

gemeente Opsterland

ladderonderbouwing verplaatsing Aldi Gorredijk

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

0112072.20181909

projectleider:

ing. C. Tasma

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc.
mw. J.G. Breukelman, MSc.

planstatus

datum:

17-02-2022

opdrachtgever:

Aldi Drachten B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1. Structuurvisie provincie Fryslân Grutsk op é Romte! (2014)	6
2.2. Verordening Romte Fryslân (2014)	6
2.3. Omgevingsvisie gemeente Opsterland 2015-2030 (2015)	7
2.4. Detailhandelsvisie gemeente Opsterland (2015)	8
2.5. Conclusie	9
3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi	10
3.1. Knelpunten huidige locatie Aldi: Schoolstraat 1 Gorredijk	10
3.2. Analyse dagelijkse goederensector gemeente Opsterland en kern Gorredijk	10
3.3. Supermarktstructuur gemeente Opsterland en kern Gorredijk	12
3.4. Positionering Aldi	14
3.5. Ruimtelijk-economische effecten verplaatsing Aldi	16
3.6. Conclusie	17
4. Conclusie	18

1.1. Aanleiding

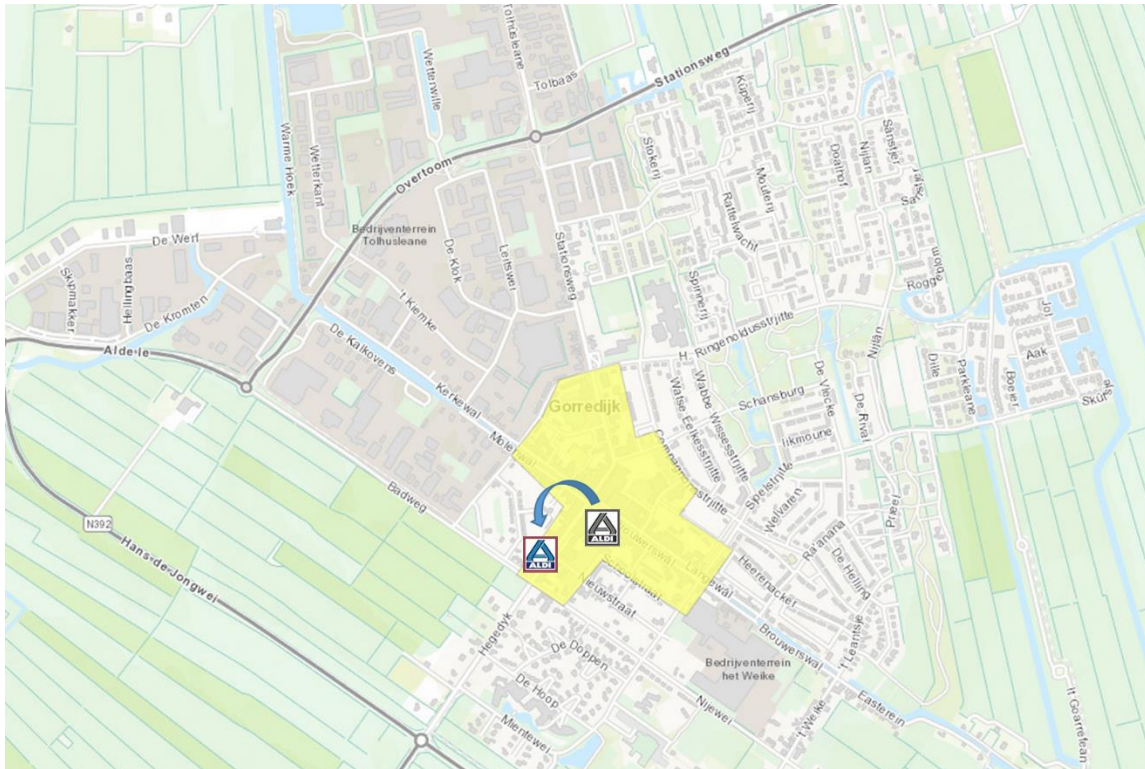
Aldi is momenteel aan de Schoolstraat 1 in Gorredijk gevestigd. Deze winkel heeft momenteel een brutovloeroppervlak (bvo) van 1.170 m² en een winkelvloeroppervlak (wvo) van 935 m². Voor deze locatie aan de Schoolstraat is een omgevingsvergunning verleend waarmee het winkelpand vergroot mag worden tot 1.771 m² bvo. Aldi wenst echter geen gebruik te maken van deze mogelijkheid omdat de locatie geen duurzame vestigingslocatie is voor de harddiscounter. De winkel heeft geen logische indeling voor een supermarkt. Daarnaast zijn de bevoorrading en parkeersituatie niet ideaal. Aldi is daarom voornemens de winkel te verplaatsen naar de hoek van de Badweg en de Hoofdstraat in het centrum van Gorredijk. Hier kan een nieuwe moderne winkel van 1.557 m² bvo (1.113 m² wvo) worden gerealiseerd (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Impressie nieuwe winkel Aldi

Net als bij de overige supermarktketens, wensen ook de bezoekers van de harddiscounter Aldi meer service en comfort in de winkel. Hiervoor heeft Aldi nieuwe formule-uitgangspunten opgesteld die bij nieuwe winkels worden doorgevoerd. Dit betekent onder andere een andere uitvoering van de inrichting van de winkel, waaronder bredere gangpaden, ruimere schappen en een breder versassortiment. Verder worden de nieuwe winkels zo klimaatneutraal mogelijk ontwikkeld. Dit is onder meer terug te zien bij de onlangs geopende filialen in Drachten, Drunen, Leerdam, Roermond en Weert. Deze panden hebben een energielabel A++++. De nieuwe winkels worden uitgerust met CO₂ warmte-terugwininstallatie en waar mogelijk zonnepanelen. De winkel wordt verwarmd met restwarme 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. Hemelsbreed liggen de vertreklocatie en beoogde locatie circa 100 meter uit elkaar (figuur 1.2). Ook de nieuwe locatie ligt binnen het kernwinkelgebied van Gorredijk.



Figuur 1.2 Verplaatsing Aldi binnen kernwinkelgebied Gorredijk (bron: Locatus, 2020; bewerking Rho)

Rho adviseurs is gevraagd om de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi in Gorredijk te onderbouwen conform de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2. Vraagstelling

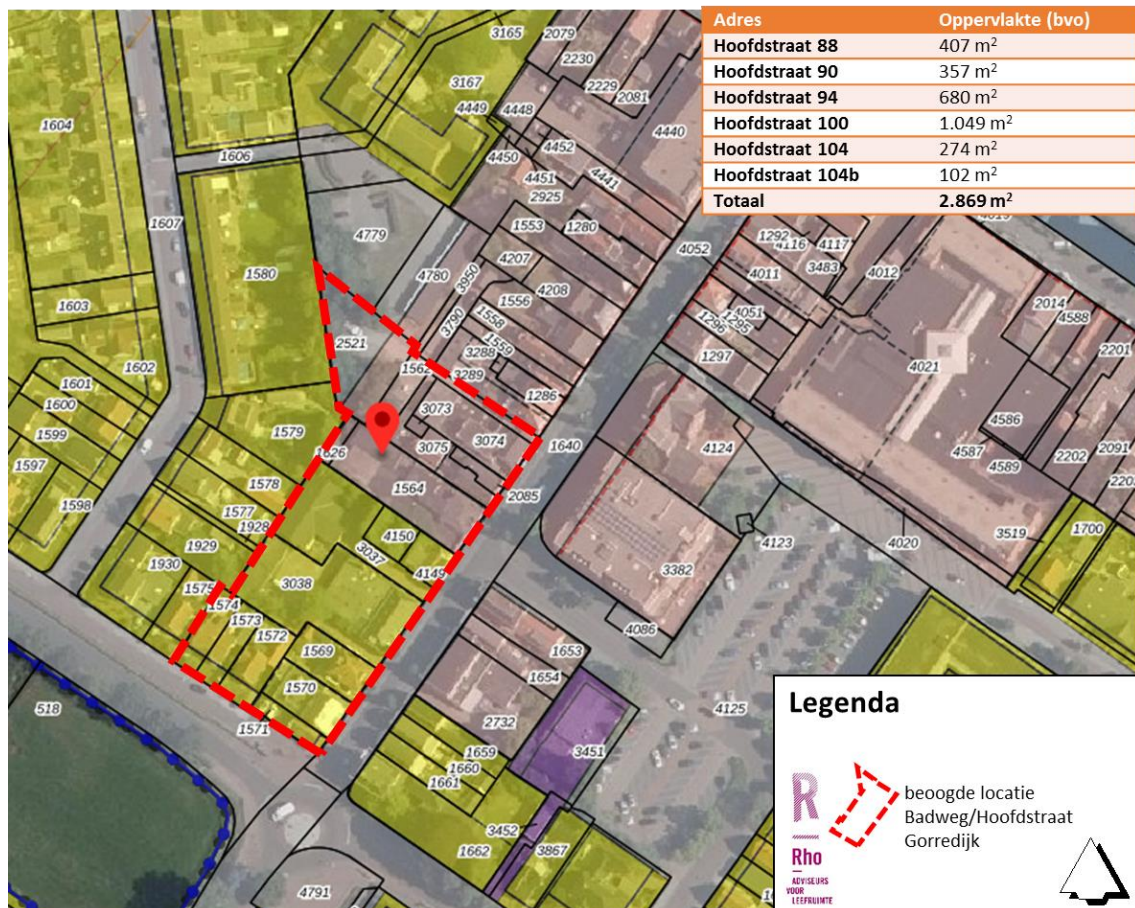
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie kader).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De toelichting bij een ruimtelijke ontwikkeling dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of de beoogde verplaatsing van Aldi is aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie (ABRVs 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) kan worden afgeleid dat planologische toevoegingen groter dan 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De vertreklocatie van Aldi, de Schoolstraat 1, blijft planologisch beschikbaar voor detailhandel (1.771 m² bvo). Planologisch wordt echter wel geborgd dat hier geen supermarkt kan terugkomen.

De beoogde locatie van Aldi, Badweg/Hoofdstraat, wordt herontwikkeld. Momenteel zijn de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op de projectlocatie berekend op 2.869 m² bvo (figuur 1.3). De nieuwe supermarkt van Aldi heeft een omvang van 1.557 m² bvo. Per saldo wordt 1.312 m² bvo aan detailhandel planologisch gesaneerd. Met de ontwikkeling is dan ook geen sprake van toevoeging van winkelmeters, waardoor de ontwikkeling niet aangemerkt kan worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder.



Figuur 1.3 Visualisatie en berekening huidige gebruiksmogelijkheden voor detailhandel projectlocatie Badweg/Hoofdstraat Gorredijk (bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking Rho adviseurs)

Zorgvuldigheidshalve zal de ontwikkeling op hoofdlijnen getoetst worden aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- toetsing aan de relevante beleidskaders;
- een beschrijving en analyse van de detailhandelstructuur in de gemeente Opsterland;
- een analyse van de supermarktstructuur en de positionering van Aldi binnen de supermarktstructuur;
- een onderbouwing van de ruimtelijk-economische effecten van de ontwikkeling.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken beschreven. In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de detailhandelsontwikkeling onderbouwd. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk is de beoogde verplaatsing van Aldi in Gorredijk op hoofdlijnen getoetst aan de vigerende beleidskaders.

2.1. Structuurvisie provincie Fryslân Grutsk op é Romte! (2014)

De structuurvisie van Friesland bundelt de waarden op het gebied van landschap en cultuurhistorie (inclusief archeologie en stedenbouw) in een samenhangende waardering en geeft richting aan toekomstige ruimtelijke veranderingen. De kern Gorredijk maakt deel uit van het deelgebied Zuidelijke Wouden. In de structuurvisie zijn een zevental provinciale belangen opgenomen voor dit gebied die vooral betrekking hebben op de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied.

Relatie met planinitiatief

De provinciale belangen binnen het deelgebied Zuidelijke Wouden spelen geen rol bij de beoogde ontwikkeling van Aldi in Gorredijk. De ontwikkeling vindt plaats in het centrum van het bestaande stedelijk gebied van Gorredijk. De ontwikkeling zorgt dus niet voor een stedelijke uitbreiding in het natuurlandschap. De ontwikkeling past binnen de kaders van de provinciale structuurvisie.

2.2. Verordening Romte Fryslân (2014)

De Verordening Romte Fryslân (2014) betreft de juridische borging van de provinciale belangen. In de verordening is beschreven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de 'Rijksladder' van toepassing is om zorgvuldig ruimtegebruik te borgen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn primair een gemeentelijke afweging. Het is immers juist ook een gemeentelijk belang dat de bestaande winkelgebieden aantrekkelijk blijven. Bij de overweging voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten functionele – en ruimtelijke kwaliteit centraal staan (zie kader).

4.4 Detailhandel

4.4.1

1. *Onverminderd de mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel op grond van de artikelen 1.2.1, 1.3.1 en 7.1.1, kan in een ruimtelijk plan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied slechts worden toegestaan indien sprake is van perifere detailhandel.*

2. *In dat geval is in de plantoelichting gemotiveerd dat:*

- a. de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied;*
- b. de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern;*
- c. vestiging in het kernwinkelgebied of de centrumrand redelijkerwijs niet mogelijk is, voor zover sprake is van detailhandel in fietsen, autoaccessoires en supermarkten.*

Relatie met planinitiatief

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn primair een gemeentelijke afweging. In dit ruimtelijk-economisch onderzoek is nader onderzocht wat het effect is van de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi binnen het kernwinkelgebied van Gorredijk.

2.3. Omgevingsvisie gemeente Opsterland 2015-2030 (2015)

De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving.

De missie van de gemeente kan worden vertaald in vier hoofddoelen:

1. De kracht van de gemeenschap (Mienskip). De gemeente Opsterland wil de kracht van de samenleving aanboren en optimaal benutten.
2. De kracht van de leefomgeving. Opsterland is met haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, tussen de stedelijke buurgemeenten, bij uitstek een woon- en recreatiegemeente. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.
3. De krachten bundelen: regionale samenwerking. De gemeente Opsterland is een robuuste en zelfstandige gemeente, die door samenwerking met andere gemeenten prima in staat is om toekomstige opgaven het hoofd te bieden.
4. De rol en werkwijze van de gemeente. De gemeente Opsterland ontwikkelt zich van een aanbod-gestuurde organisatie naar een faciliterende, vraaggestuurde organisatie.

Detailhandelsstructuur

De gemeente verwacht voor de toekomst een verdere verdunning van de winkelstructuur. In diverse plaatsen is de afgelopen jaren al een proces gaande, waarbij verschillende winkels zijn gesloten. Hoewel ook winkels in kerngebieden soms sluiten, gaat het vooral om winkels in de kleinere dorpen en wijken waar het potentieel te gering is geworden. Daarnaast gaat het om winkels waarvan de locatie niet optimaal is; zij zijn vaak gevestigd aan de rand van of buiten het kernwinkelgebied, en kunnen niet meer profiteren van de (kleiner wordende) klantenstroom. Voor de verschillende kernen betekent dit dat er maatwerk geleverd moet worden.

Om ook in de verdere toekomst te zorgen voor goede voorzieningen op redelijke afstand, is het van belang vast te stellen welke kernen het meest kansrijk zijn in het vasthouden van de noodzakelijke dagelijkse voorzieningen, ook op de langere termijn. De gemeente onderscheidt drie categorieën van voorzieningencentra. Gorredijk is aangemerkt als regionaal centrum, met een regionaal voorzieningenniveau op het gebied van cultuur, onderwijs, sport, recreatie, medische zorg en detailhandel. Naast enkele grote supermarkten heeft Gorredijk ook veel winkels voor niet-dagelijkse goederen.

Als de gemeente in staat is voor Gorredijk en de drie centrumdorpen een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen vast te houden, dan houdt elke inwoner van Opsterland, ook op de langere termijn, binnen een afstand van zo'n 5 km een basisschool, een huisarts, een supermarkt, openbaar vervoer en voldoende sportvoorzieningen. Om dat te kunnen garanderen wil het gemeentebestuur van Opsterland deze vier dorpen stimuleren het gewenste voorzieningenniveau vast te houden, onder andere door ruimte te bieden voor woningbouw, door te investeren in de bereikbaarheid en in de kwaliteit van de huisvesting van openbare voorzieningen, zoals het basisonderwijs, zorgvoorzieningen en sportaccommodaties. De kwaliteit van het winkelapparaat zal worden ondersteund door, samen met verantwoordelijke ondernemers, te werken aan een concentratie van de winkels, een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, voldoende parkeervoorzieningen en een goede ontsluiting.

Relatie met planinitiatief

De gemeente Opsterland zet in op het op peil houden van het voorzieningenniveau van Gorredijk. Gorredijk is aangemerkt als regionaal centrum en heeft dus een verzorgingsfunctie die verder rijkt dan enkel de kern Gorredijk. De Aldi in Gorredijk kan op dit moment niet duurzaam functioneren op haar huidige locatie. Met de verplaatsing naar de Hoofdstraat kan Aldi een winkel van een moderne omvang realiseren én blijft de supermarkt behouden voor het kernwinkelgebied. Hiermee blijft voor de inwoners van Gorredijk en de regio een volwaardig supermarktaanbod behouden. De beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi past dus binnen de kaders van de Omgevingsvisie van de gemeente Opsterland.

2.4. Detailhandelsvisie gemeente Opsterland (2015)

De gemeente Opsterland heeft een Detailhandelsvisie opgesteld om actief in te spelen op de veranderingen in de detailhandel en te zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen.

Gorredijk is een kern met een echt centrumgebied. Het centrum ligt centraal in de plaats en is in principe goed bereikbaar vanuit de diverse kanten. Het accent ligt in het centrum op het dagelijkse en modisch-recreatieve aanbod. Gorredijk neemt dan ook een sterke regionale positie in. Van oudsher zijn de Hoofdstraat samen met de Langewal en Brouwerswal de belangrijkste winkelstraten. Vooral door de ligging van de belangrijkste bronpunten in combinatie met de supermarkten zijn er sterke gebieden aan toegevoegd aan de zuid- (Markstraat) en noordzijde (Lijnbaan). De leegstand aan de Hoofdstraat is de laatste jaren wel toegenomen. Om de zuidelijke kant van de Hoofdstraat weer in kracht te laten toenemen zou een echte trekker zich in dit deel moeten vestigen (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Winkelstructuur Gorredijk (bron: Detailhandelsvisie Opsterland, Broekhuis Rijs Advisering, 2015)

Uit distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat uitbreidingsruimte in Gorredijk niet direct beschikbaar is, maar wijzigingen in de markt zullen altijd blijven bestaan, en zijn ook gewenst. Het gevolg is wel dat gemiddeld de vloerproductiviteit van de aanwezige ondernemers relatief laag zal liggen, waarbij er onderling en per branche uiteraard grote verschillen zullen zijn.

