

**stec
groep**



Ladder Lidl Hattem

Stec Groep aan Lidl GmbH

Martijn Exterkate & Maartje Lucassen
7 November 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Planomschrijving	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder van duurzame verstedelijking	4
2.2	Verzorgingsgebied grootste deel van gemeente Hattem.....	5
2.3	Huidig aanbod: momenteel twee marktconforme supermarkten in Hattem, een discounter ontbreekt.....	5
2.4	Trends en ontwikkelingen supermarktbranche.....	7
3	Behoefte en effecten	8
3.1	Marktruimteberekening	8
3.2	Ruimtelijke effecten	11
3.3	Ontwikkeling supermarkt Hattem in relatie tot provinciaal beleid	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

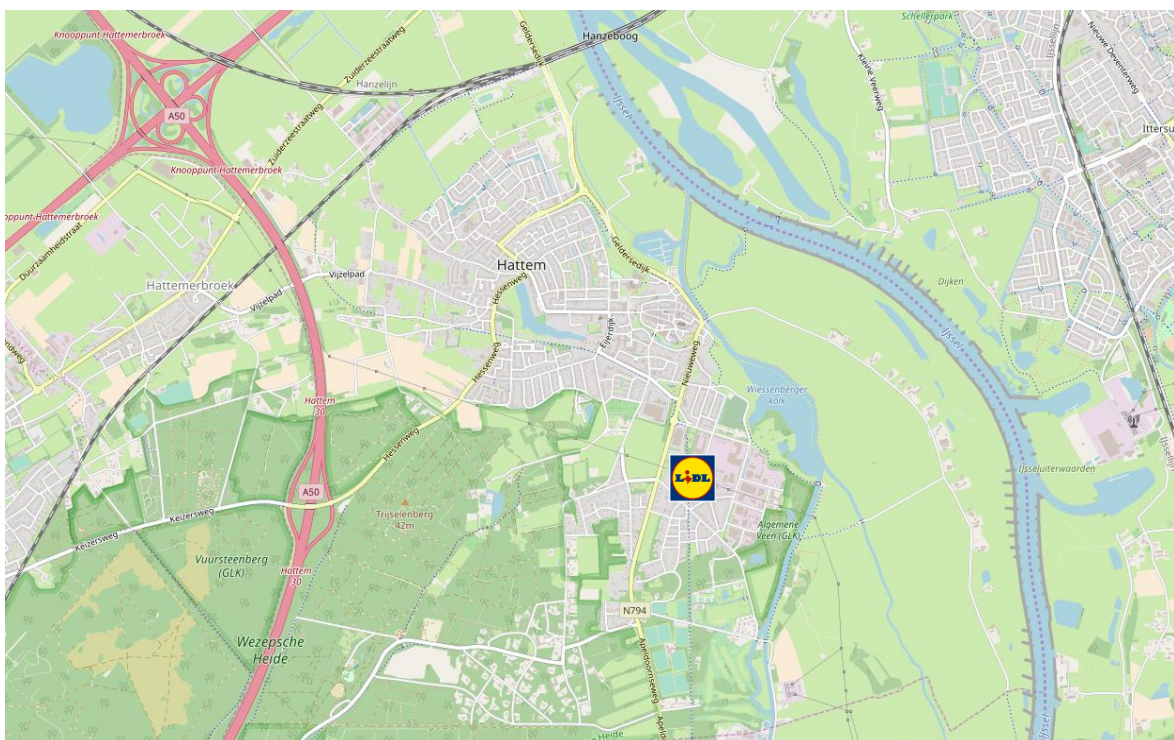
Lidl is voornemens een vestiging te openen in Hattem. Op het beoogde perceel is in het vigerende bestemmingsplan geen supermarkt mogelijk. In 2013 is in opdracht van de gemeente Hattem al een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door Ecorys. Daarin werd geconcludeerd dat er kwantitatief beperkte uitbreidingsruimte is voor een nieuwe supermarkt in Hattem, maar dat de toevoeging van de Lidl supermarkt kwalitatief een aanvulling is.

Omdat de planvorming weer actueel is, is er behoefte aan een update met recente cijfers. Deze rapportage gaat in dit kader in op de verschillende aspecten van Ladder van Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) ten aanzien van de mogelijke nieuwe vestiging van Lidl in Hattem. We onderzoeken of er een actuele behoefte bestaat om een dergelijke nieuwe winkelformule te vestigen en tevens zal in beeld worden gebracht wat mogelijke (ruimtelijke) effecten van een nieuwvestiging op de ruimtelijk economische structuur in de omgeving zijn.

1.2 Planomschrijving

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe (derde) supermarkt met een omvang van 1.287 m² wvo (2.010 m² bvo) en 104 parkeerplaatsen aan de Populierenlaan in Hattem. Het gaat om een locatie in het zuidoosten van de kern Hattem (zie figuur 1). Tegenover de planlocatie is al detailhandel aanwezig, zoals een bouwmarkt, keukenwinkel, een autodealer en een kringloopzaak. Waar de planlocatie voorheen met name een perifeer karakter had, wordt het omliggende gebied ('t Veen) getransformeerd naar een gemengd gebied, waar wonen de hoofdfunctie wordt. Hiervoor zijn al diverse ontwikkelingen in gang gezet.¹ Het is uiteindelijk de bedoeling dat er in totaal 132 woningen worden gerealiseerd.

