

DPO supermarkt De Zilk
Gemeente Noordwijk

dtNP

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl



Opdrachtgever:	Gemeente Noordwijk
Contactpersoon:	Mevrouw M. van Schie-van der Putten
Projectteam DTNP:	De heer W. Frielink
	Mevrouw E. van Rijen
Projectnummer:	2022.0119
Datum:	08 maart 2019

DPO supermarkt De Zilk
Gemeente Noordwijk

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**1**
2	**Huidige situatie**	**2**
2.1	Vraag	2
2.2	Aanbod	2
2.3	Het Zilt	3
3	**Marktruimte**	**4**
4	**Effecten**	**6**
5	**Beleid**	**7**
5.1	Gemeentelijk beleid	7
5.2	Provinciaal beleid	7

1 Inleiding

Aanleiding

De Zilk is een dorp (ca. 2.275 inwoners) in de gemeente Noordwijk en ligt tussen Hillegom en de Waterleidingduinen. De gemeente Noordwijk is aan de westzijde van de kern bezig met de planontwikkeling voor Het Zilt. Onderdeel van de plannen is een supermarkt. Op dit moment is een (kleinere, tijdelijke) supermarkt aanwezig op de hoek Breeland-Hanenhof.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Zuid-Holland opgemerkt dat er sprake is van 'nieuwe detailhandel' op de locatie Het Zilt. De provincie vraagt hiervoor om een nadere onderbouwing. Daarnaast is in zienswijzen op het uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt kritisch gereageerd op (onder meer) de supermarktplannen.

Doel

Naar aanleiding van de vraag vanuit de provincie Zuid-Holland en de zienswijzen op het bestemmingsplan wil de gemeente Noordwijk de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie Het Zilt nader onderbouwen. Deze resultaten worden vervolgens ingezet voor de bredere ruimtelijke onderbouwing en de verdere planologische procedure voor de ontwikkeling van de supermarkt.

Vraagstelling

Om de realisatie van een supermarkt in De Zilk nader te onderbouwen, worden in dit rapport de volgende vragen beantwoord;

1. Wat is de marktruimte voor een supermarkt in De Zilk (verzorgingsgebied, vraag- en aanbodstructuur, distributieve ruimte)?
2. Hoe kan de ontwikkeling van de supermarkt worden ingepast in vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid?
3. Welke ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in de omgeving zijn mogelijk te verwachten?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige vraag- en aanbodstructuur in De Zilk behandeld. In hoofdstuk 3 wordt kwantitatief en kwalitatief ingegaan op de marktruimte voor een supermarkt in De Zilk. De effecten die te verwachten zijn op de bestaande winkelstructuur in de omgeving worden in hoofdstuk 4 besproken. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 5 in op het relevante gemeentelijke en provinciale beleid.

2 Huidige situatie

2.1 Vraag

In De Zilk wonen momenteel circa 2.275 inwoners*. Door de realisatie van de nieuwbouwwijk Het Zilt aan de westzijde van het dorp komen er vanaf 2019 130 woningen bij. Hierdoor groeit het aantal inwoners van De Zilk in de toekomst naar circa 2.550 inwoners.

