

Reactie Stec Groep n.a.v. ingekomen reacties supermarkten detailhandelsbeleid Grave

Supermarkten Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Nettorama hebben allen, zoals verzocht, een reactie toegezonden op het 'Detailhandelsbeleid gemeente Grave' (d.d. 8 september 2020). U vraagt ons om een korte reactie hierop. We vatten de belangrijkste reacties samen.

	Samenvatting reactie	Reactie Stec Groep
Albert Heijn	1. Er zal amper groei plaatsvinden van omzet in Grave. Nieuwe (uitbreidings)plannen zullen een verschuiving van huidige omzet betekenen. 2. De rapportage is incompleet doordat de m²'s van de huidige Lidl niet worden meegeteld en niet uit de markt worden gehaald. 3. Vanuit behoud van aantrekkingskracht centrumsupermarkt pleit AH voor niet versterken van wijksupermarkten in Grave. 4. AH acht omzetgroei noodzakelijk om uitbreiding te kunnen realiseren 5. Een supermarkt op de hockeyvelden is doodsteek voor centrumsupermarkt	1. Dit onderschrijven we grotendeels. Stec Groep verwacht maximaal €3 tot €4 miljoen extra bestedingen door beperkte inwonersgroei en toe te nemen koopkrachtbinding- en toevloeiing door modernisering van aanbod. Dit is een toename van circa 10 á 12%. 2. Stec Groep adviseert dit toe te voegen aan de huidige rapportage. 3. Dit aspect doet volgens Stec Groep geen recht aan noodzakelijke modernisering bij bestaande wijksupermarkten. Redenen voor modernisering zijn er vanuit consumentenperspectief, om in te spelen op actuele trends (zoals ruimere opzet winkel) en om een marktconforme supermarkt te realiseren. 4. Binnen de kaders die Stec Groep voorstelt is het mogelijk voor AH om extra omzet te realiseren. 5. Stec Groep is het eens met de constatering dat een (of meerdere) supermarkt(en) op de hockeyvelden grote invloed heeft op de koopstromen in Grave. Hierdoor wordt de positie van de binnenstad ondergraven en zullen negatieve effecten ontstaan, zoals extra leegstand. De hockeyvelden liggen op een strategische plek voor supermarkten. Deze plek is voor alle supermarkten vanuit bedrijfseconomisch perspectief aantrekkelijk. Vanuit ruimtelijk-economisch perspectief is deze locatie onwenselijk. Het leidt tot een verstoorde marktverhouding en tot ruimtelijke effecten in Grave.
Jumbo	1. Jumbo geeft aan dat een supermarkt op de hockeyvelden de markt in Grave volledig zal verstoren. 2. Jumbo stelt dat supermarkten buiten het centrum klein houden niet zinvol lijkt, omdat dit ervoor zorgt hierdoor teveel bestedingen afvloeien naar supermarkten buiten de gemeente, waar winkels wel de ruimte krijgen om te groeien. 3. Jumbo zet in op een supermarkt van 1.500 m² wvo op locatie De Sprankel.	1. Zie hiervoor (AH, 5). 2. Stec Groep acht dat ten opzichte van het huidige beleid sprake is van een forse verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden voor wijksupermarkten. Bij de voorgestelde modernisering van alle supermarkten is er bovendien voor inwoners van Grave nauwelijks reden tot supermarktbezoek buiten de gemeentegrens. Dit is ook in de huidige situatie al het geval met "kleine supermarkten". Inwoners doen boodschappen het liefst dichtbij huis. De supermarkt van Jumbo heeft een duidelijke wijkfunctie. We verwachten niet dat inwoners uit de wijk plots een supermarkt elders op 5 á 10 kilometer afstand bezoeken, omdat dit niet strookt met regulier consumentengedrag. 3. Een supermarkt van 1.500 m² wvo past niet binnen de kaders van het detailhandelsbeleid. Gelet op de minimale kwantitatieve uitbreidingsruimte en behoud van perspectief van andere supermarkten inclusief Albert Heijn, adviseren we vast te houden aan de voorgestelde kaders.
Lidl	1. Lidl stelt dat er kwantitatief geen marktruimte is zolang de achter te laten locatie van Lidl na verplaatsing qua bestemming nog als supermarkt kan worden ingevuld. 2. Lidl bestrijdt dat vestiging van een Lidl op de locatie hockeyvelden leidt tot verstoring van de huidige supermarktstructuur in Grave. Daarbij merkt zij op dat Lidl een wijkoverstijgende functie heeft, dat zij een kwantitatieve onderbouwing mist en dat er mogelijkheden zijn om de Lidl supermarkt	1. Zie hiervoor (AH, 2). De achterblijvende meters kunnen in potentie ingevuld worden met een supermarkt. Kwantitatief (via een berekening van de theoretische marktruimte) is de conclusie van Lidl juist. Dit onderstreept volgens Stec Groep de noodzaak tot het stellen van kaders in omvang van supermarkten, zoals voorgesteld in het detailhandelsbeleid. Bij de afweging van initiatieven wegen ook kwalitatieve aspecten mee. Van belang is de vraag of onaanvaardbare leegstand ontstaat (bij bijvoorbeeld uitbreiding van een supermarkt). We verwachten dat hier sterke risico's liggen gelet op de achterliggende locatie van Lidl. Het is aan een initiatiefnemer om bij aanvraag van een vergunning (of