Figuur 1: Locatie Lidl in Hattem



¹ Zie bijvoorbeeld: <https://veluweland.nl/lokaal/overeenkomst-voor-woningen-op-t-veen-323067>.

2 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk omschrijven we de uitgangspunten die we hanteren voor de Ladder-onderbouwing van de beoogde ontwikkeling van Lidl. We gaan in op de Ladder, het verzorgingsgebied, het huidige aanbod en trends en ontwikkelingen.

2.1 Ladder van duurzame verstedelijking

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als een:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging is er in beginsel geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft².
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500m² worden aangehouden).³
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁴.

Plan maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is dus Ladderplichtig

Op basis van jurisprudentie taxeren we dat door het nieuwe ruimtebeslag (circa 1.287 m² wvo supermarkt) en het toestaan van de functie bedrijventerrein (op gronden waar nu de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'⁵ rust), dit een functiewijziging is van zodanige aard en omvang dat de ontwikkeling moet worden gekwalificeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

We taxeren het gebied als bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Om te bepalen of het plangebied binnen BSG ligt, kijken we eerst naar de definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft:

² ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

³ ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

⁴ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

⁵ "Bestemd voor ambachtelijke, groothandels-, industriële en/of nijverheidsbedrijven (...)"

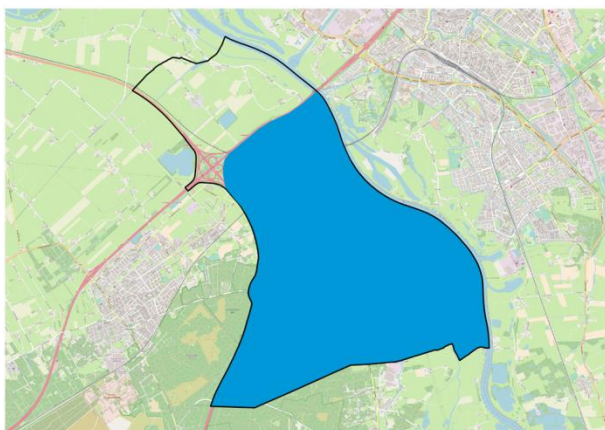
‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

We constateren dat het perceel volledig omsloten is door bebouwing ten behoeve van o.a. detailhandel en bedrijvigheid. Het perceel is daarmee al onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. Desondanks wegen we volledigheidshalve alternatieve locaties in de bestaande voorraad in Hattem af.

2.2 Verzorgingsgebied grootste deel van gemeente Hattem

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de actuele regionale behoefte is het van belang allereerst de reikwijdte van het initiatief in kaart te brengen. Een (full service) supermarkt bedient een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Zo bedienen hard discounters een groter gebied: gemiddeld gezien komt het grootste deel van de bezoekers uit een straal van grofweg 5 km. Gezien de relatief geïsoleerde ligging van Hattem (tussen de snelwegen A28 en A50 in het noorden en westen en de IJssel in het oosten), zijn inwoners van Hattem vooral op het ‘eigen’ dagelijks aanbod georiënteerd. Dit blijkt tevens uit het Koopstromenonderzoek Oost (2015). Als verzorgingsgebied nemen we vrijwel geheel gemeente Hattem mee, met uitzondering van het deel ten noorden van de A28. De buurt ‘Verspreide huizen Gelderse Dijk en omgeving’ (CBS, 2018) valt niet binnen het primaire verzorgingsgebied. Hiermee sluiten we aan bij het eerder uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor de Lidl vestiging in Hattem (Ecorys, 2013).

Figuur 2: Verzorgingsgebied Lidl Hattem



2.3 Huidig aanbod: momenteel twee marktconforme supermarkten in Hattem, een discounter ontbreekt

De gemeente Hattem telt 17 dagelijkse winkels, met in totaal 3.795 m² wvo. De dagelijkse winkelstructuur van gemeente Hattem bestaat primair uit het centrum en twee meer solitair gelegen locaties voor supermarkten. Het centrum vormt de grotendeels de kern van het dagelijks aanbod, hoewel een supermarkt hier ontbreekt. In het centrum zijn 11 van de 17 dagelijkse winkels gevestigd (bijna 800 m² wvo), met verschillende slaggers, bakkers, drogisterijen, et cetera. Ook niet-dagelijkse winkels in de segmenten ‘mode en luxe’, ‘vrije tijd’ en ‘in/om het huis’ zijn vertegenwoordigd in het centrumgebied. Slechts vier dagelijkse voorzieningen bevinden zich buiten het centrum: één apotheek (nabij Albert Heijn) en twee slijterijen. Beide gevestigd in de supermarkten Albert Heijn (Gall & Gall) en Boni (Boni Slijter). Daarnaast is minisupermarkt ‘broodnodig’ (40 m² wvo) gevestigd op camping de Leemkule.

In gemeente Hattem zijn twee supermarkten gevestigd. Beide bestaande supermarkten liggen buiten het centrum. Boni supermarkt ligt ten westen van het centrumgebied en heeft een omvang van 1.265 m² wvo. Albert Heijn ligt in het noordelijk deel van Hattem en heeft een omvang van 1.523 m² wvo. Beide supermarkten hebben een marktconforme omvang (minimaal 1.200-1.500 m²) wvo. Een 'hard discounter' ontbreekt momenteel in Hattem. In totaal komt het supermarktaanbod voor de gemeente als geheel neer op circa 0,23 m² wvo per inwoner; iets lager dan het landelijke gemiddelde van 0,26 m² wvo per inwoner.

Tabel 1: Detailhandelsaanbod dagelijkse sector gemeente Hattem

Type	Aantal	Totaal aantal m ² wvo
Supermarkten	2	2.789
- Boni		1.265
- Albert Heijn		1.523
Overig dagelijks	15	1.008
Totaal dagelijks	17	3.797

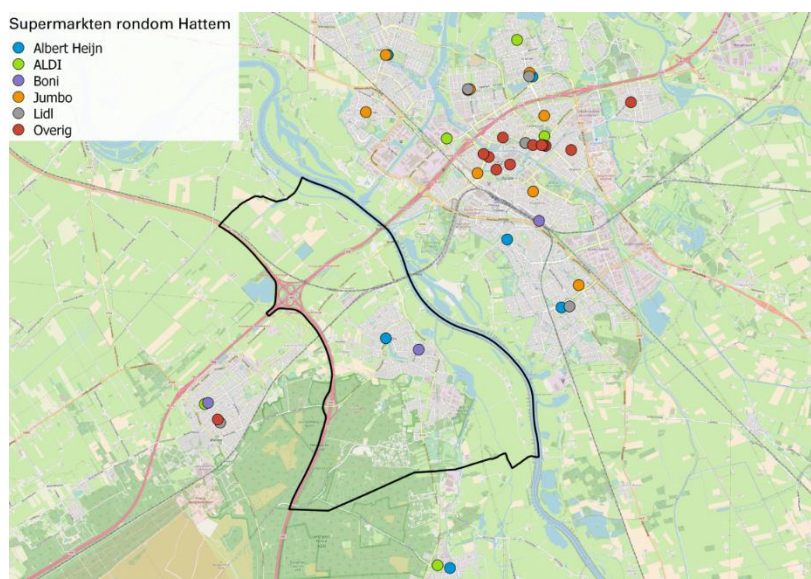
Bron: Locatus, peildatum september 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

In de directe omgeving zijn discounters met een marktconforme maat niet aanwezig

Omdat het plan voor Lidl in Hattem een toevoeging van een ontbrekende discounter betreft, kijken we nader naar het aanbod hard discounters in de omgeving. In een straal van grofweg 10 kilometer rondom Hattem zijn 10 discountersupermarkten gevestigd (vijf ALDI's en vijf Lidl's), zie ook figuur 2. Het gaat met name om kleinere (600-1.000 m² wvo) supermarkten. Slechts twee supermarkten hebben met circa 1.200 m² wvo een marktconforme maat, maar liggen op dermate grote afstand van Hattem dat deze voor Hattemse inwoners niet aantrekkelijk zijn. Het gaat om de Lidl aan het Bachplein in Zwolle (ten noordwesten van het centrum van Zwolle) en de ALDI aan de Gasthuisdijk in Zwolle (ten westen van het centrum van Zwolle). Beide supermarkten liggen ten westen van de A28.

Vanuit Hattem zijn met name de ALDI's als Lidl in Wezep en Wapenveld goed bereikbaar (circa 5 kilometer). De supermarkten zijn echter allemaal relatief klein van omvang (<800 m² wvo) hebben daardoor een beperkter assortiment. Hierdoor voldoen ze niet aan de moderne supermarktmaten en daarmee de wensen van de consument.

Figuur 3: Supermarkt aanbod in straal 10 km gemeente Hattem



Bron: Locatus 2018, bewerking Stec Groep

2.4 Trends en ontwikkelingen supermarktbranche

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 32% Albert Heijn als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (17%), Lidl (13%), Aldi (5%) en Plus (5%) (Deloitte, 2017). Lidl en Aldi zijn te positioneren als discounters.

Figuur 3: Supermarktpositionering

Formuletype	Omschrijving	Formules
Fullservice	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn en Plus
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Coop en Spar
Value-for-money	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar
Service discount	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet, Jumbo en Supercoop
Merken discount	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Boni, Dirk en Nettorama
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Lidl, Aldi

Bron: EFMI; CBL; GfK Nederland; Bewerking Stec Groep, 2018.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten en speciaalzaken in de toekomst. We sommen de belangrijkste op.

