You don't often get email from [redacted] Learn why this is important

Edelachtbare leden van de gemeenteraad,

Namens mr. Jamaal Mohuddy zend ik u bijgevoegde brief. Deze brief wordt u tevens per aangetekende post toegezonden.
Wij verzoeken u deze brief met alle raadsleden te delen en met name de leden van de Commissie Ruimte.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Practice group assistant

AKD
T: [redacted]
E: [redacted] | W: www.akd.eu | LinkedIn

België | Nederland | Luxemburg

Please consider the environment before printing this email

Visit our website akd.eu for more information about our lawyers, publications, headlines, etc. This e-mail may contain information which is privileged or confidential. If you received this e-mail in error, please notify us immediately by e-mail or telephone and delete the e-mail without reading, copying or disclosing its contents to any other person.
In the Netherlands, the practice is conducted by AKD N.V. (registered in the Trade Register of the Chamber of Commerce, number 24366820). The general conditions of AKD N.V. are applicable and contain a limitation of liability clause. The general conditions have been deposited at the Rotterdam District Court. On request the general conditions will be sent without charges. They are also available on akd.eu.
---

akd

AANGETEKEND

AAN De gemeenteraad van Zevenaar
Commissie Ruimte
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Tevens per e-mail: griffie@zevenaar.nl

VAN J.A. Mohuddy
Advocaat
TELEFOON +31 88 253 5951
FAX +31 88 253 5934
E-MAIL jmohuddy@akd.nl

BEZOEKADRES Vlaszak 67
4811 GX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 31 augustus 2023
ONDERWERP Inzake supermarkt op BAT-terrein
UW KENMERK Z/23/449851
ONS KENMERK 22248 / jmo

REACTIE OP PLAN BAT-TERREIN

Edelachtbare leden van de gemeenteraad,

1. Namens **Aldi Deventer B.V.** en **Aldi Vastgoed B.V.** wens ik hierbij te reageren op de voorgenomen besluitvorming inzake de plannen voor het BAT-terrein. Zou ik u mogen verzoeken om verdere correspondentie naar mijn kantooradres te zenden?

2. Op woensdag 13 september 2023 worden de plannen voor het voormalige BAT-terrein behandeld door de Raadscommissie Ruimte. Uw raad wordt door het college voorgesteld om in te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor het voormalige BAT-terrein (Enghuizen fase 2) om te komen tot de realisering van een supermarkt. Ook heeft het college u voorgesteld om geen bedenkingen te hebben tegen het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid door het college (ex artikel 3.5 van het bestemmingsplan 'BAT-terrein') voor het toevoegen van de supermarkt. U heeft in dat verband een effectenanalyse van het college ontvangen.[1]

3. Namens cliënten wil ik hierbij graag naar voren brengen dat de bedoelde wijzigingsbevoegdheid hier niet gebruikt kan worden. Er bestaan gegronde bedenkingen tegen het plan. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de bestaande detailhandelsstructuur wel degelijk onevenredig zal worden benadeeld als de beoogde supermarkt met een grootte van 2.250 m² bedrijfsvloeroppervlakte (1.800 m² winkelvloeroppervlakte) en 200 m² overige winkelruimte worden gerealiseerd.

[1] https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/333c95fa-ce68-459e-a9f4-c558bbcd22ef?documentId=1a2f2475-3ec9-44fe-9a6a-97751303e82f&agendaItemId=f7f3acc0-af72-4c17-994a-f28d7b9c37ae

#24175624v2
In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 26/2022 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op https://www.akd.eu/.

4. Deze conclusie volgt uit het onderzoek dat is uitgevoerd door adviesbureau DTNP (d.d. 31 augustus 2023 – **bijlage 1**). De uitkomsten van het onderzoek laten zich als volgt samenvatten:

   - In de gemeente zijn op dit moment al 12 supermarkten gevestigd met een winkelvloeroppervlakte van ruim 12.000 m^2.
   - In Zevenaar zijn 7 van de 12 supermarkten gevestigd, waarvan 4 in het centrum.
   - De centrumsupermarkten zijn publiekstrekkers en leiden tot combinatiebezoek. Dat betekent dat hun klanten ook andere winkels in het centrum bezoeken.
   - Er is op dit moment al sprake van een overaanbod aan supermarkten en het overaanbod wordt in de toekomst nog groter. *Kwantitatief* is er geen behoefte aan nóg een supermarkt.
   - Als de beoogde supermarkt wordt toegestaan, dan zal het overaanbod meer dan 3.800 m^2 winkelvloeroppervlakte zijn. Daarin passen ongeveer drie supermarkten. Dit betekent dat er drie supermarkten te veel zullen zijn als de voorgenomen supermarkt wordt toegestaan. Het overaanbod zal aldus buitengewoon groot zijn, het risico op supermarkten die de deuren moeten sluiten wordt wezenlijk en dat tast het voorzieningenniveau van de gemeente aan.
   - De locatie van de beoogde supermarkt leidt ook niet combinatiebezoek met het centrum. De locatie ligt te ver buiten het centrumwinkelgebied. Er is geen ruimtelijke relatie met het centrum. Er zullen met de komst van de supermarkt minder mensen naar het centrum gaan en dat tast de overige detailhandel ook aan.
   - Er is bovendien geen sprake van een *kwalitatieve* behoefte aan een extra supermarkt, ook niet aan een grote supermarkt (zoals hier wordt beoogd). Het aanbod is qua typen supermarkten al volledig en de supermarkten in het centrum zijn van een dermate modern formaat dat zij kunnen inspelen op de wensen van de consument.

5. DTNP licht bovendien toe waarom de voorgenomen supermarkt duidelijk indruist tegen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid (op pp. 6-7). Vanuit de beleidsdoelstellingen is er geen enkele reden om hier een supermarkt toe te willen staan.

6. Wat betekent het toestaan van de beoogde supermarkt voor de gemeente? De detailhandelsstructuur wordt benadeeld als de nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd. De BAT-locatie beconcurreert het centrum. Supermarkten vallen om door verdringing, evenals verswinkels en andere speciaalzaken die van combinatiebezoek afhankelijk zijn. De leegstand neemt toe, terwijl er al 25 winkelpanden leegstaan in het centrum.

7. Gelet op deze bevindingen moet geconcludeerd worden dat de bestaande detailhandelsstructuur wel degelijk onevenredig zal worden benadeeld als een grote supermarkt wordt toegestaan. De leegstand zal toenemen. Het is daarmee in strijd met het bestemmingsplan om een supermarkt toe te staan.

