

Locatieonderzoek discountsupermarkt in Hattem

Inleiding

Er spelen sinds medio 2012 diverse initiatieven voor het vestigen van een discountsupermarkt in Hattem. Van één van de supermarktketens heeft de gemeente een concreet vestigingsinitiatief ontvangen. Het gaat om de locatie Populierenlaan op Het Veen.

De volgende twee vragen liggen nu voor:

1. Bestaat er vanuit markttechnisch oogpunt voldoende aanleiding om een bestemmingsplanwijziging te realiseren ten gunste van de vestiging van een discountsupermarkt in Hattem?
2. Welke locatie in Hattem is het meest geschikt voor de eventuele vestiging van een supermarkt?

Haalbaarheid nieuwe supermarktvestiging

Het bureau Ecorys is gevraagd een distributie planologisch onderzoek (DPO) uit te voeren naar de haalbaarheid van een nieuwe supermarktvestiging in de gemeente. Centraal in het onderzoek staat het algemeen belang van de consumenten in Hattem.

De conclusie van Ecorys is dat er kwantitatief beperkte ruimte is voor de toevoeging van een nieuwe supermarkt in Hattem. Het gezamenlijke uitbreidingspotentieel is 560 m² bvo (tegen de door de discountsupermarkten gewenst vloeroppervlak van 1200 m² bvo). In kwantitatief opzicht is een discountsupermarkt een goede toevoeging op het bestaande winkelaanbod in Hattem. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de bestedingen in Hattem door een breder supermarktaanbod. Dit komt vooral doordat er minder afvloeiing plaats zal vinden naar discounters in de omliggende kernen (Wezep en Wapenveld).

De omzetdruk van de bestaande detailhandel zal wel toenemen door de komst van een discountsupermarkt. Met de toename van het winkelaanbod en daarmee de onderlinge concurrentie, verwacht Ecorys niet dat dit zal leiden tot het sluiten van een van de andere supermarkten in Hattem. Dit komt onder meer omdat de bestaande supermarkten voldoende onderscheidend zijn en een moderne maatvoering hebben.

Als gemeente kan je ontwikkelingen voorkomen die ongewenst zijn vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit, maar concurrentieverhoudingen kunnen niet gereguleerd worden (Europese Dienstenrichtlijn). Alleen als er sprake is van 'duurzame ontwrichting' van de winkelstructuur dient de consument beschermd te worden zodat er een voldoende voorzieningenniveau overblijft. Volgens Ecorys zal in Hattem geen sprake zijn van duurzame ontwrichting.

Door de bestaande supermarktondernemers is kritisch gereageerd op het DPO. De gemeente is bereid kritisch te kijken naar de uitgangspunten, maar de hierboven weergegeven hoofdconclusie zal naar ons inzicht niet veranderen.

Locatieonderzoek

In Hattem wordt een ongeschreven beleidslijn toegepast ten aanzien van detailhandel: "Zoveel mogelijk concentreren van detailhandel in de binnenstad van Hattem". Deze lijn wordt toegepast in bestemmingsplannen en in de dagelijkse praktijk van vergunningverlening. Een uitzondering op deze beleidslijn is de locatie van de Albert Heijn. Bij de Albert Heijn was geen sprake van een nieuwvestiging maar van een geleidelijke uitbreiding van vloeroppervlak van bestaande detailhandel. Voor een nieuwvestiging van een supermarkt op een locatie verder van de bestaande

