



Actualisatie Laddertoets Euromarkt Alphen aan den Rijn, Euromarkt Development

4 december 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
Actualisatie Laddertoets Euromarkt Alphen aan den Rijn
51024308
Euromarkt Development
4 december 2024
[redacted], [redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]@sweco.nl
[redacted]
Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding en samenvatting.....	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Aanpak van het onderzoek</i>	<i>4</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>4</i>
1 Contextanalyse	7
1.1 <i>Locatie- en projectomschrijving.....</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Vraag en aanbod.....</i>	<i>8</i>
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>12</i>
1.4 <i>Beleidskaders.....</i>	<i>13</i>
2 Behoeftetoets.....	17
2.1 <i>Supermarkt.....</i>	<i>17</i>
2.2 <i>Commerciële dienstverlening.....</i>	<i>21</i>
2.3 <i>Lichte bedrijvigheid (categorie 1)</i>	<i>22</i>
2.4 <i>Gezondheidscentrum</i>	<i>23</i>
3 Effecten	26
3.1 <i>Economische en ruimtelijke impuls</i>	<i>26</i>
3.2 <i>Effecten op bestaand structuur</i>	<i>26</i>
3.3 <i>Effecten op leegstand-, woon-, leef- en ondernemersklimaat</i>	<i>27</i>
Bijlage 1: Begrippenlijst.....	29
Bijlage 2: Supermarktaanbod	30

Inleiding en samenvatting

Aanleiding

Een actualisatie van de Ladderonderbouwing voor de planvorming rondom Euromarkt in Alphen aan den Rijn uit 2022 is gewenst omdat er nieuwe cijfers beschikbaar zijn, een nieuwe Retailvisie opgesteld wordt en de regionale adviescommissie gereageerd heeft op argumentatie uit de ladder.

In 2022 zijn we uitgegaan van de komst van een tweede supermarkt aan de Euromarkt van 1.650 m² wvo en daarbij een uitbreiding van bestaande Aldi (nu 1.100 m² wvo) naar ca. 1.350 m² wvo. Hiermee kwam het aantal supermarktmeters in totaal uit op ca. 3.000 m² wvo. In de nieuwe situatie (huidige plannen), zal er sprake zijn van 3.250 m² bvo aan supermarkt, waarbij er een tweede supermarkt komt van ca. 1.650 m² wvo en de Aldi ongeveer zijn huidige metrage behoudt. Naast de komst van een tweede supermarkt zal er ook 2.000 m² aan overige functies gerealiseerd worden waarvan ca. 1.500 m² gezondheidscentrum en maximaal 500 m² commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid (cat 1)¹ niet-zijnde detailhandel. Het in kaart brengen van de behoefte aan deze 2.000 m² aan overige functies is ook onderdeel van deze actualisatie.

Aanpak van het onderzoek

De actualisatie van de eerdere ladderonderbouwing is als volgt opgebouwd:

- **Actualiseren van de vraagzijde;** met behulp van nieuwe cijfers van de gemeente en recentere demografische veranderingen is de vraagzijde geactualiseerd.
- **Actualiseren van de aanbodzijde;** het supermarktaanbod inclusief metrages is geactualiseerd naar meest recente cijfers.
- **Aansluiting op de nieuwe (concept) retailvisie en woonvisie;** naar aanleiding van de nieuwe retailvisie die nu in concept ligt en de woonvisie, is de Ladder aangesloten op de daar benoemde beleidsregels.
- **Actualiseren behoefte en effecten voor toevoeging tweede supermarkt;** op basis van voorgenoemde recentere cijfers zijn de behoefte en effecten voor toevoeging van een tweede supermarkt geactualiseerd. Hiervoor gebruiken we tevens actuele leegstandscijfers.
- **Onderbouwing van gezondheidscentrum van 1.500 m².** De functies huisarts, tandarts, apotheek en fysiotherapeut worden zowel kwantitatief met behulp van referentienormen en kwalitatief onderbouwd.
- **Onderbouwing van commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid (categorie 1) van max 500 m² bvo.** Middels een dichthedenanalyse is de kwantitatieve behoefte in kaart gebracht waarna de kwalitatieve behoefte op basis van trends en ontwikkelingen aanbod komt.

Uitkomsten in een notendop

	Planvorming Euromarkt	Marktruimte m ² bvo Alphen ad Rijn 2035	Marktruimte m ² bvo verzorgings gebied 2035	Kwantitatieve behoefte	Kwalitatieve behoefte
	Supermarkt (extra) van 1.650 m² wvo	8.050 m ² bvo	2.350 m ² bvo	Op het niveau van de stad Alphen aan den Rijn is er tegen de achtergrond van de groeïende bevolking en de huidige lage supermarktdichtheid voldoende indicatieve marktruimte aanwezig voor de ontwikkeling van de tweede supermarkt aan de Euromarkt van 1.650 m ² wvo. Het centrumgebied van Alphen aan den Rijn waar relatief veel	De komst van de tweede supermarkt en de daarmee gepaard gaande verplaatsing van Aldi zal een impuls voor het gebied betekenen. De winkel zorgt namelijk voor een grote, deels nieuwe klantenstroom en versterkt het vestigingsklimaat voor zowel bewoners als ondernemers. De

¹ Lichte bedrijvigheid categorie 1: Lichte bedrijvigheid verwijst naar economische activiteiten die weinig tot geen negatieve impact hebben op de omgeving en die minder ruimte en infrastructuur vereisen. Bedrijvigheid categorie 1 volgens het bestemmingsplan Alphen Stad omvat zakelijke en particuliere dienstverlening, media en reproductiebedrijven, handel en reparatie van auto's en motorfietsen, verhuur en handel in onroerend goed, telecommunicatiebedrijven, meubelstofeerderijen en detailhandel/ reparatie t.b.v. particulieren, computerservice- en informatietechnologie.

				supermarkten gevestigd zijn valt (deels) binnen het verzorgingsgebied van Euromarkt. Echter is er tegen achtergrond van de groeiende bevolking door de diverse woningbouwplannen in de toekomst voldoende indicatieve marktruimte aanwezig voor de realisatie van een tweede supermarkt in het verzorgingsgebied.	supermarkt dient complementair te zijn aan Aldi (full-service supermarkt).
	Commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid (500 m² bvo)	Diensten: 1.040 m² bvo Lichte bedrijvigheid: 11.100 tot 12.700 m² wvo	Diensten:- 950 m² bvo	Er is al veel aanbod aan diensten binnen het verzorgingsgebied. Vanwege de verdichting met woningen op de Euromarkt zal de vraag naar dienstverlening echter wel toenemen. Hierdoor rekenen wij op 1 à 2 vkp in het verzorgingsgebied (bijvoorbeeld een kapper).	Voor wat betreft lichte bedrijvigheid draagt de realisatie van kleine bedrijvigheid op de Euromarkt bij aan de regionale en provinciale uitbreidingsvraag naar kantoor en bedrijfsruimte binnen de gemeente. We adviseren om naast 1 à 2 vkp voor diensten de overige ruimte te programmeren met kantoren/bedrijfsruimte.
	Gezondheidscentrum (1.500 m² bvo)		1.550 tot 1.750 m² bvo	Het gewenste gezondheidscentrum van 1.600 m² past binnen de behoefte • 3 tot 4 fte huisarts • 1 tot 2 fte tandarts • 1 apotheek • Huidige fysiotherapeut Kruidenberg	De komst van een gezondheidscentrum versterkt de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Alphen aan den Rijn. Het vult aan op de bestaande maatschappelijke voorzieningen in het verzorgingsgebied. De toenemende vergrijzing , de komst van ca. 700 woningen en in het bijzonder de integratie van zorgwoningen leidt tot een behoefte aan geclusterde gezondheids- en welzijnsvoorzieningen gericht op eerstelijnszorg en ontmoeting in het plangebied.

Tabel. Samenvatting van advies behoefte supermarkt en commerciële en maatschappelijke voorzieningen in m² bvo.
Bron. Sweco

Geen sprake van onaanvaardbare effecten als gevolg van herontwikkeling Euromarkt

De herontwikkeling van de Euromarkt en de daarbij horende toevoeging van supermarktmeters en overige voorzieningen brengt beperkte negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande supermarktvestigingen, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee.

- De totale herontwikkeling van Euromarkt en toevoeging van voorzieningen naast het aantal woningen (commercieel en maatschappelijk) zorgt juist voor een positieve economische impuls voor Alphen aan den Rijn.
- Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan moderne maatstaven voldoet, moderne blurring concepten en een gezondheidscentrum dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee de aantrekkelijkheid van de Euromarkt en omgeving.
- Het effect van een tweede supermarkt zal voor de naastgelegen Aldi beperkt zijn als er wordt gekozen voor een complementaire full-service supermarkt. De beperking is echter lastig te kwantificeren omdat we niet beschikken over omzetgegevens van de Aldi. Daarnaast zal Aldi ook profiteren van het nieuwe pand en de opwaardering van de gehele omgeving waardoor het naar verwachting meer klanten trekt dan nu het geval is. Ook profiteert de Aldi bij een complementaire supermarkt van combinatiebezoek.
- Het omzeteffect van de full-service supermarkt zal zich spreiden over meerdere vestigingen in Alphen aan den Rijn waardoor er van gebrek aan toekomstperspectief van de huidige spelers geen sprake zal zijn. Hoogvliet met 3 vestigingen binnen het verzorgingsgebied zal het meeste omzeteffect ervaren. De Hoogvliet in de Atlas functioneert al zeer goed en bevindt zich in een

volledig dagelijks cluster. Deze zal daarom in beperkte mate effecten ondervinden als gevolg van de vestiging van een nieuwe supermarkt op de Euromarkt. Er is hier dus geen sprake van duurzame ontvruchting.

- Het huidige leegstandspercentage in Alphen aan den Rijn ligt met 4,6% onder het landelijk gemiddelde van 5,6%. Eventuele onaanvaardbare leegstandseffecten door de ontwikkeling van Euromarkt zijn niet aan de orde.

