

gemeente Hulst

verplaatsing Aldi

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

400524.1963700

projectleider:

drs. K. Seerden

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc

planstatus

datum:

24-03-2016

opdrachtgever:

Omega Projectconsult B.V.

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Duurzame verstedelijking	1
1.3. Effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Actuele regionale behoefte aan verplaatsing	3
2.1. Knelpunten huidige locatie	3
2.2. Supermarktstructuur gemeente Hulst	4
2.3. Gewenste ontwikkeling Aldi	7
2.4. Distributieplanologische analyse	9
2.5. Conclusie	13
3. Effecten verplaatsing	15
3.1. Te verwachten effecten verplaatsing en uitbreiding Aldi Hulst	15
3.2. Duurzame ontwrichting	16
3.3. Mogelijkheden tot (her)invulling	16
3.4. Conclusie	17
4. Conclusie	19

1. Inleiding

1

1.1. Aanleiding

Aldi is voornemens om de Aldi-vestiging in Hulst te verplaatsen van het Stationsplein 26 naar de locatie Stationsplein 13 (figuur 1.1). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een magazijngebouw (onderdeel van Stationsplein 9) en een (bedrijfs)woning (Stationsplein 11) gesloopt. Op deze locatie is een duurzame, moderne Aldi-vestiging mogelijk, waarmee de verzorgingsfunctie van deze harddiscountvoorziening voor de gemeente Hulst op peil kan blijven.

De huidige locatie aan het Stationsplein is geen duurzame locatie voor een harddiscounter. De vertreklocatie is meer geschikt voor detailhandel in non-food (zoals Hema of Action).



Figuur 1.1 Beoogde ontwikkeling Aldi Hulst

1.2. Duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals een detailhandelsontwikkeling, is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Deze ladder bestaat uit de volgende drie stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. Bij de beoogde discountvoorziening is de behoefte vooral afkomstig uit de gemeente Hulst, daarom is de gehele gemeente als relevante regio voor het onderzoek in dit rapport beschouwd.
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt door herontwikkeling en intensivering binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?
Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht.

1.3. Effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook aangetoond moet worden dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij moet ook het aspect leegstand in overweging worden genomen. In dit ruimtelijk-economisch (distributieplanologisch) onderzoek worden ook deze aspecten meegenomen. Overigens is de locatie passend, multimodaal ontsloten voor auto, fiets, voetgangers en OV.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is aandacht voor de behoefte aan de beoogde verplaatsing. In hoofdstuk 3 komen de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling aanbod. De belangrijkste conclusies van het onderzoek volgen in hoofdstuk 4, waar de onderzoeksvragen zijn beantwoord en de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) is doorlopen.

2. Actuele regionale behoefte aan verplaatsing

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de aanleiding en behoefte zijn voor de verplaatsing van Aldi in Hulst.

2.1. Knelpunten huidige locatie

De Aldi aan Stationsplein 26 (figuur 2.1) voldoet niet meer aan de eisen van de hedendaagse consument (zie onderstaande). Aldi is momenteel de enige harddiscounter in de gemeente (zie ook hoofdstuk 3).



Figuur 2.1 Impressie huidige winkel Stationsplein 26 (Google Streetview, 2015)

Omvang en uitstraling winkel

De winkel van Aldi in Hulst heeft een oppervlak van 817 m² winkelvloeroppervlak¹⁾ (Locatus, maart 2016). Net als bij de overige supermarkten, wensen ook de bezoekers van Aldi meer service en comfort in de winkel. Om hieraan tegemoet te komen – en de concurrentie bij te blijven – wordt door Aldi niet zozeer de typische harddiscountopstelling (sobere productpresentatie en verkoop van producten vanuit dozen) losgelaten, maar worden wel de gangpaden breder, de schappen ruimer en het assortiment met verse en gekoelde producten uitgebreid. Voor deze zaken is een groter vloeroppervlak noodzakelijk.

Aldi voert een landelijk formulebeleid, waarbij ieder filiaal hetzelfde assortiment heeft, ondanks dat er grotere en kleine filialen zijn. Momenteel streeft Aldi ernaar alle filialen te vergroten naar een vaste maatvoering van circa 1.000 m² wvo om aan de wensen van de hedendaagse consument tegemoet te komen. Een deel van de huidige locaties van Aldi is te klein voor het inpassen van de landelijke formule. Aldi wil daarom verouderde winkels sluiten en vervangen door grotere filialen.

¹⁾ Winkelvloeroppervlak (wvo): het uitsluitend voor de consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel.

Om te kunnen overleven moet ook de Aldi in de gemeente Hulst groeien naar circa 1.200 m² vwo. Groei op de huidige locatie is niet fysiek mogelijk door de bebouwing in de omgeving. Ook zou dit niet tot het gewenste resultaat leiden, omdat onderstaande knelpunten blijven bestaan. Daarom wenst Aldi te verplaatsen. Bij verplaatsing naar een goed bereikbare locatie is het voor Aldi mogelijk de inwoners van de gemeente Hulst beter te bedienen.

Laden en lossen

De Aldi in Hulst ligt logistiek lastig in de oksel van het gebouwencomplex aan het Stationsplein 26. De drukke expeditiestraat achter het gebouwencomplex vormt dagelijks een logistiek probleem door de beperkte fysieke ruimte.

