

Rapport



Ladderonderbouwing verplaatsing supermarkt locatie Van Dedemstraat naar Buitenstad Hoorn

Gemeente Hoorn

21 oktober 2024

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp

Projectnummer

In opdracht van

Datum

Projectteam

Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing verplaatsing supermarkt locatie Van Dedemstraat naar
Buitenstad Hoorn
51023098
Gemeente Hoorn
6 september 21 oktober 2024
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e [@sweco.nl](mailto:5.1.2e@sweco.nl)
5.1.2e 5.1.1e
Eindrapport

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>5</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>5</i>
1 Contextanalyse	7
1.1 <i>Locatie- en projectomschrijving.....</i>	<i>7</i>
1.1.1 Poort van Hoorn	7
1.1.2 Buitenstad Hoorn – enige mogelijke verplaatsingslocatie	7
1.1.3 Ontwikkelingsgebied Buitenstad Hoorn	8
1.2 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>9</i>
1.3 <i>Toets aan beleid.....</i>	<i>10</i>
1.3.1 Rijksbeleid.....	10
1.3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
1.3.3 Gemeentelijk beleid	11
1.3.4 Conclusie toets aan beleid.....	12
2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.....	13
2.1 <i>Kwantitatieve Toets.....</i>	<i>13</i>
2.1.1 Vraagzijde van de Markt	13
2.1.2 Aanbodzijde van de markt	14
2.1.3 Confrontatie vraag en aanbod	16
2.2 <i>Kwalitatieve toets</i>	<i>18</i>
2.2.1 Mogelijkheid tot grote stedelijke projecten.....	18
2.2.2 Algemene randvoorwaarden supermarkt.....	20
3 Effectenanalyse	21
3.1 <i>Economisch en ruimtelijk impuls</i>	<i>22</i>
3.2 <i>Effecten op bestaande structuur</i>	<i>22</i>
3.3 <i>Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat.....</i>	<i>23</i>
3.3.1 Leegstand	23
3.3.2 Woon-, leef- en ondernemersklimaat.....	24
Bijlage 1: Supermarktaanbod	25

Managementsamenvatting

Aanleiding

De gemeente Hoorn heeft de ambitie om “meer stad te worden” middels een aantal stedelijke ontwikkelingen. Een van deze ontwikkelingen is project Poort van Hoorn. Hier is een menging van functies gewenst. Op dit moment bevindt zich een supermarkt in het gebied van 1.920 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). In de nieuwe setting past geen full service supermarkt (beginnend bij 1.200 m² wvo). Verplaatsing van de huidige winkel aan de Van Dedemstraat is noodzakelijk om de ontwikkeling van het stationsgebied als onderdeel van Poort van Hoorn mogelijk te maken. In 2019 heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar welke locatie de winkel kan verplaatsen. Vanuit het beleid om retail te concentreren is allereerst gezocht naar mogelijkheden in de bestaande retailclusters van Hoorn. In die clusters bleek fysiek echter geen ruimte aanwezig. Daarop zijn alternatieve locaties bekeken. De enige mogelijkheid blijkt het te transformeren bedrijventerrein Berkhouterweg te zijn. Op deze nieuwe locatie bestaan plannen voor het project Buitenstad Hoorn; een herontwikkeling naar een stedelijk woongebied met maximaal 600 nieuwe woningen. De komst van een supermarkt draagt bij om een meer gemengd stedelijk woongebied te creëren. Het geeft een kwalitatieve impuls aan de omgeving en kan fungeren als een ontmoetingsplaats voor de inwoners en bezoekers en werkt daardoor versterkend voor de sociale cohesie in de wijk. De eigenaar van Berkhouterweg 11 is bereid gevonden om zijn pand te herontwikkelen voor een supermarkt. De omvang van de supermarkt op de locatie blijft gelijk aan die op de huidige locatie.



Figuur 1: Verplaatsing supermarkt Hoorn

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerkt door Sweco

Uw vragen

Voor de ruimtelijke besluitvorming die is benodigd om de verplaatsing van de supermarkt mogelijk te maken, is een toets nodig aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. In 2022 heeft Bureau Stedelijke Planning (inmiddels Sweco Stedelijke Planning) deze toets uitgevoerd. Gezien het feit dat het rapport de wettelijke termijn van twee jaar gepasseerd is en de insteek in Poort van Hoorn is veranderd wat betreft gewenst dagelijks aanbod (komst van een buurtsupermarkt en gemakswinkel in plaats van alleen een gemakswinkel), heeft de gemeente Hoorn Sweco gevraagd de toets opnieuw uit te voeren. Voorliggend ladderonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is behoefte aan de te verplaatsen supermarkt op de nieuwe plek?
- Is de beoogde locatie geschikt?
- Wat zijn de effecten op de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur?

Uitkomsten in een notendop

Het ladderonderzoek geeft de volgende inzichten in relatie tot de genoemde onderzoeksvragen.

Behoefte aan de supermarkt

- Op de schaal van de gemeente Hoorn is op dit moment geen marktruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod, ook niet in 2035.
- In de directe omgeving van de supermarkt (primaire onderzoeksgebied) zijn woningbouwplannen voor 1.130 woningen (hard) tot 2.120 (hard en zacht). Wanneer al deze plannen doorgang vinden ontstaat de nodige marktruimte in het directe onderzoeksgebied van de supermarkt. Het gaat om 460 tot 1.050 m² wvo / 580 tot 1.320 m² bvo (zie tabel 3). Dit duidt erop dat het gebied voorrang dient te krijgen in de mogelijke versterking van het aanbod binnen Hoorn. De vraag overstijgt hier immers het aanbod.

Geschiktheid beoogde locatie

- Uit onderzoek van de gemeente Hoorn blijkt dat er geen mogelijkheden zijn om de supermarkt te verplaatsen naar een van de retailconcentratiegebieden in Hoorn.
- Op basis van de huidige spreiding van de inwoners en de woningbouwplannen van de gemeente concentreert de (toekomstige) vraag naar supermarkten zich vooral in het westen van de gemeente – voor de hand ligt dat de supermarkt zich naar dat deel verplaatst.
- Met de verplaatsing van de supermarkt op nabije afstand van de huidige plek blijft de geografische evenwichtige spreiding en hiërarchische structuur van (moderne) supermarkten over Hoorn behouden.
- Als functie past een supermarkt bij de beoogde invulling van het ontwikkelingsgebied 'Buitenstad Hoorn' als een gemengd woon- en voorzieningengebied, namelijk, de supermarkt:
 - voorziet de nieuwe inwoners en overige inwoners rond de locatie op korte afstand van hun woning in hun eerste levensbehoefte.
 - geeft het nieuwe woongebied een kwalitatieve impuls. Het geeft het gebied een levendige en frisse uitstraling en een sociale functie vanuit de ontmoetingsfunctie en versterking van de leefbaarheid.

Effecten op bestaande en gewenste structuur

- Aangezien het om een verplaatsing gaat en geen uitbreiding, zijn de ruimtelijke economische effecten van de ontwikkeling beperkt. Door de verplaatsing kan de supermarkt een kleine omzetsprong halen door een betere autobereikbaarheid.
- De mogelijke omzetverdringing op de bestaande supermarkten is minimaal en wordt verdisconteerd door de groei van het bestedingspotentieel (groei inwoners) in het primaire onderzoeksgebied.

In lijn met gemeentelijk beleid

Vanwege de zwaarwegende belangen van de doorgang van de grootstedelijke projecten is verplaatsing van de huidige full-service supermarkt noodzakelijk. In de bestaande retailconcentratiegebieden in Hoorn is geen ruimte. De solitair gelegen supermarkt wordt verplaatst op nabij afstand, blijft solitair gelegen en vergroot niet in winkelvloeroppervlakte. De bestaande winkelstructuur in Hoorn blijft daarmee gelijk en de effecten zijn beperkt.

In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat vanwege zwaarwegende belangen kan worden afgeweken van het standpunt om geen solitaire supermarkten toe te staan. De verplaatsing van de supermarkt in het stationsgebied als onderdeel van Poort van Hoorn is in het beleid meegenomen als een van de uitgangspunten. Om te zorgen dat de ontwikkeling van het stationsgebied van de grond komt en het gebied Buitenstad Hoorn een levendig woon- en commercieel gebied wordt, past de verplaatsing binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Vanuit de behoefte, de beperkte effecten en zwaarwegende belangen voldoet de verplaatsing van de supermarkt van Poort van Hoorn naar Buitenstad Hoorn aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling.

1 Contextanalyse

1.1 Locatie- en projectomschrijving

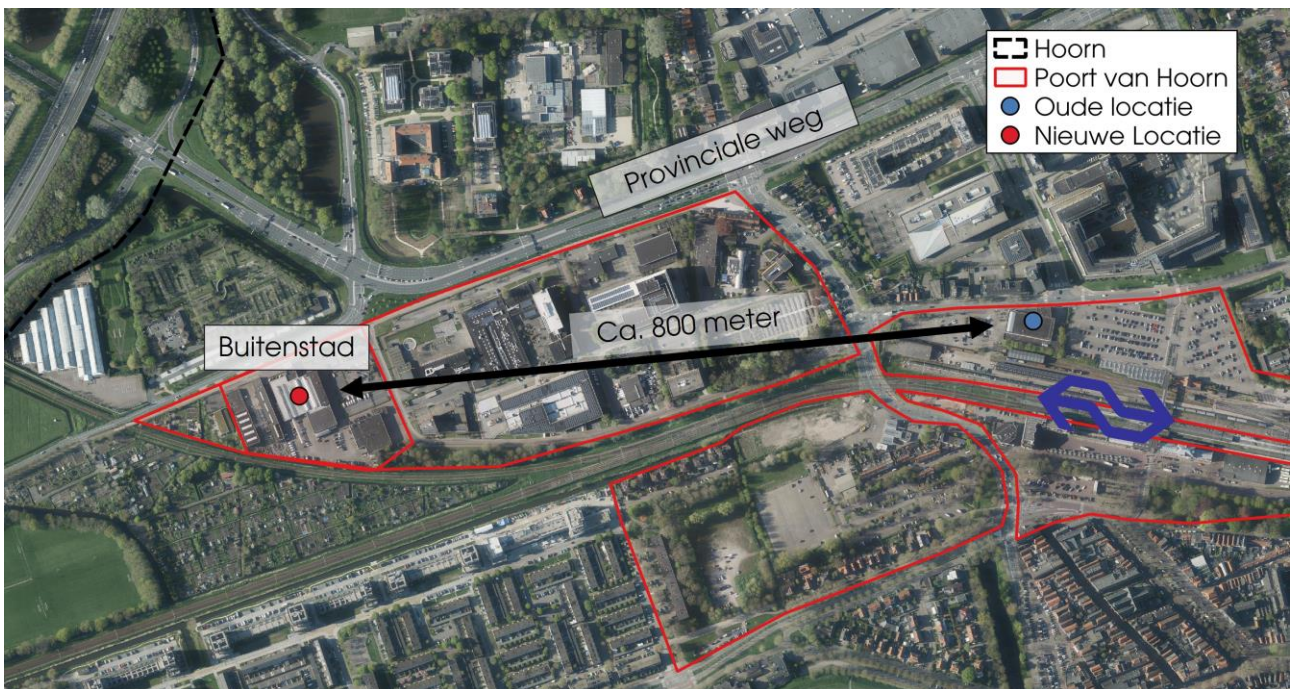
1.1.1 Poort van Hoorn

De huidige supermarkt in Poort van Hoorn is solitair gelegen boven het NS-Station en het P+R terrein. Dit gebied wordt de komende jaren getransformeerd en draagt de naam Poort van Hoorn. In Poort van Hoorn is een onderscheidend stedelijk milieu beoogd dat bijdraagt aan de externe trekkracht van de regio. Met de realisatie van Poort van Hoorn wil de gemeente aan de noordzijde van het IC-station van Hoorn een functiemix realiseren voor de stad. Deze plannen zijn vergelijkbaar met andere ontwikkelingen rond spoorprojecten in het land. In de directe nabijheid van Hoorn kan worden gedacht aan de ontwikkelingen van de spoorzones van Zaanstad, Purmerend en Alkmaar. Breder gekeken zijn de spoorprojecten rond de stations van Zwolle, Leiden, Tilburg, Delft en Apeldoorn voorbeelden. Verschillende andere spoorzones hebben al een ambitieusprong ondergaan waar het gebied rond het centraal station in Den Bosch en Amersfoort mooie referenties voor zijn.

'Poort van Hoorn' zorgt dat het gebied rond het IC-station van Hoorn een echte poort voor de gemeente wordt en een knooppunt voor de hele regio. Het grootste deel van de voorzieningen is beoogt aan de Noordzijde van het station. De plannen richten zich op een versterking van de identiteit van het huidige programma dat onder meer bestaat uit het ziekenhuis en het stoomtreinmuseum. Nieuwe regionaal trekkende functies worden aan deze bestaande functies toegevoegd. Met de binnenstad die aan de zuidkant ligt komt vanuit de noordzijde een aantrekkelijke verbinding zodat een optimale wisselwerking ontstaat.

Voor het nieuwe stationsgebied als onderdeel van Poort van Hoorn wordt uitgegaan van een beperkte omvang aan detailhandel, passend bij het functioneel profiel van het gebied. De huidige supermarkt van circa 1.920 m² wvo, oftewel 2.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo), past niet binnen de toekomstvisie van het stationsgebied. Dit betekent dat de huidige supermarkt moet verplaatsen naar een andere locatie. In het stationsgebied van Poort van Hoorn wordt rekening gehouden met een kleine supermarkt van maximaal 850 m² wvo en een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo.

1.1.2 Buitenstad Hoorn – enige mogelijke verplaatsingslocatie



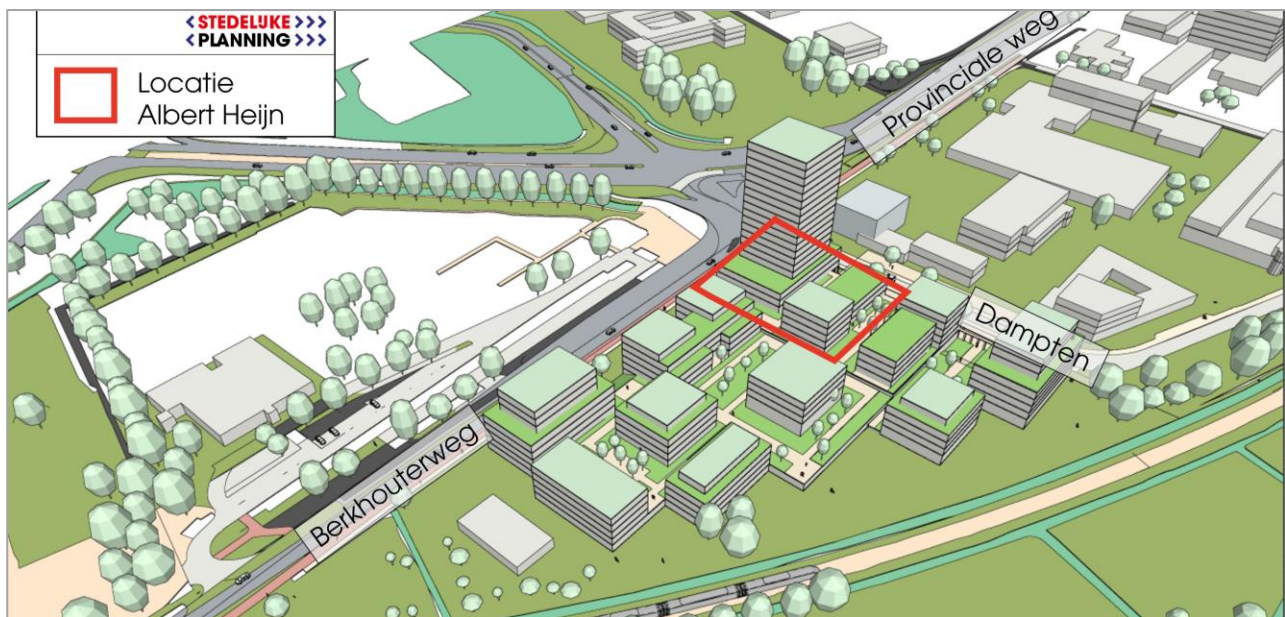
Figuur 2: Verplaatsing Supermarkt van de Dedemstraat 19 naar Berkhouterweg 11 (Buitenstad Hoorn)

Bron: LVB Achtergrondkaart, bewerkt door Sweco

Op basis van de visie voor het stationsgebied voor Poort van Hoorn heeft de gemeente Hoorn in 2019 het volgende onderzoek uitgevoerd: verkenning relocatiemogelijkheden Albert Heijn Hoorn. Om de supermarkt tot een verplaatsing te bewegen is in de verkenning gezocht naar een locatie met een betere marktpositie en omzetmogelijkheden voor de supermarkt. Wat betreft de locatie komt het rapport tot de volgende conclusie: om in de toekomst de kern- en regionaal verzorgende functie te handhaven en versterken moet een nieuwe locatie voor de AH zorgvuldig worden geselecteerd. Een locatie langs de doorgaande verkeersader van Hoorn (Provinciale weg) ligt daarbij voor de hand. Het detailhandelsbeleid van Hoorn hangt het beleid aan dat supermarkten in eerste instantie thuishoren in de bestaande wijk- en buurtcentra. In principe is in de wijkwinkelcentrum (Huesmolen, Grote Beer, Kersenboogerd) plaats voor twee supermarkten, in de buurtwinkelcentra (Korenbloem, Bangert-Oosterpolder, Zwaag/Blokker) één supermarkt. Deze ruimte is volledig bezet op grond waarvan geen plek is voor verplaatsing van de AH uit het stationsgebied naar een bestaand cluster. Bovendien betreft het door de uitzonderlijke grote omvang (in vergelijking met andere supermarkten in Hoorn) en huidige ligging centraal in Hoorn een supermarkt met een stedelijke en zelfs een beperkt regionale functie wat pleit voor een (solitaire) locatie, die voor autoverkeer vanuit de hele stad én de regio goed bereikbaar is.

