

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

Gemeente Dronten

Analyse ontwikkeling Lidl-supermarkt Dronten

Actualisatie second opinion supermarktparagraaf

Datum
Kenmerk
Eerste versie

1 maart 2018
DNT006/Hft/0016.01

1 Aanleiding en conclusies

Aanleiding

Lidl wil graag een supermarkt ontwikkelen in het wijkwinkelcentrum 'Dronten-West'. Oorspronkelijk was het plan van Lidl om een grote supermarkt te realiseren van circa 1.400 m² wvo (2.335 m² bvo), die model moet staan voor een nieuwe generatie Lidl-supermarkten. De gemeente Dronten heeft de omvang gelimiteerd op 1.200 m² wvo (2.000 m² bvo) op grond van de berekende marktruimte in 2015. De belangrijkste trekker van Centrum-West is op dit moment de Albert Heijn supermarkt. De beoogde Lidl-vestiging is direct naast de Albert Heijn aan de Beursstraat gelegen.

De gemeente Dronten wil graag weten wat de meerwaarde is van de ontwikkeling van een nieuwe Lidl in Dronten-West en wat de effecten op de detailhandelsstructuur zijn. Onderzoek van de Lidl¹ uit 2015 laat zien dat marktruimte aanwezig is, dat sprake is van een kwalitatieve meerwaarde en dat geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden. De gemeente Dronten wil weten of dit zo is en heeft Goudappel Coffeng BV in 2015 gevraagd voor een second opinion² en in 2018 om de second opinion te actualiseren. Hieronder treft u de belangrijkste conclusies van het onderzoek aan, waarna in de rapportage een nadere analyse wordt gegeven gebaseerd op de volgende punten:

- beoordeling uitgangspunten onderzoek Lidl;
- beoordeling resultaten en interpretatie uitkomsten;
- Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

¹ Dbo.020.Dronten - Lidl - supermarktparagraaf - september 2015 e.v.

² Analyse ontwikkeling Lidl-supermarkt Dronten, Second opinion supermarktparagraaf, Goudappel Coffeng, 16 november 2015.

Conclusies

Lidl heeft in 2015 een onderbouwing van de supermarktsector in Dronten opgesteld; deze heeft Goudappel Coffeng op basis van huidige cijfers geactualiseerd. Ondanks de verschillen in meetmomenten komen Lidl en Goudappel Coffeng op grotendeels dezelfde uitgangspunten en een redelijk vergelijkbare kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Lidl kwam in hun analyse (uitgevoerd in 2015) tot een uitbreidingsruimte van 1.330-1.590 m² wvo in 2020. Goudappel Coffeng komt in deze actuele analyse tot een ruimte van 1.390 m² wvo in 2023. Voorwaarde is wel dat de bevolkingsgroei in Dronten doorzet.

De nieuw stedelijke ontwikkeling voldoet aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking:

1. Er is sprake van een behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Er is voldoende kwantitatieve uitbreidingsruimte in de kern Dronten en de toevoeging van een Lidl in Dronten-West betekent een versterking voor het wijkwinkelcentrum en de detailhandelsstructuur. Het aandeel discount supermarkten in de kern Dronten is relatief laag en de ligging in Dronten-West is passend aangezien hier vooral de woningbouw plaatsvindt. De kwalitatieve behoefte is bovendien aanwezig, omdat een discount supermarkt ontbreekt en de consument meer keuzemogelijkheden krijgt. Gezien de marktruimte en bevolkingsgroei is de kans op het ontstaan van leegstand als gevolg van de supermarktontwikkeling gering.
2. De ontwikkeling wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat het om een toevoeging bij een bestaand wijkwinkelcentrum gaat, wordt de aantrekkingskracht van het wijkwinkelcentrum versterkt.

2 Beoordeling uitgangspunten

Conform de rapportage van Lidl gaan wij puntsgewijs in op de analyse.