Bereikbaarheid en zichtbaarheid

Omdat de consument regelmatig de boodschappen doet – en dan vaak met de auto – wenst deze te beschikken over goed bereikbare supermarkten. De Aldi heeft een verscholen ligging (figuur 2.2) en is slecht zichtbaar voor consumenten. De vestiging heeft een beperkt zichtbare gevelruimte naar het openbaar gebied. De harddiscounter is uitsluitend zichtbaar door middel van één vestigingslogo boven een passage.



Figuur 2.2 Impressie Stationsplein (Google Streetview, 2015)

2.2. Supermarktstructuur gemeente Hulst

De detailhandelsstructuur in de gemeente Hulst is sterk hiërarchisch van opzet (figuur 2.3). De kern Hulst is het hoofdcentrum als het gaat om de dagelijkse boodschappen. De omliggende kernen beschikken over geen of hooguit één (kleinschalige) supermarkt. Hulst kent 6 supermarktketens: Albert Heijn, Aldi, Emté, Jumbo, Lidl en Spar (Locatus, 2016). De winkelvoorzieningen in Hulst liggen overwegend geconcentreerd rond het Stationsplein (figuur 2.4).

A map of the town of Hulst, Netherlands, showing the location and size of several supermarkets. The map includes major roads like the N290 and N690, and the Oude Maas river. Supermarkets are marked with their logos and names, along with their floor area in square meters (m²).

Supermarket	Size (m²)
SPAR	600
ATC	817
JUMBO	1.429
CM	2.000
EMTÉ	1.500
LIDL	800

Legenda

supermarktketens

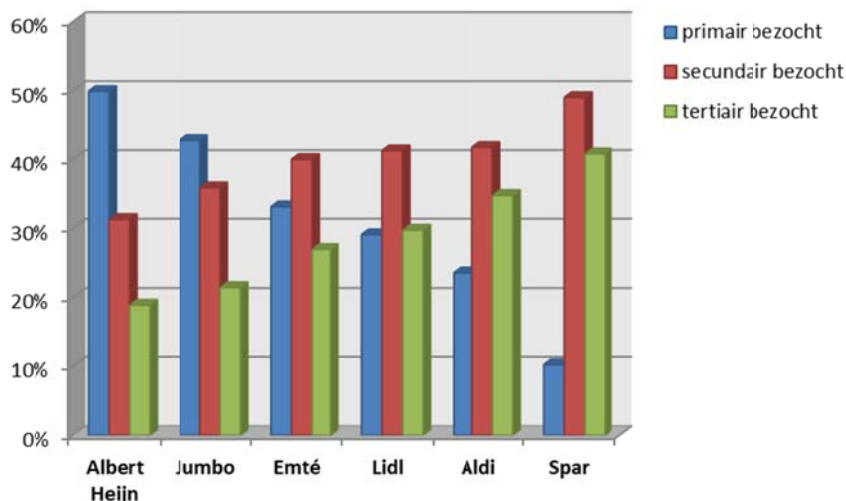
200 m

400524.1963700

Positionering harddiscounter

Harddiscounters, zoals Aldi, verkopen een specifiek assortiment met hoofdzakelijk eigen merken tegen de allerlaagste prijzen. Vergeleken met reguliere supermarkten is het assortiment klein – nog geen 1.000 afzonderlijke producten tegenover gemiddeld 15.000 afzonderlijke producten in een reguliere supermarkt. De functie van harddiscounters voor de consument blijkt uit gemeten consumentengedrag:

- De primair bezochte supermarkten worden vaak meerdere keren per week bezocht – en dan vooral voor de grote week/weekendboodschappen. Over het algemeen worden de supermarkten primair bezocht die beschikken over een breed en diep productaanbod in alle prijsklassen en met een ruim en divers versaanbod. Dit zijn doorgaans de service-supermarkten. In de gemeente Hulst zijn dat de Albert Heijn, Emté en Jumbo in Hulst en de Emté in Kloosterzande. De formule, de winkelomvang, maar vooral de nabijheid van de supermarkt zijn van belang voor de consument in de overweging welke supermarkt zij primair bezoeken.
- Veel consumenten bezoeken regelmatig aanvullend andere supermarkten. Zo wordt harddiscounter Aldi hoofdzakelijk secundair bezocht. De consumenten bezoeken deze supermarkt eenmaal in de week/twee weken voor specifieke discountaankopen. Afstand is een minder belangrijk criterium bij de keuze voor een discountsupermarkt, omdat consumenten deze minder frequent bezoeken en doorgaans specifieke producten 'in bulk' aanschaffen. Door deze functie voor de consument is bereikbaarheid met de auto juist van groot belang.
Ook de buurtsuper, zoals Attent en Spar, wordt hoofdzakelijk secundair bezocht voor de (dagelijkse) versaanbieden en de 'vergeten boodschappen'. Het gros van de inwoners van kernen met alleen een buurtsuper zullen hun primaire boodschappen bij een grotere servicegerichte supermarkt buiten de eigen kern doen.
- Een aantal consumenten bezoekt enkele keren per maand nog andere supermarkten, bijvoorbeeld voor specifieke aanbiedingen of tijdens woon-werkverkeer. Dergelijke tertiair bezochte supermarkten kunnen daarom iedere supermarktformule betreffen.



Figuur 2.5 Aandeel primair en niet-primair bezoek per supermarktformule (Deloitte, 2015)

Bereikbaarheid harddiscounter

Een harddiscounter als Aldi moet – net als iedere supermarkt – goed bereikbaar zijn voor haar klanten en een comfortabele parkeergelegenheid bieden. Afstand is in vergelijking tot overige supermarkten een minder belangrijk criterium bij de keuze voor een harddiscounter, omdat consumenten deze laagfrequent bezoeken voor aanvullende aankopen (secundair of tertiair bezoek; zie figuur 2.5) en doorgaans specifieke producten 'in bulk' aanschaffen.