Met het oog op het feit dat de Supermarkt weg moet uit het stationsgebied van Poort van Hoorn zijn er afspraken gemaakt gemaakt om de supermarkt te verplaatsen naar Buitenstad Hoorn, op korte afstand van de huidige locatie. Als onderdeel van de ontwikkelingsopgave van dit gebied tot een gemengd wonen en werken terrein wordt de voormalige Opel garage herontwikkeld en ontstaat ruimte voor de te verplaatsen supermarkt. De centrale ligging binnen de gemeente (zie figuur 7) en een goede bereikbaarheid vanuit stad en regio zijn sterke voordelen van deze locatie. Bovendien valt de locatie in 'gemengd stedelijk gebied', waar functiemenging de norm is. Een integrale stedelijke ontwikkeling, met stapeling van functies (wonen, detailhandel, andere commerciële functies en parkeren), past hier dus prima. Vanuit het gegeven dat in de huidige wijk- en buurtwinkelcentra geen plek is, is de locatie Berkhoutherweg als enige mogelijke locatie overgebleven.

1.1.3 Ontwikkelingsgebied Buitenstad Hoorn



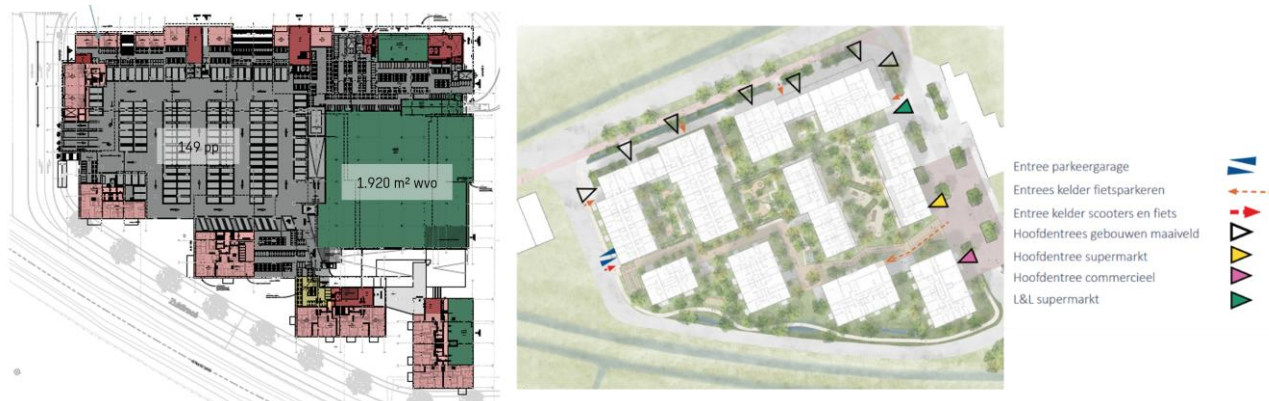
Figuur 3: Ontwikkelingsgebied Buitenstad Hoorn

Bron: SVP Architecten, bewerkt door Sweco

Op de hoek van de Berkhoutherweg met Dampfen bestaan plannen om een gebied van ruim twee hectare te herontwikkelen. Het gebied – Buitenstad Hoorn – heeft nu een bestemming als bedrijventerrein, maar wordt getransformeerd tot een gebied met maximaal 600 woningen en ca. 4.000 m² commerciële ruimten, waaronder de supermarkt van 1.920 m². De locatie is goed bereikbaar met auto en fiets. Het ligt tussen

afslag acht van de A7 en het station van Hoorn in. De Berkhouterweg sluit aan op de Provincialeweg, die dwars door Hoorn loopt.

De supermarkt is voorzien op de hoek Berkhouterweg – Dampden, op de begane grond. De supermarkt krijgt hetzelfde metrage als nu op de Van Dedemstraat, namelijk 1.920 m² wvo. Binnen het plangebied komen in totaal 544 parkeerplaatsen, waaronder 149 parkeerplaatsen op de begane grond voor de supermarkt en bezoekers van de woningen. De ingang van de supermarkt is voorzien aan de oostzijde, aan de Dampden. Beoogt is om een modern gebouw te realiseren met grote ruime gevels (veel glas), zodat de supermarkt goed zichtbaar is.



Figuur 4: Voorlopige plattegrond begane grond beoogde supermarkt Buitenstad Hoorn (links) en entrees tot Buitenstad Hoorn (rechts)

Bron: Gemeente Hoorn, bewerkt door Sweco

1.2 Trends en ontwikkelingen

Detailhandel is een branche die voortdurend aan ontwikkelingen onderhevig is. Een voorbeeld is de toename van online aankopen en de daarmee gepaard gaande effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand is een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

	FOOD WINT AAN BELANG 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.		SUPERMARKTEN PROFITEREN 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.
	VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK 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 huidige coronacrisis beleven de versspeciaalzaken echter momenteel een opleving.		SCHAALVERGROTING EN -VERKLEINING 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 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). Daarnaast zijn gemakswinkels in opkomst. Daar waar buurtsupers veel last hebben van de steeds hogere drempelwaarde (druk op omzet en marges), oplopende energie- en loopkosten en verlies van tabaksomzet, bedient de gemakswinkel meer doelgroepen en heeft daarmee meer omzet- en margepotentie.

	SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, of gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment.		GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. We verwachten een verdere groei; ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop. In Hoorn is Picnic sinds 2021 actief.
---	--	---	--

Figuur 5: Trends en ontwikkelingen in de dagelijkse sector

1.3 Toets aan beleid

1.3.1 Rijksbeleid

Op grond van de Omgevingswet dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met een Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, met als doel een zorgvuldige benutting van schaarse ruimte, door het voorkomen van over programmering en het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking. De Ladder geldt voor alle stedelijke functies zoals woningen, kantoren, winkels en voorzieningen. Voor winkelplannen geldt dat bij nieuwbouw en uitbreiding van winkels de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m² ligt. De laddertoets dient alleen uitgevoerd te worden bij 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. In het geval dat de Ladder niet van toepassing is moet er wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimte ordening is het nodig om de behoefte en eventuele effecten op de detailhandelsstructuur in kaart te brengen.

De beoogde ontwikkeling in Hoorn betreft een verplaatsing waarbij er op een nieuwe locatie een supermarkt van meer dan 500 m² bvo wordt gebouwd. Daarom is het initiatief getoetst aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking middels dit rapport.

1.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsverordening 2022 van 1 juli 2024

Sinds 2022 zijn de provinciale detailhandelsuitgangspunten verwoord in de omgevingsverordening. De verordening sluit volledig aan op de omgevingswet en luidt als volgt:

- Het behouden en versterken van detailhandel in de centra van kernen door het voorkomen van versnippering van het aanbod in en buiten de kernen.
- Het voorkomen van ruimtelijk relevante leegstand in winkelgebieden om zo een detailhandelsstructuur te behouden die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik.
- Het vrijwaren van veel consumentenverkeer op bedrijventerreinen.
- Het tegengaan van extra verkeersbewegingen en landschappelijke aantasting van het landelijk gebied door vestiging van detailhandelsbedrijven.

Uitgangspunten West-Friesland Regionale Detailhandelsvisie (2015):

- Focus op bestaande detailhandelsstructuur, waarbij voor Hoorn de volgende toewijzingen gelden:
 - Binnenstad Hoorn: recreatief centrum met regionale functie;
 - Kersenboogerd, De Huesmolen en Grote Beer als ondersteunende centra met een gemaksfunctie voor inwoners omliggende wijk;
 - Hof van Hoorn als regionaal grootschalig detailhandelscentrum met grootschalige retail en leisure.

- Nieuwe initiatieven zijn alleen mogelijk binnen de bestaande detailhandelsstructuur, met uitzondering van een bescheiden boodschappencentrum in Bangert en Oosterpolder in Hoorn;
- Voor initiatieven groter dan 1.500 m² geldt een verplichte advisering in bovenregionaal verband binnen de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN). Voor plannen in het centrum van Hoorn geldt een verplichte advisering voor detailhandelsplannen groter dan 3.000 m².

1.3.3 Gemeentelijk beleid

Uitgangspunten Detailhandelsnota 2020 - 2025 gemeente Hoorn, vastgesteld op 21 april 2021:

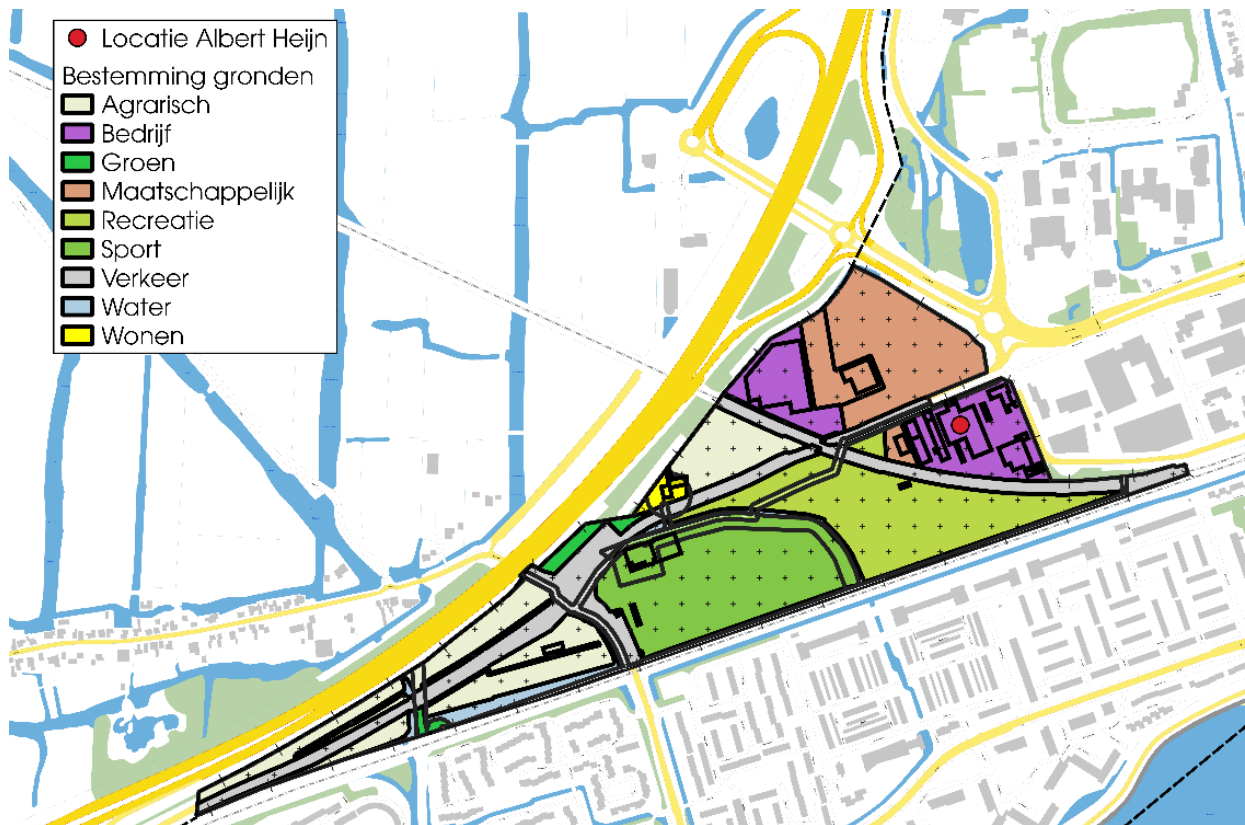
- Gezonde en toekomstbestendige detailhandelsstructuur;
- Concentratie van winkels in de reguliere winkelgebieden;
- Verkleining publiekshart in centrum en uitbreiding publieksfuncties;
- Geen kwantitatieve marktruimte voor supermarkten;
- Terughoudend ten opzichte van nieuwe winkelontwikkelingen buiten de bestaande structuur;
- Uitbreiding en/of verplaatsing van bestaande solitaire winkels ongewenst;
- Van bovenstaande twee punten mag worden afgeweken op basis van zwaarwegende belangen. Hierbij wordt specifiek het voorbeeld van voorliggende verplaatsing van de supermarkt Van Dedemstraat genoemd.

Uitgangspunten leegstandsverordening, 2021 (2022):

- Tegengaan leegstand onder andere op het gebied van winkels;
- Doel om eigenaren van leegstaande winkels, woningen en kantoren makkelijk aan te sporen om te zoeken naar een invulling voor het pand;
- meldingsplicht voor panden die langer dan zes maanden leegstaan. Na een melding volgt een overleg met de pandeigenaar, met als doel om tot een invulling te komen;
- Hieruit kan een zogenaamde leegstandsbeschikking volgen, waarin een oordeel staat of het pand klaar is voor gebruik. Als dit het geval is, krijgt de eigenaar 12 maanden de tijd om een gebruiker te vinden. Als het pand na deze 12 maanden nog steeds leeg staat kan het college een gebruiker voordragen. Als de eigenaar hier niet op in gaat, kan het college besluiten om een bestuurlijke boete op te leggen.

Omgevingsplan gemeente Hoorn, onderdeel Bestemmingsplan Venneweg - Middelweg – Berkhouterweg (2017)

De locatie heeft de bestemming 'bedrijf'. Deze bestemming bevat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.



Figuur 6: Omgevingsplan gemeente Hoorn, onderdeel Bestemmingsplan Venneweg – Middelweg – Berkhousterweg

Bron: Gemeente Hoorn en BRT Achtergrondkaart, bewerkt door Sweco

1.3.4 Conclusie toets aan beleid

Het beleid is gericht op het beschermen van de bestaande winkelstructuur. Er wordt terughoudend omgegaan met solitaire ontwikkelingen. Toch wordt in het beleid aangegeven dat afwijking van het beleid over solitaire vestigingen mogelijk is wanneer er zwaarwegende belangen zijn. Dit vereist een goede motivering met afweging van de effecten. Daarvoor dient dit rapport.

2 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In dit hoofdstuk is aan de hand van kwantitatieve toetsen en een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er mogelijkheden zijn voor de verplaatsing van de beoogde supermarkt in Hoorn. In paragraaf 2.1 is de zogenaamde kwantitatieve behoefte uitgewerkt, in paragraaf 2.2 de kwalitatieve behoefte.

2.1 Kwantitatieve Toets

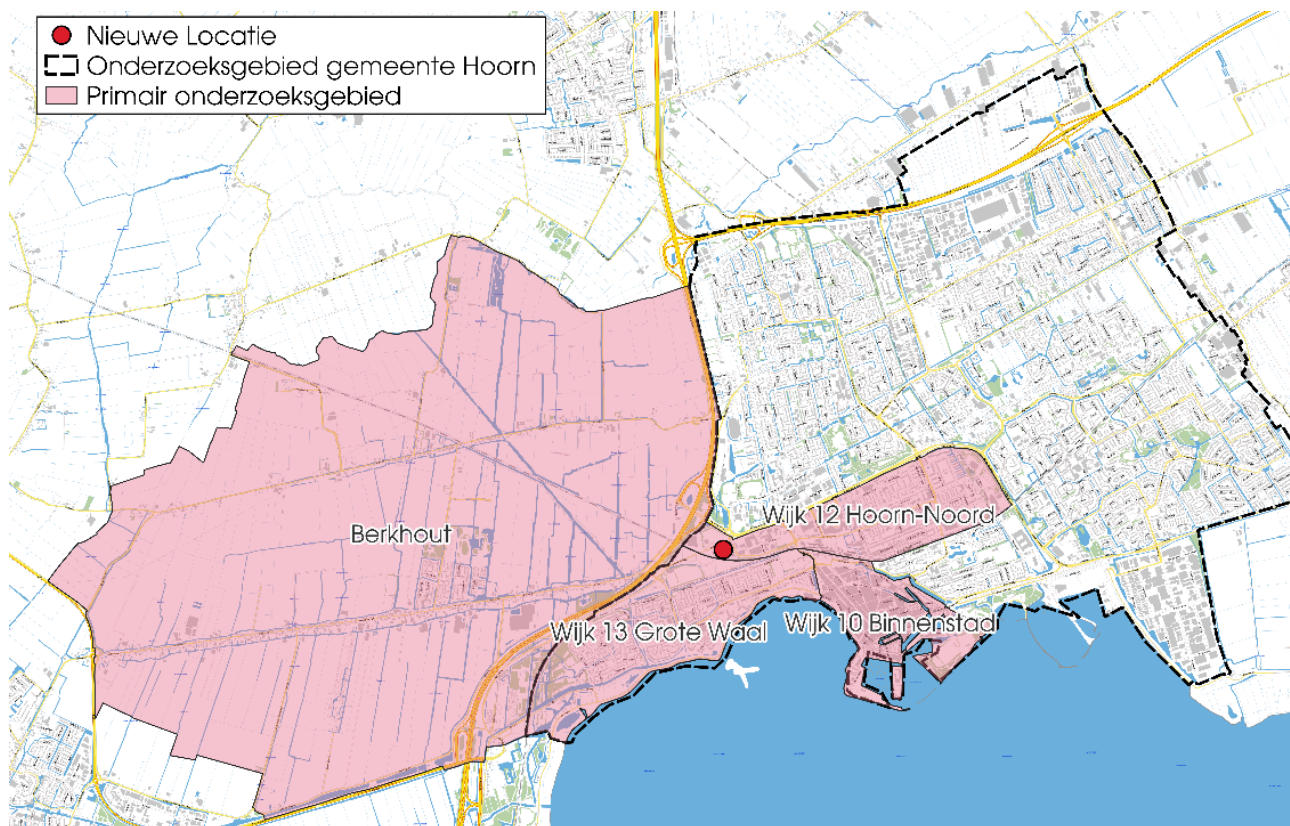
De kwantitatieve toets komt tot stand op basis van een confrontatie van de vraag met het aanbod. In deze paragraaf is eerst de vraagzijde uitgewerkt, vervolgens de aanbodzijde en daarna de confrontatie.

2.1.1 Vraagzijde van de Markt

Onderzoeksgebied

Om de behoefte en effecten van de beoogde supermarkt op de locatie 'Buitenstad Hoorn' in beeld te brengen, merken we de gehele gemeente Hoorn als onderzoeksgebied aan.

De verzorgingsstructuur in Hoorn is sterk wijkgericht. Iedere wijk heeft haar eigen retailcentrum. Vanuit haar ligging gaat de toekomstige supermarkt in Buitenstad Hoorn zich vooral richten op de wijken Binnenstad (Wijk 10), Hoorn-Noord (Wijk 12), Grote Waal (Wijk 13) en Berkhout in Koggeland. Deze vier wijken hanteren we als **primair onderzoeksgebied**. Wijk 20 Risdam Zuid ligt zeer nabij de projectlocatie (net ten noorden), maar rekenen we niet tot het primair onderzoeksgebied. De reden ligt in het feit dat in die wijk, winkelcentrum De Huesmolen ligt met twee supermarkten. In het nu afgebakende primaire onderzoeksgebied is de voorziene ontwikkeling de enige supermarkt van substantiële grootte.



Figuur 7: Primair onderzoeksgebied nieuwe supermarkt locatie.

Bron: BRT achtergrondkaart, bewerkt door Sweco.

Door de goede autobereikbaarheid en ligging aan de doorgaande route vanaf de snelwegafslag wordt ook de nodige toevloeiing verwacht.

Kenmerken verzorgingsgebied

	INW.	% 0-15	%15-25	%25-45	%45-65	%65+	Gem. HH. Groote	Gem. ink. per inw.
Primair Onderzoeksgebied	22.165	13	11	25	26	23	2,1	€30.330
Hoorn	75.216	16	12	25	26	20	2,2	€29.600
Nederland		15	12	25	28	20	2,1	€30.800

Tabel 1: Demografische kenmerken onderzoeksgebied

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten 2023, inkomen betreft 2022 (meest recente cijfers)

- In Hoorn woonden op 1 januari 2024 circa 75.220 mensen. De leeftijdsgroepenverdeling en huishoudengroote komt overeen met het Nederlands gemiddelde. Het welvaartsniveau ligt onder het landelijk gemiddelde: de inwoners verdienen gemiddeld 3,9% minder.
- In het primaire onderzoeksgebied wonen 22.170 mensen. De gemiddelde huishoudgrootte in dit gebied ligt op het Nederlands gemiddelde. In het primaire verzorgingsgebied wonen relatief meer ouderen. Het inkomensniveau ligt iets onder het landelijk gemiddelde.

Woningbouwontwikkelingen en inwonersprognose

- Het inwoneraantal van Hoorn neemt de komende jaren flink toe. Volgens de Primos prognose wonen in 2035 minimaal 82.130 mensen in de gemeente, een toename van 9% ten opzichte van 2024.
- In Hoorn bestaan verschillende woningbouwontwikkelingen, verspreid over de gemeente, met het zwaartepunt rondom het station. Dit zijn zowel harde plannen (vastgelegd in het Omgevingsplan Gemeente Hoorn) als zachte plannen (nog niet vergund / moet het Omgevingsplan nog voor worden gewijzigd). De grootste plannen zijn:
 - Bangert en Oosterpolder: deels nog in aanbouw 388 woningen (zacht plan).
 - Pelmolendpad: 610 woningen.
 - Stationsgebied: 450 woningen.
 - Rozenbuurt: 450 woningen (enkele zijn al opgeleverd).
 - Holenkwartier: 400 woningen (gedeeltelijk al opgeleverd).
 - De Compagnie: 265 woningen.
 - Buitenstad Hoorn: maximaal 600 woningen.
 - De Vrijheid: 133 woningen.

De woningbouw van het komende decennium concentreert zich op het westen van Hoorn.

- Bij realisatie van alle plannen (hard en zacht), valt de bevolkingsgroei hoger uit dan de prognose van de provincie.
- Binnen het primair onderzoeksgebied spelen de woningbouwplannen in het stationsgebied Poort van Hoorn, Pelmolendpad, Pakhuis Dampten, Hart en Noord, Noord van Noord, Jan Willemszstraat 18 en Buitenstad Hoorn. In dit gebied gaat het om minimaal 1.130 woningen (harde plannen) en maximaal 2.120 (harde en zachte plannen) woningen tot 2035¹. Met een gemiddelde huishoudengroote van 2,1 (huidig gemiddelde) leidt dit tot 2.370 tot 4.460 nieuwe inwoners². Het inwoneraantal komt zo op minimaal 24.540 tot maximaal 26.630 in 2035.

Conclusie inwonersontwikkeling en vraag naar supermarkten

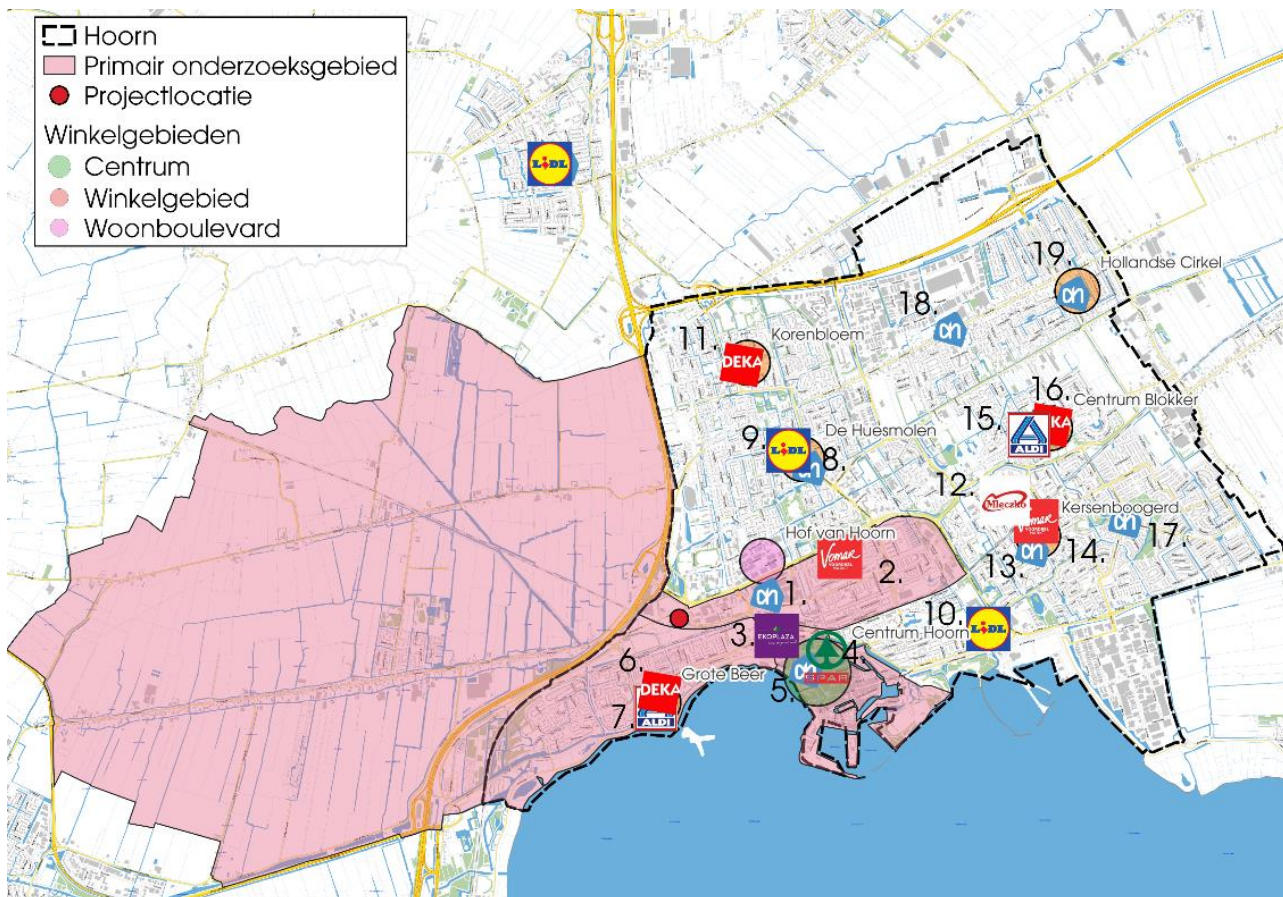
De vraag naar supermarkten concentreert zich op het westen van de gemeente. Hier liggen de wijken met de hoogste inwonersaantallen. Op basis van de woningbouwplannen, concentreert ook de inwonersgroei zich vooral op het westen.

2.1.2 Aanbodzijde van de markt

Detailhandelsstructuur

¹ Bron: bouwprojecten.hoorn, gemeente Hoorn, 2024

² $1.129 * 2,1 = 2.370$ en $2.124 * 2,1 = 4.460$



Figuur 8: Supermarktaanbod Hoorn en omgeving (nummers gekoppeld aan tabel bijlage 1)

Bron: Supermarktgidsonline, 2024; BRT Achtergrondkaart; bewerkt door Sweco

De detailhandelsstructuur van Hoorn bestaat uit het centrum, zes ondersteunende wijkwinkelcentra en een woonboulevard:

- **Centrum Hoorn.** Het centrum kent het grootste winkelaanbod van de gemeente. Het meeste aanbod valt binnen de branche Mode & Luxe. De supermarkten vormen geen trekkers voor het gebied. Hier zijn alleen 3 kleinschalige supermarkten gevestigd gericht op kleine aankopen.
- **Hof van Hoorn.** Hof van Hoorn is een middelgrote woonboulevard met bouwmarkten en woonwinkels.
- **Grote Beer.** Het wijkcentrum is recent vernieuwd en heeft een compleet aanbod. Hier zijn twee moderne full-service supermarkten gelegen, namelijk een Aldi en Dekamarkt.
- **De Huesmolen** vormt het wijkwinkelcentrum van de wijk Risdam. De supermarkten zijn de grote trekkers maar er is ook een divers aanbod aan overig dagelijks en niet-dagelijks. Voor het gebied bestaan diverse ontwikkelplannen. Het supermarktaanbod bestaat uit een Lidl (ca. 1.120 m² wvo) en een Albert Heijn (ca. 1.350 m² wvo). De Lidl gaat mogelijk verplaatsen naar de noordzijde van het winkelcentrum.
- **Korenbloem.** In de Korenbloem is slechts één supermarkt gelegen en een beperkt aanbod aan overige dagelijkse winkels. De supermarkt is een Dekamarkt is met 2.500 m² wvo de grootste supermarkt van de gemeente.
- **Kersenboogerd.** Het wijkwinkelcentrum heeft een compleet aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. De twee supermarkten, een Albert Heijn en Vomar, vormen de belangrijkste trekkers. Beide hebben een beperkte omvang van ca. 1.000 m² wvo.
- **De Beurs (Centrum Blokker)** betreft een dorpscentrum waar een supermarkt (Dekamarkt), beperkt dagelijks aanbod en een Action gelegen zijn. Iets verderop bevindt zich een solitaire Aldi.

- **Hollandse Cirkel** (lokaal bekend als De Bangert) is een nieuw compact buurtcentrum dat zich vooral richt op dagelijkse aankopen. Onderdeel is een moderne en ruime Albert Heijn supermarkt.

Supermarktstructuur

- In 2024 telt de gemeente Hoorn 21.900 m² wvo aan supermarktmeters, verdeeld over 20 supermarkten³. De supermarktdichtheid (aantal supermarktmeters per inwoner) ligt daarmee met 0,29 iets boven het landelijk gemiddelde van 0,27.
- Het aanbod is divers en bestaat uit negen full-service supermarkten (> 1.250 m² wvo), negen kleinschalige supermarkten, waaronder drie discounters, een toko en een Poolse supermarkt.
- Het gemiddeld metrage ligt op ca. 1.100 m² wvo. Er zijn twee supermarkten met een omvang boven de 2.000 m² wvo (Lidl Clausplein en Dekamarkt Korenbloem) en negen supermarkten met een metrage onder de 1.000 m² wvo.
- Tot voor kort was Deen met acht supermarkten het sterkst vertegenwoordigd in de gemeente. Na de overname van Deen is de Albert Heijn met zeven vestigingen het sterkst vertegenwoordigd.
- Het aanbod is fijnmazig verdeeld over de gemeente waardoor de meeste supermarkten een wijk- of buurtverzorgende functie hebben.
- Hoorn kent relatief veel solitair gelegen supermarkten. Van de 20 supermarkten liggen er acht buiten een winkelgebied (inclusief Poolse supermarkt en Toko). De overige 12 supermarkten zijn verspreid over de zeven winkelgebieden in Hoorn.

Primair onderzoeksgebied

- Het primaire onderzoeksgebied telt ruim 6.510 m² wvo aan supermarktmeters, verdeeld over zes supermarkten⁴. De supermarkt dichtheid (aantal supermarktmeters per inwoner) in het primaire gebied ligt daarmee met 0,29 op het niveau van de dichtheid in heel Hoorn.
- Het aanbod is divers. Wel zijn er opvallend veel kleine supermarkten, die vooral in de Binnenstad zijn gelegen. Slechts drie supermarkten zijn full-service supermarkten (> 1.250 m² wvo).
- De te verplaatsen supermarkt is de enige met een substantiële omvang in het primaire onderzoeksgebied.

Plancapaciteit

In de gemeente Hoorn zijn twee concrete zachte plannen in behandeling, te weten:

- Een buurtsuper (maximaal 850 m² wvo)
- Een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo.

Beide plannen hebben betrekking op het plangebied Poort van Hoorn.

2.1.3 Confrontatie vraag en aanbod

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

- Supermarktdichtheid (m² wvo per inwoner);
- Distributieve berekening (DPO).

Supermarktdichtheid

	2024	2035	
		Min.	Max.
Primair onderzoeksgebied	0,29	0,27	0,26

³ Supermarktgidsonline.nl, 2024

⁴ Supermarktgidsonline.nl, 2024

Hoorn	0,29	0,27
Nederland	0,27	-

Tabel 2: Supermarktdichtheid 2024 – 2035 uitgaande van het huidige supermarktaanbod en huidige en verwachte inwoneraantallen

Bron: Supermarktgid 2024 en CBS Statline 2024

Het huidige supermarktaanbod per inwoner in zowel Hoorn als het primaire onderzoeksgebied ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Op dit moment is daarom geen kwantitatieve marktruimte voor supermarkten in Hoorn. In 2035 leidt de bevolkingsgroei vanuit het minimummodel niet tot marktruimte. De dichtheid komt op het Nederlands gemiddelde te liggen (0,27). In het maximale scenario, waarbij alle woningbouwplannen worden gerealiseerd komt de supermarktdichtheid met 0,26 onder het landelijk gemiddelde te liggen (0,27).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het primaire onderzoeksgebied extra aandacht vereist bij de optimalisatie van het supermarktaanbod in Hoorn.

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) doen we een uitspraak over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector in de huidige en toekomstige situatie. In het algemeen zijn ontwikkelingsmogelijkheden verklaarbaar op basis van een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak en/of het bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of een groei in ambitie - een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. We zijn uitgegaan van de volgende (ken)getallen in de berekening:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 75.220 in Hoorn in 2024 en 82.130 in 2035⁵. In het primaire onderzoeksgebied wonen momenteel 22.170 mensen. Het inwonertal neemt toe tot minimaal 24.540 en maximaal 26.630 in 2035, afhankelijk van de doorgang van alle woningbouwplannen.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2022 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.180 in fysieke supermarkten. We corrigeren deze besteding voor het gemiddeld 3,9 lagere inkomen van de inwoners in Hoorn en 1,5% lagere inkomen in het primaire onderzoeksgebied (met een prijselasticiteit van 0,4). We gaan er voorzichtigheidshalve van uit dat deze constant cijfers de komende jaren constant blijven. Dit is conservatief, want de kans is groot dat de nieuwe inwoners gemiddeld meer verdienen.
- **Binding en toevloeiing.** De koopkrachtbinding is het aandeel van de supermarktbestedingen van de inwoners in het onderzoeksgebied dat zij besteden bij winkels in dat gebied. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet van de winkels afkomstig van inwoners van buiten het gebied. De huidige bindingscijfers voor de gehele gemeente Hoorn zijn bekend (Randstad koopstromen, 2021) en bedraagt 92%. De toevloeiing ligt op 12%. We veronderstellen dat deze cijfers constant blijven. Voor het primaire onderzoeksgebied zijn geen koopstromen bekend. Wij gaan uit van een iets lagere binding (90%) dan voor de hele gemeente aangezien aan de randen van Hoorn ook supermarkten liggen die voor sommige inwoners dichterbij liggen. Door de optimale ligging en bereikbaarheid van het gebied in Hoorn gaan we voor de huidige en toekomstige situatie uit van een hogere toevloeiing ten opzichte van die in heel Hoorn, namelijk van 20%.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op Omzetkengetallen 2022. Voor supermarkten betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.590 per m² wvo per jaar.
- **Gevestigd aanbod.** Het gevestigde aanbod aan supermarkten in Hoorn bedraagt 21.920 m² wvo⁶. Het gevestigd aanbod in het primaire onderzoeksgebied aan supermarkten bedraagt 6.510 m² wvo⁷.

	HOORN	PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED
--	-------	-------------------------

⁵ Primos, 2024

⁶ Supermarktgidsonline, 2024

⁷ Supermarktgidsonline, 2024

	2024	2035	2024	2035 MIN.	2035 MAX.
Inwoners	75.216	82.130	22.165	24.540	26.630
Bestedingen per hoofd in €	2.183	2.183	2.183	2.183	2.183
Bestedingspotentieel in € mln.	164	179	48	54	58
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	162	176	48	53	58
Koopkrachtbinding	92%	92%	90%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln.	149	162	43	48	52
Koopkrachttoevoeiing	12%	12%	20%	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	20	22	11	12	13
Totale bestedingen in € mln.	169	185	54	60	65
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	8.589	8589	8.589	8.589	8.589
Gerealiseerde vloerproductiviteit	7.709	8417	8.305	9.195	9.978
Haalbaar aanbod in m² wvo	19.675	21483	6.299	6.974	7.568
Gevestigd aanbod in m² wvo	21.921	21.921	6.514	6.514	6.514
Uitbreidingsruimte in m² wvo	Geen	Geen	Geen	460	1.054
Uitbreidingsruimte in m² bvo	Geen	Geen	Geen	575	1.318

Tabel 3: Distributieve berekeningen supermarkten Hoorn en primair onderzoeksgebied 2024 en 2035

- Uit de berekening blijkt dat het supermarktaanbod in Hoorn onder het gemiddelde presteert. De gerealiseerde vloerproductiviteit ligt 10% onder het landelijk gemiddelde. Een verklaring hiervoor is de relatieve hoge dichtheid aan supermarkten in de gemeente. In de huidige situatie is dan ook geen ruimte voor uitbreiding en ook met de voorziene bevolkingsgroei ontstaat geen marktruimte in 2035.
- In het primaire onderzoeksgebied ontstaat wat marktruimte in 2035, namelijk 460 tot 1.050 m² wvo. Dit duidt erop dat het gebied voorrang dient te krijgen in de mogelijk versterking van het aanbod binnen Hoorn. De vraag gaat hier het aanbod overstijgen.
- Kijkende naar de plannen komt de planologisch uit te breiden supermarktmeters in 2035 in het primaire verzorgingsgebied neer op de beoogde komst van de voorzieningen in Poort van Hoorn (buurtsupermarkt van maximaal 850 m² wvo en een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo). De te verplaatsen supermarkt behoudt dezelfde meters op de nieuwe locatie – Buitenstad Hoorn - als die zij momenteel heeft in Poort van Hoorn, namelijk 1.920 m² wvo.

Conclusie: zowel uit de dichthedenanalyse als het distributief onderzoek blijkt dat momenteel in heel Hoorn geen marktruimte aanwezig is. Als gevolg van de concentratie van woningbouwplannen in het primaire verzorgingsgebied ontstaat in dat gebied in de toekomst kwantitatief in beperkte mate marktruimte. De is echter al aanwezig in Hoorn – het gaat om een verplaatsing. De behoefte aan de te verplaatsen supermarkt maakt onderdeel uit van de huidige en toekomstige marktruimte. Kwantitatief is die ruimte dan ook aanwezig.

2.2 Kwalitatieve toets

De kwalitatieve toets richt zich zowel op het mogelijk maken van de ambitie van de gemeente Hoorn om “meer stad te worden” middels een aantal stedelijke ontwikkelingen als een optimalisatie van de detailhandelsstructuur.

2.2.1 Mogelijkheid tot grote stedelijke projecten

Poort van Hoorn

In Poort van Hoorn in de gemeente Hoorn komt een aantrekkelijk stedelijk woon-en werkmilieu dat bijdraagt aan de externe trekkracht van de regio. Het moet de poort vormen van de regio West-Friesland. De ontwikkeling bestaat uit onderstaand gebied. De huidige Albert Heijn ligt in Stationsgebied Noord aan de noordzijde van het IC-station van Hoorn. In dit gebied is een mix voorzien van wonen, werken, cultuur, (OV) reizen en parkeren. De plannen richten zich op een versterking van de identiteit van het huidige programma dat onder meer bestaat uit het ziekenhuis en het stoomtreinmuseum. Nieuwe regionaal trekkende functies worden aan deze bestaande functies toegevoegd. Er komen enkele winkels gericht op de trein- en busreizigers, aangevuld met een kleine binnenstadssupermarkt van maximaal 850 m² wvo en een gemakswinkel van maximaal 200 m² wvo voor forensen en bewoners van de binnenstad en Poort van Hoorn.



Figuur 9: Huidige locatie supermarkt in Poort van Hoorn

Bron: Karres en Brands 2020; bewerkt door Sweco

De huidige supermarkt ligt in het plangebied van Stationsgebied Noord (zie figuur 9) en past niet in het beoogde toekomstige concept. Verplaatsing van de winkel is noodzakelijk om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. De mogelijke nieuwe locaties voor de supermarkt zijn schaars in Hoorn. Zoals eerder aangegeven ontbreekt het aan ruimte bij de bestaande retailclusters. Een verplaatsing naar de Berkhouterweg als onderdeel van de ontwikkelingslocatie Buitenstad Hoorn, biedt een optimale uitkomst.

Buitenstad Hoorn

De Berkhouterweg 11 - de kavel van de voormalige Opel garage – maakt onderdeel uit van Buitenstad Hoorn. Het huidige bedrijventerrein wordt omgevormd naar een stedelijk gebied met een mix van wonen en commerciële voorzieningen. De ontwikkelingslocatie geeft invulling aan de ambitie van de gemeente Hoorn om “meer stad te worden” en sluit aan op de beleidsdoelstelling van de gemeente om meer woonruimten te

bieden aan jongeren bij het stationsgebied. De komst van de te verplaatsen supermarkt draagt bij om aan de creatie van een krachtiger gemengd stedelijk woongebied, namelijk:

- **Kwalitatieve impuls omgeving.** Met de ontwikkeling wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de buurt. Het gebied gaat met de supermarkt meer bezoekers trekken, zowel uit de directe omgeving als van verder weg. De supermarkt met haar hoge puien geeft het gebied een levendige en frisse uitstraling.
- Een **sociale functie voor buurtbewoners en zorgt voor een versterking van de leefbaarheid**. De supermarkt voorziet in de dagelijkse behoefte van de inwoners. Daarnaast fungeert de supermarkt als een ontmoetingsplaats voor de inwoners en bezoekers en werkt daardoor versterkend voor de sociale cohesie in de wijk. Ook neemt de leefbaarheid van de wijk overdag en 's avonds toe. Immers supermarkten hebben ruime openingstijden en worden van 's morgensvroeg tot 's avonds laat doorlopend bezocht.

2.2.2 Algemene randvoorwaarden supermarkt

De succesvolle exploitatie van een supermarkt, nu en in de toekomst, hangt af van een aantal randvoorwaarden. Indien de randvoorwaarden niet optimaal zijn, wordt het toekomstperspectief van een supermarkt onzeker. De afgelopen jaren zijn deze randvoorwaarden veranderd door verschillende ontwikkelingen in het retaillandschap. Hieronder zijn de belangrijkste randvoorwaarden weergegeven en hoe de oude en nieuwe locatie van de supermarkt hierop aansluiten.

VOORWAARDEN		AANSLUITING OUDE EN NIEUWE LOCATIE SUPERMARKT	
	Draagvlak: Er moet voldoende vraag zijn vanuit de consument om de supermarkt optimaal te kunnen laten functioneren. De afgelopen jaren is de drempelwaarde voor het draagvlak hoger geworden. Er zijn meer consumenten in de directe omgeving nodig om een rendabele supermarktexploitatie te voeren.		Het draagvlak tussen de locaties blijft grotendeels hetzelfde: - De nieuwe locatie ligt nabij de oude. - De daling in aantal forensen door het vertrek van de stationslocatie wordt goedgemaakt door een betere autobereikbaarheid (dichter bij afslag snelweg), waardoor de toevloeiing hoger uitvalt.
	Bereikbaarheid: De supermarkt moet zowel per auto, per fiets alsmede te voet goed bereikbaar zijn voor de consument. Wanneer dit niet het geval is, kiest de consument voor een winkel die beter bereikbaar is. Andersom kan een goede bereikbaarheid, ook voor bewoners van buiten de wijk, een supermarkt een forse impuls geven.		Zowel de oude als nieuwe locatie is goed bereikbaar: - Gelijke bereikbaar voor bezoekers die te voet of met de fiets komen. - De bereikbaarheid met het OV neemt in de nieuwe situatie af. - De autobereikbaarheid neemt toe door de ligging aan de Provincialeweg, nabij de snelweg.
	Parkeren: De parkeersituatie moet goed geregeld zijn, met voldoende parkeerplekken direct nabij de winkel. Dit vergemakkelijkt het boodschappen doen voor de consument per auto en verhoogt daarmee de aantrekkingskracht van de supermarkt.		In beide situatie zijn er voldoende parkeerplekken: - Op oude locatie ca. 80 parkeerplekken (deels gratis). - Op nieuwe locatie komen ca. 150 openbare parkeerplekken voor bezoekers van Albert Heijn en de woningen.
	Uitstraling: Belangrijk is een goede eigentijdse uitstraling. Een verouderde uitstraling van zowel de binnen- als buitenkant van een supermarkt heeft een negatieve impact op het consumentengedrag.		De uitstraling verbetert iets: - De oude locatie heeft een prima uitstraling. Het omliggende gebied is echter weinig aantrekkelijk. - Op de nieuwe locatie kan een gebouw worden geplaatst dat voldoet aan de eisen van een moderne supermarkt en goed opgaat in de omgeving.
	Maatvoering en indeling: De consument wil op een zo makkelijk mogelijke manier boodschappen doen. Een te kleine supermarkt met onvoldoende keuze in assortiment en een onhandige indeling draagt hier niet aan bij.		De winkelvloeroppervlakte blijft gelijk: - De afspraak is dat het wvo niet mag toenemen en dus 1.919 m² wvo blijft. - De indeling kan wel worden verbeterd.
	Zichtbaarheid: Een supermarkt die goed zichtbaar is, trekt consumenten aan. Ook passanten die toevallig voorbij de winkel komen, worden sneller overgehaald de winkel te bezoeken.		De zichtbaarheid neemt af: - De huidige zichtbaarheid van de solitair gelegen winkel is zeer goed. - Op de nieuwe locatie moet meer met signing worden gewerkt, aangezien de winkel meer ingesloten komt te liggen.

