



Woudenberg Laddertoets relocatie Albert Heijn en ALDI

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Woudenberg Laddertoets relocatie Albert Heijn en ALDI
51014880
De Bunte Vastgoed Oost
17 maart 2023
Aart Jan van Duren
aartjan.vanduren@sweco.nl
+31 6 53124683

Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	4
<i>Uw vragen</i>	4
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	4
1 Contextanalyse	6
1.1 <i>Projectlocatie winkelplein centrum Woudenberg</i>	6
1.1.1 <i>Huidige situatie</i>	6
1.1.2 <i>Toekomstige situatie Albert Heijn</i>	7
1.2 <i>Vraag- en aanbodzijde van de markt</i>	8
1.2.1 <i>Vraagzijde van de markt</i>	8
1.2.2 <i>Bevolkingsprognose en woningbouwplannen Woudenberg</i>	9
1.2.3 <i>Supermarktaanbod onderzoeksgebied</i>	12
1.2.4 <i>Supermarktontwikkelingen</i>	13
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	13
1.4 <i>Relevant beleid</i>	14
1.4.1 <i>Rijksbeleid</i>	14
1.4.2 <i>Provinciaal beleid (Retailvisie provincie utrecht 2018)</i>	14
1.4.3 <i>Gemeentelijk detailhandelsbeleid (Visie op retail Woudenberg, 2021)</i>	15
2 Behoeftanalyse	16
2.1 <i>Kwantitatieve behoefte</i>	16
2.1.1 <i>Supermarktdichtheden</i>	16
2.1.2 <i>Distributieve berekening supermarkten onderzoeksgebied</i>	16
2.2 <i>Ruimtelijk kwalitatieve behoefte</i>	18
3 Ruimtelijk economische effecten	19
3.1 <i>Economische ruimtelijke impuls</i>	19
3.1.1 <i>Economische impuls</i>	19
3.1.2 <i>Uitstralingseffecten</i>	19
3.2 <i>Effecten op de bestaande structuur</i>	19
3.2.1 <i>Omzetclaim uitbreiding supermarkt</i>	20
3.3 <i>Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat</i>	20
3.3.1 <i>Leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat</i>	20
3.3.2 <i>Effecten op woon- en leefklimaat</i>	21
3.3.3 <i>Eerste toets aan gemeentelijk beleid</i>	21
Bijlage 1: Begrippenlijst	22
Bijlage 2: Supermarktaanbod Woudenberg en omgeving	23

Managementsamenvatting

Aanleiding

De Bunte Vastgoed Oost ontwikkelt in opdracht van de Van den Tweelgroep een nieuwe Albert Heijn supermarkt op het winkelplein in het centrum van Woudenberg. Albert Heijn is op dit moment met een winkel van 999 m² vwo aan de Dorpsstraat gevestigd. In de nieuwe ontwikkeling zal de Albert Heijn verplaatsen naar het winkelplein achter de Dorpsstraat en tegelijkertijd uitbreiden naar een winkel van ruim 1.800 m² vwo. Het oude pand van Albert Heijn zal opnieuw ingevuld worden door Aldi, die zal verplaatsen vanuit hun huidige locatie aan de Dorpsstraat 25. De Aldi zal hierbij uitbreiden, van hun huidige winkel van 484 m² vwo naar een (verondersteld) metrage van 999 m² vwo.

Uw vragen

Om ten behoeve van de planologische procedure de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen heeft De Bunte Vastgoed Oost Businessunit Stedelijke Planning (Sweco) gevraagd deze te analyseren. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoefte:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de verplaatsing en uitbreiding van zowel de Albert Heijn op de beoogde locatie als de Aldi die de oude locatie van Albert Heijn inneemt?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkelingen van Albert Heijn en Aldi op het functioneren van het dagelijkse aanbod en de winkelstructuur in de gemeente Woudenberg, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Deze “Distributieve toets en effectenanalyse” fungeert als onderlegger voor de ruimtelijke procedure. In het onderzoek wordt het initiatief daarnaast getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aan gemeentelijk beleid, provinciaal beleid en aan andere voor de wetgever relevante zaken (jurisprudentie Raad van State inzake duurzame ontwrichting en effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat)

Uitkomsten in een notendop

Behoefte aan compacter en sterker centrum

- Er is in Woudenberg behoefte aan een compacter en sterker centrum. Hierbij wordt de detailhandel meer geclusterd richting de oostkant van het centrum (Dorpsstraat). Dit komt de verblijfskwaliteit ten goede en voorkomt eventuele toekomstige leegstand. Onder deze plannen valt ook het creëren van een groen ‘Dorpsplein’ achter de Dorpsstraat, waaraan zowel de Albert Heijn als de Aldi en Hema gelegen zijn.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal gerealiseerd worden door middel nieuwbouw op een braak liggend plot dat momenteel als tijdelijke parkeermogelijkheid wordt gebruikt. In de nieuwe ontwikkeling zal de Albert Heijn verplaatsen van zijn huidige locatie aan de Dorpsstraat en zich in de nieuwbouw aan het Dorpsplein gaan vestigen. Hierbij zal de Albert Heijn tevens uitbreiden van 999 m² vwo naar 1.846 m² vwo. Binnen de nieuwe vestiging van Albert Heijn zal ook een Gall & Gall van 55 m² vwo gerealiseerd worden die op dit moment ook aan de Dorpsstraat gevestigd is. Deze Gall & Gall komt met 55 m² vwo bovenop het metrage van 1.846 m² vwo van de Albert Heijn.
- Aldi zal naar het oude pand van Albert Heijn aan de Dorpsstraat verplaatsen. Zij zijn op dit moment gesitueerd in een kleine winkel van 484 m² vwo, naast het oude Albert Heijn pand aan de Dorpsstraat 25. De Aldi zal door de verplaatsing daarmee uitbreiden naar 999 m² vwo.

Uitbreiding en verplaatsing Albert Heijn en Aldi zowel beleidsmatig als kwalitatief te verantwoorden

- De nieuwe ontwikkeling en daarmee verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn alsmede de verplaatsing en uitbreiding van Aldi kunnen gemotiveerd worden op zowel beleidsmatige als kwalitatieve gronden. De huidige supermarkten in het centrum van Woudenberg zijn op het gebied van maat en schaal niet in lijn met de huidige standaarden in de branche en daarmee niet toekomstbestendig. Binnen het detailhandelsbeleid wordt de uitbreiding van de huidige centrumsupermarkten dan ook gefaciliteerd. Daarnaast zorgt ontwikkeling in dit ‘kernwinkelgebied’ van het centrum voor een sterker centrum, doordat de supermarkten die als trekkers van het winkelgebied fungeren zorgen voor meer aantrekkingskracht van klanten in zowel de Dorpsstraat als het ‘winkelplein’. Omliggend aanbod profiteert tevens mee door

sterker combinatiebezoek. Tevens worden de voorgenomen compactheid van het centrum door de ontwikkelingen gewaarborgd en draagt het bij aan de uitstraling en verblijfsvriendelijkheid van het centrum.

- Puur kwantitatief gezien passen de twee ontwikkelingen binnen de marktruimte die naar de toekomst toe ontstaat. In 2035 is er in het onderzoeksgebied een distributieve marktruimte van ca. 2.135 m² wvo. Dit biedt voldoende ruimte voor de realisatie van de uitbreiding van het supermarktaanbod in Woudenberg. Daarnaast laat de distributieve marktruimte ook voldoende ruimte over voor de realisatie van het nieuwe centrumplan van Scherpenzeel.