8. Namens cliënten verzoek ik u om niet in te stemmen met het raadsvoorstel en om niet in te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor het voormalige BAT-terrein (Enghuizen fase

2) als daarmee een supermarkt wordt toegestaan. In dat verband verzoek ik u om niet in te stemmen met het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid door het college voor zover het gaat om het toestaan van de supermarkt.

Hoogachtend,

[redacted]

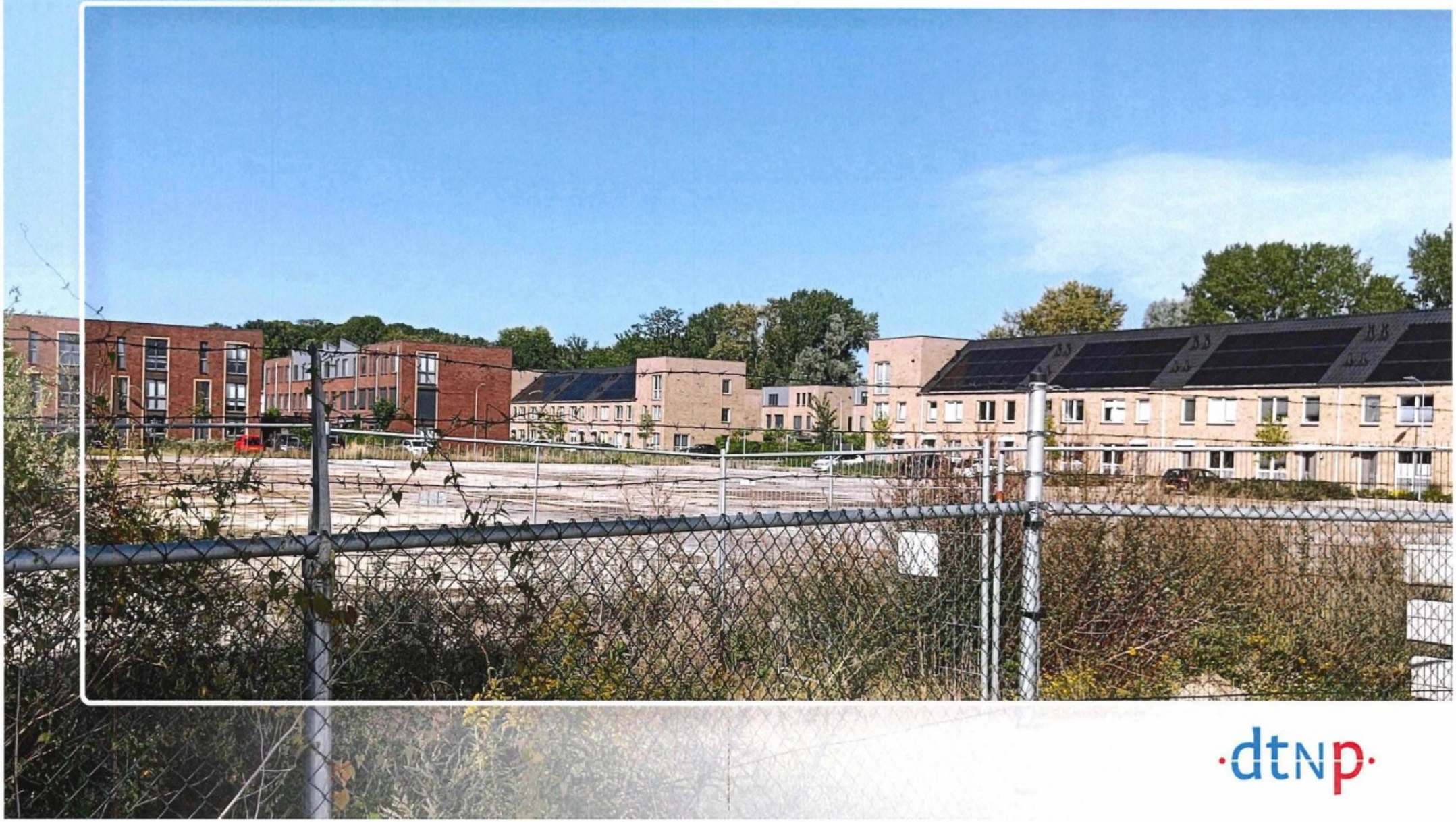
Jamaal Monuddy
Advocaat
AKD

akd
benelux lawyers

Bijlage 1

DPO supermarkten Zevenaar

Behoefte en effecten supermarkt BAT-terrein



dtNp

DPO supermarkten Zevenaar

Behoefte en effecten supermarkt BAT-terrein

Opdrachtgever:
ALDI vastgoed B.V.

Contactpersoon:
De heer A. van Marle

Projectteam DTNP:
De heer R. Eijkelkamp
Mevrouw J. Doggen

Projectnummer:
2458.0723

Datum:
31 augustus 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

dtnp

INHOUD

1	Aanleiding en doel	1
2	Supermarkt- en winkelstructuur Zevenaar	2
3	Kwantitatieve behoefte	4
4	Kwalitatieve behoefte	5
5	Beleidskaders	6
6	Effecten supermarkt BAT-terrein op centrum Zevenaar	8
7	Conclusies	12

1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van het centrum van Zevenaar wordt op de locatie BAT-terrein een herontwikkelingsproject uitgewerkt dat voorziet in de toevoeging van woningen en mogelijk een grote supermarkt. In het centrum van Zevenaar zijn reeds vier supermarkten van moderne omvang. Daarnaast is recent in de wijk Groot Holthuizen een supermarkt geopend. Hierbij rijst de vraag of er voldoende marktruime is in Zevenaar en wat de effecten zijn van een extra supermarkt op het aanbod in het centrum.

Doel

Aan DTNP is gevraagd een onderzoek te doen naar de marktmogelijkheden voor supermarkten in Zevenaar en directe omgeving middels een distributieplanologisch onderzoek. Binnen het onderzoek worden de belangrijkste inhoudelijke feiten en cijfers op een rij gezet en wordt de vraag beantwoord of er behoefte aan en marktruimte voor een extra supermarkt nabij het centrum van Zevenaar is.

Gewenste ontwikkeling op BAT-terrein

De ontwikkelvisie voor de BAT-locatie betreft de ontwikkeling van circa 320 woningen en een supermarkt van circa 1.800 m² winkelvloeroppervlak (wvo) (2.250 m² bruto vloeroppervlak (bvo)). De situering van de supermarkt is voorzien op de bestaande parkeergarage, in het zuiden van het plangebied, nagenoeg tegen het spoor aan.