Figuur 10: Randvoorwaarden supermarkten en aansluiting beide locaties

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de beide locaties niet veel verschillen wat betreft de aansluiting op de randvoorwaarden van supermarkten. De locaties liggen zeer nabij elkaar waardoor de ruimtelijke spreiding van supermarkten grotendeels gelijk blijft. De belangrijkste verschillen in randvoorwaarden zijn:

- Minder aanstroom van forensen op de nieuwe locatie.
- Dichter bij de afslag van de snelweg, wat zorgt voor een hogere toevloeiing.

3 Effectenanalyse

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de verplaatsing van de supermarkt in het onderzoeksgebied beschreven.

3.1 Economisch en ruimtelijk impuls

Economische impuls voor gemeente en regio

De te verplaatsen supermarkt geeft een economische impuls in de vorm van **tijdelijke effecten**: Gedurende de realisering van de herstructurering en uitbreiding van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de sloop-, stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.

Uitgangseffecten

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

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt het nieuwe investeerders aan.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet zorgt er voor dat het gebied aantrekkelijk wordt als woon- en werkgebied bij bewoners en bedrijven. Het zet het gebied krachtiger op de kaart.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en vooral supermarkten zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. De komst van de supermarkt naar de te ontwikkelen woonwijk Buitenstad Hoorn kan deze functie voor de toekomstige bewoners bewerkstelligen.

3.2 Effecten op bestaande structuur

Uiteraard heeft de verplaatsing van een supermarkt naast positieve effecten ook mogelijke verdringingseffecten. Ondanks dat het een verplaatsing betreft en de supermarkt in omvang niet vergroot kan de verplaatsing wel effect hebben op de zittende supermarkten. De verbeterde autobereikbaarheid zorgt voor een hogere toevloeiing. Dit kan zorgen voor een verdringingseffect. De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van de volgende aspecten:

	• Overlap in formule en functie: Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en fullservice.
	• Uitbreiding dan wel nieuwvestiging: In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvestiging 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. In dit geval gaat het om een relocatie van een bestaande vestiging en blijft het winkelvloeroppervlak gelijk. Bovendien vindt de verplaatsing over een marginale afstand plaats. Hierdoor blijft het effect beperkt.
	• Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot supermarkt: Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar.
	• Het functioneren van de betreffende supermarkt: Het effect op supermarkten die matig of slecht functioneren is het grootst, zeker als er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Omzetclaim en omzetherkomst supermarkt

De verplaatsing van de supermarkt zorgt niet voor extra vloeroppervlakte. Wel kan de supermarkt een omzetsprong maken aangezien de nieuwe locatie goed bereikbaar is met de auto en daardoor meer autoklanten van grotere afstand kan trekken. Op basis van een (landelijk) gemiddelde vloerproductiviteit van

€ 8.590 per m² wvo⁸ behaalt de supermarkt met 1.920 m² wvo een rekenkundig omzetclaim van ca. € 16,5 miljoen. Voor de nieuwe locatie gaan wij uit van een maximale omzetstijging van 15%. Dit betekent een rekenkundige extra omzetclaim van € 2,5 miljoen⁹. Deze omzetclaim gaat ten koste van overige supermarkten in Hoorn. Het gaat dan (gerelateerd aan de totale omzetclaim van het nu in Hoorn gevestigde supermarktaanbod (€ 188,3 miljoen¹⁰) om een additioneel aandeel in deze claim van 1,3%¹¹. Hierbij moet ook worden genoteerd dat door de verplaatsing sommige klanten van de oude Albert Heijn (Berkhousterweg) mogelijk naar andere supermarkten trekken aangezien die dichterbij zijn gelegen.

Naar verwachting ziet de klant- en omzetherkomst (gemiddeld over het jaar) van de supermarkt op de nieuwe locatie aan de Berkhousterweg 11 er globaal als volgt uit:

- Circa 90% van de omzet is afkomstig van de bewoners van Hoorn (zijnde € 14,9 miljoen);
- De overige 10% van de omzet is afkomstig van buiten Hoorn (zijnde € 1,7 miljoen).

We houden deze verdeling ook aan voor de extra omzet die de supermarkt gaat realiseren. Dit betekent dat 2,2 miljoen van de extra omzet afkomstig is van inwoners van Hoorn en € 250.000 van buiten Hoorn.

Effecten op bestaande supermarktstructuur

- Bij het berekenen van de omzetverdringing nemen we de huidige situatie op het gebied van draagvlak en concurrentie als uitgangspunt.
- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft¹² van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van Hoorn (=€ 2,2 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in Hoorn, oftewel maximaal € 1,1 miljoen¹³. Geprojecteerd op het totale bestaande supermarktaanbod van 21.920 m² wvo is sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 0,6%¹⁴.
- Belangrijk te vermelden is dat de effecten van de groei van het inwonerspotentieel niet zijn verdisconteerd in de omzeteffecten. De omzetclaim van de nieuwe ontwikkeling (0,6% op de claim van het nu gevestigde aanbod in Hoorn) vindt plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal. Het inwoneraantal in Hoorn neemt naar verwachting toe met 9% tot 2035¹⁵. De groei van het bestedingspotentieel is met andere woorden groter dan de omzetclaim van de nieuwe ontwikkeling.
- Naar verwachting zijn, mede met het oog op het laatstgenoemde punt, de effecten op de bestaande supermarktstructuur zeer beperkt en leiden niet tot uitval van gevestigd supermarktaanbod elders in het onderzoeksgebied.

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

3.3.1 Leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in Hoorn bedraagt 4% van het aantal winkels en 2% van het wvo. Dat is onder het landelijke gemiddelde van 6% voor zowel het aantal winkels als de m² wvo¹⁶.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omzetderving gaat immers niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt doen ondernemers er alles aan de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan

⁸ Omzetkengetallen 2022

⁹ $(15\% \times 16,5 \text{ miljoen}) + 16,5 \text{ miljoen} = 19 \text{ miljoen} - 16,5 \text{ miljoen} = 2,5 \text{ miljoen}$

¹⁰ Omzetclaim = huidig aanbod (21.921 m² wvo) * gemiddelde vloerproductiviteit (€ 8.589) = € 188,3 miljoen

¹¹ Extra omzetclaim AH (€ 2,5 miljoen) / totale omzetclaim huidig aanbod Hoorn (€ 188,3 miljoen) = 1,3%

¹² De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en van marktverruiming.

¹³ Berekening $0,5 \times 2,2 \text{ miljoen} = 1,1 \text{ miljoen}$

¹⁴ Berekening $\frac{€ 1,1 \text{ miljoen}}{(21.921 \text{ m}^2 \text{ wvo} \times € 8.589 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten})} = 0,58\%$

¹⁵ Berekening: $(\text{inwoners } 2035 - \text{inwoners } 2024) / \text{inwoners } 2024 = (82.130 - 75.216) / 75.216 = 9\%$

¹⁶ Locatus, 2024

daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag. Een indicatieve omzetverdringing van 0,6% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal 66 m² wvo¹⁷.

3.3.2 Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het Omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Dit betekent dat een plan niet mag leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er leegstand optreedt die leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwikking 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 relocatie op zeer nabije afstand is van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwikking' geen sprake. De huidige spreiding en supermarktenstructuur blijft gelijk. De effecten zijn beperkt waardoor de kans op uitval gering is, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Inwoners uit Hoorn behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving.

¹⁷ Berekening $0,5 * 0,6\% * 21.921 = 66 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

Bijlage 1: Supermarktaanbod

NR.	FORMULE	ADRES	M² WVO	OPMERKINGEN
1	Albert Heijn	Van Dedemstraat 19	1.920	Betreft oude locatie
2	Vomar	Vredenhofstraat 26-28	1.250	
3	Ekoplaza	Stationsweg 10-15	202	
4	SPAR city	Gouw 33	205	
5	Albert Heijn	Grote Noord 57-59	396	
6	DekaMarkt	Grote Beer 5-7	1.455	
7	ALDI	Grote Beer 5M	1.086	
8	Albert Heijn	De Huesmolen 2	1.350	
9	Lidl	De Huesmolen 158-160-161	1.116	
10	Lidl	Clausplein 28	2.070	
11	DekaMarkt	Korenbloem 51	2.500	
12	Mclezko Delikatesy	Rondeelstraat 53-58	700	
13	Albert Heijn	Aagje Dekenplein 29	1.000	
14	Vomar	Betje Wolffplein 39	900	
15	Aldi	Westerblokker 129	750	
16	DekaMarkt	Westerblokker 115	1.302	
17	Albert Heijn	Stan Kentonhof 88	1.250	
18	Albert Heijn	Dorpsstraat 200	900	
19	Albert Heijn	Hollandse Cirkel 36	1.500	
20	Super Hieu	Reiger 54	69	

Tabel 4: (regulier) Supermarktaanbod Hoorn

Bron: Supermarktgidsonline.nl, 2024; bewerkt door Sweco

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2