



BAARN

verplaatsing Aldi Baarn

RUIMTELIJK-ECONOMISCH ONDERZOEK



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

gemeente Baarn

verplaatsing Aldi Baarn

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

400804.20171498

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc

J. Breukelman, MSc

planstatus

datum:

17-11-2017

opdrachtgever:

Aldi Culemborg B.V.

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1. Aanleiding | 3 |
| 1.2. Vraagstelling | 4 |
| 1.3. Leeswijzer | 5 |
| 2. Beleidskader | 6 |
| 2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013; herijking 2016) | 6 |
| 2.2. Provinciale ruimtelijke verordening (2013; herijking 2016) | 7 |
| 2.3. Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030' (2013) | 7 |
| 2.4. Conclusie | 10 |
| 3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi | 11 |
| 3.1. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Baarn | 11 |
| 3.2. Analyse dagelijkse goederensector Baarn | 12 |
| 3.3. Positionering Aldi | 14 |
| 3.4. Regionale spreiding harddiscountsegment | 16 |
| 3.5. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Baarn | 16 |
| 3.6. Conclusie | 20 |
| 4. Behoeftte aan woningbouwontwikkeling | 22 |
| 4.1. Beoogde woningbouwontwikkeling in relatie tot de ladder | 22 |
| 4.2. Behoeftte | 22 |
| 4.3. Conclusie | 23 |
| 5. Locatieafweging | 24 |
| 5.1. Locatie-uitgangspunten Aldi | 24 |
| 5.2. Knelpunten huidige locatie Aldi | 24 |
| 5.3. Locatieafweging | 27 |
| 5.4. Conclusie | 28 |
| 6. Conclusie | 29 |
| 6.1. Behoeftte | 29 |
| 6.2. Locatieafweging | 29 |
| 6.3. Conclusie | 30 |

1.1. Aanleiding

Nieuwe formule-uitgangspunten Aldi

Aldi Culemborg B.V. (hierna Aldi) werkt momenteel aan een moderniseringslag van haar winkels. Hiermee speelt zij in op de veranderende wensen van de harddiscount-consument. Aldi heeft met haar nieuwe formule-uitgangspunten een nieuwe standaard voor harddiscounters gedefinieerd. Enerzijds komt de gemoderniseerde formule tegemoet aan de wensen van de consument met een meer vriendelijker uitstraling van de winkel met ruimere gangpaden en een lichtere inrichting (figuur 1.1).



Figuur 1.1 Impressie nieuwe Aldi-formule (Foto's: Aldiopent.nl, 2017)

Anderzijds heeft Aldi aandacht voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de winkel. De nieuwe winkels worden 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 wat milieuvriendelijker is.

De nieuwe winkels zijn dus meer toekomstbestendig en duurzaam door zowel in te spelen op veranderende wensen van hard-discountconsumenten als op energie- en klimaatvraagstukken. Om dit te realiseren zijn winkels nodig met een omvang van ongeveer 1.500 m² brutovloeroppervlak (bvo), wat overeenkomt met circa 1.100 m² winkelvloeroppervlak (wvo), goed bereikbaar en met voldoende parkeren. Aldi-winkels worden namelijk veel met de auto bezocht omdat de nadruk ligt op inkoop in grote hoeveelheden.

Situatie Baarn

Momenteel is Aldi gevestigd aan de Nieuwstraat 13 met een oppervlakte van 620 m² wvo (Locatus, 2017). Deze omvang voldoet niet meer aan de nieuwe formule-uitgangspunten van de harddiscounters. Op termijn is deze huidige locatie geen duurzame vestigingslocatie.

Een nieuwe geschikte locatie is gevonden op de hoek van de Nieuwstraat en Eemnesserweg op circa 100 meter van de huidige winkel (figuur 1.2). Deze locatie staat momenteel leeg en was in gebruik door een garagebedrijf. De herontwikkeling op de nieuwe locatie bestaat uit een nieuwe vestiging van Aldi van 1.132 m² wvo in combinatie met 18 appartementen. De supermarktmeters op de huidige locatie worden gesaneerd. Per saldo is sprake van een uitbreiding van 512 m² wvo.



Figuur 1.2 beoogde verplaatsing Aldi (bron: luchtfoto Kadaster Nederland, 2017, bewerking Rho)

De beoogde garagelocatie is bestemd met een bedrijfsfunctie, waardoor de herontwikkeling momenteel niet past binnen het bestaande bestemmingsplan. De ontwikkeling van de Aldi-supermarkt in combinatie met 18 appartementen moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2. Vraagstelling

Rho Adviseurs is gevraagd om de beoogde ontwikkeling aan de Eemnesserweg/Nieuwstraat te onderbouwen. Zowel de supermarktontwikkeling als de woningbouwontwikkeling zijn aan te merken als 'stedelijke ontwikkeling' en moeten getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking veranderd. De afzonderlijke treden zijn komen te vervallen, maar de intentie van de ladder blijft hetzelfde: zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe ladder ziet er als volgt uit:

- *Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan 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.*
- *Lid 3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.*
- *Lid 4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.*

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen de volgende aspecten aan de orde:

- toetsing aan de relevante beleidskaders;
- een beschrijving van de huidige situatie binnen de dagelijkse goederensector in Baarn;
- de positie van Aldi binnen de supermarktstructuur;
- een analyse van de actuele en toekomstige regionale behoefte aan zowel een supermarkt als 18 nieuwe woningen;
- een locatieafweging waarbij de ruimtelijke kenmerken van een moderne harddiscounter worden afgezet tegen de huidige locatie aan de Nieuwstraat 13 en de beoogde locatie aan de Eemnesserweg;
- de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de relevante beleidsstukken beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi onderbouwd. Hoofdstuk 4 bevat de behoefteonderbouwing van de woningbouwontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling aan bod in een locatieafweging. Tot slot wordt de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 6 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevante provinciale - en gemeentelijke beleidskaders uiteengezet voor de beoogde ontwikkeling aan de Eemnesserweg in Baarn.

2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (2013; herijking 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijke beleid voor de provincie tot 2028 beschreven. De PRS is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de PRV. Deze is bindend voor de gemeenten. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als provinciaal belang. De ambitie voor Utrecht is de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. Het beleidsdocument Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid van de provincie resulteert in vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave. Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave zal binnenstedelijk gerealiseerd moeten worden. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied.

Gerelateerd aan de beoogde ontwikkeling is de algemene beleidslijn binnen de pijler 'vitale dorpen en steden' dat ontwikkelingsmogelijkheden gericht zijn op het stedelijk gebied. Het beleid sluit dan ook aan op de ladder voor duurzame verstedelijking zoals in het Barro opgenomen waarbij eerst wordt gekeken naar mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. Dit geldt zowel voor woningbouwontwikkelingen als detailhandelsontwikkelingen:

- Het streven van de provincie is om ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd worden. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.
- Daarnaast is een goede retailstructuur van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Om de bestaande

winkelgebieden te behouden en versterken, wil de provincie dat nieuwe ontwikkelingen zich daar concentreren. Ruimtelijke plannen met detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden worden in beginsel niet toegestaan. Omdat ontwikkelingen in de ene gemeente gevolgen kunnen hebben voor de detailhandelsstructuur in de andere gemeente, is dit mede provinciaal belang.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt, in het centrum van Baarn, en dus aansluit bij het provinciale beleid voor verstedelijking.

2.2. Provinciale ruimtelijke verordening (2013; herijking 2016)

De verordening van de provincie Utrecht zorgt voor de beleidsmatige doorwerking van de PRS naar de gemeenten. De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand winkelgebied en is dus niet in strijd met het beleid gericht op de verstedelijkingsopgaven zoals in de provinciale structuurvisie opgesteld. In de PRV zijn dus de provinciale belangen opgenomen. De volgende belangen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

- **Duurzame leefomgeving:**
 - Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energie-bronnen. De provincie wil volwaardige gebruiksmogelijkheden bieden van duurzame energie om de klimaatambities te bereiken (artikel 4.1 lid 3).
- **Vitale dorpen en steden:**
 - Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling, inclusief transformatie, herstructurering en aanpak van leegstand (artikel 4.1).
 - Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte, waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de vraag van alle woningzoekenden (artikel 4.1).
 - Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur (artikel 4.4).
 - Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties (artikel 4.1).

Met de beoogde ontwikkeling (verplaatsing en uitbreiding Aldi in combinatie met 18 woningen) wordt invulling gegeven aan het provinciale beleidskader door een binnenstedelijke centrumlocatie in Baarn te herontwikkelen tot een duurzame vestigingslocatie voor Aldi. De behoefte aan ontwikkeling wordt in dit onderzoek nader onderzocht. De beoogde locatie maakt onderdeel uit van de bestaande en gewenste retailstructuur.