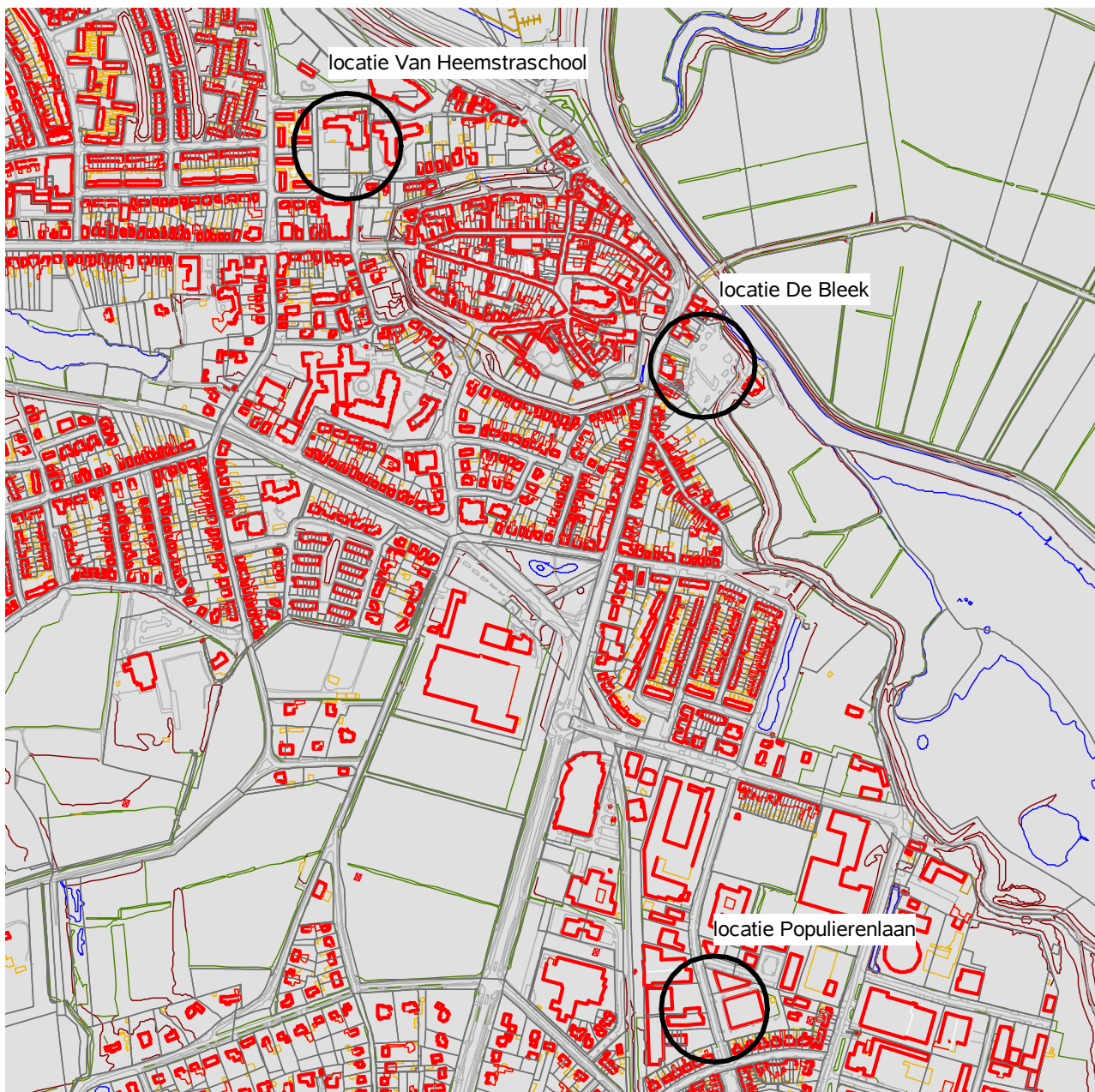
winkelconcentraties, is ontheffing van de provinciale beleidslijn nodig. De provincie Gelderland heeft al aangegeven ontheffing te willen verlenen van deze beleidslijn als er goede ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven van de betreffende locatie.

Locaties

Er zijn een drietal locaties die in dit onderzoek worden meegenomen. Het gaat om locaties die door de discounters zelf zijn benoemd als potentiële locatie en die (vanuit een eerste ambtelijke verkenning) de moeite waard zijn om te onderzoeken.

Het gaat om de onderstaande locaties:

1. locatie De Bleek (Zeemanlocatie)
2. locatie Van Heemstraschool (terrein van de basisschool)
3. locatie Populierenlaan (Het Veen, omgeving Formido)



Beoordelingscriteria

Om te bepalen welke locatie het meest geschikt is, is het van belang de beoordelingscriteria te benoemen. Voor toevoeging van een discountsupermarkt in Hattem wordt qua locatie onderscheid gemaakt in de volgende criteria:

Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid per auto is voor een discountsupermarkt van cruciaal belang. Het gaat o.a. om logische aanrijroutes en heldere verkeersstructuur. Ook moet de locatie goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers bijvoorbeeld door een gunstige ligging in een (fiets)padennetwerk.