1 Contextanalyse

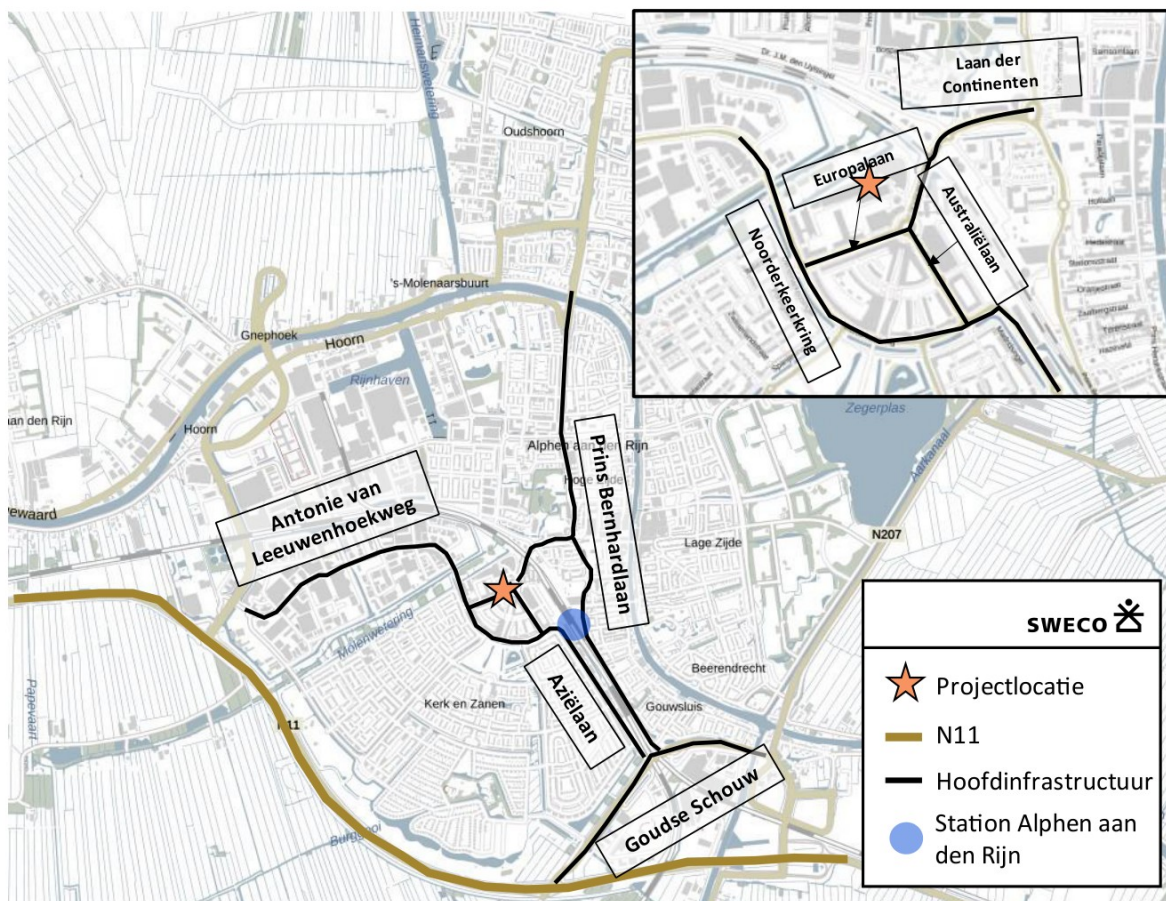
In dit hoofdstuk zijn de locatie- en projectbeschrijving weergegeven en zijn de vraag- en aanbodsituatie, relevante trends en ontwikkelingen en beleidskaders in kaart gebracht.

1.1 Locatie- en projectomschrijving

LOCATIEOMSCHRIJVING EN ONTSLUTING

De projectlocatie is gelegen aan de Euromarkt, een PDV-locatie in het zuidelijk deel van de stad Alphen aan den Rijn (nabij het centrum), in de wijk Kerk en Zanen. De ontwikkellocatie bevindt zich in het noordelijke deel van de wijk, en eveneens dichtbij het centrum van de stad Alphen aan den Rijn.

De ontwikkellocatie is gelegen op ca. 600 meter lopen vanaf het treinstation Alphen aan den Rijn. Met de auto is de Euromarkt goed bereikbaar middels drie wegen die de locatie verbinden met het noordelijk en zuidelijk deel van Alphen aan den Rijn en de N11.



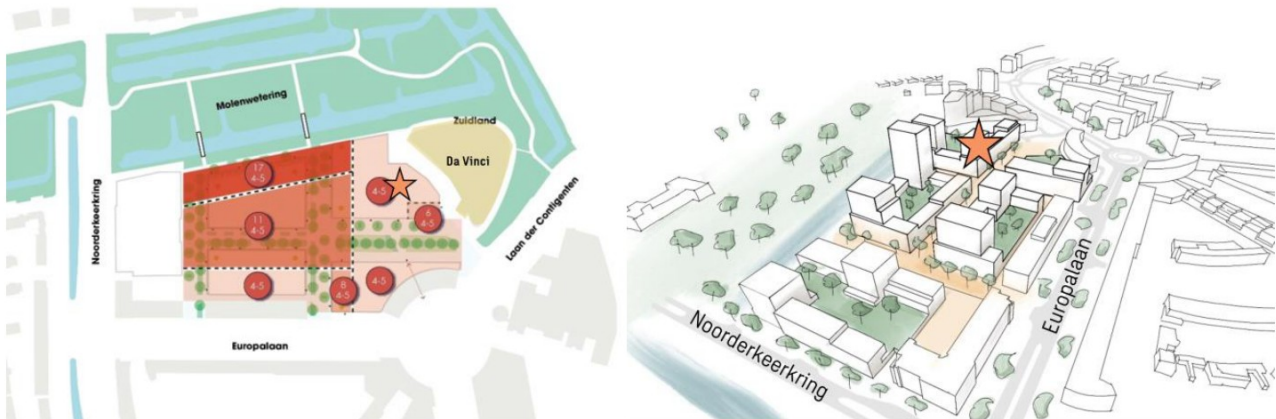
Figuur 1 Ontsluiting rondom ontwikkellocatie.
Bron: BRT achtergrondkaart. Bewerking: Sweco

PROJECTOMSCHRIJVING

Het huidige aanbod op de PDV-locatie Euromarkt bestaat vooral uit de branches doe-het-zelf en wonen. Op de noordoostelijke hoek van de Euromarkt is het gebouw Da Vinci gelegen, een van oorsprong hoogwaardige woonmall waarin ook een Grandcafé is gevestigd. Dit gebouw blijft bestaan.

Een deel van de bebouwing op de Euromarkt wordt herontwikkeld tot bouwblokken met hoogteaccenten van maximaal 17 bouwlagen. Er komt ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen en ca. 700 woningen in het gebied. Het merendeel van de huidige winkels in het pand van de ontwikkellocatie keert niet meer terug naar de Euromarkt.

In het ontwikkelplan voor Euromarkt zal parkeren voor bewoners in een gelaagde parkeergarage plaatsvinden. Parkeren voor bezoekers van de detailhandel aan de Euromarkt is gratis op maaiveld, zoals dat in huidige situatie het geval is. Voor Da Vinci is op dit moment al parkeren mogelijk in een parkeergarage boven de woonmall.

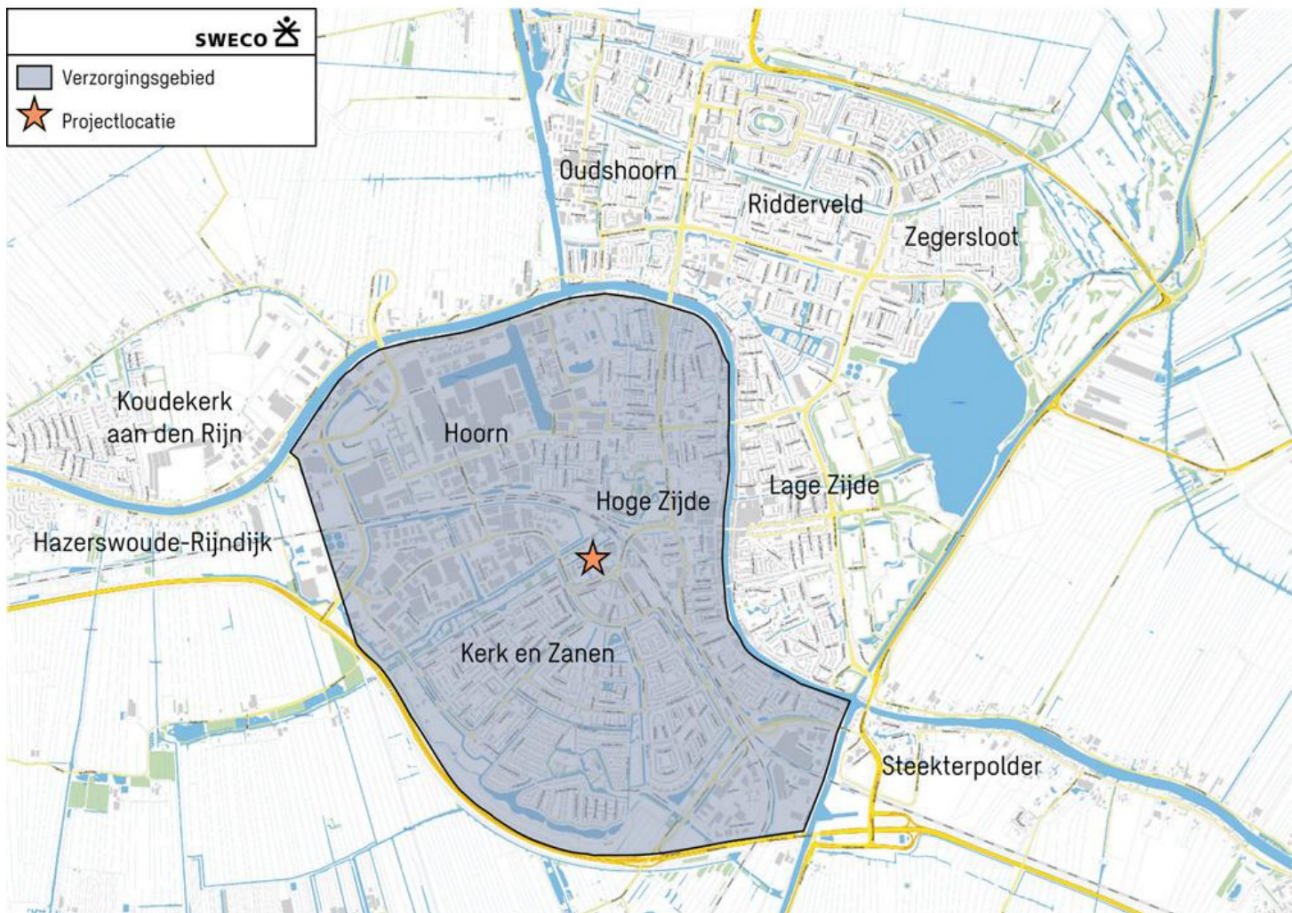


Figuur 2 Ontwikkellocatie Euromarkt.
Bron: Euromarkt Development

1.2 Vraag en aanbod

Onderzoeksgebied

De Oude Rijn, de N11 en de spoorlijn vormen de grootste fysieke barrières voor de zuidelijke helft van de stad. Uitgaande van deze situatie zal de beoogde tweede supermarkt een functie vervullen voor het zuidelijk deel van Alphen aan den Rijn. Dit betreft de wijken Hoorn, Kerk en Zanen en Hoge Zijde. Deze wijken vormen ook het verzorgingsgebied.