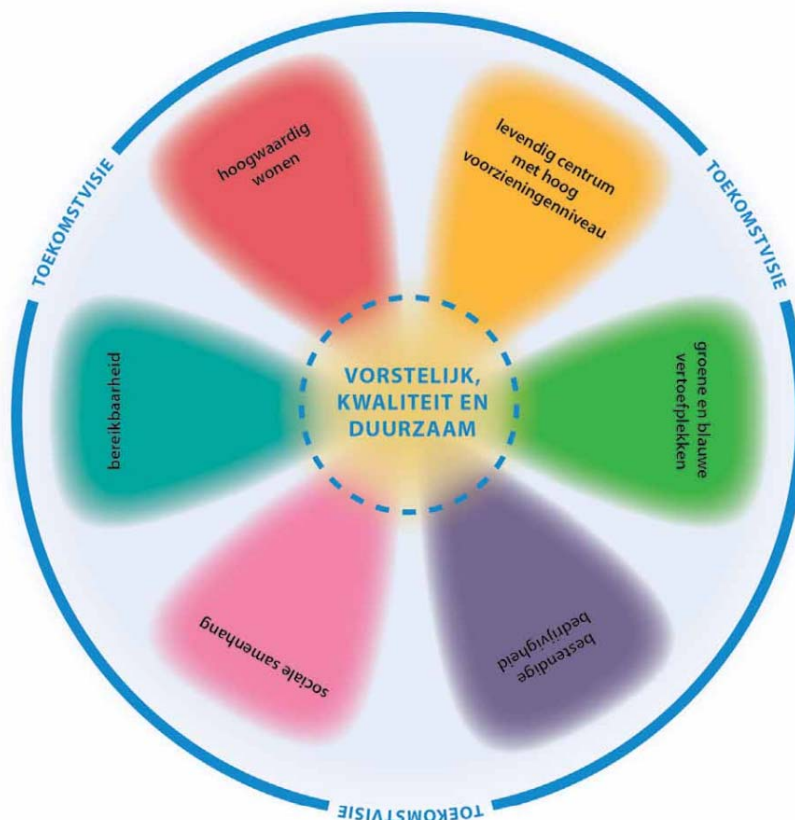
2.3. Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030' (2013)

De structuurvisie van de gemeente Baarn is in twee gedeeltes onderverdeeld. In de Toekomstvisie is antwoord gegeven op de vraag 'Waar willen wij naar toe met de gemeente in de komende periode?'. Wat er ruimtelijk gezien moet gebeuren om de beoogde doelen te verwezenlijken is verder uitgewerkt in de Structuurvisie.

Toekomstvisie

De toekomstvisie is door de gemeente samengevat in figuur 2.1. De Baarnse Identiteit is in 2008 gedefinieerd in zes kenmerken. Samengevat zijn dit 'hoogwaardig wonen', 'levendig centrum met een hoog voorzieningenniveau', 'groene en blauwe vertoefplekken', 'bestendige bedrijvigheid', 'voldoende sociale samenhang' en 'bestuurlijke zelfstandigheid'. In deze visie worden daar nog twee belangrijke kenmerken aan toegevoegd, namelijk 'duurzaam en klimaatbestendig' en 'bereikbaar en leefbaar'. De thema's "Vorstelijk - duurzaam - kwaliteit" zorgt voor samenhang in de kenmerken van de Baarnse

identiteit. Deze drie begrippen kunnen worden ingezet en doorvertaald als toetssteen voor beleid en ontwikkelingen en als aanjager van initiatieven. De toekomstvisie is daarmee een stimulans en aanbeveling voor toekomstige ontwikkelingen.

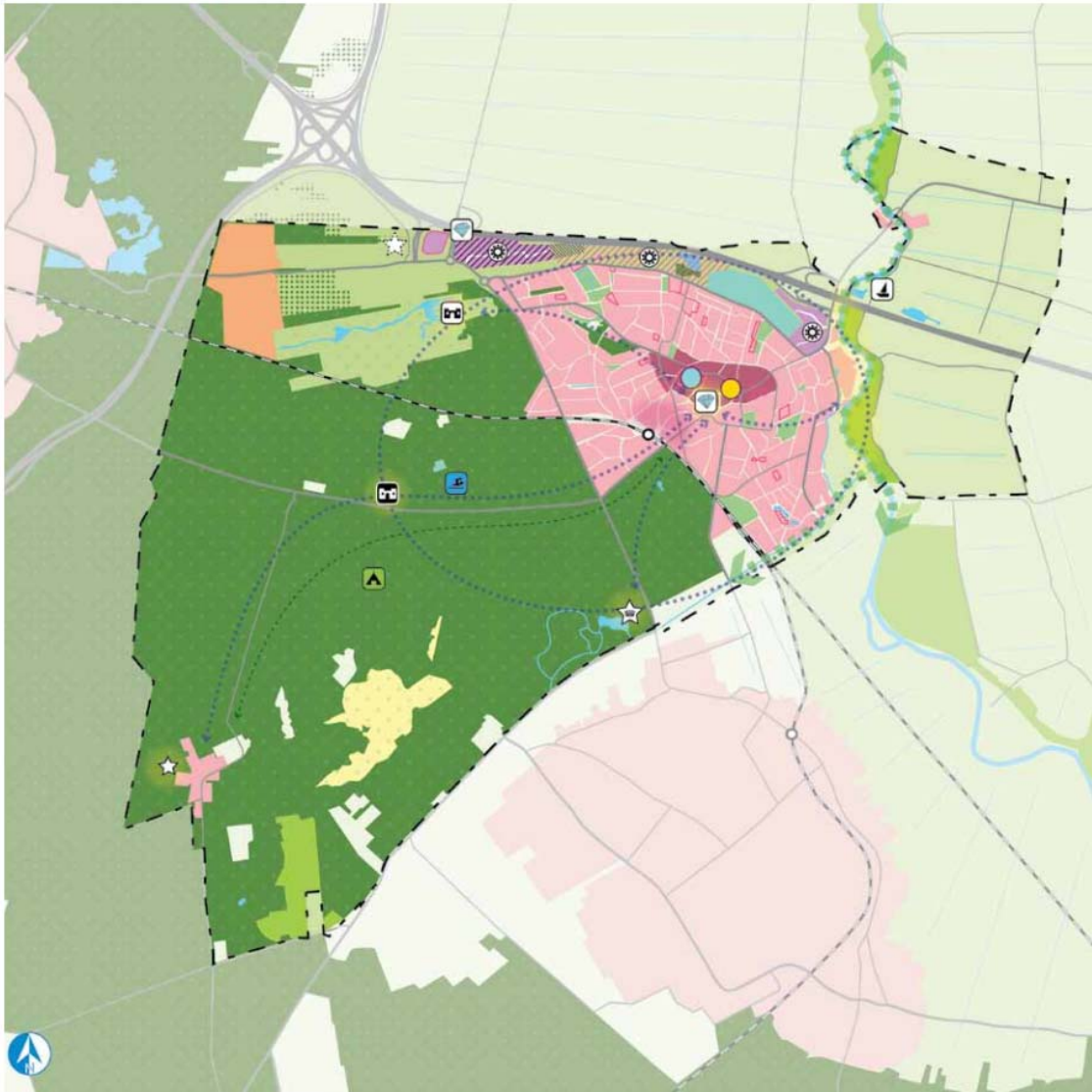


Figuur 2.1 Toekomstvisie gemeente Baarn (bron: Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030', 2013)

De beoogde ontwikkeling sluit aan op minimaal 4 van de 6 pijlers. De woningbouwontwikkeling draagt bij aan een levendig centrum en een hoogwaardig woonmilieu. Met het behoud van Aldi voor het centrum wordt een hoog voorzieningenniveau nagestreefd. De winkel is goed bereikbaar, met voldoende parkeerplaatsen en met de ontwikkeling wordt een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk gemaakt voor Aldi. De ontwikkeling speelt echter vooral in op de ambitie voor een levendig centrum met een hoog voorzieningenniveau. Baarn is een brinkdorp. De Brink is het centrale ontmoetingsplein van het dorp. Het Laanplein zou het centrum moeten zijn voor de dagelijkse boodschappen en waar gewoond en geparkeerd wordt. De Laanstraat verbindt deze twee pleinen en is de plek voor recreatief en vorstelijk winkelen. Baarn heeft daarmee in 2030 een duidelijke en compacte winkelstructuur volgens het haltermodel. Dit haltermodel is ook voor de supermarkten waarneembaar. Jumbo is gevestigd aan de Laanstraat. Albert Heijn is reeds gevestigd aan de Eemnesserweg. Aan de overzijde van de Albert Heijn is de beoogde ontwikkeling van Aldi voorzien. De Nieuwstraat verbindt beide supermarktlocatie, waardoor sprake blijft van een compacte winkelstructuur.

Structuurvisie

De toekomstvisie dient als opmaat en bevat belangrijke bouwstenen voor de structuurvisie. De ruimtelijke vertaling van de doelen komt in de structuurvisie naar voren. In de structuurvisiekaart is het ruimtelijk raamwerk verder uitgewerkt (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Structuurvisiekaart gemeente Baarn (bron: Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030', 2013)

De gemeente heeft een aantal ambities, die als gewenste ontwikkelingen worden beschouwd:

- De Brink moet weer functioneren als plein waar de Baarnaars elkaar ontmoeten en zich vermaken. Het is van belang de ruimtelijke kwaliteit van het plein te verbeteren en de functie van het plein te verbreden.
- De gemeente wil sturing geven aan het woningbouw- en herstructureringsprogramma. Ingezet wordt op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied, op transformatielocaties en aansluitend op het stedelijk gebied in de vorm van het woningbouwplan Drakenburgpark.
- Het realiseren van de aangewezen plekken van de Ecologische Hoofdstructuur.
- Verbinding van de recreatieve parels zoals Lage Vuursche, kasteel Groeneveld en Paleis Soestdijk met het centrum van Baarn verbeteren.
- De gemeente heeft de ambitie vastgesteld om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. In de structuurvisiekaart zijn daarom 'zoekgebieden duurzame energie' opgenomen voor de te herstructureren bedrijventerreinen en nieuwbouw.

