

Actualisatie DPO COOP Huissen

Lamers Huissen BV heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd de ruimtelijk-economische effectstudie te actualiseren voor de verplaatsing en uitbreiding van de Coop in Huissen. Het DPO (distributie-planologisch onderzoek) is van juli 2016 en Lamers wil met een actuele onderbouwing de procedure opstarten voor zijn plan met de nieuwe supermarkt.

Seinpost Adviesbureau is gedurende een langere periode betrokken geweest bij de advisering rondom deze Coop en overige detailhandel in Huissen. Na de Centrumvisie Huissen 2007 met bijlagenrapport heeft Seinpost Adviesbureau diverse studies uitgevoerd voor de COOP-formule in Huissen:

- 2009: Advies t.a.v. verzoek Coop in Huissen tot uitbreiding;
- 2016: DPO COOP Huissen, ruimtelijk-economische effectstudie uitbreiding en verplaatsing supermarkt;
- 2017: Notitie verplaatsing Coop Huissen (subtitel Beschikbaarheid alternatieven op locatie Muntstraat);
- 2017: Omvang nieuwe Coop Huissen.

Omdat voor het supermarktplan een planologische wijziging nodig is wordt het plan van Coop getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan de Ladder is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Deze vindt plaats volgens een zestal vragen (en niet meer de treden). Die vragen staan in de bijlage aangeduid, waarbij het 'model voor winkels' (opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Verkeer) is toegepast. Deze actualisatie heeft één hoofdstuk waarin de zes vragen achtereenvolgens beantwoord worden, afgesloten met een conclusie. Soms wordt verwezen naar de eerdere adviezen van Seinpost Adviesbureau.

Figuur 1: Plan Driegaarden fase I met Coop-supermarkt (plan wordt verder uitgewerkt)



Bron: Driegaarden fase I, Ontwerp, gemeente Lingewaard, december 2017

¹ In 2015 heeft Seinpost ook het DPO voor de nieuwe Albert Heijn opgeleverd.

Vragen Ladder voor duurzame verstedelijking

Wij behandelen in dit hoofdstuk de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking stap voor stap, of eigenlijk vraag voor vraag. We geven antwoord op de planologische en ruimtelijk-economische vraagstellingen.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuw gebouw voor detailhandel als onderdeel van fase I van de woningbouwlocatie Driegaarden. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin de locatie wordt bestemd als buitengebied. Voorheen waren op deze locatie kassen gevestigd die gesloopt zijn ten behoeve van de voorziene woningbouw. Destijds waren hier dus agrarische gebouwen gelokaliseerd. Er is in ieder geval sprake van een stedelijke ontwikkeling vanwege de aard van de bebouwing, het parkeren en overige kenmerken, niet zozeer vanwege de omvang van de bebouwing. Ten behoeve van de planontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Figuur 2: Kasdastrale kaarten met sanering kassengebied bij Driegaarden en omgeving



Bron: Topotijdreis.nl, bewerking Seinpost Adviesbureau

2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

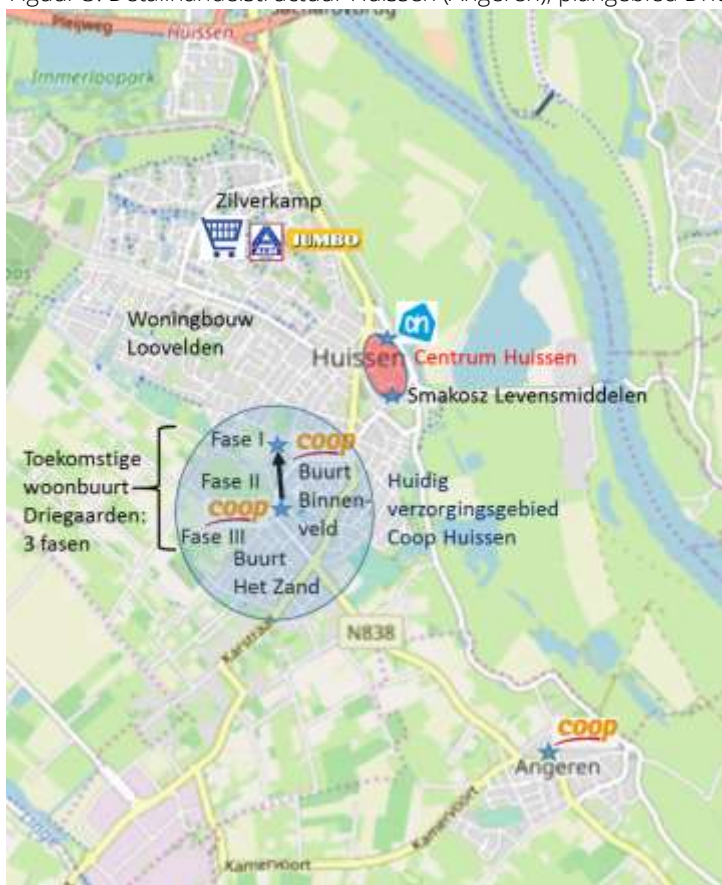
De laddertoets moet worden uitgevoerd als de stedelijke ontwikkeling nieuw is. In beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het gebouw kleiner is dan 500 m² bvo. Dat is bij de nieuwe Coop niet het geval, het gaat namelijk om een gebouw met een omvang van 1.475 m² bvo begane grond. Hiervan is 1.170 m² wvo voor de supermarkt en 305 m² bvo voor het magazijn en overige ruimten. Daarnaast komt er een laad-loshof van 75 m² bvo en 115 m² bvo sociale ruimte op verdieping. Hiermee is sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Op de huidige locatie van Coop Gochsestraat vervalt de detailhandelsbestemming. Het pand kan getransformeerd worden naar bijvoorbeeld een woonfunctie, de Gochsestraat is immers een woonstraat. De huidige omvang van Coop is volgens Locatus 430 m² wvo, de nieuwe supermarkt wordt netto 740 m² wvo groter. Dat metrage is groter dan de ondergrens die in beginsel geldt van een bruto metrage van 500 m² bvo. Naast het gebouw komt er voldoende ruimte voor parkeren, bevoorrading en openbare ruimte voor voetgangers en fietsers. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De Coop aan de Gochsestraat ligt in een van de woonwijken van Huissen en vervult een buurt-wijkverzorgende functie. In de voorgaande studies van Seinpost is dat ruimtelijke verzorgingsgebied niet specifiek afgebakend, dat gebeurt nu wel. Het huidige ruimtelijke verzorgingsgebied van de Coop wordt met name gevormd door de zuidelijke en zuidwestelijke woonwijken van Huissen. Op basis van de wijk- en buurtindeling en benaming van het CBS bestaat het gebied uit:

- de buurt Binnenveld van de wijk 'Uitbreiding Stad Huissen';
- de gehele buurt 0202 'Het Zand' 1.885 inwoners);
- Rekening houdend met de omvang van het Zand omvat het verzorgingsgebied ongeveer 3.500 inwoners.