Verkeersdruk

De grote aantallen autobezoekers en de frequente laad en losbewegingen zorgen voor een grote toename van de verkeersdruk in de omgeving van een supermarkt. De belangrijke aanrijroutes moeten hier op zijn ingericht. Ook moet rekening worden gehouden met (kwetsbare) functies

Voldoende parkeercapaciteit

In de praktijk wordt bij discounters uitgegaan van een parkeernorm van minimaal 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bron: bureau dtnp). De CROW geeft een normering van tussen de 5 en 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (afhankelijk van de ligging t.o.v. het centrum). De norm is hoger dan bij een reguliere supermarkt omdat bij een discounter per bezoek, grotere hoeveelheden artikelen worden aangeschaft. Uitgaande van een oppervlak van 1200 m² bvo komt dit op een totaal aantal benodigde plaatsen van tussen de 60 en 96 parkeerplaatsen. Als er een ontwikkeling plaatsvindt gecombineerd met woningbouw, dan wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen vanzelfsprekend hoger.

Goede laad- en losmogelijkheden

Bevoorrading van een supermarkt is onderdeel dat veel aandacht vraagt in het ontwerp van een locatie. Een korte en veilige goede route (van en naar de laad- en losplek) is niet altijd makkelijk te vinden. Ook de locatie van de laad- en losplek moet zorgvuldig worden gekozen om overlastsituaties te voorkomen.

Verstevigen winkelstructuur

Een discountsupermarkt kan een trekkersrol vervullen in een winkelgebied. Andere winkels kunnen profiteren van consumenten die een supermarkt bezoeken. Om dit combinatiebezoek te stimuleren is een onderlinge zichtrelatie voorwaarde. Praktijkonderzoek van het bureau dtnp laat zien dat als een discounter op minder dan 50 meter van winkels ligt (met de entree in het zicht), dat dan 40% van de discounterbezoeker ook één of meer andere winkels bezoekt. Is de onderlinge afstand groter dan 100 meter of liggen de winkels uit zicht dan neemt het combinatiebezoek snel af. Een locatie in de binnenstad zelf zou op deze criteria optimaal scoren. Een dergelijke locatie in de binnenstad van Hattem niet voorhanden.

Stedenbouwkundige inpassing / bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit

Er is voldoende fysieke ruimte nodig om een dergelijk groot gebouw op een goede manier in de omgeving in te passen. Ook moet de schaal van het gebouw stedenbouwkundig passen in de gebouwde omgeving (korrel, maat, etc.). Tenslotte moet de uitstraling van een gebouw (en de bijbehorende voorzieningen) passen in de omgeving. De ene locatie is daar meer geschikt voor dan de andere. Met name de combinatie van kleinschalig historische bebouwing en de grootschalige

ontwikkeling van een supermarkt vraagt heel veel van een ontwerp en kan soms niet worden gerealiseerd.#

Maatschappelijke beleid

Sluit de ontwikkeling van een discountsupermarkt op een locatie aan op andere ontwikkelingen in dat gebied? Het gaat om logische combinatie van functies die meerwaarde heeft voor de buurt, wijk en/of stad.

Beschikbaarheid

Het is van belang om te weten of een locatie op korte termijn beschikbaar is voor het gebruik als supermarkt. Ook is het van belang om te weten of er een bestemmingsplanwijziging of uitgebreider procedure (omgevingsvergunning) noodzakelijk is?