Er is sprake van algehele structuurversterking waardoor negatieve effecten beperkt blijven

- Door zowel opwaardering van het 'winkelplein' en de nieuwbouw waarin de Albert Heijn zich gaat vestigen, alsmede de verplaatsing en daarmee uitbreiding en modernisering van Aldi in het oude Albert Heijn pand, is er sprake van structuurversterking. Doordat twee kwalitatief complementaire supermarkten (Albert Heijn en Aldi) verder van elkaar komen te liggen met het winkelplein in het midden wordt traffic op en rondom het plein geoptimaliseerd en versterkt.
- Er kan met de gecombineerde uitbreiding een additionele omzetclaim van 9,7% bovenop de huidige omzetclaim van de supermarkten in het onderzoeksgebied verwacht worden. Omdat het om uitbreiding van bestaande supermarkten gaat en niet om nieuw te vestigen supermarkten, zullen de negatieve effecten beperkt blijven en zal er van verlies van toekomstperspectief voor de overige supermarkten als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen geen sprake zijn. De te verwachten bevolkingsgroei zal de omzeteffecten fors dempen.

1 Contextanalyse

In dit hoofdstuk wordt de context van het beoogde project toegelicht. Het project in het centrum van Woudenberg zal verder worden beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader uitgediept.

1.1 Projectlocatie winkelplein centrum Woudenberg

1.1.1 Huidige situatie

De projectlocatie betreft een nieuwbouwplan aan het parkeerplein achter de Dorpsstraat en Prins Bernardstraat. Op dit moment is de projectlocatie een braak liggend terrein. De projectlocatie bevindt zich aan een parkeerplein, die in de toekomst mogelijk zal worden heringericht tot vernieuwd Dorpsplein, waaraan een Aldi, Albert Heijn en Hema gevestigd zijn. Ten zuiden van het parkeerplein bevindt zich de Dorpsstraat, de hoofdwinkelstraat van Woudenberg, waaraan een combinatie van niet-dagelijks en dagelijks aanbod gevestigd is. De Dorpsstraat loopt aan de westkant over in de Voorstraat, die ook deel uitmaakt van het centrumgebied en waar voornamelijk lokale winkeliers zijn gevestigd. De Dorpsstraat en Voorstraat worden gescheiden door de N226, de provinciale weg tussen Amersfoort en de rijksweg A12.



Figuur 1 Huidige situatie projectlocatie

Bron: Achtergrondkaart: PDOK luchtfoto; Bewerking: Sweco

1.1.2 Toekomstige situatie Albert Heijn

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop en nieuwbouw op de projectlocatie. In de ontwikkeling zal de Albert Heijn van zijn huidige locatie verplaatsen naar nieuwbouw op de projectlocatie aan het nieuwe Dorpsplein en daarbij uitbreiden in metrage. Hierbij zal het nieuwe metrage ca. 3.070 m² bvo bedragen, waarvan 911 m² op de eerste verdieping zal worden gerealiseerd en zal bestaan uit een magazijn en personeelsruimte. Op de begane grond wordt de overige 2.159 m² voornamelijk gebruikt als winkelruimte voor de Albert Heijn, maar hier zal ook de Gall & Gall van ca. 55 m² wvo zijn intrek nemen. Deze is op dit moment aan de Dorpsstraat ten zuiden van de Hema gevestigd. Het winkelvloeroppervlak van de nieuwe Albert Heijn zal na herontwikkeling komen op ca. 1.846 m² wvo. Hiermee is de winkel bijna 850 m² wvo groter dan de huidige Albert Heijn aan de Dorpsstraat die 999 m² wvo meet. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die nu geen detailhandels- of centrumbestemming heeft, maar een bedrijfsbestemming. Het volledige metrage zal daom als nieuwe toevoeging bestempeld worden.

De extra parkeerbehoefte die ontstaat door uitbreiding van de Albert Heijn op de projectlocatie zal worden opgevangen door de realisatie van een pakeerkelder onder de supermarkt. Hier zullen ca. 76 parkeerplekken worden gerealiseerd. De bevoorrading zal via een inpandig laad- en losdok plaatsvinden.



Figuur 2 Nieuwe situatie projectlocatie Albert Heijn

Bron: De Bunte Vastgoed Oost; Bewerking: Sweco



Figuur 3 Nieuwe situatie projectlocatie Albert Heijn, gevel aanzichten

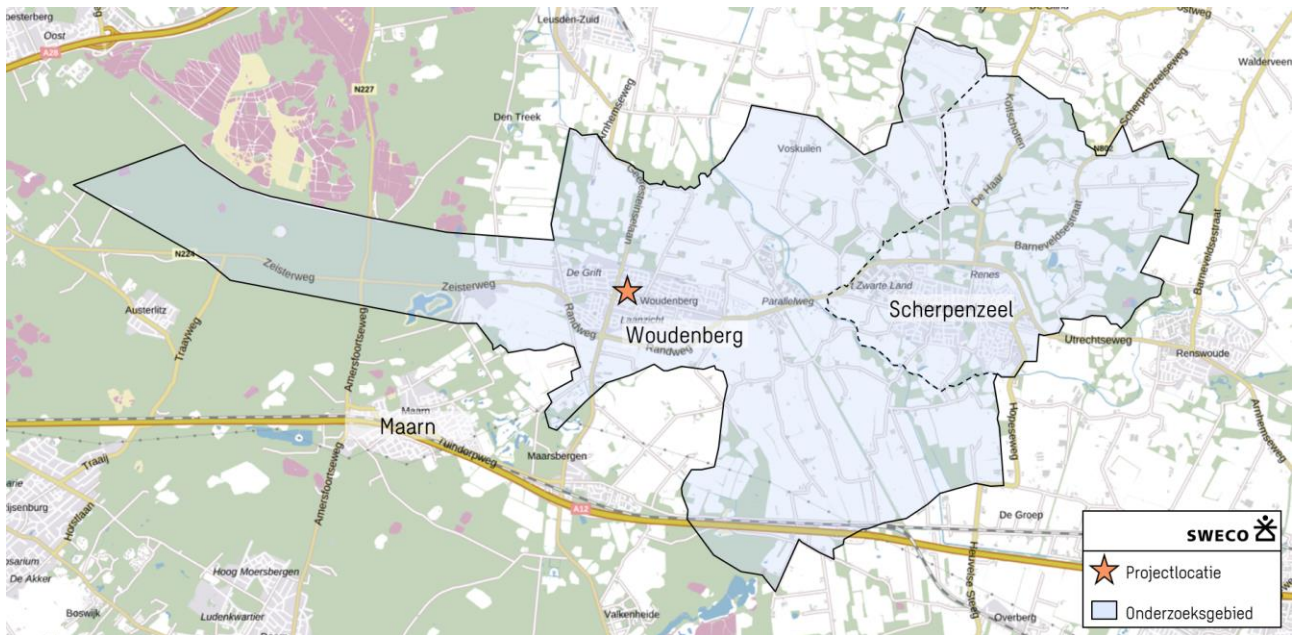
Bron: De Bunte Vastgoed Oost

In het pand van de huidige Albert Heijn zal de Aldi zijn intrek nemen. Deze zal verplaatsen vanuit zijn huidige pand aan de Dorpsstraat tegenover de Albert Heijn. De Aldi zal door verplaatsing uitbreiden van 484 m² wvo naar 999 m² wvo. Onduidelijk is nog wat zich in het huidige pand van Aldi zal gaan vestigen. Hier ligt net als in het gehele centrum een centrumbestemming. De kans is klein dat dit pand wederom ingevuld zal worden met een supermarkt. Allereerst omdat het winkelvloeroppervlak slechts 484 m² betreft en daarmee niet toekomstbestendig is voor een supermarkt naar moderne maatstaven en ten tweede omdat supermarkten in het gehele centrum mogelijk zijn door de centrumbestemming die hier van kracht is. Supermarkten kunnen daarom op papier praktische elk leegstaand pand in het centrum van Woudenberg betrekken, maar de beperkte maatvoering van verreweg de meeste panden (waaronder ook het huidige pand van Aldi) zal dat in praktijk niet waarschijnlijk maken.

