaatsing van de Aldi dan ook noodzakelijk. Door de supermarkt te verplaatsen naar de kop van de Euowerft, deze locatie maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied, is verzekerd dat een sterk (en concurrerend) supermarktaanbod ook op de lange termijn behouden blijft voor Denekamp. Er ontstaat een zogenaamd 'haltermodel', met sterke publiekstrekking op de koppen van het centrum: Aldi aan de ene kant en Jumbo/ Plus aan de andere kant. Door combinatiebezoek profiteren ook andere ondernemers in het centrum.



Figuur 2.1 Huidige situatie ALDI Eurowerft 10 (bron: Google Streetview, 2018)



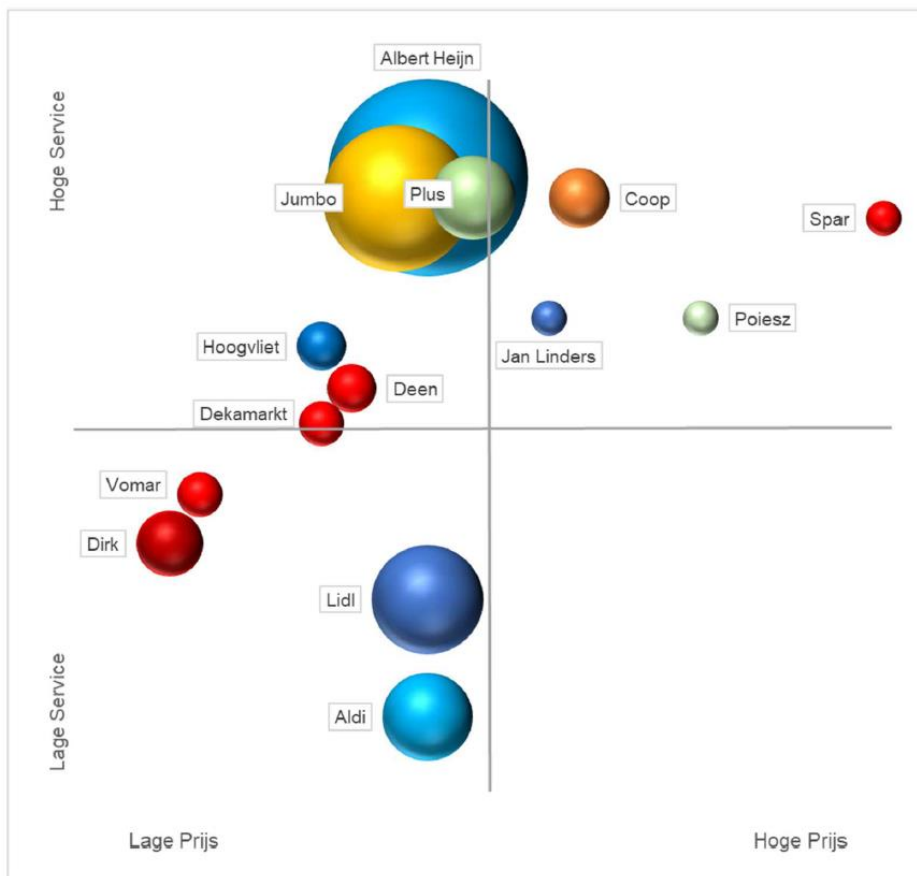
Figuur 2.2 Gevelaanzichten nieuwe situatie Eurowerft/Nordhornsestraat

2.2 Meerwaarde Aldi-formule voor het winkelaanbod in Denekamp

De aanwezigheid van Aldi als winkelformule in de gemeente Dinkelland heeft ook meerwaarde.

Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekkers. Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën:

- Megasupermarkten: grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- Full-servicesupermarkten: supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn Albert Heijn, Jumbo en Plus.
- Goedkope servicesupermarkten (ook wel servicediscounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-servicesupermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- Harddiscountsupermarkten: supermarkten met een beperkt assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (bezoekfrequentie: 1x per één of twee weken). De enige harddiscountsupermarkt in Nederland is Aldi.
- Buurtsupermarkten: kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar en Coop Compact.



