

**Notitie : Second Opinion 'Effectenanalyse
Aldi Reek-Zuid, DTNP, 7-11-2017'**

Datum : 27 november 2017
Opdrachtgever : Aldi Best BV
Ter attentie van : Charles Vandermeulen
Projectnummer : 203X01517.094717_1

Opgesteld door : Geert Welten, Daan Goos

In opdracht van de gemeente Landerd heeft DTNP een analyse opgesteld van het ruimtelijk-economische effect van vestiging van Aldi op de beoogde locatie in Reek-Zuid. Omdat BRO de gemeente Landerd adviseert in het kader van de centrumplannen voor de kernen Schaijk en Zeeland, heeft Aldi BRO gevraagd het rapport "Effectenanalyse Aldi Reek-Zuid (DTNP, 7 november 2017)" (hierna: DTNP-rapport) te beoordelen. Hierbij spitsen wij ons toe op de effectanalyse ten aanzien van de kernen Schaijk en Zeeland.

Conclusie en overwegingen

Wij zijn het oneens met de conclusie uit het DTNP-rapport dat de vestiging van Aldi in Reek-Zuid grote effecten heeft op zowel het centrum van Schaijk als het centrum van Zeeland. De uitvoering van de centrumplannen van zowel Schaijk als Zeeland wordt niet sterk bemoeilijkt door de beoogde ontwikkeling van Aldi. De belangrijkste overwegingen die tot deze conclusie hebben geleid zijn als volgt:

Schaijk

- In Schaijk bevindt zich nu geen vestiging van Aldi. Bekend is dat discountsupermarkten, zoals Aldi, een specifieke functie voor de consument hebben. Hierdoor is het verzorgingsbereik van Aldi anders dan van reguliere supermarkten. Dit wordt beaamd op blz. 14 van het DTNP-rapport waar vermeld staat dat Aldi gemiddeld een groter verzorgingsgebied heeft (15.000 tot 20.000 consumenten) dan een fullservice-supermarkt. Deze hebben volgens de informatie op blz. 12 van het DTNP-rapport een verzorgingsgebied van 5.000 - 6.000 consumenten.
- Omgekeerd betekent het bovenstaande dat omliggende Aldi-vestigingen nu reeds consumenten aantrekken uit de kern Schaijk. Naar verwachting betreft dit in ieder geval de Aldi in Heesch (op circa 10 min. autoreistijd) en de Aldi in Zeeland (op circa 15 min. autoreistijd). Deze consumenten zullen (deels) naar de beoogde Aldi in Reek-Zuid gaan (op circa 8 min. autoreistijd) – zeker na sluiting van de Aldi in Zeeland (zie onderstaande).
- Aangezien de Aldi in Reek-Zuid niet heel veel dichterbij Schaijk komt te liggen, betekent dit voor de supermarkten en overige verswinkels in Schaijk dat zij te maken blijven houden met dezelfde afvloeiing naar Aldi. Tegelijk neemt door de uitvoering van het centrumplan de *eigen* aantrekkingskracht sterk toe. Hierdoor is er voor inwoners van Schaijk en omgeving minder reden om fullservice-supermarkten buiten Schaijk te bezoeken, waardoor de koopkrachtbinding van inwoners van Schaijk en de toevloeiing uit de omgeving zullen toenemen, zoals ook verondersteld wordt in de onderbouwing van het centrumplan. De uitvoering van dit plan komt dan ook niet in gevaar.

Zeeland

- In het onderzoek “Actualisatie DPO kern Zeeland, Gemeente Landerd (BRO, 3 oktober 2016)” is de eindconclusie dat: “[...] versterking van het aanbod en van de omgevingskwaliteit binnen een compacter centrum de aantrekkelijkheid van Zeeland vergroten. Daarbij is een beperkte uitbreidingsruimte zowel kwantitatief als kwalitatief goed te onderbouwen. Wel moet per zaak geanalyseerd worden waar deze het best kan worden ingepast. Een verplaatsing van bestaand aanbod naar de Kerkstraat behoort ook tot de opties. Tot slot wordt opgemerkt dat de complementaire supermarktmix voor de detailhandel van Zeeland van essentieel belang is en behouden dient te blijven.”
- In het concrete geval van Aldi, is het bij bovenstaande conclusie van belang dat voor Aldi in Zeeland een locatie kan worden gevonden die bijdraagt aan een compacter centrum en die passend is voor zowel Aldi als de gemeente. De zoektocht naar een locatie blijkt om de volgende redenen niet gemakkelijk te zijn:
 - Locaties met ruimte voor inpassing van een Aldi van moderne omvang met ruimte voor / aanwezigheid van circa 100 parkeerplaatsen zijn lastig te vinden in het centrum van Zeeland.
 - De voorkeurslocatie van de gemeente – dorps huis De Garf – voldoet niet aan de vestigingsplaatsseisen van Aldi. Daarbij kan worden afgevraagd in hoeverre een Aldi op deze plek bijdraagt aan een compacter centrumgebied en wisselwerking heeft met andere voorzieningen in het centrum van Zeeland.
 - De voorkeurslocatie van Aldi – Salt&Pepper/Ambianz – is voor de gemeente onwenselijk, omdat daar een andere invulling is voorzien.
- Omdat vestiging van Aldi binnen een compacter centrum in Zeeland in de praktijk niet mogelijk blijkt, is Aldi op zoek gegaan naar een alternatieve vestigingsplaats met een centrale, goed bereikbare ligging vanwaar een verzorgingsgebied met circa 15.000 inwoners te bedienen is. Het resultaat hiervan is de locatie Reek-Zuid. Op deze plek kan Aldi zowel de consumenten uit Reek als uit Schaijk en Zeeland bedienen. Voor deze consumenten blijft dan ook een discountvoorziening binnen de gemeente beschikbaar.
- Daarbij moet bovenstaande worden gezien als een verplaatsing van Aldi binnen de gemeente en niet als vestiging van een nieuwe (vijfde) supermarkt. Aldi maakt namelijk duidelijk dat wanneer de vestiging in Uden-Noord opent, de Aldi in Zeeland wordt gesloten (ongeacht de ontwikkelingen op Reek-Zuid). Inmiddels is bekend dat Aldi een vergunning heeft om een winkel in Uden-Noord te realiseren, waardoor de Aldi in Zeeland zal sluiten – uiterlijk bij het aflopen van het huidige huurcontract. In de tussentijd kan de Aldi in Reek-Zuid worden gerealiseerd. Aldi sluit te kleine en kansarme winkels. Onder andere in Moergestel en Waalwijk.
- Er is daarom in beginsel geen sprake van een extra supermarkt in de gemeente Landerd, maar van de verplaatsing van een bestaande. Inwoners van Zeeland en omgeving die nu de Aldi in Zeeland bezoeken, zouden in de toekomst kunnen uitwijken naar de Aldi in Reek-Zuid en eventueel naar de Aldi in Uden-Noord. Voor alle overige boodschappen blijven zij – net als nu – de Jumbo en de verszaken in Zeeland bezoeken. In die zin wijzigt er niets voor deze winkels.
- Er is geen sprake van wisselwerking. In het DTNP-rapport wordt op blz. 11 terecht vermeld dat het combinatiebezoek tussen supermarkten en andere winkels toeneemt naarmate meer winkels dichtbij (minder dan 80 meter) van de supermarkt af liggen. Ook de zichtrelatie is hierbij van belang. In Zeeland centrum liggen er wel enkele winkels (drogist en een plantenzaak op circa 60 meter van de ingang) maar de zichtrelatie ontbreekt. De afstand van Aldi tot de eerste winkels nabij Jumbo bedraagt 150 meter en hier ontbreekt de zichtrelatie eveneens. De bijdrage van Aldi aan het centrum is in de huidige situatie dus gering omdat de wisselwerking beperkt is.

- Er is daarom geen argument voor de zeer grote effecten die DTNP benoemt in het rapport. Van deze effecten is ook geen cijfermatige onderbouwing gegeven in het DTNP-rapport. Zo had middels een scenarioberekening (indien Aldi verplaatst) per kern (Schaijk en Zeeland) het eventuele omzeteffect kunnen worden bepaald, dit is niet gebeurd.