Figuur 3 Verzorgingsgebied tweede supermarkt Euromarkt.
Bron: BRT achtergrondkaart. Bewerking: Sweco

Kenmerken verzorgingsgebied

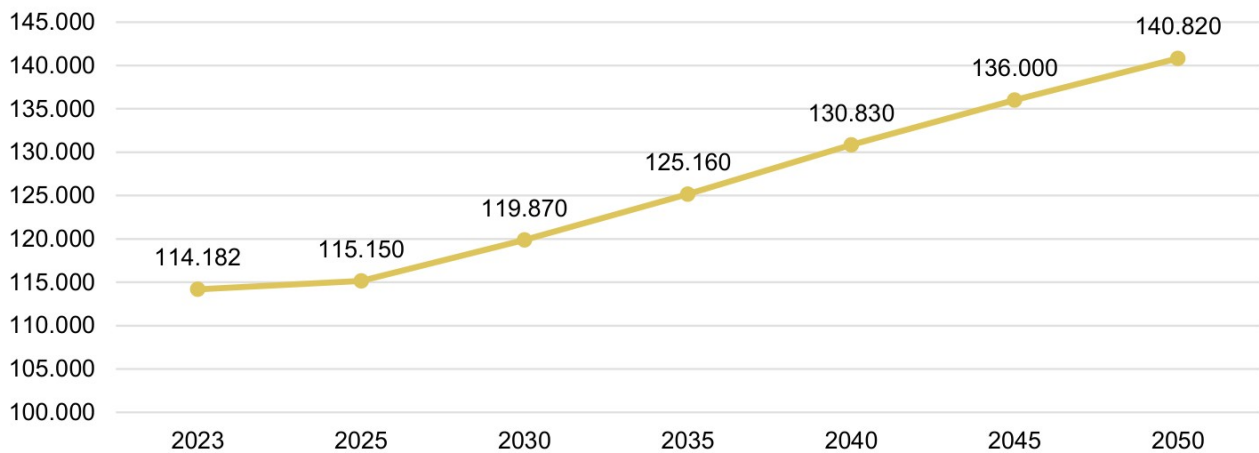
- In het verzorgingsgebied, de wijken Hoorn, Kerk en Zanen en Hoge Zijde, zijn 31.400 mensen woonachtig. Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zijn dat er ca. 114.200.
- Het aandeel van verschillende leeftijdsgroepen is vergelijkbaar met zowel die van Nederland als de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Het gemiddelde inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied is met ca. € 34.300 hoger dan het landelijk gemiddelde (+11%). In de gemeente Alphen aan den Rijn ligt het gemiddelde inkomen iets hoger (+3%) dan landelijk gemiddeld.
- De gemiddelde huishoudensgrootte in het gehele verzorgingsgebied is met 2,3 hoger dan het Nederlands gemiddelde (2,1).

	Aantal inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. per inw.
Verzorgingsgebied	31.400	16	12	26	28	18	2,3	€ 34.300
Alphen aan den Rijn	114.200	16	12	25	27	20	2,2	€ 31.800
Nederland	17.811.300	15	12	25	27	20	2,1	€ 30.800

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied
Bron: CBS Statline 2023, Inkomen betreft meest recente cijfers 2022

Bevolkingsprognose en woningbouwplannen

Gemeente Alphen aan den Rijn

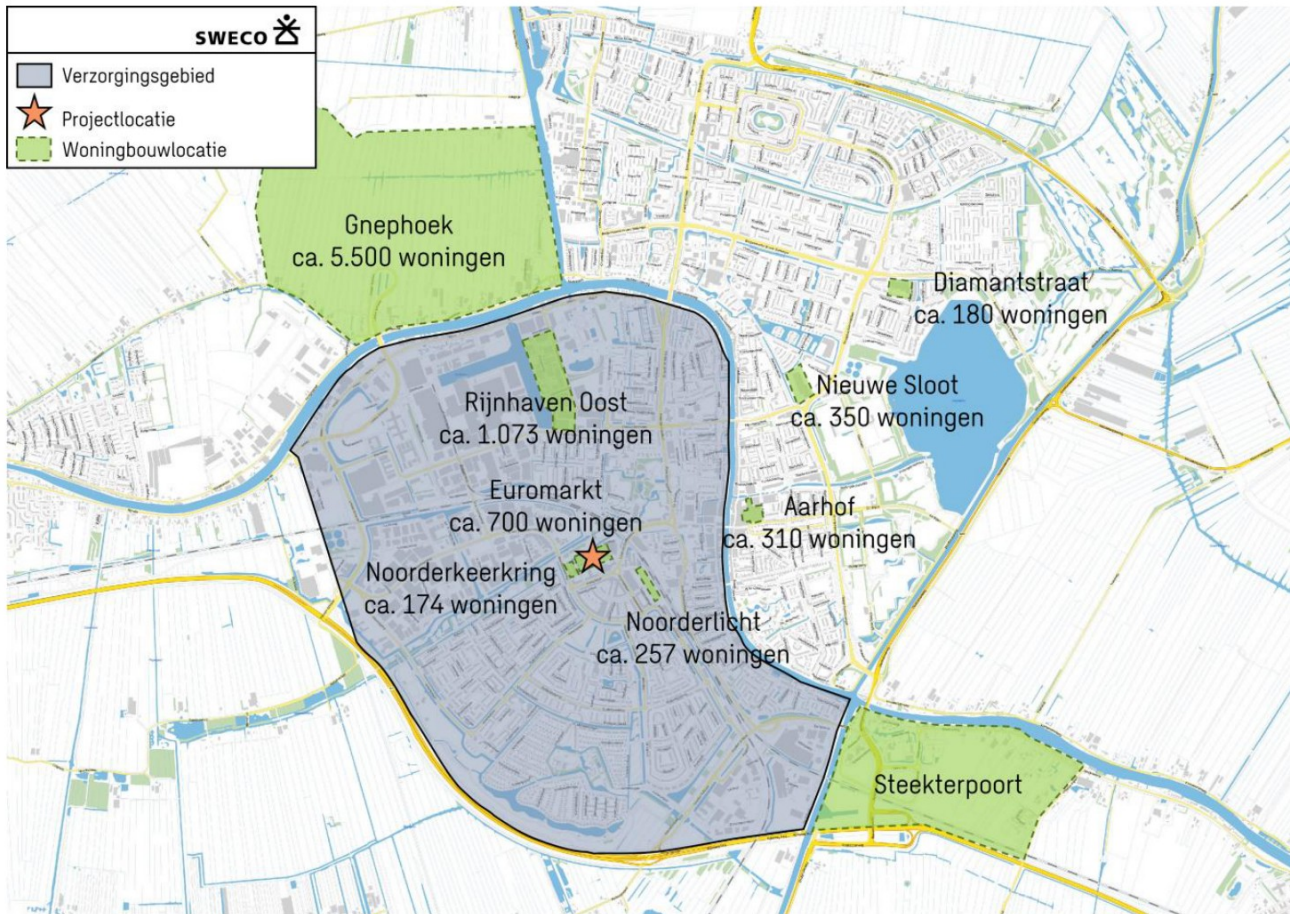


Figuur 4 Bevolkingsprognose gemeente Alphen aan den Rijn
Bron: Primos 2024

- Op basis van de Primos bevolkingsprognose zal het inwoneraantal van de gemeente Alphen aan den Rijn toenemen naar 125.160 inwoners in 2035 (+10% t.o.v. 2023). Tot 2040 neemt het inwoneraantal verder toe met 15% ten opzichte van het inwonertal in 2023.
- We gaan ervan uit dat het gros van de bevolkingsgroei in de gemeente voor rekening zal komen van de stad Alphen aan den Rijn. Wanneer we de procentuele groei tot en met 2040 afzetten tegenover de stad zal het inwoneraantal er als volgt uit zien:

	Stad Alphen aan den Rijn
2023	75.145
2030	78.888
2035	82.370
2040	86.101

Tabel 2 Bevolkingsprognose stad Alphen aan den Rijn en het verzorgingsgebied
Bron: CBS Statline 2023; Gemeente Alphen aan den Rijn (Primos) 2024



Figuur 5 Woningbouwplannen Alphen aan den Rijn

Bron: Gemeente Alphen aan den Rijn 2024; Euromarkt Development; Bewerking: Sweco

- Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn staan er voor de komende tien jaren zo'n 48 woningbouwprojecten gepland van in totaal 8.780 woningen.
- De lopende woningbouwprojecten in de stad Alphen aan den Rijn zijn in Figuur 5 weergegeven. In het verzorgingsgebied zijn er momenteel vier woningbouwprojecten.
 1. **Euromarkt.** Op de projectlocatie worden ca. 700 woningen met bijhorende voorzieningen gerealiseerd. De bouw van de eerste fase staat gepland in 2027.
 2. **Noorderlicht.** Aan de Noordpoolsingel langs het spoor, zijn er plannen voor de realisatie van 257 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2023 vastgesteld.
 3. **Rijnhaven Oost.** Rijnhaven Oost wordt een gebied waar wonen, werken en recreëren samenkomen. De woningbouwproject Rijnhaven Oost bestaat uit verschillende deelprojecten. In totaal staan er ca. 1.073 woningen gepland waarvan enkele deelprojecten al gerealiseerd zijn.
 4. **Noorderkeerkring.** Op het voormalige GGZ-terrein, aan de Noorderkeerkring, worden ca. 174 woningen gebouwd. De start van de bouw staat eind 2024/ begin 2025 gepland.
- Er worden in totaal ca. 2.200 woningen bijgebouwd in het verzorgingsgebied waarvan het grootste aantal in Rijnhaven Oost terecht komt. Dit komt, uitgaande van de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 binnen het verzorgingsgebied neer op ca. 4.960 nieuwe inwoners. Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied neemt als gevolg van de verdichting toe tot ca. 36.360 inwoners in 2035.
- Bij de behoeftetoets gaan we voor de stad Alphen aan den Rijn uit van de bevolkingsprognose die volgt uit de bevolkingsgroei binnen de hele gemeente. Voor het verzorgingsgebied houden we de bevolkingsprognose aan die volgt uit de woningbouwplannen.

1.3 Trends en ontwikkelingen

DAGELIJKSE SECTOR			
Food wint aan belang		Schaalvergroting supermarkten	
	Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag, kortom Food is the new fashion.		Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m ² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
Supermarkt versus speciaalzaak		Blurring in vorm en distributiekanaal	
	Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.	 	Onder invloed van omni-channel breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst) waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip worden thuisbezorgd.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN			
Multifunctionele centra		Bovengemiddelde vergrijzing	
	Er vindt een verschuiving plaats van 2 ^{de} naar 1 ^{ste} lijnzorg. Dit houdt in dat generalistische consulenten zoals tandartsen en huisartsen dichter bij huis te vinden zijn. Op deze manier ontvangen mensen meer zorg van bekende hulpverleners. Verschillende zorgverleners clusteren bij elkaar in multifunctionele centra waarbij alle 1 ^{ste} lijnzorg bij elkaar geclusterd zijn.		Heel Nederland is aan het vergrijzen. Hierdoor neemt de druk op de zorg toe. Het is van belang dat voldoende zorgvoorzieningen aanwezig zijn op goed toegankelijke locaties. Ook zijn ontmoetingsplekken belangrijk om de eenzaamheid van ouderen tegen te gaan. Buurtcentra, bibliotheken en een groene, openbare ruimte zijn functies die hierin kunnen voorzien.

COMMERCIEËLE DIENSTEN EN LICHT BEDRIJVGHEID			
Commerciële dienstverlening onder druk		Aantal diensten nog steeds belangrijk	
	Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus en uitzendbureaus steeds vaker hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.		Er zijn diensten die belangrijker worden in winkelgebieden. Bijvoorbeeld ambachtelijke commerciële diensten als de kapper of de schoenmaker en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf. Dergelijke diensten zijn idealiter onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven, versterken elkaar en profiteren van elkaars bezoekersstromen.

