

MEMO

Aan : Lidl GmbH
 Van : Stec Groep
 Datum : 15-10-2020
 Onze referentie : 20.169
 Onderwerp : Oplegnotitie rapportage 'Ladder Lidl Hattem'

Eind 2018 heeft Stec Groep een Laddertoets opgesteld voor de nieuwvestiging van Lidl in Hattem ('Ladder Lidl Hattem', d.d. 7 november 2018). In de tussentijd zijn nieuwe cijfers gepubliceerd ten aanzien van inwonersontwikkeling, omzetcijfers en koopstroomgegevens. Zo is bijvoorbeeld recent het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland gepubliceerd. In deze oplegnotitie bekijken we de uitgangspunten van het distributieplanologisch onderzoek uit 2018 in het licht van de nieuwe cijfers. Deze toetsen we aan de conclusies in de Laddertoets ten aanzien van mogelijke ruimtelijke effecten. Ook beoordelen we de zienswijzen die tegen het plan zijn ingediend, met name het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning ('Behoeftte en effectenstudie Lidl in Hattem' en 'Lidl Hattem reactie Ladder Stec' d.d. 12 augustus 2020).

1 Actualisatie distributieplanologisch onderzoek (DPO)

We actualiseren het DPO met de meest recente cijfers. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten zoals gehanteerd in de Laddertoets uit 2018 weergegeven. Daarnaast zijn de meest recente uitgangspunten waarin we in deze oplegnotitie gebruik van maken weergegeven. In de laatste kolom lichten we eventuele verschillen toe.

Tabel 1: Gehanteerde uitgangspunten DPO

Uitgangspunten	Laddertoets 2018	Oplegnotitie 2020	Toelichting
Verzorgingsgebied	Gemeente Hattem (excl. ten westen van A28). Bron: KSO Oost-Nederland 2015.	Gemeente Hattem (excl. ten westen van A28). Bron: KSO Oost-Nederland 2019.	KSO Oost-Nederland (2019) geeft geen aanleiding om het verzorgingsgebied te wijzigen. De koopkrachtbinding is sinds 2015 gestegen en de -toevloeiing afgenomen, waardoor supermarkten in Hattem vooral bestedingen van inwoners uit de eigen gemeente trekken.
Bevolkingsomvang	2018: 11.780 2027: 11.990 Bron: CBS, 2018; Primos, 2018.	2020: 11.835 2029: 12.575 Bron: CBS, 2020; BSP 'Inzicht in de Hattemse woningbehoefte', 2019; Primos, 2019.	Het aantal inwoners (excl. ten westen van A28) is sinds 2018 met 55 inwoners gestegen. De nieuwe prognose van Primos voor 2029 is positiever. Daarnaast wordt in deze oplegnotitie gerekend met een gemiddelde huishoudensgrootte in gemeente Hattem van 2,4 (Bron: BSP, 2019). Ook hierdoor valt de inwonersprognose hoger uit.
Omzet per inwoner	Supermarkt: € 2.067 Dagelijks: € 2.641 Bron: Panteia, 2018	Supermarkt: € 2.075 Dagelijks: € 2.602 Bron: Panteia, 2020	Bij nieuw koopstromenonderzoek wordt internet als integraal kanaal gemeten. Omdat integrale online omzetcijfers beperkt beschikbaar zijn, wordt bij ruimtelijk economisch onderzoek uitgegaan van de winkelomzet in plaats van de netto-omzet. Zo wordt met gelijke maten gemeten.

Koopkrachtbinding	2018: 77% 2027: 90% Bron: KSO Oost-Nederland 2015.	2020: 79% 2029: 90% Bron: KSO Oost-Nederland 2019.	De koopkrachtbinding is licht gestegen zo blijkt uit het koopstromneonderzoek. Net als in de Laddertoets hanteren we voor 2029 een binding van 90%. Deze aanname doen we vooral vanwege het sterke aanbod in Hattem na realisatie van de Lidl en referentie cijfers op basis van vergelijkbare plaatsen.
Koopkrachttoevloeiing	2018: 20% 2027: 25% Bron: KSO Oost-Nederland 2015.	2020: 18% 2029: 18% Bron: KSO Oost-Nederland 2019, bewerking Stec Groep.	Op basis van het KSO Oost-Nederland concluderen we dat de koopkrachttoevloeiing licht is afgenomen (van 20 naar 17%). Omdat de bestedingen van toeristen in het nieuwe KSO Oost-Nederland relatief laag zijn ingeschat, vinden we het reëel om ervan uit te gaan dat de koopkrachttoevloeiing 1%-punt hoger ligt dan waar in het KSO vanuit wordt gegaan. Op basis van toerisme cijfers blijkt dat toeristen gemiddeld zo'n € 4,60 per gezin per dag besteden in de dagelijkse winkels in Hattem (op basis van de huidige cijfers in het KSO). De gemiddelde dagelijkse bestedingen van een Nederlands gezin ligt met zo'n € 15,70 per dag meer dan drie keer zo hoog. Er is dus sprake van een onderschatting van de cijfers over toeristische koopkracht. We rekenen daarom in 2020 met een koopkrachttoevloeiing van 18%. We rekenen in 2029 met een gelijkblijvende toevloeiing (rekening houdend met supermarkt-ontwikkelingen in de omgeving van Hattem).
Vloerproductiviteit	Supermarkt: € 8.282, gecorrigeerd naar € 8.000 Dagelijks: € 7.984, gecorrigeerd naar € 7.750 Bron: Panteia, 2018.	Supermarkt: € 8.037, gecorrigeerd naar € 7.760 Dagelijks: € 7.564, gecorrigeerd naar € 7.340 Bron: Panteia, 2020.	Conform Panteia (2020) is gebruik gemaakt van winkelomzet in plaats van netto-omzet. Net als in 2018 is de vloerproductiviteit naar beneden bijgesteld. De benodigde vloerproductiviteit ligt in Hattem namelijk lager dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is (o.a. door lagere huurprijzen).
Aanbod	Supermarkt: 2.790 m² wvo Dagelijks: 3.755 m² wvo Bron: Locatus, 2018.	Supermarkt: 3.009 m² wvo Dagelijks: 3.913 m² wvo Bron: Locatus, 2020	Het totale aanbod dagelijkse winkelmeters is toegenomen. Daarnaast is de Albert Heijn ruim 200 m² wvo groter dan waar in de Laddertoets van 2018 vanuit is gegaan.

De vestiging van de beoogde Lidl zal een toevoeging van circa 1.285 m² wvo betekenen. Hiermee past een groot deel van de beoogde ontwikkeling binnen de beschikbare marktruimte voor supermarkten. Door de ontwikkeling van Lidl ontstaat een theoretisch overaanbod van circa 600 m² wvo. We vatten de distributieplanologische berekeningen samen in onderstaande tabellen.

Tabel 1: DPO supermarkten

Indicator	2020	2029
Inwoners	11.835	12.575
Bestedingen	€ 2.075	€ 2.075
Fysieke bestedingen	€ 24.557.625	€ 26.093.125
Koopkrachtbinding	79%	90%
Gebonden omzet	€ 19.400.525	€ 23.483.815
Toevloeiing	18%	18%
Totale omzet	€ 23.659.175	€ 28.638.796
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.760	€ 7.760
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.050	3.690
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	3.009	3.009
Marktruimte in m ² wvo	41	681

Bron: CBS, 2020; gemeente Hattem, 2020; Panteia, 2020; Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

Tabel 2: DPO dagelijkse sector

Indicator	2020	2029
Inwoners	11.835	12.575
Bestedingen	€ 2.602	€ 2.602
Fysieke bestedingen	€ 30.794.670	€ 32.720.150
Koopkrachtbinding	79%	90%
Gebonden omzet	€ 24.327.790	€ 29.448.135
Toevloeiing	18%	18%
Totale omzet	€ 29.668.035	€ 35.912.360
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.340	€ 7.340
Haalbaar aanbod in m ² wvo	4.040	4.895
Gevestigd aanbod in verzorgingsgebied m ² wvo	3.913	3.913
Marktruimte in m ² wvo	127	982

Bron: CBS, 2020; gemeente Hattem, 2020; Panteia, 2020; Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

De belangrijkste conclusies uit bovenstaande tabellen zijn:

- De aanwezige marktruimte voor supermarkten en de dagelijkse sector is ten opzichte van de Laddertoets (2018) iets afgenomen. Voor de supermarktbranche komt de marktruimte uit op zo'n 680 m² wvo. In de dagelijkse sector bestaat er nog zo'n 980 m² wvo marktruimte.
- De afname van de marktruimte voor supermarkten wordt voor een belangrijk deel verklaard door de lagere en gelijkblijvende koopkrachttoevloeiing waarmee in de nieuwe berekening is gerekend. Op basis van het KSO Oost-Nederland concluderen we dat de koopkrachttoevloeiing licht is afgenomen. Ook rekenen we voor 2029 met een gelijkblijvende toevloeiing (rekening houdend met supermarktontwikkelingen in de omgeving van Hattem).
- Ook het bestaande winkelaanbod in de dagelijkse branches is sinds de Laddertoets (2018) toegenomen. De Albert Heijn is zo'n 200 m² wvo groter dan waar in de Laddertoets (2018) vanuit is gegaan.
- Desalniettemin bestaat er marktruimte voor het toevoegen van nieuwe vierkante meters in het dagelijkse segment.

2 Ruimtelijke effecten

De aanwezige marktruimte voor supermarkten is ten opzichte van de Laddertoets (2018) afgenomen. Ondanks dat past een groot deel van de beoogde ontwikkeling binnen de beschikbare marktruimte voor supermarkten. De conclusies ten aanzien van de ruimtelijke effecten in de Ladderrapportage blijven daarom overeind.

We verwachten dat de ruimtelijke effecten zeer beperkt zullen zijn. De argumentatie hiervoor is als volgt:

- Kwantitatief past de beoogde ontwikkeling voor een groot deel binnen de marktruimte. Door het beperkte theoretische overaanbod dat zal ontstaan (circa 600 m² wvo in 2029), is het omzeteffect op het

bestaande aanbod relatief klein. Bovendien ligt de benodigde vloerproductiviteit in Hattem lager dan landelijk gemiddeld noodzakelijk is.

- Er sprake is van een kwalitatieve versterking van de supermarktstructuur. Er ontstaat een goede spreiding van supermarkten in Hattem (noord-midden-zuid). Bovendien wordt een ontbrekende discounter van moderne omvang toegevoegd aan het supermarktaanbod van Hattem.
- Lidl is in opzet en formule verschillend van het al aanwezige aanbod, namelijk Albert Heijn als fullservice supermarkt en Boni als A-merk discounter. We verwachten daarom dat de mogelijke omzetteffekten zich deels (en daarmee niet volledig) bij de bestaande supermarkten in Hattem zullen landen. We verwachten dat de koopkrachtbinding toeneemt en afvloeiing naar omliggende gemeenten afneemt, bijvoorbeeld richting Lidl in Wezep of Aldi in Wapenveld.
- We verwachten voor speciaalzaken in het centrum van Hattem dat deze in kwaliteit en assortiment onderscheidend zijn ten opzichte van de Lidl. Ook hebben deze zaken het voordeel dat er al een zekere mate van klantenbinding is. Het bezoekmotief voor centrum Hattem is bovendien anders dan het doelgerichte bezoek aan een supermarkt. De kwaliteiten van centrum Hattem zijn, buiten de speciaalzaken, ook gelegen in aspecten als horeca, cultuur en historie. Daarbij verwachten we dat door de ligging van de supermarkten (geen zichtrelatie en op relatief grote afstand van centrum) het combinatiebezoek tussen supermarkt en centrum beperkt is.
- Het initiatief speelt in op ontwikkelingen in de markt. Klanten hebben in toenemende mate behoefte aan ruime en overzichtelijke supermarkten met een breed assortiment.
- We verwachten geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de bestaande detailhandelsstructuur als gevolg van de komst van Lidl. Ruimtelijke effecten – voor zover die zich kunnen voordoen – treffen hoofdzakelijk de bestaande supermarkten. Zelfs al zou er een bestaande supermarktaanbieder verdwijnen als gevolg van deze ontwikkeling, dan blijft de verzorgingsstructuur gewaarborgd. De inwoners in het verzorgingsgebied blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden voor dagelijkse inkopen op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Duurzame ontvricting van de bestaande detailhandelsstructuur is niet aan de orde. Aangezien de supermarkten in Hattem niet gelegen zijn in een winkelconcentratiegebied is het ruimtelijke effect op naastgelegen panden niet aanwezig.

3 Reactie op rapport Bureau Stedelijke Planning

Bureau Stedelijke Planning heeft – als onderdeel van de zienswijzen – een tweetal rapporten opgesteld. Hierin worden onder andere uitgangspunten van Stec Groep in twijfel getrokken. Bureau Stedelijke Planning heeft de rapportage van Stec Groep uit 2018 beoordeeld. Deze rapportage heeft Stec Groep oktober 2020 herzien (zie voorgaande paragraaf). Hierna geven we onze reactie op de door Bureau Stedelijke Planning benoemde bevindingen.

Laddertoets (2018) Stec Groep	Reactie BSP	Reactie Stec Groep (2020)
De oppervlakte van de nieuwe Lidl is 1.287 m ² wvo.	De winkel wordt groter, 1.404 m ² wvo.	Het bruto vloeroppervlak van de beoogde Lidl bedraagt zo'n 2.050 m ² . Het winkelvloeroppervlak bedraagt zo'n 1.285 m ² wvo (bron: Lidl). Hiermee is sprake van een representatieve invulling. Om een lage prijs te kunnen bieden zijn de nieuwe filialen van Lidl zo ontworpen dat in het magazijn grote voorraden kunnen worden opgeslagen. Hierdoor zijn minder (vracht)verkeersbewegingen nodig. Ook werkt Lidl in het magazijn met pallets en pompwagens. Om deze goed en snel te kunnen gebruiken is een relatief groot magazijnoppervlakte nodig. Voor Lidl bestaat er dus geen aanleiding het winkelvloeroppervlak verder te maximaliseren. Het winkelvloeroppervlak bedraagt 1.285 m ² wvo.
Albert Heijn heeft een oppervlakte van 1.523 m ² wvo.	Albert Heijn heeft een oppervlakte van 1.639 m ² wvo.	Volgens Locatus bedroeg het oppervlak van de Albert Heijn in 2018 1.523 m ² wvo. Momenteel bedraagt het oppervlak van de Albert Heijn 1.743 m ² wvo (+220 m ² wvo), zo blijkt uit cijfers van Locatus (oktober 2020). Het totale supermarktaanbod in Hattem komt daarmee uit op zo'n

		3.009 m ² vwo. Hiermee is ook gerekend in het geactualiseerde DPO.
Huidige koopkrachtbinding is 77%, huidige koopkrachttoevloeiing 20% (bron KSO 2015).	Uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 blijkt dat de koopkrachtbinding 79% is en de -toevloeiing 17%. Per saldo is er zowel in 2015 als in 2019 sprake van een bescheiden koopkrachttek (4%) in Hattem: er vloeien in de dagelijkse sector meer bestedingen af dan er toevloeien.	In het geactualiseerde DPO (zie hierboven) is gerekend met koopstromen die zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. In 2018 waren deze cijfers niet beschikbaar. Voor 2020 is gerekend met een koopkrachtbinding van 79% (gelijk aan KSO). Voor de koopkrachttoevloeiing is gerekend met 18% (+1%-punt hoger dan KSO). Stec Groep heeft de toevloeiing onder andere afgezwakt ten opzichte van 2018 als gevolg van aanbodontwikkelingen in Wezep en Wapenveld.
Koopkrachttoevloeiing zal in 2027 toenemen tot 90% en de koopkrachttoevloeiing tot 25%, als gevolg van het toevoegen van een derde supermarkt. Dit resulteert in een koopkrachtsurplus van 15%.	Een dergelijke toename van zowel de koopkrachtbinding alsmede de -toevloeiing is volgstrekt onrealistisch gezien de ligging van Hattem en het concurrerende aanbod in de omgeving. Het huidige koopkrachttek (4%) slaat met de aanname van Stec om in een fors surplus (+15%). Dit is irreëel en wordt bevestigd door een benchmark met vergelijkbare gemeenten in het KSO. Alleen enkele grotere grensplaatsen als Winterswijk of Coevorden kennen een dergelijk surplus, vooral veroorzaakt door de Duiste consument.	Met de toevoeging van Lidl ontstaat een compleet en complementair supermarktaanbod in Hattem. Inwoners van Hattem hebben, na realisatie van Lidl, weinig tot geen reden meer om buiten de gemeente boodschappen te doen. De koopkracht die nu afvloeit naar Wezep en Wapenveld (en Zwolle) zal deels in Hattem zelf besteed gaan worden. Een koopkrachtbinding van 90% in 2029 vinden wij daarom reëel. De benchmark in het KSO met vergelijkbare gemeenten laat eenzelfde beeld zien. In deze gemeenten is de gemiddelde koopkrachtbinding 86%. Bovendien zien we in nabijgelegen kernen (van een vergelijkbare omvang) een groter supermarktaanbod. Het bestaande supermarktaanbod in deze kernen is vergelijkbaar met het aanbod in Hattem, na realisatie van Lidl. Alle kernen beschikken over een harde discounter (Lidl/Aldi), een A-merk discounter (Boni) en fullservice supermarkt (Jumbo/Plus). De koopkrachtbinding ligt in deze kernen rond de 85-90%. Daarmee blijkt dat zowel de koopkrachtbinding van 90% als het toekomstige supermarktaanbod reëel is voor een kern als Hattem: • Heerde: 11.500 inwoners – Aldi, Boni, Jumbo en Plus (± 4.200 m² vwo); • Wezep: 12.000 inwoners -Aldi, Boni, Lidl en Plus (± 3.640 m² vwo); • Elburg: 12.000 inwoners – Aldi, Boni, Van Tol, Jumbo en Plus (± 3.250 m² vwo) • IJsselmuiden: 12.000 inwoners: Aldi, Boni, Lidl en Plus (± 3.140 m² vwo). Omdat de bestedingen van toeristen in het nieuwe koopstromenonderzoek relatief laag zijn ingeschat (circa € 300.000), vinden we het reëel om ervan uit te gaan dat de koopkrachttoevloeiing 1%-punt hoger ligt dan waar in het KSO van wordt uitgegaan. Hierbij hebben we gekeken naar het aantal overnachtingen in Hattem (op basis van cijfers aangaande toeristenbelasting), de sterke dagrecreatieve attractie van de Vestingstad Hattem en de gemiddelde bestedingen van toeristen en dagrecreanten. Op basis van deze gegevens blijkt dat toeristen gemiddeld zo'n € 4,60 per gezin per dag besteden in de dagelijkse winkels in Hattem. De gemiddelde dagelijkse bestedingen van een Nederlands gezin ligt met zo'n € 15,70 per dag meer dan drie keer zo hoog. We rekenen daarom in 2020 én in 2029 met een koopkrachttoevloeiing van 18%. Voor 2029 rekenen we dus met een gelijkblijvende toevloeiing (rekening houdend met supermarktontwikkelingen in de omgeving van Hattem).
De vloerproductiviteit ligt naar verwachting lager dan landelijk gemiddeld noodzakelijk.	De gemiddelde vloerproductiviteit zijn afkomstig uit de "omzetkengetallen" opgesteld	In het rapport 'omzetkengetallen 2019' is opgenomen dat gebruik gemaakt dient te worden van het 5-jaarsgemiddelde van de winkelomzet. In dit rapport staat <u>ook</u> dat het 5 jaar

	door de verzamelde onderzoeksbureaus (waaronder Stec) als uitgangspunt bij eenduidig ruimtelijk economisch onderzoek. Het aanpassen van de vloerproductiviteit lijkt een gelegenheidsargument om tot een gewenste uitkomst te kunnen komen.	gemiddelde niet per definitie de norm is voor goed functioneren. Een correctie op deze norm, naar aanleiding van regionale invloeden, kan wenselijk zijn. In bovenstaand memo is vloerproductiviteit met zo'n 3% verlaagd. Dit is gedaan omdat de huurprijzen in Hattem lager liggen dan gemiddeld in Nederland. In Nederland wordt er gemiddeld € 160 per m² winkelruimte gevraagd (NVM, Commercieel Vastgoed 2020). In Hattem ligt de huurprijs voor winkelruimte (in het centrum) op gemiddeld zo'n € 145 per m² (Funda in Business, oktober 2020). Ook in omliggende kernen constateren we lagere huurprijzen. In Wezep ligt deze bijvoorbeeld op € 130 per m². Vergelijken we deze huurprijzen met de prijzen in bijvoorbeeld Winkelcentrum Zwolle, dan zien we duidelijke verschillen. Hier ligt de gemiddelde huurprijs op zo'n € 260 per m². Er bestaan dus sterke regionale verschillen. Omdat de huurprijzen in Hattem zo'n 10% onder het landelijk gemiddelde liggen is een correctie van de benodigde vloerproductiviteit wenselijk. Omdat we verwachten dat het verschil in huurprijs voor dagelijkse winkelmeters minder groot is dan 10% en omdat hierover beperkte data beschikbaar is, hebben we een conservatieve afslag van zo'n 3% gehanteerd.
Het ontbreekt in Hattem aan een discounter.	Lidl beweegt zich meer en meer van hard discounter naar soft discount en beweegt zich daarmee naar het segment waarin ook Boni opereert.	Stec Groep is het oneens met de stelling dat Lidl en Boni naar elkaar bewegen. Er bestaan wel degelijk verschillen tussen Lidl en Boni. Boni is een A-merken discounter. Zij verkopen (vooral) A-merken voor een relatief lage prijs. Hierdoor wordt Boni door inwoners van Hattem gezien als een primaire supermarkt (eerste keuze, supermarkt waar consument het meest / vaakst boodschappen doet). Lidl verkoopt niet of nauwelijks A-merken. Zij verkopen vooral privatelabel artikelen. Hierdoor wordt Lidl het vaakst als secundaire of tertiaire supermarkt bezocht (tweede of derde keus).
Discounters in de omgeving hebben geen marktconforme oppervlakte.	De (inmiddels) gerealiseerde uitbreiding van Aldi Wapenveld alsmede de voorgenomen forse uitbreiding van Lidl in Wezep zijn niet meegenomen.	In het geacutaliseerde DPO (zie bovenstaand memo) wordt hier rekening mee gehouden. De verwachte toevloeiing is afgezwakt en richting 2029 gelijk gehouden. Doordat ook Wapenveld en Wezep hun supermarktaanbod versterken hebben consumenten uit deze kernen minder reden om in Hattem boodschappen te doen. Hierdoor rekenen we voor de komende tien jaar met met een gelijkblijvende koopkrachttoevloeiing.
Ruimtelijke effecten door komst Lidl zijn beperkt.	De argumenten die hiervoor zijn aangedragen door Stec zijn buitengewoon zwak, alleen al omdat Stec grotendeels voorbijgaat aan de effecten op de ruimtelijke structuur en de belangrijke positie van het centrum daarin.	Stec Groep erkent dat het centrum van Hattem de belangrijkste aankooplocatie is voor niet-dagelijkse aankopen. Daarnaast vinden in het centrum van Hattem ook dagelijkse aankopen plaats, echter niet bij supermarkten (er is immers geen supermarkt gelegen in het centrum van Hattem), maar bij de drogist en/of speciaalzaken. Supermarkten kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Zij zorgen de hele week door voor passantenstromen en kunnen hierdoor bijdragen aan het behoud van een gevarieerd dagelijks én niet-dagelijks winkelaanbod. Belangrijke voorwaarde hiervoor is wel dat de onderlinge afstand tussen de supermarkt en het overige aanbod niet te groot mag zijn. Hoe groter de afstand tussen de ingang van de supermarkt en overige winkels, hoe lager het aandeel van de supermarktbezoekers dat ook nog een of meer andere winkels of voorzieningen bezoekt (DTNP, 2016). Bij een afstand van 40 meter tot de eerste vijf winkels ligt het

		combinatiebezoek boven de 50%. Het combinatiebezoek daalt snel als de onderlinge afstand groter wordt. Bij een afstand tussen 80 en 120 meter daalt het combinatiebezoek tot circa 35%. In Hattem ligt de supermarkt (Boni) niet in het centrum, maar op zo'n 200 meter afstand van het kernwinkelgebied. Hierdoor is het combinatiebezoek dat Boni genereert zeer beperkt. Uit het onderzoek van DTNP (2016) blijkt daarnaast dat ook de zichtrelatie tussen de winkels invloed heeft op het aantal combinatiebezoeken. Hoe meer winkels in het zicht vanaf de ingang van de supermarkt, hoe hoger het combinatiebezoek. Alleen als de (ingang van de) supermarkt op een zorgvuldige wijze is vormgegeven en gekoppeld aan de rest van het centrum kunnen andere winkels en voorzieningen echt profiteren van de aantrekkende werking. Dit is in dit geval niet zo. Vanaf de ingang van de Boni is geen enkele andere winkel (en dus ook geen winkel in het centrum van Hattem) zichtbaar. Er bestaan dus geen zichtrelaties met ander aanbod in het centrum van Hattem. Dit is ook logisch. Boni ligt buiten het kernwinkelgebied van Hattem. In de bijlage (zie hieronder) geven we een nadere duiding van het onderzoek van DTNP en geven we een beeld van de zichtrelatie vanaf de Boni-vestiging. Enig omzeteffect bij Boni en/of Albert Heijn is niet uit te sluiten. Leegstand verwachten we echter niet. Gezien de ligging van Boni (buiten het kernwinkelgebied) en het beperkte combinatiebezoek dat Boni genereert, heeft omzetverlies bij Boni geen of slechts beperkt effect op de toekomstbestendigheid van het centrum van Hattem. Hetzelfde geldt voor Albert Heijn. Deze winkel is gelegen in de wijk De Hilst en heeft hiervoor ook een belangrijke functie. Echter, we verwachten dat deze vestiging enig omzeteffect kan opvangen. Mocht onverhoopt toch blijken dat AH het niet zal redden als gevolg van de komst van Lidl, is dit niet onaanvaardbaar. Immers, inwoners kunnen op aanvaardbare afstand boodschappen blijven doen en de AH betreft een solitaire vestiging (er zal dus geen sprake zijn van een ruimtelijk effect op andere winkels).
Geen mogelijkheid voor vestiging Lidl in kernwinkelgebied Hattem.	Onvolledige Laddertoets uitgevoerd door Stec. Er is niet gekeken naar mogelijke alternatieve locaties die dichterbij het centrum zijn gelegen en waar andere aanbieders van het initiatief kunnen profiteren.	Voor de Ladder hoeven in principe geen alternatieve locaties te worden afgewogen. De beoogde locatie voor Lidl ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. In lijn met de jurisprudentie op dit aspect van de Ladder hoeven alternatieve locaties alleen afgewogen te worden als beoogde ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit is hier niet het geval. Bovendien versterken de genoemde alternatieve locaties in het BSP rapport het centrum van Hattem (ook) niet of slechts zeer beperkt. Ook vanaf deze locaties is de afstand tot de winkels groot en zijn de zichtrelaties beperkt.
Leegstand	BSP gaat ervan uit dat 1% omzetderving in de supermarkt leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het totale huidige gevestigde aanbod. In totaal gaat het volgens BSP om zo'n 700 m ² wvo extra winkelleegstand. Deze toename kan volgens BSP	BSP stelt dat omzetderving bij Boni en Albert Heijn een direct gevolg heeft op de leegstand in het centrum van Hattem. Zij stellen dat door de omzetderving in de supermarkten 700 m ² wvo extra winkelleegstand in het centrum van Hattem ontstaat. Dit klopt niet. Er bestaat geen directe relatie tussen omzetderving in supermarkten en leegstand bij overig aanbod in het centrum. Helemaal niet als de supermarkten en beperkte centrumfunctie hebben en

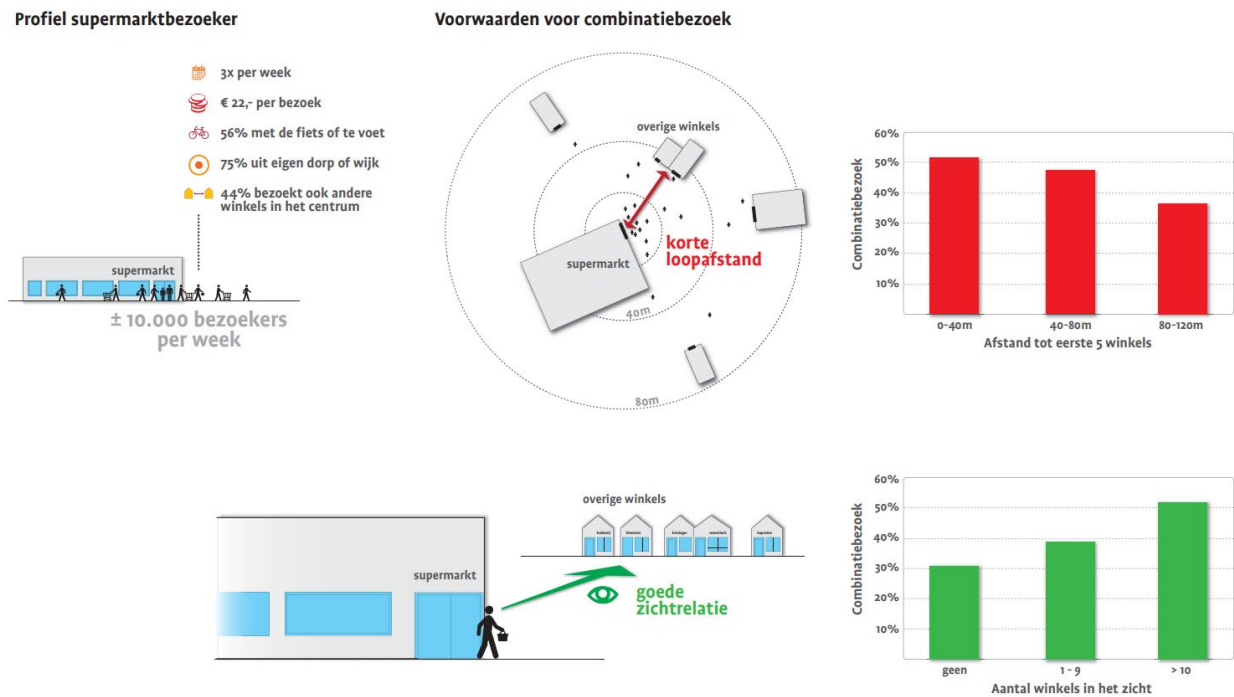
	uitmonden in een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.	slechts beperkt combinatiebezoeken genereren (zie hierboven). BSP vergelijkt hier appels met peren. Immers, zij berekenen het omzeteffect op <u>supermarkten</u> in Hattem. Dit doen zij door te stellen dat de omzetclaim volledig voor rekening komt van de andere supermarkten. In haar eigen DPO stelt BSP daarentegen dat er sprake is van enige marktruimte. De aanname dat de omzetclaim volledig voor rekening komt van andere supermarkten in Hattem is daarmee niet juist. Vervolgens vertaalt BSP de omzetclaim naar een leegstandseffect op basis van een niet te herleiden aanname. Daarna vertalen zij de leegstand (in het geval van het berekende omzeteffect van BSP circa 700 m² wvo extra leegstand bij supermarkten – want daar gaat de berekening van BSP over), naar extra leegstand in het centrum van Hattem. Het door BSP veronderstelde leegstandseffect zou minimaal bij supermarkten moeten landen. Aangezien er geen supermarkten in centrum Hattem gelegen zijn is het vreemd dat de conclusie getrokken wordt dat er extra leegstand in het centrum zal ontstaan. Het berekende leegstandseffect – voor zover te verwachten – heeft louter betrekking op supermarkten en geldt niet voor detailhandel in zijn algemeenheid. Uit de berekeningen van Stec Groep blijkt overigens dat het (omzet- en leegstands)effect als gevolg van de realisatie van Lidl lager is dan door BSP verondersteld. Sterker nog; Stec Groep verwacht een beperkt omzeteffect op bestaande supermarkten, maar geen leegstandseffect.
Online bestedingen	BSP stelt dat er geen rekening is gehouden met de online bestedingen.	De bestedingen in supermarkten stijgen al een aantal jaar op rij. Om richting de toekomst mogelijke conjunctuur-effecten uit te filteren houden we de bestedingen richting 2029 gelijk. Hierin is een toename van online bestedingen dus in feite al verwerkt. Dit heft elkaar dus op. Bovendien zorgt de huidige coronacrisis voor een forse omzetplus bij supermarkten, zowel online als offline.

Bijlage: onderbouwing reactie Stec Groep

Figuur 1: Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten (DTNP, 2016)

Stedenbouwkundige inpassing supermarkt cruciaal voor centrumgebieden

DTNP (nov 2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra

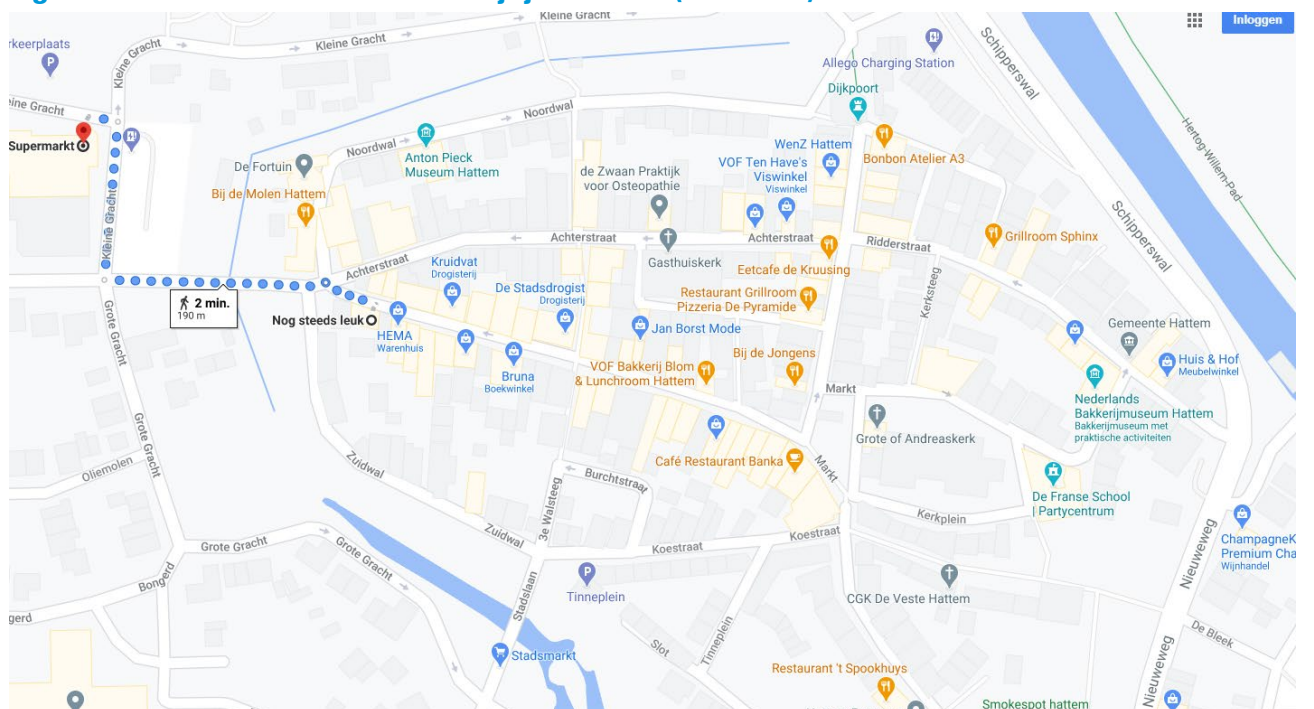


Figuur 2: Zicht vanuit ingang Boni supermarkt



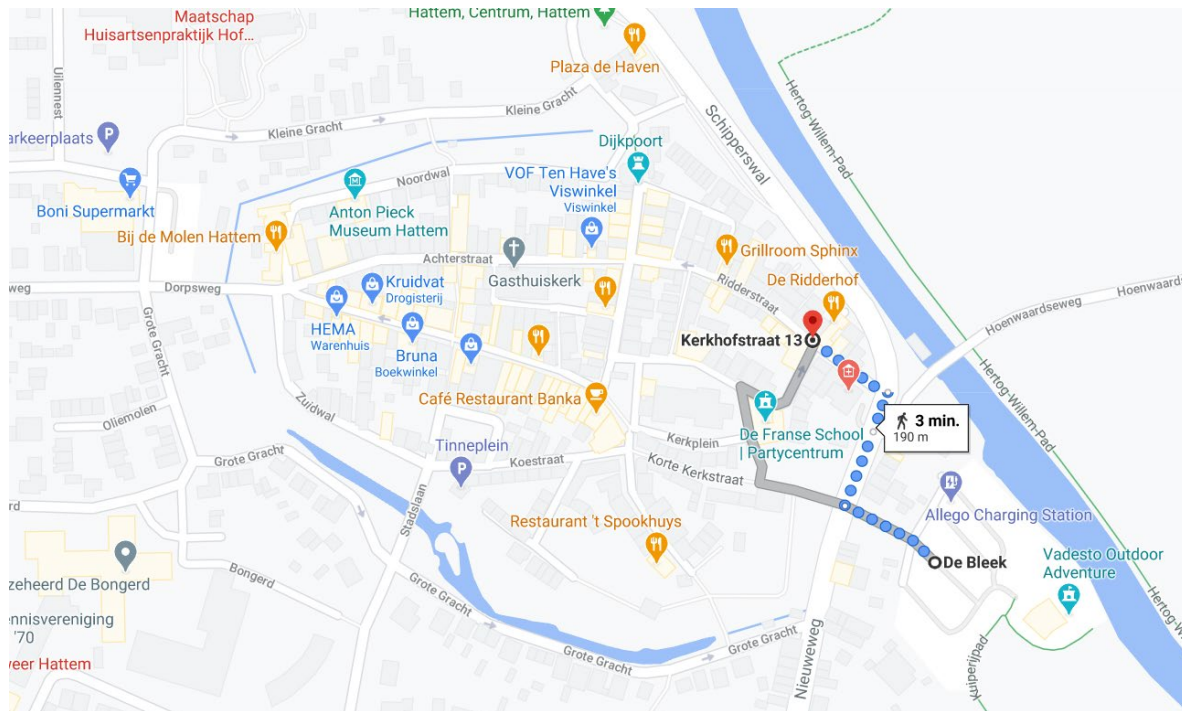


Figuur 3: Afstand van Boni tot dichtstbijzijnde winkel (190 meter)

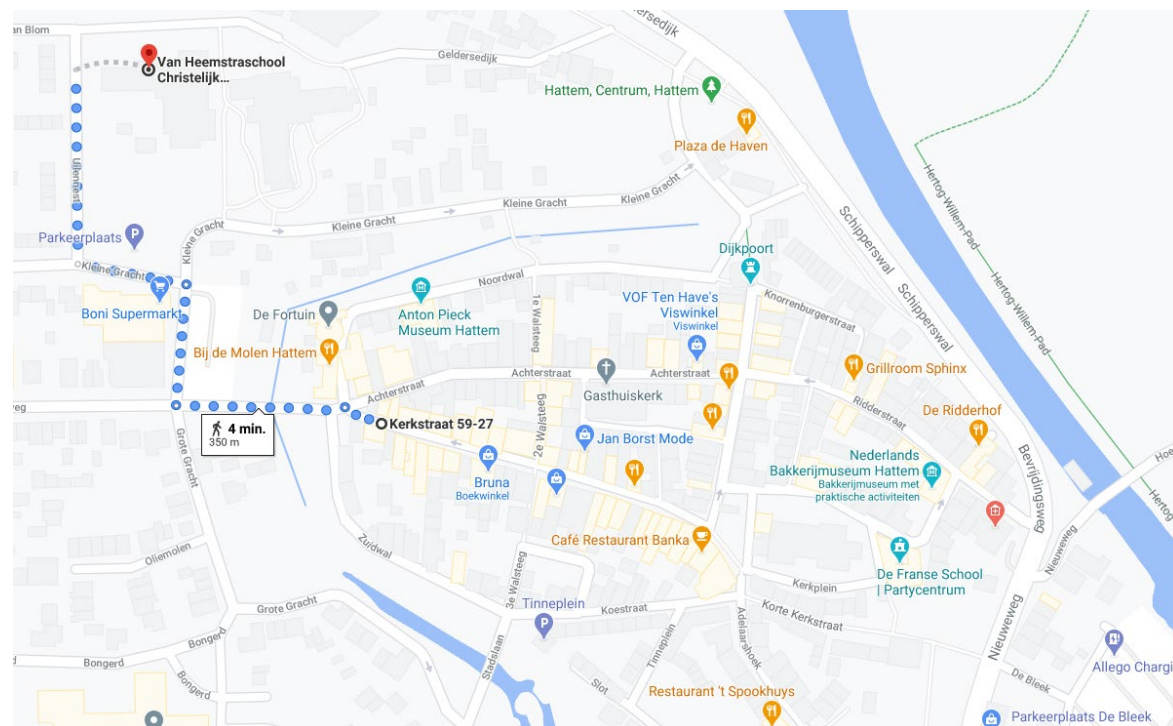


Figuur 4: Afstand van alternatieve locaties tot dichtstbijzijnde winkel

Locatie 1: Afstand van De Bleek tot dichtstbijzijnde winkel (190 meter)



Locatie 2: Van Heemstraschool (350 meter)



Locatie 3: Gereformeerde basisschool de Zaaier (900 meter)