1.2 Vraag- en aanbodzijde van de markt

1.2.1 Vraagzijde van de markt

Woudenberg is een plaats in de gelijknamige gemeente ten zuiden van Amersfoort. Woudenberg heeft een centrum dat midden in de woonkern ligt en bestaat uit de Dorpsstraat en Voorstraat. Deze twee straten worden onderbroken door de N226 (A12 – Amersfoort). Woudenberg is de enige kern in de plaats en het centrum zal dan ook primair een functie vervullen voor de inwoners van Woudenberg. Secundair vervult het centrum van Woudenberg ook een functie voor het omliggende gebied, waaronder een deel van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (Maarn en Maarsbergen) als de volledige gemeente Scherpenzeel. Deze relatief kleine gemeente ligt ten oosten van Woudenberg en bestaat hoofdzakelijk uit de gelijknamige woonkern. De inwoners van Scherpenzeel, zijn zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen voor een deel gericht op Woudenberg, deels op het centrum en deels op de Hoogvliet supermarkt die tussen beide kernen in is gevestigd (zie later). Door die grote mate van uitwisseling tussen Woudenberg en Scherpenzeel als het gaat om dagelijkse aankopen vormen beide gemeenten samen het relevante onderzoeksgebied.



Figuur 4 Onderzoeksgebied

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

- Het totale onderzoeksgebied telt momenteel 24.190 inwoners, waarvan 13.873 inwoners in Woudenberg en 10.317 inwoners in Scherpenzeel.
- De leeftijdsopbouw van het totale onderzoeksgebied verschilt licht met de leeftijdsopbouw van Nederland. Zo zijn er relatief meer jongeren tot 15 jaar en is het aandeel 25 – 65 jarigen iets lager dan landelijk. De jonge leeftijd verklaart ook de hoge huishoudensgrootte van 2,5, wat duidt op de aanwezigheid van gezinnen.
- In vergelijking met Nederland als geheel heeft een inwoner van Woudenberg gemiddeld een 2% lager inkomen. In Scherpenzeel ligt het gemiddelde inkomen per inwoner 6% lager dan het landelijk gemiddelde.

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. grootte	% niet-west. allocht.	Gem. ink. Per inw.
Woudenberg	13.873	20%	12%	23%	26%	19%	2,5	6%	€ 28.700
Scherpenzeel	10.317	19%	12%	24%	24%	20%	2,4	3%	€ 27.500
Totaal onderzoeksgebied	24.190	19%	12%	24%	25%	19%	2,5	5%	€ 28.200
Nederland		15%	12%	25%	27%	20%	2,1	14%	€ 29.200

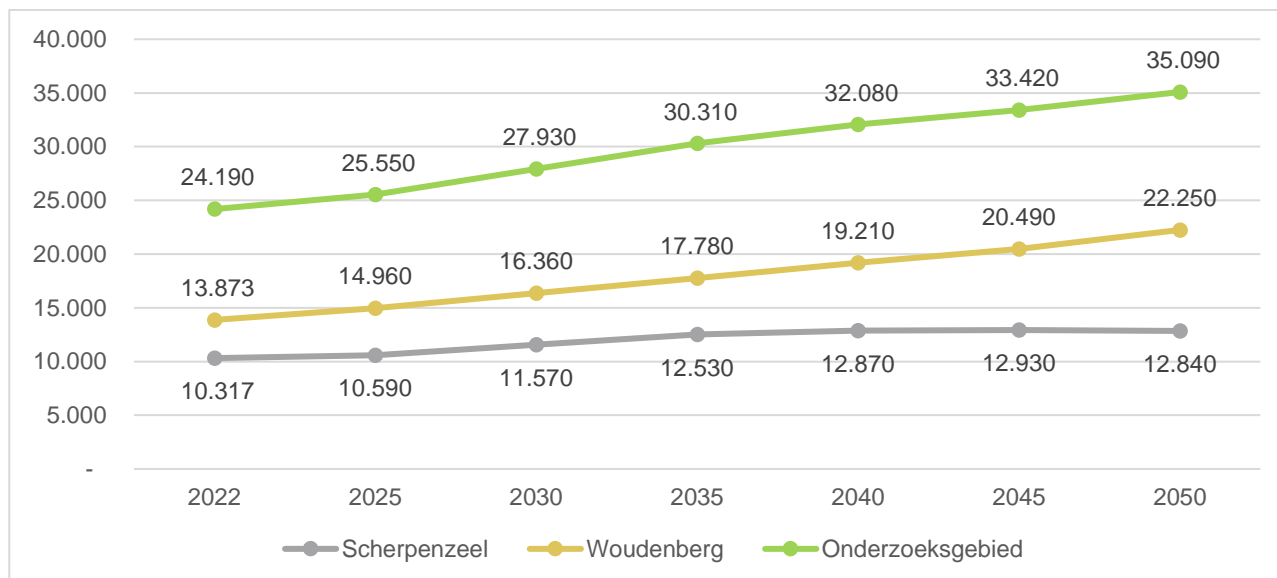
Tabel 1 Huidige demografische kenmerken onderzoeksgebied

Bron: CBS Statline 2022, inkomen betreft 2021 (meest recente inkomenscijfers)

1.2.2 Bevolkingsprognose en woningbouwplannen Woudenberg

- Het inwoneraantal van Woudenberg zal de komende jaren blijven toenemen. Volgens de prognoses van Primos wonen er in 2030 ruim 16.300 inwoners in Woudenberg. Dit is een toename van 18% ten opzichte van 2022. De verwachting is dat het aantal inwoners van de gemeente Woudenberg in 2040 richting de 19.210 inwoners stijgt.
- De bevolking in de gemeente Scherpenzeel zal de komende jaren net als Woudenberg ook verder door groeien. Volgens de prognoses wonen er in 2030 11.570 inwoners, een toename van 12% ten opzichte van 2022. Naar verwachting zet de groei verder door en kent de gemeente in 2040 12.870 inwoners.

- Voor het totale onderzoeksgebied zal de bevolking tot 2030 met 15% toenemen van 24.190 naar ca. 27.930 inwoners.



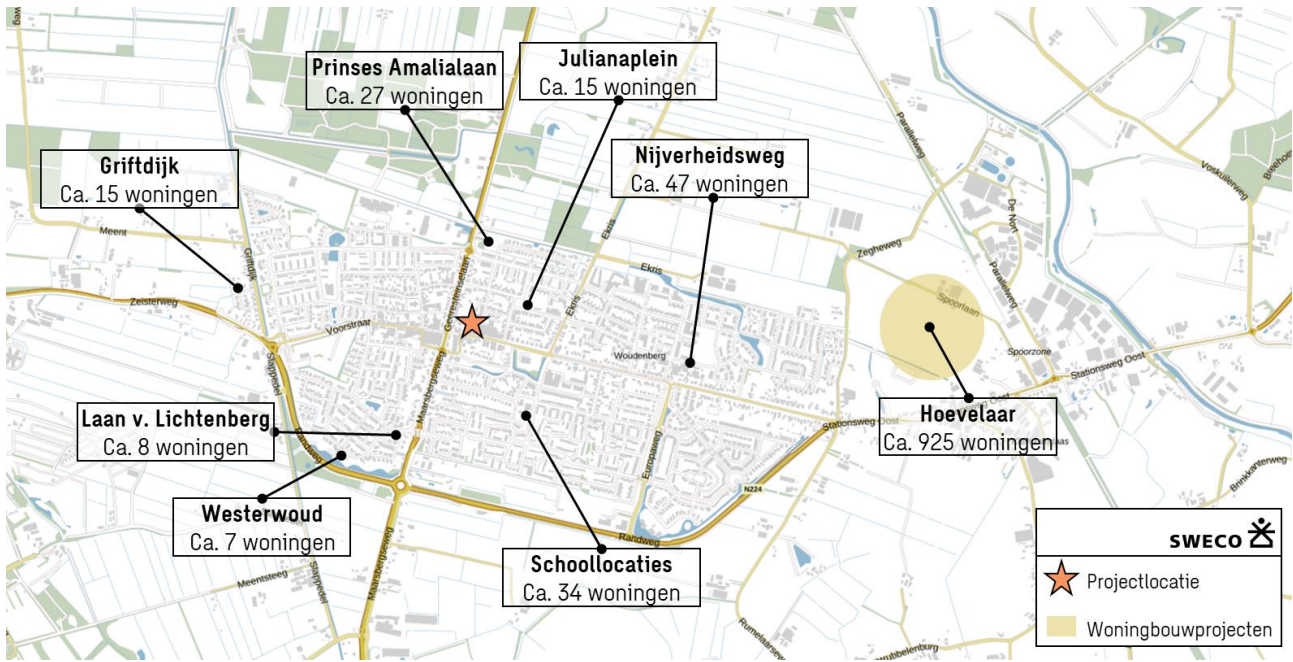
Figuur 5 Bevolkingsprognose Woudenberg, Scherpenzeel en het totale onderzoeksgebied

Bron: Primos 2022

- De groei van het aantal bewoners in Woudenberg is vooral toe te schrijven aan twee grote woningbouwprojecten in het oosten van Woudenberg. Zo is er het project Hoevelaar, dit zal plaatsvinden tussen Woudenberg en bedrijventerrein Parallelweg. Hier komen naar verwachting maximaal 925 woningen. Fase 1 is begin 2020 gestart, waarna naar verwachting in 2030 alle woningen gebouwd zijn. Naast deze twee grote projecten zijn er ook nog verschillende kleinere woningbouwprojecten in Woudenberg te vinden.¹
- Niet alleen Woudenberg groeit maar ook in Scherpenzeel is er sprake van bevolkingsgroei, dit wordt voornamelijk mogelijk gemaakt door de nieuwbouwwijk De Nieuwe Koepel, met ca. 400 woningen. Naast deze ontwikkeling zijn er nog enkele kleine ontwikkelingen in Scherpenzeel.²

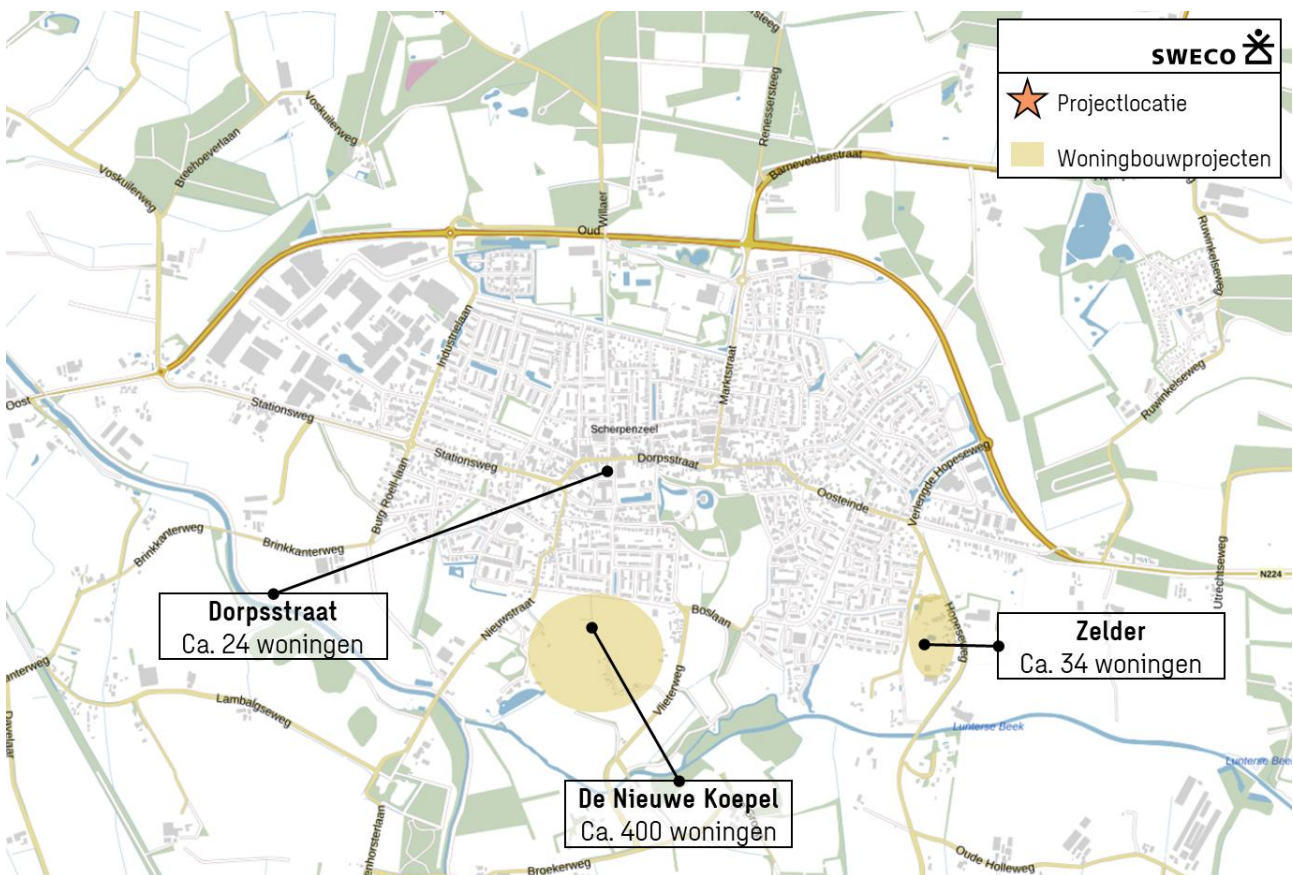
¹ Gemeente Woudenberg, 2023

² Gemeente Scherpenzeel, 2023



Figuur 6 Woningbouwprojecten Woudenberg

Bron: PDOK Achtergrondkaart, Gemeente Woudenberg 2023, Bewerking: Sweco

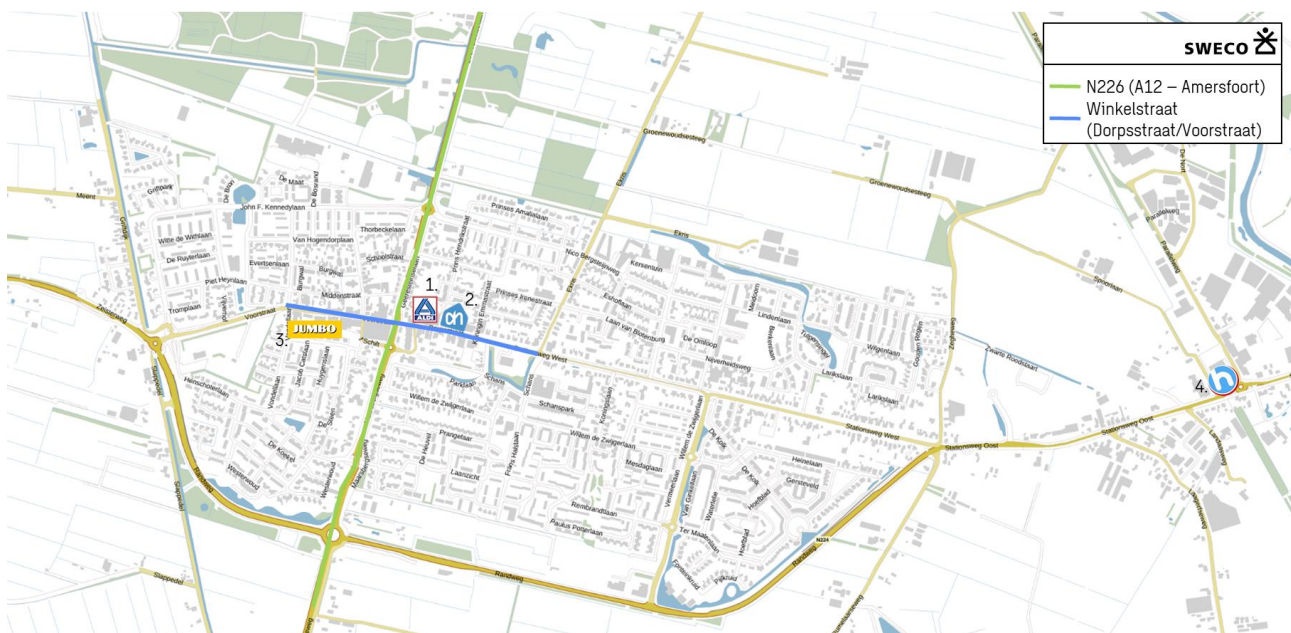


Figuur 7 Woningbouwprojecten Scherpenzeel

Bron: PDOK Achtergrondkaart, Gemeente Scherpenzeel 2023, Bewerking: Sweco

1.2.3 Supermarktaanbod onderzoeksgebied

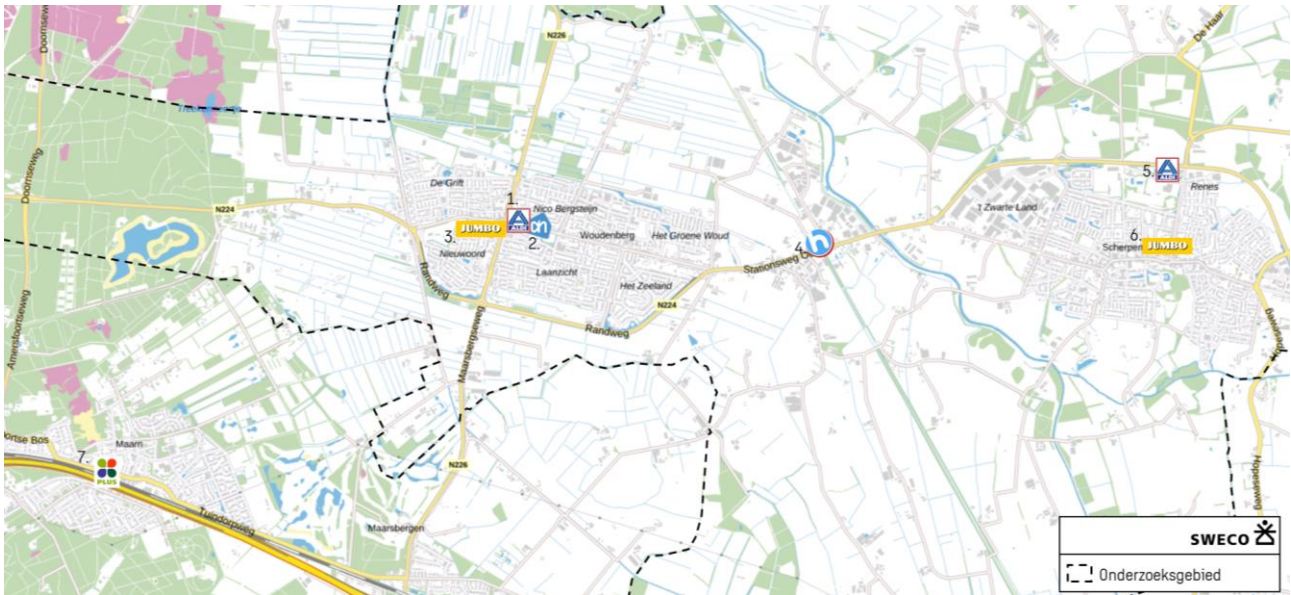
- In de gemeente Woudenberg bevinden zich vier supermarkten die gezamenlijk een oppervlakte hebben van 4.761 m² wvo hebben. Drie van de vier supermarkten bevinden zich in het centrum van Woudenberg: een Aldi, Albert Heijn en Jumbo. De vierde supermarkt, Hoogvliet, ligt op het bedrijventerrein Parallelweg ten oosten van Woudenberg. Dit is met 2.300 m² wvo tevens veruit de grootste supermarkt binnen de gemeente.
- De Hoogvliet in Woudenberg heeft door zijn ligging tussen Woudenberg en Scherpenzeel, door zijn omvang en ruime parkeergelegenheid een gemeenteverstijgende functie, voor zowel Woudenberg als Scherpenzeel. De supermarkten in het centrum van Woudenberg vervullen deels een lokale functie, maar blijkens de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek (2021) deels ook een bovenlokale functie. Zo'n 16% van de omzet in de dagelijkse sector in het centrum van Woudenberg komt van buiten de gemeente, vooral vanuit de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Figuur 8 Supermarktaanbod in de gemeente Woudenberg (cijfers komen overeen met Bijlage 2: Supermarktaanbod Woudenberg en omgeving)

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

- In de directe omgeving buiten Woudenberg bevinden zich nog twee supermarkten in Scherpenzeel. Deze supermarkten bevinden zich op een afstand van 5 km vanaf de projectlocatie en betreffen een Aldi en Jumbo van respectievelijk ca. 1.240 m² wvo en 995 m² wvo. deze supermarkten hebben primair een verzorgende functie voor de woonkern Scherpenzeel. De zes supermarkten in het gehele onderzoeksgebied (Woudenberg en Scherpenzeel) tezamen meten 6.995 m² wvo.
- Ten zuiden van Woudenberg is een PLUS supermarkt in Maarn gesitueerd, op ca. 4,5 km afstand. Deze supermarkt heeft primair een verzorgende functie voor Maarn.