Supermarktaanbod Dronten

Lidl beschrijft de correcte supermarkten in de kern Dronten. Dit betreft de vier supermarkten in/nabij het centrum (AH, Aldi, Jumbo en Deen), de Jumbo in Dronten-Zuid en de Albert Heijn in Dronten-West. Lidl kwam in 2015 tot een metrage van 6.403 m² winkel-vloeroppervlak (wvo). Een actuele analyse komt uit op 6.339 m² wvo in 2018 (bron: BRO, Dronten Voorzieningsvisie analyse, januari 2018).

In Dronten is het aandeel fullservice supermarkten (5) relatief sterk vertegenwoordigd ten opzichte van het aandeel discountsupermarkten (1). Een analyse van woonplaatsen tussen de 20.000-50.000 inwoners laat zien dat het gemiddelde aandeel van discountsupermarkten op circa 30% van het aantal supermarktvestigingen zit. In Dronten is dit aandeel discount supermarkten bijna 17%. Dit is onveranderd ten opzichte van 2015.

In de kernen Biddinghuizen en Swifterbant zijn beide twee supermarkten gevestigd. Swifterbant heeft twee fullservice supermarkten (AH en Deen) met een totale omvang van 2.110 m² wvo. De afstand van Swifterbant naar de beoogde Lidl-locatie bedraagt ruim 8 kilometer. Biddinghuizen heeft eveneens twee supermarkten. Dit gaat om een Lidl- en Albert Heijn-vestiging met een gezamenlijke omvang van 1.972 m² wvo. De afstand van Biddinghuizen naar de beoogde Lidl-locatie bedraagt ruim 11 kilometer.

Online supermarktbestedingen

Naast de bestedingen in de supermarkten zelf vindt een steeds groter deel van de supermarktbestedingen online plaats. Hiervan wordt een deel thuisbezorgd en een deel afgehaald bij afhaalpunten, die vaak bij bestaande supermarkten zijn gevestigd. Naast de supermarkten die online verkopen (zoals Albert Heijn, Jumbo) groeit het marktaandeel van alternatieve initiatieven (zoals Picnic). Het online aandeel groeit, maar het totale marktaandeel ten opzichte van fysieke winkels blijft tot dusverre beperkt tot enkele procentpunten. Dit betekent dat een deel van de bestedingen buiten de supermarktsector terecht komt. Ook komt een deel van de online bestedingen bij de bestaande aanbieders terecht, bijvoorbeeld via afhaalpunten bij de supermarkten.

Overigens blijft dit percentage voor de dagelijkse sector in vergelijking met andere sectoren beperkt. Uit grootschalig koopstromenonderzoek in de Randstad blijkt het aandeel van online bestedingen in de dagelijkse sector 1,6%³. De laatste jaren neemt dit online aandeel toe, maar groeit ook de omzet in de supermarkten nog steeds. Dit betekent dat de bepaling van marktruimte (omzet per vierkante meter in vergelijking met het landelijke gemiddelde) naar verwachting geen grote verschuivingen oplevert.

Het nieuwe supermarktprogramma

Lidl beschrijft de ontwikkeling bij het wijkcentrum Dronten-West. Aangezien het een nieuw te realiseren ontwikkeling is, gaan wij ervan uit dat aspecten als zichtbaarheid, toegankelijkheid, parkeren en bevoorrading optimaal vormgegeven kunnen worden conform de rapportage van Lidl.

Het metrage van de beoogde vestiging was in eerste fors met een omvang van 2.336 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) en 1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Door de gemeente Dronten is de maximale omvang bepaald op 2.000 m² bvo en 1.200 m² wvo.

Bvo betreft het volledige bedrijfsvloeroppervlak. Het wvo betreft de voor de consument toegankelijke ruimtes. De verhouding 2.000 m² bvo:1.200 m² wvo is een verhouding 100:60, terwijl deze voor supermarkten vaak 100:80 bedraagt. Dit verschil is groot. Bekend is dat Lidl vaak veel nevenruimtes (bake-off, magazijn, en dergelijke) heeft, waardoor deze verhouding inderdaad anders uitvalt dan bij standaard supermarkten. Gezien het nieuwe concept dat Lidl in Dronten wil vestigen, is het voorstelbaar dat deze metrages correct zijn. Het is wel zaak de verhouding wvo:bvo bij de vervolgplannen en tekeningen scherp in het oog te houden. Voor deze analyse gaan wij conform de limitering van de gemeente Dronten uit van 1.200 m² wvo.

De locatie (Beursplein) tussen de in ontwikkeling zijnde woonwijken, is een geschikte locatie voor de toevoeging van een supermarkt. Het centrum van Dronten is met vier supermarkten reeds goed voorzien en in deze woonwijk past een nieuwe supermarkt. Wel bestaat de mogelijkheid dat een deel van de bestedingen vanuit Dronten en Swifterbant verschuiven vanaf het centrum naar Dronten-West.

³ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016, februari 2017, I&O Research.

Het demografische signalement

In deze actualisatie worden de meest recente inwoneraantallen van Dronten meegenomen, deze wijken enigszins af van de in 2015 door Lidl gehanteerde cijfers. Op 1 januari 2018 waren er 40.758 mensen woonachtig in de gemeente Dronten, waarvan 28.111 inwoners in de kern Dronten. Het inwoneraantal is sinds 2015 licht toegenomen (zie tabel 2.1). Deze bevolkingsgroei in de kern Dronten is iets lager uitgevallen, dan dat in 2015 werd verwacht. De verwachting was dat Dronten in 2020 een bevolkingsaantal van 29.930 inwoners zou bereiken. In 2018 betekende dit circa 29.000 inwoners. Dit aantal is nog niet behaald.

datum	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	gemeente
1 januari 2015	6.138	27.804	6.442	40.384
1 januari 2017	6.262	28.086	6.368	40.716
1 januari 2018	6.300	28.111	6.347	40.758

Bron: gemeente Dronten.

Tabel 2.1: Inwoneraantal gemeente Dronten per kern

Dronten kent een gemiddelde huishoudengrootte en een relatief jonge bevolking. Daarnaast ligt het besteedbare inkomen lager dan het nationale gemiddelde⁴. Dit betekent lagere bestedingen in de supermarktsector dan landelijk gemiddeld. Daar tegenover staat dat bij deze bevolkingsgroep een extra discountsupermarkt veelal een welkome aanvulling vormt.

Ondanks de achterblijvende bevolkingsgroei in vergelijking met de prognoses uit 2015 groeit de bevolking volgens de actuele prognoses wel door in de gemeente Dronten en dan met name in de kern Dronten. Volgens de meest recente prognoses⁵ groeit de gemeente Dronten door naar circa 44.400 inwoners in 2030. Voor marktonderzoek is het gebruikelijk vijf jaar vooruit te kijken. Richting 2023 verwachten wij voor de kern Dronten een groei van 28.111 naar circa 29.600 inwoners.

Samengevat kan gesteld worden dat de kern Dronten weliswaar groeit, maar dat de bevolkingsgroei sinds 2015 achterbleef bij de verwachtingen. Omdat nieuwbouw in de kern Dronten plaatsvindt, wordt door de provincie Flevoland en het CBS nog wel een groei verwacht.

⁴ Bron: CBS en Dronten, Voorzieningsanalyse, BRO, januari 2018.

⁵ Bron: Provincie Flevoland en CBS, maart 2017.

De koopstromen

Actuele koopstroomcijfers voor de supermarktsector ontbreken⁶. Voor de dagelijkse sector blijkt uit onderzoek van I&O Research (Kopen in Dronten is uniek met kansen op meer, 2013) een koopkrachtbinding van 91% in de kern Dronten en toevloeiing van circa 10%. Deze toevloeiing komt vooral uit de kernen Swifterbant (34% van de inwoners gaat naar Dronten) en Biddinghuizen (25% gaat naar Dronten).