Het centrum van Gorredijk heeft primair een verzorgende functie voor de inwoners van Opsterland zelf en de direct aangrenzende dorpen. Daarnaast kent het centrum in de dagelijkse sector een verzorgende functie voor een aanzienlijk regiogebied. In de niet-dagelijkse sector is sprake van een bovenregionale functie, vooral door de aanwezigheid van een aantal grote spelers in dit veld, zoals Rinsma in de modebranche en Bergsma op het gebied van wonen. Uit het totale aanbod blijkt duidelijk deze functie; het aanbod is veel groter (vooral in de mode en in/om huis) dan verwacht zou worden in vergelijking met andere kernen met een vergelijkbaar inwonertal als Gorredijk.

Relatie met planinitiatief

In de detailhandelsvisie van de gemeente wordt Gorredijk als centrum met een regionale verzorgingsfunctie aangewezen. Het aanbod in de kern is daardoor ook groter dan verwacht zou worden op basis van het inwonertal. Ondanks dat de marktruimte beperkt is zijn veranderingen in de markt wel gewenst. Het is dan ook van belang het dagelijks aanbod op peil te houden. Met de verplaatsing kan Aldi een kwaliteitsverbetering doorvoeren en kan zij als harddiscounter behouden blijven voor de inwoners van Gorredijk en de kernen er omheen, zonder dat er plancapaciteit voor detailhandel wordt toegevoegd. Daarnaast past een verplaatsing naar het zuidelijk deel van de Hoofdstraat binnen de visie van de gemeente. Om de aantrekkelijkheid van dit deel van de Hoofdstraat te vergroten is een trekker in de vorm van een supermarkt gewenst. Met de verplaatsing ontstaat een Halter-model, waarbij Albert Heijn en Poiesz de belangrijke publiekstrekkers zijn aan de noordelijke pool en harddiscounter Aldi voor de zuidelijke pool, waardoor het tussengelegen winkelaanbod kan profiteren van combinatiebezoek.

2.5. Conclusie

De beoogde verplaatsing van Aldi past binnen de beleidskaders van de provincie en gemeente. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaande centrumgebied van Gorredijk. In de Omgevingsvisie en Detailhandelsvisie van de gemeente Opsterland wordt geconcludeerd dat Gorredijk een regionale verzorgingsfunctie heeft. De gemeente zet in op het in stand houden van deze regionale verzorgingsfunctie en daarmee het op peil houden van de voorzieningenstructuur. Met de beoogde verplaatsing kan Aldi op de nieuwe locatie een volwaardige en moderne winkel realiseren op een beleidsmatig gewenste locatie. De harddiscounter kan op deze manier behouden blijven voor zowel de inwoners uit Gorredijk als de inwoners uit de regio.

3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi

In dit hoofdstuk is de behoefte aan de beoogde verplaatsing van Aldi in Gorredijk op hoofdlijnen onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1. Knelpunten huidige locatie Aldi: Schoolstraat 1 Gorredijk

De behoefte aan de verplaatsingswens van Aldi heeft te maken met de ruimtelijke knelpunten op de huidige vestigingslocatie aan de Schoolstraat 1 in Gorredijk. De huidige winkel is met 935 m² wvo te klein. Ondanks de mogelijkheid tot uitbreiding is de locatie geen geschikte vestigingslocatie. Door de afwijkende afmetingen van het pand (70 meter lang bij 15 meter breed) is een moderne supermarkt niet realiseerbaar. De winkel is te smal voor een efficiënte indeling. De indeling kan niet zondermeer aangepast worden omdat boven de winkel twee bouwlagen zijn gesitueerd met appartementen. De appartementen en winkels lopen in dit blok door naar de Brouwerstraat. Een complete herstructurering voor dit winkelcentrum ten behoeve van uitbreiding van Aldi is niet realistisch.

Naast de winkelomvang moeten de klanten van Aldi nu gebruik maken van de parkeervoorzieningen op de Marktstraat. Deze parkeerplaats wordt druk bezocht en de parkeerdruk is dan ook hoog. Tot slot vindt de bevoorrading momenteel plaats in openbaar gebied aan de voorzijde van de winkel en moet daarbij het parkeerterrein over (figuur 3.1; links). De bevoorrading kruist het winkelend publiek én het autoverkeer aan de Schoolstraat (figuur 3.1; rechts). Bovendien is bevoorrading vaak niet direct mogelijk als gevolg van verkeerd geparkeerde auto's. Geconcludeerd kan worden dat deze locatie op termijn geen duurzame vestigingslocatie is voor Aldi.



Figuur 3.1 Impressie huidige situatie (links: vrachtwagen moet over parkeerterrein; rechts: bevoorrading vindt plaats bij aanduiding) (bron: Google Streetview, 2018)

3.2. Analyse dagelijkse goederensector gemeente Opsterland en kern Gorredijk

De gemeente Opsterland is een gemeente in het zuidoostelijk deel van Friesland. De gemeente telt circa 30.000 inwoners en bestaat uit vooral kleinere kernen. De grotere plaatsen Heerenveen en Drachten liggen ten westen en noorden van de gemeente. Deze plaatsen hebben een volledig dagelijks- en niet-dagelijks winkelaanbod en hebben dan ook een bredere regionale verzorgingsfunctie.

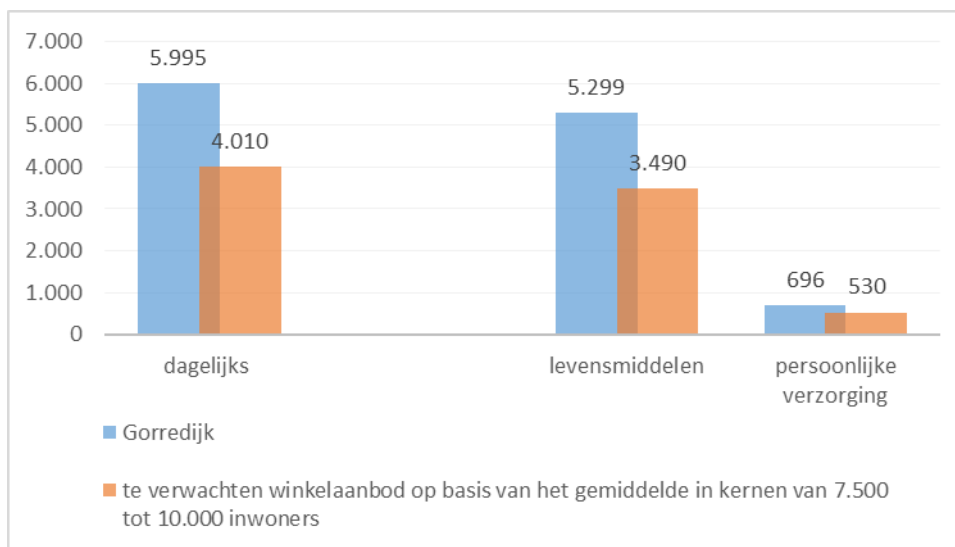
Gorredijk is de grootste kern binnen de gemeente met 7.360 inwoners (CBS, 2019) en 42.860 m² wvo aan commerciële functies (detailhandel en horeca; Locatus, 2020). Gorredijk heeft een compact centrum met een aantal grote trekkers in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector en heeft daardoor een sterk regionale functie, zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2.

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de hoofdbranches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterijen en apotheken). Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekker. Gemiddeld bezoekt een consument 2 à 3 keer per week een supermarkt (Deloitte Consumentenonderzoek, 2019). Het dagelijks winkelaanbod in Gorredijk heeft een omvang van 5.995 m² wvo (Locatus, 2020; tabel 3.1). Hiervan wordt qua omvang circa 81% ingevuld door supermarkten.

Tabel 3.1 Opbouw dagelijkse goederensector Gorredijk (bron: Locatus, 2020)

	omvang (m ² wvo)	aantal winkels
ALBERT HEIJN	1.689	1
ALDI	935	1
JUMBO	864	1
POIESZ	1.197	1
supermarkten	4.685	4
speciaalzaken	614	12
levensmiddelen	5.299	16
persoonlijke verzorging	696	5
dagelijkse goederen	5.995	21

De regionale verzorgingsfunctie van Gorredijk is ook terug te zien in de benchmarkanalyse (figuur 3.2). Gorredijk beschikt over een bovengemiddeld winkelaanbod aan dagelijkse goederen. Veel omliggende kernen van o.a. de gemeente Opsterland hebben geen of een beperkt dagelijks winkelaanbod waardoor Gorredijk de eerste aankoopplaats is. Vanwege deze regionale verzorgingsfunctie heeft Gorredijk een bovengemiddeld aanbod.

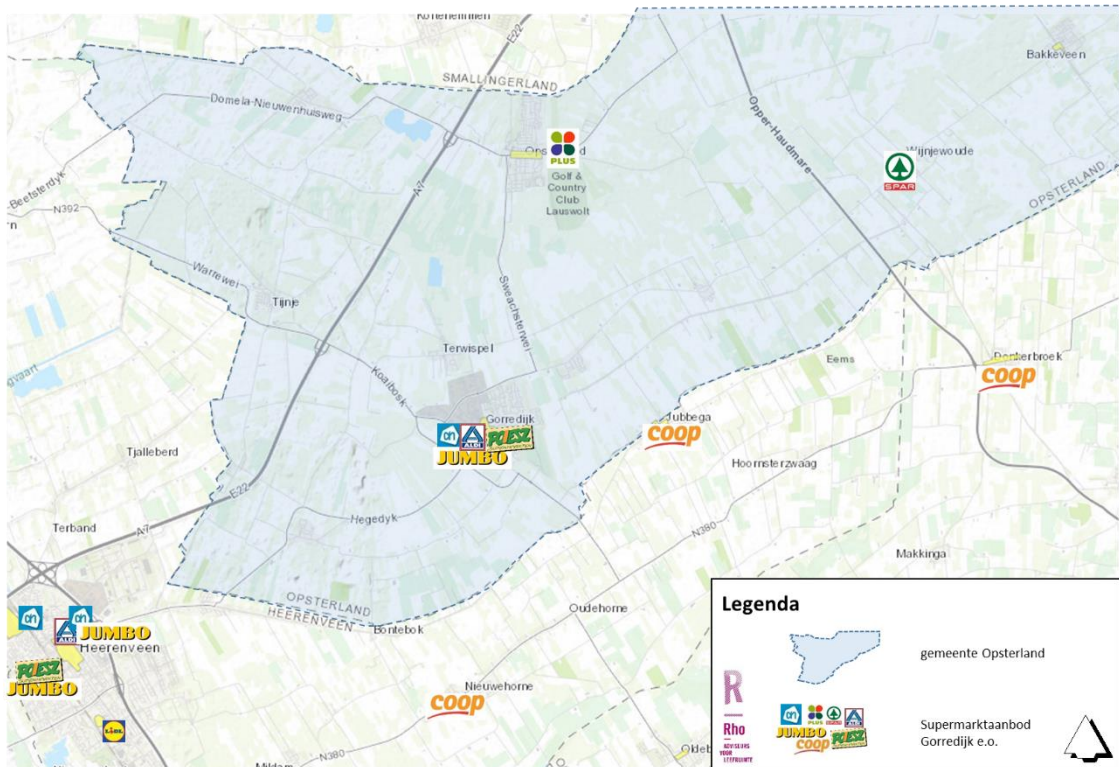


Figuur 3.2 Dagelijks goederenaanbod Gorredijk in vergelijking met het gemiddelde in kernen van 5.000 tot 10.000 inwoners (bron: Locatus, 2020)

3.3. Supermarktstructuur gemeente Opsterland en kern Gorredijk

Gemeente Opsterland

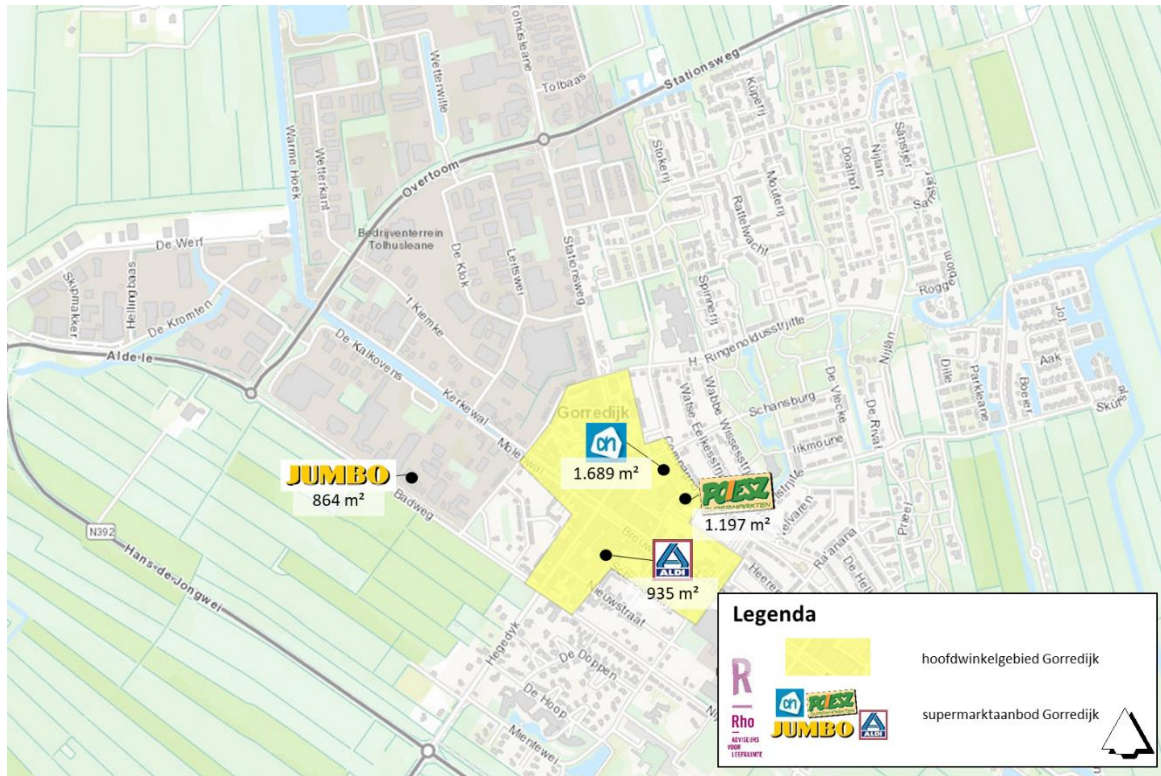
De beschreven regionale verzorgingsfunctie van Gorredijk voor o.a. de gemeente Opsterland is goed terug te zien in de verspreiding van het supermarktaanbod over de regio (figuur 3.3). Gorredijk heeft een vrij compleet supermarktaanbod met vier supermarkten. De overige kernen in de omgeving hebben vaak enkele (buurt)supermarkten of helemaal geen dagelijks winkelaanbod. Gelet op de verspreiding van dit aanbod heeft Aldi een verzorgingsfunctie primair voor de gemeente Opsterland, maar ook secundair voor kernen als Jubbega en Hoornsterzwaag.



Figuur 3.3 Supermarktaanbod regio Gorredijk (bron: Locatus, 2020; bewerking Rho)

Kern Gorredijk

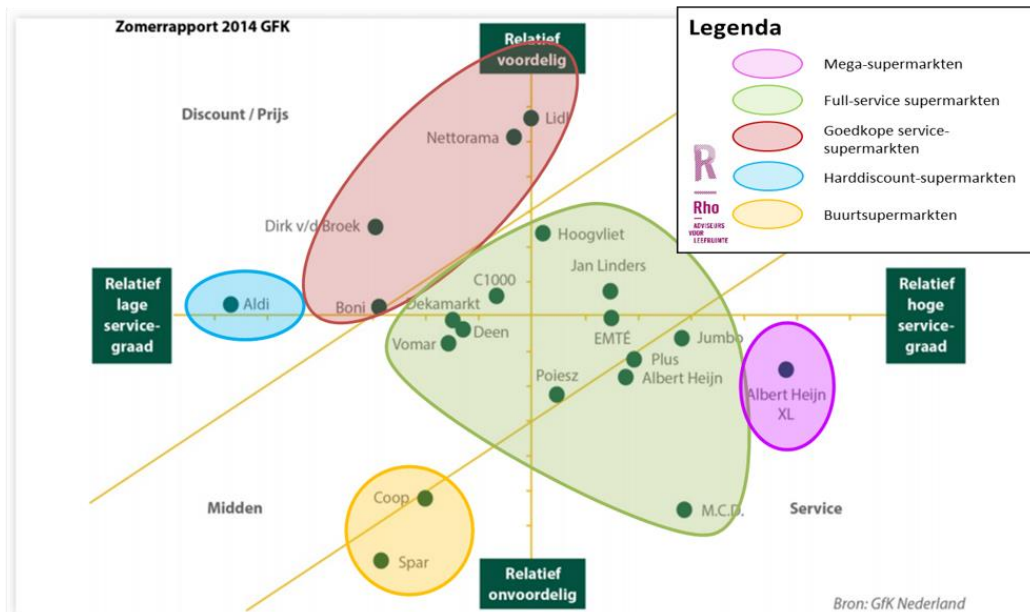
Gorredijk heeft momenteel vier supermarkten (figuur 3.4). De Albert Heijn, Poiesz en Aldi liggen alle drie in het centrumgebied. Jumbo ligt buiten deze structuur aan de rand van het bedrijventerrein. Supermarkten Albert Heijn en Poiesz hebben een moderne winkelomvang. De winkels van Jumbo en Aldi zijn relatief klein.



Figuur 3.4 Supermarktaanbod Gorredijk (bron: Locatus, 2020; bewerking Rho)

Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 3.5):

- **Mega-supermarkten:** 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, Plus en Poiesz.
- **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 3.5 Positionering supermarktketens (bewerking Rho, op basis van GfK zomerrapport, 2014)

Gorredijk heeft drie full-servicesupermarkten (Albert Heijn, Jumbo en Poiesz) en één harddiscounter (Aldi). In de directe omgeving heeft Beetsterzwaag een full-servicesupermarkt (Plus) en Jubbega (gemeente Heerenveen) een buurtsupermarkt (Coop). Om het aanbod aan supermarkten voor de consumenten van Gorredijk en omgeving op peil en compleet te houden is het belangrijk om de Aldi te behouden voor het verzorgingsgebied. Aldi vertegenwoordigt een complementair supermarktsegment en vormt een belangrijke aanvulling op het full-service supermarktaanbod in Gorredijk.

3.4. Positionering Aldi

Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Deze specifieke kenmerken en positie leidt ertoe dat Aldi specifieke locatie eisen en randvoorwaarden heeft voor haar winkels.