De gewenste ontwikkelingen met betrekking tot het compacter maken van het winkelgebied is verder uitgewerkt. In het kernwinkelgebied wordt ingezet op behoud van een aaneengesloten winkelfront. De beoogde ontwikkeling van Aldi sluit aan op de bestaande compacte winkelstructuur van Baarn.

2.4. Conclusie

De provincie Utrecht streeft naar een aantrekkelijke provincie om te wonen, te werken en te recreëren. Een onderdeel hiervan is het streven naar vitale dorpen en steden. Daarom staat de provincie ontwikkelingen niet toe buiten bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het verplaatsen van de harddiscount-supermarkt Aldi en de ontwikkeling van 18 appartementen sluit aan op het provinciale beleidskader door bestaande stedelijke gronden te transformeren en te herontwikkelen aansluitend op de bestaande winkelstructuur. Ook sluit de ontwikkeling aan op de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan de Eemnesserweg draagt bij aan de invulling van minimaal 4 van de 6 ambities uit de Toekomstvisie. Met de herontwikkeling wordt bijgedragen aan een levendig centrum met een hoogwaardig woonmilieu. Door Aldi te verplaatsen binnen het centrumgebied van Baarn wordt invulling gegeven aan de ambitie voor een hoog voorzieningenniveau. Met de ligging aan de Eemnesserweg is daarbij sprake van een goede bereikbaarheid. Met de ontwikkeling wordt de bestaande compacte winkelstructuur behouden en versterkt.

In de navolgende hoofdstukken zal de beoogde ontwikkeling getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Behoeftte aan verplaatsing Aldi

De behoefte aan de beoogde verplaatsing van Aldi naar de hoek van de Nieuwstraat en Eemnesserweg kan op de volgende wijze in beeld worden gebracht:

- Eerst wordt een beeld geschetst van het verzorgingsgebied van de Aldi in Baarn.
- Vervolgens wordt de behoefte geschetst met een kwalitatieve beoordeling van de segmententering van het supermarktaanbod.
- Tot slot is een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd, rekening houdend met zowel de bevolkingsontwikkeling als de ontwikkeling van het winkelaanbod.

3.1. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Baarn

Uit de inventarisatie naar het regionale supermarktaanbod wordt geconcludeerd dat Baarn een vrij compleet supermarktaanbod heeft met 6 supermarkten. De gemeente Baarn bestaat uit de kernen Baarn en Lage Vuursche. De inwoners uit Lage Vuursche zullen waarschijnlijk boodschappen doen bij de dichtstbijzijnde kern: Soest. Omliggende kernen zoals Soest, maar ook Amersfoort, Bunschoten-Spakenburg en Hilversum beschikken over een ruim dagelijks winkelaanbod, waardoor de koopkrachttoevloeiing beperkt is. Het dagelijkse winkelaanbod in Baarn is primair gericht op de eigen kern. De kern Baarn heeft 24.235 inwoners (CBS, 2017; gegevens over 2016).



Figuur 3.1 Inventarisatie regionaal supermarktaanbod Baarn (ondergrond: TomTom, 2017)

3.2. Analyse dagelijkse goederensector Baarn

Het complete dagelijkse winkelaanbod van de gemeente Baarn is geconcentreerd binnen de gelijknamige kern. Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de hoofdbranches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisterijen en apotheken). Het totaal dagelijkse winkelaanbod in Baarn heeft een omvang van 9.592 m² wvo, verdeeld over 47 verkooppunten (tabel 3.1; Locatus, 2017).

Tabel 3.1 Opbouw dagelijkse goederenstructuur Baarn (Locatus, oktober 2017)

| | | Keten | Aantal winkels | Winkelomvang (m ² wvo) |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|
| levensmiddelen | supermarkten | ALBERT HEIJN | 1 | 1.657 |
| | | ALDI | 1 | 620 |
| | | ATTENT | 1 | 144 |
| | | BONI | 1 | 878 |
| | | COOP | 2 | 1.351 |
| | | JUMBO | 1 | 1.189 |
| | | totaal supermarkten | | |
| | speciaalzaken | | 29 | 2.279 |
| | totaal levensmiddelen | | 36 | 7.974 |
| persoonlijke verzorging | | | 11 | 1.618 |
| totaal dagelijkse goederen | | | 47 | 9.592 |

Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumententrekker. Gemiddeld wordt een supermarkt 2 à 3 keer per week bezocht door een consument (Deloitte Consumentenonderzoek, 2017). Circa 60% van het winkelvloeroppervlak aan dagelijkse goederen in Baarn wordt ingevuld door supermarkten. Het aandeel speciaalzaken is relatief hoog in Baarn. Ruim 62% van het aantal verkooppunten binnen de dagelijkse goederensector in Baarn betreft een (levensmiddelen)speciaalzaak.

Analyse supermarktstructuur

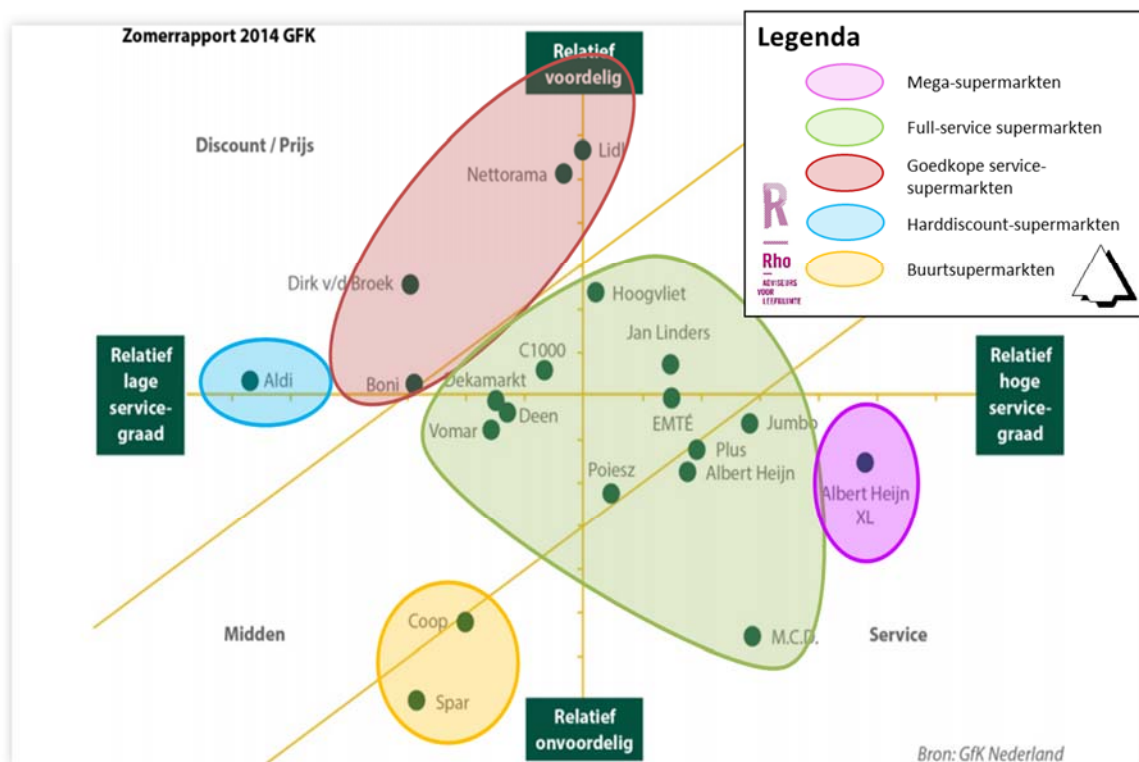
Het supermarktaanbod in Baarn kent een hiërarchische opbouw. Het centrum betreft het hoofdwinkelgebied, waarin momenteel 4 van de 6 supermarkten zijn gevestigd (figuur 3.2). Verder is er nog één (buurt)supermarkt gevestigd in het noorden van Baarn en één (buurt)supermarkt in het zuiden van Baarn.



Figuur 3.2 Supermarktstructuur Baarn (Locatus, 2017; ondergrond: TomTom, 2017)

Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 3.3):

- **Mega-supermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- **Full-service supermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH, Coop en Jumbo.
- **Goedkope service-supermarkten** (ook wel service-discounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-service supermarkten. 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, Attent en CoopCompact.



Figuur 3.3 Positionering supermarktketens (GfK, zomerrapport 2014; bewerking Rho)

Geconcludeerd wordt dat in Baarn overwegend full-service – en buurtsupermarkten zijn gevestigd. De vestigingen van Albert Heijn en Jumbo zijn aan te merken als full-service supermarkt. Opgemerkt wordt dat de vestigingen van Boni en Coop op het grensvlak liggen qua segmentering tussen een full-service supermarkt en een buurtsupermarkt. De huidige vestigingen in Baarn zijn groter dan een gemiddelde buurtsupermarkt (circa 500 m² vvo), maar tegelijkertijd aanzienlijk kleiner dan een moderne full-service supermarkt (circa 1.500 m² vvo). Het supermarktaanbod in Baarn wordt gecomplementeerd met harddiscount Aldi. Aldi vertegenwoordigt een aanvullend segment binnen het supermarktaanbod in Baarn.

3.3. 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.

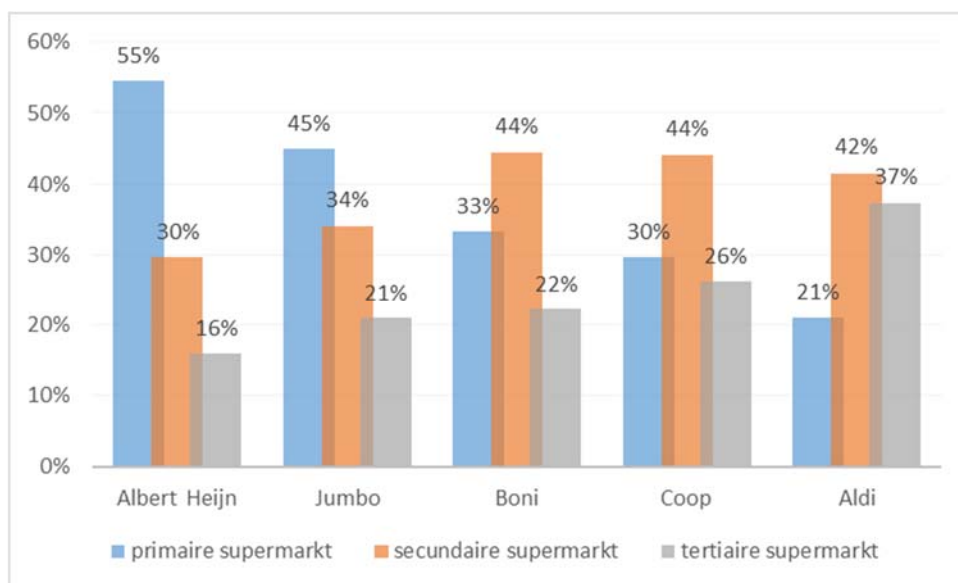
Segment en assortiment

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. Discounters zoals Aldi realiseren dit door het voeren van een relatief klein assortiment. Aldi heeft circa 1.300 artikelen, terwijl een gewone full-service supermarkt 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 1.500 m² wvo moet zijn, 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-service supermarkten en speciaalzaken. De aanvullende functie van Aldi wordt onder andere aangetoond en onderbouwd in het jaarlijkse consumentenonderzoek van Deloitte (2017). In dit onderzoek wordt een overzicht gegeven van het koopgedrag door de consument bij de belangrijkste supermarktformules (figuur 3.4).



Figuur 3.4 Bezoekmotieven supermarkten (bron: Deloitte, 2017)

Uit het onderzoek blijkt dat Aldi het laagste aandeel primaire klanten heeft (21%). Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. 79% 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-service supermarkt 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%.

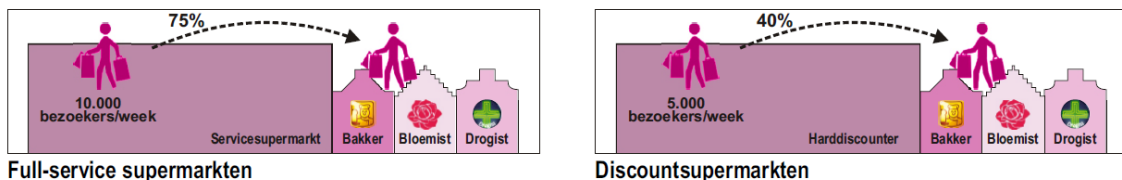
Mede naar aanleiding van deze onderzoeken maakt het CROW in haar parkeernormen onderscheid tussen discountsupermarkten en reguliere supermarkten; voor discountsupermarkten geldt een hogere norm.

Combinatiebezoek

Een ander opvallend kenmerk van Aldi is de mate van combinatiebezoek met speciaalzaken.

Consumenten bezoeken een discounter relatief doelgericht. Hierdoor combineren bezoekers van discountsupermarkten dit bezoek minder vaak met een bezoek aan speciaalzaken (bij vergelijkbare omstandigheden) dan bezoekers van full-service supermarkten (figuur 3.5):

- gemiddeld combineert 45 tot 75% van de bezoekers van een reguliere supermarkt dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar);
- bij een discounter combineert slechts gemiddeld 20% tot 40% van de bezoekers dit bezoek met een bezoek aan de nabijgelegen speciaalzaken (afhankelijk van de ligging ten opzichte van elkaar).



Figuur 3.5 Mate van combinatiebezoek bij service-supermarkten versus discountsupermarkten (DTNP 2010; bewerking Rho Adviseurs, 2017)

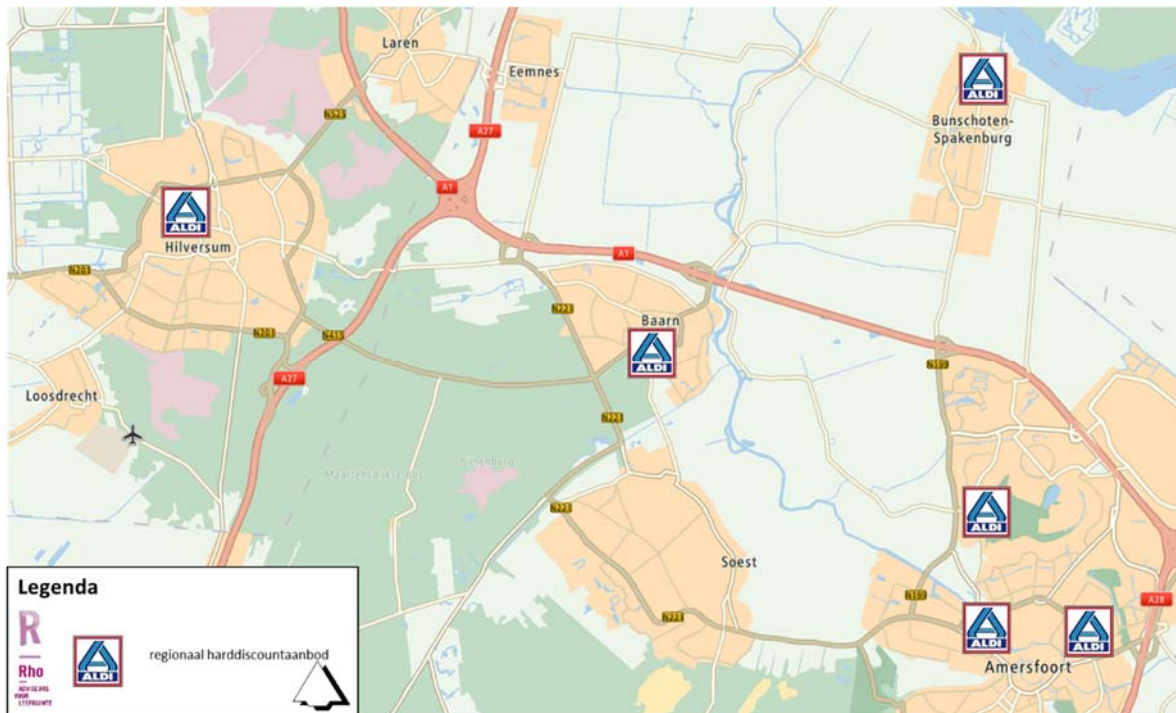
In tabel 3.2 is een samenvattend overzicht gepresenteerd van de kenmerken van de Aldi formule en het consumentengedrag bij Aldi ten opzichte van reguliere vooral full-service supermarkten.

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

| Kenmerk | Aldi | (Full-)service supermarkt |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 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 | 1.500 – 2.500 m ² wvo |
| Te hanteren parkeernorm (CROW) | Discount (hoge norm) | Supermarkt middel/hoog of middel/laag (reguliere norm) |

3.4. Regionale spreiding harddiscountsegment

In de voorgaande paragraaf is beschreven dat harddiscouter Aldi een specifieke rol vervult binnen het koopgedrag van consumenten. Als vermeld, doen consumenten bij harddiscountsupermarkten vooral aanvullende (bulk)aankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. Dit consumentengedrag maakt het marktaandeel van een harddiscouter 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 harddiscouter op iedere 15.000 tot 25.000 inwoners. In figuur 3.6 is de regionale spreiding van het harddiscountsegment weergegeven in de regio rond Baarn.