Lidl beargumenteert dat de cijfers voor de supermarktsector hoger uitvallen en gaan uit van 92% koopkrachtbinding en 17% koopkrachttoevloeiing. In de 2020-situatie inclusief een Lidl in Dronten-West verhogen zij dit zelfs naar een koopkrachtbinding van 94-96% en koopkrachttoevloeiing van 17-18%.

Wij kunnen ons vinden in de situatie dat de supermarktsector een relatief hoge koopkrachtbinding kent. Zeker in het geval van Dronten waar de centra van hogere orde, dus aantrekkelijker aanbod, zich op een zeer grote afstand bevindt. De koopkrachtbinding van 92% schetst een realistisch beeld, maar biedt nauwelijks ruimte voor een toename. Dit komt omdat altijd koopstromen plaatsvinden in andere plaatsen (woon-werkverkeer, vakanties en dergelijke). Bij toevoeging van een Lidl kan weliswaar de koopkrachtbinding nog iets toenemen, omdat een thans ontbrekende formule wordt toegevoegd. Een percentage van 94% lijkt in onze ogen dan ook het maximaal haalbare. Uit recent onderzoek blijkt bovendien dat een hogere koopkrachtbinding vrijwel nergens wordt gehaald⁷.

Lidl gaat uit van 17% koopkrachttoevloeiing. Dit lijkt een relatief hoge inschatting. Een nadere analyse van deze koopstromen leert ons dat een percentage van 14-15% koopkrachttoevloeiing realistisch is. Vanuit Swifterbant en Biddinghuizen komt circa 10% toevloeiing volgens het koopstromenonderzoek. Onze inschatting is dat daarnaast nog eens 4% van de toevloeiing vanuit toerisme en bovenregionale bezoekers komt in de huidige situatie. Indien de Lidl wordt gerealiseerd kan de toevloeiing vanuit Swifterbant en vanuit toeristen mogelijk licht toenemen naar circa 15%.

Bestedingen en vloerproductiviteit

De supermarktbestedingen per inwoner en de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² vvo) in de supermarktsector waren in 2015 beschikbaar via www.detailhandel.info. Dit werd destijds als meest passende bron gehanteerd. Recent zijn echter door onderzoeksbureaus en brancheorganisaties algemeen aanvaarde kentallen voor bestedingen en vloerproductiviteit vastgesteld⁸, zoals zichtbaar in tabel 2.2. Deze cijfers komen iets anders uit, maar geven een beter en actueler beeld van de werkelijkheid.

⁶ De meest recente cijfers dateren uit 2013. De verwachting is dat de koopstromen sindsdien slechts beperkt zijn veranderd. Landelijke onderzoeken tonen aan dat koopstromen bij supermarkten vooral veranderen bij grote veranderingen in het aanbod (toevoeging of sluiting bestaande aanbieder) of bevolkingsontwikkelingen. In de gemeente Dronten is dit de laatste jaren zeer stabiel gebleven, waardoor wij ervan uitgaan dat de cijfers uit 2013 een goed beeld geeft van de huidige situatie. Ook BRO hanteert in de Voorzieningenanalyse Dronten deze cijfers.

⁷ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016, I&O Research.

⁸ Bron: Omzetkenngetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, Inretail/Panteia, september 2017.

Hieruit blijkt dat de laatste jaren de bestedingen per inwoner bij supermarkten zijn toegenomen en de omzet per vierkante meter redelijk gelijk is gebleven.

Lidl hanteerde in 2015 dat de landelijke bestedingen op € 2.181,- per jaar per hoofd lagen (exclusief BTW) en deed vervolgens een inkomenscorrectie (9,3% lager x 0,25 = 2,3% inkomenscorrectie), waardoor zij uitkwamen op € 2.130,- supermarktbestedingen per inwoner. Op basis van de huidige cijfers hanteert Goudappel Coffeng een besteed bedrag van € 2.007,- per inwoner. Dit betreft € 2.055,- (zie tabel 2.2) inclusief dezelfde inkomenscorrectie als Lidl heeft toegepast.

Lidl hanteerde een normvloerproductiviteit van € 9.368,- per m² wvo op basis van een bewerking van de gegevens van www.detailhandel.info. Conform de recent uitgebrachte kengetallen uit tabel 2.2 hanteert Goudappel Coffeng een normvloerproductiviteit van € 8.495,- per m² wvo.

jaartal	netto omzet per hoofd	netto omzet per m ² wvo
2012	€ 2.009	€ 8.637
2013	€ 1.961	€ 8.407
2014	€ 1.990	€ 8.579
2015	€ 2.022	€ 8.513
2016	€ 2.055	€ 8.495

Bron: Omzetkengetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, Inretail/Panteia, september 2017.

Tabel 2.2: Supermarktbestedingen en omzet per m² (exclusief BTW)

Conform de analyse van Lidl houden wij de ontwikkeling van bestedingen en de vloerproductiviteit richting 2023 stationair. Omdat deze ontwikkeling niet of nauwelijks te voorspellen is, worden deze cijfers in marktanalyses doorgaans stationair gehouden.

3 Beoordeling resultaten en interpretatie uitkomsten

Marktruimte aanwezig

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten zijn de uitkomsten van de rapportage van Lidl en Goudappel Coffeng in tabel 3.1 (huidige situatie) en tabel 3.2 (toekomstbeeld) tegen elkaar afgezet. Zichtbaar is dat de berekeningen beperkte verschillen vertonen. De verschillen worden vooral verklaard door de actualisatie van de gegevens en het feit dat Goudappel Coffeng iets voorzichtiger aannames hanteert met betrekking tot de koopstromen.

Lidl komt in de analyse uit 2015 uit op een uitbreidingsruimte van 650 wvo in de 2015-situatie en Goudappel Coffeng in 2018 op 770 m² wvo. Richting 2020 stijgt dit bij Lidl naar 1.330-1.590 m² wvo en bij Goudappel Coffeng tot 1.390 m² wvo in 2023. Dit is voldoende marktruimte voor de realisatie van een supermarkt van 1.200 m² wvo. Voorwaarde voor het ontstaan van deze marktruimte is dat de bevolking in Dronten daadwerkelijk toeneemt richting 2023.

Goudappel Coffeng komt op iets meer uitbreidingsruimte dan in de analyse in 2018. Dit wordt vooral verklaard doordat het bevolkingsaantal is toegenomen en de verhouding tussen gemiddelde bestedingen per inwoner en norm vloerproductiviteit is gewijzigd.

indicator	Lidl-2015	GC-2018
inwoneraantal kern Dronten	27.977	28.111
besteding supermarkten (euro's per inwoner per jaar)	2.130	2.007
koopkrachtbinding	92%	92%
koopkrachttoevoeiing (als percentage van de totale bestedingen)	17%	14%
bestedingen uit kern Dronten (in miljoenen euro's)	54,8	51,9
koopkrachttoevoeiing (in miljoenen euro's)	11,2	8,5
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	66,1	60,4
normatieve vloerproductiviteit (in euro's per m ² wvo)	9.368	8.495
economische ruimte in vierkante meters wvo	7.050	7.105
aanwezig aanbod in vierkante meters wvo	6.400	6.340
uitbreidingsruimte in vierkante meters wvo	650	770

Tabel 3.1: Marktruimteberekening huidige situatie (Lidl) 2015 en Goudappel Coffeng ((GC) (2018) tegen elkaar afgezet

indicator	Lidl-2020		GC-2023
inwoneraantal kern Dronten	30.033		29.600
besteding supermarkten (euro's per inwoner per jaar)	2.130		2.007
koopkrachtbinding	94%-	96%	94%
koopkrachttoevoeiing (als percentage van de totale bestedingen)	17%-	18%	15%
bestedingen uit kern Dronten (in miljoenen euro's)	60,1-	61,4	55,8
koopkrachttoevoeiing (in miljoenen euro's)	12,3-	13,5	9,9
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	72,5-	74,9	65,7
normatieve vloerproductiviteit (in euro's per m ² wvo)	9.368		8.495
economische ruimte in vierkante meters wvo	7.740-	8.000	7.730
aanwezig aanbod in vierkante meters wvo	6.400		6.340
uitbreidingsruimte in vierkante meters wvo	1.330-	1.590	1.390

Tabel 3.2: Marktruimteberekening toekomstige situatie (Lidl) 2020 en Goudappel Coffeng ((GC) (2023) tegen elkaar afgezet

Effecten voor bestaande supermarkten

Belangrijker dan de exacte uitbreidingsruimte is de vraag wat de realisatie van Lidl voor het bestaande winkelbestand betekent. De hiernavolgende conclusies zijn relevant:

1. Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie over vijf jaar uitbreidingsruimte aanwezig. Deze wordt vooral groter door de bevolkingsgroei in de kern Dronten, die bovendien juist aan de westzijde van Dronten plaatsvindt. Dit betekent dat een vergroting van het supermarktaanbod te verantwoorden is. De locatie aan de westzijde van Dronten ligt voor de hand. Omdat uitbreidingsruimte aanwezig is, betekent dit dat ook de bestaande supermarkten gemiddeld voldoende omzet per vierkante meter kunnen realiseren om rendabel de bedrijfsvoering voort te zetten.
2. De realisatie van een nieuwe vestiging brengt wijzigingen in het aankoopgedrag teweeg en daarmee heeft het effect op de omzet van de bestaande aanbieders, zowel voor supermarkten in Dronten als overige dagelijkse aanbieders (levensmiddelenspecialzaken, persoonlijke verzorging). De vraag is echter of ongewenste leegstand ontstaat, waardoor het woon-, leef- en ondernemersklimaat onder druk komt te staan.
Dit is in Dronten niet te verwachten. Mocht in het meest extreme geval, wat zoals onder punt 1 beargumenteert niet te verwachten is, een supermarkt of bestaande aanbieder de deuren sluiten, dan blijft er qua supermarktaanbod ruim voldoende aanbod over om op korte afstand voldoende keuzemogelijkheden te behouden. Wel is een leegstaand supermarktpand in een winkelcentrum een risico met betrekking tot het leefklimaat. Op zich bieden supermarktpanden voldoende perspectief om heringevuld te worden met een nieuwe commerciële functie. Aangezien marktruimte aanwezig is in de supermarktsector in Dronten bestaat ook de mogelijkheid dat een andere supermarktformule een eventueel leegkomende locatie opvult. In het uiterste geval kan gedacht worden aan transformatie naar andere functies. Specifieke aandacht voor deze herinvulling is in dit extreme geval noodzakelijk.
3. Door de komst van Lidl zal de Jumbo in Dronten-Zuid geen noemenswaardige hinder ondervinden. Deze winkel kent een ander verzorgingsgebied met een wijkfunctie en gaat deels om een ander marktsegment.
4. Voor de Albert Heijn in Dronten-West kent de komst van Lidl een dubbel effect. Enerzijds komt een directe concurrent in hetzelfde marktgebied. Anderzijds trekt Lidl een nieuw publiek naar het wijkcentrum wat leidt tot een nieuw consumentenpotentieel. Aangezien de bevolking in dit directe marktgebied groeit, verwachten wij voor de Albert Heijn per saldo een positief effect.
5. De vier supermarkten in het centrum kunnen het meeste effect verwachten. De combinatie Albert Heijn-Lidl maakt Dronten-West aantrekkelijker als aankoopgebied. Een deel van de klanten vanuit het centrum zal hierdoor voor deze nieuwe combinatie kiezen. Zeker omdat de Lidl-formule specifieke voordelen biedt (prijsstelling, bepaalde versproducten, acties), zullen vanuit de gehele gemeente meer inwoners voor de nieuwe Lidl kiezen. Wij verwachten echter dat deze effecten relatief beperkt zullen zijn, omdat de Lidl zich in eerste instantie richt op de groeiende omliggende woonwijk. Bovendien wordt het effect verspreid over de vier supermarkten, waardoor het effect per supermarkt beperkt blijft.