2.2 Aanbod

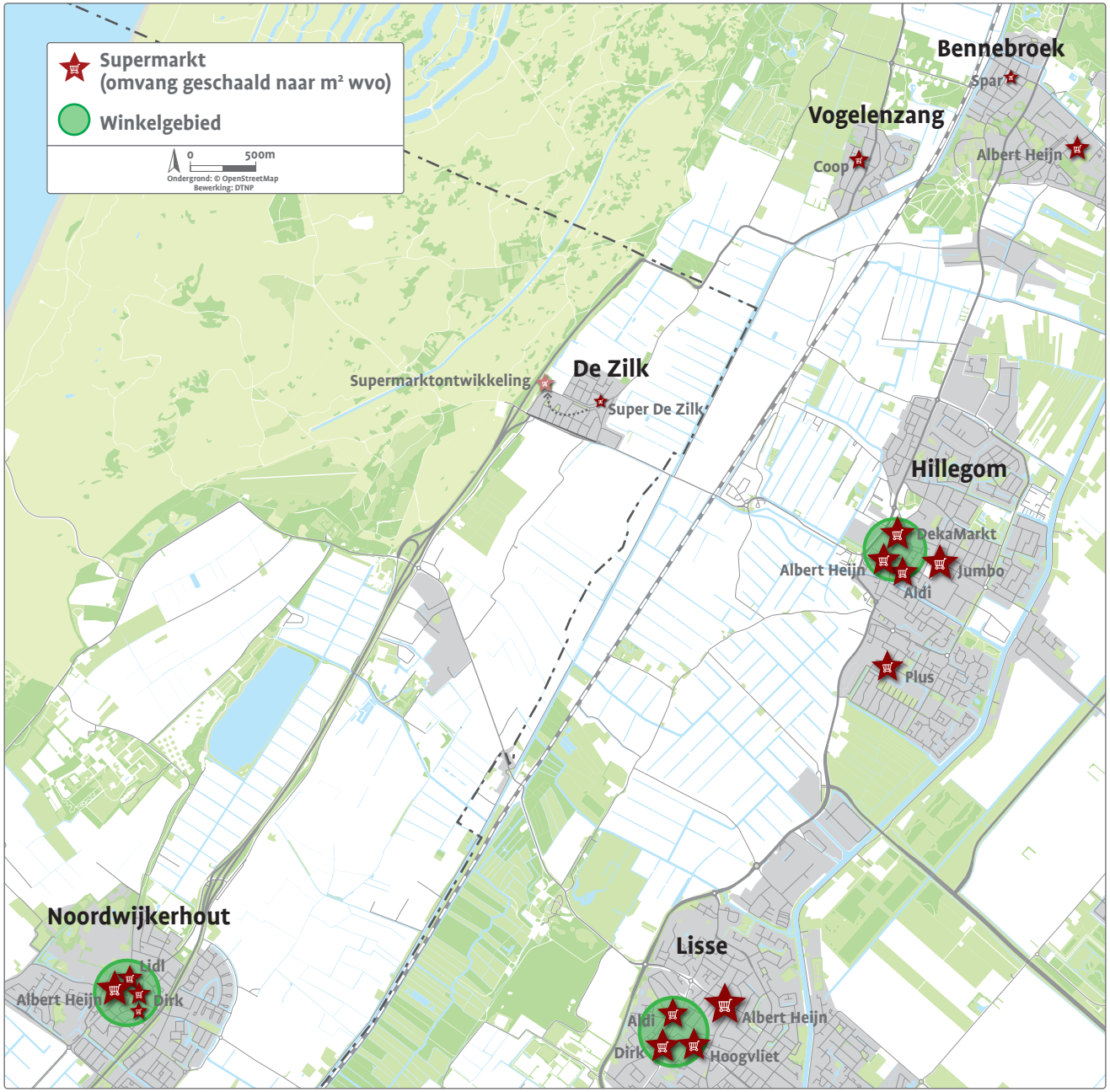
Aanbod in De Zilk

In De Zilk is momenteel een supermarkt (Super De Zilk, voorheen Spar) gevestigd met een omvang van circa 225 m² winkelvloeroppervlak (wvo)**. De supermarkt is tijdelijk op deze locatie gevestigd (in een tijdelijk bouwwerk). Door de beperkte omvang is de supermarkt vooral geoutilleerd voor kleine en vergeten boodschappen, en maar beperkt voor grotere weekboodschappen. Verspreid in het dorp zijn

* CBS (2018).

** Winkelvloeroppervlak/wvo: het deel van de winkel dat toegankelijk en zichtbaar is voor de consument. Gemiddeld is dit 75 à 80% van het bruto vloeroppervlak (bvo) (waar ook bijvoorbeeld magazijnen en personeelsruimtes toe behoren).