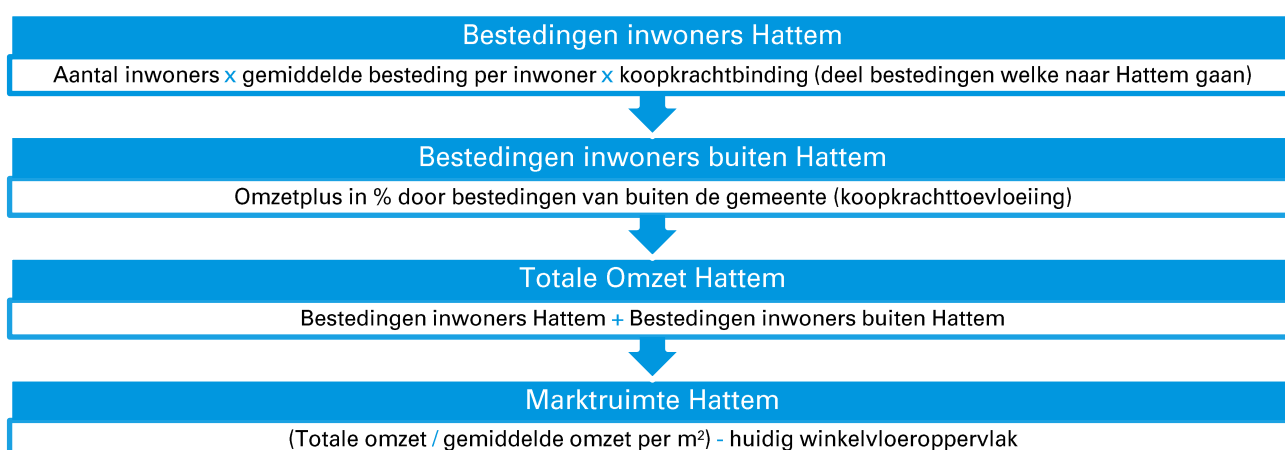
- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Kleinschalige supermarkten komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten (>1.500 m² wvo) zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen. Een supermarkt vanaf plusminus 2.500 m² wvo heeft een bovenlokale functie. Het middensegment (full-servicesupermarkt van 800 - 1.000 m² wvo) dreigt te verdwijnen als gevolg van deze marktontwikkeling (o.a. door gebrek aan passend assortiment).
- Steeds meer supermarkten bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende zijn Albert Heijn en Jumbo, die naast thuisbezorging ook pick-up points hebben geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Diverse supermarkten bieden aan om online bestelde boodschappen in de winkel op te halen. Hiervoor is extra (winkel- en opslag)ruimte nodig. Daarnaast zien we de opkomst van maaltijdboxen (Hello Fresh, Marley Spoon) en full internet players (Picnic). Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is, is de verwachting dat het aandeel gaat toenemen op langere termijn.
- Food wint aan belang in de winkelstraten (en daarbuiten). Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. De supermarktomzet in Nederland neemt jaren op rij toe. Nieuwkomers (zoals Marqt en Landwinkel) richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en/of de identiteit die hiermee gepaard gaat. Op de traditionele supermarktketens heeft deze ontwikkeling ook een effect. Ze gaan zich steeds meer profileren en bieden een steeds grotere variatie aan producten, productlijnen (bv. fair trade) of aanvullende diensten aan (bv. sushibar, Deli Kitchen, kruidentuin). Dit vraagt extra ruimte.
- Ook is er blurring in de foodsector. Ondernemers van buiten de dagelijkse sector zien dat food aan populariteit wint. We zien dit bijvoorbeeld terug bij de boekhandel die ook koffie en broodjes serveert en de Hema met zijn uitgebreide versafdeling.

3 Behoefte en effecten

3.1 Marktruimteberekening

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We doen in eerste instantie distributieplanologisch onderzoek voor supermarkten. Aanvullend voeren we een DPO uit voor de volledige dagelijkse sector. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunten 'Ladder'). Allereerst beschrijven we de verschillende uitgangspunten voor het DPO.

Figuur 4: Uitleg distributieplanologisch onderzoek



Bevolkingsomvang:

Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 11.780 inwoners (CBS, peildatum: 1 januari 2018). We kijken hier naar de inwoners van de gemeente Hattem die ten oosten van de A28 wonen. Het inwonersaantal in Hattem stijgt de komende jaren licht. We hanteren de raming van Primos Prognose 2018 en kijken tien jaar vooruit. De raming gaat uit van een stijging van 210 inwoners tot en met 2027 voor de gemeente Hattem. Juist in de directe omgeving van de planlocatie zijn nieuwbouwwoningen gepland⁶. Het omliggende gebied ('t Veen) getransformeerd naar een gemengd gebied, waar wonen de hoofdfunctie wordt.

Omzet per inwoner:

Om de omzet per inwoners in de verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia en CBS (2018). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner in de voor supermarkten €2.067 en de dagelijkse sector €2.641. Sinds 2015 zijn de gemiddelde bestedingen voor supermarkten gestegen.

Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied mag een correctie op de bestedingscijfers worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2015) is het gemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied met €24.025 nagenoeg gelijk aan dat van Nederland (€24.100). We voeren daarom geen inkomenscorrectie uit op de omzet per inwoner.

We hanteren kortom een **gemiddelde omzet per inwoner van €2.641 voor de dagelijkse sector en €2.067 voor supermarkten**. We kiezen ervoor om de stijging van supermarktbestedingen in de afgelopen

⁶ Zie ook: <https://veluweland.nl/lokaal/overeenkomst-voor-woningen-op-t-veen-323067>

jaren niet verder door te trekken richting de toekomst om mogelijke (hoog)conjunctuureffecten te filteren. Of dit reëel is moet in de toekomst blijken. De berekening betreft dus een momentopname.