Tabel met scores per beoordelingscriteria

	De Bleek		Van Heemstraschool		Populierenlaan	
Bereikbaarheid	++	ligt gunstig t.o.v. aanrijroutes (auto en fiets). Wel aandacht nodig voor aansluiting op Nieuweweg.	-	De aanrijroute (auto) naar deze locatie is niet optimaal. De fietsroute ligt wel goed.	+	Locatie is goed te bereiken van af Apeldoornseweg. Sluit ook aan op fietsroutes.
Verkeersdruk	+	Er is overlast voor de aanwonenden van de Nieuweweg, maar door de korte route valt de overlast mee.	--	De routes naar deze locatie lopen door woongebied. De verkeersstructuur is niet ingericht op hoge intensiteiten. Relatief veel hinder en onveiligheid.	+	Omdat het in een gemengde zone ligt blijft overlast beperkt.
Parkeercapaciteit	--	Zonder extra parkeerplaatsen is dit probleem niet op te lossen. De Bleek staat nu op delen van de dag vol.	0	Het gebied kent nu al een hoge parkeerdruk. Het parkeren zal waarschijnlijk op eigen terrein opgelost kunnen worden.	+	Is goed op te lossen op eigen terrein of op aangrenzende percelen.
Laad- en losmogelijkheid	--	Dit punt is slecht op te lossen op deze locatie. Het laad- en lospunt zal dicht bij woningen komen	-	Het laden en lossen is nu voor de Boni al een probleem. Voor de nieuwe locatie is dit knelpunt vergelijkbaar.	++	Is goed op te lossen op eigen terrein, zonder overlast voor omwonenden
Verstevigen winkelstructuur	+	Ligt op ongeveer 200 meter van winkelgebied en het ligt uit zicht. Scoort wel beter dan perifere locaties.	+	Ligt op 230 meter van winkelgebied en het ligt uit zicht. Scoort wel beter dan perifere locaties.	--	Door grote afstand met de binnenstad is er minimaal combinatiebezoek. Wel goede spreiding over Hattem (noord-midden- zuid)
Stedenbouwkundige inpassing/ Ruimtelijke kwaliteit	--	Inpassing is erg lastig door schaalverschil bebouwing Nieuweweg. Een 'platte doos' kan niet op deze plek. Discounter past niet goed bij historische uitstraling centrum.	--	Een toevoeging van een grootschalig gebouw + parkeervoorziening heeft negatieve impact op ruimtelijke kwaliteit. Discounter past niet goed bij historische uitstraling centrum.	++	De bebouwing in deze zone is al grootschalig en deze invulling zal daar op aansluiten. Sluit aan op visie Het Veen.
Beschikbaarheid	+	De locatie is voor het grootste deel beschikbaar. Ontwerp en procedure vragen wel veel tijd door complexiteit.	-	Locatie is niet op korte termijn beschikbaar omdat er een school is gevestigd. Het verplaatsen van de schoolfunctie is nog wel onderwerp van discussie in de maatschappelijk visie. Het verplaatsen van een school vergt veel tijd.	++	Deze locatie is beschikbaar.

Legenda: -- zeer slecht / - slecht / 0 neutraal / + goed / ++ zeer goed

Sterke en zwakke punten

Hieronder geven we per locatie een toelichting op de sterke en zwakke punten van de betreffende locatie.

Locatie De Bleek

De locatie De Bleek scoort op een aantal punten goed. Het combinatiebezoek scoort hoger dan de perifere locatie (Het Veen). De score is wel een stuk lager dan de 40% die mogelijk is als de discountsupermarkt in de binnenstad zelf zou liggen. De locatie ligt uit zicht van de winkels en de loopafstand is meer dan 200 meter naar de eerste winkels. De bereikbaarheid scoort goed omdat de locatie dicht aan de Nieuweweg ligt. De Nieuweweg heeft een snelle verbinding met Hattem en omgeving.

Het grootste knelpunt voor deze locatie is het parkeren. Er ligt een grote openbare parkeerplaats (153 autoparkeerplaatsen en 7 busparkeerplaatsen), maar deze is regelmatig volledig bezet. De dit jaar uitgevoerde parkeerdrukmeting laat zien dat er regelmatig een bezetting is van 80%. Bij bijzondere evenementen is de parkeerplaats volledig gevuld. De parkeerplaats wordt goed gebruikt door bezoekers, bewoners en mensen die werken in de binnenstad en heeft daarmee een belangrijke functie voor de binnenstad van Hattem. Uitgangspunt bij elke ontwikkeling is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Discountsupermarkten hebben een duidelijke voorkeur voor parkeren op maaiveld. Bovendien is een parkeerdek of parkeergarage een kostbare investering die bij herontwikkeling vaak niet uit kan. In de praktijk zal een beroep op de gemeente worden gedaan om openbare parkeerplaatsen beschikbaar te stellen (tegen een vergoeding). De vraag is in hoeverre er openbare parkeerplaatsen kunnen worden gereserveerd voor de supermarkt. Geadviseerd wordt om niet meer dan 20 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen voor de discounter. Een deel van deze parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd door het verminderen van het aantal busparkeerplaatsen en het doorvoeren van een meer optimale indeling van het parkeerterrein. Omdat op deze locatie de combinatie met appartementen noodzakelijk is (beeldkwaliteit Nieuweweg/Binnenstad), zullen er extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hierdoor zullen rond de 70 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Ook de inpassing van een laad- en lospunt is een lastige opgave. Deze kan alleen worden geplaatst aansluitend aan de woonbebouwing naast de huidige pand van de Zeeman, met het risico van overlast.

Een tweede grote knelpunt voor deze locatie is stedenbouwkundige inpassing. De grote schaal van een supermarkt staat in contrast met omliggende gebouwen. De huidige bebouwing langs dit deel van de Nieuweweg bestaat uit relatief kleine woningen met een lage goot- en nok hoogte. Een supermarktpand vormt een stevig contrast met deze kleinschalige bebouwing. Bij een nieuwe ontwikkeling zal veel aandacht uit moeten gaan naar de vormgeving van de gevelwand langs de Nieuweweg. Een kale supermarkt (platte doos) past niet op deze plek direct tegenover de historische stadsmuur en het aanzicht van de binnenstad. Alles bij elkaar een lastige ontwerpopgave met een aanwezig risico op onvoldoende resultaat.