Figuur 2.3 Positionering supermarkten (bron: Marshoek, 2019)

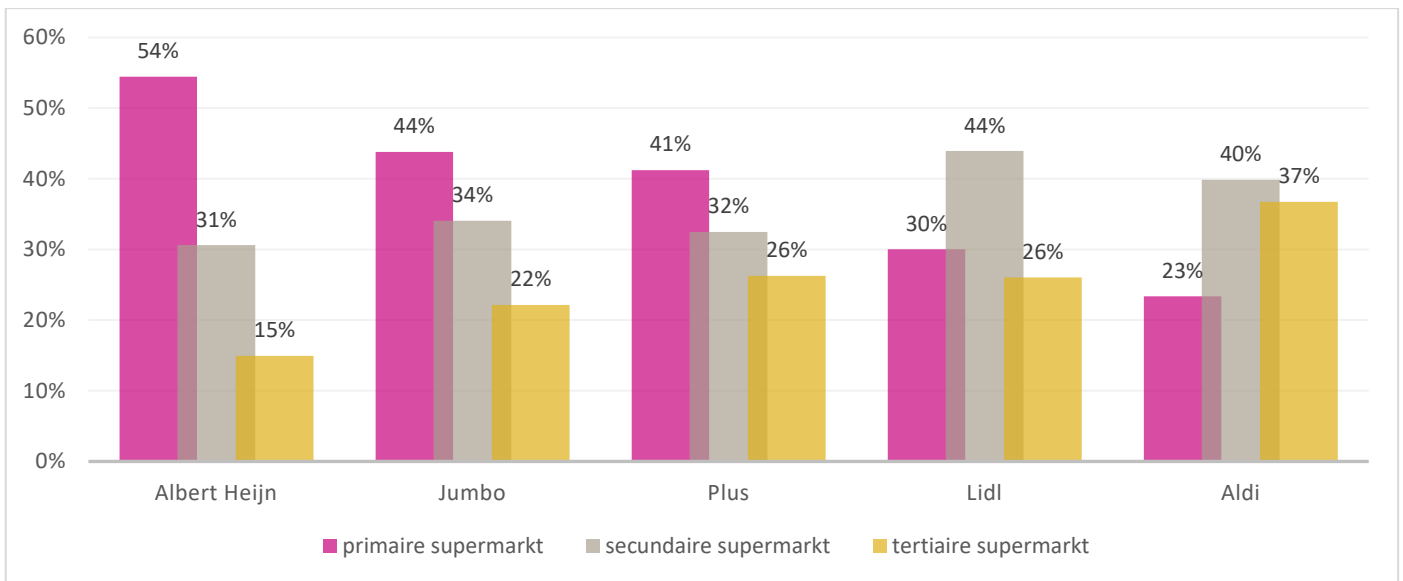
PROFILERING FORMULE

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk. De bedrijfsvoering is geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment; qua omvang zijn ze dan ook vaak kleiner dan full-servicesupermarkten.

BEZOEKMOTIEF

Aldi wordt voornamelijk bezocht als aanvulling op de reguliere full-service supermarkten en speciaalzaken. Dit blijkt uit het jaarlijkse Consumentenonderzoek van Deloitte (2019, zie figuur 2.4). Uit het onderzoek blijkt dat Aldi een lager aandeel primaire klanten heeft (klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen), dan full-service supermarkten als Albert-Heijn en Jumbo. 77% van de klanten van Aldi geeft aan deze formule te zien als hun aanvullende supermarkt. In de praktijk wordt Aldi gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.

De aanwezigheid van Aldi completeert het supermarktaanbod in de gemeente Dinkelland, waardoor de inwoners vrijwel al hun boodschappen in de eigen gemeente kunnen blijven doen.