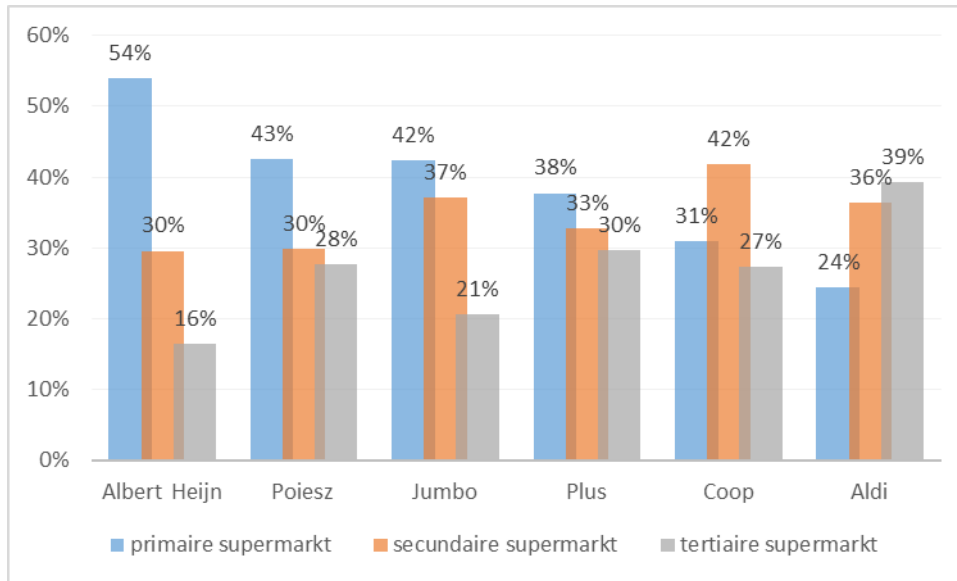
Segment en assortiment

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. Aldi realiseert dit door het voeren van een relatief klein assortiment. Aldi heeft circa 1.300 artikelen, terwijl een full-servicesupermarkt 15.000 tot 30.000 artikelen heeft. Bovendien is de bedrijfsvoering geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen.

Vanwege het beperktere assortiment zijn discountsupermarkten qua omvang kleiner dan full-servicesupermarkten; waar een full-service supermarkt in de optimale situatie minimaal 1.400 m² wvo moet zijn (om het assortiment in de winkel te krijgen), heeft een discountsupermarkt een omvang van circa 1.100 m² wvo.

Bezoekmotief

Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende aankopen. Aldi wordt met name bezocht als aanvulling naast reguliere full-servicesupermarkten en speciaalzaken. De aanvullende functie van Aldi wordt onder andere aangetoond en onderbouwd in het consumentenonderzoek van Deloitte (2019). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van het koopgedrag door de consument bij de supermarktformules in Gorredijk en omgeving (figuur 3.6).



Figuur 3.6 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2019)

Uit het onderzoek blijkt dat Aldi het laagste aandeel primaire klanten heeft (24%). Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. Circa 80% van de Aldi-klanten geeft aan Aldi te zien als hun aanvullende = secundaire/tertiaire supermarkt. Dit betekent dat consumenten een relatief klein deel van hun bestedingen bij Aldi doen. Aldi wordt 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.

Omvang verzorgingsgebied en autogebruik

Door de aanvullende functie en het daarmee samenhangende lage aandeel in de wekelijkse bestedingen heeft Aldi een relatief groot verzorgingsgebied nodig om voldoende omzet te genereren: 15.000 tot 25.000 consumenten. Het verzorgingsgebied voor een 'normale' full-servicesupermarkt is circa 5.000 consumenten. Dit grote verzorgingsgebied én het vaak in bulk kopen van een beperkt aantal producten zorgt ervoor dat de afstand die men af legt naar een Aldi relatief groot is en het autogebruik onder Aldi klanten relatief hoog is. Uit onderzoek van Rho adviseurs (december, 2015) onder 20.000 Aldi-klanten en langjarig onderzoek van Deloitte blijkt dat:

- de gemiddelde afstand die de consument aflegt naar de winkel bij Aldi bijna 5 kilometer is en bij een gemiddelde (vooral full -service) supermarkt 2 kilometer;
- het gemiddelde autogebruik bij Aldi tussen de 75% en 80% ligt en bij een gemiddelde (vooral full-service) supermarkt tussen de 40% en 60%.

In tabel 3.2 is een samenvattend overzicht gepresenteerd van de kenmerken van de Aldi formule en het consumentengedrag bij Aldi ten opzichte van reguliere vooral full-servicesupermarkten.

Tabel 3.2 Overzicht kenmerken Aldi ten opzichte van reguliere (full-)servicesupermarkten

Kenmerk	Aldi	(Full-)servicesupermarkt
Omvang assortiment	Circa 1.300 artikelen	10.000 tot 25.000 artikelen
Overwegend bezoekmotief	Secundair/tertiair	Primair
Gemiddeld autogebruik consument	75%-80%	40%-60%
Gemiddelde afstand tot supermarkt	4,5 – 5 kilometer	Circa 2 kilometer
Gemiddelde omvang verzorgingsgebied	15.000 – 25.000 inwoners	4.000 – 6.000 inwoners
Gemiddelde omvang winkel	1.100 m ² wvo	1.400 – 2.500 m ² wvo

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat Aldi als harddiscounter een complementaire supermarktformule is.

3.5. Ruimtelijk-economische effecten verplaatsing Aldi

In hoofdstuk is reeds onderbouwd dat er met de ontwikkeling van Aldi per saldo geen detailhandelsmeters aan het voorzieningenaanbod van Gorredijk wordt toegevoegd. De vertreklocatie Schoolstraat 1 (1.771 m² bvo) krijgt een functieaanduiding, waardoor op deze locatie geen supermarkt kan terugkomen. De nieuwe winkel van Aldi heeft een omvang van 1.557 m² bvo, waardoor het gebruiksoppervlak voor supermarkten in Gorredijk per saldo met 214 m² bvo afneemt. Omdat het gaat om een locatie midden in het centrumgebied blijft de detailhandelsfunctie wel gehandhaafd.