Locatie Van Heemstraschool

De locatie Van Heemstraschool scoort op een aantal punten negatief. Positief is dat de locatie redelijk dicht tegen de binnenstad ligt (combinatiebezoek) en dat er bundeling is met een 2^e supermarkt (Boni). Deze bundeling is tegelijk ook een nadeel. Er komen veel verkeersstromen samen op één plek. Mede hierdoor scoort de locatie slecht op de punten bereikbaarheid en verkeersdruk. De aanrijroutes Uilennest-Hollewand en Kleine Gracht zijn voornamelijk smalle woonstraten en zijn niet ingericht op grote hoeveelheden verkeer. De hinder die de omgeving ondervindt van de toename van verkeer (a.g.v. een discounter) is een lastig op te lossen knelpunt.

Verder is er in de omgeving nu al sprake van een hoge parkeerdruk. Het parkeren is alleen op te lossen met een grote nieuwe parkeervoorziening. Dit zal op eigen terrein moeten worden aangelegd. De komst van een grootschalige functie als een discountsupermarkt (gebouw en parkeervoorziening) zal druk leggen op de stedenbouwkundige vormgeving van de overgangszone tussen de binnenstad (molen/stadswal) en de andere wijken. Er zal een groot open parkeervlak ontstaan tussen de bebouwing van het Uilennest, de supermarkten en de stadsgracht. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een ongewenste ontwikkeling.

Tenslotte is het voor de situering van een supermarkt op deze locatie noodzakelijk om de bestaande school te verplaatsen. Het uitplaatsen van de schoolfunctie is nog onderwerp van discussie in de maatschappelijke visie. De verplaatsing van een school kost bovendien veel tijd.

Locatie Populierenlaan

De locatie Populierenlaan heeft één belangrijk nadeel: De discountsupermarkt ligt niet in de nabijheid van andere winkels waardoor er nauwelijks sprake is van combinatiebezoek. Er zijn voordelen van spreiding van supermarkten over de kern (noord-midden-zuid), maar het is geen sprake van versterking van de winkelstructuur. Ook is er een goede ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie nodig, zodat de provincie een ontheffing kan verlenen op haar detailhandelsbeleid.

Op alle overige criteria scoort de Populierenlaan goed tot zeer goed. Dit komt vooral doordat de locatie voldoende ruimte biedt voor een ontwikkeling van deze schaal. De locatie ligt in een gemengde zone zonder direct aangrenzende woningbouw. De (verkeers)overlast van de discounter op de omgeving is hierdoor beperkt. Dit geldt zowel voor het laden en lossen als voor de aanrijroute. De locatie is vanuit Hattem en omgeving goed te bereiken via de route Apeldoornseweg-Hoopjesweg-Populierenlaan. Het parkeren kan opgelost worden zonder dat er openbare parkeerplaatsen worden opgeofferd.

De vestiging van een discountsupermarkt op de locatie Populierenlaan past goed in het ontwikkelperspectief voor Het Veen. In dit kader zijn er gesprekken met de provincie Gelderland en de provincie geeft aan open te staan voor het idee van een discounter op deze locatie. Een ontheffing van de provincie is hiermee een haalbare zaak. Door de vestiging van een discounter komt er een grotere dynamiek in het gebied waar meerdere functies voor Hattem zijn geclusterd. Tenslotte heeft de locatie Populierenlaan het voordeel dat de locatie op korte termijn beschikbaar is.

Conclusie en aanbeveling

Uit de beoordeling van de locaties (in de tabel en de analyse) komt naar voren dat de locatie Populierenlaan het beste scoort. De locaties De Bleek en Van Heemstraschool hebben bovendien een aantal knelpunten die niet zomaar opgelost kunnen worden. De realisatiekansen van deze twee locaties zijn hierdoor aanzienlijk lager dan de locatie Populierenlaan. De eerste juridische verkenningen geven al duidelijkheid over het kunnen voorkomen van precedentwerking en de noodzaak van overleg met de provincie. Bij een positief principebesluit van het college over de locatie Populierenlaan kan verder worden ingezoomd op de diverse aspecten van de locatie. De stappen die moeten leiden naar planologische medewerking zullen dan verder in beeld worden gebracht.