Figuur 3: Detailhandelstructuur Huissen (Angeren), plangebied Driegaarden en verzorgingsgebied Coop



Bron: Openstreetmap.org, bewerking Seinpost Adviesbureau

De verplaatsing van Coop anticipeert op de woningbouw in Driegaarden, ook wel Tuinen van Huissen genoemd. Op dit moment zijn er 420 woningen voorzien (bron gemeente januari 2019). Rekening houdende met een gemiddelde woningbezetting in de nieuwbouwwijken van Huissen van 3,0 groeit het verzorgingsgebied uit met 420×3 ofwel 1.260 inwoners. Het totaal aantal bewoners in het verzorgingsgebied komt daarmee op 4.700 medio 2030. Op een dergelijk aantal inwoners heeft een supermarkt

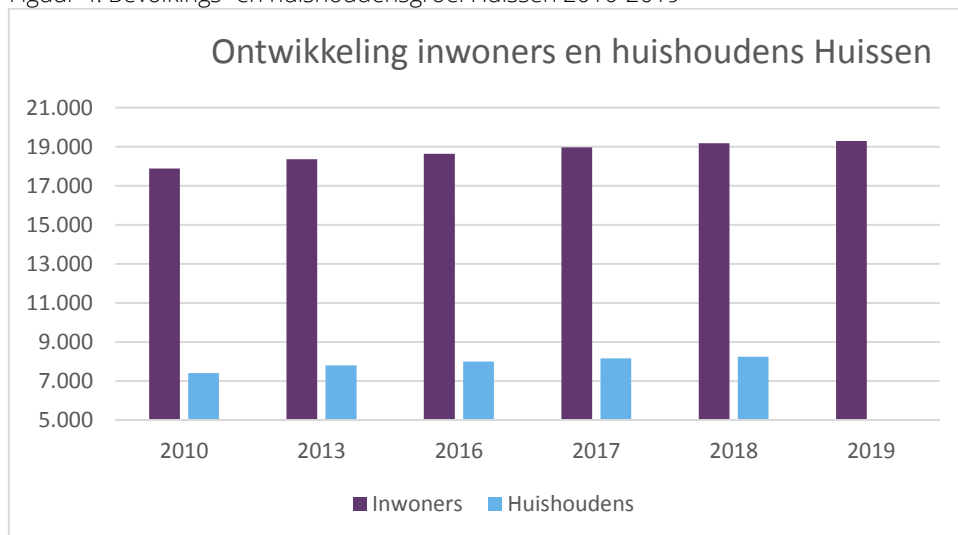
voldoende bestaansrecht². Nabijheid is namelijk een belangrijk bezoekmotief voor de consument bij het boodschappen doen. De supermarkt zal haar verzorgingsfunctie voor Het Zand behouden. De supermarkt verplaatst namelijk ongeveer 400 meter naar het noorden: dat is circa vijf minuten lopen of twee minuten met de fiets.

De verplaatste supermarkt zal een ondersteunende verzorgingsfunctie vervullen voor het overige deel van westelijk Huissen waaronder de nieuwbouwwijk Loovelden en omgeving. Er zal zeker koopkracht-uitwisseling plaatsvinden tussen het verzorgingsgebied van de Coop en die van het centrum van Huissen en van winkelcentrum Zilverkamp. Er is dus sprake van een overlap in de verzorgingsgebieden in de overige delen van Huissen. De verzorgingsfunctie die de Coop zal vervullen voor dit overige deel van Huissen zal beperkt blijven omdat de winkel niet aan een doorgaande route ligt. Ze ligt wel centraal ten opzichte van de omliggende bestaande en nieuwe woonbuurten. Er is aangetoond dat dit ruimtelijke verzorgingsgebied van Coop groot genoeg is voor een toekomstbestendige supermarkt.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling kan worden bepaald door draagvlak en aanbod met elkaar te confronteren, eerst kwantitatief en daarna kwalitatief. Omdat koopstromen op het niveau van de wijken ontbreken is het het meest betrouwbaar om de behoefte te bepalen op het niveau van de woonplaats Huissen. De behoefte wordt verkend aan de hand van distributieplanologische berekeningen. De behoeftebepaling wordt verbreed door een benchmark-analyse van het aanbod uit te voeren en te bepalen of Huissen over veel of weinig aanbod beschikt.

Figuur 4: Bevolkings- en huishoudensgroei Huissen 2010-2019



Bron: CBS en gemeente Lingewaard. Aantal huishoudens per begin 2019 is nog niet bekend

Het aantal inwoners in Huissen loopt niet terug, de gemiddelde woningbezetting stabiliseert sinds 2013. Prognoses gingen enkele jaren terug nog uit van een bevolkingsdaling op gemeenteniveau maar dat zal zeker niet gelden voor Huissen. Tussen 2016 en 2018 zijn er 500 inwoners bijgekomen waarvan 450 in de wijk Loovelden. Dat zijn 245 extra huishoudens in Huissen waarvan 140 in Loovelden. In tegenstelling tot

² Landelijk zijn er circa 4.700 supermarkten, met een gemiddelde omvang van 940 m². Op ruim 17 miljoen inwoners in Nederland zijn dat circa 3.700 inwoners per supermarkt (bron Locatus 2018).

sommige andere gemeenten wordt de inwonersgroei niet veroorzaakt door de instroom van westerse arbeidsmigranten. Dat aantal is sinds 2016 gelijk gebleven. Bij andere gemeenten leiden hun inschrijvingen soms tot sterke fluctuaties in het inwoneraantal.

Om de behoefte te bepalen wordt rekening gehouden met de toekomstige situatie. In de bevolkingsprognose is het gebruikelijk om van de looptijd van een bestemmingsplan uit te gaan, dat is 10 jaar. Medio 2030 zal een groot deel van de 750 woningen, die de gemeente in haar harde en zachte plannen heeft opgenomen, gerealiseerd zijn. Voor 135 woningen is een omgevingsvergunning verstrekt of is de bouw gestart. Daarbij gaat het voornamelijk om Loovelden 8^e en 9^e fase. De status van de overige 615 woningen varieert van 'Geen status' (bijv. Driegaarden fase II en III met totaal 300 woningen) tot een 'Overeenkomst'. Driegaarden fase I met 120 woningen zit qua status daartussen. Daarover is een principebesluit genomen, start bouw wordt verwacht vanaf 2020, met direct aansluitend fase II en III. Als wordt aangenomen dat Huissen het komende decennium ongeveer 50 woningen per jaar toevoegt, dan zijn dat in 10 jaar tijd 500 extra woningen en huishoudens. Bij een gemiddelde woningbezetting in nieuwbouwwijken van 3,0 zijn dat 1.500 inwoners in de nieuwbouwhuizen. Deze 1.500 inwoners zullen gepaard gaan met enige gezinsverdunding in bestaand Huissen. Per saldo wordt dan uitgegaan van een bescheiden groei van het aantal inwoners met 800 tot 1.000 tot circa 20.000 in 2030. Dit aantal wijkt enigszins af van het DPO uit 2016 toen nog werd uitgegaan van een kleine groei tot 18.883 inwoners in 2025. Dat blijkt inmiddels achterhaald met per 1-1-2018 19.176 inwoners en per 1-1-2019 19.290, en medio 2030 20.000 inwoners.

Aanbod

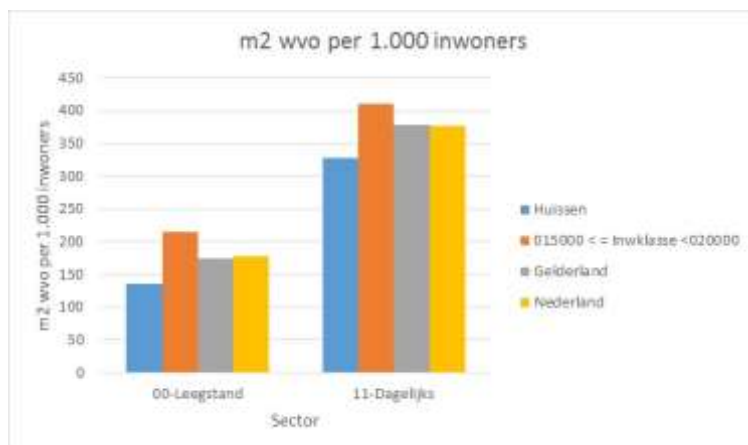
Huissen beschikt over 6.210 m2 wvo dagelijks aanbod, en over 4.515 m2 wvo supermarktaanbod (bron: Locatus dec. 2018, excl. de inmiddels gesloten poolse supermarkt Smakosz):

- Albert Heijn 2.100 m2 wvo in het centrum;
- Winkelcentrum Zilverkamp: Jumbo 1.220 m2, Aldi 765 m2 wvo;
- Coop Gochsestraat: 430 m2 wvo.
- Speciaalzaken in de dagelijkse sector: 1.695 m2 wvo, 23 verkooppunten.

Er liggen 10 speciaalzaken in het centrum en 7 in Zilverkamp, 6 van deze verkooppunten liggen verspreid. Net buiten Huissen ligt in de woonplaats Angeren een kleine Coop van 500 m2 wvo. Angeren is niet in het draagvlak en het aanbod van Huissen meegenomen. In studies, die wat langer geleden hebben plaatsgevonden door Seinpost, gebeurde dat wel. Omdat Angeren over een eigen Coop beschikt is het niet logisch om die kern mee te nemen in het ruimtelijke verzorgingsgebied van dit DPO.

Om te bepalen of Huissen over veel of weinig dagelijks aanbod beschikt is een benchmark-analyse uitgevoerd. Het aanbod in Huissen wordt vergeleken met de provincie, Nederland en met woonplaatsen van 15.000 tot 20.000 inwoners. Die vergelijking kan wel gemaakt worden omdat uit de koopstromen van eerdere DPO's blijkt dat de koopkrachtafvloeiing en -toevloeiing van Huissen elkaar redelijk compenseren. Er is afvloeiing naar Arnhem maar ook toevloeiing vanuit met name de nabijgelegen dorpen in de gemeente.

Figuur 5: Benchmark Huissen op leegstand en dagelijks aanbod per 1.000 inwoners



Bron: Locatus december 2018

Ondanks de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn (2.100 m² wvo) heeft Huissen nog steeds een relatief beperkt dagelijks aanbod per 1.000 inwoners. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de Poolse levensmiddelenzaak Smakosz³ (350 m² wvo) inmiddels weer gesloten is. Het verschil met bijvoorbeeld de provincie en Nederland is circa 48 m² wvo per 1.000 inwoners. Ook de leegstand blijft qua metrage achter ten opzichte van Gelderland, Nederland en woonplaatsen met 15.000 tot 20.000 inwoners.

Het aanbod is wel veranderd. Het dagelijks aanbod was in 2016 nog 290 m² wvo per 1.000 inwoners, nu is dat bijna 328 m² wvo per 1.000 inwoners. Door de verplaatsing en uitbreiding van de Albert Heijn is het supermarktaanbod gegroeid van 3.650 m² wvo naar 4.515 m² wvo. Stel dat het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners in Huissen naar het niveau gebracht wordt van de provincie of Nederland, dan zou er ongeveer 900 m² wvo dagelijks aanbod toegevoegd kunnen worden anno 2019 (48 m² wvo per 1.000 inwoners bij 19.000 inwoners). Dit geeft slechts een indruk van de uitbreidingsmogelijkheden. Het is aanvullend op het te actualiseren DPO.

Leegstand

De leegstand in Huissen bedraagt volgens Locatus tijdens hun locatie-inventarisatie in november 2018 2.587 m² wvo, dat zijn 11 verkooppunten. De leegstand was in DPO voor Coop in 2016 nog 3.500 m² wvo en 18 panden. In het centrum staat 1.300 m² wvo leeg (9 verkooppunten). Buiten het centrum staat 1.287 m² wvo leeg (2 verkooppunten) waaronder het voormalige tuincentrum Helsen van 750 m² wvo. Deze locatie wordt door woningbouw herontwikkeld waardoor het leegstandsmetrage uit de markt genomen wordt als onderdeel van een groter plan.

Op basis van de landelijke leegstandsdefinitie van Locatus staat 6% van de verkooppunten leeg, en 5% van het m² wvo. Zonder Helsen is de leegstand 3% van het metrage. Deze percentages liggen onder het

³ Smakosz is een Poolse levensmiddelenzaak. De bestedingen in dergelijke buitenlandse levensmiddelenzaken vallen buiten de supermarktbranche (bron: Omzetkengetallen 2017 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, juni 2018).

landelijke gemiddelde: die bedraagt per 1-1-2019 6,7% van het aantal verkooppunten en van het metrage (bron Locatus januari 2019).

Plannen in Huissen en directe omgeving

In Huissen en directe omgeving zijn bij de gemeente geen plannen bekend die betrekking hebben op de supermarktbranche. De mogelijke uitbreiding van de Jumbo in Bemmelen heeft geen invloed op het draagvlak en het aanbod in Huissen. Dit vanwege de afzijdige ligging van Bemmelen ten opzichte van Huissen dat grenst aan Arnhem. Op gemeenteniveau is verder weinig veranderd in het aanbod. Zoals aangegeven in het DPO van 2016 is er koopkrachtafvloeiing naar met name het aangrenzende Arnhem-Zuid. Qua auto-ontsluiting grenst Huissen aan de wijk Malbergen. In de wijk Malbergen is Lidl in het buurtwinkelcentrum Kruidenhof gevestigd. De meeste koopkrachtafvloeiing in de dagelijkse sector vanuit Huissen is gericht op stadsdeelcentrum Kronenburg, met een Albert Heijn XL, Aldi en een versstraat. Hiermee is in de DPO-analyse rekening gehouden. Omdat Huissen nu ook over een moderne Albert Heijn beschikt, verkozen tot mooiste supermarkt van Nederland in november 2018, zal er minder aanleiding zijn om buiten Huissen de boodschappen te doen. Er bestaan al lange tijd plannen om Winkelcentrum Kronenburg uit te breiden. Omdat dit niet gelukt is, is in 2014 overgegaan tot vernieuwing van het bestaande centrum met o.a. de versstraat. In 2017 zijn (opnieuw) afspraken gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum. De uitbreiding is nog niet concreet en daarnaast is het een zacht plan.

DPO

Voor de distributieplanologische berekeningen in de supermarktbranche worden de aannames van het DPO van 2016 geactualiseerd. Er wordt gerekend met de meest actuele bestedingen per hoofd over het jaar 2017 (bron: Retailinsiders.nl, Panteia / Inretail, Omzetkengetallen 2017)⁴. Die hoeven niet op het inkomensniveau per hoofd van de bevolking in Huissen te worden aangepast. Dat cijfer komt namelijk overeen met het landelijke niveau (bron: CBS-cijfers over 2015). Voor de koopstromen worden de cijfers van 2016 overgenomen, die zijn in dat DPO uitgebreid geanalyseerd en er zijn geen nieuwe cijfers beschikbaar. Met hogere inwoneraantallen en bestedingen en dezelfde koopstromen komt de omzetspotentie iets hoger uit dan in het DPO van 2016. En in plaats van het jaar 2025 wordt er nu ook uitgegaan van 2030. Voor de normatieve omzet per m² wvo wordt de landelijke norm gehanteerd. In het DPO van 2016 werd dit cijfer nog met 6% verlaagd vanwege de gemiddeld lagere huisvestingslasten in deze regio. Met een compleet nieuwe Albert Heijn, en het investeringsniveau in het centrum dat daarmee gepaard gaat, is het verantwoord om hierop niet meer te corrigeren en in de tabel uit te gaan van de landelijke norm ad € 8.100 per m² wvo.

⁴ De cijfers over 2018 zijn nog voorlopig. Voor 2018 ligt de besteding per hoofd op € 2.111 (excl. BTW), 4,5% hoger dan het vastgestelde cijfer over 2017: € 2.020 (excl. BTW). Met dit hogere cijfer wordt in dit DPO nog niet gerekend.

Tabel 1: Distributieplanologische berekeningen supermarktbranche Huissen 2019 en 2030

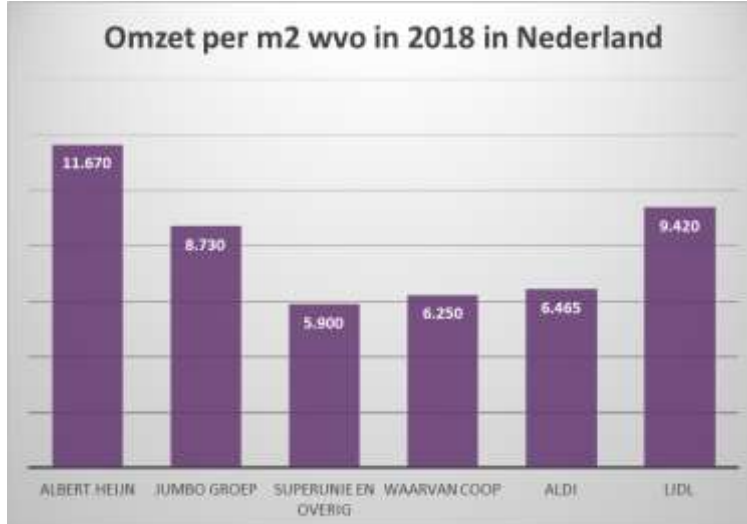
<i>Huissen</i>	<i>Supermarkt 2019</i>	<i>Supermarkt 2030</i>
Omzet per hoofd landelijk over 2017	€ 2.020	€ 2.020
Inwoners jan. 2019 en 2030	19.290	20.000
Koopkrachtbinding	85%	86%
Omzet verzorgingsgebied	€ 33.120.930	€ 34.744.000
Toevloeiing koopkracht (%)	15%	15%
Omzet toevloeiing	€ 5.844.870	€ 6.131.294
Totale omzet	€ 38.965.800	€ 40.875.294
Normatieve omzet per m ²	€ 8.100	€ 8.100
Haalbaar in m ² wvo	4.811	5.046
Huidig in m ² wvo	4.515	4.515
<i>Aanwezige marktruimte</i>	<i>296</i>	<i>530</i>

Bronnen: divers, zie toelichtende tekst

Ook deze uitkomsten zijn positief, net als de uitgevoerde benchmark in het geval het dagelijks aanbod in Huissen op een gelijk niveau gebracht zou worden als de provincie en Nederland: + 900 m² wvo anno 2019. Uit de DPO-tabel blijkt dat de marktruimte nu iets beperkter is maar duidelijk meegroeit met de geplande woningbouw. De nieuwe Coop anticipeert op die ontwikkeling. Omdat de eerste 120 woningen in fase I gelijktijdig bestemd en gerealiseerd gaan worden met de supermarkt gaan die woningen er in ieder geval komen. Uitgangspunt is dat fase II en III direct volgen. Algemeen bekend is dat een nieuwe supermarkt enkele jaren nodig heeft om klanten te laten wennen aan de nieuwe situatie. Vaak is er nog sprake van een latere aanpak van de openbare ruimte en infrastructuur terwijl de nieuwe supermarkt al open is. Dat het openingsjaar iets vroeger valt dan de groei van de marktruimte tot 2030 zal daarom geen grotere effecten opleveren. De effecten van een gemiddeld lagere omzet per m² wvo liggen met name bij de nieuwe supermarkt zelf.

Een marktruimte van 530 m² wvo medio 2030 wijkt niet structureel af van de uitbreidingswens van Coop met 740 m² wvo: van 430 m² wvo naar 1.170 m² wvo. Het verschil tussen de marktruimte en de uitbreidingswens van Coop kan wel worden verklaard. In het DPO voor Coop uit 2016 was al aangegeven dat Coop een formule is die kan volstaan met een iets ondergemiddelde vloerproductiviteit (landelijk € 8.100 per m² wvo). Dat is zichtbaar in de bijgaande figuur met de landelijke omzetten per m² wvo per formule. Coop kan op basis van de werkwijze van de formule (een hogere brutowinstmarge) bij een iets lagere omzet per m² wvo goed functioneren.

Figuur 6: Landelijke omzet per m2 voor diverse supermarktformules



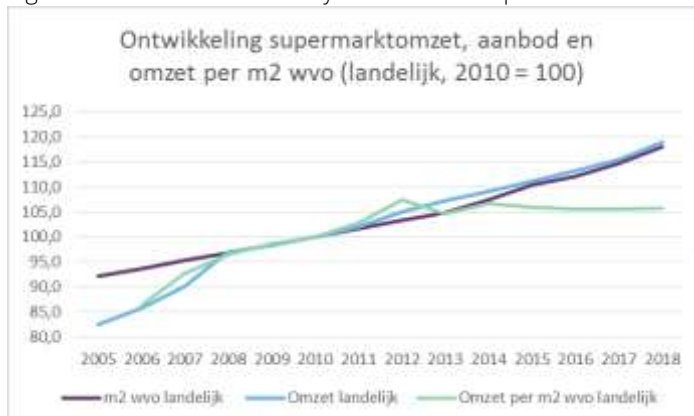
Bron: Marktaandeelen IRI over 2018, metrages Locatus 1-1-2019

De DPO-uitkomst in de tabel komt redelijk goed overeen met het DPO voor Coop uit 2016. Toen werd er op basis van iets andere aannames medio 2025 een marktruimte geconstateerd van 1.388 m2 wvo. Daarvan is 965 m2 wvo ingevuld door de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn: hierdoor zou er nog 425 m2 wvo marktruimte resteren anno 2025. Nu komen we dus op 530 m2 wvo marktruimte anno 2030.

Een DPO als momentopname en de impact van online boodschappen doen

Voor de distributieplanologische berekeningen is uitgegaan van de werkelijke supermarktbestedingen over 2017. Dit is een momentopname. Op landelijk niveau worden de ontwikkeling van het aanbod en de bestedingen sterk beïnvloed door de dynamiek in de supermarktbranche. Zowel de supermarktomzet als het aanbod groeien relatief sterk terwijl de gemiddelde omzet per m2 wvo sinds medio 2013 gelijk blijft. Ook de voorlopige cijfers over 2018 duiden op een omzetgroei met 3% (bron: CBS), volgens Panteia / Inretail +4,5%, zie voetnoot 4. De BTW-verhoging per 1-1-2019 was een onzekere factor. Die heeft niet tot een afname geleid van de omzetten excl. BTW, volgens het CBS is de supermarktomzet verder gestegen.

Figuur 7: Omzet- en aanboddynamiek in de supermarktbranche 2005-2018



Bron: CBS, GfK, Locatus

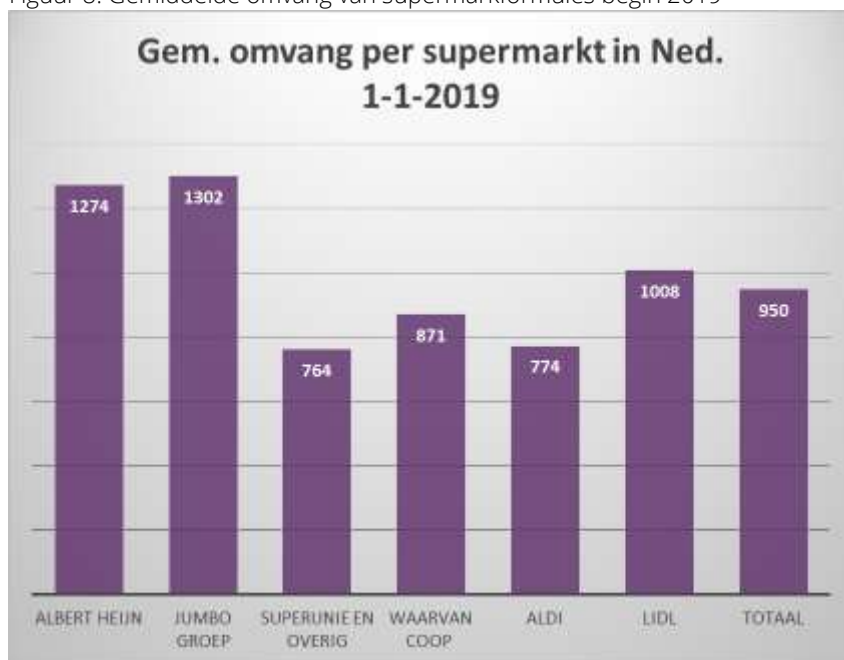
Dat betekent dat een DPO op basis van de werkelijke cijfers over het jaar 2018 (die naar verwachting dit voorjaar beschikbaar komen), 3% hoger uit zouden vallen. De absolute groei van deze supermarktomzet is ook groter dan de groei van het online boodschappen doen. Op dit moment wordt dat marktaandeel ingeschat op 3,6% (bron: GfK aug. 2018) of 2,9% (Kennisplatform Supermarkt en Ruimte, nov. 2018). Verwachtingen zijn dat dit marktaandeel stijgt naar 5% medio 2020-2025. Dit gaat niet ten koste van de groei van de omzet in het fysieke supermarktkanaal en is aanvullend.

Zowel de benchmark als het DPO laten zien dat er kwantitatieve marktruimte (lees behoefte) beschikbaar komt om het supermarktaanbod in Huissen uit te breiden. De Coop kan inspelen op de groei van het draagvlak door de woningbouw op korte afstand van de nieuwe supermarkt.

Kwalitatieve behoefte

De huidige Coop in Huissen voldoet niet meer aan de actuele consumentenwensen. De winkel is met 430 m² wvo veel te klein voor het assortiment dat gevoerd wordt, en het parkeren in de woonstraat schiet tekort (Zie DPO Coop Huissen 2016). Als buurtsuper heeft ze onder deze omstandigheden weinig toekomstperspectief. Landelijk heeft Coop een gemiddelde winkelomvang van 871 m² wvo, als gemiddelde van de bestaande en de grotere nieuwe Coop-supermarkten die de laatste jaren zijn gerealiseerd (bron Locatus Top 100 formules 1-1-2019). Coop is onder andere gegroeid door de overname van EM-TÉ-winkels.

Figuur 8: Gemiddelde omvang van supermarkformules begin 2019



Bron: Locatus 2019

Met een grotere winkel van 1.170 m² wvo kan Coop inspelen op de eigentijdse consumentenwensen. De winkel speelt in op de actuele ontwikkelingen als online boodschappen doen en thuisbezorging. Een moderne winkel en online diensten versterken elkaar. Hier speelt de Coop al enige tijd op in, bijvoorbeeld met thuisbezorging bij consumenten die slecht ter been zijn, bij zorginstellingen, gezinsvervangende tehuizen en overige klanten. Coop overweegt ook directe consumptie aan te bieden in de vorm van

warme maaltijden, met pizza / pasta voor gemakconsumenten, alleenstaanden en ouderen. De Coop wordt dan iets groter dan de Coop-vestigingen in Bemmelen (925 m² wvo) en Gendt (975 m² wvo).

Omdat de nadruk blijft liggen op een wijkfunctie voor de zuid-zuidwestelijke woonbuurten vervult de nieuwe Coop een complementaire functie in de detailhandelstructuur. Ze blijft namelijk van een kleinere omvang dan de andere boodschappenlocaties. Het centraal gelegen centrumgebied met onder andere de nieuwe Albert Heijn vervult een functie voor de gehele kern en de omliggende regio: bijvoorbeeld Angeren en verderweg gelegen dorpen. Het boodschappencentrum Zilverkamp vervult een functie voor het westelijke deel van Huissen en aanvullend voor het overige deel van Huissen en de regio. De complementariteit tussen deze drie locaties staat ook beschreven in de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 op pagina 32 en 38.

Figuur 9: Uitsneden uit de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022



Bron: Structuurvisie Lingewaard 2012-2012

Op de linkse kaart, afkomstig van pagina 32 van de Structuurvisie, staat een boodschappensymbool ingetekend bij de woningbouwlocatie Driegaarden, volgens de legenda zijn dat dagelijkse voorzieningen. Een nieuwe Coop op deze locatie levert een bijdrage aan het totale voorzieningenniveau van Huissen. De schaalgrootte van de supermarkt past bij de wijkfunctie. Ze vervult een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie als wijkrefpunt, als een goed bereikbare supermarkt voor oudere klanten en andere minder mobiele inwoners. De omvang ligt onder de minimale norm van fullservice-supermarkten op wijkniveau (zie notitie Omvang nieuwe Coop Huissen van Seinpost 2017: circa 1.200 m² wvo). En de supermarkt bevindt zich in een ander segment dan Albert Heijn, Jumbo en Aldi, namelijk als fullservice-supermarkt op wijk-buurniveau met een wat hoger prijsniveau. Hiermee is sprake van een goede differentiatie in het aanbod.

Figuur 10: Landelijk prijs-serviceniveau van supermarkten



Bron: GfK, december 2017

Effecten op de detailhandelstructuur en de leegstand

Het is niet te verwachten dat door de verplaatsing en uitbreiding van de Coop in Huissen andere supermarkten in Huissen en omgeving zouden moeten sluiten. Zowel het centrum als winkelcentrum Zilverkamp behouden hun trekkracht, de nieuwe Coop speelt met name in op de extra koopkracht dankzij de nabije nieuwbouw woningen. De nieuwe Albert Heijn in Huissen-centrum is bijna twee keer zo groot als de nieuwe Coop, en Zilverkamp heeft een veel breder aanbod met twee supermarkten en de speciaalzaken. Ook de Coop in Angeren zal haar huidige verzorgingsfunctie voor het dorp en de overige bezoekers kunnen behouden. De nieuwe Coop komt op wat grotere afstand van Angeren te liggen, namelijk 400 meter en ligt vanuit Angeren wat minder op de route dan de huidige Coop aan de Gochsestraat.

De effecten op de speciaalzaken in de dagelijkse sector zullen ook beperkt zijn. De meeste liggen in het centrum of winkelcentrum Zilverkamp en beide locaties behouden hun trekkracht voor het boodschappen doen. Bij de Coop komt geen kleinschalige nevenbewinkeling.

Economische motieven zijn echter niet leidend, ofwel de vraag of er eventueel omzetverlies optreedt bij bestaande ondernemers. De ruimtelijke overwegingen zijn wel leidend. Centraal staan de effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen en de invloed op de (structurele) leegstand in het bijzonder door 'overprogrammering'. Daarbij gaat het met name om de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het is niet de verwachting dat door de verplaatsing en uitbreiding van de Coop in Huissen er structurele effecten gaan optreden op de leegstand. De leegstand is op dit moment vrij gering in Huissen. En door de groei van de bevolking, en met name door woningbouw direct grenzend aan de nieuwe Coop ontstaat er marktruimte om het aanbod uit te breiden. De nieuwe supermarkt anticipeert daarop, de nieuwe bewoners krijgen direct de beschikking over een nieuwe boodschappenfunctie in de wijk. Er zal uiteindelijk geen overcapaciteit gaan ontstaan. Als het bestaande dagelijkse aanbod haar trekkracht behoudt dan heeft dat ook geen negatieve invloed op het functioneren van de niet-dagelijkse winkels: bijvoorbeeld in het centrum van Huissen of in winkelcentrum Zilverkamp.

Het plan van Coop zal zeker niet een zodanige leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening: het woon-, leef- en ondernemersklimaat blijven op peil. De conclusie wordt getrokken dat de verplaatsing en uitbreiding

van Coop niet zal leiden tot een mogelijk effect dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning in hun eerste levensbehoeften kunnen voorzien. Binnen de distributieve structuur blijft sprake van een voldoende spreiding van de dagelijkse voorzieningen. Daarmee zal geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting in de detailhandelstructuur, en dus ook niet van het voorzieningenniveau.

5. *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

In letterlijke zin ligt de voorziene locatie van de nieuwe Coop buiten bestaand stedelijk gebied. Wel is het zo dat de locatie aan drie zijden grenst aan bestaand stedelijk gebied, het is verworden tot een binnenstedelijke (voormalig) agrarische locatie. Er wordt verwezen naar de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022. Er is woningbouw voorzien op de locatie Driegaarden inclusief een ondersteunende dagelijkse voorziening. Het woningbouwplan Driegaarden heeft tussen medio 2008 en 2014 stil gelegen vanwege de crisis op de woningmarkt maar wordt nu weer opgepakt. De supermarktplaat maakt onderdeel uit van een te verstedelijken gebied dat nu al omgrend wordt door bestaand stedelijk gebied. Zou die woningbouw niet gepland zijn dan zou geen sprake zijn van een nieuw stedelijk gebied maar van een perifere locatie voor de nieuwe supermarkt.

6. *De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?*

Om medewerking te krijgen van de provincie Gelderland zal aangetoond moeten worden dat de nieuwe Coop wel of niet inpasbaar is in bestaand stedelijk gebied. In de 'Notitie Verplaatsing Coop Huissen' van 2017 (subtitel Beschikbaarheid alternatieven op locatie Muntstraat) is daar al uitgebreid bij stilgestaan. Dat geldt ook voor het DPO Coop Huissen van 2016.

De bevindingen tot nu toe zijn:

- Op de huidige locatie is uitbreiding niet mogelijk. Er zijn in de directe omgeving ook geen lege panden beschikbaar die in aanmerking komen voor een herontwikkeling. De Gochsestraat is een woonstraat met hier en daar een bedrijfsvestiging. Parkeren en bevoorrading zijn onoplosbare knelpunten waardoor overlast zou ontstaan;
- Zoals aangegeven bedraagt de leegstand in Huissen totaal 2.587 m² wvo, dat zijn 11 verkooppunten. In het centrum staat 1.300 m² wvo leeg (9 verkooppunten). Buiten het centrum staat 1.287 m² wvo leeg (2 verkooppunten) waaronder het voormalige tuincentrum Helsen van 750 m² wvo. Dat laatste pand is niet geschikt voor een supermarkt omdat die buiten de bebouwde kom ligt. De locatie wordt als detailhandel uit de markt genomen ten behoeve van woningbouw.
- Het beleid van de gemeente Lingewaard staat verwoord in de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 en de aangepaste centrumvisie 2012. Het beleid is gericht op versterking van het centrum en concentratie van de detailhandel, maar ook op behoud van de detailhandelsconcentratie in de gelijknamige wijk Zilverkamp en op een detailhandelssteunpunt in zuid / zuidwest. De laatste is onderdeel van het plan Driegaarden en wordt ingevuld met de verplaatsing van Coop.
- In het centrum van Huissen zijn geen panden of locaties meer beschikbaar voor een nieuwe supermarkt. De centrumvisie is een paar keer aangepast. Aanvankelijk was er het plan om de Albert Heijn aan de Markt uit te breiden. Daar zijn echter geen panden beschikbaar. De HEMA en Albert Heijn hebben van plaats gewisseld, Action heeft al langere tijd het pand ingenomen van een voormalige supermarkt. In de hoofdwinkelstraten Langestraat / Markt / Vierakkerstraat

is verder geen ruimte of een groter pand beschikbaar. In Huissen-centrum is in 2017 expliciet stilgestaan bij de Blokker-locatie aan de Vierakkerstraat en de belendende percelen. Dat pand was heringevuld met de Poolse levensmiddelenzaak Smakosz. Daarin wordt binnenkort een fysiotherapiepraktijk opgeleverd. De Aloysiuslocatie is nog door de gemeente aangedragen. Deze ligt in het centrale deel van het centrum rondom de kerk (nu bibliotheek) waar wel enige grotere ruimtes beschikbaar zijn, ook voor parkeren. Aloysius is in beeld geweest maar daar zijn nu woningbouwplannen voorzien. Op deze locaties had dus (mogelijk tegen hoge kosten) een supermarkt kunnen worden ingepast. Eigenlijk was dat niet realistisch, ook omdat deze locaties lastig te bevoorraden zijn. Verder zijn er geen andere locaties bekend;

- Er zijn geen ruimtelijke mogelijkheden voor een derde supermarkt bij winkelcentrum Zilverkamp. Dit is aldaar beleidsmatig ook niet gewenst om het evenwicht te behouden in de lokale detailhandelstructuur met het centrum.
- Ook buiten de winkelgebieden zijn niet of nauwelijks panden beschikbaar. Een locatie op een bedrijventerrein wordt door de gemeente onwenselijk geacht. Het past ook niet in het provinciale beleid.

Conclusie is dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn in bestaand stedelijk gebied, ook niet in of aansluitend aan het centrumgebied en winkelcentrum Zilverkamp. Het is veel logischer om te verplaatsen naar een locatie nabij de bestaande supermarkt. Voor Coop is de binding met de eigen klant in het eigen verzorgingsgebied erg belangrijk. Over de nieuwe locatie van Coop kan nog het volgende gezegd worden. De locatie sluit aan op andere voorzieningen die een functie vervullen voor geheel Huissen (en omgeving). Aan de overzijde van de Muntstraat zijn dat de VMBO-school OBC Huissen met sportvoorzieningen waaronder een sportveld. Verder staat er een muziekgebouw en nog overige publieksfuncties gevestigd. De supermarkt sluit ook aan de voorziene woningbouw in Driegaarden fase 1. Daarmee komt de supermarktlocatie binnen bestaand stedelijk gebied te liggen.

Conclusies:

De antwoorden op de planologische en ruimtelijk-economische vraagstellingen luiden als volgt:

1. Bij het plan met de nieuwe Coop-supermarkt is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dat geldt met name voor de aard van de bebouwing. Wat betreft de omvang van de bebouwing is nauwelijks sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat deze locatie in het verleden een kassengebied is geweest;
2. Door de omvang is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De detailhandelsontwikkeling wordt mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat transformatie plaatsvindt op de bestaande supermarktlocatie met afbouw van de detailhandelsbestemming;
3. Het ruimtelijke verzorgingsgebied van de nieuwe supermarkt wordt gevormd door de wijken Het Zand en Binnenveld en directe omgeving. De nieuwe supermarkt anticipeert op de voorziene woningbouw in Driegaarden en krijgt een ondersteunende verzorgingsfunctie voor het overige deel van westelijk Huissen waaronder de nieuwbouwwijk Loovelden;
4. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is aangetoond, in kwantitatieve zin via een benchmark- en DPO-analyse. De supermarkt overschrijdt in lichte mate de marktruimte anno 2030 maar dat wordt gecompenseerd door de gemiddeld iets lagere omzet per m2 wvo van de Coop-formule. Ook is nog geen rekening gehouden met de grote dynamiek in de supermarktbranche qua supermarkt omzet en aanbodontwikkelingen. Met een grotere supermarkt kan worden voorzien in de

kwalitatieve behoefte en actuele consumentenwensen. Het sluit aan op het beleidskader om een ondersteunende dagelijkse winkelvoorziening te realiseren bij de woningbouw van Driegaarden. In de segmentering naar prijs-serviceniveau is een Coop-formule complementair aan de andere supermarktformules in Huissen. Het plan van Coop leidt niet tot een zodanige leegstand dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening;

5. In letterlijke zin ligt de voorziene locatie van Coop buiten bestaand stedelijk gebied. Ze maakt onderdeel uit van te verstedelijken gebied dat nu al omgrensd wordt door bestaand stedelijke gebied.
6. Er is aangetoond dat de nieuwe Coop niet elders inpasbaar is in het bestaande stedelijk gebied.

Goede ruimtelijke ordening bestaat uit een afgewogen beoordeling van onder meer ruimtelijk relevante redenen. Centraal moet staan of de situatie voor de consument verbetert. Hieronder verstaan wij:

- Omvang en uitstraling: de supermarkt krijgt voldoende ruimte om het assortiment op een goede wijze uit te stallen in een prettige winkelomgeving. De 1.475 m² bvo begane grond (+115 m² bvo op verdieping) is dan een goede maat voor een fullservice-supermarkt op wijk-buurniveau;
- Afstand: bij voorkeur zijn de supermarkten op loop- en fietsafstand gelegen, en zijn de supermarkten voldoende verspreid over de kern zodat zoveel mogelijk inwoners op korte afstand beschikken over een voorziening voor de eerste levensbehoeften, op aanvaardbare afstand van de woning;
- Keuze: de keuze voor de consument neemt toe, het nieuwe aanbod heeft toegevoegde waarde, onder andere door de opbouw van de segmentering waarmee gezorgd wordt voor een goede differentiatie in het aanbod;

Verkeer en parkeren zijn onderbouwd in afzonderlijke studies, aanvullend op de actualisatie van het DPO:

- Verkeer: de verkeersafwikkeling van het auto- en bevoorradingsverkeer wordt goed opgelost zodat de overlast beperkt blijft;
- Parkeren: er is voldoende (gratis) parkeerruimte in de directe nabijheid.

Seinpost Adviesbureau

September 2019

Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. De planvorming van COOP moet hieraan getoetst worden.

Hierin wordt bij (nieuwe) **winkels** volgens de volgende stappen getoetst:

1. *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

2. *Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?*

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Meer hierover leest u op de pagina kernbegrippen. Let op: wanneer de Ladder niet van toepassing is op uw plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

3. *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij detailhandel bieden koopstromen vaak goede handvatten voor de afbakening van het verzorgingsgebied.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het winkelplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Meer hierover leest u onder kernbegrippen.

4. *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat er rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten. Een voorbeeld hiervan is de Retailvisie in de Leidse regio die verschillende type winkelgebieden aanwijst.

Een onderzoek naar de behoefte dient, in het geval dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling een dienst is in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel te hebben na te gaan of de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

5. *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Meer hierover leest u op de pagina kernbegrippen.

6. *De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?*

Als de detailhandelsontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.