

Behoeft en effectenanalyse mogelijke ontwikkeling Aldi Bergen op Zoom

Context

Aanleiding

Aldi is op twee locaties in Bergen op Zoom gevestigd. Beide locaties zijn in de winkelstructuur (Detailhandelsstructuurvisie 2016) als niet te versterken en op termijn te transformeren aangemerkt. Aldi is bereid de locatie Gagel 'in te leveren' en heeft een vestigingsverzoek neergelegd voor De Zeeland en inmiddels ook aan de Halsterseweg 56.

Beide locaties passen niet in de Detailhandelsstructuurvisie. Dit beleidskader is echter alweer zeven jaar oud en gebaseerd op vraag- en aanbodgegevens van acht jaar geleden. Ontwikkelingen in de landelijke en lokale winkelmarkt gaan snel en beleidsuitgangspunten wijzigen; o.a. online verkoop boodschappen, toevoeging 7.000 woningen tot 2040 en herijkte ambities voor de binnenstad (Toekomstbeeld Binnenstad). Omdat het beleidskader niet meer actueel is, is het momenteel niet mogelijk voorliggende Aldi-initiatieven op wenselijkheid te beoordelen.

Doel

Gemeente Bergen op Zoom heeft behoefte aan:

1. een onafhankelijk opgestelde actuele analyse van de marktruimte voor supermarkten in de gemeente (nu en in 2030);
2. een effectenanalyse van de verschillende denkbare scenario's voor wat betreft Aldi-locaties in de gemeente.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen bestuurders een afgewogen besluit nemen.