Figuur 9 Supermarktaanbod in de regio

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Supermarktgid online februari 2023; Bewerking: Sweco

1.2.4 Supermarktontwikkelingen

- Jumbo in Woudenberg heeft plannen om uit te breiden. Zij zijn op dit moment gevestigd in een pand aan Het Schilt achter de Voorstraat. De plannen vanuit Jumbo omvatten naar verluidt uitbreiding met ca. 600 m² bvo, wat op de huidige locatie zal plaatsvinden door de naastgelegen panden (waar nu andere commerciële functies gesitueerd zijn) bij de Jumbo te betrekken. De uitbreiding zal voornamelijk gericht zijn op optimalisatie en verbetering van aantrekkelijkheid van de indeling en winkel.
- De Aldi in Scherpenzeel is onlangs verplaatst van de Dorpsstraat naar de Breelaan, met deze verplaatsing is de winkel uitgebreid met ca. 460 m² wvo. De verplaatsing van Aldi is onderdeel van een carousel in Scherpenzeel waarin de Jumbo ook een nieuwe winkel zal openen, in een nieuwbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat. Aldi zal na opening van deze winkel verhuizen van de tijdelijke winkel aan de Breelaan naar de oude winkel van Jumbo.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen supermarkten en detailhandel	
	<p>Food wint aan belang</p> <p>Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>
	<p>Supermarkten profiteren</p> <p>Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.</p>
	<p>Versspeciaalzaken onder druk</p> <p>Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving.</p>
	<p>Schaalvergroting</p> <p>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de</p>

	consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	<p>Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk</p> <p>Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet.</p>
	<p>Grote impact e-commerce</p> <p>In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Daarnaast kwam ook flitsbezorging (het bezorgen van boodschappen binnen 10 minuten vanuit zogenaamde darkstores met elektrische fiets) op in Coronatijd. Door de recente samenwerking van Jumbo met Gorillas (inmiddels overgenomen door concurrent Getir) is flitsbezorging vanuit bestaande supermarkten in de toekomst denkbaar</p>

1.4 Relevant beleid

1.4.1 Rijksbeleid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 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 waaorm niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De uitbreiding van het aanbod bestaat uit de realisatie van het nieuwe pand voor de Albert Heijn (inclusief Gall & Gall) en gaat om 3.070 m² bvo. Deze uitbreiding is groter dan de bovengenoemde 500 m² bvo en dient dus te worden gemotiveerd te worden aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.4.2 Provinciaal beleid (Retailvisie provincie Utrecht 2018 en Omgevingsvisie provincie Utrecht 2021)

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten,. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De omgevingsvisie van de provincie Utrecht geeft de volgende belangrijke punten weer als het gaat over detailhandel en winkelgebieden:

- Er dient voldoende ruimte te worden geboden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur. Hierin is een gevarieerd en goed bereikbaar aanbod van het winkelaanbod van belang. Hierbij dienen ontwikkelingen in de gemeentes onderling afgestemd te worden, ontwikkelingen in de ene gemeente kunnen effecten hebben op het aanbod in de andere gemeente.
- Nieuw vestiging van retail dient geconcentreerd te worden in bestaande winkelgebieden

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

1.4.3 Gemeentelijk detailhandelsbeleid (Visie op retail Woudenberg, 2021)

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Visie op retail Woudenberg. De belangrijkste punten uit deze visie met betrekking tot dagelijkse detailhandel en supermarkten in Woudenberg zijn:

- **Het centrum van Woudenberg als focusgebied.** Alleen in het bestaande centrum van Woudenberg kunnen toekomstige retailontwikkelingen plaatsvinden. Ontwikkelingen die het centrum versterken zijn wenselijk en er wordt terughoudend omgegaan met ontwikkelingen buiten het centrum.
- **Een sterk supermarktaanbod als basis.** De visie geeft aan dat het huidige aantal supermarkten in Woudenberg (4) voldoende is, maar de maat en schaal van de supermarkten in het centrum echter niet in lijn zijn met de huidige standaarden in de branche. Zo kunnen huidige supermarkten momenteel een minder breed en diep aanbod bieden aan hun klanten, waardoor deze sneller naar andere supermarkten zullen uitwijken. Uitbreiding in omvang van de bestaande supermarkten kan de komende jaren dan ook worden gefaciliteerd.

De voorliggende ontwikkeling van Albert Heijn om naar een nieuwbouwlocatie aan het nieuwe winkelplein te verplaatsen en daarbij uit te breiden past volgens het detailhandelsbeleid bij de ambities van de visie. Er wordt echter aangegeven dat het van belang is om in samenhang te kijken naar een goede invulling van de achterblijvende locatie van Albert Heijn. Het verplaatsen van Aldi naar het oude pand van Albert Heijn wordt in de visie benoemd als mogelijk scenario, mede omdat leegstand of een voor de consument minder interessante functie op deze locatie als zeer ongewenst wordt benoemd. Binnen de visie wordt in de gewenste ontwikkelrichting van het gebied rondom het winkelplein (huidige parkeerplein) dan ook rekening gehouden met a) de de nieuwe locatie van de Albert Heijn en b) mogelijke herinvulling oude Albert Heijn locatie door verplaatsing van Aldi.

2 Behoeftanalyse

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan de nieuwe supermarktontwikkeling rond het winkelplein in het centrum van Woudenberg.

2.1 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf zijn kwantitatieve toetsen uitgevoerd om de toekomstige behoefte aan supermarktvoorzieningen in kaart te brengen. De behoefte aan supermarkten wordt berekend aan de hand van twee methoden, namelijk:

- Supermarktdichtheden (m² wvo per inwoner)
- Distributieve berekening (DPO)

2.1.1 Supermarktdichtheden

Een dichthedenanalyse laat het aantal m² wvo supermarkt per inwoner per gebied zien. Dit is uitgevoerd voor twee gebieden, het onderzoeksgebied (Woudenberg en Scherpenzeel) en Nederland.³

	Supermarktdichtheid (m ² wvo/inw)
Onderzoeksgebied	0,29
Nederland	0,27

Tabel 2 Supermarktdichtheden Woudenberg, Scherpenzeel (onderzoeksgebied) en landelijk

Bron: Supermarktgid online februari 2023

Uit de analyse blijkt dat het aantal m² supermarktaanbod per inwoner in het onderzoeksgebied met 0,29 m² wvo per inwoner iets boven het landelijk gemiddelde ligt.

2.1.2 Distributieve berekening supermarkten onderzoeksgebied

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binidng en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- **Draagvlak:** hiervoor is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het totale onderzoeksgebied van 24.190. naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 toegenomen zijn tot ca. 27.930 en in 2035 tot ca. 30.310.
- **Bestedingen:** jaarlijks geldt een bestedingcijfer van € 2.135 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2021). Het gemiddelde inkomen per persoon in het totale onderzoeksgebied (Woudenberg en Scherpenzeel) ligt 3% lager dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag aan supermarkten van inwoners van het onderzoeksgebied ook lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2030 en 2035.
- **Koopkrachtbinding:** op het niveau van de gemeente Woudenberg zijn koopstromen bekend van het KSO 2021 Randstad en Noord-Brabant. De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector ligt op 86%

³ De supermarktdichtheid in alleen Woudenberg ligt met 0,34 m² wvo per inwoner fors hoger dan landelijk. Dit wordt echter vertekend door de aanwezigheid van de grote Hoogvliet tussen Woudenberg en Scherpenzeel die een fors bovenlokale functie vervult. Om die reden is zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening op het geografische schaalniveau van het totale onderzoeksgebied (Woudenberg en Scherpenzeel) verricht.