Koopkrachtbinding:

De koopkrachtbinding betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) blijkt een koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector van 77% voor gemeente Hattem. Dit percentage ligt iets onder het gemiddelde van plaatsen van vergelijkbare grootte in Oost-Nederland. De oorzaak ligt vooral bij het ontbreken van een pure discounter. Wij verwachten dat de toevoeging van een discounter in Hattem dit percentage richting de toekomst stuwt. Dit komt vooral doordat er minder afvloeiing plaats zal vinden naar discounters in de omliggende kernen (Wezep, Wapenveld en Zwolle). Wij gaan daarom uit van **een koopkrachtbinding van 77% in 2018 en 90% in 2027**.

Koopkrachttoevloeiing

Koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het koopstromenonderzoek Oost (2015) is de gemiddelde toevloeiing voor gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners 17%. We schatten in dat Hattem hier iets boven zit, omdat zij beschikt over twee supermarkten met een marktconforme omvang. Bovendien verwachten we enige toevloeiing door het toerisme in de omgeving. We schatten de huidige koopkrachttoevloeiing in op 20%. Wanneer Lidl zich vestigt in Hattem verwachten we een lichte stijging van de koopkrachttoevloeiing. **Een koopkrachttoevloeiing van 25% in 2027 is realistisch**, aangezien Hattem dan beschikt over een compleet en divers aanbod van marktconforme supermarkten, met zowel full-service als discount supermarkten..

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo verkoopvloeroppervlak bedraagt. Uit cijfers van Panteia (2018) blijkt dat vloerproductiviteit op circa €8.282 ligt. Voor de totale dagelijkse sector ligt de gemiddelde omzet per m² iets lager, op €7.984. De benodigde vloerproductiviteit in Hattem ligt naar verwachting lager dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is (overwegend lagere huurprijzen). Vandaar dat we op basis van referentieprojecten en gegevens een **vloerproductiviteit van circa €8.000 reëel achten voor supermarkten en €7.750 voor de totale dagelijkse sector** voor Hattem.

Kwantitatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten komt uit op 930 m² wvo in 2027

Op basis van de berekening (zie navolgende tabellen) blijkt dat er uitbreidingsruimte is voor supermarktmeters in Hattem. De kwantitatieve marktruimte komt uit op 930 m² wvo tot en met 2027. We constateren bovendien dat de supermarkten momenteel gezond functioneren; ook in 2018 is er sprake van enige uitbreidingsruimte. In de Hattemse dagelijkse sector als geheel zien we een soortgelijk beeld: momenteel functioneert deze goed, en richting de toekomst is hier ruimte voor uitbreiding.

Tabel 2: DPO Supermarkt

Indicator	2018	2027
Inwoners	11.780	11.990
Bestedingen	€2.067	€2.067
Fysieke bestedingen	€24.349.300	€24.783.300
Koopkrachtbinding	77%	90%
Gebonden omzet	€18.748.900	€22.305.000
Toevloeiing	20%	25%
Totale omzet	€23.436.200	€29.740.000
Gemiddelde omzet per m ²	€8.000	€8.000
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.930	3.720
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	2.789	2.789
Marktruimte in m² wvo	140	930

Bron: CBS, 2018; Panteia, 2017; Locatus, september 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Tabel 3: DPO dagelijkse sector

Indicator	2018	2027
Inwoners	11.780	11.990
Bestedingen	€2.641	€2.641
Fysieke bestedingen	€31.111.000	€31.665.600
Koopkrachtbinding	77%	90%
Gebonden omzet	€23.955.500	€28.499.000
Toevloeiing	20%	25%
Totale omzet	€29.944.300	€37.998.700
Gemiddelde omzet per m ²	€7.750	€7.750
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.870	4.900
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	3.757	3.757
Marktruimte in m² wvo	110	1.150

Bron: CBS, 2018; Panteia, 2018; Primos, 2018; Locatus, september 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Kwantitatief gezien beperkte marktruimte...

Uit de marktruimteberekening blijkt kwantitatief beperkt ruimte voor de toevoeging van de beoogde Lidl is. Tot en met 2027 bestaat er circa 930 m² wvo marktruimte voor de toevoeging van een nieuwe supermarkt. De vestiging van Lidl zou een toevoeging van circa 1.287 m² wvo betekenen. Hiermee ontstaat er (ondanks de verhoogde koopkrachtbinding die Lidl veroorzaakt) een negatieve marktruimte van 317 m² wvo. Al met al constateren we dat er zeker uitbreiding is voor supermarktmeters in Hattem, maar puur kwantitatief gezien is de marktruimte niet volledig toereikend. Voor de ruimtelijke aanvaarbaarheid van het initiatief is een (beperkte) negatieve uitkomst van de marktruimteberekening echter geenszins doorslaggevend. Hier kijken we verder naar de mogelijke effecten van de toevoeging van Lidl.

... maar kwalitatief sprake van een versterking van de supermarktstructuur door het toevoegen van een nog ontbrekende discounter

Echter vanuit kwalitatief oogpunt is de toevoeging van een discounter in Hattem een toevoeging op het bestaande supermarkt aanbod in Hattem. Ook het ontbreken van een moderne marktconforme discountsupermarkt in de directe omgeving van Hattem is positief voor de ontwikkeling van een Lidl in Hattem. De drie discountsupermarkten in de buurt, op circa 5 kilometer van Hattem, zijn klein en voldoen daarmee niet meer volledig aan de wens van de consument. Klanten hebben in toenemende mate behoefte aan ruime en overzichtelijke supermarkten. Het initiatief speelt kortom nadrukkelijk in op actuele trends in vraag en aanbod in de supermarktsector.

Tot slot is het positief voor het economisch draagvlak dat de geplande woningbouw zich juist in de directe omgeving van de planlocatie (bedrijventerrein 't Veen) concentreert.

Nieuwvestiging Lidl voorziet in actuele behoefte

Al met concluderen we, kwantitatief als kwalitatief afwegend, dat sprake is van een actuele behoefte aan het toevoegen van een Lidl in Hattem. De kwantitatieve uitbreidingsruimte voor supermarkten in Hattem is aanzienlijk, en het initiatief speelt kwalitatief nadrukkelijk in op trends in de supermarktsector.

PERSPECTIEF VOOR LIDL IN HATTEM VERBETERT SINDS HAALBAARHEIDSONDERZOEK UIT 2013

In 2013 voerde Ecorys in opdracht van gemeente Hattem in het kader van een haalbaarheidsonderzoek een DPO uit voor de ontwikkeling van Lidl in Hattem. Destijds bleek een uitbreidingsruimte van 270 m² wvo voor supermarkten en 550 m² wvo voor de volledige dagelijkse sector (incl. supermarkten). We constateren dat in de tussentijd het perspectief aanzienlijk is verbeterd. Hogere supermarktbestedingen en een stijging van het aantal inwoners zijn hier oorzaken van.

3.2 Ruimtelijke effecten

Voor de mogelijke (ruimtelijke) effecten als gevolg van de ontwikkeling van Lidl aan de Populierenlaan kijken we naar verwachte omzeteffecten bij andere supermarkten en de ruimtelijke gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Zeer beperkt ruimtelijk effect als gevolg van ontwikkeling van een supermarkt op Spoorzone

De opening van Lidl zal allereerst een positief effect hebben op de consumentenverzorging. Een supermarkt van moderne omvang, met ruime parkeermogelijkheden en een goede bereikbaarheid zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in supermarkten (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Bovendien wordt een voor Hattem ontbrekende discounter/formule toegevoegd. We merken tevens op dat er een goede spreiding ontstaat van supermarkten over de kern (noord-midden-zuid). Tevens brengt een derde supermarkt in Hattem extra werkgelegenheid met zich mee.

Het is niet volledig uit te sluiten dat er, als gevolg van nieuwvestiging van Lidl omzeteffecten zullen zijn op het bestaand aanbod. Het is echter niet te verwachten dat er een supermarkt zal verdwijnen als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding. We hebben hiervoor een aantal argumenten.

Er is distributieve uitbreidingsruimte aanwezig voor extra supermarktmeters in Hattem. De kwantitatieve marktruimte komt uit op 930 m² wvo. Er zit dus nog 'rek' in wat het verzorgingsgebied aan kan. De komst van Lidl leidt tot een indicatief 'overaanbod' aan supermarkten van circa 360 m² wvo in 2027. We hebben berekend wat het effect is van de vestiging van de komst van Lidl op de vloerproductiviteit van de huidige supermarkten. De daling van de vloerproductiviteit is theoretisch circa 12% ten opzichte van de landelijke gemiddelde omzet per m² (Panteia, 2018). Dit taxeren we als beperkt, mede doordat we verwachten de benodigde vloerproductiviteit in Hattem lager ligt dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is (overwegend door verwachte lagere huurprijzen in Hattem).

We verwachten bovendien dat mogelijke omzeteffecten slechts deels bij de bestaande supermarkten in Hattem landen. Lidl is in opzet en formule (discounter) dermate verschillend van de al aanwezige Albert Heijn, en in minder mate Boni, dat we verwachten dat zij slechts deels gaat concurreren met beide supermarkten. Waarschijnlijker is dat inwoners van Hattem die eerder bijvoorbeeld bij de Lidl in Wezep (of een andere discounter in de buurt) boodschappen deden, nu besluiten dat in eigen dorp bij Lidl te doen. We verwachten tevens dat er voldoende draagvlak blijft voor deze discounters in de regio; mogelijke omzeteffecten verspreiden immers zich over meerdere vestigingen in de regio, en inwoners van Hattem waren primair al gericht op supermarkten in het eigen dorp (koopkrachtbinding van 77%). Mocht er buiten gemeente Hattem op termijn toch een discounter besluiten te sluiten, dan is dit eerder het gevolg van structurele trends in de markt (zoals schaalvergroting).

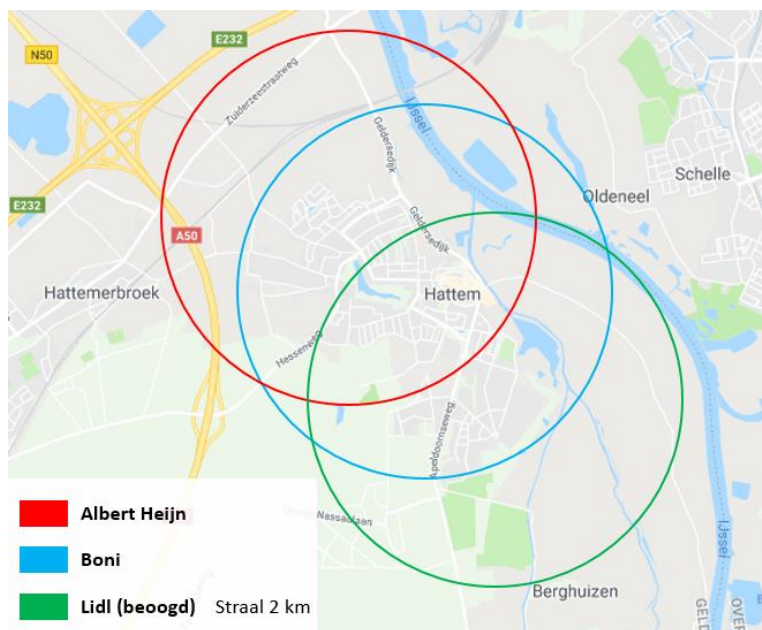
Voor speciaalzaken in Hattem verwachten we dat deze wat betreft prijs-kwaliteit en assortiment onderscheidend zijn ten opzichte van de Lidl. Hierbij hebben ze het voordeel dat de consument de bestaande winkeliers in het kernwinkelgebied kent en er een zekere mate van klantenbinding zal zijn. We constateerden eerder dat dagelijkse winkels momenteel gezond functioneren in Hattem (bovengemiddelde vloerproductiviteit). Ook hier verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Geen duurzame ontwrichting van bestaande detailhandelsstructuur

We verwachten kortom geen ruimtelijk effect als gevolg van de komst van Lidl op de huidige supermarkten. Het is aannemelijk dat naar aanleiding van een versterking van het supermarktaanbod veranderingen plaatsvinden in de koopstromen en kooporiëntatie in het verzorgingsgebied. We verwachten dat er door het toevoegen van een discounter minder afvloeiing plaats zal vinden naar discounters in omliggende dorpen, zoals de Lidl in Wezep of de Aldi in Wapenveld. We verwachten daardoor dat de koopkrachtbinding van inwoners in Hattem iets toeneemt.

Zelfs al zou er een bestaande aanbieder verdwijnen als gevolg van deze ontwikkeling, dan nog blijft de verzorgingsstructuur gewaarborgd. De inwoners van het verzorgingsgebied zullen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden voor dagelijkse inkopen op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Dit geldt voor zowel Hattem, als dorpen in de omgeving⁷. Op basis van consumentenonderzoek (Deloitte, 2017) weten we dat consumenten bereid zijn gemiddeld 2 kilometer af te leggen voor de 'primaire' supermarkt. In onderstaande figuur is een straal van 2 km weergegeven rondom de bestaande supermarkten en de beoogde Lidl-vestiging. We constateren dat bij het mogelijk stoppen van één van de supermarkten, het resterende supermarktnetwerk in Hattem dermate gepositioneerd is dat vrijwel iedere consument op minder dan twee kilometer van een supermarkt woont.

Figuur 5: Verzorgingsgebieden supermarkten Hattem (straal 2km rondom supermarkten)



Bron: Stec Groep, 2018.

3.3 Ontwikkeling supermarkt Hattem in relatie tot provinciaal beleid

Tot slot gaan we in op relevant provinciaal beleid. Provincie Gelderland heeft in de Ruimtelijke verordening Gelderland beleid opgesteld voor detailhandel en specifiek supermarkten. Momenteel wordt deze verordening herzien. In de nog vigerende verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe locaties niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur mag gaan. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan de vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan wordt. We gaan hier nader op in.

Toevoegen Lidl gaat niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur

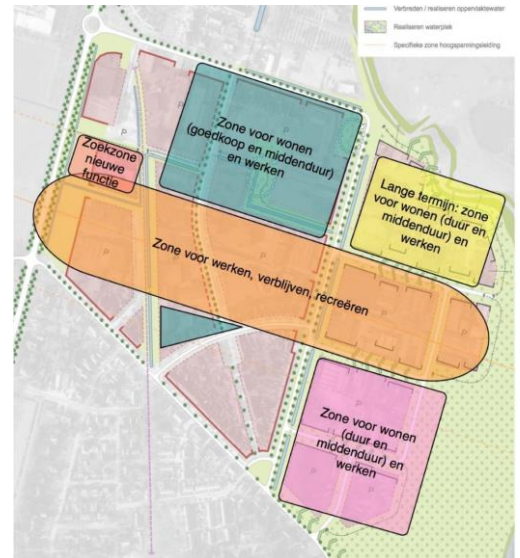
Ten aanzien van de detailhandelsstructuur concludeerden we eerder dat we geen onaanvaardbaar ruimtelijk effect verwachten als gevolg van de opening van de Lidl vestiging. Wel concludeerden we dat er een omzetteffect mogelijk is bij de bestaande supermarkten. We merken daarbij op dat de huidige supermarkten, net als de beoogde Lidl, beide al buiten het centrum gevestigd zijn. De bestaande supermarkten hebben hierdoor beperkt een versterkende functie voor het centrum van Hattem. Juist de historische kern maakt het centrum een aantrekkelijke locatie voor (toeristische) winkels. Combinatiebezoeken met winkels in het centrum zijn daardoor al beperkt. Voor Boni geldt dat, gezien de

⁷ Zo beschikt Wezep momenteel over vier supermarkten, en Wapenveld over twee supermarkten.

ligging tegen het centrum, sprake zal zijn van enige (maar een beperkte) mate van combinatiebezoek.⁸ We verwachten echter er door een mogelijk verminderd combinatiebezoek niet een zodanig ruimtelijk effect ontstaat dat deze ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Het centrum van Hattem blijft kortom vitaal. Mogelijk wordt het perspectief van het centrum zelfs versterkt doordat inwoners die momenteel boodschappen doen bij discounters in de omgeving (zoals Lidl in Wezep) zich in de toekomst meer zullen oriënteren op Hattem voor dagelijkse aankopen.

Supermarktlocatie Lidl ('t Veen) door transformatie geen perifere locatie

In de huidige provinciale verordening worden supermarkten op perifere locaties niet toegestaan. We kijken daarom nader naar de planlocatie van de beoogde Lidl: 't Veen. Waar 't Veen voorheen een perifeer karakter had als bedrijventerrein, wordt het gebied de komende jaren getransformeerd. Gemeente Hattem geeft aan het gehele gebied transformeert naar 'gemengd gebied met hoofdfunctie wonen'. Voor de eerste locaties zijn al anterieure overeenkomsten gesloten, en momenteel worden concept-bestemmingsplannen voorbereid/beoordeeld. Uit de plannen wijst dat er in totaal 132 woningen worden gerealiseerd (zie ook een globale schets in figuur rechts, bron: gemeente Hattem). Gezien de transformatie, in combinatie met de ligging van 't Veen tegen de bestaande woonwijken, concluderen we dat er voor de planlocatie van Lidl geen sprake (meer) is van een perifere locatie.

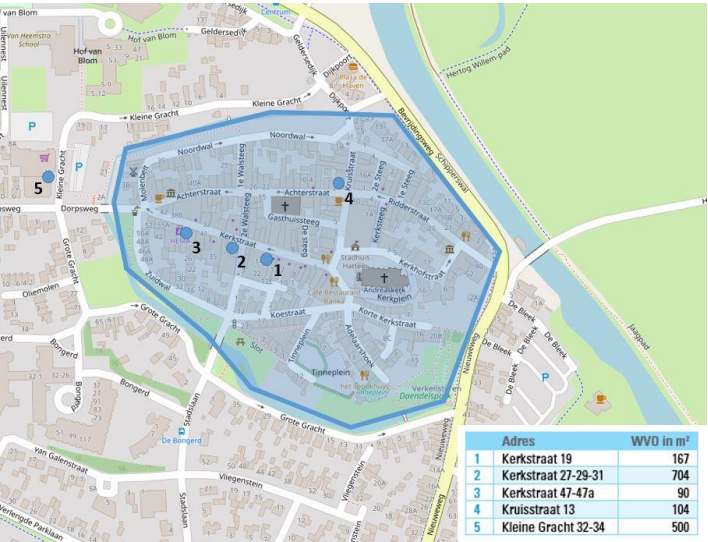


In de bestaande voorraad in het kernwinkelgebied is geen geschikte locatie aanwezig

Aanvullend kijken we naar mogelijkheden voor het vestigen van een derde supermarkt in het kernwinkelgebied van Hattem. We baseren ons daarbij op gegevens van Funda in Business (5 november 2018). We zien dat er momenteel vijf winkelpanden worden aangeboden, waarvan vier in het kernwinkelgebied. Zoals te zien in figuur 6 zijn leegstaande winkelunits veelal zeer kleinschalig. De twee grootste winkelunits zijn gevestigd op de Kleine Gracht 22-24 (500 m² wvo) en de Kerkstraat 27-29-31 (704 m² wvo). Beide units zijn van onvoldoende omvang om Lidl met de beoogde marktconforme metrages te faciliteren. Bovendien is alleen de vestiging aan de Kerkstraat in het kernwinkelgebied gelegen. Naast dat de huidige omvang van het pand niet voldoende is voor Lidl, is de locatie tevens niet geschikt kijkend naar ruimtelijke randvoorwaarden als parkeren, bereikbaarheid, laden/lossen, et cetera. Het historische centrum van Hattem speelt hierin een rol. We concluderen dat een vestiging binnen of aansluitend aan het kernwinkelgebied momenteel niet mogelijk is.

⁸ Onderlinge afstand en zichtrelaties tussen supermarkt en overige winkels zijn van grote invloed op combinatiebezoek. Zo ligt bij een afstand van 50 meter tot de eerste vijf winkels het combinatiebezoek boven de 50%, bij een grotere afstand dan 80 meter daalt het combinatiebezoek tot circa 35% (DTNP, 2016). Winkels in het centrum van Hattem, zoals de HEMA, liggen op circa 140 meter loopafstand van de Boni. Bovendien zijn vanaf Boni geen andere winkels in het centrum zichtbaar.

Figuur 6: Locaties leegstaande winkelunits Hattem



Bron: Fundainbusiness, momentopname november 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.