Actuele uitgangssituatie

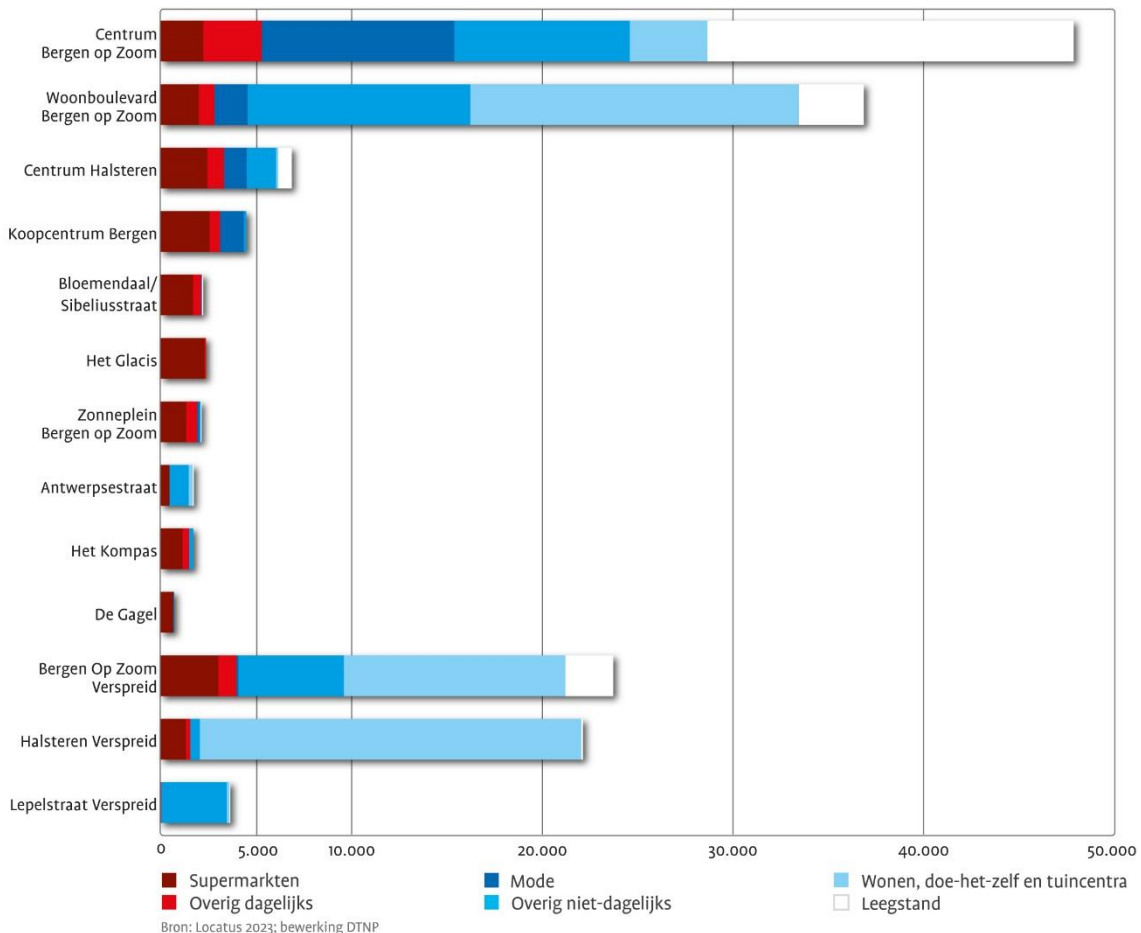
Vraag: inwonertal en bevolkingsprognose

- Gemeente Bergen op Zoom telt momenteel bijna 68.000 inwoners, waarvan circa 53.500 in de stad en circa 14.400 in Halsteren en Lepelstraat.
- De gemeente heeft in het bestuursakkoord 2022-2026 opgenomen om voor 2040 7000 woningen te realiseren. Een ambitieuze opgave, waar opvolging aangegeven wordt door o.a. de locatiestudie Wonen & Werken die op dit moment in uitvoering is. Het realiseren van de woningbouwopgave heeft effect op o.a. de bevolkingsgroei. De uitvoering van de woningbouwopgave staat in de beginfase, waardoor de effecten nog niet inzichtelijk zijn. Om die reden heeft DTNP voor dit rapport als uitgangspunt de Primos-prognose voor het inwonertal in 2030 gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van 70.500 inwoners in de gemeente Bergen op Zoom in 2030.

Aanbod: omvang, samenstelling en spreiding van winkelaanbod

- De binnenstad van Bergen op Zoom huisvest de meeste winkels en het grootste mode-aanbod. Dit aanbod is afgelopen jaren sterk teruggelopen en de leegstand is als gevolg hiervan zeer groot. Als winkelgebied functioneert de binnenstad dan ook moeizaam¹. Jumbo en Ekoplaza zijn de twee supermarkten in het centrum. Verder is hier het grootste aanbod overig dagelijkse winkels te vinden, met meerdere drogisten en diverse versspecialzaken.
- Met de meest recente uitbreidingen en de verplaatsingen uit de binnenstad van Big Bazar en Media Markt is het gebied De Zeeland, inclusief woonboulevard, het grootste winkelgebied van de gemeente geworden. Hier is een sterk boodschappencluster waar een grote Albert Heijn, een drogist en een versplein zijn gevestigd.
- Supermarktaanbod is zowel in meters als in functioneren het fundament voor het functioneren van Halsteren-Centrum en de wijkcentra van Bergen op Zoom.

Spreiding winkelaanbod gemeente Bergen op Zoom (in m² winkelvloeroppervlak (wvo))



¹ Bezoekersaantallen in de binnenstad zijn (nog) sterker teruggelopen dan gemiddeld in Nederlandse binnensteden. Volgens passantenstellingen van Locatus zijn er in 2022 meer dan 50% minder passanten dan in 2015. De coronabeperkingen waren in 2022 al opgeheven, maar verklaren mogelijk een deel van de afname.

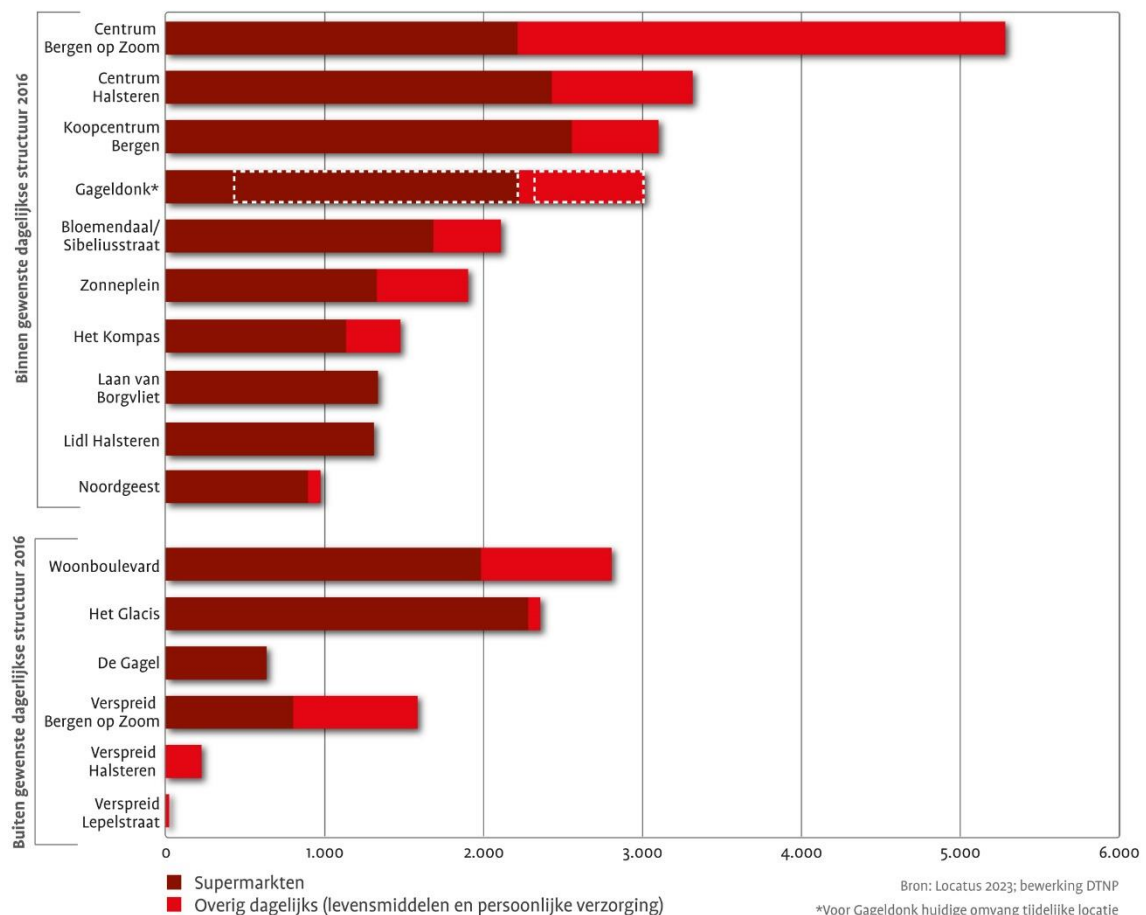
Ontwikkelingen dagelijkse winkelstructuur en de gewenste structuur