6. Vanuit Biddinghuizen zal het effect beperkt zijn. Hier is reeds een Lidl gevestigd en de reisafstand is dusdanig groot, dat dit geen grote verschuivingen zal opleveren.
7. Vanuit Swifterbant zal mogelijk de oriëntatie richting Dronten-West toenemen. In Swifterbant ontbreekt een discountsupermarkt en Swifterbant ligt aan de westzijde van Dronten. Inwoners uit Swifterbant die gericht zijn op discount-supermarkten kunnen echter ook in de huidige situatie al elders terecht (Aldi Dronten, Lidl Biddinghuizen, Lelystad), waardoor het totale effect niet al te groot is. Daarnaast is het in kernen met de signatuur van Swifterbant veelal mogelijk om een lagere omzet per vierkante meter op te vangen, doordat de bedrijfskosten (grondprijzen, minder personeel per vierkante meter) vaak lager zijn.

4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is recent versimpeld. Simpelweg dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat in het ruimtelijke verzorgingsgebied behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling. Volgens het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat dienen de volgende aspecten beantwoord te worden⁹.

Hierna volgt een stapsgewijze beantwoording:

■ *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

Ja, bij toevoeging van een gebouw van minimaal 500 m² bvo is sprake een stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde omvang van 2.000 m² bvo (1.200 m² vvo) is dit het geval.

■ *Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*

Ja, hiervan is sprake, aangezien een nieuw beslag op de ruimte wordt gelegd bij het wijkwinkelcentrum.

■ *Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?*

Het ruimtelijke verzorgingsgebied betreft in beginsel de kern Dronten. Uit het Koopstromenonderzoek Dronten blijkt dat inwoners in de gemeente Dronten hun supermarktaankopen voor het overgrote deel in de eigen kern doen. Weliswaar kunnen enige effecten in de omliggende kernen optreden (Swifterbant, Biddinghuizen), maar deze behoren niet tot het directe ruimtelijk verzorgingsgebied. Voor de volledigheid zijn deze effecten wel in deze rapportage beschreven.

■ *Is er behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Ja, hiervan is sprake. Kwantitatief is uitbreidingsruimte voor de supermarktsector in Dronten aanwezig. Dit betekent dat een behoefte voor een nieuwe supermarkt kwantitatief te verantwoorden is, zeker als de bevolking richting 2023 blijft toenemen in de kern Dronten.

Belangrijker is de kwalitatieve behoefte. Het aandeel discountsupermarkten in Dronten is laag, terwijl het gemiddelde bestedingsniveau juist ook lager is dan landelijk gemiddeld. Zodoende vormt de realisatie van een Lidl (tussen pure discount en fullservice in) een welkome kwalitatieve invulling voor een kern als Dronten. De bevolking krijgt hiermee duidelijk meer keuzemogelijkheden.

⁹ Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/winkels/>

Ook in de rapportage 'Dronten, Voorzieningenvisie analyse (BR0, januari 2018) wordt herhaaldelijk aangegeven dat de toevoeging van een discount supermarkt aan het wijkwinkelcentrum Dronten-West een versterking van de detailhandelsstructuur vormt. De kans op het ontstaan van leegstand is uiterst klein. Weliswaar treden verspreid over enkele winkels en winkelgebieden enkele verdringingseffecten op, er is voldoende marktruimte aanwezig voor bestaande aanbieders om rendabel de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

■ *Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Ja, de nieuwe supermarkt wordt toegevoegd aan het wijkwinkelcentrum Dronten-West. Dit maakt deel uit van het bestaande stedenbouwkundige 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. Bovendien blijkt dat in de bestaande wijkwinkelcentra geen alternatief pand voor de beoogde omvang van Lidl aanwezig is.