

Gemeente Hattem
Aan de Gemeenteraad
Postbus 93
8050 AB Hattem

Hattem/Nijkerk, 15 april 2020

Edelachtbare leden van de raad,

In de gemeente Hattem bestaan plannen om een Lidl-supermarkt toe te staan aan de Populierenlaan – een perifeer gebied dat nu in gebruik is als een bedrijventerrein. Wij schrijven u deze brief als uitbaters van de Albert Heijn en de Boni in Hattem om onze zorgen uit te drukken over de beoogde komst van deze supermarkt in de gemeente en om u te vragen deze ontwikkeling tegen te houden.

Het is voor ons onbegrijpelijk dat het college van burgemeester en wethouders van Hattem nog steeds vasthoudt aan een locatie op een perifere locatie, ver buiten het centrum, als plek voor een nieuwe (discount)supermarkt en dat zelfs de provincie hier nu positief naar lijkt te kijken. Wij hebben inmiddels in lokale media gezien dat de provincie (gedeputeerde staten) niet langer tegen de komst van een wijk overstijgende supermarkt op deze perifere locatie is. Dat heeft ons tot deze brief gebracht.

In deze brief geven we weer dat deze ontwikkeling - om meerdere redenen - niet toegestaan zou mogen worden.

I. De provinciale verordening verbiedt supermarkten buiten een winkelcentrum

Het is voor het gemeentebestuur en gedeputeerde staten niet mogelijk om aan een supermarktvestiging aan de Populierenlaan mee te werken. In de provinciale Omgevingsverordening zijn bindende regels opgenomen waaraan zowel de provincie als de gemeente zich moeten houden. In de Omgevingsverordening is over supermarkten uitdrukkelijk opgenomen dat de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk is binnen of aansluitend aan een winkelcentrum. Nieuwe supermarkten zijn dus alleen in de omgeving van winkelcentra toegestaan.

In de toelichting bij de Omgevingsverordening wordt uitgelegd waarom dit verbod zo belangrijk is. Supermarkten trekken veel bezoekers en zorgen voor synergie met ander dagelijks aanbod. Ze zijn daarom van belang voor de vitaliteit en het functioneren van winkelcentra als geheel. Supermarkten dragen bij aan de versterking van de winkelgebieden. Daarnaast is het doel van het verbod om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandel te garanderen. Vestiging van een supermarkt (inclusief een discountsupermarkt) is daarom slechts toegestaan binnen of aansluitend aan een winkelcentrum.

Als er in een winkelcentrum geen plek is voor een nieuwe supermarkt, omdat de kern te klein is of omdat het gaat om een historische binnenstad dan kan in bijzondere gevallen worden afgeweken van het verbod op supermarkten buiten winkelcentra. Dit houdt echter niet in dat supermarkten overal kunnen worden toegestaan. Vestiging van een supermarkt is dan (nog steeds volgens de provinciale toelichting) toegestaan op een locatie net buiten een centrum of op een goed ontsloten plek (ook voor langzaam verkeer) in een dorp of woonwijk. In de toelichting staat duidelijk dat locaties op bedrijventerreinen niet gewenst zijn én dat er geen negatieve effecten mogen optreden op de bestaande detailhandel.

Dit is niet nieuw. Gedeputeerde staten hebben al in een brief van 8 december 2015 erkend dat de beoogde nieuwe locatie aan de Populierenlaan perifeer is gelegen en niet aansluit bij een bestaand winkelgebied. De vestiging van een (discount)supermarkt aan de Populierenlaan – op een perifere locatie – is in strijd met provinciale regelgeving. Gedeputeerde staten hebben de regelgeving toen goed toegepast.

De regelgeving van de provincie is voor supermarkten al jaren hetzelfde en niet verruimd: een supermarkt is niet toegestaan buiten winkelcentra en zeker niet op een perifere locatie zoals de Populierenlaan.

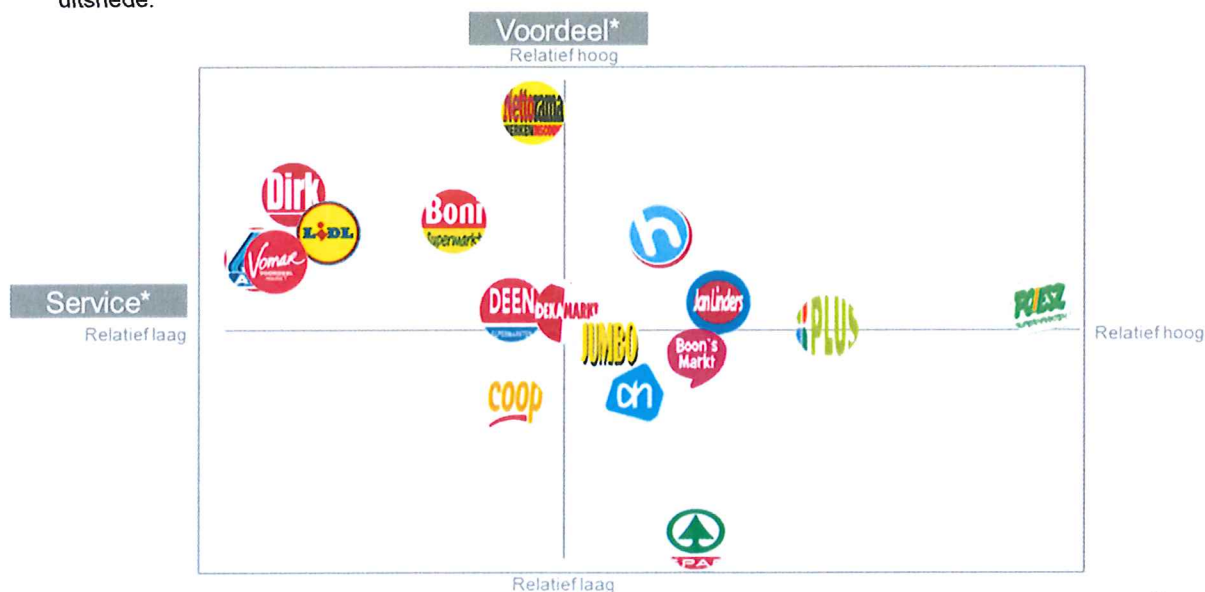
II. Er is geen marktruimte voor uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod

Niet alleen de provinciale regelgeving staat in de weg aan de (discount)supermarkt, maar ook het gebrek aan economische ruimte voor een nieuwe supermarkt in Hattem. Wij hebben vanaf het begin af aan (al in 2014) naar voren gebracht dat er geen marktruimte in de gemeente en omstreken is voor een nieuwe supermarkt. Dat is keer op keer bevestigd.

Het meest recente rapport hierover (het rapport 'Update DPO Lidl Hattem' van Stec d.d. 9 oktober 2018) dat ten grondslag is gelegd aan het voorontwerpbestemmingsplan 'Lidl, Populierenlaan 10-14d' erkent dat er onvoldoende marktruimte is voor de beoogde Lidl-supermarkt. Volgens Stec (die door Lidl is ingeschakeld) is er geen ruimte voor de toevoeging van supermarktmeters in Hattem. De supermarktdichtheid zou ruim boven het landelijk gemiddelde per inwoner komen te liggen.

Stec neemt aan dat er toch een behoefte bestaat aan een discounter omdat dit een toevoeging zou zijn aan het aanbod voor de dagelijkse behoeften. Volgens Stec is een toevoeging van een discounter gerechtvaardigd, louter omdat er nu een discounter in Hattem en omgeving ontbreekt. Dit is volgens ons onvoldoende gelet op het supermarktaanbod dat er al is, zowel binnen als buiten Hattem. Buiten Hattem gaat het in het discountsegment om een Aldi en een Lidl in Wezep (5 km afstand), een Aldi in Wapenveld (4 km afstand), een Aldi in Zwolle (6 km afstand) en een Lidl in Zwolle (7 km afstand).

Het huidige supermarktaanbod van Hattem bestaat uit de supermarkten Albert Heijn en Boni. Dit supermarktaanbod functioneert conform het landelijk gemiddelde. Van een tekort aan aanbod is geen sprake. Een nieuwe supermarkt zou dus niets oplossen. Een Lidl opereert bovendien in hetzelfde marktsegment als de Boni, waardoor er niet eens gesproken kan worden van een toevoeging op het bestaande aanbod. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de meest recente halfjaarrapportage van onderzoeksbureau GfK inzake de segmentering/positionering van de Nederlandse supermarktformules in de volgende uitsnede:



Een nieuwe (discount)supermarkt aan de Populierenlaan zal de supermarktstructuur van Hattem niet versterken en zal het functioneren van de gevestigde supermarkten onder druk zetten. Dit geldt zowel voor de Boni, die qua formule direct concurreert met een Lidl en die bovendien kort op de Populierenlaan is gevestigd. Dit negatieve effect op het functioneren geldt ook voor Albert Heijn, zowel in Hattem als in Wapenveld.

Hattem heeft bovendien te maken met een forse leegstand van 19 procent van het winkelvloeroppervlak (in 2019). Dit is een stuk hoger dan het Nederlands gemiddelde. Vooral de binnenstad van Hattem is al kwetsbaar. De huidige crisis zal naar alle waarschijnlijkheid geen verbetering voor de leegstand in Hattem inhouden.

Omdat er geen marktruimte is voor een nieuwe supermarkt en er veel leegstand is, zal er door het gemeentebestuur (en door het provinciebestuur) zorgvuldig moeten worden nagedacht over het toestaan van een nieuwe supermarkt, en de maatvoering en de locatie hiervan. De bestaande structuur zou beschermd moeten worden. Dat is hier niet gebeurd. De relatie tussen de beoogde locatie van Lidl aan de Populierenlaan en de binnenstad van Hattem wordt in het geheel niet besproken door Stec, terwijl er geen ruimte is voor de wijk overstijgende Lidl qua marktruimte. De winkelstructuur van Hattem en het functioneren van de binnenstad zullen met het initiatief verder onder druk komen te staan. Ook dit druist in tegen het concentratiebeleid van de provincie en gemeente.

III. Er zijn betere alternatieven in Hattem

Uit het voorgaande blijkt dat er geen ruimte is voor een nieuwe supermarkt in Hattem en zeker niet voor de beoogde wijk overstijgende supermarkt gelet op de negatieve effecten op de bestaande supermarkten en het functioneren van het centrum. Als de provincie en de gemeente desalniettemin een derde supermarkt willen toestaan, dan zou deze moeten aansluiten bij het meest waardevolle onderdeel van de Hattemse winkelstructuur: de binnenstad. Gezien de status van de binnenstad van Hattem als het sociaal-, economisch- en toeristisch hart moet een nieuwe supermarkt juist leiden tot meer bezoek aan het centrum, niet minder. Dat kan door een supermarkt op een locatie in of rakend aan het centrum toe te staan.

In Hattem zijn meerdere alternatieve locaties beschikbaar. Het gaat onder meer om de locaties 'De Bleek' en 'Van Heemstraschool' die bij het centrum zijn gelegen en voldoende ruimte hebben voor een discounter (binnen de beschikbare marktruimte in Hattem). Omdat het gaat om locaties bij het centrum, passen deze uitstekend binnen het huidige beleid van de gemeente en provincie. Het beste zou volgens ons zijn om een wat kleinere discounter op De Bleek toe te staan (als er toch wordt ingezet op een derde supermarkt). Dit past in elk geval beter binnen de beschikbare marktruimte (althans het gebrek daaraan) en zorgt voor een verbetering van het supermarktaanbod in het centrum. Een dergelijke supermarkt verbetert de winkelstructuur wel.

Ook de oude locatie van basisschool De Zaaier zou een geschikt alternatief zijn in vergelijking met de locatie Populierenlaan. Deze locatie ligt weliswaar wat verder verwijderd van de binnenstad, maar sluit wel aan op de locatie van Albert Heijn waardoor daar een klein boodschappencluster ontstaat. Hierdoor past de locatie ook beter binnen het huidige beleid.

De Populierenlaan verdient in elk geval niet de voorkeur, omdat die locatie solitair is gelegen en geen enkele verbinding aangaat met het centrum van Hattem. Een winkel op die locatie draagt niet bij aan het versterken van de detailhandelsstructuur die gelet op de leegstand toch al kwetsbaar is.

We benadrukken hierbij dat wij niet tegen een nieuwe supermarkt in Hattem zijn, mits er voldoende marktruimte is en het voortbestaan van de andere supermarkten (die op zichzelf al voldoende zijn voor Hattem) niet in gevaar wordt gebracht. Boni en Albert Heijn zijn wel tegen een supermarkt die afbreuk doet aan het centrum, zoals een supermarkt aan de Populierenlaan.

IV. Er kunnen gemeentegrens overstijgende effecten zijn

Volgens ons is er ten slotte onvoldoende nagedacht over de negatieve effecten van een (discount)supermarkt aan de Populierenlaan op plaatsen buiten de gemeente Hattem. De komst van een Lidl in Hattem zal een nieuwe klantenstroom naar Hattem kunnen brengen. De supermarkt zal ook consumenten van buiten Hattem kunnen trekken, zoals de inwoners van de omliggende kern Wapenveld. De situatie in de kernen buiten de gemeentegrenzen had onderzocht moeten worden om te bepalen of de effecten van een Lidl op die kernen aanvaardbaar zijn. Hier ligt ook een taak voor de provincie om erop toe te zien dat het voorzieningenniveau gemeentegrens overstijgend in orde is.

V. Samenvattend: oproep om de discounter niet aan de Populierenlaan toe te staan

Wij hebben hierboven de belangrijkste redenen weergegeven om geen (discount)supermarkt aan de Populierenlaan toe te staan. Het komt hierop neer:

- De Omgevingsverordening is streng en staat geen supermarkt op een perifere locatie toe.
- Er is onvoldoende marktruimte voor de beoogde wijk overstijgende supermarkt.
- De effecten van een Lidl op het centrum van Hattem zijn negatief. De Lidl voegt niets toe aan het aanbod.
- Uitval van een deel van het gevestigde supermarktaanbod is zowel in Hattem als daarbuiten niet uit te sluiten.
- Alternatieven in de omgeving van het centrum zijn beschikbaar. De gemeente zou een ontwikkeling op één van die locaties moeten faciliteren.

Wij verzoeken de gemeenteraadsleden hierbij om dit project niet toe te staan. Bovendien roepen we gedeputeerde staten op om medewerking aan dit project te heroverwegen. In dat kader doen we een beroep op het eerder door gedeputeerde staten ingenomen standpunt om in te grijpen als het gemeentebestuur toch medewerking verleent.

Een kopie van deze brief sturen we tevens aan het college van burgemeester en wethouders alsmede provinciale staten.

Hoogachtend,



Bouke van der Wal

Directeur
Boni Markten



Bert Vosselman

Directeur
Albert Heijn Vosselman