(gecorrigeerd voor bestedingen in fysieke winkels). Voor de gemeente Scherpenzeel (onderdeel van het grensgebied van het onderzoek) zijn indicatieve koopstroomgegevens beschikbaar. Uitgaande van de koopstroomgegevens van beide kernen is het gewogen gemiddelde genomen dit komt uit op een koopkrachtbinding van 90%.⁴

- **Koopkrachttoevloeiing:** de koopkrachttoevloeiing van de supermarktsector in het totale onderzoeksgebied is geraamd op 25%. Deze koopkrachttoevloeiing volgt uit de bestaande koopkrachttoevloeiing van Woudenberg van 29% (met deels ook toevloeiing vanuit Scherpenzeel) en de te verwachten toevloeiing naar Scherpenzeel (deels toeristisch-recreatief). Dit wil zeggen dat van elke euro die in het onderzoeksgebied in de dagelijkse sector wordt uitgegeven 25 cent afkomstig is van buiten het onderzoeksgebied (Woudenberg en Scherpenzeel).
- **Vloerproductiviteit:** de gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (omzetkengetallen, 2021).
- **Huidig supermarktaanbod:** binnen het totale onderzoeksgebied betreft het huidige supermarktaanbod 7.019 m² wvo (zie Bijlage 2: Supermarktaanbod Woudenberg en omgeving)

Parameter	2023	2030	2035
Inwoners	24.190	27.930	30.310
Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2021)	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 52	€ 60	€ 65
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 51	€ 59	€ 64
Koopkrachtbinding (gecorrigeerd voor online) (KSO, 2021)	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 53	€ 58
Koopkrachttoevloeiing (KSO 2021)	25%	25%	25%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 15	€ 18	€ 19
Totale bestedingen in € mln.	€ 61	€ 71	€ 77
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (Panteia, 2021)	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.723	€ 10.072	€ 10.931
Haalbaar aanbod in m ² wvo	7.306	8.436	9.154
Aanbod in m ² wvo	7.019	7.019	7.019
Uitbreidingsruimte in m² wvo	287	1.416	2.135

Tabel 3 Distributieve berekening onderzoeksgebied

Bron: Sweco

In de huidige situatie is er sprake van een uitbreidingsruimte van ca. 290 m² wvo in het onderzoeksgebied. Door de geplande woningbouw en mede daaruit voortkomende bevolkingsgroei, ontstaat er

⁴ Koopkrachtbinding Woudenberg na correctie online: 85%; koopkrachtbinding Scherpenzeel 94% Berekening: (Binding Woudenberg * inw. Woudenberg) + (Binding Scherpenzeel * inw. Scherpenzeel) / inw. totaal = (85% * 13.873) + (94% * 10.317) / 24.190 = 90%

uitbreidingsruimte, tot ca. 2.135 m² vwo in 2035. De geplande verplaatsing en uitbreiding van zowel Albert Heijn als Aldi meten tezamen 1.362 m² vwo (Albert Heijn breidt met 847 m² vwo uit en Aldi met 515 m² vwo).⁵ Beide ontwikkelingen passen geheel binnen de distributieve ruimte voor supermarkten in het onderzoeksgebied. Daarnaast biedt de uitbreidingsruimte die volgt uit de distributieve berekening ook voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het centrumplan van Scherpenzeel (de nieuwe Aldi en Jumbo in het centrum van Scherpenzeel).

In het kader van de detailhandelsvisie voor Woudenberg is tevens een distributieve berekening gemaakt, maar dan voor de gehele dagelijkse sector in 2021 en alleen voor de gemeente Woudenberg. Hieruit komt een distributieve ruimte van 1.000 – 1.500 m² vwo. De uitkomsten liggen daarmee in lijn met de door ons berekende ruimte voor alleen de supermarktsector, in 2030 en verder.

2.2 Ruimtelijk kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte voor de beoogde ontwikkeling in het centrum van Woudenberg, kan de behoefte voor de ontwikkeling ook kwalitatief beargumenteerd worden.

- **Sterker en compacter centrum.** Het centrum van Woudenberg is op dit moment relatief uitgestrekt en hiermee gevoeliger voor leegstand en afname van de kwaliteit in de aanloopstraten. Door de beoogde ontwikkeling op de locatie van het hart van het centrum, wordt de compactheid gewaarborgd. Het aanbod rondom de Dorpsstraat zal verstevigd worden en het pand dat Albert Heijn zal achterlaten, zal worden ingevuld met de Aldi die nu tevens aan de Dorpsstraat zit met een pand van ca. 484 m² vwo. Dit werkt compactheid en een sterker centrum in de hand. Het pand van de Aldi kan mogelijk met detailhandelsaanbod uit de aanloopstraten en randen van het centrum gevuld worden. Het is niet aannemelijk dat zich hierin een nieuwe supermarkt vestigt.
- **Uitstraling centrum.** De Albert Heijn zal zich in een nieuw te bouwen pand aan een winkelplein vestigen. Naast dat het nieuw te bouwen pand een positievere uitstraling levert aan het centrum, zal ook de openbare ruimte rondom het winkelplein en de Dorpsstraat positieve effecten hiervan ondervinden. De nu nog relatief kale parkeerplaats zal door de ontwikkeling omgevormd worden tot aantrekkelijk en levendig plein. Deze levendigheid zal tevens versterkt worden door de verpaatsing en uitbreiding van Aldi in het huidige Albert Heijn pand. Niet alleen wordt ook de uitstraling van dit nieuwe Aldi pand sterk verbeterd, ook wordt een haltermodel gecreëerd met aan beide kanten van het nieuwe winkelplein een sterke dagelijkse trekker. Hiermee ontstaat een constante en sterke passantenstroom op het plein.
- **Voetgangersvriendelijk winkelplein.** Door de ontwikkeling van een ondergrondse parkeerplaats onder de Albert Heijn supermarkt, zal een deel van de parkeerplaats op het winkelplein uit het zicht verplaatsen. Hierdoor kan de parkeerplaats meer een verblijfsplaats voor voetgangers worden met meer groen.
- **Bevolkingsgroei en uitbreidingsruimte.** De bevolking van Woudenberg groeit tot 2035 met ca. 28%. Dit zorgt voor extra vraag in de gemeente. Omdat het centrum van Woudenberg en het dagelijks aanbod ook de woonkern Scherpenzeel verzorgt, zal Woudenberg het grootste deel van de indicatieve uitbreidingsruimte kunnen claimen.
- **Invulling van leegstaand pand Albert Heijn.** Aldi zal het oude pand van Albert Heijn invullen en daarmee uitbreiden tot 999 m² vwo. hiermee zal meer leegstand worden opgeost in het centrum van Woudenberg, dan in het geval dat Aldi op de huidige plek zou blijven (999 m² vwo versus 484 m² vwo). Invulling van het oude pand van Albert Heijn met een Aldi is daarmee in twee opzichten gunstig. Zo wordt grotere leegstand voorkomen en tevens wordt een te kleine, niet toekomstbestendige supermarkt (Aldi) sterk geoptimaliseerd in het oude Albert Heijn pand. Hiermee wordt de supermarktstructuur en daarmee ook de winkelstructuur van Woudenberg versterkt. Dit laatste is tevens gunstig omdat de dagelijkse sector de meest toekomstbestendige detailhandelssector is en supermarkten steeds meer de trekkers van winkelgebieden zijn.

⁵ Albert Heijn gaat van een pand van 999 m² vwo naar een pand van 1.846 m² vwo (= 847 m² vwo), Aldi gaat van een pand van 484 m² vwo naar een pand van 999 m² vwo (= 515 m² vwo)

3 Ruimtelijk economische effecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde supermarktontwikkeling beschreven.

3.1 Economische ruimtelijke impuls

3.1.1 Economische impuls

De beoogde ontwikkeling in het centrum van Woudenberg zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- **Structurele effecten:** de uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Woudenberg.

3.1.2 Uitstralingseffecten

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Sociale functie voor buurt, dorp en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar dorpsbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling inclusief uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters kan deze functie versterken voor de inwoners van het onderzoeksgebied.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het onderzoeksgebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.
- **Structuurversterking.** Door de opwaardering van het winkelgebied en de ontwikkeling van het winkelplein, is er sprake van structuurversterking. De gemeente heeft als doel om het centrum van Woudenberg compacter te maken, waarbinnen de beoogde ontwikkeling door zijn locatie past. Daarnaast komt er beperkte ruimte voor detailhandel vrij in het hart van het centrum, waardoor het makkelijker wordt deze ruimte in te vullen met detailhandel vanuit de randen van het centrum. Dit werkt de visie van de gemeente in hand.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

De beoogde verplaatsing en uitbreiding van beide supermarkten heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringingen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

Overlap in formule en functie	
	<p>Hoe meer gelijkheid met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. De mate van verdringing als gevolg van de uitbreiding van de supermarkten zal worden gedempt door de forse groei van de bevolking in het onderzoeksgebied, en daarbinnen primair in Woudenberg zelf.</p>
Uitbreiding dan wel nieuwe vestiging	
	<p>In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig en de uitbreidingsmeters genereren minder omzet (per vierkante meter) dan de oorspronkelijke winkel. In dit geval gaat het om een uitbreiding/verplaatsing van twee bestaande vestigingen, waardoor de effecten beperkter zullen zijn dan bij nieuwvestiging.</p>
Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt	
	<p>Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in Woudenberg en in mindere mate in Scherpenzeel.</p>
Het functioneren van de betreffende supermarkt	
	<p>Naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. Deze zal dan ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar het heeft ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.</p>

3.2.1 Omzetclaim uitbreiding supermarkt

De omvang van de nieuwe locatie van Albert Heijn betreft 1.846 m² vwo. de huidige Albert Heijn betreft 999 m² vwo, waardoor de netto uitbreiding 847 m² vwo betreft. Daarbij zal Aldi door verplaatsing naar het oude pand van Albert Heijn uitbreiden van 484 m² vwo naar 999 m² vwo. de totale uitbreiding van beide initiatieven samen komt daarmee op 1.362 m² vwo. op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² vwo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van ca. € 11,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt in theorie neer op een additionele omzet van circa € 220.000 per week (excl. BTW). In praktijk zal de additionele omzetclaim lager liggen. Het gaat immer om optimalisering en uitbreiding van twee reeds bestaande supermarkten. Optimalisatie gaat gepaard met de wet van de afnemende meeropbrengsten: de additionele meters genereren een substantieel lagere vloerproductiviteit dan de bestaande winkelmeters. Met een vloerproductiviteit van de nieuwe meters die op 50% ligt van de vloerproductiviteit van de huidige meters komt dat neer op een additionele omzet van ca. € 110.000 per week (excl. BTW).

Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 9,7% op de huidige omzetclaim van het gevestigde aanbod (uitgaande van ca. € 110.000 per week additionele omzetclaim). Wij gaan ervan uit dat de additionele omzetclaim deels wordt opgevangen door het groeiende draagvlak en deels ten koste gaat van de reeds gevestigde supermarkten binnen het onderzoeksgebied, met name in Woudenberg (Jumbo en Hoogvliet). Het verdringingseffect is echter niet zo groot dat het functioneren van deze beide supermarkten onder druk komt te staan, mede door het groeiende draagvlak. Daarbij is het supermarktaanbod in Woudenberg complementair aan elkaar en is Aldi daarbij de enige discount-formule binnen Woudenberg.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

3.3.1 Leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

In het centrum van Woudenberg staan momenteel 5 panden leeg, oftewel 5,8% van het totale winkelvloeroppervlak in het centrum (KSO 2021). In vergelijking met het landelijk gemiddelde en referentiekernen met hetzelfde aantal inwoners (10.000 – 15.000 inw.), is de leegstand in het centrum van Woudenberg gemiddeld. Zo ligt de leegstand in centra van referentiekernen op 7,1% (Visie op Retail Woudenberg, BRDG Advies, 2021).

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetzijdering leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetzijdering gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzijdering ondernemers niet direct in de gevarezone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestigings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit.

Een indicatieve omzetverdringing van 9,7% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 341 m² wvo in het onderzoeksgebied⁶. De kans op uitval elder achten wij gering, laat staan dta de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige locatie van de Albert Heijn zal echter opgevuld worden met de Aldi. Daarnaast is het wenselijk dat leegstand aan de randen van het centrum door de gemeente wordt herbestemd tot wonen en werken, waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het onderzoeksgebied. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het feit dat de huidige Aldi in eerste instantie leeg zal komen te staan. Dit telt op bij de leegstandstoename die maximaal kan ontstaan vanuit de omzetverdringing.

3.3.2 Effecten op woon- en leefklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Uitgaande van een verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn over slechts ca. 70 meter van de huidige locatie in het centrum van Woudenberg, zal van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners van Woudenberg behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt daarbij zelfs uitgebreid, waarmee de inwoners van Woudenberg en Scherpenzeel een uitgebreider en kwalitatief sterker aanbod krijgen.

3.3.3 Eerste toets aan gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling van zowel de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn in een nieuwbouwpand, alsmede de verplaatsing en (daarmee) uitbreiding van Aldi in het oude Albert Heijn pand, passen in het detailhandelsbeleid van de gemeente Woudenberg. Niet alleen wordt in het detailhandelsbeleid het belang aangegeven dat de supermarkten de trekkers zijn van het centrumgebied. Ook wordt aangegeven dat de huidige centrumsupermarkten qua maatvoering en schaal niet in lijn zijn met de huidige standaarden in de branche en deze supermarkten in huidige vorm niet toekomstbestendig zijn. Uitbreiding van de bestaande centrumsupermarkten wordt daarom ook gefaciliteerd. Binnen de detailhandelsvisie wordt reeds rekening gehouden met de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn naar een nieuwbouwpand aan het parkeerplein. Daarnaast wordt in de visie reeds aangegeven dat Aldi mogelijk verplaatst naar het oude pand van Albert Heijn aan de Dorpsstraat. Er wordt aangegeven dat leegstand of een voor de consument minder interessante functie op deze locatie ongewenst is. Concluderend kan worden gesteld dat beide beoogde ontwikkelingen (verplaatsing en uitbreiding van zowel Albert Heijn als Aldi) binnen de detailhandelsvisie passen.

⁶ Berekening: 0,5 * 9,7% * 7019 = 341

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mare waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Bijlage 2: Supermarktaanbod Woudenberg en omgeving

Nr	Formule	Adres	Kern	M ² wvo	Kassa's	Afstand (in m)	Opmerking
1.	Aldi	Dorpsstraat 25	Woudenberg	484	Nb.	100	
2.	Albert Heijn	Dorpsstraat 27	Woudenberg	999	10	100	
3.	Jumbo	Het Schilt 18	Woudenberg	1.002	5	300	
4.	Hoogvliet	Parallelweg 1	Woudenberg	2.300	16	2.700	
5.	Aldi	De Breelaan 7	Scherpenzeel	1.239	Nb.	5.000	Een tijdelijke winkel, zal zich uiteindelijk vestigen in de huidige winkel van Jumbo
6.	Jumbo	Marktstraat 11	Scherpenzeel	995	6	5.500	Zal in 2023 een nieuwe winkel openen (metrage hiervan is nog niet bekend)
Totaal onderzoeksgebied				7.019			
7.	PLUS	Raadhuislaan 14	Maarn	947	8	4.500	

Tabel 4 supermarktaanbod in Woudenberg, Scherpenzeel en Maarn

Bron: Supermarktgid Online februari 2023 en Bagviewer, Bewerking: Sweco