Figuur 3.6 Regionale spreiding harddiscountaanbod (ondergrond: TomTom, 2017)

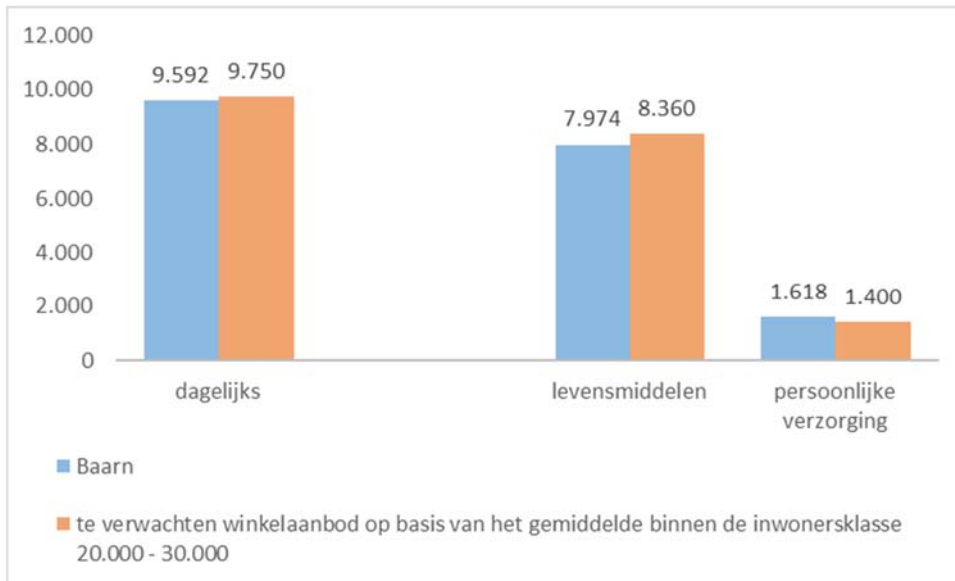
De beoogde verplaatsing van Aldi binnen het centrum van Baarn is gericht op het behoud en versterking van het harddiscountsegment binnen Baarn. Baarn heeft met ruim 24.000 inwoners voldoende draagvlak voor een 'eigen' harddiscouter. Daarnaast is nog enige koopkrachttoevloeiing te verwachten vanuit kernen als Eemnes, Laren en Soest, omdat hier geen harddiscouter is gevestigd. Met de verplaatsing en uitbreiding van Aldi wordt verwacht dat ook de verzorgingsfunctie van Baarn wordt versterkt.

3.5. Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Baarn

In deze paragraaf wordt een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd. Uit de berekening kan een inschatting worden gemaakt op de economische effecten de uitbreiding en verplaatsing van Aldi in Baarn.

Relatieve winkelomvang dagelijkse goederensector Baarn

Om een inschatting te maken van de huidige marktomstandigheden binnen de dagelijkse goederensector van Baarn is een vergelijking gemaakt met het Nederlandse gemiddelde aanbod in kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal (inwonersklasse 20.000 tot 30.000 inwoners; figuur 3.7).



Figuur 3.7 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Baarn met het te verwachten winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 (Locatus, oktober 2017)

Uit deze vergelijking wordt geconcludeerd dat Baarn momenteel een benedengemiddeld winkelaanbod heeft binnen de dagelijkse goederensector, zowel binnen de levensmiddelenbranche als persoonlijke verzorging. De vergelijking geeft een indicatie voor de ontwikkelingsruimte van de dagelijkse goederensector in Baarn.

Distributieplanologische marktanalyse

Met een distributieplanologische marktanalyse worden de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dagelijkse goederensector in Baarn verder onderzocht. Met deze berekening kan een inschatting worden gemaakt van de economische effecten van de uitbreiding van Aldi in Baarn. Met het distributieplanologisch onderzoek wordt de omvang van het de totale gebonden bestedingen bij de winkels in de dagelijkse goederensector in Baarn vergeleken met de (landelijke) gemiddelde omzet die het aanwezige dagelijkse winkelaanbod in het verzorgingsgebied nodig heeft om economisch-duurzaam te functioneren. Hieronder zijn de uitgangspunten opgenomen.

Aantal inwoners

Zoals in paragraaf 3.1 is beschreven bestaat het primaire verzorgingsgebied uit de kern Baarn. Baarn heeft 24.235 inwoners (CBS, 2017; gegevens over 2016). Verwacht wordt dat het inwoneraantal nagenoeg stabiel blijft en licht gaat stijgen de komende planperiode tot circa 24.300 inwoners in 2030.

Gemiddelde besteding dagelijkse goederen Baarn

De gemiddelde winkelomzet aan dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2016 € 2.464,- per persoon (Notitie omzetkengetallen 2016, 2017). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2013). Het gemiddeld inkomen in Baarn ligt ruim 44% hoger dan het Nederlandse gemiddelde. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen Baarn is daardoor circa 11% hoger dan het Nederlandse gemiddelde en bedraagt € 2.736,-.

Koopkrachtbinding

In het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO, 2016) zijn de koopstroomgegevens voor Baarn gepresenteerd op gemeenteniveau en voor de aankoopplaats: centrum. Op gemeenteniveau is de koopkrachtbinding berekend op 85%. Voor het centrum van Baarn is de koopkrachtbinding berekend op 89%. Rekening houdend met de compleetheit van het dagelijkse goederenaanbod in Baarn (kernniveau) wordt een koopkrachtbinding van 90% haalbaar geacht.

Rekening houdend met de uitbreiding en verplaatsing van Aldi ontstaat een sterk supermarktcluster in het centrum van Baarn. Combinatiebezoek tussen Albert Heijn en Aldi wordt versterkt, maar ook met het overige dagelijkse winkelaanbod in het centrum (vooral speciaalzaken). Een lichte stijging van de koopkrachtbinding is haalbaar (circa 92%).

Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse goederensector van de gemeente Baarn is berekend op 10% (KSO, 2016). Voor het centrumgebied van Baarn is deze berekend op 11% (KSO, 2016). Rekening houdend met de omliggende kernen en de compleetheid van het dagelijkse winkelaanbod in deze kernen wordt een beperkte koopkrachttoevloeiing verwacht, circa 10% voor de huidige situatie. Uit de inventarisatie in paragraaf 3.4 wordt geconcludeerd dat een aantal omliggende kernen (Eemnes, Laren en Soest) momenteel niet beschikken over een harddiscounter. Daarnaast beschikt Baarn over relatief veel speciaalzaken die ook een regionale aantrekkingskracht kunnen hebben. Als gevolg van de optimalisatie van de supermarktstructuur (uitbreiding en verplaatsing van Aldi) wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing iets gaat toenemen tot circa 12%.

Omvang winkelaanbod

Het dagelijkse goederenaanbod in Baarn heeft een omvang van 9.592 m² wvo. Voor de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met de uitbreiding van Aldi. De beoogde nieuwe winkel heeft een omvang van 1.132 m² wvo. De huidige winkel heeft een omvang van 620 m² wvo en wordt gekoppeld aan de ontwikkeling gesaneerd als supermarktlocatie. Per saldo neemt het dagelijkse goederenaanbod in Baarn met 512 m² wvo toe.

Gemiddelde omzet per m² wvo dagelijkse goederen

De gewogen gemiddelde vloerproductiviteit voor Baarn is berekend op € 7.103,- op basis van de Notitie Omzetkenngetallen (2017; gegevens over 2016). In hoofdstuk 2 is beschreven dat Aldi (landelijk) bezig is met een ombouw van al haar winkels naar een moderne winkelmaat. De ombouw is niet zozeer gericht op de uitbreiding van het assortiment, maar wel op de veranderende wensen van de consument. De ombouw is dan ook vooral gericht op een meer vriendelijker uitstraling van de winkel met ruimere gangpaden en een ruimere productpresentatie. De uitbreiding heeft dan ook geen evenredige groei van de omzet tot gevolg. De gemiddelde omzet per m² wvo is bij Aldi lager dan het gemiddelde in de supermarktbranche. Door de sterke focus op kosten-efficiëntie kan Aldi functioneren met een lagere vloerproductiviteit. Over 2016 is de gemiddelde omzet per m² wvo berekend op € 6.200,-. Het gemiddelde voor alle supermarkten over dat jaar bedraagt € 8.189. Om de effecten van de uitbreiding van Aldi in Baarn inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde omzet per m² van de harddiscounter.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 3.3 de distributieplanologische marktanalyse gepresenteerd.

Tabel 3.3 Distributieplanologische marktanalyse Baarn

| | 2017 | 2030 | bron |
|---|---------------------|---------------------|--|
| inwonertal marktgebied | 24.235 | 24.300 | CBS, 2017; Primos Prognose, 2016 |
| gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW) | € 2.736 | € 2.736 | Omzetkengetallen, 2017; gegevens over 2016 |
| bestedingspotentieel | € 66.310.000 | € 66.490.000 | |
| koopkrachtbinding (%) | 90% | 92% | KSO, 2016; inschatting Rho |
| gebonden bestedingen € | € 59.680.000 | € 61.170.000 | |
| koopkrachttoevloeiing (%) | 10% | 12% | KSO, 2016; inschatting Rho |
| koopkrachttoevloeiing € | € 6.630.000 | € 8.340.000 | |
| totale omzet in marktgebied | € 66.310.000 | € 69.510.000 | |
| gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW) | € 7.103 | € 7.103 | gewogen gemiddelde vloerproductiviteit; berekening Rho |
| te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo) | 9.340 | 9.790 | |
| omvang winkelaanbod (m² wvo) | 9.592 | 9.592 | Locatus, 2017 |
| berekende vloerproductiviteit (excl. BTW) | € 6.910 | € 7.250 | |
| omzetclaim marktgebied | € 68.130.000 | € 68.130.000 | |
| huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde | -3% | 2% | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | € - 1.820.000 | € 1.380.000 | |
| specifieke vloerproductiviteit Aldi | - | € 6.200 | |
| extra omzetclaim uitbreiding Aldi | - | € 3.174.400 | |
| nieuwe omzetclaim marktgebied (incl. uitbreiding Aldi) | | € 71.304.400 | |
| ruimte voor ontwikkeling in € | | € - 1.794.400 | |
| ruimte voor ontwikkeling (m² wvo) | -260 | -250 | |
| toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde | -3% | -3% | |

Bij de huidige koopstromen heeft het dagelijks winkelaanbod in Baarn een verzorgingsfunctie voor ruim 24.000 consumenten (totale omzet € 66,3 miljoen gedeeld door de gemiddelde besteding € 2.736,-). De detailhandel functioneert momenteel beperkt onder het Nederlandse gemiddelde met -3%. De uitbreidingsruimte is beperkt.

Als rekening wordt gehouden met de uitbreiding van Aldi wordt verwacht dat de zowel de koopkrachtbinding – als toevloeiing toeneemt. Met een sterk supermarktcluster in het centrum van Baarn wordt een groter deel van het bestedingspotentieel gebonden aan Baarn. Hierdoor ontstaat een beperkte uitbreidingsruimte. Hoewel de berekende uitbreidingsruimte kleiner is dan de uitbreiding van Aldi worden geen negatieve effecten verwacht op het ondernemersklimaat in Baarn. De berekende ontwikkelingsruimte, na de uitbreiding van Aldi, is beperkt negatief en valt binnen de bandbreedte voor economisch duurzaam functioneren (-3%). Deze is vergelijkbaar met de huidige situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat de overige supermarktaanbieders in de regio reeds bekend zijn met het filiaal in Baarn. Het gaat om een uitbreiding van een bestaande aanbieder op een vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt een gewenste locatie. Uit de distributieplanologische marktanalyse wordt geconcludeerd dat de

beoogde uitbreiding van Aldi naar verwachting geen onaanvaardbare effecten heeft op het ondernemersklimaat in Baarn. De marktomstandigheden zullen dan ook niet substantieel wijzigen.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor berekende distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die zijn gebaseerd op meerdere aannames. De berekening is gemaakt voor de komende planperiode. Toekomstige ontwikkelingen kunnen op voorhand niet exact voorspeld worden. Een aantal uitgangspunten, zoals de demografische ontwikkeling, de koopstroomgegevens of de omvang van het winkelaanbod kunnen veranderen. Een sterke bevolkingsontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg immigratie, groei van de gemiddelde besteding en – winkelomzet per m² wvo of nieuwe koopstroomgegevens hebben invloed op distributieplanologische marktanalyse.

Omdat de uitgevoerde distributieplanologische berekening indicatief is, is het belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwrichting en relevante leegstand die zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders is ruimtelijk geen relevant argument. Als bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen vanuit de winkelstructuur op een goede plek gefaciliteerd worden en verouderd aanbod op een slechte plek met de tijd verdwijnt dan is per saldo sprake van een positief effect op de detailhandelsstructuur. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk winkelaanbod en winkelgebieden met een goed verblijfsklimaat. Kortom, kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling.

3.6. Conclusie

Aldi werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkelbestand. Deze moderniseringsslag wordt ook uitgevoerd in Baarn. De huidige vestiging van Aldi aan de Nieuwstraat 13 is te klein met 620 m² wvo en is op termijn geen duurzame vestigingslocatie. De beoogde locatie aan de Nieuwstraat/Eemnesserweg, op circa 100 meter van de huidige winkel, is dat wel. In dit hoofdstuk is de behoefte aan de beoogde uitbreiding en verplaatsing onderzocht. De behoefte wordt mede ingegeven vanuit het beleid (hoofdstuk 2). De ontwikkeling sluit aan bij zowel de provinciale – als gemeentelijke beleidskaders. Met de verplaatsing van Aldi wordt de supermarkt behouden voor het centrumgebied van Baarn en wordt invulling gegeven aan de ambitie voor een hoogwaardig voorzieningenniveau. Baarn heeft primair een verzorgingsfunctie voor de eigen kern. Baarn beschikt over een compleet dagelijkse winkelaanbod met relatief veel speciaalzaken. In totaal zijn in Baarn 6 supermarkten gevestigd. 4 van de 6 supermarkten zijn gevestigd in het centrumgebied. Qua supermarktsegmenten is de variatie in het aanbod beperkt. Aldi vertegenwoordigt het harddiscountsegment. De beoogde uitbreiding van Aldi voorziet dan ook in de behoefte van de consument aan het behoud en de versterking van een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod. Aldi heeft als harddiscounters een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur en onderscheidt zich qua winkelomvang, assortiment en service. Het behoud van Aldi op een vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt gewenste locatie heeft een positief effect op de verzorgingsfunctie van Baarn. Combinatiebezoek wordt versterkt met zowel full-service supermarkt Albert Heijn als de speciaalzaken in het centrum. Uit distributieplanologisch onderzoek worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de dagelijkse winkelstructuur van Baarn. De marktomstandigheden zullen na de uitbreiding niet substantieel wijzigen.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte om de dagelijkse goederensector van Baarn te behouden en te versterken op een beleidsmatig gewenste locatie. Het harddiscountsegment maakt wezenlijk onderdeel uit van een compleet dagelijks winkelaanbod. Op basis

van de marktanalyse worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in Baarn.

4. Behoeftte aan woningbouwontwikkeling

Naast de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi worden ook woningen ontwikkeld op de projectlocatie. Een dergelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de beoogde woningbouwontwikkeling onderbouwd.

4.1. Beoogde woningbouwontwikkeling in relatie tot de ladder

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 18 appartementen aan de Eemnesserweg in Baarn (figuur 4.1). De ontwikkeling past momenteel niet binnen de vigerende bedrijfsbestemming, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. In dit kader wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van 18 appartementen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Conform jurisprudentie is bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (Uitspraak Raad van State, 201608869/1/R3).



Figuur 4.1 Impressie ontwikkeling Eemnesserweg Baarn (Vastbouw, 2017)

4.2. Behoeftte

Vanuit het beleid (hoofdstuk 2) wordt ingezet op een duurzame leefomgeving met vitale dorpen en steden. Binnen de provincie Utrecht wordt ingezet op binnenstedelijke transformatie, waarbij 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijke gerealiseerd moet worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in deze beleidsmatige ambitie. In de Toekomstvisie Baarn wordt gestreefd naar een hoogwaardig woonmilieu met een levendig centrum. De beoogde woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze

beleidsambities. Net als de provincie wil de gemeente Baarn inzetten op nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie betreft een transformatielocatie van een voormalig garagebedrijf.

In het voorgaande hoofdstuk is geconcludeerd dat het inwoneraantal in Baarn stabiliseert. De provincie Utrecht kent een Woningmarktmonitor. In de Woningmarktmonitor wordt de toekomstige behoefte geconfronteerd met de bekende plancapaciteit. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 775 woningen in het stedelijk gebied van Baarn (figuur 4.2). Het betreft mogelijkheden voor ontwikkelingen op diverse locaties, waaronder Baarn Noord, Centrum en Nieuw Oosterhei/Vogelbuurt. Als de woningbouwprogrammering wordt afgezet tegen de plancapaciteit is de komende planperiode nog ruimte voor 355 woningen in Baarn.

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit -

| Programma 2013 - 2028 | | Realisatie (b) | Onttrekkingen | Restant programma t/m 2028 (a-b) | Harde plancapaciteit t/m 2028 | Zachte plancapaciteit t/m 2028 | Verwachte onttrekkingen t/m 2028 | Verschil plancapaciteit en restant programma |
|-----------------------|------------|----------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--|
| Totaal | 775 | 213 | 15 | 562 | 114 | 93 | -26 | 355 |

■ Provincie Utrecht, CBS 2017, Planmonitor 2017

Figuur 4.2 Woningbehoefteraming Baarn (Woningmarktmonitor Provincie Utrecht, 2017)

In de Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (EIB, 2014) zijn de lange termijn verwachtingen en de beleidsacties ten aanzien van woningbouw in de regio beschreven voor de periode 2013-2040. Hierbij is rekening gehouden met verschillende scenario's. Voor Baarn is bij alle scenario's een tekort aan woningbouwplannen. Het is zaak om te zorgen dat de plancapaciteit die er in potentie is ook daadwerkelijk wordt ontwikkeld. Bij de invulling van de plannen moet zowel aandacht zijn voor eengezinswoningen als meergezinswoningen.

Dee Visie Wonen van de gemeente Baarn geeft richting aan actuele woningmarkttopgaven voor de periode 2016 – 2020. De behoefte aan woningen in Baarn is geraamd op 75 woningen per jaar in deze periode. Dit betekent dat er een behoefte is van 1.150 woningen tot 2030 volgens de gemeentelijke behoefte-raming. Voor de realisatie van deze nieuwbouw zijn nog onvoldoende locaties beschikbaar. Het planinitiatief kan voorzien in een locatie voor nieuwbouw. De behoefte zoals aangegeven in de Visie Wonen kan vooral ingezet worden voor het bieden van kansen voor jongeren en gezinnen om de bevolkingsontwikkeling in Baarn te stimuleren en de terugloop van het aantal jongeren terug te dringen. Geconcludeerd wordt dat er in ruime mate behoefte is aan het planinitiatief met 18 appartementen aan de Eemnesserweg in het centrum van Baarn.

4.3. Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 18 appartementen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor expliciet de behoefte aan de ontwikkeling onderbouwd moet worden. Uit de Visie Wonen van de gemeente Baarn wordt geconcludeerd dat er tot 2020 behoefte is aan 1.150 woningen, vooral gericht op jongeren en gezinnen. Conform de provinciale woningbehoefte-raming wordt geconcludeerd dat er zowel een kwantitatieve – als kwalitatieve behoefte is aan meergezinswoningen. Rekening houdend met de plancapaciteit is er tot 2030 behoefte aan 355 extra woningen in Baarn. Met de ontwikkeling aan de Eemnesserweg wordt slechts een klein deel van deze behoefte ingevuld.

5. Locatieafweging

In de voorgaande hoofdstukken is geconcludeerd dat de inwoners van Baarn enerzijds behoefte hebben aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod en anderzijds aan extra woningen. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante aspecten nader toegelicht in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

5.1. Locatie-uitgangspunten Aldi

Aldi is landelijk bezig met een ombouw van al haar winkels naar een moderne winkelmaat. Doelstelling is om alle filialen om te bouwen naar de gemoderniseerde formule (zie hoofdstuk 1). De in het voorgaande beschreven kenmerken en positionering van Aldi (hoofdstuk 3) leiden ertoe dat Aldi specifieke locatie uitgangspunten (tabel 5.1) heeft voor haar winkels die samenhangen met het specifieke winkelgedrag van de consument bij Aldi:

- **Bereikbaarheid:** omdat Aldi een functie heeft voor een groot verzorgingsgebied (15.000 tot 25.000 inwoners, vaak meerdere kernen/wijken) is een goed bereikbare locatie centraal binnen dit verzorgingsgebied van belang.
- **Parkeren:** het hoge autogebruik (bijna 80% van de bezoekers komt met de auto) leidt tot de noodzaak voor een relatief hoge parkeernorm en dus relatief veel parkeerplaatsen (minimaal 75 parkeerplaatsen). Daarnaast heeft Aldi als uitgangspunt om relatief brede parkeerplaatsen te realiseren, waardoor het ruimtebeslag per parkeerplaats (inclusief rijbanen e.d.) relatief groot is (27,5 m² i.p.v. 25 m²).
- **Omgevingsaspecten:** om negatieve omgevingseffecten te voorkomen wordt gestreefd naar bevoorrading op eigen terrein, ook in het kader van het efficiënt laden en lossen.
- **Ruimtebeslag:** op basis van deze locatie-uitgangspunten is het ruimtebeslag voor een moderne Aldi discountsupermarkt tussen de 5.000 en 6.000 m².

Tabel 5.1 Overzicht locatie-uitgangspunten Aldi

| Locatie-uitgangspunten Aldi | |
|-----------------------------|---|
| Gemiddelde omvang winkel | 1.100 – 1.200 m ² wvo (1.350 – 1.500 m ² bvo) |
| Bereikbaarheid locatie | Centraal in een verzorgingsgebied van minimaal 15.000 tot 25.000 inwoners |
| Aantal parkeerplaatsen | 75 tot 100 parkeerplaatsen |
| Omvang per parkeerplaats | 27,5 m ² |
| Bevoorrading | Op eigen terrein, los van de consumentenstroom |
| Totaal ruimtebeslag | 5.000 – 6.000 m ² |

5.2. Knelpunten huidige locatie Aldi

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de huidige winkel van Aldi aan de Nieuwstraat 13 in Baarn niet kan voldoen aan de eisen van de consument en de locatie-uitgangspunten van de harddiscounter zelf (figuur 5.1). Hierdoor staat het functioneren van de harddiscounter onder druk.



Figuur 5.1 Impressie huidige winkel Aldi Baarn (Google Streetview, 2017)

Hieronder worden de knelpunten nader toegelicht.

Winkelruimte

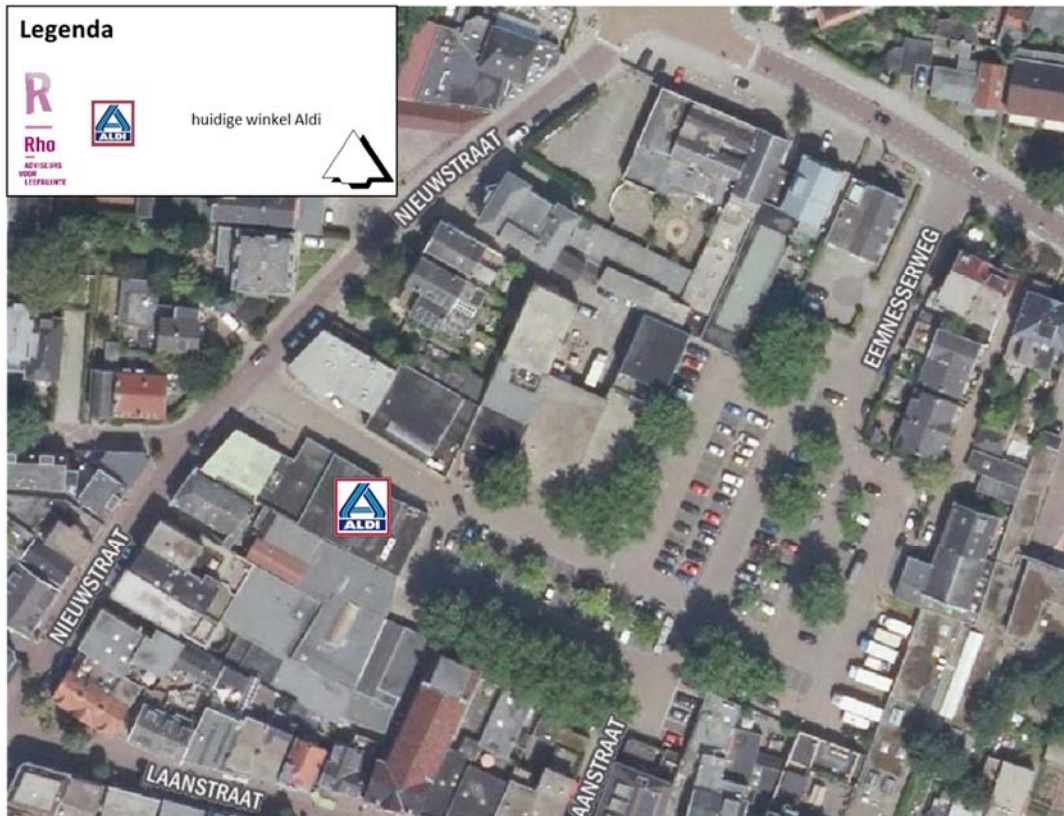
Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (meer kassa's, ruime gangpaden etc.) te kunnen bieden. In het geval van Aldi wordt gestreefd naar winkels van circa 1.000 tot 1.100 m² vvo. De huidige winkel van Aldi in Baarn is te klein met 620 m² vvo. Momenteel kan Aldi niet het volledige assortiment presenteren, maar ook niet de gewenste service bieden voor de consument. Binnen de huidige stedenbouwkundige structuur kan de winkel niet worden uitgebreid.

Bereikbaarheid en zichtbaarheid

De winkel heeft een verscholen ligging binnen het centrumgebied van Baarn (figuur 5.2). De winkel kan bereikt worden via de parkeerplaats aan de Eemnesserweg of via de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is echter een eenrichtingsstraat, die via de Nieuw Baarnstraat bereikt kan worden. Aan de Eemnesserweg, een van de belangrijkste doorgaande routes, heeft Aldi geen zichtbare gevelruimte naar het openbaar gebied, maar hier is ook geen vestigingslogo gesitueerd.

Parkeerplaatsen

Op het naastgelegen parkeerterrein liggen ruim 200 parkeerplaatsen. Dit zijn theoretisch ruim voldoende parkeerplaatsen. Echter is wel sprake van een parkeerprobleem doordat een dubbel parkeerbeleid wordt gehanteerd. Circa 1/3 van de parkeerplaatsen is aangemerkt als blauwe zone. 2/3 is vrij parkeren, waardoor deze parkeerplaatsen bijna altijd bezet zijn.



Figuur 5.2 Bovenaanzicht huidige Aldi vestiging Baarn (Kadaster Luchtfoto, 2016; bewerking Rho)

Laden en lossen

De dagelijkse bevoorrading van de Aldi door zwaar vrachtverkeer brengt verkeersoverlast in het centrum van Baarn met zich mee. Het laden en lossen ten behoeve van de harddiscounter vindt plaats op het parkeerterrein naast de winkel (figuur 5.3). Met de bevoorrading kunnen onveilige verkeerssituaties ontstaan, omdat de vrachtwagens op het parkeerterrein moeten worden gelost. Daarbij wordt Aldi bevoorrad met grote vrachtauto's, die lastig kunnen manoeuvreren in het centrum en over het parkeerterrein, waardoor overlast ontstaat voor de bezoekers aan het centrumgebied.



Figuur 5.3 Impressie laden/lossen huidige locatie Aldi Baarn (Google Streetview, 2017)

Geconcludeerd wordt dat de huidige vestiging van Aldi niet kan voldoen aan de locatie-uitgangspunten van Aldi, maar ook niet aan de eisen van de moderne consument.

5.3. Locatieafweging

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

Leegstandsanalyse

Uit tabel 5.2 wordt geconcludeerd dat de leegstand in Baarn kleinschalig is. De leegstand in winkelmeters ligt onder het provinciale gemiddelde, maar ook onder het gemiddelde van kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal. De leegstand van ruim 3% is aan te merken als frictieleegstand (de leegstand die noodzakelijk is om de detailhandelsmarkt naar behoren te doen functioneren). De leegstand in verkooppunten ligt wel boven het gemiddelde. De gemiddelde leegstand per verkooppunt is berekend op 107 m² wvo. Geconcludeerd wordt dat de bestaande winkelleegstand geen ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor Aldi.

Tabel 5.2 Leegstandsanalyse Baarn (Locatus, oktober 2017)

| | winkelmeters (m ² wvo) | | | verkooppunten | | |
|--|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | totaal (N) | leegstand (N) | leegstand (%) | totaal (N) | leegstand (N) | leegstand (%) |
| provincie Utrecht | 2.466.857 | 176.548 | 4,9% | 14.451 | 884 | 6,1% |
| Baarn | 55.566 | 2.678 | 3,3% | 337 | 25 | 7,4% |
| te verwachten op basis van het gemiddelde binnen de inwonersklasse 20.000 - 30.000 | 60870 | 5420 | 6,1% | 310 | 20 | 6,5% |

Beoogde locatie Eemnesserweg/Nieuwstraat

De beoogde locatie, op de hoek van de Eemnesserweg/Nieuwstraat, ligt op een steenworp van de vertreklocatie. In hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidskaders uiteengezet. Het beleid is gericht op het faciliteren van ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, al dan niet door transformatie. Met de ontwikkeling wordt een leegstaande garage getransformeerd (figuur 5.4).



Figuur 5.4 Impressie beoogde locatie (Google Streetview, 2017)

De beoogde ontwikkeling van het verplaatsen van de harddiscount-supermarkt Aldi en de ontwikkeling van 18 appartementen sluit aan op de vigerende beleidskaders. Bestaande stedelijke gronden worden getransformeerd, aansluitend op de bestaande winkelstructuur. De herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan de Eemnesserweg draagt bij aan de invulling van de beleidsambities uit de Toekomstvisie Baarn. Met de herontwikkeling wordt bijgedragen aan een levendig centrum met een hoogwaardig woonmilieu en behoud van een hoogwaardig voorzieningenniveau. Aan de overzijde van de Eemnesserweg ligt supermarkt Albert Heijn, waardoor een sterk supermarktcluster ontstaat aan de rand van het centrumgebied van Baarn. Combinatiebezoek is mogelijk met deze supermarkt, maar ook met het overige winkelaanbod in het centrum van Baarn, bijvoorbeeld aan de overzijde van het parkeerterrein.

Naast de beleidsuitgangspunten voldoet de locatie ook aan de locatie-uitgangspunten van Aldi ten aanzien van: de winkelruimte, bereikbaarheid, zichtbaarheid, parkeren en bevoorrading. Op de locatie wordt een winkel gerealiseerd van circa 1.100 m² vvo. De locatie is goed bereikbaar vanuit het verzorgingsgebied en de zichtbaarheid is aanzienlijk verbeterd met de ligging aan de Eemnesserweg. Het naastgelegen parkeerterrein heeft 230 parkeerplaatsen, wat meer dan genoeg is voor Aldi en de centrumbezoekers. Herinrichting van het parkeerterrein en de uitbreiding van de blauwe zone is echter noodzakelijk. De bevoorrading vindt plaats aan de andere zijde van het winkelpand, waardoor verkeersonveilige situaties op de parkeerplaats worden voorkomen.

De vertreklocatie aan de Nieuwstraat 13 wordt, gekoppeld aan de ontwikkeling van de nieuwe locatie, getransformeerd naar een commerciële functie (niet zijnde een supermarkt). Het pand is ook niet meer courant als supermarktlocatie vanwege de omvang. Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.4. Conclusie

Uit de ruimtelijk relevante locatie-uitgangspunten van Aldi, die voortkomen uit de consumentenbehoefte, wordt geconcludeerd dat de huidige locatie aan de Nieuwstraat 13 in het centrum van Baarn niet meer geschikt is als duurzame vestigingslocatie voor een harddiscounter. Inpassing van de gewenste uitbreiding van Aldi binnen de bestaande leegstand / aangeboden winkelpanden in Baarn is niet mogelijk. De leegstand is kleinschalig en gefragmenteerd. Vanuit de consumentenbehoefte is het echter van belang om de compleetheid van het supermarktaanbod in Baarn op peil te houden. Vanuit beleidsmatig oogpunt is de locatie op de hoek van de Eemnesserweg/Nieuwstraat een geschikte locatie. De locatie sluit aan op de vigerende beleidskaders en is dus ook beleidsmatig gewenst. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Baarn. Met de herontwikkeling wordt een leegstaand garagebedrijf getransformeerd tot duurzame winkellocatie met woningen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een kwalitatieve impuls aan het centrumgebied van Baarn. Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

6. Conclusie

In dit ruimtelijk-economisch onderzoek is onderzocht of de beoogde verplaatsing van Aldi, in combinatie met de ontwikkeling van 18 appartementen in Baarn voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling en moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

6.1. Behoeft

Uit de hoofdstukken 3 en 4 wordt geconcludeerd dat zowel behoefte is aan de verplaatsing en uitbreiding van Aldi als de ontwikkeling van 18 appartementen. Aldi werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkelbestand. De huidige vestiging van Aldi aan de Nieuwstraat 13 is te klein met 620 m² wvo en is op termijn geen duurzame vestigingslocatie. De beoogde locatie aan de Nieuwstraat/Eemnesserweg, op circa 100 meter van de huidige winkel, is dat wel. Met de beoogde verplaatsing wordt invulling gegeven aan de beleidsmatige behoefte aan een hoogwaardig voorzieningenniveau in het centrum van Baarn. Baarn heeft primair een verzorgingsfunctie voor de eigen kern en beschikt over een compleet dagelijks winkelaanbod met relatief veel speciaalzaken. Qua supermarktsegmenten is de variatie in het aanbod beperkt. Het is dan ook van belang om harddiscounter Aldi te behouden voor Baarn. 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. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Uit distributieplanologisch onderzoek worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de dagelijkse winkelstructuur van Baarn als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Aldi. De marktomstandigheden zullen na de uitbreiding niet substantieel wijzigen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte om de dagelijkse goederensector van Baarn te behouden en te versterken op een beleidsmatig gewenste locatie. Het harddiscountsegment maakt wezenlijk onderdeel uit van een compleet dagelijks winkelaanbod. Ook is behoefte aan de ontwikkeling van 18 appartementen. Conform de provinciale woningbehoefteraming is er tot 2030 behoefte aan 355 extra woningen in Baarn. Daarbij is ook behoefte aan meergezinswoningen (zoals appartementen). Met de ontwikkeling aan de Eemnesserweg wordt slechts een klein deel van deze behoefte ingevuld.

6.2. Locatieafweging

Uit de ruimtelijk relevante locatie-uitgangspunten van Aldi, die voortkomen uit de consumentenbehoefte, wordt geconcludeerd dat de huidige locatie aan de Nieuwstraat 13 in het centrum van Baarn niet meer geschikt is voor de vestiging van een harddiscountvoorziening. Inpassing van de gewenste uitbreiding van Aldi binnen de bestaande leegstand / aangeboden winkelpanden in Baarn is niet mogelijk. Het beleid van de gemeente is gericht op de versterking van het centrumgebied. Vanuit beleidsmatig oogpunt is de locatie op de hoek van de Eemnesserweg/Nieuwstraat dan ook een geschikte locatie. Met de herontwikkeling wordt een leegstaand garagebedrijf getransformeerd tot duurzame winkellocatie met woningen. Met de ontwikkeling wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het centrumgebied van Baarn.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van Aldi aanvaardbaar is in relatie tot een goed woon, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling worden bestaande stedelijke gronden getransformeerd op een beleidsmatig geschikte locatie. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling op de hoek van de Eemnesserweg/Nieuwstraat in Baarn voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**