Momenteel is er in de gemeente Bergen op Zoom in totaal circa 21.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan supermarkten. Na de herontwikkeling van het winkelcentrum in Gageldonk is het supermarktaanbod in de gemeente circa 22.800 m² wvo groot.

In de periode van 2016 tot nu heeft, in lijn met de vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie, een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Het centrum van Halsteren is geüpdatet, inclusief beperkte uitbreiding van AH.
- Plannen voor herontwikkeling PiusPlaza naar een volwaardiger wijkwinkelcentrum zijn uitgewerkt. Momenteel wordt dit winkelcentrum, Gageldonk-West, gerealiseerd. Hier komt een vestiging van Jumbo en een (vergrote) Avantage (doelgroepensuper).
- Er zijn wensen/ideeën vanuit marktpartijen om in de binnenstad een supermarkt te vestigen. Vanuit het detailhandelsbeleid en planologisch (bestemmingsplan) is dit wenselijk en toegestaan. Hard zijn deze plannen echter nog niet.

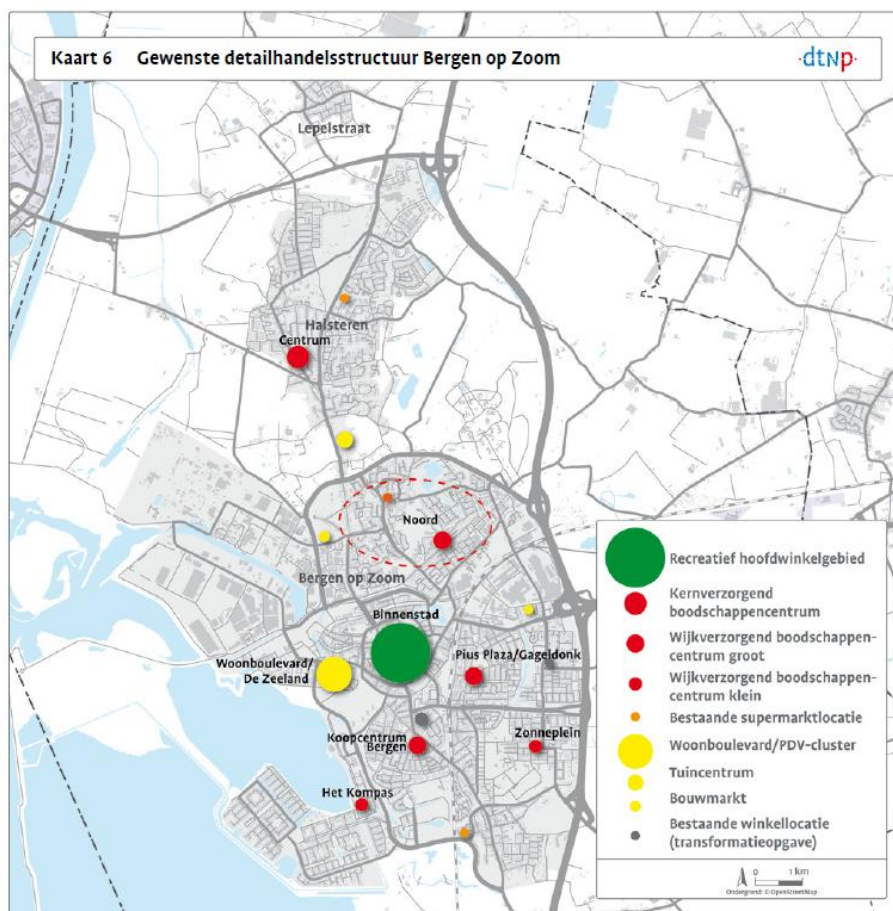
Spreiding supermarktaanbod gemeente Bergen op Zoom (in m² wvo)



- Verder is er in de gewenste structuur weinig in het dagelijkse aanbod veranderd. Het boodschappenaanbod in De Zeeland is echter wel uitgebreid met een cluster van verszaken.

- De supermarkt aan De Gagel (Aldi) had naar het wijkwinkelcentrum Gageldonk-West kunnen verhuizen, conform visie, maar heeft om moverende redenen gekozen dit niet te doen.
- Aldi heeft naast de kleine vestiging in De Gagel (570 m² vvo) een eveneens kleine vestiging aan Glacis (690 m² vvo). De beide locaties zijn aangemerkt als niet te versterken bestaande locatie, waar aan transformatie meegewerkt kan worden. Redenen hiervoor zijn het matige toekomstperspectief van deze locaties, het overaanbod in de stad en de grotere bijdrage die de andere te behouden locaties voor de inwoners van de wijken leveren. Verderop in dit onderzoek wordt gecheckt of deze uitgangspunten over de marktsituatie en beleidskeuzes nog actueel zijn.

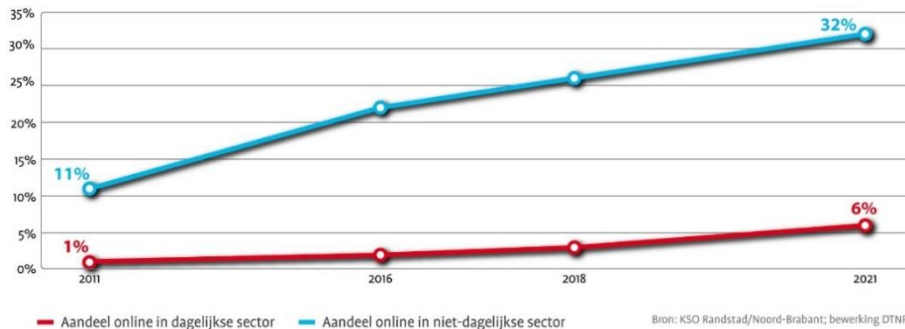
Gewenste detailhandelsstructuur gemeente Bergen op Zoom (Detailhandelsstructuurvisie 2016)



Landelijke trends en ontwikkelingen

- Het online kopen blijft toenemen. Dit leidt tot minder fysieke winkels. Inmiddels zijn in Nederland minder dan 5 winkels per 1.000 inwoners. De krimp manifesteert zich voornamelijk met name in de niet-dagelijkse sector.
- Ook de dagelijkse sector krijgt in toenemende mate sterke concurrentie van online. Bergen op Zoom volgt de trendlijn zoals die uit de laatste koopstromenonderzoeken naar voren komt; momenteel wordt circa 6% van de boodschappen online gedaan (KSO 2021). Naar verwachting groeit het aandeel online verder door naar (ten minste)

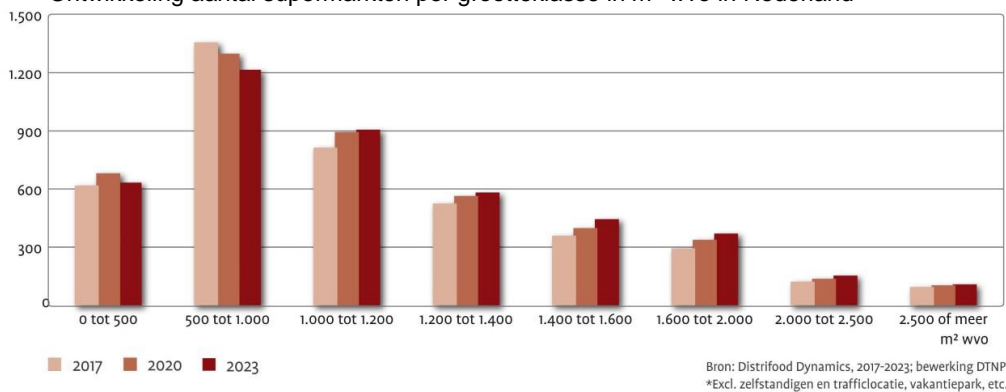
10% in 2030. Deze groei gaat ten koste van de fysieke supermarktbestedingen.



Ontwikkeling aandeel online in dagelijkse en niet dagelijkse detailhandel in Nederland

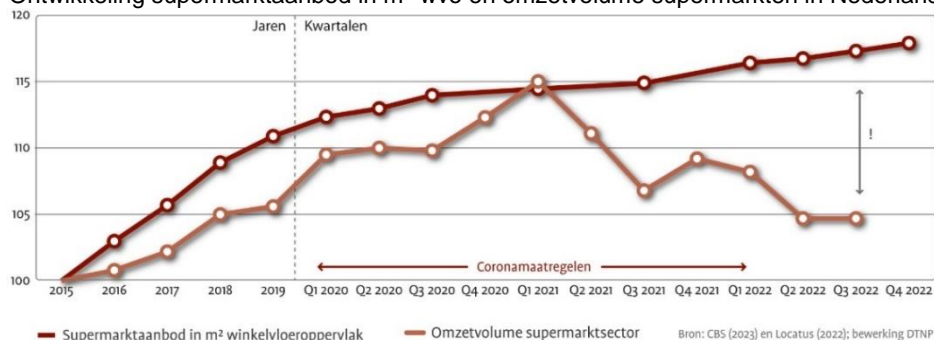
- De schaalvergroting van supermarkten zet tot dusver door. Inmiddels zijn ook nieuwe of verbouwde vestigingen van discountformules ten minste 1.000 m² wvo. Met name de categorieën tussen de 1.000 en 2.000 m² wvo sluiten goed aan bij de wensen van consumenten.

Ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse in m² wvo in Nederland



- Door de schaalvergroting komen er nog steeds supermarktmeters bij in Nederland, maar het omzetvolume groeit niet (meer) mee, ondanks bevolkingsgroei. Een terugval na corona (omzetpiek supermarkten) was te verwachten, maar de in supermarkten verkochte hoeveelheid producten zakt naar het niveau van 2018. Supermarkten worden merkbaar kritischer over hun vestigingslocaties. In combinatie met de fusies en overnames die gaande zijn, verwacht DTNP dat dit op termijn tot een afname van het totale aantal supermarkten zal leiden, zeker in gebieden/regio's zonder grote bevolkingsgroei en waar bepaalde formules oververtegenwoordigd raken.

Ontwikkeling supermarktaanbod in m² wvo en omzetvolume supermarkten in Nederland



- Supermarkten vervullen nog steeds een cruciale rol als publiekstrekkers in lokale winkelgebieden. Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek (2021) onder circa 3.700 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat circa 52% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor service- als discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen. Ook in middelgrote stadscentra genereren supermarkten de hele week passantenstromen waar andere winkels van profiteren.



Nadere analyse marktruimte supermarkten en verdeling aanbod over de gemeente

Op basis van de meest actuele uitkomsten van het koopstromenonderzoek (koopkrachtbinding en toevloeiing²), op de lokale situatie gecorrigeerde landelijke omzetkengetallen voor de winkelomzet per inwoner en de omzet per m² (vloerproductiviteit) (bron: Retail Insiders 2022) en op de actuele vraag- en aanbodsituatie is een indicatieve berekening gemaakt van de marktruimte voor supermarkten in Bergen op Zoom in 2023 en 2030 (zie tabel p.9). De belangrijkste resultaten zijn:

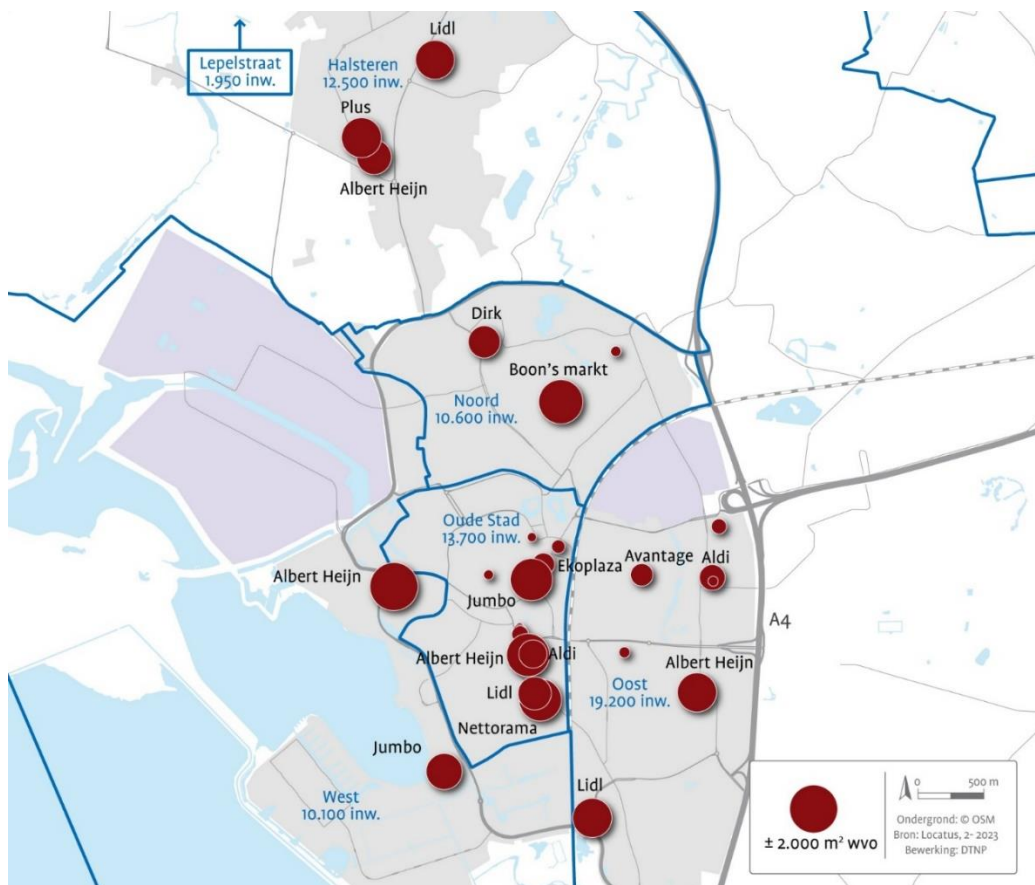
- Nu en in 2030 is er sprake van overaanbod: circa 20% meer meters dan distributief te verantwoorden. Er is indicatief marktruimte voor circa 18.500 m² wvo aan supermarkten, terwijl na oplevering van Gageldonk-West er 22.800 m² wvo aanwezig is. Er zijn over een aantal jaar meer inwoners, maar doordat online ook zal toenemen heft dat naar verwachting het extra omzetpotentieel ongeveer op. Hierbij plaatsen we de kanttekening dat is uitgegaan van de Primos-prognose voor 2030. De opgave van 7000 woningen in 2040 en de uitkomsten van de locatiestudie Wonen & Werken zijn hierbij niet betrokken. De effecten van de nieuwe woningbouwprojecten zijn nog niet inzichtelijk. Dit kan leiden tot een ander resultaat op gebied van indicatieve marktruimte.
- Met name in Bergen op Zoom-stad is het aantal supermarkten groter dan waar marktruimte voor is. Supermarktformules zullen naar verwachting, uit angst voor het verlies van lokaal marktaandeel, vestigingen niet direct sluiten. Wel geeft dit de indicatie dat, net als in 2016, zorgvuldigheid geboden is over de locaties en omvang van

² I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021

toekomstige supermarktontwikkelingen. Het toevoegen of versterken van een locatie kan op een andere locatie tot structurele verslechtering of sluiting en leegstand leiden.

- Vooral rondom de binnenstad zijn te veel locaties en te veel supermarkten (zie kaart). Vandaar dat ook in de detailhandelsstructuurvisie in 2016 is besloten de ontwikkelingsmogelijkheden van Glacis niet te verruimen, ten faveure van de binnenstad en Koopcentrum Bergen. Ook De Zeeland is onderdeel van de 'drukte' in het centrale deel van de stad (hier is planologisch maximaal één supermarkt toegestaan).
- In Halsteren (inclusief Lepelstraat) klopt het aanbod (drie supermarkten) bij de vraag (15.000 inwoners). En ook in Bergen op Zoom-Noord matchen vraag en aanbod (twee supermarkten op 10.000 inwoners) (zie kaart).

Omvang en spreiding supermarktenaanbod gemeente Bergen op Zoom



Effecten verplaatsing en uitbreiding Aldi

De uitgangspunten uit de Detailhandelsstructuurvisie van gemeente Bergen op Zoom zijn nog steeds actueel, of zelfs nog actueler: de markt voor supermarkten is verzadigd. Elke extra ontwikkeling kan leiden tot verdringing, het wegvallen van aanbod en het matiger functioneren van winkelgebieden die onderdeel zijn van de gewenste detailhandelsstructuur. Gelet op de cruciale trekkersrol die supermarkten spelen in de winkelgebieden met een belangrijke verzorgingsfunctie voor inwoners van de wijken en dorpen dient elke supermarktontwikkeling gericht te zijn op het behouden en versterken van de gewenste wijkwinkelstructuur. De verzoeken van Aldi beoordelen wij in het licht van bovenstaande als volgt:

- Locatie Halsterseweg ligt te ver buiten Halsteren-Centrum, waardoor deze locatie enkel leidt tot concurrentie voor het aanbod in het dorpscentrum. De huidige balans tussen vraag en aanbod wordt verstoord en het risico ontstaat dat het functioneren van het centrumgebied wordt gefrustreerd (minder boodschappenpubliek, groter leegstandsrisico). Ook de balans tussen vraag en aanbod in Noord wordt, gelet op de goede autobereikbaarheid naar de beoogde locatie vanuit Bergen op Zoom-Noord, naar verwachting onder druk gezet. Een afname van boodschappenpubliek in de twee winkelgebieden in Noord brengt met name risico's voor het voortbestaan op de overige (vers)winkels.
- Locatie De Zeeland is geen onderdeel van de te versterken supermarktstructuur. Bij vestiging van de Aldi in De Zeeland moet rekening gehouden worden met een aantal factoren. De Zeeland behoort tot het gebied (Oude Stad + De Zeeland) waar op dit moment al zeven supermarkten gevestigd zijn. DTNP constateert dat dit gebied in de huidige omstandigheden al 'overvol' is, waardoor geen marktruimte bestaat om een supermarkt toe te voegen. Mocht de Aldi in De Zeeland worden gevestigd, dan bestaat de meer dan reële kans dat in de binnenstad van Bergen op Zoom geen tweede supermarkt wordt gevestigd. Dit is op basis van de Detailhandelsstructuurvisie de enige locatie waar nog een supermarkt als gewenste toevoeging is. Dit is recent bevestigd in de Visie binnenstad. De binnenstad heeft publiekstrekkers nodig om de passantenstromen weer wat op te krikken in de te behouden hoofdstraten en zo een verdere terugloop van winkelaanbod te voorkomen. Een supermarkt kan bij uitstek zo'n trekker zijn.

Gelet op de grotere bovenwijkse aantrekkingskracht die De Zeeland bij toevoeging van een tweede supermarkt krijgt, zal dit het bezoekerspotentieel ook in omliggende wijkwinkelcentra nadelig beïnvloeden (o.a. Kompas wordt vaker voorbijgereden door inwoners van Bergse Plaat, waardoor het winkelaanbod daar naar verwachting afneemt). De fijnmazige wijkwinkelstructuur komt bij versterking van De Zeeland onder druk te staan.

Slotoverwegingen

De beide vestigingen van Aldi zijn te klein voor de hedendaagse wensen van de formule en de consument. Op de huidige locatie kunnen en mogen de winkels niet uitbreiden. Dat Aldi daarom op zoek is naar een alternatieve locatie voor tenminste één vestiging van circa 1.100 m² wvo is logisch. Het per direct meewerken aan een verhuisverzoek is echter niet in het belang van de gemeente als dit de winkelstructuur niet sterker maakt.

Ten behoeve van de nabijheid van voorzieningen inwoners is het wel van belang dat de gemeente, alles overziend, de te behouden en versterken winkellocaties aanwijst. DTNP adviseert de gemeente vast te houden aan de vastgestelde detailhandelsstructuurvisie³ en geen medewerking te verlenen aan de huidige Aldi-verzoeken.

De enige nu concrete beleidsmatige vestigingsmogelijkheid voor een supermarkt in de gemeente is de binnenstad. Hier zijn ook ruimtelijk mogelijkheden te creëren (leegstand genoeg, ook aan de randen), zij het minder gemakkelijk dan in een perifeer cluster, zoals De Zeeland. In de binnenstad is zowel een 'cityconcept, fullservice als prijs-/discountformule denkbaar (1.000 à 2.000 m² brutovloeroppervlak, afhankelijk van het concept in combinatie met parkeergelegenheid). Daarnaast kan Aldi afwachten tot bij de volgende grotere ontwikkeling in het supermarktenlandschap (bijv. een overname) en/of tot er lokaal een supermarktvestiging sluit⁴ en er dan een bestaande locatie vrijkomt die ingenomen kan worden.

³ Ingegeven vanuit de aanname dat de gemeente Bergen op Zoom de binnenstad als detailhandelslocatie een belangrijke positie in de toekomstige structuur wil blijven geven. Mocht een verdere afname van winkelaanbod in de binnenstad (en meer leegstand), en een dominantere positie van De Zeeland worden geaccepteerd, dan kan dit tot een andere afweging en beoordeling leiden.

Kiezen voor én behoud van de winkelfunctie in de binnenstad én een verdere uitbreiding van De Zeeland is gelet op de gemaakte analyses, niet mogelijk.

⁴ Sanering van de locatie Glacis zou al meer (markt)ruimte bieden in het overvolle gebied, maar het effect van de versterkte aantrekkingskracht bij een met Aldi uitgebreide De Zeeland blijft dat zowel de binnenstad als andere wijkcentra (o.a. Kompas en Koopcentrum) met regelmaat overgeslagen zullen worden.

Supermarkten 2022 (omzet 2021)	Gemeente Bergen op Zoom	Gemeente Bergen op Zoom	Bergen op Zoom-stad	Bergen op Zoom-stad	Halsteren en Lepelstraat	Halsteren en Lepelstraat
	2023	2030 (primos)	2023	2030	2023	2030
Inwoners verzorgingsgebied	67.894	70.510	53.485	55.546	14.410	14.965
Winkelomzet per hoofd (excl. BTW en internet)	€ 2.107	€ 2.018	€ 2.097	€ 2.008	€ 2.156	€ 2.065
Marktaandeel internet (KSO2021)	6,0%	10,0%	6,0%	10,0%	6,0%	10,0%
Koopkrachtbinding	93%	93%	95%	95%	85%	85%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 133.067.487	€ 132.314.040	€ 106.536.848	€ 105.933.621	€ 26.412.990	€ 26.263.436
Toevloeiing koopkracht	15%	15%	16%	16%	10%	10%
Omzet uit toevloeiing	€ 23.482.498	€ 23.349.537	€ 20.292.733	€ 20.177.833	€ 2.934.777	€ 2.918.160
Totale winkelomzet	€ 156.549.985	€ 155.663.577	€ 126.829.581	€ 126.111.454	€ 29.347.767	€ 29.181.596
Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Potentieel winkelaanbod	18.679	18.573	15.133	15.047	3.502	3.482
Aanwezig winkelaanbod	22.800	22.800	19.056	19.056	3.737	3.737
Huidige vloerproductiviteit	€ 6.866	€ 6.827	€ 6.656	€ 6.618	€ 7.853	€ 7.809
Indicatie uitbreidingsruimte	-4.121	-4.227	-3.923	-4.009	-235	-255
Huidig functioneren ivgm NL	81,9%	81,5%	79%	79%	94%	93%

Woonplaats	Winkelgebiedsindeling	Naam supermarkt	WVO	Branche Locatus	Straat	Huisnr.
Bergen Op Zoom	Centrum Bergen op Zoom	Jumbo	1540	11.010.519-Supermarkt	Burg Van Hasseltstraat	11
Bergen Op Zoom	Centrum Bergen op Zoom	Ekoplaza	430	11.010.519-Supermarkt	Wassenaarstraat	3
Bergen Op Zoom	Centrum Bergen op Zoom	Grosik	130	11.010.309-Minisuper	Bredasestraat	14
Bergen Op Zoom	Centrum Bergen op Zoom	MERLOT	60	11.010.309-Minisuper	Potterstraat	13
Bergen Op Zoom	Centrum Bergen op Zoom	Oulad	50	11.010.309-Minisuper	Korenbeursplein	50
Bergen Op Zoom	De Gagel	ALDI	570	11.010.519-Supermarkt	Holleweg	8
Bergen Op Zoom	De Gagel	Mini Markt SHAM	70	11.010.309-Minisuper	Holleweg	6
Bergen Op Zoom	Het Glacis	Albert Heijn	1590	11.010.519-Supermarkt	Glacisstraat	1
Bergen Op Zoom	Het Glacis	ALDI	690	11.010.519-Supermarkt	Glacisstraat	1
Bergen Op Zoom	Het Kompas	Jumbo	1130	11.010.519-Supermarkt	Vogelaar	41
Bergen Op Zoom	Koopcentrum Bergen	Nettorama	1540	11.010.519-Supermarkt	Antwerpsestraatweg	6
Bergen Op Zoom	Koopcentrum Bergen	Lidl	960	11.010.519-Supermarkt	Antwerpsestraatweg	1
Bergen Op Zoom	Koopcentrum Bergen	MINI MARKT	50	11.010.309-Minisuper	Antwerpsestraatweg	32
Bergen Op Zoom	Sibeliusstraat	Boon's Markt	1680	11.010.519-Supermarkt	Bloemendaal	75
Bergen Op Zoom	Woonboulevard	Albert Heijn	1980	11.010.519-Supermarkt	Markiezaatsweg	100
Bergen Op Zoom	Zonneplein	Albert Heijn	1330	11.010.519-Supermarkt	Zonneplein	100
Bergen Op Zoom	Verspreid (Antwerpsestraat)	Food Plus	220	11.010.519-Supermarkt	Antwerpsestraat	101
Bergen Op Zoom	Verspreid (Antwerpsestraat)	MEHEBET	180	11.010.519-Supermarkt	Antwerpsestraat	69
Bergen Op Zoom	Verspreid (Antwerpsestraat)	NACHTWINKEL	50	11.010.350-Nachtwinkel	Antwerpsestraat	117
Bergen Op Zoom	Verspreid	Lidl	1330	11.010.519-Supermarkt	Laan van Borgvliet	95
Bergen Op Zoom	Verspreid	Dirk	890	11.010.519-Supermarkt	Noordgeest	107
Bergen Op Zoom	Verspreid	AVANTAGE	420	11.010.519-Supermarkt	Kamperfoeliestraat	119
Bergen Op Zoom	Verspreid	NAR FOOD	170	11.010.519-Supermarkt	Schaepmanlaan	15
Bergen Op Zoom	Verspreid	Al Hoceima	80	11.010.309-Minisuper	Herman Leusstraat	17

Bergen Op Zoom	Verspreid	Moermont	70	11.010.309-Minisuper	Veilingdreef	29
Bergen Op Zoom	Verspreid	MEVLANA	30	11.010.309-Minisuper	Herman Leusstraat	107
Halsteren	Centrum Halsteren	PLUS	1380	11.010.519-Supermarkt	Dorpsstraat	3
Halsteren	Centrum Halsteren	Albert Heijn	1050	11.010.519-Supermarkt	Vogelenzang	31
Halsteren	Verspreid	Lidl	1310	11.010.519-Supermarkt	Nijverheidsweg	56