Winkelaanbod in De Zilk en omgeving



verder een aantal voorzieningen gevestigd zoals een bakker, een bloemenwinkel, een kapper en een snackbar. Er is geen samenhangend centrumgebied.

Aanbod in de regio

Rondom De Zilk zijn verschillende grotere kernen met een compleet winkelaanbod (voor boodschappen), zoals Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout (zie kaart pagina 2). In elk van die kernen is een gevarieerd supermarktaanbod aanwezig met diverse supermarktformules van wisselende grootte. Ook is er een compleet pakket aan overige dagelijkse winkels (o.a. versspeciaalzaken en drogisten) en een variërende omvang aan aanvullend niet-dagelijkse aanbod (o.a. huishoudelijk, mode, sport) te vinden.

Het meest nabije centrum vanaf De Zilk is het centrum van Hillegom. Daar zijn DekaMarkt, Albert Heijn, Aldi en Jumbo gevestigd.

2.3 Het Zilt

Op het terrein van de voormalige zoutopslag aan de westkant van het dorp wordt in 2019 begonnen met de bouw van 130 energiezuinige appartementen en grondgebonden woningen. In het plan is ook commerciële ruimte opgenomen voor een supermarkt en G.O.E.D (Gezondheidsvoorzieningen Onder Een Dak). In de regels van het bestemmingsplan De Zilk, Het Zilt is de omvang van de supermarkt gemaximeerd op 850 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit staat ongeveer gelijk aan een supermarkt van circa 650 m² wvo.



De tijdelijke supermarkt in De Zilk



Ontwikkellocatie Het Zilt

3 Marktruimte

Om een beeld te krijgen van de kwantitatief haalbare omvang voor de supermarkt in De Zilk, wordt een distributieplanologische berekening (DPO) gemaakt voor het primaire verzorgingsgebied. De DPO betreft een indicatieve analyse van de verwachte vraag en het (toekomstig) haalbaar aanbod op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers. In kleine verzorgingsgebieden zoals De Zilk hebben supermarkten vaak ook de functie van (vers)speciaalzaken en drogisten. De berekening wordt derhalve gemaakt voor de hele dagelijkse sector.

De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen per hoofd (in de dagelijkse sector), de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in de supermarkt (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en benodigde bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Omvang primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt in De Zilk bestaat uit de inwoners van de kern zelf. Momenteel zijn dit er circa 2.275. Voor 2025 wordt, door de realisatie van het nieuwbouwproject Het Zilt, uitgegaan van circa 2.550 inwoners.

Bestedingen per hoofd

In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector per jaar € 2.525 (excl. btw)*. Het gemiddeld inkomen in De Zilk ligt circa 5% onder het landelijke gemiddelde**, waardoor in de berekening van de huidige situatie wordt uitgegaan van een gemiddelde besteding van € 2.472 (excl. btw)***.

Op dit moment worden in de voormalige gemeente Noordwijkerhout de boodschappen nog nauwelijks op internet gedaan****. Desondanks mag ook voor De Zilk verwacht worden dat consumenten in toenemende mate via internet boodschappen doen. Voor de situatie in 2025 gaan we uit van een marktaandeel van 7,5%. De gemiddelde besteding van consumenten aan dagelijkse artikelen in fysieke winkels komt daarmee uit op € 2.287 (excl. btw) per jaar.

Koopkrachtbinding

De Zilk beschikt momenteel over een tijdelijke supermarkt van 225 m² wvo met een beperkt aanbod. Deze supermarkt voorziet vooral in een klein basisassortiment. Voor een compleet voorzieningenaanbod zullen inwoners van De Zilk het aanbod in omliggende kernen bezoeken; gelet op de nabijheid zal vooral Hillegom worden bezocht voor het doen van boodschappen. Voor de huidige situatie schatten we de koopkrachtbinding in op 30 à 35%*****.

De plannen voor Het Zilt gaan uit van een wat grotere supermarkt. De exacte omvang is nog niet duidelijk, maar varieert tussen de 400 en 650 m² wvo/500 à 850 m² bvo. Een grotere supermarkt heeft de mogelijkheid een ruimer assortiment te voeren en heeft daarmee meer aantrekkingskracht op consumenten dan een kleinere supermarkt. De aantrekkingskracht van een supermarkt in De Zilk hangt uiteraard ook af van de mate waarin de lokale ondernemer inwoners van De Zilk weet aan te spreken. Het is daarom niet exact te voorspellen welk aan-

* INretail/Panteia/DTNP e.a. (2018), Omzetkengetallen 2017.
** CBS (2019).
*** Voor de gemiddelde besteding is gerekend met een inkomenselasticiteit van 0.4%.
**** I&O Research/DTNP (2019), Koopstromenonderzoek Randstad 2018.
***** Het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 heeft voor De Zilk onvoldoende respons voor betrouwbare resultaten van de lokale koopstromen.

deel van de bestedingen van inwoners van De Zilk uiteindelijk bij de lokale (nieuwe) supermarkt terechtkomt. In voorliggende analyse wordt uitgegaan van een kleine maar goed functionerende supermarkt met een sterke lokale binding (40 à 45% binding).

Koopkrachttoevloeiing

De supermarkt in De Zilk zal nagenoeg alleen inwoners uit de eigen kern aantrekken. De omliggende kernen (o.a. Hillegom, Noordwijkerhout en Lisse) beschikken alle over een aantrekkelijk en uitgebreid supermarktaanbod. Het formuleaanbod is divers en veel supermarkten hebben een moderne omvang. Voor de inwoners van deze kernen bestaat hierdoor geen aanleiding om in De Zilk boodschappen te doen. Voor de huidige en toekomstige situatie wordt dan ook uitgegaan van geen toevloeiing van bestedingen van buiten De Zilk.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in de dagelijkse sector ligt op € 7.634 (excl. btw). Voor de berekening gaan we uit van dit gemiddelde.

Aanwezig aanbod

Het dagelijkse aanbod in De Zilk bestaat op dit moment uit supermarkt Super De Zilk van 225 m² wvo en een bakker van circa 50 m² wvo. Het totale dagelijkse aanbod in De Zilk bedraagt daarmee 275 m² wvo.

Tabel 1 Indicatie marktruimte dagelijkse sector in De Zilk

	2019	2025
Inwoners primair verzorgingsgebied	2.275	2.550
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.475	€ 2.287
Koopkrachtbinding	30 à 35%	40 à 45%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 1,7 à 2,0 mln	€ 2,3 à 2,6 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	± 0%	± 0%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 1,7 à 2,0 mln	€ 2,3 à 2,6 mln
Gemiddelde omzet per m² NL (excl. btw)	€ 7.634	€ 7.634
Potentieel winkelaanbod (wvo)	220 à 260 m²	300 à 350 m²
Aanwezig winkelaanbod (wvo)	± 275 m²	± 275 m²
Indicatie uitbreidingsruimte	nihil	25 à 75 m²
Indicatie huidige omzet per m² wvo (excl. btw)	€ 6.150 à 7.150	

Voor een uitgebreide toelichting op de wijze waarop deze berekeningen werken, zie: INretail/Panteia/DTNP e.a. (2018), 'Omzetkengetallen 2017'.

Marktruimte verzorgingsgebied

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 1 een indicatie gegeven van de marktruimte voor een supermarkt in De Zilk. Er zijn twee berekeningen gemaakt: één voor de huidige situatie en één voor 2025, waarin de bevolkingsgroei en verwachte ontwikkeling van internetverkoop zijn meegenomen.

De indicatieve berekening laat voor de toekomstige situatie beperkte marktruimte zien voor uitbreiding van het aanbod (25 à 75 m² wvo). Deze marktruimte kan volledig door de supermarkt worden gebruikt. Dat zou leiden tot een supermarkt van circa 300 m² wvo (en een bakker van circa 50 m² wvo).

Kwalitatieve duiding van de berekening

Een supermarkt van 300 m² wvo zal naar verwachting onvoldoende aantrekkingskracht hebben om de toename in koopkrachtbinding (van 30 à 35% naar 40 à 45%) te realiseren. Hiervoor is een wat grotere supermarkt met een ruimer assortiment nodig.

Naar ons oordeel is een supermarkt van circa 400 m² wvo het meest passend bij De Zilk. Enerzijds kan met dit oppervlak een kleine maar complete winkel worden gerealiseerd die ook kwantitatief gezien niet te ver onder het Nederlands gemiddelde niveau zal functioneren, anderzijds wordt met dit oppervlak geborgd dat de supermarkt primair voor inwoners van De Zilk blijft (en geen aantrekkingskracht krijgt op consumenten van buiten De Zilk).

- Een supermarkt van 400 m² wvo is in absolute zin slechts beperkt groter dan 300 m² wvo, maar is relatief gezien een groot verschil. Juist voor kleinere supermarkten kan 100 m² wvo leiden tot substantieel andere mogelijkheden dan bij grotere supermarkten; het verschil tussen een supermarkt van 1.400 m² wvo en 1.500 m² wvo is voor een consument nauwelijks aanwezig, maar een supermarkt van 300 of 400 m² wvo kan daadwerkelijk een verschil maken voor consumenten. Een supermarkt van 400 m² wvo zal daarmee een hogere koopkrachtbinding kunnen realiseren.
- Het realiseren van een supermarkt van 400 m² wvo zal er toe leiden dat de gemiddelde omzet per m² wvo zal dalen ten opzichte van de landelijke gemiddelde omzet per m² wvo. De indicatieve berekening laat zien dat de huidige supermarkt naar verwachting al ondergemiddeld functioneert. Bij een supermarkt van circa 400 m² wvo zal de vloerproductiviteit dalen tot ditzelfde (huidige) niveau. Dit betekent overigens niet dat de supermarkt slecht zal functioneren. Benodigde omzetten per m² wvo variëren sterk tussen supermarktformules. Sommige formules kunnen met een lagere omzet per m² wvo van bijvoorbeeld € 6.000 m² wvo nog steeds een gezonde exploitatie hebben, terwijl andere supermarkten ten minste € 9.000 per m² wvo nodig hebben.
- Met een oppervlak van 400 m² wvo blijft de supermarkt in De Zilk nog steeds veel kleiner dan alle supermarkten in bijvoorbeeld Hillegom (daar zijn de supermarkten tussen de 1.000 en 1.500 m² wvo groot). Voor consumenten van buiten De Zilk is er derhalve geen reden om de supermarkt in De Zilk te bezoeken.

De maximale grens van de supermarkt is uiteraard niet met een harde lijn te trekken, maar gelet op het voorgaande achten wij een maat van 400 m² wvo het meest wenselijk. Dit oppervlak staat gelijk aan circa 500 à 550 m² bruto vloeroppervlak.

4 Effecten

De supermarktontwikkeling betreft een verplaatsing van de huidige tijdelijke supermarkt naar een nieuwe permanente locatie. De supermarkt bevindt zich nog steeds binnen de kern, waardoor geen grote wijzigingen in het koopgedrag ontstaan. Door de voorgestelde beperkte omvang van de nieuwe supermarkt (400 m² wvo) is de supermarkt alleen aantrekkelijk voor inwoners van De Zilk. Dit zal wel tot gevolg hebben dat de afvloeiing van bestedingen naar andere winkelgebieden in de omgeving (m.n. Hillegom) beperkt afneemt. Het aanbod in Hillegom is echter zoveel groter dan het aanbod in De Zilk, en de uitbreiding van de supermarkt in De Zilk is dusdanig klein, dat hier maar weinig negatief effect vanuit gaat. Bovendien spreiden eventuele negatieve effecten zich over meerdere supermarkten, waardoor het effect per supermarkt zo klein is dat die naar verwachting nauwelijks meetbaar is. Buiten De Zilk zijn dan ook geen effecten op de voorzieningenstructuur te verwachten.

5 Beleid

5.1 Gemeentelijk beleid

Door het behouden van de supermarkt in De Zilk wil de gemeente Noordwijk de kern leefbaar houden. Voor de leefbaarheid in een kleine kern is de toegankelijkheid tot basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, van grote toegevoegde waarde. De supermarkt zorgt er enerzijds voor dat dicht bij huis een basispakket aan artikelen aanwezig is voor de eerste levensbehoefte, anderzijds kan de supermarkt fungeren als natuurlijke ontmoetingsplek in het dorp. Het is een voorziening waar iedereen, jong en oud, welvarend en minder welvarend, naartoe gaat en dorpsgenoten spontaan tegenkomt. Dit is anders bij bijvoorbeeld een school of wijkcentrum.

5.2 Provinciaal beleid

Naar aanleiding van het bestemmingsplan voor Het Zilt in De Zilk heeft er vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente Noordwijk en de provincie Zuid-Holland. Volgens het provinciaal beleid van de provincie Zuid-Holland, zoals opgeschreven in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014, valt de te ontwikkelen supermarkt in Het Zilt onder ‘nieuwe detailhandel’. Volgens artikel 2.1.4 van de Verordening ruimte mag nieuwe detailhandel alleen binnen of aansluitend aan een bestaande of nieuw te realiseren winkelconcentratie gerealiseerd worden. Aangezien in het dorp De Zilk, laat staan op de locatie Het Zilt, geen winkelconcentratie aanwezig is of gerealiseerd wordt, dient de ontwikkeling van een supermarkt zoals die nu in het bestemmingsplan staat goed onderbouwd te worden.

Voor de supermarkt in De Zilk kan mogelijk wel gebruikgemaakt worden van de uitzonderingsregel in artikel 2.1.4 lid 3 onder f. Volgens deze uitzonderingsregel mag een supermarkt in een kleine kern buiten het winkelconcentratiegebied gerealiseerd worden, om zo de leefbaarheid in de kleine kern te borgen. Hiervoor moet wel aangetoond zijn dat er onvoldoende ruimte is in de bestaande winkelconcentratie. Binnen De Zilk is momenteel geen winkelconcentratie aanwezig. De beperkte voorzieningen die aanwezig zijn, bevinden zich verspreid over de kern. Aangezien er geen winkelconcentratie aanwezig is, is daarbinnen ook geen ruimte om een supermarkt te realiseren. Hierdoor past het initiatief binnen de genoemde uitzonderingsregel. Bovendien sluit het plan aan bij de leefbaarheidsdoelstelling uit de Verordening Ruimte.

Als aanvulling op artikel 2.1.4 lid 3 onder f gelden ook de voorwaarden uit artikel 2.1.4 lid 4. Hierin wordt benoemd dat de realisatie van nieuwe detailhandel alleen is toegestaan als deze het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. De ontwikkeling van de supermarkt in Het Zilt betreft een verplaatsing van een tijdelijke winkel naar een permanente winkel op een nieuwe locatie. Hierdoor ontstaat er geen leegstand, de oude winkel verdwijnt immers en de locatie komt vrij voor andere ontwikkelingen. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat voor de inwoners van De Zilk niet aangetast, de supermarkt verplaatst zich binnen het dorp naar een beter bereikbare locatie.

De realisatie van de supermarkt in De Zilk is passend binnen het provinciaal beleid. Belangrijk hierbij is wel dat de supermarkt een omvang behoudt die passend is bij de omvang van het dorp. Dit houdt in dat een supermarkt van circa 400 m² wvo/500 m² bvo wel binnen het provinciale beleid past, maar een grotere supermarkt van bijvoorbeeld 650 m² wvo niet meer passend is.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl