

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Toets ontwikkeling supermarkt Groot Holthuizen aan eerste trede ladder voor duurzame verstedelijking

Datum
Kenmerk
Eerste versie

26 oktober 2015
ZVN076/Sdg/0638.02
29 september 2015

1 Inleiding

In aanvulling op het rapport: 'Toets Leisurepark Spoorallee aan eerste trede ladder voor duurzame verstedelijking'¹ gaat deze notitie specifiek in op de actuele regionale behoefte aan een supermarkt in de nieuwe woonwijk Groot Holthuizen.

2 Actuele behoefte

2.1 Uitgangspunten en korte terugblik

De ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen is primair bedoeld voor de inwoners van deze nieuwe woonwijk. Het gaat om een nieuwbouwwijk met in totaal 1.300 woningen² en circa 3.000 tot 3.500 inwoners. Met een supermarkt wordt het voor de inwoners van Groot Holthuizen mogelijk om de boodschappen in de eigen wijk te doen. De supermarkt voorziet hiermee in een behoefte van de inwoners van deze nieuwe wijk. Vanwege de ligging bij het treinstation, het Factory Outlet Center (FOC) en een bedrijventerrein, kan de supermarkt daarnaast een functie vervullen voor de treinreizigers, bezoekers van het FOC en de werknemers op het bedrijventerrein.

De supermarkt voor Groot Holthuizen omvat maximaal 1.200 m² bvo (circa 1.000 m² wvo). De supermarkten in Zevenaar hebben de kans gekregen zich in te schrijven voor deze ontwikkeling. Bij de keuze van de supermarkt stond voor de gemeente Zevenaar de kwaliteit van de voorzieningenstructuur in de gehele gemeente Zevenaar voorop. De supermarktformule COOP scoorde het best. Naast de ontwikkeling van de supermarkt in

¹ Toets Leisurepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking, Goudappel Coffeng, september 2014.

² Bron: gemeente Zevenaar.

Groot Holthuizen, heeft COOP toegezegd de supermarkt in het centrum van Zevenaar open te houden en in de kleine kern Babberich een supermarkt te realiseren. Hierdoor is het voor de circa 2.000 inwoners van Babberich mogelijk boodschappen in de eigen kern te doen³.

In 2008 is door MKB Reva onderzoek gedaan naar de supermarktstructuur in Zevenaar⁴. Dit onderzoek concludeerde dat een supermarkt in Groot Holthuizen weinig negatieve effecten zal hebben voor de bestaande detailhandel-/supermarktstructuur in de kern Zevenaar, maar dat de supermarkt in Babberich onder druk kon komen te staan. Het risico voor Babberich is door de afspraken met de COOP ondervangen. Voor een supermarkt in Groot Holthuizen worden in deze notitie de regionale behoefte en de mogelijke effecten op de leegstand en op het woon- en leefklimaat in kaart gebracht op basis van actuele cijfers.

2.2 Actuele analyse

Voorafgaand aan de actuele distributieve analyse geven we een korte beschrijving van de belangrijkste uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze analyse.

Supermarktaanbod

De supermarkten in Zevenaar zijn voor een belangrijk deel geconcentreerd in het centrum. Het gaat hier om de Aldi aan het Muldershof, de Albert Heijn en Jumbo aan de Kampsingel en de COOP aan het Masiuspein. Buiten het centrum is in het westelijk deel van Zevenaar een Jumbo supermarkt gevestigd aan de van Oldenbarneveldtlaan, met een wijkverzorgende functie. Het noordwestelijke deel van Zevenaar kent een kleine Spar aan de Spaansmaat. In de kern Giesbeek is eveneens een Spar gevestigd, terwijl in de kern Babberich de eerdergenoemde COOP is gerealiseerd. In totaal tellen deze 8 supermarkten circa 7.500 m² wvo. De supermarkten kennen allemaal een maat die in overeenstemming is met hun functie. Zo zijn de full-service supermarkten Jumbo en Albert Heijn in het centrum van Zevenaar beide zo rond de 1.800 m² wvo en zitten de Spar supermarkten tegen de 500 m² wvo aan.

De maximale maat van de supermarkt in Groot Holthuizen is 1.200 m² bvo (circa 1.000 m² wvo). In de actuele analyse van de regionale behoefte gaan wij voor deze supermarkt uit van de maximale 1.000 m² wvo.

Verzorgingsgebied

De gemeente Zevenaar telt 32.200 inwoners. De komende jaren zal de bevolking in Zevenaar, ondanks de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen, licht afnemen naar circa 31.600 inwoners in 2025. Het gemiddeld besteedbare inkomen per inwoner ligt in Zevenaar iets (2,7%) onder het landelijk gemiddelde.

³ Ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktstructuur te Zevenaar, MKB Reva, april 2008.

⁴ Ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktstructuur te Zevenaar, MKB Reva, april 2008.

Volgens het Euregionaal Koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem Nijmegen⁵ bedroeg de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector in 2009 in de gemeente Zevenaar 78% en de koopkrachttoevloeiing 18%. Sinds 2009 is de supermarktsector in de gemeente Zevenaar sterker geworden. Zo is de COOP in het centrum vergroot en verplaatst naar het Masiusplein met betere ruimtelijke vestigingscondities qua bereikbaarheid, parkeren en uitstraling en is de Aldi eveneens vergroot. Daarnaast beschikt de kern Babberich met de COOP nu over een sterke dorpssupermarkt.

Door deze ontwikkelingen kan de supermarktsector in de gemeente Zevenaar meer koopkracht aan zich binden. Met de ontwikkeling van een supermarkt in de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen zal de koopkrachtbinding verder toenemen. Vanwege de ligging nabij het treinstation, Leisurpark en bedrijventerrein zal de supermarkt in Groot Holthuizen ook zorgen voor meer koopkrachttoevloeiing. In onze analyse gaan wij ervan uit dat door de versterkingen van de supermarktsector sinds 2009 en de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding toeneemt naar 85% en de koopkrachttoevloeiing naar 20%.

Bestedingen

De omzet in de supermarktsector groeit elk jaar. Hoewel tijdens de economische crisis de groei licht is afgezwakt, was er nog steeds sprake van een groei van zo'n 3% per jaar. De bestedingen in de supermarktsector bedroegen in 2014 in Nederland gemiddeld € 2.060,- (excl. BTW) per inwoner per jaar⁶. Rekeninghoudend met een inkomenscorrectie⁷, gaan wij voor Zevenaar uit van een besteed bedrag van € 2.046,- per inwoner per jaar.

Behoeft berekening en effecten op leegstand

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten is in tabel 2.1 een analyse opgesteld voor de supermarktsector in de gemeente Zevenaar, waar bij de koopkrachtbinding en -toevloeiing al rekening is gehouden met de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen en tevens rekening is gehouden met de bevolkingsontwikkeling. Het in de tabel genoemde supermarktaanbod betreft het huidige aanbod.

⁵ Euregionaal Koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem Nijmegen, Goudappel Coffeng 2009.

⁶ Bron: Detailhandel.info, Panteia 2015.

⁷ In de foodsector wordt uitgegaan van een correctie van 0,25% voor elke procent dat het besteedbaar inkomen afwijkt van het landelijk gemiddelde. Bij een afwijking zoals in Zevenaar van -2,7% bedraagt de correctie op de supermarktbestedingen -0,7%.

kenmerk	
aantal inwoners gemeente Zevenaar 2025*	31.600
supermarktbestedingen per inwoner**	€ 2.046,-
koopkrachtbinding***	85%
koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen)***	20%
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	68,7
gemiddelde vloerproductiviteit supermarktsector Nederland**	€ 8.850,-
economische ruimte supermarktsector Zevenaar	7.800
huidig supermarktaanbod gemeente Zevenaar m ² wvo****	7.500
uitbreidingsruimte m ² wvo	300
* Bron: CBS.	
** Bron: Detailhandel.info, Panteia 2015.	
*** Bron: Gebaseerd op Eureginaal Koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem - Nijmegen, waarbij rekening is gehouden met een versterking van de supermarktsector, mede als gevolg van de realisatie van een supermarkt in Groot Holthuizen.	
**** Bron huidig aanbod: Locatus.	

Tabel 2.1: Analyse regionale behoefte supermarktsector Zevenaar

Uit de berekening in tabel 2.1 blijkt dat op basis van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarktsector in Zevenaar ruimte is voor een uitbreiding van 300 m² wvo. De ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen is met maximaal 1.000 m² wvo iets ruimer.

De ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen heeft tot gevolg dat de vloerproductiviteit in de supermarktsector circa € 8.100,- zal bedragen, indien wordt uitgegaan van de ontwikkeling van de maximale 1.000 m² wvo. Dit is circa 9% lager dan de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarktsector van € 8.850,- per m²⁸.

Een lagere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde hoeft niet te duiden op een probleem. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is gebaseerd op veel verschillende situaties, variërend van supermarkten in binnensteden en grote stadsdeelcentra tot dorpssupermarkten. Het hoeft bijvoorbeeld geen betoog dat een dorpssupermarkt ondermeer vanwege de lagere huisvestingslasten met een lagere vloerproductiviteit uit kan, dan een supermarkt in een grote binnenstad of stadsdeelcentrum. Vanwege de functie van de supermarkten in de gemeente Zevenaar wordt verwacht dat deze supermarkten kunnen renderen met een vloerproductiviteit die iets onder het landelijk gemiddelde ligt.

Daarbij dient bedacht te worden dat ook zonder supermarkt in Groot Holthuizen de vloerproductiviteit van de huidige supermarkten in de gemeente Zevenaar niet op het landelijk gemiddelde van € 8.850,- zal liggen. Zonder supermarkt in Groot Holthuizen zal er vanuit deze nieuwe wijk meer koopkracht afvloeien vanuit Zevenaar en minder omzet gebonden worden.

⁸ Detailhandel.info, Panteia 2015.

Ten slotte dient nog te worden aangetekend dat in de analyse rekening is gehouden met een afname van het inwoneraantal van Zevenaar, maar niet met een verdere toename van de supermarktbestedingen per inwoner. Indien rekening wordt gehouden met een verdere toename van deze bestedingen neemt de omzet in de supermarktsector in Zevenaar verder toe en schuift de vloerproductiviteit op naar het niveau van het landelijk gemiddelde.

Positieve effecten supermarkt Groot Holthuizen

De regionale behoefte aan een supermarkt in Groot Holthuizen bestaat primair uit de behoefte van de inwoners van deze nieuwe woonwijk. Met de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen kunnen de inwoners van Groot Holthuizen de boodschappen in de eigen wijk doen. Dit zorgt voor minder verkeersbewegingen. Daarnaast vervult een supermarkt de functie van ontmoetingsplek en vergroot het de identiteit en sociale cohesie van een wijk. Tevens geldt dat een nieuwe wijk aantrekkelijker wordt, indien functies als een supermarkt aanwezig zijn. Een supermarkt vergroot de aantrekkingskracht van een wijk en kan de afzet van woningen en ontwikkeling van een wijk stimuleren. Zonder supermarkt kan de afzet van woningen in de nieuwe wijk Groot Holthuizen langzamer gaan of minder groot zijn. Een mindere afzet van woningen in Groot Holthuizen, of langere fasering, betekent ook een minder groot bevolkingsdraagvlak voor de bestaande winkel- en horecavoorzieningen in heel Zevenaar en andere publieksgerichte functies en sociaal maatschappelijke voorzieningen als een school, medische voorzieningen en sportverenigingen.

2.3 Conclusie

Op basis van de actuele distributieve analyse kan gesteld worden dat er een actuele behoefte aan een supermarkt in de nieuwe woonwijk Groot Holthuizen aanwezig is. Deze ontwikkeling zal bovendien niet leiden tot een ontvruchting van de voorzieningenstructuur, maar eerder een versterking van deze structuur betekenen. Belangrijke redenen hiervoor zijn:

- De supermarkt in Groot Holthuizen voorziet in een behoefte van de inwoners van deze nieuwe woonwijk. Hiermee kunnen zij de boodschappen in de eigen wijk doen. Daarnaast vormt de supermarkt een ontmoetingsplek en vergroot het de identiteit van een wijk en de sociale cohesie.
- Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval van bestaande supermarkten in Zevenaar en leegstand. Daarvoor zijn de effecten op de bestaande supermarkten in Zevenaar te klein. Bovendien zijn de marktpositie en het perspectief voor de supermarkten in het centrum van Zevenaar goed. Voor de kleinere supermarkten zoals de Spar in Zevenaar Noordwest, de Spar in Giesbeek en de COOP. In Babberich geldt dat een supermarkt in Groot Holthuizen niet of nauwelijks effect heeft op het functioneren. De overlap in het verzorgingsgebied en de functie is minimaal. Omgekeerd zorgt de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen er wel voor dat een supermarkt in Babberich overleefd zal blijven.

- Een supermarkt vergroot de aantrekkingskracht van een wijk en kan de afzet van woningen en de ontwikkeling van een wijk stimuleren. Zonder supermarkt kan de afzet van woningen in de nieuwe wijk Groot Holthuizen langzamer gaan, of minder groot zijn. Dit betekent een minder groot bevolkingsdraagvlak voor de bestaande winkel- en horecavoorzieningen in heel Zevenaar en andere publieksgerichte functies als een school, medische voorzieningen en sportverenigingen.
- De resultaten en conclusies van de analyse naar de actuele regionale behoefte maken duidelijk dat de ontwikkeling van een supermarkt in de nieuwe woonwijk Groot Holthuzien voldoet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is een actuele behoefte aanwezig die primair voorziet in de behoefte van de inwoners van deze nieuwe woonwijk en er is geen sprake van een zodanige toename van de winkelleegstand dat de gevolgen voor het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar moeten worden geacht. Eerder is sprake van een structuurversterking. De inwoners van Groot Holthuizen kunnen dicht bij huis hun dagelijkse boodschappen doen, hetgeen bovendien het aantal verkeersbewegingen beperkt. Daarnaast waarborgt deze ontwikkeling de continuïteit van een supermarkt in de kleine kern Babberich.