Paradoxe ontwikkeling op de kantorenmarkt		Toenemend krapte bedrijfsruimte	
	Ondanks de toename van thuiswerken, verplaatsen kantoorhoudende organisaties zich naar hoogwaardige kantoren nabij Intercity stations. Dit komt door veranderingen in de aard van kantoorwerk, waarbij automatisering en digitalisering traditionele functies verminderen. Nieuwe banen in sectoren zoals IT en creatieve industrieën vereisen andere vestigingslocaties, wat leidt tot een verschuiving in kantoorbehoeften.		Door transformatie van binnenstedelijke bedrijventerrein naar woonfuncties is er sprake van een toennemende krapte op de markt voor bedrijfsruimte. Aan de andere kant zien we juist kansen om werken terug te brengen naar de stad door schonere processen. Er worden steeds vaker woon-werkmilieus gerealiseerd waarbij er ruimte wordt gereserveerd voor goed mengbare bedrijven (qua milieucategorie en ruimtelijke inpassing).
	<i>Bron: Behoefteraming Kantoren provincie Zuid Holland 2023.</i>		

1.4 Beleidskaders

Rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden. Het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).² Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Provinciaal beleid (Zuid-Holland)

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), vastgesteld in december 2021, zijn regels over de fysieke leefomgeving van de provincie vastgesteld. Daarnaast geeft de verordening aan wat wel en niet is toegestaan. De regels in de verordening gelden sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet en zijn een voortzetting van de regels die onder het huidige recht gelden.

De provincie streeft met de Omgevingsverordening naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat moeten worden voorkomen. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Voor alle winkelgebieden zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve versterking een doorlopende opgave is.

De omgevingsverordening stelt via regels dat een omgevingsplan enkel detailhandel voorziet in de volgende gebieden:

- Binnen of aansluitend van een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;

² De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.

- Binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- Binnen een nieuw goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie van een centrum.

Behoefteraming Kantoren provincie Zuid Holland (2023)

Regio Holland Rijnland kent een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren. Hierdoor wordt de gebruikersvraag niet geheel gefaciliteerd. De meest aantrekkelijke kantoorlocaties bevinden zich in Alphen aan den Rijn (centrum-/ stationsomgeving) en Leiden (spoorzone en centrum).

Stationsomgeving van Alphen aan den Rijn behoort tot een van de toplocaties in de provincie die goed inspeelt op de behoeften van de bredere gebruikersgroep en daartoe potentie biedt tot behoud/ontwikkeling van zeer hoogwaardige kantoren met een (boven)regionale functie.

Tot 2035 is er behoefte aan minimaal 11.100 m² wvo en maximaal 12.700 m² wvo aan kantoorruimtes in de gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast ligt de vervangingsvraag op 19.500 m² wvo.

Dit toont aan dat het realiseren van lichte bedrijvigheid (categorie 1), waarvan een groot gedeelte kantoren betreft, in lijn is met de ambitie van de provincie.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2021 – 2025 Alphen aan den Rijn

In de woonvisie van gemeente Alphen aan den Rijn wordt het belang benadrukt van langer en zelfstandig thuiswonen in geschikte woningen. Dit vraagt om de toevoeging van levensloopgeschikte en geclusterde woningen die strategisch zijn gelegen nabij openbaar vervoer, zorgvoorzieningen en andere essentiële voorzieningen. Het doel is om een veilige en toegankelijke woonomgeving te creëren waar bewoners, ongeacht hun leeftijd of fysieke gesteldheid, optimaal kunnen functioneren. De functies die op Euromarkt voor ogen zijn sluiten hierop aan.

Detailhandels- en horecavisie 2025 (concept) Alphen aan den Rijn

De detailhandels- en horecavisie is gericht op het creëren van een toekomstbestendige en vitale structuur voor detailhandel en horeca, met aandacht voor de leefbaarheid en de behoeften van de inwoners.

Beleidsdoelen met focus op detailhandel:

- De consumentenverzorging is leidend
- Concentratie van voorzieningen in centra is uitgangspunt
- Innovatie en vernieuwing moet de ruimte krijgen
- Behouden hiërarchische structuur
- Centra moeten compact, compleet en comfortabel zijn
- Branchevervaging is mogelijk binnen profiel centrum
- Leefbaarheid in kleine kernen moet op peil blijven
- Faciliteren in gemak/efficiëntie voor de consument
- Faciliteren van maatwerk voor gemengde concepten

Op het gebied van boodschappen doen zijn enkele beleidsdoelen opgesteld. De relevante beleidsdoelen voor de ontwikkeling van Euromarkt:

- Concentratie van supermarkten is uitgangspunt. De gemeente streeft naar de concentratie van reguliere supermarkten in buurt-, wijk-, en dorpscentra behorende tot de hoofdstructuur. Het overige aanbod in de centra kan via combinatiebezoek profiteren van de aanwezigheid van trekkers zoals supermarkten. Daarbij is schaalvergroting ook wenselijk binnen of aansluitend aan concentratiegebieden.
- Innovatie en vernieuwing moet de ruimte krijgen. De gemeente wil innovatie en vernieuwing stimuleren. Echter zit er een grens aan kwantitatieve groei aan meters. De vernieuwing en innovatie

dient vooral in kwalitatieve zin bereikt worden. Binnen concentratiegebieden krijgen ondernemers in de dagelijkse sector volop de ruimte.

- Behouden hiërarchische structuur. De gemeente streeft naar een hiërarchische detailhandelsstructuur. Dit betekent dat winkelgebieden complementair aan elkaar zijn met ieder een verzorgingsgebied. In het geval van overlap ligt de complementariteit in de samenstelling van het aanbod en/of het bezoekmotief. Hierdoor versterken de centra elkaar en is er voor ieder doelgroep binnen aanvaardbare reistijd tot de eigen woning een voorziening.

Over de herontwikkeling van de Euromarkt tot een gemengde concentratie worden de volgende punten benoemd:

- De Euromarkt is een traditioneel winkelgebied voor volumineuze artikelen (PDV-locatie). Hier ziet de gemeente echter een kans om het gebied beter te benutten door woningbouw toe te voegen.
- Het boodschappenaanbod dient versterkt te worden voor de bewoners van de wijk Kerk en Zanen. Dit kan door de bestaande discountsupermarkt te moderniseren en één volwaardige fullservice supermarkt toe te voegen.
- Een voorwaarde voor de versterking is wel dat dit niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in winkelcentrum Atlas.
- Daarnaast blijft er een beperkte functie voor perifere detailhandel in het gebied.
- Het is onwenselijk dat de uitbreiding resulteert in aanzienlijke toevloeiing vanuit inwoners buiten Kerk en Zanen, hooguit (nieuwe) inwoners net ten oosten van het spoor.

De projectlocatie bevindt zich op een PDV locatie waar op dit moment geen reguliere detailhandel is toegestaan met uitzondering van de in het omgevingsplan aangegeven locaties. De toevoeging van een tweede supermarkt op deze locatie past in de huidige situatie niet in het vigerend omgevingsplan.

Concept Programmavisie Gezond Stadshart 2035

De gemeente Alphen aan den Rijn wil de gezondste en groenste binnenstad worden. Dit wil de gemeente doen door te focussen op vier pijlers: 'Sociaal gezond, Klimaat gezond, Vastgoed gezond en Economisch gezond'.

Voor wat betreft sociaal gezond ligt de focus op een brede definitie van gezondheid, inclusief mobiliteit, sociale en maatschappelijke contacten, gezonde voedselkeuzes, mentale gezondheid en kwaliteit van leven. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum op de Euromarkt sluit hierdoor goed aan op deze pijler. Daarnaast draagt de realisatie van een supermarkt, commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid bij aan de pijler 'Economisch gezond'. Deze pijler richt zich op economische groei, werkgelegenheid en sociaal leven met aandacht voor o.a. gezond en duurzaam leven, verblijfsklimaat, toegankelijkheid en beleving.

De Euromarkt wordt in de programmavisie genoemd als een van de vijf deelgebieden waarop de visie zich richt. Het wordt beschreven als de verbinding tussen het station en het Stadshart, met de functie van een verbindende schakel tussen de Euromarkt en het station.

Economische Agenda 2021 – 2025 Alphen aan den Rijn

De herontwikkeling van de Euromarkt met een extra supermarkt, commerciële diensten en maatschappelijke voorzieningen sluit naadloos aan bij de economische agenda. Deze agenda benadrukt het belang van levendige, compacte centra waar functiemenging centraal staat. Bovendien zijn uitstraling, beleving en samenwerking essentiële elementen die consumenten blijven aantrekken naar winkelgebieden, waardoor deze gebieden toekomstbestendig zijn. Door deze aspecten te integreren in de herontwikkeling, creëren we niet alleen een aantrekkelijkere omgeving, maar versterken we ook de economische vitaliteit van het gebied.

Conclusie beleid

De herontwikkeling van de Euromarkt, door onder andere de toevoeging van woningen en een extra supermarkt zijn van belang om te voldoen aan de behoeften van de (nieuwe) bewoners van Euromarkt en Kerk en Zanen. Daarnaast wordt het toevoegen van een extra supermarkt niet als solitaire ontwikkeling

gezien door de aanwezigheid van de Aldi op de Euromarkt. Hierdoor is de lijn richting het boodschappenwinkelgebied al ingezet. Dit sluit aan op de streefpunten uit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de gemeentelijke beleidsplannen die de noodzaak van een gezonde detailhandelsstructuur, de concentratie van voorzieningen en het voorkomen van leegstand benadrukken. De focus op functiemenging door het toevoegen van commerciële diensten, lichte bedrijvigheid en gezondheidsvoorzieningen sluit aan bij de beleidsdoelen en ambities van de gemeente en regio Holland Rijnland.

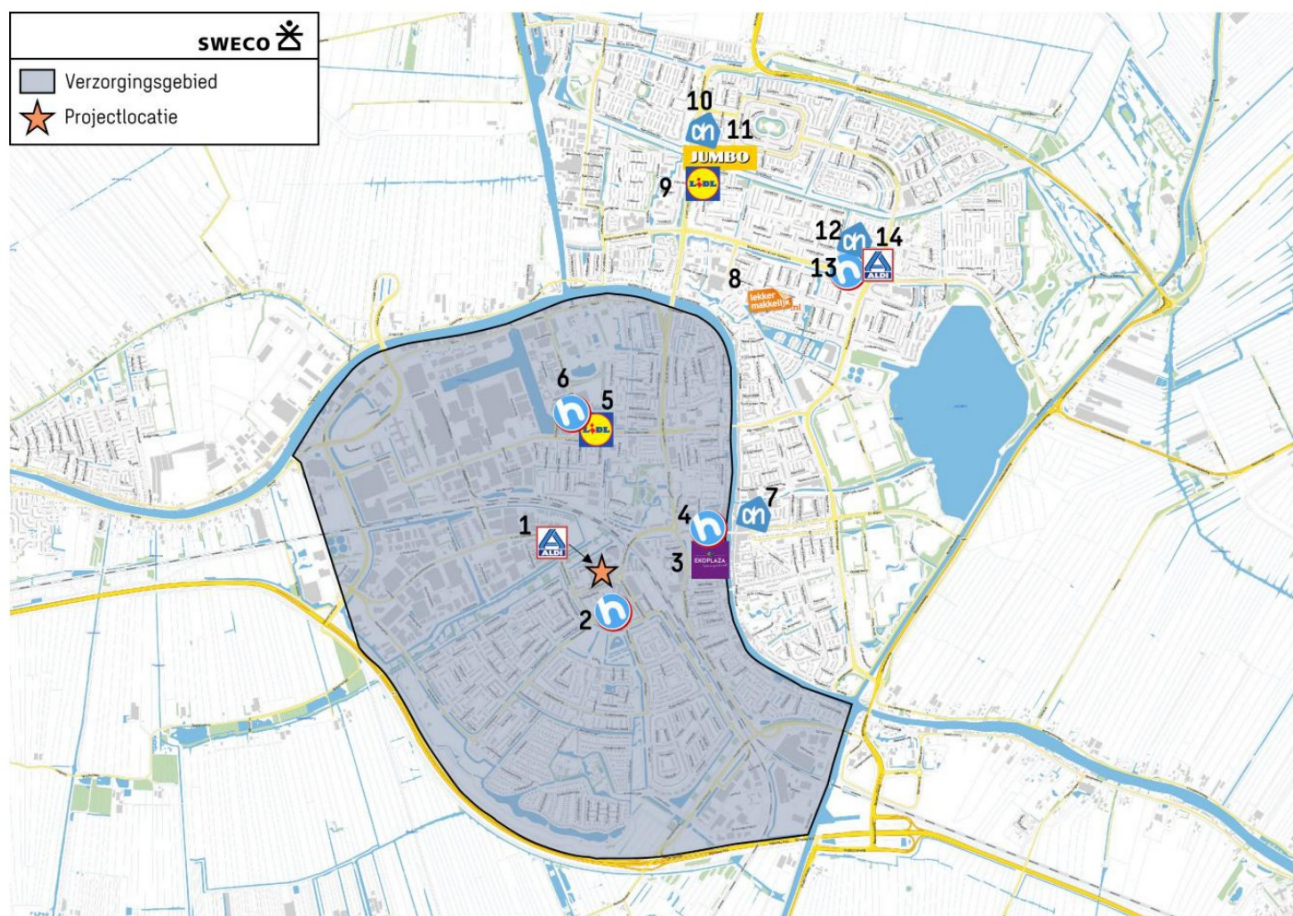
2 Behoeftetoets

In dit hoofdstuk brengen we het huidige aanbod en de marktruimte voor de supermarkt, het gezondheidscentrum en dienstverlening zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld. Het eerste doen we door een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren in combinatie met een dichthedenanalyse. De distributieve berekening voeren we uit voor de supermarktsector. Voor het zorgcentrum brengen we op basis van referentienormen de kwantitatieve behoefte in beeld. Voor wat betreft dienstverlening tonen we de kwantitatieve behoefte aan de hand van een dichthedenanalyse. De kwalitatieve behoefte motiveren we aan de hand van diverse kwalitatieve argumenten. De behoefte aan lichte bedrijvigheid is kwalitatief gemotiveerd.

2.1 Supermarkt

Aanbod

Supermarktstructuur



Figuur 6 Supermarktaanbod Alphen aan den Rijn

Bron: Locatus oktober 2024; Supermarktgidsonline oktober 2024; Bewerking: Sweco

- Alphen aan den Rijn telt op dit moment 14 supermarkten, waarvan zes gevestigd zijn in het verzorgingsgebied. De stad heeft een supermarktaanbod van in totaal 16.195 m² wvo waarvan 7.892 m² wvo in het onderzoeksgebied zijn (Zie Bijlage 2).
- De supermarktdichtheid in de stad ligt op 0,22 m² wvo per inwoner. Dit is een stuk lager dan het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. In het onderzoeksgebied ligt de dichtheid ook onder het landelijk gemiddelde (0,25 m² wvo per inwoner).

- Het onderzoeksgebied telt zeven supermarkten, waarvan de Aldi (1) op de Euromarkt gevestigd is. De overige supermarkten bevinden zich in:
 - Winkelcentrum Atlas. De hier gevestigde Hoogvliet (2) van ca. 2.200 m² wvo functioneert goed en er is ondersteunend dagelijks aanbod aanwezig.
 - Het centrum aan de westzijde van de Oude Rijn. Hier zijn een Hoogvliet (3) van ca. 1.850 m² wvo en een kleine Ekoplaza (4) van 192 m² wvo. –
 - Winkelcentrum de Baronie. De hier gesitueerde Lidl (5) van ca. 1.140 m² wvo en Hoogvliet (6) van ca. 1.380 m² wvo functioneren goed en dit winkelcentrum heeft goede gratis parkeergelegenheid.
- Buiten het onderzoeksgebied zijn nog acht supermarkten gevestigd. Deze supermarkten zijn bijna allen gesitueerd in winkelclusters:
 - Winkelcentrum de Aarhof. Naast de Albert Heijn (7) van ca. 1.150 m² wvo is er ruimer aanbod dagelijks en niet-dagelijks aanwezig.
 - Winkelcentrum Herenhof. Hier zijn de Albert Heijn (10) van ca. 1.280 m² wvo en Jumbo (11) van ca. 1.610 m² wvo gesitueerd. Er is gratis parkeergelegenheid en aanbod niet-dagelijks. De Lidl (9) van ca. 730 m² wvo ligt net buiten dit winkelcentrum. –
 - Winkelcentrum de Ridderhof. De Albert Heijn (12) van ca. 1.240 m² wvo, Hoogvliet (13) van ca. 1.132 m² wvo en Aldi (14) van ca. 866 m² wvo. Het winkelcentrum is gefaseerd gerenoveerd.

Supermarktontwikkelingen

- In de nieuwe Aarhof komt mogelijk naast de Albert Heijn een tweede supermarkt. Over de daadwerkelijke uitvoering/ realisatie hiervan is nog geen informatie bekend.
- Er zijn momenteel geen harde supermarktplannen bij ons bekend.

Verschillen tussen het supermarktaanbod in de laddertoets van 2022 en het huidige aanbod:

- Begin 2023 ging de renovatie van winkelcentrum Ridderhof van start. Onderdeel van deze renovatie was de uitbreiding en verplaatsing van de Albert Heijn. De Albert Heijn heeft nu een metrage van 1.240 m² wvo, dit was voor de renovatie 880 m² wvo. De Aldi is ook iets groter geworden, van 838 m² wvo naar 866 m² wvo. De Hoogvliet heeft volgens de Locatus gegevens hetzelfde metrage behouden.
- De buurtsuper Lekker Makkelijk heeft volgens de SupermarktgidS een metrage van 280 m² wvo. In het vorige onderzoek is 240 m² wvo opgenomen.

Kwantitatieve behoefte

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector. 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 binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden

De distributieve berekeningen zijn gebaseerd op informatie uit hoofdstuk 1, landelijke kengetallen en koopstroomgegevens van Alphen aan den Rijn. Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector op het niveau van de stad Alphen aan den Rijn en het gehele verzorgingsgebied, zijn de volgende (ken)getallen aangehouden:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwonertal binnen het verzorgingsgebied van 31.400 inwoners. Naar 2035 toe neemt het inwoneraantal in het verzorgingsgebied toe tot 36.360 inwoners. Voor de stad Alphen aan den Rijn geldt dat er in de huidige situatie 75.145 inwoners zijn en in 2035 82.370 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.279 per persoon voor de supermarktsector (exclusief BTW). Deze cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2023). Het inkomensniveau in het

verzorgingsgebied ligt naar schatting ca. 7% hoger dan het landelijk gemiddelde. Voor wat betreft het gemiddelde inkomen op stadsniveau is dit 3% hoger dan landelijk gemiddeld. Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.

- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 8.289 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Voor de supermarktsector ligt de gemiddelde vloerproductiviteit op € 8.864 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2023).
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** De precieze koopstroomgegevens zijn beschikbaar vanuit verdiepte gegevens van het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO21). Hiervoor geldt dat de koopkrachtbinding 94% bedraagt en de koopkrachttoevloeiing 11%. Voor het onderzoeksgebied gaan we uit van koopstromen die redelijk in lijn zijn met de stad Alphen aan den Rijn, immers zal men boodschappen voornamelijk op nabije afstand doen. De Oude Rijn en het spoor vormen daarbij een barrière rondom het onderzoeksgebied. De koopkrachtbinding wordt voor het onderzoeksgebied wel iets lager dan voor de gehele kern verondersteld, namelijk 90%. De koopkrachttoevloeiing wordt op 10% verondersteld. Ook deze koopstroomgegevens worden als constant verondersteld.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aanbod aan dagelijkse detailhandel in de stad bedraagt 16.195 m² wvo. Het huidige supermarktaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 7.892 m² wvo.

	Stad Alphen aan den Rijn		Verzorgingsgebied	
	Huidige situatie	Situatie 2035	Huidige situatie	Situatie 2035
Inwoners	75.145	82.370	31.400	36.360
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.279	€ 2.279	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln	€ 171	€ 188	€ 72	€ 83
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 173	€ 190	€ 75	€ 87
Koopkrachtbinding	94%	94%	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 163	€ 179	€ 67	€ 78
Koopkrachttoevloeiing	11%	11%	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 20	€ 22	€ 7	€ 9
Totale bestedingen in € mln	€ 183	€ 201	€ 75	€ 87
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.864	€ 8.864	€ 8.864	€ 8.864
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 11.303	€ 12.389	€ 9.477	€ 10.974
Haalbaar aanbod in m ² wvo	20.651	22.636	8.438	9.771
Gevestigd aanbod in m ² wvo	16.195	16.195	7.892	7.892
Uitbreidingsruimte in m² wvo	4.456	6.441	546	1.879
Uitbreidingsruimte in m² bvo (m² wvo / 0,8)	5.570	8.051	683	2.349

- Op het niveau van de stad Alphen aan den Rijn is er tegen de achtergrond van de groeiende bevolking en de huidige lage supermarktdichtheid voldoende indicatieve marktruimte aanwezig voor de ontwikkeling van de tweede supermarkt aan de Euromarkt.
- Het centrumgebied van Alphen aan den Rijn waar relatief veel supermarkten gevestigd zijn valt binnen het verzorgingsgebied van Euromarkt. Hierdoor is de indicatieve marktruimte binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie beperkt. Deze neemt naar de toekomst wel toe waardoor de toevoeging van een tweede supermarkt (van ca. 1.650 m² wvo) indicatief binnen de distributieve uitbreidingsruimte valt.

Kwalitatieve behoefte

Er zijn naast kwantitatieve ook diverse kwalitatieve argumenten voor de realisatie van een nieuwe supermarkt op de Euromarkt.

- De komst van de tweede supermarkt en de daarmee gepaard gaande verplaatsing van Aldi zal een **impuls voor het gebied** betekenen. De winkel zorgt namelijk voor een grote, deels nieuwe klantenstroom, zeven dagen per week, gedurende de gehele dag. De omliggende winkels en voorzieningen profiteren van de nieuwe klantenstroom die de tweede supermarkt aanboort. Een belangrijk deel is additioneel ten opzichte van de huidige situatie. Oftewel, dit zijn klanten die nu (nog) niet de Euromarkt bezoeken. Gezien het huidige functioneren van Euromarkt/Da Vinci, kan deze ontwikkeling een positief vliegwieleffect creëren voor het gebied. Zaak is wel dat de tweede supermarkt aanvullend moet zijn ten opzichte van de reeds gevestigde Aldi supermarkt.
- **Versterking sociale functie voor de wijk/ buurtbewoners.** De realisatie van een nieuwe supermarkt heeft naast een verzorgingsfunctie ook een sociale functie voor de buurtbewoners. De supermarkt fungeert als ontmoetingsplaats voor de inwoners en werken daardoor versterkend voor de sociale cohesie in de wijk.
- **Toevoeging van een extra supermarkt zorgt voor een opwaardering van de locatie en daarmee aantrekkelijker vestigingsklimaat.** De winkels en het parkeerterrein van de Euromarkt hebben momenteel een laagwaardig een stenige uitstraling. De komst van de tweede supermarkt en transformatie van het gehele gebied zorgen voor een opwaardering waardoor het vestigingsklimaat verbetert om zowel te wonen als te ondernemen binnen het gebied.
- **Complementaire supermarkt.** De tweede supermarkt zal complementair zijn aan de al gevestigde Aldi. De combinatie van supermarkten uit verschillende segmenten maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk voor inwoners. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in Nederland uit het Supermarktrapport van GFK 2023 weergegeven. Aldi is een discount supermarkt die zich onderscheidt op prijs. Een fullservice supermarkt gepositioneerd in één van de rechter kwadranten is complementair aan de Aldi en daarmee wenselijk als tweede supermarkt. Dit kan zowel een landelijke formule als regionale formule zijn.

Landelijke formules



* Dimensies assen positioneringsmatrix: 1. Voordeel is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen. 2. Service is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkeluitstraling. Bron: GfK Kerstrapport 2023

Regionale formules



* Dimensies assen positioneringsmatrix: 1. Voordeel is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen. 2. Service is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkeluitstraling. Bron: GfK Kerstrapport 2023

Figuur 7 Positioneringsmatrix landelijke en regionale supermarktformules
Bron: GfK Kerstrapport 2023

Conclusie behoefte supermarkten

- Zowel de dichthedenanalyse als de distributieve berekening laten zien dat in de stad Alphen aan den Rijn indicatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten aanwezig is. Tegen de achtergrond van een groeiend inwoneraantal zal deze uitbreidingsruimte de komende jaren verder toenemen waardoor voldoende ruimte ontstaat voor een tweede supermarkt aan de Euromarkt.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied ontstaat door groei van het draagvlak eveneens marktruimte voor supermarkten. Door de nabijheid van het centrumgebied en het ruime aanbod aldaar is deze kwantitatieve uitbreidingsruimte beperkter. Tegen achtergrond van de groeiende bevolking door de diverse woningbouwplannen is er in de toekomst voldoende indicatieve marktruimte aanwezig voor de realisatie van een tweede supermarkt van 1.650 m² wvo in het verzorgingsgebied.

- De gehele herontwikkeling en daarmee de komst van een tweede supermarkt betekent een enorme impuls voor de Euromarkt en opwaardering van de locatie en het vestigingsklimaat. Een complementaire supermarkt aan Aldi is essentieel om een nieuwe klantenstroom op gang te brengen en de eigen bewoners optimaal te kunnen voorzien.

2.2 Commerciële dienstverlening

Aanbod

- Voor de dienstensector gaat het om de verkoop van diensten aan consumenten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ambachtelijke diensten zoals kapper, kleermaker, fietsmaker etc.
- De stad Alphen aan den Rijn kent een aanbod van 10.341 m² wvo aan commerciële dienstverlening. Dit zijn 147 verkooppunten die voornamelijk in het centrum gesitueerd zijn.
- Voor wat betreft het verzorgingsgebied kent deze 84 verkooppunten met een totale metrage van 6.650 m² wvo.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte is de dichtheid van de dienstensector in het verzorgingsgebied en de stad Alphen aan den Rijn afgezet tegenover de dichtheid van de stad Alphen aan den Rijn.

- De gemiddelde dichtheid van de dienstensector in de stad is in de huidige situatie 2,0 vkp per 1.000 inwoners. Dit is gelijk met het Nederlands gemiddelde³.
- In het verzorgingsgebied ligt de dichtheid met 2,7 vkp per 1.000 inwoners (flink) boven het landelijk gemiddelde.
- Als gevolg van de bevolkingsgroei neemt de dichtheid in zowel de stad als het verzorgingsgebied naar de toekomst toe af.

	Dichtheid in huidige situatie	Dichtheid in 2035
Nederland	2,0 vkp per 1.000 inwoners	
Stad Alphen aan den Rijn	2,0 vkp per 1.000 inwoners	1,8 vkp per 1.000 inwoners
Verzorgingsgebied	2,7 vkp per 1.000 inwoners	2,3 vkp per 1.000 inwoners

Tabel 3 Dichthedenanalyse dienstensector

Bron: CBS Statline 2023; Locatus oktober 2024; Gemeente Alphen aan den Rijn 2024; Bewerking: Sweco

- Op basis van de dichtheden analyse kan een eerste uitspraak worden gedaan over eventuele uitbreidingsruimte die aanwezig is. We zien dat het verzorgingsgebied een hogere dichtheid kent dan landelijk gemiddeld. Dit is te verklaren door de nabijheid van het centrum van Alphen aan den Rijn, waar er diverse dienstverlening aanwezig is.
- Bij het verdichten van het verzorgingsgebied neemt de vraag naar dienstverlening iets toe. Echter blijft de dichtheid wel flink hoger door de nabijheid van het centrum.

Uitbreidingsruimte na confrontatie met dichtheid van de stad Alphen aan den Rijn		
	2023	2035
Stad Alphen aan den Rijn	-	14 vkp

³ Bron: Locatus 2024

Verzorgingsgebied	- 23 vkp	- 13 vkp
-------------------	----------	----------

Tabel 4 Indicatieve uitbreidingsruimte na confrontatie landelijke dichtheid dienstensector
Bron: Sweco

- De confrontatie van de dichtheid in de stad naar de toekomst toe resulteert in een positieve uitbreidingsruimte.
- De dienstensector heeft een landelijk gemiddelde van 59 m² wvo/ 74 m² bvo ⁴ per verkooppunt. Als we dit vertalen naar de uitbreidingsruimte in de stad is dit naar de toekomst toe 834 m² wvo/ 1.042 m² bvo⁵.
- Voor het verzorgingsgebied geldt dat de confrontatie in een negatieve uitbreidingsruimte resulteert. Deze blijft in de toekomst ook negatief. Vanwege de verdichting met woningen op de Euromarkt zal de vraag naar dienstverlening echter wel toenemen. Hierdoor rekenen wij op 1 à 2 vkp in het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Er zijn naast kwantitatieve ook diverse kwalitatieve argumenten voor de realisatie van commerciële diensten.

- **Bijdrage aan de leefbaarheid van Euromarkt en Kerk en Zanen.** De nabijheid van commerciële diensten zoals kappers, fietsenmakers of een makelaarskantoor zorgt ervoor dat bewoners geen lange afstanden moeten leggen om gebruik te maken van deze diensten.
- **Versterkt de sociale cohesie.** De aanwezigheid van dagelijkse aanbod en dienstverlening faciliteert ruimte voor ontmoeting waardoor de sociale cohesie versterkt wordt.
- **Bijdrage aan lokale economie.** De aanwezigheid van verschillende voorzieningen creëert werkgelegenheid en biedt mogelijkheden voor lokale ondernemers waardoor de lokale economie wordt versterkt.
- **Diversiteit in aanbod.** Een combinatie van commerciële diensten en lichte bedrijvigheid met wonen zorgt voor een gevarieerd aanbod op de Euromarkt, waardoor de wijk aantrekkelijker wordt voor verschillende doelgroepen als gemengde stadswijk.

2.3 Lichte bedrijvigheid (categorie 1)

Kwalitatieve behoefte

- De nabijheid van station Alphen aan den Rijn maakt dat de Euromarkt een geschikte locatie is voor het toevoegen van lichte bedrijvigheid (categorie 1). Euromarkt ligt namelijk op ca. 10 minuten loopafstand van het station, waardoor deze locatie zeer geschikt is voor kantoren.
- De functiemenging van wonen, werken en verblijven zijn essentieel voor het creëren van een aantrekkelijke en dynamische woon- en werkomgeving.
- Het toevoegen van lichte bedrijvigheid op de Euromarkt, draagt bij aan de regionale en provinciale uitbreidingsvraag naar kantoorruimtes binnen gemeente Alphen aan den Rijn. Er geldt tot 2035 een uitbreidingsvraag van maximaal 12.700 m² wvo aan kantoorruimte. Daarnaast wordt de stationsomgeving als kansrijke locatie gezien voor de vestiging van kantoren⁶.
- Om de milieuruimte op bedrijventerreinen beter te benutten is het gunstig om lichte bedrijvigheid van bedrijventerreinen te halen. Kantoorgebonden werkgelegenheid op bedrijventerreinen neemt ruimte in die beter benut kan worden voor hoge milieucategorie (producerende) bedrijven. Een gevolg hiervan is dat die lichte bedrijvigheid meer de stadskernen in wordt getrokken. Dit zorgt voor meer werkgelegenheid in de woonwijken waardoor er een aantrekkelijke woon- en werkomgeving ontstaat. Het programmeren van ruimte voor lichte bedrijvigheid draagt dus ook aan bij het intensiever benutten van de ruimte op bedrijventerreinen.
- Bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 lenen zich over het algemeen goed voor menging met woningen, winkels en andere functies⁷.

⁴ Berekening: 59 m² wvo / 0,8 = 74 m² bvo; Bron: Locatus 2024

⁵ Berekening: 59 m² wvo per vkp * 14 vkp = 834 m² wvo

⁶ Bron: Behoefteraming Kantoren provincie Zuid-Holland 2023

⁷ Bron: Bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland 2020

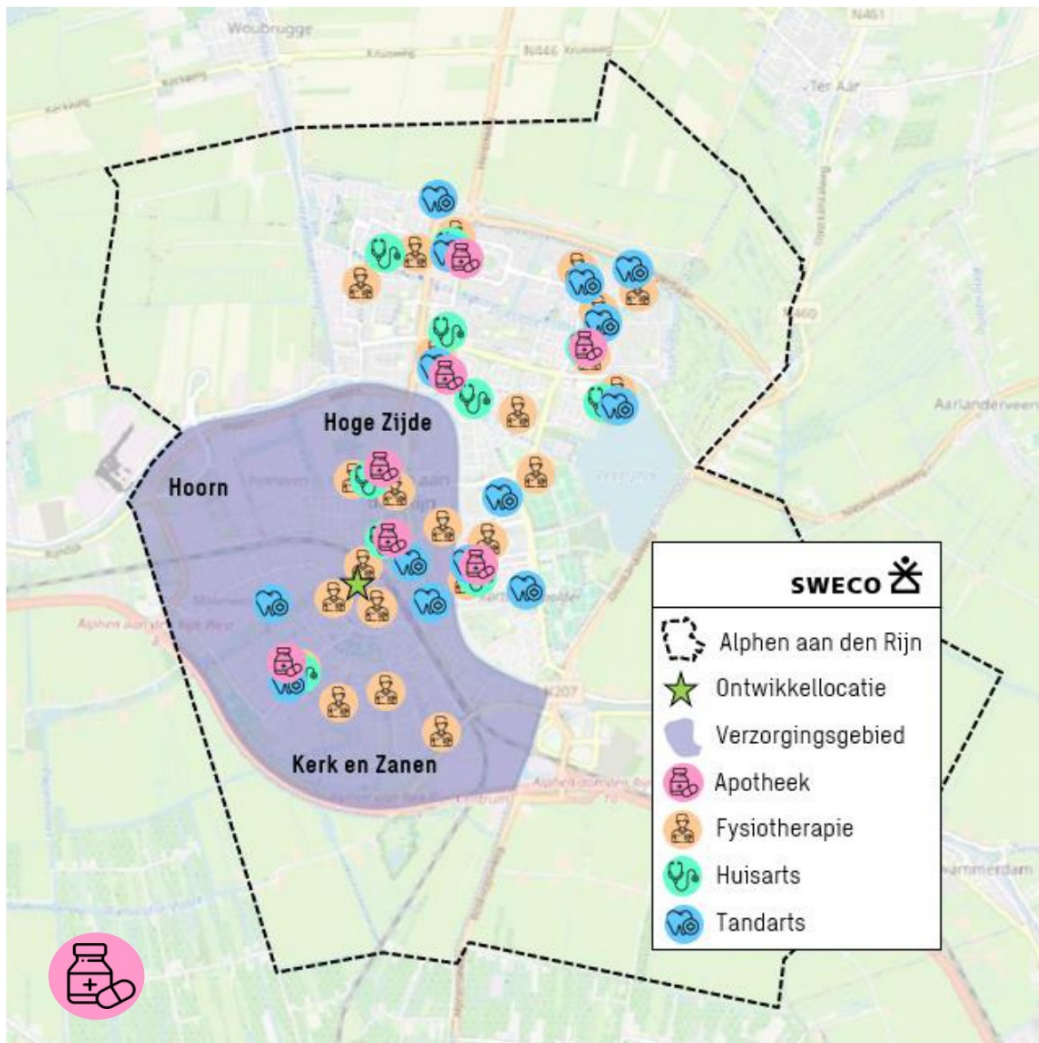
Conclusie marktruimte commerciële diensten en lichte bedrijvigheid

- Uit de kwantitatieve behoeftetoets blijkt dat er geen marktruimte is voor commerciële diensten. De gewenste 500 m² kan in theorie volledig worden ingevuld met lichte bedrijvigheid gezien de forse uitbreidingsruimte binnen de gemeente. Echter adviseren wij hier terughoudend mee te zijn en juist de combinatie van dienstverlening aan te jagen.

2.4 Gezondheidscentrum

Aanbod

Op het moment is er een divers aanbod aan eerstelijnszorg in de stad Alphen aan den Rijn aanwezig. Onder eerstelijnszorg verstaan we apotheken, huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten.



Figuur 8 Locatie bestaande eerstelijnszorgvoorzieningen in de stad Alphen aan den Rijn
Bron: Zorgkaart Nederland 2024; Bewerking: Sweco

In het verzorgingsgebied zijn reeds **3 apotheken** gevestigd, allemaal gecombineerd met huisartsenpraktijken. De apotheken in de stad Alphen aan den Rijn hebben een gemiddeld oppervlakte van **ca. 250 m² bvo per vestiging**.



In het verzorgingsgebied zijn ook **5 huisartspraktijken (10 fte)** gevestigd. Twee van deze praktijken bevinden zich in de wijk Kerk en Zanen, elk met 1 fte. Daarnaast zijn er twee huisartsenpraktijken net over het spoor in de wijk Hoge Zijde, met 3 en 1 fte. Verder in de wijk Hoge Zijde ligt een gezondheidscentrum waar een huisartsenpraktijk onderdeel van is, met 4

fte. Gemiddeld hebben de zelfstandige huisartsenpraktijken in de stad Alphen aan den Rijn, die niet onderdeel zijn van een gezondheidscentrum, een oppervlakte van **ca. 140 m² bvo per fte**.

Momenteel zijn er **4 tandartspraktijken (12 fte)** gevestigd in het verzorgingsgebied. Dit de helfte van het totale aantal fte aan tandartsen in de stad Alphen aan den Rijn. Twee tandartspraktijken zijn gelegen in de wijk Kerk en Zanen, met 1 fte en 5 fte. De andere twee tandartspraktijken zijn gelegen in Hoge Zijde, met elk 3 fte. Gemiddeld hebben tandartspraktijken in de stad Alphen aan den Rijn een gemiddeld oppervlakte van **ca. 160 m² bvo per fte**.



Het verzorgingsgebied beschikt over **11 fysiotherapeuten (52 fte)**. Meer dan de helft van de praktijken hiervan bevindt zich in de wijk Kerken en Zanen met in totaal aan 34 fte. Gemiddeld hebben fysiotherapeuten een gemiddeld oppervlakte van **ca. 120 m² bvo per fte**.

Geconcludeerd kan worden dat er voornamelijk fysiotherapeuten en tandartsen zijn gevestigd aan de westkant van het spoor, in de wijk Kerk en Zanen, waar de ontwikkellocatie zich bevindt.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan het gezondheidscentrum wordt berekend aan de hand van landelijke referentienormen en huidige dichtheden van de stad Alphen aan den Rijn.

Functie	Verzorgings-gebied	Aanbod	Huidige dichtheid	Lande-lijke norm	Toegepaste norm	Extra behoefte 2024	Behoeft 2030	Behoeft 2035	Gemiddelde maatvoering	Advies	Advies in m² bvo	Opmerkingen
Apotheek	Stad Alphen a/d Rijn	7 locatie	0,09	0,11	Landelijke norm	1,3	1,7	2,1	250 m² bvo per locatie (landelijk)	1 apotheek	250	• Vaak gecombineerd met huisarts
	Verzorgings-gebied	3 fte	0,10			0,5	0,6	0,8				
Huisarts	Stad Alphen a/d Rijn	34 fte	0,45	0,48	Landelijke adviesnorm NzA	2,1	3,9	5,5	150 m² bvo per fte (landelijk)	3 tot 4 fte huisarts	350 tot 450	• Weinig huisartsen in het plangebied in vergelijking met andere gebieden in de stad Alphen a/d Rijn • 100 m² per extra fte
	Verzorgings-gebied	10 fte	0,32			5,1	5,8	6,5				
Tandarts	Stad Alphen a/d Rijn	24 fte	0,32	0,46	Huidige dichtheid verzorgings-gebied	4,6	6,0	7,3	160 m2 bvo per fte (Alphen a/d Rijn)	1 tot 2 fte tandarts	160 tot 260	• Meerdere tandartsen in nabijheid van plangebied • Wel centrale locatie • 100 m² voor extra fte
	Verzorgings-gebied	12 fte	0,38			-0,1	0,5	1,1				
Fysio	Stad Alphen a/d Rijn	105 fte	1,4	1,0	Huidige dichtheid Alphen a/d Rijn	0	5,4	10,3	140 m² bvo per fte (Alphen a/d Rijn)	Fysio Kruiden-berg (7 fte)	740 tot 800	• Bestaande fysio Kruidenberg komt terug in het plan (ca. 750 naar ca. 800 m² bvo) • Veel fysio's rondom het plangebied • 100 m² voor extra fte
	Verzorgings-gebied	52 fte	1,66			-8	-4	-4				
TOTAAL											1.560 tot 1.760 m² bvo eerstelijnszorg	

Figuur 9 Behoeftberekening van maatschappelijke voorzieningen op basis van referentienormen.

Bron: Zorgkaartnederland (2024); Sweco (2024)



Zowel op stad als verzorgingsgebied niveau is er behoefte aan een apotheek in de toekomst op basis van de landelijke referentienorm. We gebruiken deze landelijke referentienorm mede door de bovengemiddelde vergrijzing die eraan komt waardoor er in de toekomst meer behoefte is aan toegang tot een apotheek op rollatorafstand (400 tot 500 meter). **Daarom adviseren we om 1 apotheek toe te voegen van ca. 250 m² op de ontwikkellocatie.**



Op basis van de landelijke norm, die tevens de adviesnorm van de branchevereniging huisartsen NZA, is er zowel op stad als verzorgingsgebied niveau behoefte aan meerdere huisartsen. Omdat er in verhouding minder huisartsen zijn gevestigd in het verzorgingsgebied dan in de stad Alphen adviseren we om een huisartsenpraktijk te laten vestigen in het

plangebied. Ook gelet op de zorgwoningen. **We adviseren 3 tot 4 fte huisartsen van ca. 350 tot 450 m² bvo op de ontwikkellocatie.**



Gezien de landelijke norm aanzienlijk hoger ligt dan de huidige dichtheid in de stad en het verzorgingsgebied, hanteren we de bestaande dichtheid van het verzorgingsgebied. Hoewel er meerdere tandartspraktijken in de nabijheid van de ontwikkellocatie zijn, is de ontwikkellocatie goed bereikbaar met de auto vanuit de wijk Kerk en Zanen, met een aanzienlijke nieuwbouw van woningen. **Daarom adviseren we 1 tot 2 fte tandartsen van ca. 160 tot 260 m² bvo op de ontwikkellocatie.**



Gezien het verzorgingsgebied en de stad Alphen a/d Rijn een overvloed aan fysiotherapiepraktijken hebben, vooral in vergelijking met de landelijke norm, en gezien het aantal praktijken dat zich dicht bij de ontwikkellocatie bevindt, adviseren we om geen nieuwe fte toe te voegen op de ontwikkellocatie. De bestaande fysiotherapiepraktijk Kruidenberg keert terug naar deze locatie. **We adviseren daarom om de huidige 7 fte te handhaven van ca. 740 tot 800 m² bvo op de ontwikkellocatie.**

Kwalitatieve behoefte

Uit de omgevingsvisie voor de gemeente Alphen aan den Rijn blijkt dat de gemeente verschillende uitgangspunten heeft geformuleerd voor de stad Alphen aan den Rijn, en o.a. specifiek voor woonwijken waar Euromarkt onder valt:

- **Vitale wijkcentra met voldoende voorzieningen voor dagelijkse behoeften.** Toegankelijkheid van zorg maakt hier ook deel van uit. Het is essentieel dat inwoners directe toegang hebben tot eerstelijnszorg, zoals huisartsen en fysiotherapeuten. Gezondheidscentra nabij zijn ook cruciaal voor de ondersteuning van kwetsbare groepen.
- **Ruimte voor ontmoeten en bewegen.** Gezondheidscentra kunnen fungeren als multifunctionele centra waar inwoners elkaar leren kennen, wat bijdraagt aan een sterkere gemeenschap en vermindering van eenzaamheid. Door gezondheidscentra te combineren met ontmoetingsfuncties, zoals buurtcentra, wordt het voor inwoners aantrekkelijker om gebruik te maken van lokale voorzieningen.
- **Bereikbaarheid via openbaar vervoer.** Goede verbindingen met het openbaar vervoer maken het ook voor mensen zonder auto eenvoudig om toegang te krijgen tot zorg en andere voorzieningen, vooral wanneer deze dicht bij elkaar zijn gegroepeerd.
- **Aantrekkelijke gemeente voor bedrijven.** Een goed bereikbaar gezondheidscentrum dat samen met andere voorzieningen is geclusterd kan de lokale economie ondersteunen door bezoekers uit de wijk aan te trekken, wat ook andere lokale bedrijven aanmoedigt zich in de omgeving te vestigen.
- **Kwalitatieve en diverse woonomgevingen.** Een mix van woon- en zorgvoorzieningen zorgt ervoor dat verschillende levensstijlen en behoeften worden bediend, wat de kwaliteit van leven verhoogt. De integratie van zorg draagt ook bij aan duurzame en veerkrachtige gemeenschappen.

Samen benadrukken deze elementen de cruciale rol van een gezondheidscentrum, gelegen nabij andere voorzieningen en woningen, in het bevorderen van de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Alphen aan den Rijn, en specifiek van Euromarkt.

Conclusie behoefte

De komst van een gezondheidscentrum in het plangebied van ca. 1.550 tot 1.750 m² bvo versterkt de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Alphen aan den Rijn. Het vult aan op de bestaande maatschappelijke voorzieningen in het verzorgingsgebied. De toenemende vergrijzing, de komst van ca. 700 woningen en in het bijzonder de integratie van zorgwoningen leidt tot een behoefte aan geclusterde gezondheids- en welzijnsvoorzieningen gericht op eerstelijnszorg en ontmoeting in het plangebied.

3 Effecten

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de te realiseren supermarkt, gezondheidscentrum, commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid (categorie 1) in het verzorgingsgebied beschreven.

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

De beoogde ontwikkeling zal een economische impuls aan het gebied geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** gedurende de realisering van de ontwikkeling van de supermarkt, het gezondheidscentrum, commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid 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.
- **Structurele effecten:** de realisatie van een nieuwe supermarkt, het gezondheidscentrum, commerciële dienstverlening en lichte bedrijvigheid brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect.

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

- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De realisatie van een complementair fullservice supermarkt (en de andere voorzieningen), waarbij de toekomstbestendigheid en beleving van de Euromarkt versterkt, kan de ontmoetingsfunctie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan moderne maatstaven voldoet, moderne blurring concepten en een gezondheidscentrum dragen bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee de aantrekkelijkheid van de Euromarkt en omgeving.
- **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.

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 bestaand structuur

Uiteraard heeft de vestiging van een supermarkt, lichte bedrijvigheid, commerciële dienstverlening en een gezondheidscentrum naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Voor wat betreft de supermarkten zal het immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod. De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

	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 (tussen discount en full-service) aanwezig. Hoogvliet heeft drie vestigingen binnen het verzorgingsgebied. De gewenste tweede supermarkt is een full-service concept, Hoogvliet en Albert Heijn zullen hierdoor omzeteffecten opmerken verspreid over meerdere vestigingen. Dagwinkels of ander aanvullend dagelijks aanbod worden bewust niet gerealiseerd op de Euromarkt waardoor de effecten op dagwinkels in andere clusters (zoals wc Atlas en De Baronie) beperkt is. De daar aanwezige supermarkten onderscheiden zich juist ten opzichte van de supermarkten aan de Euromarkt door het aanvullende aanbod met kans op combinatiebezoek.
	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 nieuwvestiging waardoor de omzeteffecten relatief groot zijn. De effecten zullen zich spreiden over meerdere supermarktvestigingen.
	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 autominuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. Aldi ligt op kortste afstand van de nieuwe supermarkt en ervaart daarmee omzeteffecten. Echter zal Aldi ook profiteren van het nieuwe pand en de opwaardering van de gehele omgeving waardoor het naar verwachting meer klanten trekt dan nu het geval is. Het effect op de Aldi zal hierdoor beperkt zijn. De beperking is echter lastig te kwantificeren omdat we niet beschikken over omzetgegevens van de Aldi. Hoogvliet in winkelcentrum Atlas is op iets grotere afstand gelegen waardoor de omzeteffecten beperkter zijn dan voor Aldi. Daarnaast functioneert deze supermarkt zeer goed waardoor van verlies van toekomstperspectief absoluut geen sprake is. Ook is in winkelcentrum Atlas aanvullend dagelijks aanbod aanwezig waardoor Hoogvliet en het omliggend aanbod van elkaars bezoekersstromen profiteren.
	Het functioneren van de betreffende supermarkt: Supermarkten die goed functioneren, lopen weinig risico onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. We hebben geen signalen dat supermarkten binnen het verzorgingsgebied en/of de stad Alphen aan den Rijn momenteel slecht functioneren en daarmee kans op uitval is na opening van een tweede supermarkt aan de Euromarkt.

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

Omzetclaim supermarkt

De voorgenomen ontwikkeling van een tweede supermarkt behelst een toevoeging van ca. 1.650 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.864 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 14,6 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 280.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in Alphen aan den Rijn gaat het om een additionele claim van 10%⁸ en het betreft een additionele claim van 21%⁹ op het aanbod in het verzorgingsgebied.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft¹⁰ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het verzorgingsgebied (€ 14,6 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt maximaal € 7,3 miljoen op jaarbasis¹¹. Geprojecteerd op het totale aanbod van 7.892 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 10,5%¹².

De effecten zullen zich verspreiden over zowel de vestigingen Alphen aan den Rijn en met name voelbaar zijn bij nabijgelegen supermarkten binnen het verzorgingsgebied (6 vestigingen). Door de spreiding van het effect over de totale sector (totale huidige aanbod 7.892 m² wvo) zullen de effecten beperkt worden gemerkt bij individuele vestigingen.

De Hoogvliet in de Atlas functioneert op dit moment zeer goed waardoor de (omzet)effecten op de supermarkt beperkt zullen zijn.

⁸ Bestaand wvo = 16.195 m², extra wvo = 1.650 m² wvo, berekening = 1.650 / 16.195 = 10%

⁹ Bestaand wvo = 7.892 m², extra wvo = 1.650 m² wvo, berekening = 1.650 / 7.892 = 21%

¹⁰ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het onderzoeksgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en van marktverruiming

¹¹ Berekening: 0,5 * € 14,6 miljoen = € 7,3 miljoen

¹² Berekening: € 7,3 miljoen / (7.892 m² wvo * € 8.864 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 10,5%

Leegstand

Op dit moment is er in gemeente Alphen aan den Rijn 9.472 m² wvo aan leegstand. Hiervan is 7.872 m² wvo (83%) in de stad Alphen aan den Rijn. Dit is 4,6% van het totale winkelvloeroppervlakte in de stad. Dat is onder het landelijk gemiddelde van 5,6%. Het onderzoeksgebied kent 5.278 m² wvo aan leegstand¹³. Deze leegstand is met name in de Baronie terug te vinden.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetzijning leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetzijning gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzijning ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemers fee) 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 10,5% in het onderzoeksgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 413 m² wvo¹⁴.

Woon-, leef-, en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan 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 ontzrichting 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. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de uitbreiding leidt tot uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanige grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Conclusie effecten

De herontwikkeling van de Euromarkt en de daarbij horende toevoeging van supermarktmeters brengt beperkte negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande supermarktvestigingen, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee.

- Het effect zal voor de naastgelegen Aldi beperkt zijn als er wordt gekozen voor een complementaire full-service supermarkt. De beperking is echter lastig te kwantificeren omdat we niet beschikken over omzetgegevens van de Aldi. Daarnaast zal Aldi ook profiteren van het nieuwe pand en de opwaardering van de gehele omgeving waardoor het naar verwachting meer klanten trekt dan nu het geval is. Ook profiteert de Aldi bij een complementaire supermarkt van combinatiebezoek.
- Het omzeteffect van de full-service supermarkt zal zich spreiden over meerdere vestigingen in Alphen aan den Rijn waardoor er van gebrek aan toekomstperspectief van de huidige spelers geen sprake zal zijn. Hoogvliet met 3 vestigingen binnen het verzorgingsgebied zal het meeste omzeteffect ervaren. De Hoogvliet in de Atlas zal in beperkte mate effecten ondervinden als gevolg van de vestiging van een nieuwe supermarkt op de Euromarkt, daarnaast functioneert deze supermarkt zeer goed waardoor van verlies van toekomstperspectief absoluut geen sprake is. Er is hier dus geen sprake van duurzame ontzrichting.
- Het huidige leegstandspercentage in Alphen aan den Rijn ligt met 4,6% onder het landelijk gemiddelde van 5,6%. Eventuele onaanvaardbare leegstandseffecten door de ontwikkeling van Euromarkt zijn niet aan de orde.
- De totale herontwikkeling van Euromarkt en toevoeging van voorzieningen naast het aantal woningen (commercieel en maatschappelijk) zorgt juist voor een positieve economische impuls voor Alphen aan den Rijn.

¹³ Bron: Locatus, oktober 2024

¹⁴ Berekening: $0,5 \cdot 10,5\% \cdot 7.892 = 413 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

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

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

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

Mate 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 minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. 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 verkoopoppervlak (wvo).

Winkel verkoopoppervlak

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

Bijlage 2: Supermarktaanbod

	Formule	Adres	M² wvo	Kassa's	Opmerking
Binnen verzorgingsgebied					
1	ALDI	Euromarkt 89-97	1.110		
2	Hoogvliet	Provinciepassage 108	2.220	18	
3	Ekoplaza	kerkstraat 4	192	3	
4	Hoogvliet	Julianastraat 45	1.850	15	
5	Lidl	Baronie 86	1.140		
6	Hoogvliet	Baronie 88	1.380	13	
			7.892		
Buiten verzorgingsgebied in de kern Alphen aan den Rijn					
7	Lekker Makkelijk	Sterrenlaan 170	280	1	Andere metrage dan onderzoek 2022 (240 m² wvo)
8	Albert Heijn	De Aarhof 61	1.165	9	
9	Lidl	Ouvertureweg 81-87	730		
10	Jumbo	Herenhof 183	1.610	10	
11	Albert Heijn	Herenhof 74	1.280	14	
12	Albert Heijn	Ridderhof 2	1.240	9	Nieuwe Albert Heijn (AH is in 2023 heropend met een grotere metrage, dit was eerst 880 m² wvo)
13	Hoogvliet	Ridderhof 47	1.132	10	
14	ALDI	Ridderhof 55	866		Andere metrage dan onderzoek 2022 (838 m² wvo)
	TOTAAL		16.195		

Tabel 5 Supermarktaanbod stad Alphen aan den Rijn

Bron: Locatus 2024; Supermarktgidsonline 2024; Bewerking: Sweco