Figuur 2.4 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2019)

2.3 Conclusie

Aldi werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkels, zo ook in Denekamp. De huidige winkel van Aldi aan de Euowerft is te klein en voldoet niet meer aan de formule-uitgangspunten. Het is op termijn geen duurzaam-economische vestigingslocatie meer. Uitbreiding van de winkel is gewenst. Op de huidige locatie is daar geen ruimte voor. Daarom zal de winkel verplaatst worden naar de hoek van de Euowerft en Nordhornsestraat waar een moderne harddiscounter gerealiseerd kan worden met voldoende parkeren e.d.. Voor de kwaliteit en compleetheid van het supermarktaanbod is een derde supermarkt in zijn algemeenheid en een harddiscounter in het bijzonder van toegevoegde waarde.

Beoogde ontwikkeling lost de tekortkomingen van de huidige winkel voor de supermarktorganisatie én voor het winkelend publiek op. Het betekent een kwaliteitsimpuls voor het centrum. Een braakliggend terrein krijgt een duurzame, toekomstbestendige invulling. Deze ontwikkeling vormt de gewenste afronding van het centrum, met een supermarkt met grote bezoekersstromen op de kop waar andere winkels van kunnen profiteren (combinatiebezoek). Hiermee wordt tevens de verkeers- en parkeersituatie in dit deel van het centrum verbeterd.

Geconcludeerd wordt dat er een kwalitatieve behoefte is aan de beoogde versterking van het dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Denekamp.

3. LOCATIEAFWEGING

De beoogde ontwikkeling houdt een verplaatsing in van Aldi binnen het centrum van Denekamp. De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is het vanuit duurzaamheid van stedelijke ontwikkelingen van belang of het mogelijk is om met de ontwikkeling bestaande leegstand te vullen. De laatste vraag is, of het beleidsmatig gewenst is om deze supermarkt te realiseren, waar het basisbeginsel is dat detailhandel in bestaande winkelgebieden gevestigd mag worden.

3.1 Is de beoogde ontwikkeling mogelijk door het invullen van leegstaande panden?

In Denekamp staan momenteel 11 panden leeg, met een totale oppervlakte van 1.926 m² wvo (tabel 3.1). De leegstand in winkelmeters is 2,8% en de leegstand in verkooppunten is 7,2%. Dit betekent dat de leegstand zeer kleinschalig en gefragmenteerd is. Daardoor is het niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren door leegstaande panden in te vullen. De leegstand in winkelmeters ligt ruim onder de gemiddelde leegstand in vergelijkbare kernen en de provincie Overijssel. Het huidige Aldi-pand heeft een centrumbestemming waarbinnen verschillende voorzieningen mogelijk zijn en heeft een centrale ligging in het centrum van Denekamp. De verwachting is dat het pand relatief makkelijk heringevuld zal worden.

Tabel 3.1 Leegstandsanalyse (bron: Locatus, 2020)

	aantal verkooppunten			omvang (m ² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
provincie Overijssel	14.969	1.160	7,7%	3.208.390	266.637	8,3%
gemeente Dinkelland	414	19	4,6%	124.753	3.454	2,8%
Denekamp	153	11	7,2%	69.840	1.926	2,8%
te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners	102	7	6,9%	19.350	1.390	7,2%

3.2 Past de beoogde ontwikkeling binnen de beleidskaders?

Naast de behoefteonderbouwing is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het vigerende detailhandelsbeleid. De vraag die hierbij beantwoord moet worden is: past het binnen het beleid om deze supermarkt te realiseren buiten het bestaande winkelgebied?

3.2.1 Provinciaal beleid

PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE (GECONSOLIDEERD 13-11-2019)

De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. In de omgevingsvisie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel.

Relevant voor de beoogde ontwikkeling is vooral het concentratiebeleid. Deze eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van de provincie is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.



Voor detailhandelsvoorzieningen gelden specifieke concentratie-eisen. Detailhandelsvestigingen zijn in principe alleen toegestaan in kernwinkelgebieden. Voor het behoud en versterken van de leefbaarheid in steden en dorpen is een goed functionerende detailhandelsstructuur van belang. Door detailhandel te concentreren in kernwinkelgebieden blijven de binnensteden, historische dorpskernen en wijkwinkelcentra vitaal. Het compacter maken van kernwinkelgebieden kan bijdragen aan het tegengaan van leegstand van winkelpanden in belangrijke routestructuren in steden en dorpen. Door voorzieningen in steden en dorpen zoveel mogelijk te concentreren in kernwinkelgebieden wordt niet alleen de dynamiek van deze gebieden vergroot, maar ook de bereikbaarheid van de voorzieningen geborgd.

PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING (GECONSOLIDEERD 01-09-2020)

Gelet op het provinciale beleid voor voorzieningen in stedelijke netwerken, streekcentra en de overig steden en dorpen, wordt in de Omgevingsverordening het principe vastgelegd dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in of bij bestaande kernwinkelgebieden. Onder kernwinkelgebieden verstaan wij die delen van binnensteden en dorpscentra waar de detailhandelsvoorzieningen van de betreffende kern geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra. Nieuwe vestigingen voor detailhandel kunnen uitsluitend bij uitzondering worden toegelaten buiten de bestaande kernwinkelgebieden. De Omgevingsverordening benoemt de uitzonderingen die op deze regel gemaakt kunnen worden. Het gaat aan de ene kant om volumineuze detailhandel waarvoor geen ruimte gevonden kan worden in of aansluitend aan kernwinkelgebieden. De andere uitzondering is grootschalige detailhandel, maar daarvoor is de mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene regel beperkt tot de stedelijke centra.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

MIJN OMGEVINGSVISIE DINKELLAND (2021)

De gemeente Dinkelland heeft in 2021 de omgevingsvisie MijnOmgevingsvisie vastgesteld. MijnOmgevingsvisie gaat over de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied, over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de omgevingsvisie is een aantal thema's belangrijk:

- Buitengebied in balans
- Leefbare kernen
- Leefomgeving van de toekomst

Voor de beoogde ontwikkeling is met name het tweede thema, leefbare kernen van belang. Aan dit thema is een aantal speerpunten gehangen:

- Voldoende voorzieningen
- Aantrekkelijk wonen
- Ruimte voor ondernemen
- Leefbare openbare ruimte

Voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid en positieve gezondheid. Elke kern heeft zijn eigen specifieke kenmerken. De kernen werken al aan wat zij belangrijk vinden voor de leefbaarheid. Een punt van aandacht is dat iedere kern het liefst zijn eigen voorzieningen heeft, maar dit moet wel haalbaar en betaalbaar zijn.

In het kader van ruimte voor ondernemen streeft de gemeente naar levendige compacte winkelgebieden. Voor duurzame, kansrijke initiatieven wordt maatwerk geleverd. De nadruk ligt op het behouden en versterken van het lokale bedrijfsleven.

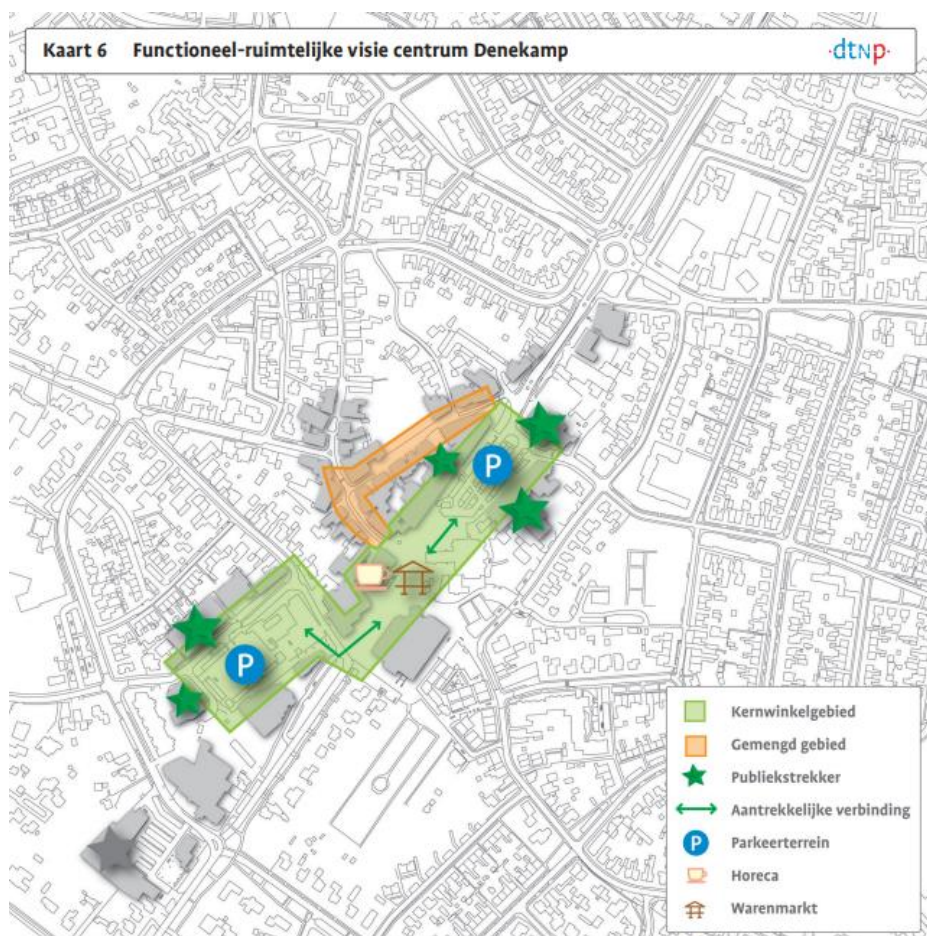
DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE DINKELLAND (2015)

In 2015 is de detailhandelsstructuurvisie voor de gemeente Dinkelland vastgesteld. Vanwege de samenwerking tussen de gemeenten Dinkelland en Tubbergen is besloten een gezamenlijke detailhandelsvisie op te stellen. De ambities voor de toekomstige winkelstructuur, van zowel Tubbergen en Dinkelland zijn als volgt:

- Voor inwoners een zo compleet mogelijk aanbod op aanvaardbare afstand van de woning.
- Voor ondernemers een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie.
- Een ontwikkelingsgerichte visie, die marktpartijen stimuleert om te investeren.
- Duurzaam en intensief ruimtegebruik en winkelgebieden met ruimtelijke kwaliteit.

Ambitie is te blijven streven naar een zo compleet mogelijk winkelaanbod voor inwoners uit de gemeente Dinkelland. Om dit te realiseren is het gewenst in te (blijven) zetten op versterking van het aanbod in het sterkste (meest complete) centrum: Denekamp. Vooral hier liggen kansen voor functiesynergie (1+1=3). Het belangrijkste bezoekdoel in het centrum van Denekamp blijft het doen van frequente aankopen. Voorwaarde voor behoud van deze positie is de aanwezigheid van een gevarieerd en concurrerend supermarktaanbod. Met de aanwezigheid van sterke publiekstrekkers in beide centrumgebieden, ontstaan daar ook kansen voor versspecialzaken, drogisten, huishoudelijke artikelen, textiel, mode etc. Ten slotte is de uitdaging om meer dan nu Duitse kooptoeeristen naar het centrum te trekken (in plaats van alleen naar solitaire (grens)winkels. Gelet op de sterke positie van Ootmarsum (grootste servicesupermarkt in de regio in combinatie met discounter en verszaken), zullen de supermarkten in het centrum van Denekamp een vergelijkbare trekkracht (concurrentiepositie) moeten hebben. Ondanks de nog beperkte marktruimte (matig economisch functioneren, klein draagvlak) is versterking van het aanbod aan supermarkten nodig (schaalvergroting). Dit om voldoende trekkracht te genereren voor behoud van een compleet overig winkelaanbod. De plannen voor uitbreiding van de bestaande supermarkten in het centrum van Denekamp sluiten hierop aan.

Het centrum van Denekamp behoudt een functie als compleet dorpscentrum voor hoofdzakelijk frequente aankopen. Een modern supermarktaanbod vormt hiervoor de basis. Door verplaatsing en uitbreiding van twee van de drie supermarkten wordt het basisaanbod versterkt. Ondanks de beperkte marktruimte is uitbreiding van de supermarkten in het centrum van Denekamp echter wel noodzakelijk, omdat behoud van een sterk (concurrerend) supermarktaanbod cruciaal is voor behoud van een compleet dorpscentrum (figuur 3.1). Om naast het basisaanbod van supermarkten ook een divers overig aanbod in het centrum te behouden, is het van belang dat winkels kunnen profiteren van de grote bezoekersstromen bij de supermarkten.



Figuur 3.1 functioneel-ruimtelijke visie centrum Denekamp



De gemeente streeft naar een compact centrumgebied. De ambities is om te blijven focussen op het gebied rondom Eurowerft tot en met de Markt.

3.2.3 Locatieafweging in relatie tot beleidskader

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is gericht op concentratie van het detailhandelsaanbod. Met de verschillende beleidskaders wordt nagestreefd de bestaande detailhandelsstructuur te behouden.

Zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid is gericht op versterking van de detailhandelsstructuur door bundeling en concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden. Met het gemeentelijk beleid worden voorzieningen geconcentreerd in de hoofdkernen van de gemeente, waaronder Denekamp. De beoogde ontwikkeling van Aldi sluit hierop aan. Aldi is gelegen in het centrum van Denekamp, en ook de beoogde nieuwe locatie ligt in het centrum, hemelsbreed op circa 50 meter afstand van de huidige locatie. Daarmee wordt een 'rommelig' en braakliggend gebied herontwikkeld. Het centrum aan de Eurowerft wordt hiermee verder afgerond en betekent ook ruimtelijk gezien een opwaardering van dit deel van het centrumgebied. De ontwikkeling zorgt voor een verdere versterking van de winkelstructuur van Denekamp.

Door de uitbreiding kan de supermarkt ook op langere termijn behouden blijven en bijdragen aan het behoud van een goed functionerende detailhandelsstructuur. Dit houdt de kern van Denekamp vitaal en blijft voorzien in de bereikbaarheid van voorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van Aldi aansluit bij de relevante beleidskaders.

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde ontwikkeling van Aldi invulling geeft aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de detailhandel.

3.3 Conclusie

De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van versterking van beoogde detailhandelsstructuur. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is gericht op concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden om zo de detailhandelsstructuur te behouden en versterken. De beoogde nieuwe locatie ligt in het centrumgebied van Denekamp. Binnen de bestaande winkelstructuur wordt ruimte aan schaalvergroting geboden, waardoor Aldi als harddiscounter behouden kan blijven voor het centrum en de inwoners van Denekamp. Het initiatief sluit hiermee aan bij de relevante beleidskaders.

Bovendien wordt gebruik gemaakt van bestaande stedelijke gronden, op zo dicht mogelijke afstand van huidige Aldi. Er zijn geen alternatieve locaties voorhanden zoals blijkt uit de leegstandsanalyse (tabel 3.1). Hierdoor sluit de ontwikkeling aan op het beleid van zorgvuldig ruimtegebruik.