	op de hockeyvelden qua verkoopvloeroppervlak te beperken tot de vergunde situatie aan de Mgr. Borretweg.	tijdens de bestemmingsplanprocedure) te voorzien in een onderbouwing ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gemeente Grave heeft beperkt sturingsinstrumenten voorhanden om de bestemming op de achterblijvende locatie te wijzigen, zonder risico op planschade. 2. Zie hiervoor (AH, 5). Stec Groep acht bij een vestiging van Lidl op locatie hockeyvelden een reëel risico op verstoring van de huidige structuur. Dit wordt bevestigd door het signaal dat alle supermarkten in Grave kenbaar hebben gemaakt graag op deze locatie te willen zitten vanuit bedrijfseconomisch perspectief. Tegelijkertijd stellen de andere supermarkten dat de locatie hockeyvelden verstorend is voor de verhouding tussen de supermarkten en daarmee tot effecten in de huidige structuur leidt. Stec Groep onderschrijft dat een discounter als Lidl doorgaans een grotere reikwijdte heeft dan een fullservice supermarkt, echter in de voorgestelde winkelstructuur voor Grave wordt zoveel mogelijk geborgd dat Lidl primair een functie als wijksupermarkt bekleedt. Dat ook consumenten van andere wijken en kernen de supermarkt bezoeken doet daar niets aan af. Tot slot onderstrepen we dat op locatie hockeyvelden mogelijkheden zijn om het verkoopoppervlak te beperken.
Nettorama	1. Nettorama geeft aan uitbreiding te willen realiseren binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 2. Daarnaast schetst zij dat in omliggende dorpen supermarktontwikkelingen gaande zijn (Aldi Reek, Plus Overasselt en Wijchen Zuiderpoort). Zij roept op tot snelle besluitvormingen en ruimtelijke procedures.	1. In het detailhandelsbeleid wordt ruimte geboden voor uitbreiding van de Nettorama om de winkel te moderniseren waarbij vastgehouden dient te worden aan de planologische mogelijkheden van het bouwvlak. 2. Stec Groep onderschrijft dat ontwikkelingen elders kunnen leiden tot enige verschuiving van koopstromen, mits supermarkten elders substantieel meerwaarde bieden (in concept, omvang, bereikbaarheid, parkeren). Bij een modern aanbod in Grave zullen bestedingen door inwoners hoofdzakelijk in Grave zelf gedaan worden. We merken op dat alle supermarkten in Grave moderniseringsplannen hebben, waardoor zij voldoende tegenwicht kunnen bieden. Stec Groep onderschrijft dat snelle besluitvorming en ruimtelijke procedures gewenst zijn om concurrentiekracht zoveel mogelijk te behouden.

Conclusies

In de reacties van supermarkten stellen zij, logischerwijs, de eigen belangen voorop. Daarbij worden wensen neergelegd die het meest gunstig uitpakken voor de eigen supermarkt. Als gemeente heeft u de rol het algemeen belang te dienen en daarbij ruimte voor ondernemerschap mee te wegen. Met de kaders zoals gesteld in het detailhandelsbeleid wordt voldaan aan beide uitgangspunten. Vanuit het algemeen belang wordt ingezet op behoud van de supermarktstructuur met vier diverse en moderne supermarkten, zonder dat daarmee elders (negatieve) ruimtelijke effecten ontstaan. Vanuit ruimte voor ondernemerschap wordt voor alle supermarkten ondernemerschap mogelijk gemaakt in de vorm van uitbreiding van bestaande supermarkten. In het bijzonder gelet op het huidige beleid worden de kaders waarbinnen ondernemerschap mogelijk is aanzienlijk verruimd.

We concluderen vast te houden aan het voorgestelde detailhandelsbeleid. Daarbij constateren we dat er geen enkele 'oplossing' te vinden is waarin kan worden voldaan aan alle wensen van de supermarkten. Het detailhandelsbeleid zet dat ook in op kaders waarbij alle partijen 'water bij de wijn' moeten doen. Hierbij is sprake van een evenwichtige situatie. Wel adviseren we het detailhandelsbeleid aan te passen op één aspect, namelijk het meenemen van de achterblijvende locatie van Lidl in de kwantitatieve marktruimte. Dit is conform de uitgangspunten die de Ladder voor duurzame verstedelijking stelt aan kwantitatieve toetsing van toekomstige initiatieven.