Gemiddeld legt een Nederlandse consument 1,8 km af naar zijn primaire supermarkt (Deloitte, Consumententrends 2014). De gemiddelde afstand van de klanten naar de Aldi bedraagt 4,9 km

(klantherkomstonderzoek Aldi, Rho, 2015²). Dit is ruim 2,5 keer zo ver als voor een gemiddelde supermarkt. Door de specifieke functie van Aldi voor de consument is bereikbaarheid met de auto juist van groot belang. 70% van de bezoekers van Aldi komt met de auto de boodschappen doen (Rho, 2015). Bij een gemiddelde supermarkt komt 49% van de klanten met de auto (Deloitte, Consumententrends 2015). Omdat doorgaans een grotere afstand wordt overbrugd, zal het bezoek aan een secundaire / tertiaire supermarkt (zoals Aldi) meer doelgericht plaatsvinden: omdat het meer moeite kost om bij de supermarkt te komen wordt beter overdacht wat aangeschaft moet worden, een vergeten boodschap haalt men minder gemakkelijk alsnog in huis.

Bezoekmotief en -frequentie harddiscounter

De specifieke verzorgingsfunctie van Aldi als aanvullend bezochte harddiscounter en de lage bezoekfrequentie maakt dat de bijdrage van Aldi aan het functioneren van een centrumgebied relatief beperkt is. Uit onderzoek blijkt dat de (bulk)aankopen bij Aldi worden door een relatief klein deel van de consumenten in dezelfde winkeltrip gecombineerd met een bezoek aan speciaalzaken (Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak, DTnP, 2011). Het grootste deel kiest ervoor deze aankopen op gescheiden momenten te doen. Combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak vindt bij harddiscounters dan ook minder fors plaats dan bij reguliere supermarkten: gemiddeld gaat circa 75% van de bezoekers van een reguliere supermarkt ook naar naastgelegen winkels versus circa 40% combinatiebezoek bij harddiscounters.

Van belang is dat door het beperkte en typische discountassortiment van Aldi de bezoekers voor een aanzienlijk deel van de boodschappen hoe dan ook reguliere supermarkten en speciaalzaken moeten blijven bezoeken in het centrumgebied. Deze reguliere supermarkten worden dan ook vaak meerdere keren per week bezocht – met steeds een relatief grote kans op combinatiebezoek met de speciaalzaak. De harddiscounter daarentegen wordt doorgaans slechts eenmaal per week (of minder vaak) bezocht, waarbij de kans op combinatiebezoek ook kleiner is.

Kortom, laagfrequent bezoekt een deel van de consumenten Aldi voor specifieke harddiscountaankopen – al dan niet in bulk. Aldi is een winkel waar men 'ook' heengaat, naast een bezoek aan één of meerdere andere supermarkten. Dit maakt dat Aldi een aanvullende functie heeft voor consumenten uit een relatief groot gebied. De Aldi in Hulst heeft daarom (in potentie) een functie voor inwoners van de gehele gemeente, maar ook voor consumenten uit de Belgische buurgemeenten. Deze functie kan de harddiscounter op de huidige locatie niet optimaal waarmaken, vanwege de matige zichtbaarheid, de logistieke problemen en de krappe winkel (te weinig voorraad in het schap).

2.3. Gewenste ontwikkeling Aldi

Uitbreiding en modernisering van de harddiscounter Aldi op de huidige locatie is gezien het bovenstaande geen mogelijkheid: de ruimtelijke beperkingen voor een harddiscounter blijven immers voor zowel de winkelruimte als de bevoorrading. Daarom wordt voor behoud van de harddiscountfunctie al langere tijd gezocht naar een geschikte nieuwe locatie. Deze is gevonden binnen de bestaande winkelconcentratie aan dagelijkse goederen, ook aan het Stationsplein in Hulst. De locatie is goed bereikbaar voor zowel de consumenten uit Hulst als de omliggende kernen in de gemeente.

Locatie-voorkeuren Aldi

Gelet op de veranderende consumentenwensen, maar ook op basis van de inzichten ten aanzien van de rol die Aldi vervult in de beleving van de consument heeft Aldi in de loop van 2012 haar vestigingseisen

² Door Rho is er in 2015 bij 8 Aldi-vestigingen in de provincie Noord-Brabant (Aarle-Rixtel, Baarle-Nassau, Bergeijk, Boxtel, Haren, Heesch, Reusel en Veldhoven) in een matig stedelijk gebied op 6 dagen in de week in totaal 17.027 Aldi-klanten de postcode van het woonadres, de besteding en de vervoerswijze genoteerd. Op basis hiervan (6 positie postcode) is de gemiddelde reisafstand en het autogebruik onder de consumenten van Aldi-supermarkt berekend.

heroverwogen. De specifieke onderdelen van het actuele vestigingsbeleid komen hieronder aan de orde.

Winkelruimte

Aldi vaart een eigen koers, waarbij zij rekening houdt met de veranderingen in consumentengedrag. Om aan de hedendaagse consumentwensen te kunnen voldoen, stelt Aldi de volgende voorwaarden aan haar winkels:

- bredere gangpaden;
- verruiming van de schappen;
- beperkt assortiment van circa 1.000 artikelen.

Om te kunnen voldoen aan deze voorwaarden krijgen de Aldi-winkels een nieuwe standaardmaat van circa 1.000 m² tot 1.200 wvo. De ondersteunende ruimten (magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten) hebben een oppervlak van circa 350 m². De totale oppervlakte voor de winkel komt daarmee op circa 1.350 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De nieuwe Aldi-vestiging aan het Stationsplein in Hulst is net iets groter. Het bruto vloeroppervlak (bvo) van de nieuwe supermarkt bedraagt circa 1.600 m² en het winkelvloeroppervlak (wvo) circa 1.200 m².

Bereikbaarheid en parkeren

In het voorgaande is geconcludeerd dat consumenten de Aldi doelgericht, in een lagere frequentie en vaak per auto bezoeken. Het aandeel fietsbezoekers is laag. Bezoekers zijn afkomstig uit een groter gebied – bestaande uit de gemeente Hulst en directe omgeving (figuur 2.6), daarom stelt Aldi hoge eisen aan de bereikbaarheid. Een ligging aan een doorgaande N-weg of uitvalsweg is voor de Aldi van primair belang, bij voorkeur aan de rand van kernen.



Figuur 2.6 Regionale spreiding Aldi-vestigingen (Locatus, 2016)

Om een indicatie te krijgen van parkeerbehoefte kan voor de beoogde locatie worden uitgegaan van de CROW-kencijfers voor discountsupermarkten in matig stedelijk gebied en het restgebied van de bebouwde kom: 5,5 - 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Aldi zit bij voorkeur aan de bovenkant van deze marge. In het bestemmingsplan 'De Statie' is voor supermarkten een parkeernorm vastgesteld van

6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo; binnen de hiervoor vermelde bandbreedte. Uitgaande van 1.600 m² bvo bedraagt de parkeerbehoefte tussen de 88 en 120 parkeerplaatsen.

Per parkeervak wordt een oppervlak aangehouden van 25 m² (inclusief manoeuvreerruimte). Daarnaast moet ruimte worden gereserveerd voor de bevoorrading. In totaal (winkel + buitenruimte) is minimaal 4.500 m² benodigd (incl. parkeren op eigen terrein).

Hulst beschikt over een centrale winkellocatie met voldoende toekomstperspectief voor Aldi. De beoogde locatie aan het Stationsplein 13 voldoet aan de eisen ten aanzien van oppervlakte, bereikbaarheid en ontsluiting. Daarnaast kan parkeren worden gerealiseerd op eigen terrein.

Regionale functie Aldi Hulst

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) moet de actuele *regionale* behoefte worden aangetoond. De begrenzing van de regio is afhankelijk van de soort ontwikkeling. Van belang hierbij is dat Aldi als harddiscounter een specifieke rol vervult binnen het koopgedrag van consumenten. Bij discounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. Dit consumentengedrag maakt het marktaandeel van een harddiscounter relatief laag ten opzichte van de marktaandelen van de reguliere supermarkten in een verzorgingsgebied. Deze positie van harddiscounters binnen de winkelstructuur maakt dat er buiten de grote steden 'markt' is voor één harddiscounter op iedere 20.000 tot 25.000 inwoners.

De relevante regio voor de beoogde ontwikkeling van Aldi omvat de gemeente Hulst. Omdat consumentengedrag redelijk voorspelbaar is, kan worden nagegaan of ook vanuit de overige plaatsen rond Hulst behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling van Aldi. De Aldi is vanuit de regio via de N290 goed bereikbaar. Daarmee voorziet Aldi onder andere de inwoners van Clinge, Graauw, Heijkant, Hengstdijk, Kapellebrug, Sint-Jansteen, Vogelwaard, maar ook Kloosterzande via de N689 en N290, in de specifieke discountaankopen. De gemeente Hulst heeft 27.360 inwoners (CBS, 2016), waardoor in de regio voldoende draagvlak is voor een harddiscounter.

Voor de consumenten uit de gemeente Terneuzen zijn de Aldi-vestigingen in Axel en Terneuzen de eerste keuze voor de discountaankopen. Een ruime mate van koopkrachttoevloeiing is uit deze gebieden niet te verwachten. Dit is mogelijk wel het geval voor de Belgische buurgemeenten. De gemeenten Hulst wordt tot het primaire marktgebied berekend, de consumenten uit België tot het secundaire marktgebied (zie hoofdstuk 3).

2.4. Distributieplanologische analyse

In het bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village" (vastgesteld 19 september 2013) is een DPO (DPO winkelgebieden Hulst 2011) opgenomen, waarin onder meer de marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Hulst zijn meegenomen. In tabel 2.1 is de economische berekening uit dit DPO geactualiseerd.

Huidige marktomstandigheden

Te zien is in tabel 2.1 dat er in de gemeente Hulst enige ruimte voor uitbreiding van de detailhandel bestaat. Deze 425 m² wvo is onvoldoende voor het inpassen van een volledig nieuwe supermarkt, maar deze kan goed ingezet worden voor versterking van het bestaande winkelaanbod. Deze bevindingen komen overeen met de resultaten van het DPO winkelgebieden Hulst uit 2011.

De beoogde ontwikkeling van Aldi betekent een vergroting van de harddiscountsupermarkt met circa 380 m² wvo (van 817 naar circa 1.200 m² wvo). Deze ontwikkeling past binnen de economische marktruimte in de sector dagelijkse goederen in Hulst.

Tabel 2.1 Huidige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen gemeente Hulst (2016)

	2016	bron
aantal inwoners gemeente Hulst	27.360	CBS, 2016
toonbankbestedingen aan dagelijkse goederen	€ 2.593	Detailhandel.info, 2016
totaal bestedingspotentieel gemeente	€ 70.940.000	
aan eigen detailhandel gebonden bestedingen (%)	95%	DPO winkelgebieden Hulst 2011
winkelomzet uit koopkrachtbinding	€ 67.390.000	
aandeel koopkrachttoevloeiing in winkelomzet (%)	35%	DPO winkelgebieden Hulst 2011
winkelomzet uit koopkrachttoevloeiing	€ 36.290.000	
totale winkelomzet dagelijkse goederen gemeente	€ 103.680.000	
gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.659	Detailhandel.info, 2016
te verwachten omvang winkelaanbod	13.500	
aanwezige omvang winkelaanbod	13.075	Locatus, maart 2016
verschil (%)	3%	
verschil (m² wvo)	425	

Toekomstige marktomstandigheden

Recent is de bevolkingsprognose voor de provincie Zeeland geactualiseerd (provincie Zeeland, 2015). Net als bij de vorige prognose wordt verwacht dat de bevolking van Zeeland gaat dalen. Op basis van de provinciale bevolkingsprognose wordt verwacht dat de bevolking in de gemeente Hulst met 5% gaat afnemen naar 26.220 inwoners. Verder wordt gewezen op het verschil in de ontwikkeling van de huizenprijzen in Zeeuws-Vlaanderen ten opzichte van België, wat ervoor zorgt dat Belgen zich vestigen in Zeeuws-Vlaanderen. Dit heeft effect op de bevolkingsontwikkeling, maar ook op de koopkrachttoevloeiing. Sinds de Stichting Zeeuws & Vlaanderen, een consortium van Zeeuws-Vlaamse sociale woningbouw, bouwpromotors, makelaars, banken, hypotheek-adviseurs, fiscalisten en notarissen, een charmeoffensief is gestart in 2011 is de interesse van de Vlaming in Zeeuws-Vlaanderen hoog gebleven. Sinds 2011 vestigden zich in totaal reeds 3.150 Vlamingen zich permanent in Zeeuws-Vlaanderen. Ook vorig jaar – 2015 – mocht de regio opnieuw zo'n 650 Vlamingen inschrijven, een cijfer dat vergelijkbaar is met voorgaande jaren (Steeds meer Vlamingen komen zich door de interessante prijzen in Zeeuws-Vlaanderen vestigen, Het Nieuwsblad, 2016). Met deze aanhoudende trend wordt verwacht dat, met de versterking van het dagelijkse winkelaanbod met de ontwikkeling van Aldi, de koopkrachttoevloeiing enigszins zal toenemen de komende planperiode.

Tabel 2.2 Toekomstige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen gemeente Hulst (2016 en 2026; inclusief ontwikkeling Aldi 360 m² wvo)

	2016	2026	bron
aantal inwoners gemeente Hulst	27.360	26.220	CBS, 2016 + Bevolkings- en Huishoudenprognose Zeeland 2015, provincie Zeeland
toonbankbestedingen aan dagelijkse goederen	€ 2.593	€ 2.593	Detailhandel.info, 2016
totaal bestedingspotentieel gemeente	€ 70.940.000	€ 67.990.000	
door eigen detailhandel gebonden bestedingen (%)	95%	95%	DPO winkelgebieden Hulst 2011
winkelomzet uit koopkrachtbinding	€ 67.390.000	€ 64.590.000	
aandeel koopkrachttoevloeiing in winkelomzet (%)	35%	38%	DPO winkelgebieden Hulst 2011; + toekomstige correctie toevloeiing België
winkelomzet uit koopkrachttoevloeiing	€ 36.290.000	€ 38.883.000	
totale winkelomzet dagelijkse goederen gemeente	€ 103.680.000	€ 103.473.000	
gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.659	€ 7.659	Detailhandel.info, 2016
te verwachten omvang winkelaanbod	13.500	13.500	
aanwezige omvang winkelaanbod	13.075	13.455	Locatus, maart 2016
verschil (%)	3%	0%	
verschil (m² wvo)	425	45	

De analyse van de toekomstige marktsituatie wijst uit dat er behoefte is aan een uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod. De beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi past ook binnen de toekomstige marktomstandigheden. Op basis van de distributieplanologische analyse wordt geconcludeerd dat na de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi nog altijd voldoende omzet te behalen voor de overige aanbieders in de dagelijkse goederensector in de gemeente Hulst voor economisch-duurzaam functioneren.

Overigens is de beoogde ontwikkeling van Aldi is niet gericht op het invullen van de 'kwantitatieve behoefte', maar is deze juist gericht op een economisch-duurzame toekomst van de discountvoorziening in de gemeente Hulst. Het extra winkeloppervlak is nodig om aan consumenten meer comfort in de winkel te bieden. De uitbreiding van de discounter leidt dan ook niet tot een evenredige groei van het aantal bezoekers. Verder heeft de ontwikkeling geen wezenlijke invloed op de regionale koopstromen.

Geen mogelijkheden voor inpassing in huidige leegstand

Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang dat onderzocht wordt of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande winkelstructuur.

Tabel 2.2 Leegstand in Hulst vergeleken de te verwachten omvang op basis van het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (Locatus, maart 2016)

	aantal winkels			oppervlak (m ² wvo)			gem. opp. per leegstaande winkel (m ² wvo)
	totaal	leegstand	leegstand (%)	totaal	leegstand	leegstand (%)	
Hulst	250	17	7%	79.256	5.341	7%	314
kernen met 10.000 - 15.000 inwoners	159	12	7%	23.850	2.610	11%	222

In Hulst staan minder winkelmeters leeg dan gemiddeld in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (tabel 2.2). De voorgenomen ontwikkeling van Aldi kan niet worden gefaciliteerd binnen de bestaande winkelleegstand in Hulst. De gefragmenteerde kleinschalige leegstand is onvoldoende geschikt om de vestiging van Aldi (circa 1.200 m² wvo) in te passen.

De beoogde verplaatsing van Aldi voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik, door een (verouderde) binnenstedelijke locatie, grenzend aan een bestaande winkelconcentratie, te herontwikkelen tot winkellocatie.

Ruimtelijke inpassing locatie Stationsplein 13

De beoogde locatie aan het Stationsplein 13 (figuur 2.7) bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.7 Vertreklocatie + beoogde locatie Stationsplein (ondergrond: Google Maps, 2015)

De beoogde locatie bestaat momenteel uit een braakliggend stuk grond, een bedrijfswoning en een verouderd magazijngebouw behorende tot de naastgelegen (Honda) garage. De autogarage is voornemens om een nieuw magazijn te bouwen aan de oostzijde van het bedrijf.

De projectlocatie voorziet in parkeren op eigen terrein, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de parkeerplaatsen van de naastgelegen Albert Heijn vestiging. De benodigde parkeercapaciteit zal worden

georganiseerd op eigen terrein. Het perceel heeft een oppervlakte van 5.310 m² en voldoet hiermee aan de locatie-eisen van Aldi. Naast de ruimtelijke inpassing is ook de functionele inpassing goed te noemen doordat wordt aangesloten bij de huidige supermarktconcentratie van de gemeente Hulst.

2.5. Conclusie

De ontwikkeling is wenselijk om de complete voorzieningenstructuur in de gemeente Hulst op peil te houden. Deze regio heeft ook voldoende inwoners voor een eigen discountvoorziening. Aldi is de enige discountsupermarkt binnen de gemeente, maar de huidige locatie aan het Stationsplein 26 in Hulst is niet (meer) geschikt als locatie voor een discounter.

Verplaatsing is wenselijk om de ruimtelijke knelpunten van deze locatie op te lossen. De verplaatsing is verder wenselijk om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan een discountsupermarkt in de regio.

Uit de actuele economische analyse komt naar voren dat de uitbreiding van Aldi past binnen de marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Hulst, reeds bij de huidige marktomstandigheden, maar ook bij de toekomstige marktomstandigheden, ondanks de demografische ontwikkeling van de gemeente Hulst de komende planperiode. Het behoud en de versterking van de discountvoorziening voor de gemeente Hulst draagt bij aan het woon- en leefklimaat in dit gebied. Het bieden van passende ruimte aan ondernemers om te groeien is positief voor het ondernemersklimaat.

Uitbreiding en modernisering op de huidige locatie niet mogelijk, omdat de fysieke ruimte ontbreekt voor een groter winkelpand. De beoogde locatie sluit echter wel aan op hetzelfde winkelgebied als de vertreklocatie. De locatie Stationsplein 13 bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet aan alle vestigingseisen van een discountsupermarkt: gelegen nabij een N-weg en met voldoende ruimte voor parkeren, bevoorradings- en de gewenste winkeloppervlakte (op eigen terrein). Daarbij maakt de geografische ligging van de locatie een goede bereikbaarheid voor autobezoekers vanuit de relevante regio mogelijk, waarbij de winkel beter zichtbaar is voor de consument.

3. Effecten verplaatsing

In dit hoofdstuk is nagegaan wat de mogelijke effecten zijn van de beoogde ontwikkeling. Allereerst is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de verplaatsing van Aldi in Hulst. Vervolgens is gekeken of er al dan niet sprake is van duurzame ontwrichting. Tot slot is ook gekeken naar de mogelijkheden voor herinvulling voor de locatie Stationsplein 26 in Hulst.

3.1. Te verwachten effecten verplaatsing en uitbreiding Aldi Hulst

Duurzaam behoud Aldi-vestiging gemeente Hulst

De beoogde ontwikkeling van Aldi is gericht op het duurzaam behoud van een Aldi-vestiging in de gemeente Hulst. Het initiatief is dan ook niet gericht op het invullen van de 'kwantitatieve behoefte', maar is juist gericht op een economisch-duurzame toekomst van de discountvoorziening in Hulst. Het extra winkelloppervlak (380 m² wvo) is nodig om aan consumenten meer comfort in de winkel te bieden. De uitbreiding van de discounter leidt dan ook niet tot een evenredige groei van het aantal bezoekers. Verder heeft de ontwikkeling geen wezenlijke invloed op de regionale koopstromen. De uitbreiding van Aldi moet worden opgevat als een uitbreiding van de winkelsector dagelijkse goederen, want de beoogde ontwikkeling betekent weliswaar dat de Aldi groter wordt dan in de huidige situatie, maar dat leidt niet tot een evenredige groei van de omzet.

Geen noemenswaardig economisch effect op de regio

Van een substantiële invloed op de regionale detailhandelsstructuur is geen sprake, omdat het oppervlak en de spreiding van het harddiscountsegment op regioniveau in principe niet wijzigt. De beoogde ontwikkeling heeft daarom ook binnen de regio geen onaanvaardbare invloed op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Geen noemenswaardig effect centrumgebied Hulst

In algemene zin fungeren supermarkten als trekker voor winkelcentra. Deze trekkersfunctie is voor harddiscounters echter fors lager dan voor overige supermarkten. Het centrumgebied van Hulst is door de (historische) ruimtelijke opzet ongeschikt voor supermarkten. Daarom is in het verleden gekozen om de supermarkten te clusteren rond het Stationsplein. De discountvoorziening blijft met de beoogde ontwikkeling behouden voor het supermarktencluster in Hulst, waardoor geen noemenswaardige effecten optreden in het centrumgebied.

Verder is het van belang dat door het beperkte en typische discountassortiment van Aldi (zie paragraaf 2.2) de bezoekers voor een aanzienlijk deel van de boodschappen andere supermarkten en de speciaalzaken moeten bezoeken. Het grootste deel kiest ervoor deze aankopen op gescheiden te doen van het bezoek aan een harddiscounter.

Geen verslechtering van het ondernemersklimaat

In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding en verplaatsing van de harddiscounter. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel.

De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in de gemeente Hulst.

Het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel wordt zelfs gezien als positief voor het ondernemersklimaat, omdat het bedrijven de ruimte biedt om te ontwikkelen en te ondernemen. De beoogde harddiscounter is voorzien op een daarvoor ruimtelijk passende locatie, op een goed bereikbare plek binnen de bestaande supermarktconcentratie in Hulst waar consumenten behoefte hebben aan een discountvoorziening. Binnen de gemeente bestaat voldoende draagvlak, waardoor een rendabele exploitatie mogelijk is. In die zin is er dan ook geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat in de gemeente Hulst.

3.2. Duurzame ontwrichting

Zowel uit de economische – als de ruimtelijke analyses wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de harddiscounter geen winkels hoeven te sluiten. De inwoners van de gemeente Hulst kunnen op aanvaardbare afstand blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften. Er is dan ook geen sprake van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

3.3. Mogelijkheden tot (her)invulling

Aldi zal de bestaande vestiging aan het Stationsplein 26 in Hulst sluiten. De winkelunit kan prima ingevuld worden met een andere vorm van detailhandel. Relatief ruime winkelruimten zijn namelijk schaars in Hulst. De gronden op de vertreklocatie hebben in bestemmingsplan 'De Statie' de bestemming 'Gemengd 3' (figuur 3.1). De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in combinatie met de ligging in een bestaande detailhandelsconcentratie maken herinvulling met een andere functie dan een supermarkt zeer kansrijk. Ook is bedrijvigheid mogelijk in de categorie 1 en 2 van de 'Lijst van bedrijven' behorende tot het bestemmingsplan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.



Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplan 'De Statie'

Er kan van uitgegaan worden dat er geen reguliere supermarkt terugkomt in de achter te laten unit aan het Stationsplein 26 in Hulst. Ten eerste omdat het in planologische zin is uitgesloten, maar tevens om de volgende redenen:

- De winkelruimte met 817 m² wvo te klein is voor herinvulling met een reguliere supermarkt. Vanwege de hevige concurrentiestrijd zoekt iedere supermarktorganisatie in beginsel naar nieuwe winkelruimten vanaf 1.200 m² wvo. Overigens kan zich hier geen reguliere supermarkt vestigen; logistiek gezien is dit om praktische niet mogelijk en ook is er privaats contractueel (met kettingbeding) overeengekomen tussen AH en Aldi dat zich geen supermarkt mag vestigen op de huidige Aldi locatie.
- Er is een kleine kans dat een 'merkendiscouter', zoals Nettorama of Dirk, zich wil 'invechten' in de markt door de (te) kleine winkelruimte te betrekken. Merkendiscouters hebben echter een zeer hoge omloopsnelheid / hoog aantal transacties nodig om bij de kleine marges nog voldoende winst (in absolute Euro's) te maken. De winkelruimte aan het Stationsplein 26 heeft hiertoe niet de juiste voorwaarden, want de concurrentie in het gebied is te groot (onder meer door de aanwezigheid van prijsvechter Lidl), de winkelruimte is te klein en de parkeersituatie ter plaatse is ontoereikend om een hoog aantal transacties – dus veel klanten – te bereiken.
- De ruimte aan het Stationsplein 26 is in beginsel groot genoeg voor een invulling met een buurtsupermarkt, zoals Spar, Attent of CoopCompact. Ook de kans op de komst van een dergelijke buurtsupermarkt is nihil, want het aanbod aan supermarkten in dit gebied maakt dat te weinig consumenten boodschappen zullen gaan doen bij de relatief dure buurtsupermarkt.

3.4. Conclusie

De beoogde verplaatsing van Aldi is gericht op duurzaam behoud van een harddiscouter in de gemeente Hulst. In dit hoofdstuk is nagegaan of de ontwikkeling onaanvaardbare effecten kan hebben op de detailhandelsstructuur in de gemeente Hulst. Geconcludeerd wordt dat voor alle detailhandel in de gemeente (supermarkten en speciaalzaken) voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren na de beoogde ontwikkeling van Aldi. Van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur is dan ook geen sprake.

De beoogde ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare effecten op de detailhandel in Hulst. Als gevolg van de verplaatsing van Aldi zal de leegstand in Hulst per saldo niet toenemen, waardoor een goed woon- en leefklimaat behouden blijft. De vertreklocatie heeft voldoende mogelijkheden tot herinvulling met een functie passend bij het winkelgebied Stationsplein.

4. Conclusie

De overwegingen bij deze conclusie zijn hierna weergegeven aan de hand van beantwoording van de onderzoeksvragen.

Wat is de aanleiding en de behoefte voor de beoogde verplaatsing van Aldi?

Aanleiding

De Aldi aan het Stationsplein 26 in Hulst voldoet niet meer aan de eisen van de moderne consument. De belangrijkste knelpunten van de locatie zijn als volgt:

- De omvang van de winkel is te beperkt. Ook de zichtbaarheid van de winkel is slecht.
- Het laden en lossen van de harddiscounter vindt dagelijks op straat plaats aan de achterzijde van het pand. Vanwege de positionering in de hoek en de drukte leidt dit tot logistieke problemen.
- De omvang en de situering van de winkel maakt dat deze zijn harddiscountfunctie voor de inwoners van de gemeente Hulst niet optimaal kan waarmaken.

Behoefte

Er is gezocht naar een alternatieve vestigingslocatie van Aldi die voldoet aan de behoefte aan oppervlak, zichtbaarheid, parkeren, ontsluiting en consumentvoorkeuren. De locatie Stationsplein 9-11 kan hieraan voldoen, daarom wordt ingezet op uitbreiding en verplaatsing van Aldi naar deze locatie.

Wat is het effect van de beoogde verplaatsing van Aldi en past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders voor duurzame verstedelijking zoals geformuleerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro?

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Recente jurisprudentie heeft tot gevolg dat in de onderbouwing van bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van winkels in 'eerste levensbehoeften', naast het behoefteonderzoek, ook moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Toetsing

De ontwikkeling sluit aan bij de eisen die worden gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Harddiscounters, zoals Aldi, hebben een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten. Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. Dit consumentengedrag maakt het

marktaandeel van harddiscountsupermarkten relatief laag ten opzichte van de marktaandelen van de reguliere supermarkten in een verzorgingsgebied. Deze positie van harddiscounters binnen de winkelstructuur maakt dat er buiten de grote steden 'markt' is voor één harddiscounters op iedere 20.000 tot 25.000 inwoners.

De relevante regio voor de supermarkt primair bestaat uit de gemeente Hulst en heeft 27.360 inwoners (CBS, 2016), waardoor er in de regio voldoende draagvlak is voor een harddiscounters. Uit de actuele en toekomstige economische analyse komt naar voren dat de uitbreiding van Aldi past binnen de marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in deze regio.

Het behoud van de discountvoorziening voor de regio Hulst draagt bij aan het woon- en leefklimaat in dit gebied. Het bieden van passende ruimte aan ondernemers om te groeien is positief voor het ondernemersklimaat.

De huidige leegstand in Hulst biedt onvoldoende ruimte voor inpassing van de beoogde ontwikkeling. Ook is uitbreiding en modernisering op de huidige locatie niet mogelijk, omdat de fysieke ruimte ontbreekt voor een groter winkelpand en de bijbehorende uitbreiding van het parkeren.

De beoogde locatie aan het Stationsplein 13 in Hulst bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied, sluit aan bij de huidige winkelstructuur aan het Stationsplein en voldoet aan alle vestigingseisen van een discountsupermarkt: gelegen nabij een N-weg en met voldoende ruimte voor parkeren, bevoorrading en de gewenste winkeloppervlakte. Daarbij maakt de geografische ligging van de locatie een goede bereikbaarheid voor autobezoekers vanuit de relevante regio mogelijk.

Er is om de volgende redenen geen sprake van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat door realisatie van de beoogde ontwikkeling:

- Het beoogde plan van Aldi betekent weliswaar dat deze winkel groter wordt dan in de huidige situatie, maar dat leidt niet tot een evenredige groei van de omzet. De uitbreiding is namelijk vooral bedoeld om de huidige klanten beter te bedienen met meer comfort in de winkel. Onder meer wordt het assortiment ruimer (en vanuit Aldi bekeken efficiënter) uitgestald, maar het aantal afzonderlijke producten in het assortiment neemt niet wezenlijk toe. Deze omvang blijft zeer beperkt: nog geen 1.000 afzonderlijke producten tegenover gemiddeld 15.000 afzonderlijke producten in reguliere full-service supermarkten.
Bij vestiging van de discountsupermarkt aan het Stationsplein 13 in Hulst zullen de consumenten in de regio dan ook (net als voorheen) de reguliere supermarkten en de speciaalzaken blijven bezoeken voor de aanschaf van het grootste deel van hun boodschappen.
- Het economisch effect van deze ontwikkeling op de overige supermarkten in de gemeente Hulst blijft beperkt en blijft vallen binnen de 'normale concurrentieverhoudingen'. Er zal daarom als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen supermarkt in de omgeving de deuren te sluiten.
- De achter te laten unit van Aldi in Hulst is geen duurzame locatie voor een supermarkt/harddiscounters, maar de verwachting is wel dat de locatie door haar ligging in een bestaand winkelgebied kansrijk voor herinvulling. Daarom heeft het leegkomen van de winkel geen negatief effect op het kernwinkelgebied, vanwege de aard en omvang van het type detailhandel aan het Stationsplein. Van onaanvaardbare leegstandseffecten is daarom geen sprake.

Uit het voorgaande volgt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van de harddiscounters geen winkels hoeven te sluiten. De inwoners van de gemeente Hulst kunnen daarom op aanvaardbare afstand blijven voorzien in hun eerste levensbehoeften. Er is dan ook geen sprake van een duurzame ontwinning van de voorzieningenstructuur.

Ook wordt voldaan aan trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling voorziet in herontwikkeling van bestaande (stedelijke) gronden nabij de vertreklocatie aan het Stationsplein in Hulst. Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.