De nieuwe locatie van Aldi op de hoek van de Badweg en Hoofdstraat wordt herontwikkeld. Momenteel zijn de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel op deze locatie 2.869 m² bvo (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Bruto vloeroppervlakte winkelfuncties projectlocatie Hoofdstraat (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Adres	Oppervlakte (bvo)
Hoofdstraat 88	407 m ²
Hoofdstraat 90	357 m ²
Hoofdstraat 94	680 m ²
Hoofdstraat 100	1.049 m ²
Hoofdstraat 104	274 m ²
Hoofdstraat 104b	102 m ²
Totaal	2.869 m²

De nieuwe winkel van Aldi krijgt op de projectlocatie een omvang van 1.557 m² bvo, waardoor de resterende plancapaciteit van 1.312 m² bvo wordt wegbestemd (tabel 3.4).

Tabel 3.4 Totaal aantal wegbestemde m² detailhandelsmogelijkheden Hoogstraat

Adres	Oppervlakte (bvo)
Wegbestemde detailhandelsmogelijkheden Hoofdstraat 88 t/m 104b	2.869 m ²
Invulling Aldi op Hoofdstraat	1.557 m ²
Totaal wegbestemde detailhandelsmogelijkheden	1.302 m²

Als gevolg van de verplaatsing van Aldi worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Gorredijk. De vertreklocatie biedt verschillende mogelijkheden voor herinvulling. Daarnaast wordt met de herontwikkeling bestaande leegstand gesaneerd. Onderdeel van de herontwikkeling is de verplaatsing van de elektronicazaak aan de Hoofdstraat 88 en een kledingwinkel aan de Hoofdstraat 104 naar de momenteel leegstaande panden aan de Hoofdstraat 48-52. Hiermee wordt dus leegstand op een beeldbepalende locatie opgelost (1.660 m² o.b.v. bestemmingsplanmogelijkheden).

Aldi is een reeds bestaande aanbieder, de plancapaciteit voor detailhandel neemt af en per saldo wordt er geen nieuwe supermarktllocatie toegevoegd (door de vertreklocatie te herbestemmen). De beoogde locatie ligt binnen het centrum van Gorredijk en voldoet aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de gewenste winkelstructuur. In de detailhandelsvisie geeft de gemeente aan dat het zuidelijk deel van de Hoofdstraat een trekker nodig heeft om dit deel van het centrum te versterken. Aldi kan op deze plek deze trekkersrol vervullen. Met de vestiging van Aldi op deze locatie ontstaat voor het centrum een sterk haltermodel, waarbij Albert Heijn en Poiesz de publiekstrekkingen zijn in het noordelijke deel van het centrum en harddiscounter Aldi de publiekstrekking in het zuidelijke deel van het centrum. Met het haltermodel kan het tussengelegen winkelaanbod profiteren van de publiekstrekkingen door combinatiebezoek.

3.6. Conclusie

Aldi kan op de huidige locatie aan de Schoolstraat niet meer economisch-duurzaam functioneren. De winkel heeft geen duurzame indeling en de bevoorrading en het parkeren zijn niet ideaal. Op de locatie Hoofdstraat/Badweg is ruimte gevonden om binnen het centrumgebied een nieuwe winkel van een moderne omvang te realiseren. Hier kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laden en lossen op eigen terrein. Bovendien sluit deze locatie aan op de beleidsmatig gewenste detailhandelsstructuur. Een winkel met een trekkersfunctie op het zuidelijk deel van de Hoofdstraat is gewenst om dit deel van de Hoofdstraat te versterken. Met de ontwikkeling ontstaat een haltermodel waardoor het tussengelegen winkelaanbod kan profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkten.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat Gorredijk regionale verzorgingsfunctie heeft. Het aanbod in de omliggende kernen is beperkt, waardoor Gorredijk met haar volwaardige dagelijkse aanbod voor veel consumenten de eerste aankoopplaats is. Qua supermarktsegmentatie is de variatie in supermarkten beperkt. Gorredijk kent drie full-servicesupermarkten en één harddiscounter: Aldi. Aldi heeft een verzorgingsfunctie voor een relatief groot gebied, vaak voor meerdere wijken/kernen (circa 20.000 inwoners), waardoor de harddiscounter een belangrijke rol heeft in de regionale verzorgingsfunctie van Gorredijk. Behoud van de harddiscounter voor de inwoners van Gorredijk en omgeving is daarom van belang voor de kwaliteit van het dagelijks winkelaanbod. Met de integrale herontwikkeling worden per saldo geen nieuwe winkelmeters toegevoegd en wordt de vertreklocatie herbestemd zodat hier geen supermarkt kan terugkomen, waardoor er geen onaanvaardbare effecten zullen optreden als gevolg van de verplaatsing van Aldi. Met de ontwikkeling wordt juist de gewenste detailhandelsstructuur versterkt.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan verplaatsing van Aldi.

4. Conclusie

Hoewel de beoogde verplaatsing van Aldi in Gorredijk niet wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking is in dit onderzoek op hoofdlijnen de behoefte aan de verplaatsing onderbouwd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen:

- De huidige locatie van Aldi aan de Schoolstraat 1 in Gorredijk is op termijn geen economisch-duurzame vestigingslocatie voor de harddiscounter. De beoogde locatie op de hoek van de Hoofdstraat en de Badweg is vanuit beleidsmatig oogpunt een geschikt en zelfs gewenst alternatief. Met de verplaatsing kan worden ingespeeld op een haltermodel waarbij Albert Heijn en Poiesz de belangrijke trekkers zijn in het noordelijke deel en Aldi deze trekkersrol kan vervullen in het zuidelijke deel, waardoor het tussengelegen winkelaanbod kan profiteren van combinatiebezoek.
- Vanuit kwalitatief oogpunt is er behoefte aan het behoud van Aldi voor het verzorgingsgebied gemeente Opsterland en de kern Gorredijk. Aldi is momenteel de enige discounter in dit gebied en is ten opzichte van het overige supermarktaanbod complementair.
- Per saldo wordt er geen plancapaciteit voor detailhandel toegevoegd, waardoor er als gevolg van de verplaatsing van Aldi geen onaanvaardbare effecten zullen optreden. Daarnaast is planologisch geborgd dat op de vertreklocatie geen supermarkt terugkomt. Op de projectlocatie wordt bestaande leegstand getransformeerd tot een duurzame vestigingslocatie voor een harddiscount supermarkt in het centrum van Gorredijk.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door bestaande stedelijke gronden binnen de gewenste centrumstructuur te transformeren. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.