Opbouw rapportage

In dit rapport gaat DTNP, op basis van lokale ontwikkelingen en prognoses, onder andere in op:

- Huidig supermarktaanbod in Zevenaar-Centrum, overig Zevenaar en omliggende dorpen;
- Het aantal inwoners in Zevenaar en het overige relevante verzorgingsgebied en de verwachte ontwikkeling de komende jaren;
- De kwantitatieve marktruimte voor supermarkten in het relevante verzorgingsgebied in 2023 en 2030;
- De aan- of afwezigheid van kwalitatieve aanleidingen om een grote supermarkt op die locatie aan de structuur toe te voegen;
- De effecten van het initiatief op de aanbodstructuur.

Leeswijzer

In het vervolg van de rapportage wordt de bestaande supermarktstructuur toegelicht in paragraaf 2. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor supermarkten wordt uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 3 en 4.

In paragraaf 5 worden de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van supermarkten uiteengezet waarna in paragraaf 6 de effecten van een supermarkt op de BAT-locatie op het centrum van Zevenaar worden aangehaald. De rapportage wordt in paragraaf 6 afgesloten met de conclusie ten aanzien van een nieuwe supermarkt op de BAT-locatie.

De onwikkelingsvisie voor de BAT-locatie, in het geel de beoogde supermarkt. (bron: De gelderlander, Solidiam)

2 Supermarkt- en winkelstructuur Zevenaar

De gemeente Zevenaar bestaat uit een aantal dorpen en de hoofdkern Zevenaar. In totaal zijn er 12 supermarkten, met een totale omvang van circa 12.200 m² wvo. Het supermarktaanbod in de gemeente is divers en verdeeld over de kern en de omliggende dorpen.

Zwaartepunt supermarkten in centrum Zevenaar

In de kern Zevenaar is, met zeven supermarkten, het merendeel van het supermarktaanbod gevestigd: zes full-servicesupermarkten en een discountsupermarkt (Aldi in het centrum van Zevenaar). De meeste supermarkten in de kern Zevenaar hebben een wvo van circa 1.000 m² of groter.

Vier van de zeven supermarkten in de kern Zevenaar zijn in het centrum te vinden. Deze supermarkten hebben een moderne omvang van circa 1.200 m² wvo of meer, oplopend tot circa 1.800 m² wvo. Er zijn vier verschillende formules aanwezig, waaronder de enige discountformule in de gemeente (Aldi). De winkels in het centrum hebben een functie voor de hele kern en naar verwachting ook voor de omliggende dorpen van Zevenaar.

Aanbod in omliggende dorpen

In de zuidelijker gelegen dorpen Tolkamer en Lobith zijn Jumbo en Plus met ieder een omvang van circa 1.200 m² wvo gelegen. In de dorpen Babberich, Giesbeek en Pannerden is een kleine dorpssupermarkt (van circa 400 m² wvo) aanwezig voor de lokale dagelijkse of vergeten boodschap.

De winkels in Tolkamer en Lobith zullen naast een functie voor het eigen dorp mogelijk nog een functie vervullen voor de inwoners uit omliggende dorpen (Spijk en Pannerden).

Toevoeging aanbod op BAT-terrein

Op de BAT-locatie wordt in de plannen voorzien in de toevoeging van een supermarkt van circa 1.800 m² wvo. Hiermee zou de supermarkt direct een van de grootste van de gemeente worden. De totale omvang van de supermarkten in Zevenaar zou daarmee op circa 14.000 m² wvo uitkomen, waarvan circa 8.000 m² wvo dicht bij of in het centrum van Zevenaar.

Organisatie	Winkelgebied	Omvang (m² wvo)
Albert Heijn	Centrum Zevenaar	1.862
Jumbo	Centrum Zevenaar	1.816
Jumbo	Tolkamer	1.278
Aldi	Centrum Zevenaar	1.274
Plus	Centrum Zevenaar	1.180
Plus	Lobith	1.177
Jumbo	Zevenaar verspreid	1.004
Plus	Zevenaar verspreid	988
Spar	Zevenaar verspreid	450
Coop	Babberich	404
Spar	Giesbeek	389
Coop	Pannerden	385
Totaal		**12.207**

* Inschatting op basis van Locatus-cijfers (augustus 2023) en actuele informatie supermarktformules.

Winkelstructuur gemeente Zevenaar

De supermarkten in de gemeente Zevenaar maken deel uit van de totale winkelstructuur. Het hoofdwinkelgebied van de gemeente is het centrum van Zevenaar, met in totaal circa 200 winkels[a]. Het is het enige winkelgebied met een uitgebreid dagelijks (ook meerdere drogisten en verszaken) als niet-dagelijkse winkelaanbod (alle branches aanwezig en daarbij meerdere modezaken). Het centrum heeft een bovenlokale functie voor het doen van boodschappen en gerichte en recreatieve aankopen. Het centrum kampt met enige winkelleegstand (25 panden, 11%) en is relatief langgerekt; vanaf het horecaplein tot de noordelijke kop van de winkelstraat is al ruim 500 meter.

De zuidelijker gelegen dorpen Tolkamer, Lobith en Pannerden hebben elk een eigen kernverzorgend centrum, gericht op de eigen inwoners en met naast de supermarkt een klein aantal overige winkelvoorzieningen. Babberich en het noordelijker gelegen Giesbeek, hebben naast de dorpssupermarkt nog één enkele winkel.

a Locatus (2023), Online winkelgebiedenverkenner

Bezoekersonderzoek Zevenaar

Sinds 2014 doet DTNP in samenwerking met de Radboud Universiteit Nijmegen onderzoek naar bezoekgedrag in 30 middelgrote centra, waaronder Zevenaar-Centrum.

In 2023 zijn er op een doordeweeksedag en een zaterdag in totaal circa 180 enquêtes afgenomen in het centrum van Zevenaar. Van de ondervraagde centrumbezoekers heeft circa 32% een supermarkt bezocht[b]. Dit is iets lager dan gemiddeld onder de 8 onderzochte steden. Het aandeel van de supermarktbezoekers die naast de supermarkt nog minimaal een andere functie hebben bezocht, ligt in Zevenaar met 89% ruim boven het gemiddelde. Het combinatiebezoek is in Zevenaar hoog.

Van de bevraagde centrumbezoekers is circa 75% afkomstig uit de gemeente Zevenaar, circa 86% daarvan komt uit de kern Zevenaar. Driekwart van de overige bezoekers komt uit een aangrenzende gemeente.

b Dit betrof een enquête onder centrumbezoekers die niet is afgenomen bij de supermarktentrees.

Kernwinkelgebied Zevenaar belangrijk voor hele gemeente

De vier centrumsupermarkten zijn belangrijke publiekstrekkers

3 Kwantitatieve behoefte

Een marktruimteberekening geeft een indicatie van het functioneren van het bestaande supermarktaanbod in de gemeente, nu en in de toekomst. Het is een indicatief model waarin op basis van normgetallen en lokale context een inschatting wordt gemaakt van het functioneren. In de berekening worden vraag en aanbod uiteengezet.

Om te bepalen wat voor de gemeente Zevenaar een passende omvang van het supermarktaanbod is, maken we een indicatieve berekening van het haalbare aanbod. Voor deze berekening wordt uitgegaan van de meest actuele cijfers over vraag (o.a. inwoners, bestedingen) en aanbod (omvang aanbod, omzet per m² wvo).

Eerder een overaanbod berekend

Voor de supermarktontwikkelingen op het BAT-terrein is al eerder een indicatieve berekening gemaakt. Deze berekening van BSP, van januari 2023[a], toont een overaanbod dat neerkomt op circa 1.700 m² wvo in de huidige situatie en van circa 700 m² wvo in 2030[b]. Kwantitatief is, en ontstaat, er dus geen ruimte zijn voor een toevoeging van een supermarkt op de BAT-locatie.

Nieuwe berekening

Een berekening met recentere normgetallen (sinds juli 2023 beschikbaar), uitgevoerd door DTNP, wijzigt de conclusie niet. Daarnaast is er in de berekening van DTNP rekening gehouden met een toenemend aandeel internet, dat de bestedingen per hoofd van de bevolking drukt. DTNP schat daarmee in dat het toekomstige overaanbod in 2030 groter is dan in de tabel is aangegeven. De supermarktsector heeft nog steeds een sterke uitgangspositie, maar de marges staan onder druk. Ook het online boodschappen doen doet daar in mee. Online boodschappen doen is nog geen verdienmodel, maar het zorgt wel voor minder bestedingen in fysieke supermarkten.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Met een extra grote supermarkt in Zevenaar wordt de kooporiëntatie door de versterkte concurrentiepositie ten opzichte van onder andere Didam en Duiven vergroot. Deze extra omzet zal echter niet voldoende zijn om het extra vloeroppervlak te rechtvaardigen. Het overaanbod zal verder toenemen.

DTNP becijfert voor 2030 nog een wat ruimer overaanbod (circa 2.030 m² wvo) dan BSP begin dit jaar berekende. Dit berekende overaanbod is exclusief de toevoeging van een supermarkt van 1.800 m² wvo op de BAT-locatie. Inclusief deze supermarkt komt het overaanbod op ruim 3.800 m² wvo.

Ook als de berekening en uitkomst van BSP worden gevolgd, komt een substantieel overaanbod naar voren bij toevoeging van supermarktruimte, zie onderstaande tabel. Kwantitatief gezien is er dus geen aanleiding om een supermarkt te ontwikkelen op de BAT-locatie en wordt overaanbod verwacht.

	2023*	2030*
Huidig aanbod	12.207 m² wvo	12.207 m² wvo
Haalbaar aanbod**	10.492 m² wvo	11.504 m² wvo
Overaanbod	1.715 m² wvo	703 m² wvo
Overaanbod na toevoeging	3.515 m² wvo	2.503 m² wvo
Overaanbod in %	ca. 16%	ca. 6%
Overaanbod in % na toevoeging	ca. 33,5%	ca. 21%

* Ten opzichte van het huidige aanbod in de gemeente Zevenaar.
** Mogelijk minder als gevolg van toename online bestedingen.

a BSP (Sweco), Effectenanalyse supermarkt BAT-terrein/woonpark Enghuizen Zevenaar (actualisatie 2023).
b Waarbij het door BSP becijferde haalbare aanbod is afgezet tegenover het huidige aanbod (zoals weergegeven op p.2).

4 Kwalitatieve behoefte

Naast een indicatieve berekening van de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve behoefte aan supermarkten beoordeeld.

Al veel keuze in supermarkten in Zevenaar-Centrum

Een supermarkt op de BAT-locatie zou een aanvulling kunnen zijn op het al aanwezige supermarktaanbod als het een toevoeging van een nieuwe supermarktformule aan het centrum van Zevenaar en/of de gehele gemeente betreft. Een zo divers mogelijk aanbod zorgt ervoor dat een consument sneller in de eigen kern of gemeente boodschappen doet. In het centrum van Zevenaar zijn reeds vier verschillende formules aanwezig, zowel in het full-service- als het discountsegment.

Locatie en structuurverbetering als argument?

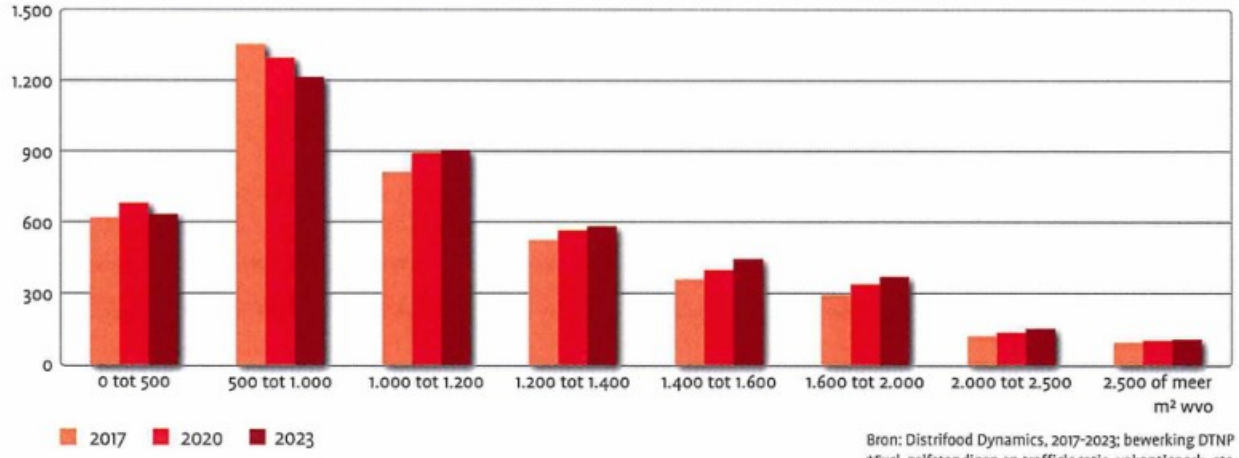
Verbetering van de winkelstructuur in dorp of stad kan in sommige situaties als argument worden opgevoerd als kwalitatieve behoefte. Een supermarkt met bovenlokale aantrekkingskracht toevoegen in een kleine nieuwbouwbuurt (BAT-terrein) is echter geen kwalitatieve verbetering. Door de afzijdige ligging tot het centrum, waar bovendien al vier moderne aanbieders te vinden zijn, is verbetering van de centrumstructuur op voorhand ook geen argument. In de effectenanalyse wordt hier nader op ingegaan.

Schaalvergroting in de supermarktsector: vooral in midden-klasse (1.000-2.000 m² wvo)

Supermarktpartijen ontwikkelen concepten die aantrekkelijk zijn voor de consument en passen bij hun groeiende wens om te beschikken over een breder assortiment met een aantrekkelijke uitstraling (productbeleving). Dit zorgt ervoor dat de schaalgrootte van de moderne supermarkt flink is gegroeid. Veel supermarktpartijen willen tegenwoordig al snel een winkel van minimaal 1.200 m² wvo of groter bouwen. Winkels met een winkelvloeroppervlak van minder dan 1.000 m² kunnen lastiger meebewegen met de veranderende wens van de consument. De trekkracht van deze winkels is beperkter dan die van grotere concurrenten in de buurt. Het aantal kleine supermarkten neemt dan ook af. De meeste groei in het winkelvloeroppervlak zit zich in de categorieën supermarkten van tussen de 1.000 en 2.000 m² wvo. De groei in écht grote supermarkten (> 2.500 m² wvo) is beperkt.

In het centrum van Zevenaar zijn alle vier de aanwezige supermarkten 1.200 m² wvo of groter en dus van een modern formaat. Deze supermarkten kunnen inspelen op de veranderende wens van de consument. Van een kwalitatieve behoefte aan een grote supermarktunit is geen sprake.

Ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse in m² wvo



Bron: Distrifood Dynamics, 2017-2023; bewerking DTNP
*Excl. zelfstandigen en trafficlocatie, vakantiepark, etc.

5 Beleidskaders

In provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt de ontwikkeling van detailhandel en de daarbij horende supermarkten veelvuldig aangehaald. Een uiteenzetting van de beleidskaders laat zien dat een supermarktontwikkeling buiten centrumgebieden zelden gewenst is.

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Gelderland januari 2023

In de omgevingsverordening Gelderland januari 2023 worden de volgende uitgangspunten aangehaald ten aanzien van het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Gelderland, die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen.

- Het vernieuwen en aanpassen van bestaande centra en winkelgebieden aan een afnemende vraag naar winkels en aan nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit.
- Supermarkten dragen bij aan versterking van nieuwe en bestaande winkelgebieden.
- Een bestemmingsplan maakt de vestiging van supermarkten alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is of, als daaraan behoefte is, solitair in een woonwijk.
- Als wordt onderbouwd dat vestiging in een winkelcentrum redelijkerwijs niet mogelijk is, wordt vestiging van een supermarkt toegestaan op een, vanuit een goede ruimtelijke ordening, geschikte locatie net buiten een centrum.
- De omvang van de supermarkt buiten een winkelgebied dient in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

Regionaal beleid

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021-2024

Onderdeel van het Regionaal Programma Werklocaties zijn de regionale beleidsdoelstellingen detailhandel. Het centrum van Zevenaar wordt geclassificeerd als regionaal-verzorgend centrum. De volgende doelstellingen en uitgangspunten gelden voor het centrum van Zevenaar:

- De vitaliteit van binnensteden, dorpen en wijkcentra moet worden beschermd: perifere ontwikkelingen mogen niet concurreren met de reguliere detailhandel. Detailhandelsontwikkelingen dienen, als ze ruimtelijk inpasbaar zijn, een plek te krijgen in de centra.
- Het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tot het jaar 2025. Overaanbod moet worden teruggedrongen.
- Gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte ligt de focus op versterking van bestaande concentraties en het voorkomen van versnippering van het aanbod.
- Ten aanzien van supermarkten wordt solitaire vestiging, vestiging op PDV-/GDV-locaties, bedrijventerreinen en/of vestiging in het buitengebied niet toegestaan.
- Tot slot geldt voor nieuwe initiatieven groter dan 1.500 m² bvo in de dagelijkse detailhandel dat regionale toetsing gewenst is, vanwege het mogelijke bovengemeentelijk effect op de verzorgingstructuur. Voor initiatieven groter dan 1.500 m² bvo in de bovenregionaal- en regionaalverzorgende reguliere winkelcentra volstaat een melding in het IOW.

Gemeentelijk beleid

Centrumvisie Zevenaar 2015-2025

In de visie op het centrum van Zevenaar wordt de doelstelling voor het behoud van de economische vitaliteit (als bovenlokaal winkelgebied) en de leefbaarheid in het centrum van Zevenaar centraal gesteld. In de visie wordt de ambitie uitgesproken voor een compact centrumgebied.

- Er wordt ingezet op het behouden van de supermarkten aan de randen en entreegebieden van het centrum, met een goede bereikbaarheid en mogelijkheid tot parkeren.
- De wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op de BAT-locatie wordt niet ingevuld.
- Het streven is inzetten op kwaliteit boven kwantiteit om leegstand tegen te gaan/te verminderen, ook al betekent dit een krimp van het winkelbestand via verplaatsing en functieverandering.
- Voor een aantal straten, zoals de Kerkstraat, die onderdeel is van het centrum, maar niet van het kernwinkelgebied, wordt een uitsterfconstructie op detailhandel toegepast.

Conclusie ten aanzien van beleidsuitgangspunten

De BAT-locatie valt buiten het kernwinkelgebied waar concentratie gewenst is. Het is dus geen onderdeel van het gebied waar vestiging van detailhandel gewenst is. Het terrein ligt in het verlengde van de Kerkstraat waar een uitsterfconstructie op detailhandel wordt toegepast. Het realiseren van een supermarkt op deze locatie staat haaks op het beleid dat de gemeente voert. Het niet toevoegen van detailhandel op het BAT-terrein is in de centrumvisie expliciet als beleidskeuze opgenomen.

Solitaire vestiging van een nieuwe supermarkt is ook conform het regionale beleid niet gewenst. De beoogde supermarkt van 2.250 m² bvo dient regionaal getoetst te worden[a].

De beoogde ontwikkeling strookt hiermee niet met beleidsuitgangspunten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

a Tenzij de locatie wordt beoordeeld als een centrumlocatie. Dan zijn enkel de lokale beleidskaders van toepassing.

De BAT-locatie ligt ver buiten het kernwinkelgebied...

... en een zichtrelatie ontbreekt

6 Effecten supermarkt BAT-terrein op centrum Zevenaar

De BAT-locatie heeft weinig verbinding met het centrum, met leegstandrisico's tot gevolg. Door de afstand tot het kernwinkelgebied wordt het centrum beconcurreerd in plaats van versterkt.

Aantasting bestaande detailhandelsstructuur

Op de BAT-locatie ten zuiden van het kernwinkelgebied wordt al een tijd gewerkt aan herontwikkeling. In het bestemmingsplan voor de BAT-locatie is in 2012 opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor:

- Bewoning, grondgeboden en niet-grondgebonden;
- Uitoefening van een beroep aan huis;
- Kantoren en voorzieningen voor cultuur en ontspanning met ondergeschikte horecavoorzieningen.

In de bestemming gemengd-1 en gemengd-3, waar de beoogde supermarktlocatie onder valt, is hierbij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van detailhandel waarbij moet worden voldaan aan onder andere onderstaand punt:

- *Uit een daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld;*

In de centrumvisie Zevenaar 2015-2023 staat aangegeven staat dat de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op BAT-locatie niet wordt ingevuld. Daarnaast stelt DTNP dat de bestaande detailhandelsstructuur wel degelijk wordt benadeeld bij toevoeging van de supermarkt.

Er is kwantitatief geen behoefte aan meer supermarktmeters. Er is momenteel al overaanbod in de gemeente. De toevoeging van een supermarkt zo dicht op het centrum buiten het kernwinkelgebied heeft tot gevolg dat het overaanbod alleen nog maar meer wordt en het reëel wordt geacht dat:

- De supermarkten in het centrum van Zevenaar minder gaan functioneren, met op termijn sluiting van een van de winkels als reëel risico[a];
- Er in de tussentijd de kans bestaat dat verspeciaalzaken die in het centrum zijn gevestigd permanent zullen sluiten als gevolg van de verhevigde concurrentie in het boodschappenlandschap;
- De supermarktvoorzieningen in de wijken en omliggende dorpen ook nadelig beïnvloed zullen worden door het overaanbod in de kern Zevenaar.

Het is een reëel risico dat de leegstand zal toenemen in de kern Zevenaar. Momenteel staan er in het centrum 25 winkels leeg (4.400 m² wvo)[b]. Als er een supermarkt uit het centrum wegvalt, wordt het leegstaande winkelvloeroppervlak direct een stuk groter (er komt minimaal circa 1.200 m² wvo bij).

Ook in het geval van een supermarktverhuizing wordt er eigenlijk gebouwd voor leegstand. Voor een supermarktunit is niet snel een herinvulling met een winkel te verwachten. Het zijn per definitie lastigere meters om te transformeren of opnieuw in te vullen. Er zijn weinig passende winkelformules voor een dergelijke locatie en het merendeel van de mogelijke formules (zoals Action en Scapino) zijn al gevestigd in het centrum. Een mogelijk toekomstperspectief kan herontwikkeling naar woningen zijn, maar dan rijst de vraag of het centrum en het kernwinkelgebied hierdoor versterkt wordt.

DTNP gaat in de volgende pagina's nader in op verwachte effecten voor het centrumgebied van Zevenaar.

a Wordt ook verwacht door BSP/Sweco in artikel in De Gelderlander, (11-05-2023): Dreigt er een supermarktoorlog in Zevenaar met de komst van de nieuwe supermarkt van 1.800 m²?

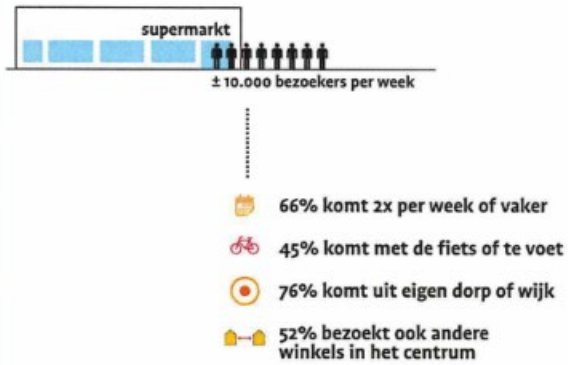
b Locatus (2023), Online winkelgebiedenverkenner

Rol supermarkten als publiekstrekker in centrumgebieden

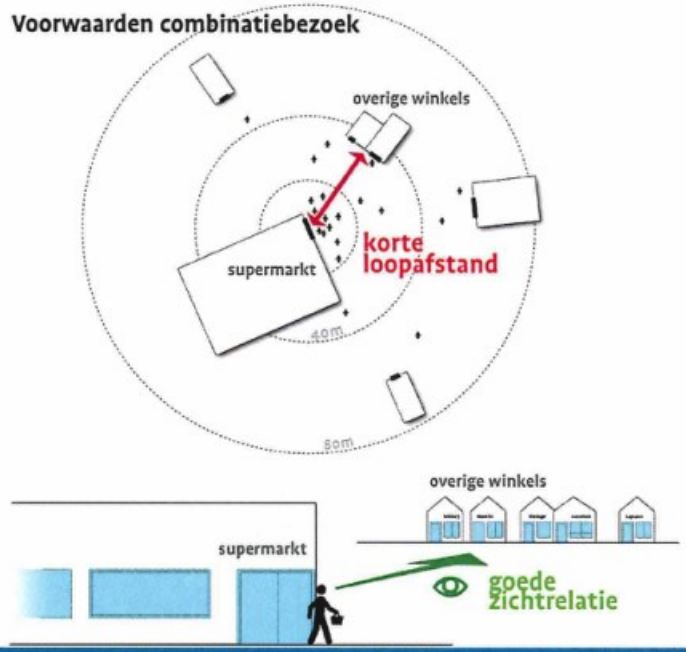
Supermarkten zijn voor centrumgebieden de belangrijkste functie als het gaat om bezoekersaantallen. Overige voorzieningen in een centrum profiteren van deze bezoekersaantallen, mits de supermarkt goed is ingepast. Uit door DTNP in 2021 uitgevoerd onderzoek onder circa 3.700 respondenten in 25 centra in Nederland blijft dat circa 50% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meerdere andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in hetzelfde winkelgebied.

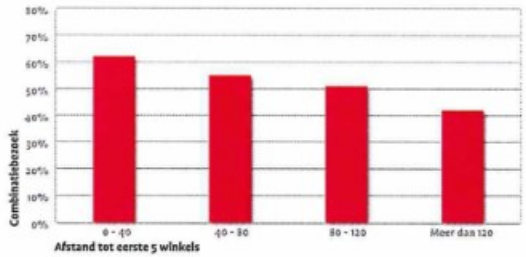
Het onderzoek toont tevens aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen en nabijgelegen zijn. Wanneer de afstand tot de eerste vijf winkels meer dan 120 meter bedraagt, zakt het aandeel combinatiebezoek snel. Ook een afzijdige of interne parkeervoorziening werkt beperkend op het combinatiebezoek. Het centrum wordt dan niet gezien en/of beleefd door de afwezige zichtrelatie.

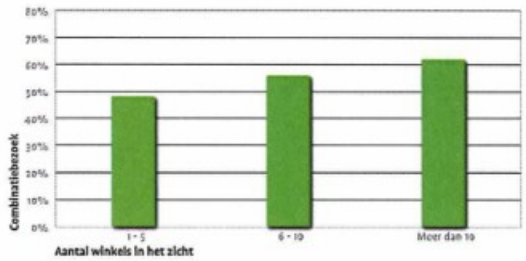
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Voorwaarden combinatiebezoek







Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

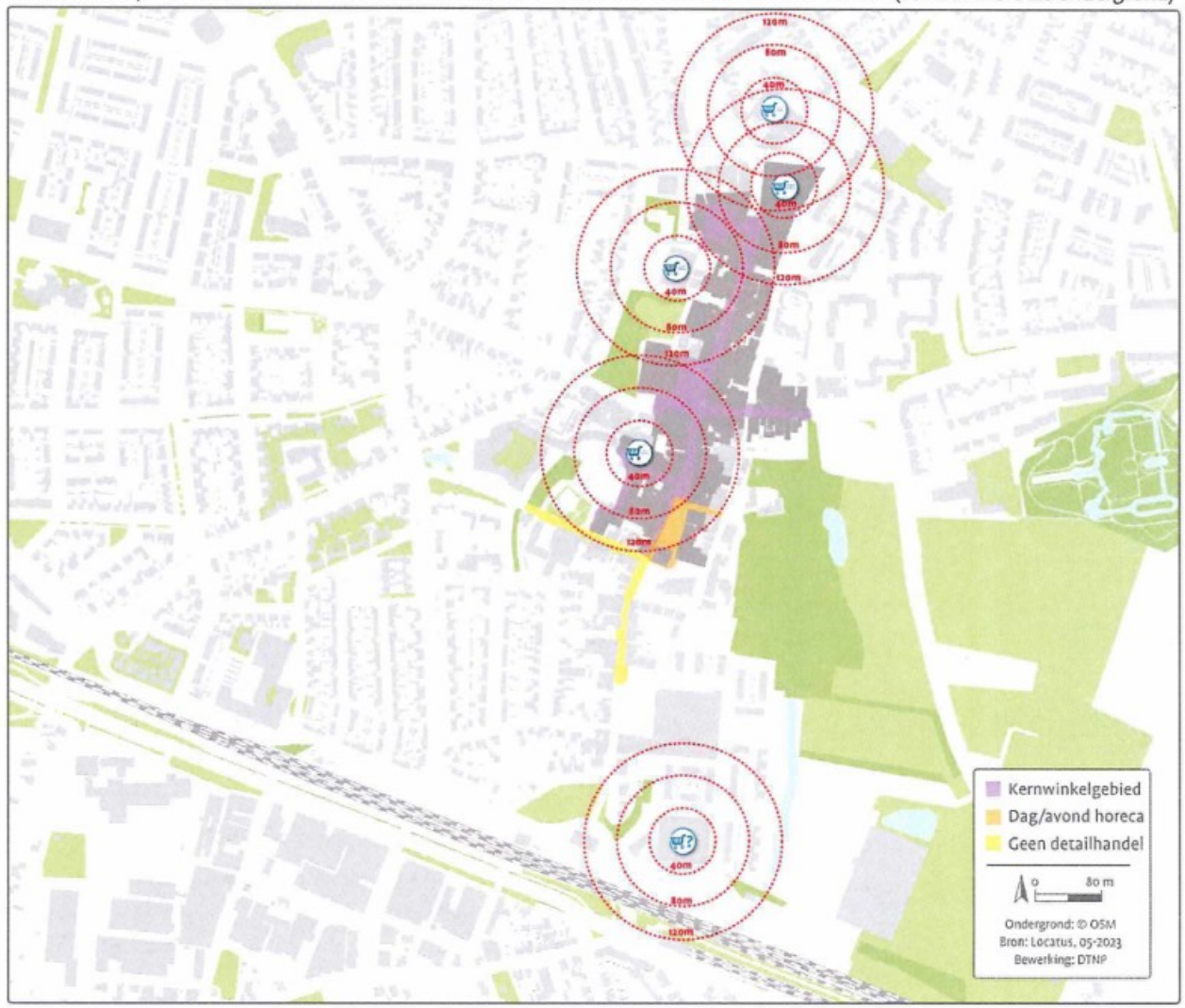
Combinatiebezoek supermarkten Zevenaar vermindert

In de huidige situatie liggen de vier supermarkten direct aan of op korte loopafstand van het kernwinkelgebied. Vanuit alle vier de supermarkten is combinatiebezoek met andere (winkel)functies dan ook goed mogelijk.

Voor een supermarkt op de BAT-locatie geldt het tegenovergestelde:

- De eerste winkels zijn niet binnen de 120 meter gelegen. Het kernwinkelgebied ligt op meer dan 300 meter afstand van de beoogde supermarktlocatie. Een zichtrelatie met het kernwinkelgebied ontbreekt volledig.
- Voor de direct aan de BAT-locatie grenzende Kerkstraat is afname van detailhandel gewenst, er zal dus géén nieuwe detailhandel op deze locatie komen.
- Er zal naar verwachting zeer beperkt combinatiebezoek plaatsvinden tussen de BAT-locatie en verszaken (die hoofdzakelijk in het noorden van het kernwinkelgebied gevestigd zijn). Deze winkels vallen, door de vermindering van combinatiebezoek, mogelijk weg.

Bestaande supermarktlocaties Zevenaar-Centrum en de BAT-locatie inclusief afstandsradialen (centrumvisie als ondergrond)



- De BAT-locatie wordt een concurrerende boodschappenlocatie en geen aanvulling op het kernwinkelgebied. Er is minder boodschappenpubliek in het kernwinkelgebied.
- Bij het verplaatsen van een supermarkt uit het centrum naar de BAT-locatie ontstaat er op korte termijn leegstand. Het wegvallen van een supermarkt vermindert het combinatiebezoek in het kernwinkelgebied.
- Door het risico op toenemende leegstand, wordt een onaantrekkelijker economisch vestigingsklimaat voor het centrum gecreëerd. Bezoekers worden minder uitgenodigd om het volledige centrum te bezoeken.

Het kaartbeeld rechtst bevestigt het beeld dat de BAT-locatie geen onderdeel uit zal maken van het kernwinkelgebied van Zevenaar, en zal functioneren als een solitaire supermarkt. Vanaf het middelpunt van het centrum gemeten (ter hoogte van Kruidvat), zijn alle bestaande supermarkten binnen vijf minuten te voet te bereiken. Voor de BAT-locatie is dit significant langer. De verwachting is dat gezien de ligging van het terrein, de afstand tot het kernwinkelgebied en het ontbreken van detailhandel in de Kerkstraat combinatiebezoek zeer beperkt zal zijn.

Loopafstand vanaf middelpunt (Kruidvat) centrum

7 Conclusies

Er is geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte aan een supermarkt op de BAT-locatie. De beoogde ontwikkeling brengt reële verdringings- en leegstandsrisico's voor het kernwinkelgebied van Zevenaar met zich mee.

Kwantitatief geen behoefte aan supermarktmeters

In de huidige situatie is er al sprake van overaanbod in de gemeente Zevenaar. Door een nieuwe supermarkt toe te voegen aan het al onder druk staande aanbod ontstaat er een reëel verdringingsrisico voor supermarkten, met name voor de supermarkten die in het centrum zijn gelegen. Ook de supermarktvoorzieningen in de wijken en in de dorpscentra lijden naar verwachting omzetverlies door het versterkte aanbod in de kern Zevenaar. Dit heeft een onzekerder toekomstperspectief tot gevolg.

Ook als in de toekomst het aantal inwoners van het verzorgingsgebied groeit[a] en de bestedingen toenemen, blijft naar verwachting overaanbod bestaan. In geval van toevoeging van een supermarkt van circa 1.800 m² is sprake van substantieel overaanbod aan supermarktmeters in de gemeente Zevenaar (in 2030 circa 20% of meer te veel).

Kwalitatieve behoefte ontbreekt eveneens

Ook kwalitatief gezien is er geen behoefte aan supermarktaanbod in de gemeente Zevenaar. Er zijn meer dan voldoende supermarkten van moderne omvang (> 1.200 m²) in Zevenaar aanwezig. Met de onder druk staande marges in het supermarktlandschap is het daarnaast goed mogelijk dat er op lange termijn een supermarkt uit het aanbod gaat verdwijnen. Toevoeging van een nieuwe supermarkt nabij het centrum zal enkel de druk op de bestaande structuur vergroten en het proces van mogelijk sluiting van andere supermarkten op beleidsmatig gewenste locaties in de gemeente versnellen.

Leegstand en verschraling in winkelgebied verwacht

De supermarkten in het centrum van Zevenaar zullen de grootste klap ervaren van de toevoeging van een nieuwe supermarkt op een dergelijke korte afstand. Het gevolg is het reële risico dat er op termijn een supermarkt uit het centrum gaat sluiten en dat daarmee het kernwinkelgebied een publiekstrekker verliest.

Enkele voorbeelden uit de praktijk

Elke lokale situatie is net anders, maar de praktijk laat telkens zien dat voor een gemiddeld dorps- of klein stadscentrum het bezoek terugloopt en leegstand oploopt als bovenlokale supermarktaanbod buiten het centrum wordt versterkt.

Een duidelijk voorbeeld betreft Coevorden waar op enkele minuten loopafstand tot het centrum een supermarktencluster is ontwikkeld. Het gehoopte combinatiebezoek vindt niet plaats en het winkelaanbod in het centrum is sterk teruggelopen.

In Wijchen-Centrum had de uitplaatsing van een supermarkt grote invloed op passantenaantallen in één van de winkelstraten en sloten meerdere winkels. Na herintroductie van een supermarkt, is de winkelstraat opgeleefd en het winkelaanbod toegenomen.

a Zelfs mocht er distributieve ruimte ontstaan door bevolkingsgroei dan is het aan te bevelen deze ruimte aan de reeds aanwezige supermarkten op de beleidsmatig gewenste locaties toe te wijzen zodat zij hun gewenste verzorgingspositie en cruciale rol als publiekstrekkers in stand kunnen houden.

De locatie op de BAT-terrein heeft geen relatie met het winkelgebied. Het ligt buiten het kernwinkelgebied en om de hoek van het uiteinde van een straat waar geen detailhandel meer gewenst is. Het is zeer onwaarschijnlijk dat er combinatiebezoek zal plaatsvinden tussen een supermarkt op de BAT-locatie en winkels in het kernwinkelgebied. Het ontbreekt aan enige zichtrelatie, en de afstand tot het kernwinkelgebied is te groot.

Boodschappenpubliek zal zich deels wenden tot de BAT-locatie en minder vaak het centrum bezoeken. Minder publiek in de winkelstraat leidt tot minder potentiële klanten voor de winkels (dagelijks en niet-dagelijks). Verhevigde concurrentie in het supermarktenaanbod drukt bovendien omzetpotenties voor dagelijkse winkels in het centrum.

Eindconclusie

Een grote supermarkt op de BAT-locatie leidt tot overaanbod en verzwakt de positie van het kernwinkelgebied. Het risico op vergroting van leegstand en een toename van 'gaten' in het kernwinkelgebied is groot. Voor de economische vitaliteit van het centrumgebied is het van belang het aanbod compleet en compact te houden. De huidige structuur met vier ingepaste supermarkten van moderne omvang is hiervoor een goede basis. Een supermarkt op het BAT-terrein tast deze structuur aan, waardoor het winkelvoorzieningenniveau in het centrum en daarmee in de gemeente dreigt af te nemen.

Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl