

# INITIATIEF LIDL OOSTERWOLD EFFECTEN OP BUURTCENTRUM NOBELHORST

25 MAART 2020





# **INITIATIEF LIDL OOSTERWOLD EFFECTEN OP BUURTCENTRUM NOBELHORST**

25 MAART 2020

**Status:**  
Definitief

**Datum:**  
25 maart 2020

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
www.stedplan.nl  
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen  
Dr. Aart Jan van Duren  
Lieke Korthout MSc  
Ellen Scholten MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, [ajvd@stedplan.nl](mailto:ajvd@stedplan.nl)

**In opdracht van:**  
Gemeente Almere

**Gemeente Almere**



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200038  
Referentie: 20200038 Almere Nobelhorst buurtcentrum

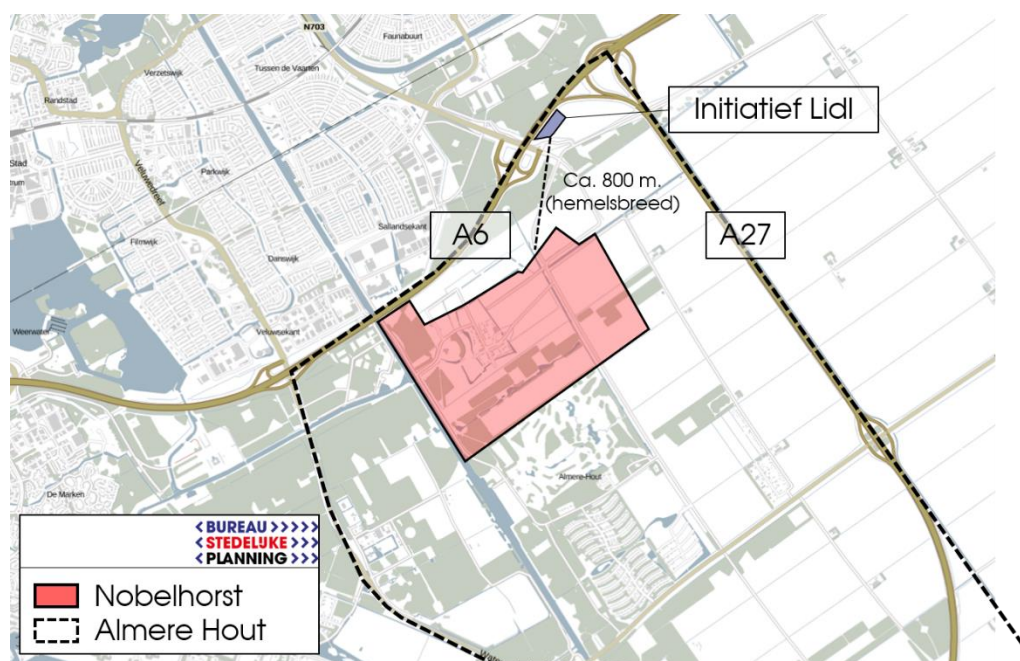
INLEIDING	7
CONCLUSIES EN ADVIES	8
<b>1</b> CONTEXT- EN SITUATIESCHETS.....	<b>11</b>
1.1 CONTEXT ONTWIKKELING PROGRAMMA NOBELHORST 2018	
1.2 SITUATIESCHETS	
<b>2</b> RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN.....	<b>16</b>
2.1 EFFECTEN OP MARKTMOGELIJKHEDEN ALMERE HOUT	
2.2 EFFECTEN ONTWIKKELING (LIDL + FULLSERVICE SUPERMARKT) A6-LOCATIE	
2.3 MOGELIJKHEDEN EN ADVIES NOBELHORST	
<b>3</b> TOETS AAN VIGEREND EN NIEUW DETAILHANDELSBELEID .....	<b>26</b>
3.1 ESSENTIE VIGERENDE EN NIEUWE DETAILHANDELVISIE	
3.2 (IN)CONSISTENTIE INITIATIEF MET VIGERENDE EN NIEUWE DETAILHANDELVISIE	
BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETS ALMERE HOUT	



## INLEIDING

Eind mei 2018 heeft Bureau Stedelijke Planning een advies uitgebracht aan de gemeente Almere waarin het gewenste commerciële programma (winkels en aanvullende voorzieningen) voor Nobelhorst wordt beschreven. De fasering, maatvoering, locatie en verschijningsvorm van het te realiseren centrum zijn in het onderzoek aan bod gekomen.

Begin 2020 is bekend gemaakt dat de gemeente Almere toestaat dat supermarktketen Lidl een supermarkt gaat realiseren naast de A6, in het naast Nobelhorst liggende Oosterwold.<sup>1</sup> Met de bekendmaking van dit initiatief heeft een andere supermarktondernemer zich gemeld, om een full-service supermarkt naast de Lidl te ontwikkelen. Beide initiatieven bevinden zich in stadsdeel Hout, maar buiten Nobelhorst.



FIGUUR 1 LOCATIE NOBELHORST EN INITIATIEF LIDL

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Almere heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een beknopt onderzoek uit te voeren naar de effecten van beide initiatieven op het beoogde buurtcentrum en de omliggende winkelstructuur. Ook zullen de initiatieven worden getoetst aan de (nog in ontwikkeling zijnde) nieuwe detailhandelsvisie van Almere.

<sup>1</sup> Bron: <https://www.omroepflevoland.nl/nieuws/177332/lidl-bouwt-winkel-in-oosterwold>

## CONCLUSIES EN ADVIES

### UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Op basis van onze analyse van de effecten van beide initiatieven (Lidl en een eventuele fullservice supermarkt) komen we tot de volgende conclusies:

- Het scenario met alleen een Lidl biedt nog voldoende distributieve mogelijkheden om ook elders in stadsdeel Hout supermarktaanbod te realiseren. In 2025 is er mogelijk al voldoende marktruimte om een supermarkt van ca. 1.000 m<sup>2</sup> wvo te exploiteren. In 2030 is er voldoende ruimte voor minimaal een volwaardige wijksupermarkt van 1.500 m<sup>2</sup> wvo en mogelijk twee, aanvullend op de Lidl.
- Het scenario met twee supermarkten op de projectlocatie beperkt de mogelijkheden om elders (in Nobelhorst) een hart van de buurt te creëren. In dit scenario geldt dat er tot 2025 zelfs onvoldoende behoefte is om de twee supermarkten op de projectlocatie te rechtvaardigen. Daarbij komt dat in dit scenario ook in 2030 het risico groot is dat er geen volwaardige supermarkt kan worden toegevoegd in Hout. Dit beperkt de mogelijkheden om naast de twee supermarkten op de projectlocatie ook een supermarkt in Nobelhorst als hart van de wijk te creëren aanzienlijk.

Daarmee is het scenario met twee supermarkten op de projectlocatie zeer onwenselijk. Een fijnmazige supermarktstructuur is belangrijk voor de leefbaarheid van stadsdeel Hout.

Ook met alleen een vestiging van Lidl op de projectlocatie zijn er verdringingseffecten te verwachten in de bestaande structuur van dagelijkse verzorging, in zowel Stad als Buiten. De beoogde ontwikkeling is immers geen wijkvoorziening maar gelet op de ligging en projectuitgangspunten een wijkoverstijgende voorziening. Daarmee heeft de supermarkt een verzorgingsgebied dat groter is dan alleen een wijk in Almere Hout. Dit heeft met name negatieve repercussies voor het supermarktaanbod in Buitenmere. Het functioneren van dit aanbod komt naar verwachting (nog) meer onder druk te staan als gevolg van deze ontwikkeling. De omzetverdringingseffecten zullen bij realisatie van een fullservice supermarkt naast Lidl in Oosterwold (7,3%) uiteraard hoger uitvallen dan bij alleen een vestiging van Lidl (3,7%).

De negatieve effecten van een vestiging van de supermarktketen Lidl en mogelijk een tweede (fullservice) supermarkt zijn niet alleen kwantitatief te duiden in termen van omzetverdringing, maar kunnen ook kwalitatief worden beschreven:

- **Bereikbaarheid te voet en met de fiets beperkt.** De ligging aan de A6 ervoor dat de supermarkten minder goed bereikbaar zijn voor langzaam verkeer



(voet/fiets) vanuit Nobelhorst en Vogelhorst. De supermarkt ligt buiten de eigen buurt op een locatie buiten de woonbebouwing, op een locatie die de kenmerken heeft van een snelweg- en bedrijvenlocatie.

- **De ontwikkeling ondermijnt de wijkgedachte.** De ontwikkeling frustreert de Almeerse planningsgedachte dat welke wijk zijn eigen dagelijkse winkelvoorziening kent. Niet alleen omdat de beoogde supermarkt(en) niet op een woonlocatie is gesitueerd, maar ook omdat het een negatieve impact heeft op de planning van de overige dagelijkse voorzieningen in Hout. De grofmazigheid wordt met het initiatief vergroot.
- **Afstand tot voorzieningen beperkt aantrekkelijkheid Hout.** Met het realiseren van één en met name twee supermarkten op de projectlocatie wordt voorts een evenredige spreiding van wijkvoorzieningen over Hout fors bemoeilijkt. Zeker met twee supermarkten op de projectlocatie is de kans beperkt dat er een fijnmazig supermarktaanbod in de wijken van Hout zelf komt.
- **Kansrijkheid andere voorzieningen zonder supermarkt minimaal.** Het is wenselijk om zoveel mogelijk voorzieningen te clusteren in een wijk. Het overige dagelijkse aanbod als de bakker en drogist hebben een supermarkt nodig als trekker. Zonder de realisatie van een supermarkt in de wijk, worden de kansen voor aanvullende voorzieningen in Nobelhorst beperkt.

De gunning van de locatie in Oosterwold aan supermarktketen Lidl is in strijd met zowel de vigerende als de in ontwikkeling zijnde detailhandelsvisie. Dat geldt in versterkte mate met een tweede supermarkt. Samenvattend gaat het om de volgende inconsistenties:

- Het betreft een **solitaire ontwikkeling** buiten de wijk. Dit ondermijnt de fijnmazige supermarktstructuur van Almere, die vanuit de wijkgedachte geconcipeerd is. De winkel ligt buiten de woonbebouwing, direct bij een afrit van de snelweg. De winkel is als een 100% autolocatie te beschouwen en per fiets of te voet slecht toegankelijk. Daarmee past de locatie niet bij de wenselijke locatie voor een wijkvoorziening. De beoogde locatie is op te vatten als de overtreffende trap van de nu actuele discussie over relocatie van wijksupermarkten naar de dreven: het conflicteert met de fijnmazigheid die nagestreefd wordt. Dit is te meer het geval indien ook de tweede supermarkt gefaciliteerd wordt.
- **Concurrerend voor bestaand aanbod en daarmee slecht voor de fijnmazige structuur.** De beoogde ontwikkeling vormt de winkel een grote concurrent voor het overige supermarktaanbod in de oostkant van Almere, zowel in Buitenmere als in de ondersteunende centra, alle op relatief korte afstand gelegen van de projectlocatie. Met name indien er twee supermarkten naast elkaar worden gevestigd trekt de ontwikkeling een forse wissel op de in het vigerende en nieuwe beleid gekoesterde fijnmazige structuur.
- **Maat past niet bij functie.** Met een maat van 2.000 m<sup>2</sup> bvo (1.600 m<sup>2</sup> wvo) is de supermarkt te groot voor een ondersteunende supermarkt. Zowel in de vigerende als nieuwe visie hebben alleen supermarkten in het stadscentrum of de stadsdeelcentra de mogelijkheid groter te zijn dan

1.500 m<sup>2</sup> wvo. In geval van twee supermarkten op de projectlocatie conflicteert de ontwikkeling met het uitgangspunt in de nieuwe visie dat er per ondersteunend centrum maar één supermarkt is.

#### ADVIES >>

Wij beoordelen de ontwikkeling van Lidl op de projectlocatie als een ongewenste ontwikkeling, omdat het ingaat tegen de principes van een fijnmazige structuur, met dagelijkse voorzieningen die integraal onderdeel zijn van de wijk en voor alle vormen van vervoer (per auto en fiets en te voet) bereikbaar zijn. Omdat er sprake is van een 100%-autolocatie zullen er negatieve ruimtelijke effecten zijn, niet alleen voor Nobelhorst en de rest van Hout, maar ook voor Buiten en Stad (omzetverdringing).

Uitgaande van de onomkeerbaarheid van de komst van Lidl op de projectlocatie adviseren wij het college:

- Af te zien van medewerking aan de tweede supermarkt op deze locatie, verwijzend naar de inconsistentie met het beleid en naar de negatieve ruimtelijke effecten.
- De Lidl-ontwikkeling een solitaire ontwikkeling van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo te laten blijven, zonder aanvullend (winkel)aanbod. Daarnaast adviseren wij dat in de nadere uitwerking de locatie wordt ingericht als wijkverzorgende supermarkt, met beperkingen in autobereikbaarheid, parkeren en oriëntatie, en met het zoveel als mogelijk faciliteren van de toegankelijkheid voor andere vormen van vervoer. Op die manier kunnen de negatieve effecten (vooral voor Stad en Buiten) worden gedempt en de positieve effecten voor Hout worden vergroot.
- De locatie B als voorkeurslocatie te heroverwegen in het licht van de Lidl-ontwikkeling. Op locatie D kan een ontwikkeling meer als hart van de wijk fungeren, op grotere afstand van de Lidl-locatie, en daarmee met meer perspectief op een positieve bijdrage aan een in Almere gekoesterde fijnmazige structuur, ook binnen Hout.

## 1 CONTEXT- EN SITUATIESCHETS

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de context van het vraagstuk. Hierin wordt beschreven wat in 2018 is geadviseerd met betrekking tot de commerciële voorzieningen in Nobelhorst. Vervolgens wordt de huidige situatie in en rondom Nobelhorst beschreven. Hierin zijn de geactualiseerde vraag- en aanbodverhoudingen onderdeel.

### 1.1 CONTEXT ONTWIKKELING PROGRAMMA NOBELHORST 2018

Op basis van de ontwikkelingen in Nobelhorst en de stadsdeel Almere Hout in het algemeen, zijn in mei 2018 twee scenario's geschetst voor de commerciële voorzieningen: een buurtwinkelcentrum en een wijkwinkelcentrum. Op basis van kwantitatieve- en kwalitatieve argumenten is gebleken dat een buurtwinkelcentrum het beste past bij Nobelhorst. Het buurtwinkelcentrum heeft primair een functie voor de inwoners van het in ontwikkeling zijnde Nobelhorst en Vogelhorst. Bij het buurtcentrum hoort een programma van indicatief 4.500 tot 8.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte waarvan supermarkten 1.500 tot 3.000 m<sup>2</sup> wvo in beslag nemen (zie tabel 1)<sup>2</sup>. In eerste instantie zal er ruimte zijn voor één supermarkt, waarna eventueel een tweede supermarkt kan worden toegevoegd afhankelijk van de wensen van inwoners en het functioneren van het huidige aanbod.

FUNCTIE	M <sup>2</sup> WVO	TOELICHTING
Supermarkt	1.500 – 3.000	1, op termijn mogelijk 2
Overig dagelijks	500 – 1.250	Versspeciaalzaken, drogisterij, slijter
Niet-dagelijkse winkels	500 – 750	Beperkt aanbod, vooral gericht op frequent benodigd
Horeca	1.000 – 1.500	Daghoreca en focus op bewoners
Dienstverlening en publieksambacht	1.000 – 1.500	Voorzieningen in buurt zo veel mogelijk clusteren
<b>Totaal</b>	<b>4.500 – 8.000</b>	

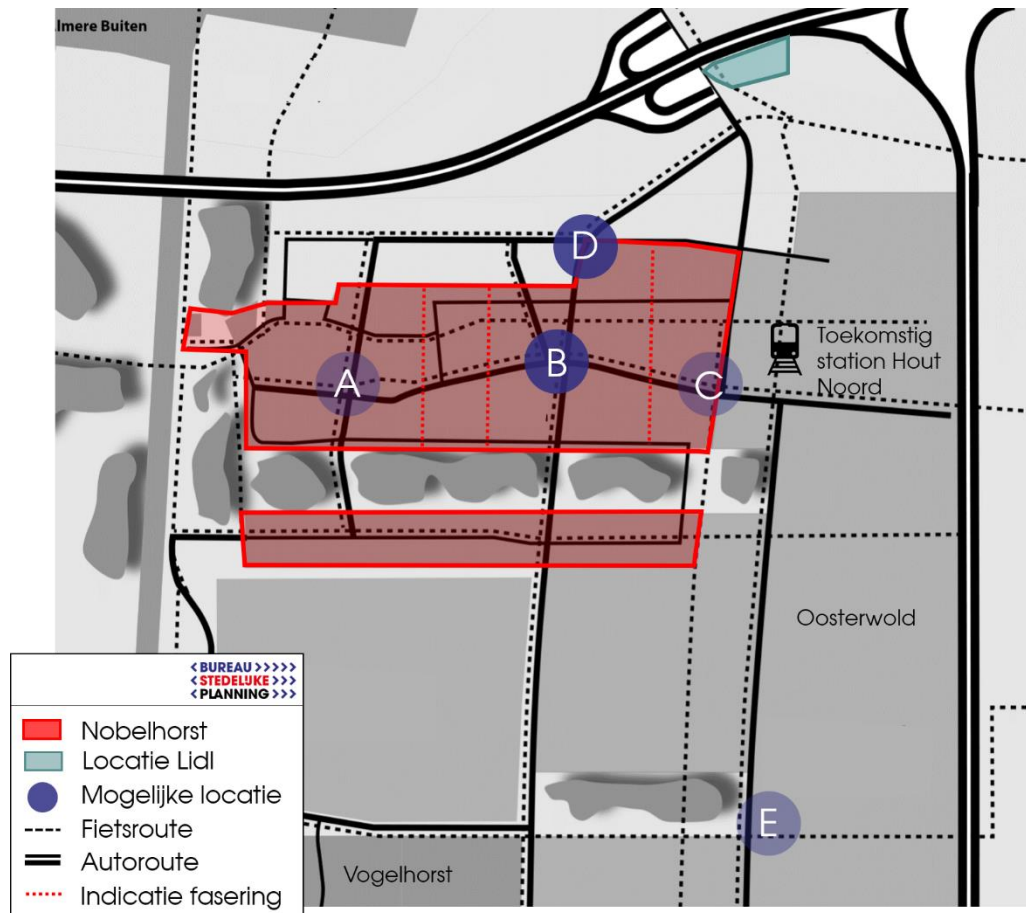
TABEL 1 OMVANG EN PROGRAMMA BUURTCENTRUM NOBELHORST

Bron: Bureau Stedelijke Planning, Nobelhorst herijking (winkel)programma mei 2018

In het adviesrapport zijn vijf potentiële locaties voor een buurtwinkelcentrum beoordeeld (zie Figuur 2). Deze locaties zijn geanalyseerd doormiddel van een aantal criteria. Er zijn vanuit de gemeente twee voorkeurslocaties benoemd:

<sup>2</sup> Overige metrage wordt aangevuld met overig dagelijks aanbod (500 – 1.250 m<sup>2</sup> wvo), niet-dagelijkse winkels (500-750 m<sup>2</sup> wvo), horeca (1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> wvo) en dienstverlening en publieksambacht (1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> wvo).

- Locatie B, waar een voorzieningencluster optimaal kan functioneren als hart van de wijk;
- Locatie D, waar de uitgangspunten voor exploitanten beter zijn waardoor de locatie interessant kan zijn als plek voor een tijdelijke supermarkt.



FIGUUR 2 MOGELIJKE LOCATIES COMMERCIEEL CLUSTER (INCLUSIEF BEOOGDE LOCATIE LIDL)  
Bron: Gemeente Almere; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Naar verwachting zouden er in 2026 voldoende inwoners (7.500) in Nobelhorst en Vogelhorst wonen om een supermarkt met aanverwante functies succesvol te exploiteren (onderzoek mei 2018). Wanneer er in Nobelhorst en Vogelhorst tezamen 12.500 inwoners wonen, kan een tweede supermarkt worden overwogen.

## 1.2 SITUATIESCHETS

### ONTWIKKELINGEN NA MEI 2018 >>

Het retaillandschap in en rondom Nobelhorst heeft sinds mei 2018 niet stil gestaan. Er zijn diverse ontwikkelingen geweest:

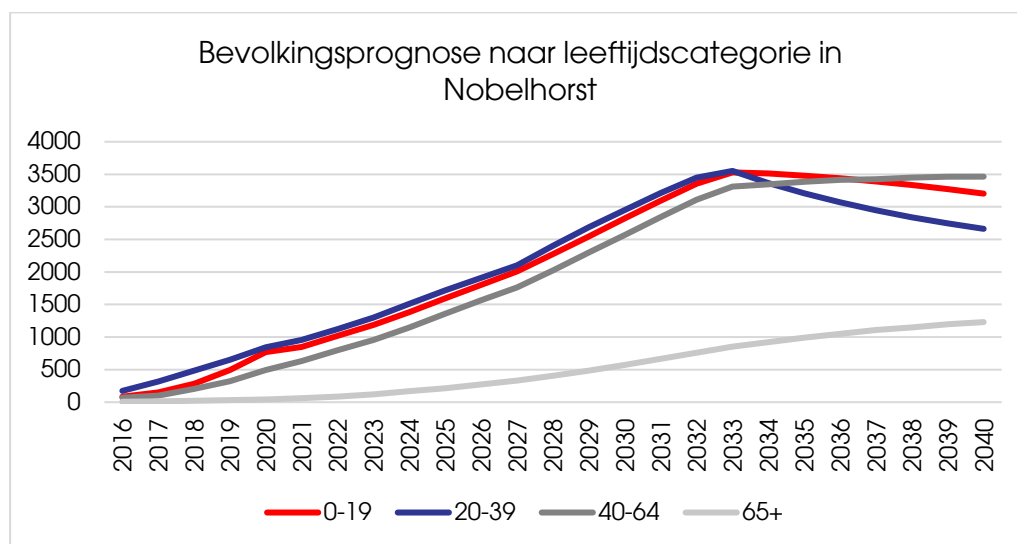
- Zoals eerder gemeld gaat supermarktketen Lidl een supermarkt realiseren in Oosterwold, aan de rand van Nobelhorst en naast de A6. De supermarkt

krijgt een maatvoering van 2.000 m<sup>2</sup> bvo. Op hetzelfde terrein wordt ook een Frietboerderij gevestigd, een restaurant waar friet wordt gebakken van aardappelen uit de omgeving.

- Na bekendmaking van deze ontwikkeling heeft een andere supermarktondernemer zich gemeld om een vestiging naast de Lidl te openen.
- De gemeente Almere heeft na het adviesrapport van mei 2018 de locatiekeuze gemaakt voor het buurtwinkelcentrum in Nobelhorst. Locatie D wordt de locatie voor een permanent buurtcentrum (zie Figuur 2).

#### ACTUALISATIE VRAAGVERHOUDINGEN >>

- Per 1 januari 2020 zijn er 2.146 mensen woonachtig in Nobelhorst<sup>3</sup>. In stadsdeel Almere Hout wonen op dat moment ruim 5.000 inwoners, waarvan circa 1.250 in Vogelhorst en circa 1.650 in Oosterwold.
- De inwoners van Nobelhorst zijn relatief jong. Bijna 40% van de inwoners heeft een leeftijd tussen 20 en 39 jaar. Daarnaast is het aandeel 0 tot 19 jarigen ook hoog, namelijk 36%. Dit duidt op de aanwezigheid van veel jonge gezinnen, wat typerend is voor een nieuwbouwwijk.
- De bevolkingsprognoses voor Nobelhorst<sup>4</sup> zijn sinds mei 2018 niet veranderd. Het aantal inwoners zal tot 2030 geleidelijk toenemen waarna vanaf 2033 het inwoneraantal iets afneemt. In 2033 wonen er circa 11.000 mensen in Nobelhorst.
- Opvallend is dat na 2033 niet in alle leeftijdsgroepen krimp van de bevolking plaatsvindt. Het aantal 65+'ers in Nobelhorst blijft toenemen en de groep 40 tot 64 jarigen blijft stabiel.



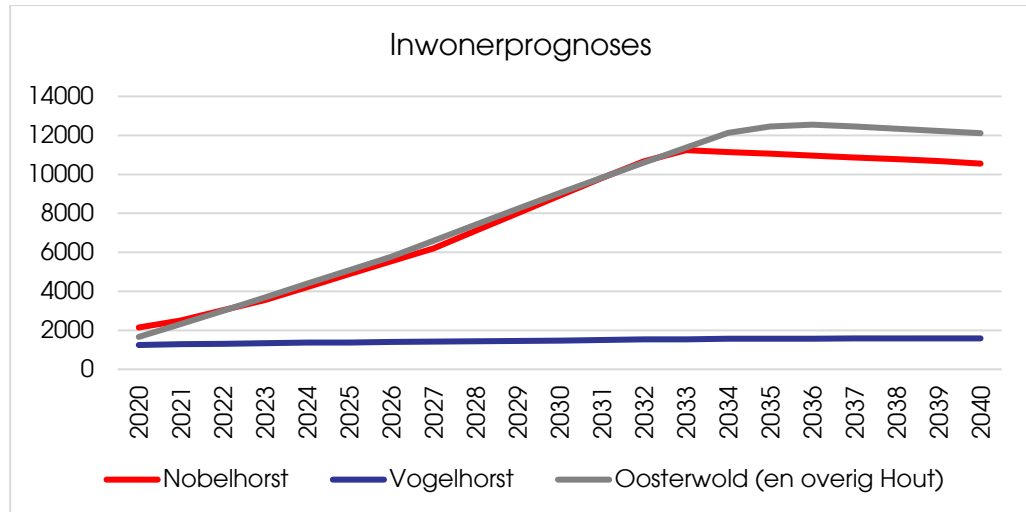
FIGUUR 3 BEVOLKINGSPROGNOSE NAAR LEEFTIJD NOBELHORST

Bron: Gemeente Almere; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

<sup>3</sup> Bron: Feiten en cijfers gemeente Almere (<https://www.almere.nl/over-almere/feiten-en-cijfers/bevolkingsprognose/>)

<sup>4</sup> Bron: Feiten en cijfers gemeente Almere (<https://www.almere.nl/over-almere/feiten-en-cijfers/bevolkingsprognose/>)

- Het aantal inwoners van Vogelhorst zal de komende jaren nog toenemen, tot circa 1.500 inwoners in 2030.
- De bevolkingsgroei van Oosterwold<sup>5</sup> is in vergelijking met de vraaganalyse uit 2018 naar beneden bijgesteld. Tot 2030 zal de groei nagenoeg gelijk zijn met het inwoneraantal van Nobelhorst (11.000 inwoners in 2033). De groei zal verder toenemen tot ruim 12.000 inwoners in 2040, waar dit in voorgaande prognoses ingeschat werd op ruim 18.000 inwoners in 2040.



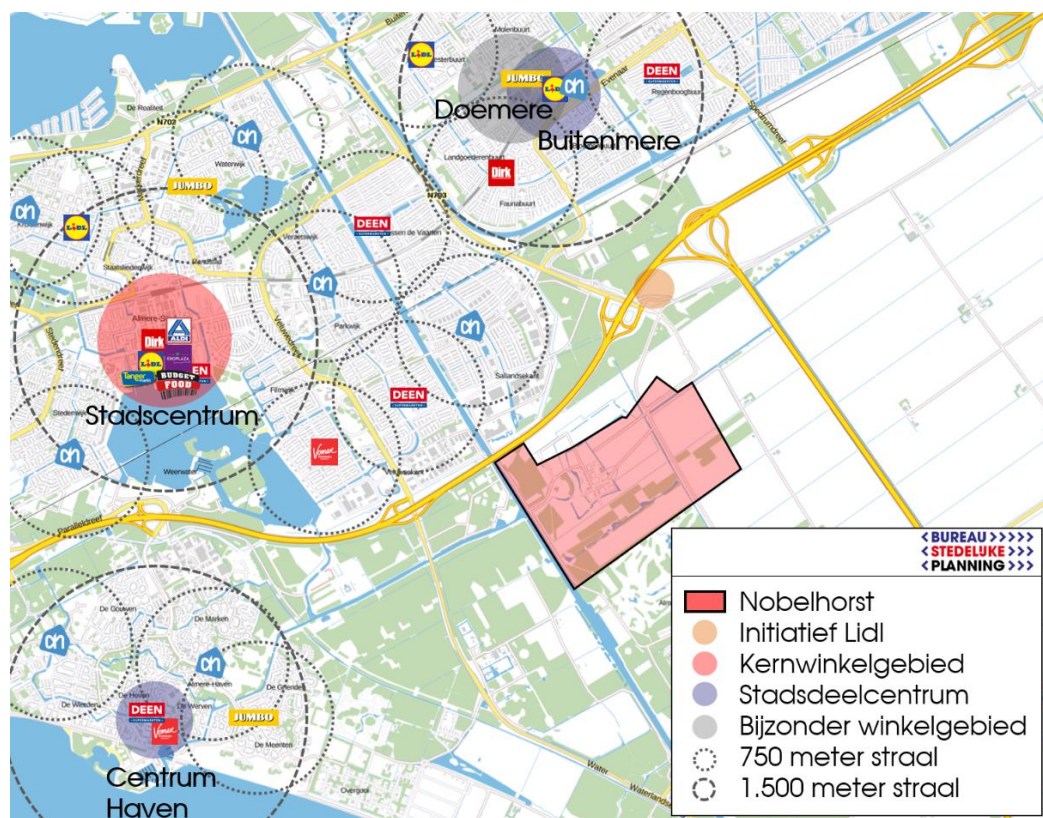
FIGUUR 4 BEVOLKINGSPROGNOSE 2019 INWONERAANTAL NOBELHORST, VOGELHORST EN OOSTERWOLD EN OVERIG ALMERE HOUT

Bron: Gemeente Almere; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

## ACTUALISATIE AANBODVERHOUDINGEN >>

Er is de afgelopen twee jaar weinig veranderd in de supermarktstructuur van het voor Nobelhorst relevante deel van Almere. De enige verandering betreft de Aldi aan de Schipperspassage in het stadscentrum van Almere die ruimte gemaakt heeft voor een Budget Food. De huidige structuur is weergegeven in Figuur 5.

<sup>5</sup> Betreft Oosterwold 1 en Almere Hout niet ingedeeld, Oosterwold 2 is niet meegenomen.



FIGUUR 5 DETAILHANDELSSTRUCTUUR OMGEVING NOBELHORST: WINKELGEBIEDEN EN SUPERMARKTEN

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Detailhandelsvisie Almere, supermarktgidsonline.nl; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Andere belangrijke (toekomstige) ontwikkelingen in de detailhandelstructuur zijn:

- Het zuidelijk deel van Winkelcentrum Buitenmere, waar onder andere een Albert Heijn en Lidl zijn gevestigd, is recent verkocht aan Dreef Beheer<sup>6</sup>.
- De Albert Heijn in Stedenwijk, momenteel op gevestigd op het ' s- Hertogenboschplein, wil verplaatsen naar de velden van tennisvereniging (Stedendreef) in Stedenwijk. Hierdoor verplaatst de supermarkt naar de rand van de wijk.<sup>7</sup>
- De beoogde verplaatsing van de Lidl aan het Saffraanplein (Almere Stad) naar een van de dreven (Wisselweg locatie).

<sup>6</sup> Bron: <https://www.vastgoedmarkt.nl/transacties/nieuws/2020/02/syntrus-achmea-verkoopt-winkelcentrum-in-almere-101151543>

<sup>7</sup> Bron: <https://www.omroepflorland.nl/nieuws/144687/almere-verplaatsen-supermarkt-stedenwijk-stuit-op-verzet>

## 2 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de ontwikkelingen aan de rand van Almere Hout beschreven. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de effecten van de Lidl (in combinatie met een tweede supermarkt) op deze plek aan de A6 in relatie tot de marktmogelijkheden in Almere Hout. In de tweede paragraaf worden de effecten van de ontwikkeling van Lidl en de mogelijke andere fullservice supermarkt geanalyseerd. Welke effecten heeft deze ontwikkeling op de omliggende (bestaande) structuur?

In de laatste paragraaf wordt specifiek het effect op het te realiseren buurtcentrum voor Nobelhorst nader beschreven. We gaan er hierbij vanuit dat de ontwikkeling van Lidl (en de mogelijke tweede supermarkt) in de tijd geschiedt vóór de realisering van het buurtcentrum.

### 2.1 EFFECTEN OP MARKTMOGELIJKHEDEN ALMERE HOUT

In deze paragraaf geven we inzicht wat de ontwikkelingen van de Lidl en de mogelijke fullservice supermarkt op de geprojecteerde locatie in Almere Hout voor een effect hebben op de (markt)mogelijkheden voor supermarkten in de rest van Almere Hout.

#### DISTRIBUTIEVE TOETS ALMERE HOUT >>

Aan de hand van een distributieve toets voor de supermarktsector in Almere Hout kunnen we voor nu, voor 2022 (ten tijde van de verwachte realisering Lidl), 2025 en 2030 de verwachte behoefte van de inwoners van Hout aan supermarktmeters berekenen. Zie de volledige berekening in 3.2Bijlage 1. De uitkomsten staan in volgende tabel.

	HUIDIG (2020)	2022	2025	2030
Inwoners	5.055	7.341	11.341	19.434
Uitbreidingsruimte in m <sup>2</sup> wvo (afgerond)	1.000 – 1.400	1.500 – 2.000	2.300 – 3.100	3.900 – 5.300

TABEL 2 DISTRIBUTIEVE TOETS SUPERMARKTEN ALMERE HOUT

- In de huidige situatie is er behoefte aan 1.000 tot 1.400 m<sup>2</sup> wvo aan supermarktaanbod.



- In 2022, ten tijde van de verwachte realisering van Lidl, ligt de indicatieve marktruimte voor supermarkten in Hout tussen de 1.500 en 2.000 m<sup>2</sup> wvo.
- In 2030 is het inwonertal in het stadsdeel dusdanig gegroeid dat behoefte aan supermarkten is gegroeid tot minimaal 3.900 m<sup>2</sup> wvo en maximaal 5.300 m<sup>2</sup> wvo.

RESTERENDE MARKTMOGELIJKHEDEN DOOR SUPERMARKT(EN) A6 LOCATIE >>

Op basis van deze marktruimte voor Almere Hout kunnen we ook een inzicht geven welke ruimte er overblijft voor supermarkten elders in Hout. We werken dit uit voor twee scenario's:

1. Lidl van 1.600 m<sup>2</sup> wvo op de A6 locatie
2. Lidl + fullservice supermarkt, beide 1.600 m<sup>2</sup> wvo.

Van het initiatief voor de fullservice supermarkt is nog weinig bekend. We gaan ervan uit dat de winkel tegelijkertijd met de Lidl wordt gebouwd en dezelfde omvang kent als Lidl.

Het kleurenschema geeft de mogelijkheden aan om naast de supermarkten in het scenario nog een volwaardige wijksupermarkt (ca. 1.500 m<sup>2</sup> wvo) toe te voegen.

SCENARIO 1	HUIDIG (2020)	2022	2025	2030
Uitbreidingsruimte in m <sup>2</sup> wvo	1.015 / 1.382	1.474 / 2.007	2.277 / 3.100	3.903 / 5.313
Scenario 1, Lidl 1.600 m <sup>2</sup> wvo [2022]	n.v.t.	1.600	1.600	1.600
<b>Resterende marktruimte scenario 1</b>	1.015 / 1.382	-126 / 407	677 / 1.500	2.303 / 3.713

TABEL 3 RESTERENDE MARKTMOGELIJKHEDEN ALMERE HOUT SCENARIO 1

SCENARIO 2	HUIDIG (2020)	2022	2025	2030
Uitbreidingsruimte in m <sup>2</sup> wvo	1.015 / 1.382	1.474 / 2.007	2.277 / 3.100	3.903 / 5.313
Scenario 2, Lidl + fullservice	n.v.t.	3.200	3.200	3.200
<b>Resterende marktruimte scenario 2</b>	1.015 / 1.382	-1.726 / -1.193	-923 / -100	703 / 2.113

TABEL 4 RESTERENDE MARKTMOGELIJKHEDEN ALMERE HOUT SCENARIO 2

Concluderend kunnen we stellen:

- **Scenario 1, alleen Lidl biedt nog voldoende mogelijkheden.** Bij scenario 1, enkel de Lidl op de A6 locatie, zal er op den duur voldoende marktruimte zijn om ook elders in stadsdeel Hout supermarktaanbod te realiseren. In 2025 is er mogelijk al voldoende marktruimte om een supermarkt van ca. 1.000 m<sup>2</sup> wvo te exploiteren. In 2030 is er voldoende ruimte voor minimaal

een volwaardige wijksupermarkt van 1.500 m<sup>2</sup> wvo en mogelijk twee, aanvullend op de Lidl.

- **Scenario 2, twee supermarkten A6 locatie, beperkt mogelijkheden hart van de buurt.** In scenario 2 geldt dat er zowel in 2022 als 2025 onvoldoende behoefte is voor de twee supermarkten aan de A6 locatie. Daarbij komt dat ook in 2030 het risico groot is (minimum behoefte is 700 m<sup>2</sup> wvo) dat er geen volwaardige supermarkt kan worden toegevoegd aan het aanbod in Hout. Dit beperkt de mogelijkheden om naast de twee supermarkten aan de A6 ook een supermarkt in Nobelhorst als hart van de wijk te creëren.

Daarmee is scenario 2 zeer onwenselijk. Een fijnmazige supermarktstructuur is belangrijk voor de leefbaarheid van Almere, en dus ook voor de inwoners van Hout. Met de twee supermarkten aan de rand van Hout zal er slechts beperkt de ruimte zijn om ook nog in Nobelhorst een wijksupermarkt te realiseren, laat staan om zuidelijker in Hout nog supermarktaanbod toe te voegen.

## 2.2 EFFECTEN ONTWIKKELING (LIDL + FULLSERVICE SUPERMARKT) A6-LOCATIE

Naast de effecten op de ontwikkelmogelijkheden in Hout, kunnen de realisatie van Lidl en de fullservice supermarkt ook (negatieve) effecten hebben op het functioneren van supermarkten elders. In deze paragraaf wordt het effect van de komst van een supermarkt van Lidl en de mogelijke fullservice supermarkt beschreven. Lidl gaat een winkel realiseren in Oosterwold, aan de rand van Nobelhorst, van 2.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit betreft een winkel van circa 1.600 m<sup>2</sup> wvo<sup>8</sup>. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de realisatie van de winkel in 2022.

Het metrage van het initiatief van een fullservice supermarkt naast de Lidl is niet bekend. De meeste supermarktorganisaties hanteren tegenwoordig bij een nieuwe vestiging een ondergrens in metrage van 1.200 tot 1.300 m<sup>2</sup> wvo (circa 1.500 tot 1.600 m<sup>2</sup> bvo) en zien 1.600 tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo (2.000 tot 2.500 m<sup>2</sup> bvo) in de regel als een ideale maatvoering. Omdat een ondernemer in maatvoering veelal niet wil onderdoen tot de concurrent gaan we voor een nieuwe fullservice supermarkt uit van een winkel van eveneens 1.600 m<sup>2</sup> wvo.

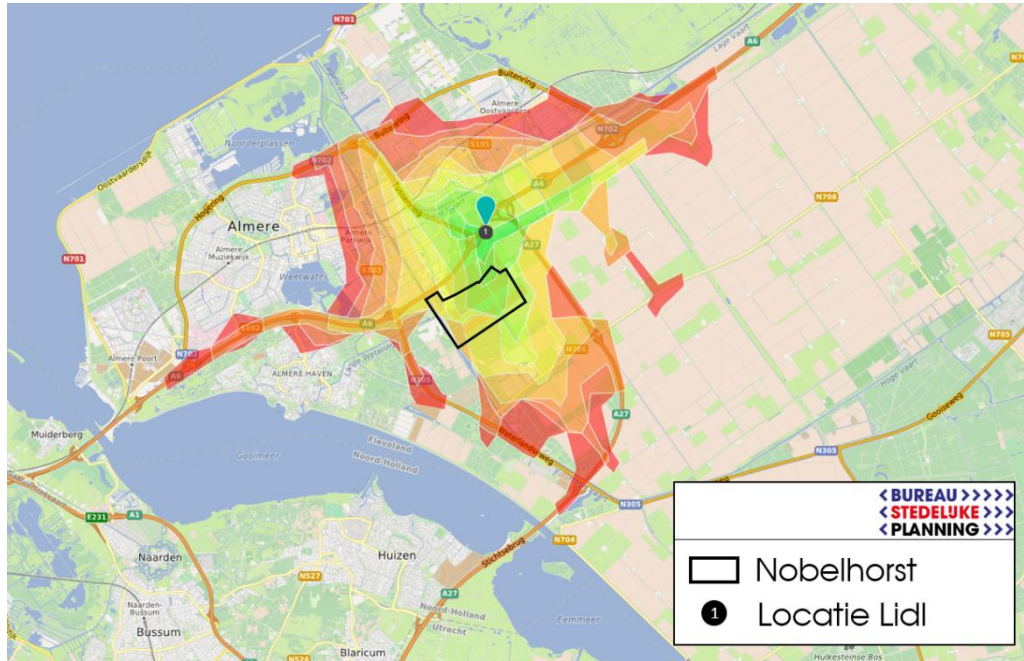
### ONDERZOEKSGEBIED EFFECTEN >>

De verwachte effecten van het initiatief van Lidl (en de andere supermarkt) zijn het grootst in de nabije omgeving (groen/gele gebieden), buiten de 10 minuten reisafstand is het effect op ander (supermarkt)aanbod vaak verwaarloosbaar.

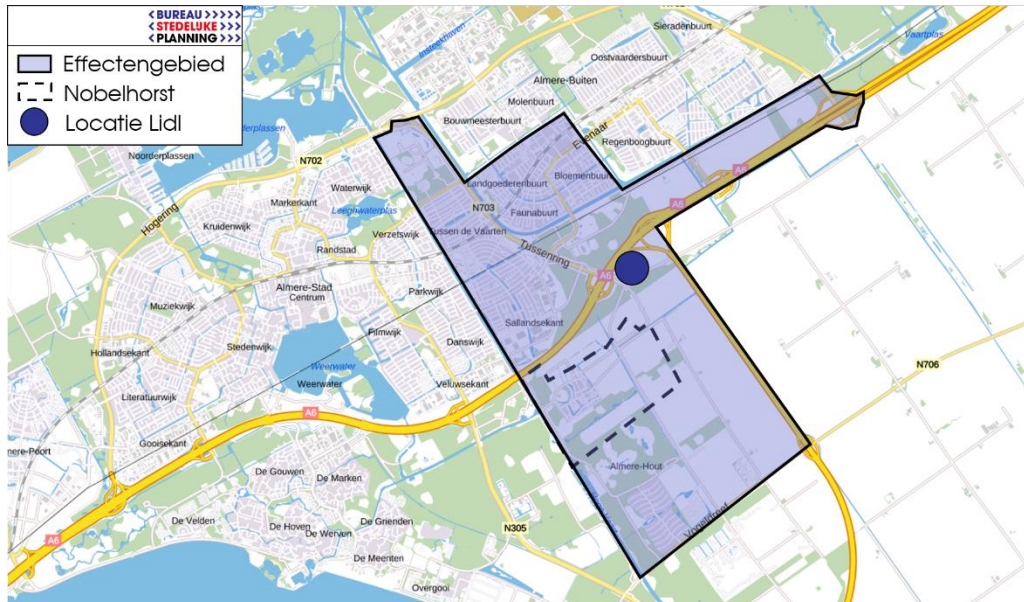
Door de ligging aan de A6 kan een groot deel van de Almeerders binnen 10 minuten bij de supermarkt(en) komen. Op basis van deze reisafstand, harde

<sup>8</sup> Hierbij is gebruik gemaakt van de verhouding 1/0,8 bvo/wvo.

barrières (zoals de Hoge Vaart) en CBS buurtgrenzen in overweging nemend, is bepaald waar de meeste effecten worden gevoeld. Voor dit onderzoeksgebied worden de effecten van de komst van Lidl in kaart gebracht (zie onderstaande afbeeldingen). Dit is het zogenaamde invloedsgebied.



FIGUUR 6 REISAFSTAND BINNEN 10 MINUTEN VANAF INITIATIEF LIDL  
Bron: Openrouteservice maps; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

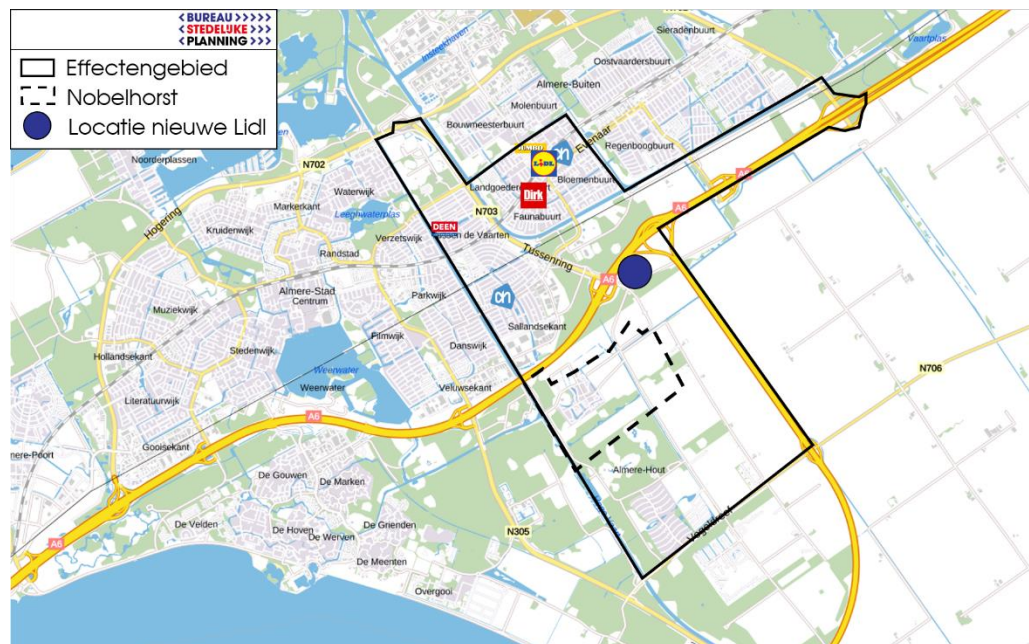


FIGUUR 7 GEBIED WAAR EFFECTEN VOOR WORDEN BEPAALD (INVLOEDSGEBIED)  
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

## OMZETCLAIM EN EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

Op basis van de maten van de supermarkten op de beoogde locatie kan er kwantitatief worden berekend wat het effect is op de bestaande structuur in het invloedsgebied.

- **Scenario 1, omzetclaim.** In het geval van een Lidl van 1.600 m<sup>2</sup> wvo groot, zal op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.176<sup>9</sup> per m<sup>2</sup> wvo betekenen dat er rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 13 miljoen op jaarbasis (excl. BTW) ontstaat. Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 250.000 per week (excl. BTW).
- **Scenario 2, omzetclaim.** In het geval van een Lidl en full-service supermarkt, tezamen 3.200 m<sup>2</sup> wvo groot, zal op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.176<sup>10</sup> per m<sup>2</sup> wvo betekenen dat er rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 26 miljoen op jaarbasis (excl. BTW) ontstaat. Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 500.000 per week (excl. BTW).
- Deze omzetclaims zullen (gelet op ingroeitijd en groei van het draagvlak in Hout) pas na enige jaren worden uitgeoefend. Het ligt voor de hand dat de supermarkt(en) in de eerste jaren een lagere omzetclaim zullen uitoefenen.



FIGUUR 8 SUPERMARKTEN BINNEN INVLOEDSGEBIED  
Bron: Locatus 2019; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In de distributieve toets in de vorige paragraaf gaan wij uit van een toevloeiing van 10% tot 15% voor het totale supermarktaanbod in Hout. Voor de supermarkt(en) op de projectlocatie zal dit aandeel hoger liggen dan voor het supermarktaanbod dieper in de wijk. Wij gaan er vanuit dat 20 tot 25% van de

<sup>9</sup> Bron: INretail en Panteia omzetkengetallen 2018 (concept)

<sup>10</sup> Bron: INretail en Panteia omzetkengetallen 2018 (concept)

omzet van de nieuwe supermarkt(en) voor rekening is van consumenten van buiten Hout en verhaald kan worden op het reeds gevestigde aanbod rondom (in het onderzoeksgebied). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied (betref ca. 9.800 m<sup>2</sup> wvo) gaat het om een rekenkundige additionele claim van circa 3,7% tot 7,3%. In absolute getallen is het verdringingseffect zo groot als de omzet van een halve supermarkt.

	SCENARIO 1 - LIDL	SCENARIO 2 - LIDL + FULLSERVICE
Meters (m <sup>2</sup> wvo)	1.600	3.200
Omzetclaim per week	€ 252.000	€ 503.000
Omzetclaim op bestaande structuur onderzoeksgebied (o.b.v. 22,5%)	€ 57.000	€ 113.000
Verdringingseffect	3,7%	7,3%

TABEL 5 OMZETCLAIM EN VERDRINGINGSEFFECT BESTAANDE STRUCTUUR

De rest van de verwachte omzetclaim van Lidl en de fullservice supermarkt wordt opgevangen door de bevolkingsgroei van Almere Hout. De supermarkten die het meeste risico lopen zijn veelal de supermarkten die te maken hebben met overlap in formule en functie, overlap in verzorgingsgebied en supermarkten die het ook in de huidige structuur al minder goed doen.

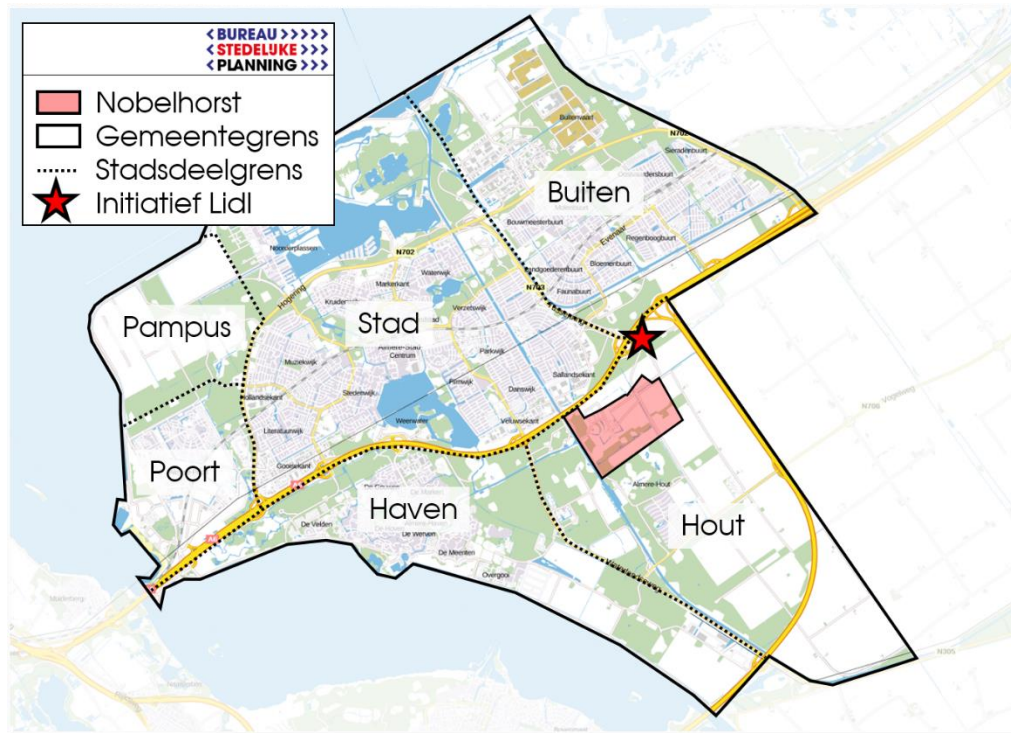
In die redeneerlijn komt met name het supermarktaanbod in Buitenmere naar verwachting (nog) meer onder druk te staan als gevolg van deze ontwikkeling. Deze supermarkten functioneren momenteel al matig. De nieuwe Lidl en mogelijk de fullservice supermarkt langs de A6 hebben ten opzichte van deze supermarkten het voordeel dat ze een zeer goede autobereikbaarheid kennen, met gratis parkeren voor de deur en een veelal vergelijkbare maatvoering. De verdringingseffecten zullen bij realisatie van een fullservice supermarkt naast Lidl in Oosterwold uiteraard hoger uitvallen dan bij alleen een vestiging van Lidl.

RUIMTELIJK(-ECONOMISCH)E EFFECTEN >>

De effecten van een vestiging van de supermarktketen Lidl en mogelijk een tweede (fullservice) supermarkt kunnen ook kwalitatief worden beschreven:

- **Geen wijkvoorziening maar een wijkoverstijgende voorziening.** De nieuwe supermarkt(en) ligt/liggen aan de rand van het stadsdeel Almere Hout (zie Figuur 9) tegen het stadsdeel Almere Buiten en Almere Stad aan. Daarmee heeft/hebben de supermarkt(en) een verzorgingsgebied dat groter is dan alleen een wijk in Almere Hout. Dit heeft met name ook te maken met de ligging bij de afrit van de A6. Door deze ligging is het aanbod ook zeer goed bereikbaar voor de inwoners van Almere Buiten en Almere Stad die op weg zijn naar huis.

- **Bereikbaarheid te voet en met de fiets beperkt.** Tegelijkertijd zorgt de ligging aan de A6 ervoor dat de supermarkten minder goed bereikbaar zijn voor langzaam verkeer (voet/fiets) vanuit Nobelhorst en Vogelhorst. De supermarkt ligt buiten de eigen buurt op een locatie buiten de woonbebouwing, op een locatie die de kenmerken heeft van een snelweg- en bedrijvenlocatie.



FIGUUR 9 LOCATIE INITIATIEF LIDL IN RELATIE TOT HEEL ALMERE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- **Het ondermijnt de wijkgedachte.** De ontwikkeling frustreert de Almeerse planningsgedachte dat welke wijk zijn eigen dagelijkse winkelvoorziening kent. Niet alleen omdat de beoogde supermarkt(en) niet op een woonlocatie is gesitueerd, maar ook omdat het een negatieve impact heeft op de planning van de overige dagelijkse voorzieningen in Hout. De grofmazigheid wordt met het initiatief vergroot, waardoor afbreuk wordt gedaan aan deze planningsgedachte.
- **Afstand tot voorzieningen beperkt aantrekkelijkheid Hout.** Met het realiseren van één en met name twee supermarkten op de projectlocatie wordt voorts een evenredige spreiding van wijkvoorzieningen over Hout fors bemoeilijkt. Een zo minimaal mogelijke afstand van het overgrote deel van de inwoners van Almere Hout naar de dagelijkse voorzieningen, bevordert de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van een wijk. Met één of twee supermarkten op de A6 locatie is de kans beperkter dat er ook een fijnmazig supermarktaanbod in de wijken van Hout zelf komen. Dit doet afbreuk aan de aantrekkelijkheid van het nieuwe stadsdeel.

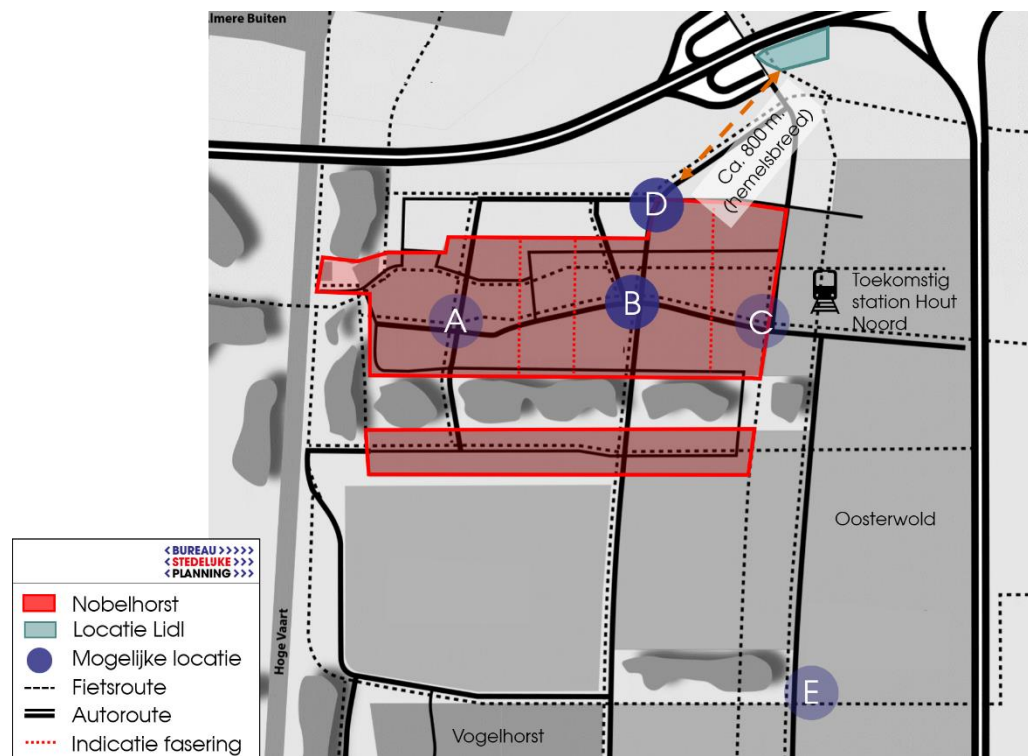


Nobelhorst tevens kunnen uitgroeien tot centrum van het gehele stadsdeel. Met de voorgenomen ontwikkeling komt dit streven sterk onder druk te staan. Met een tweede supermarkt op de projectlocatie is er zelfs sprake van een onhaalbare situatie.

Supermarkten zijn de dragers van het hart van de wijk. Het bezoek aan de supermarkt wordt gecombineerd met bezoek aan andere voorzieningen. Het is daarom aan te raden om de supermarkt en andere voorzieningen (overig dagelijks, horeca, maar ook het zorgcluster) zo veel mogelijk te combineren in Nobelhorst. Zo kan er alsnog een ontmoetingsplek worden gerealiseerd, die past bij de identiteit van de wijk (dorps karakter). Met één supermarkt op de projectlocatie wordt dat bemoeilijkt, met een tweede supermarkt wordt dat streven gefrustreerd.

#### LOCATIEVOORKEUR HEROVERWEGEN >>

De gemeente Almere heeft op basis van het onderzoek 'Nobelhorst herijking (winkel)programma' (2018) locatie D aangewezen als de meest aantrekkelijke voor het cluster voor Nobelhorst. Hierover kunnen we met de kennis van de zekere komst van Lidl het volgende stellen:



FIGUUR 11 OPTIE LOCATIES HART VOOR NOBELHORST

Bron: Nobelhorst herijking (winkel)programma 2018; Bewerking Bureau Stedelijke Planning (2020)

Locatie D ligt hemelsbreed op slechts 800 meter van de Lidl propositie bij de A6. Hiermee situeer je twee supermarkten op korte afstand van elkaar die beiden



(net) geen onderdeel uit maken van de wijk, omdat ook locatie D aan de rand van (de woonbebouwing van) Nobelhorst ligt.

Onze voorkeursoptie voor het hart van Nobelhorst was locatie B. Met het oog op de afstand tot de Lidl propositie en het functioneren als hart van de wijk valt locatie B te heroverwegen als voorkeurslocatie. Naast dat de afstand tot Lidl groter is, zijn er de volgende argumenten:

- De supermarkt ligt zo meer centraal binnen Nobelhorst en ook dichterbij de bewoners van Vogelhorst.
- De locatie ligt centraal in Nobelhorst. Dit is een logische locatie voor het hart van Nobelhorst. Ook voor de andere voorzieningen is deze ligging centraal in de wijk aantrekkelijk.
- Door de grotere afstand tot de Lidl locatie is er sprake van een betere spreiding over het woongebied, en is sprake van een meer fijnmazige structuur.

### 3 TOETS AAN VIGEREND EN NIEUW DETAILHANDELSBELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (mogelijke) (in)consistenties van de ontwikkeling van Lidl Oosterwold met de vigerende en in ontwikkeling zijnde detailhandelsvisie van de gemeente Almere.

#### 3.1 ESSENTIE VIGERENDE EN NIEUWE DETAILHANDELSVISIE

VIGERENDE DETAILHANDELSVISIE (2014) >>

De gemeente Almere heeft als doelstelling in de vigerende detailhandelsvisie uit 2014 de bestaande detailhandelsstructuur in stand houden. De belangrijkste uitgangspunten voor die detailhandelsstructuur zijn:

1. de fijnmazigheid van winkelvoorzieningen
2. de positie van het stadscentrum als het centrale (winkel)centrum van Almere
3. ruimte bieden aan ondernemers
4. e-commerce faciliteren

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn voornamelijk punt 1 en 3 relevant. Deze zijn als volgt uitgewerkt:

##### 1. FIJNMAZIGHEID

Almere heeft een fijnmazige detailhandelsstructuur met stadsdeelcentra, buurt- en wijkcentra en solitaire supermarkten. Veel Almeerders doen hun dagelijkse boodschappen bij de supermarkt in de buurt. Deze winkelcentra leveren een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie en de levendigheid. Daarnaast hebben ze betekenis voor de werkgelegenheid en economie in de wijken.

##### 3. RUIMTE BIEDEN AAN ONDERNEMERS

De gemeente Almere wil de mogelijkheden voor zittende en nieuwe detailhandelsondernemers in Almere behouden en vergroten. Een gezond ondernemersklimaat is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De gemeente houdt vast aan de slogan 'Het kan in Almere' en zal alles in het werk stellen ondernemers de ruimte te geven hun onderneming in Almere te realiseren en/of uit te breiden. Dit betekent dat de gemeente er niet voor kiest doelbewust schaarste te creëren in Almere als geheel of de stadsdelen. Het betekent echter ook niet dat de gemeente ongebreideld nieuwe locaties in ontwikkeling zal nemen. In dit kader betekent het vooral dat de gemeente Almere streeft, mede in overleg met marktpartijen en winkeliersverenigingen, naar een adequaat vraaggericht

locatieaanbod, afgestemd op de aard en omvang van het (deel)gebied, bestaand dan wel uitleggegebied of herontwikkelingsgebied en in overeenstemming met de te bereiken doelgroepen.

Specifiek wordt ook de omgang met **dagelijkse detailhandel** uitgewerkt in de visie:

#### CONCENTRATIE DAGELIJKSE DETAILHANDEL IN OF AAN BUURT-, WIJK- EN STADSDEELCENTRA

Dagelijkse detailhandel is toegestaan in of aan buurt-, wijk- en stadsdeelcentra, in het stadscentrum en in een aantal solitaire supermarkten. Voor supermarkten in wijk- en stadsdeelcentra streeft de gemeente naar een verscheidenheid aan formules, bij voorkeur een fullservice en een complementaire supermarkt zoals een prijsvechter/discounter. Per wijk- of stadsdeelcentrum wil de gemeente, indien daarvoor fysieke ruimte is, meerdere formules toelaten. In een buurtcentrum zal over het algemeen slechts ruimte voor één supermarktformule zijn. Om te voorkomen dat buurt- en wijksupermarkten een buurtoverschrijdende verzorgingsfunctie krijgen, waarmee supermarkten in aangrenzende gebieden onder druk zouden komen te staan en het fijnmazige karakter<sup>11</sup> van de winkelveorzieningen wordt bedreigd, hanteert de gemeente voor supermarkten in deze centra een maximale omvangsnorm.

In de afgelopen jaren was deze norm gesteld op 1.200 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak) voor supermarkten in buurtcentra en 1.500 m<sup>2</sup> wvo in wijkcentra. Al jaren is er een trend in de supermarktbranche naar schaalvergroting en vooral meer productdifferentiatie. De afgelopen jaren hebben met name de nieuwe buurtsupermarkten in Almere een grote groei gekend. Om de buurtsupermarkten voldoende trekkracht te bieden is de gemeente bereid, onder voorwaarden<sup>12</sup>, beperkt ruimte te bieden voor uitbreiding. Het bestaande onderscheid tussen buurt- en wijkcentra wordt opgeheven en voor beide centra wordt de norm gesteld op 1.500 m<sup>2</sup> wvo per supermarkt (winkelvloeroppervlak)<sup>13</sup>. Voor supermarkten in of aansluitend aan het stadscentrum en de stadsdeelcentra gelden geen omvangbeperkingen.

Er doen zich in Almere tendensen voor waarbij met name solitaire supermarkten in de buurten een meer optimale locatie wensen, mede ingegeven door de hiervoor genoemde mogelijkheid tot schaalvergroting. Aan deze verplaatsingswens kan in voorkomende gevallen meegewerkt worden indien op de bestaande locatie onvoldoende fysieke uitbreidingsruimte voor de uitbreiding van de supermarkt en bijbehorende uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aanwezig is en dit leidt tot een verbetering van de autobereikbaarheid in het algemeen, oplossen van parkeer/laad- en losproblematiek en manoeuvreerruimte, met andere woorden het

<sup>11</sup> Uitgangspunt is dat iedere Almeerder zijn dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van de eigen woning kan doen.

<sup>12</sup> Randvoorwaarden zijn: de uitbreiding is fysiek/ruimtelijk inpasbaar; er is een goede bereikbaarheid, ook voor aanvoer van goederen en laden/lossen; er is voldoende parkeergelegenheid (minimaal 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo).

<sup>13</sup> Om de bestaande detailhandelsstructuur in Almere Haven die, als gevolg van het feit dat de buurten in Haven naar inwoneraantal kleiner zijn, nog fijnmaziger van karakter is dan in de andere kernen in Almere, te kunnen handhaven, geldt in Almere Haven een omvangsnorm van 1.200 m<sup>2</sup> wvo.

oplossen van congestieproblemen midden in de woonwijk. Daar waar een eventuele verplaatsing niet leidt tot het aantasten van de (fijnmazige buurt-) verzorgende functie van de supermarkt, wensen wij in voorkomende gevallen mee te werken. Per geval zal dat afgewogen worden, waarbij in ieder geval de gebruikelijke randvoorwaarden gelden.

#### NIEUWE VISIE IN ONTWIKKELING >>

De momenteel in ontwikkeling zijnde detailhandelsvisie door Bureau Stedelijke Planning volgt de lijn van de huidige visie, maar maakt enkele scherpere keuzes. De essentie voor de (ondersteunende) structuur is als volgt:

Centrale keuze is dat de gemeente Almere volledig inzet op de bestending van de vitale onderdelen van de Almeerse winkelstructuur. Voor de reguliere detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks) onderscheiden we in Almere drie verzorgingsniveaus: stadsverzorgend, stadsdeelverzorgend en buurt-/wijkverzorgend. Insteek is dat de **juiste functie op de juiste plaats** landt: stadsverzorgende functies in het stadscentrum, stadsdeelverzorgende functies in de stadsdeelcentra en **de buurt- en wijkverzorgende functies in de ondersteunende centra**.

De **ondersteunende centra** van Almere zijn belangrijk voor de dagelijkse verzorging van de bewoners. Ze dienen de Almeerse consument op relatief korte afstand van de woning te voorzien van de dagelijkse boodschappen in combinatie met (in ondergeschikte mate) aanvullend dagelijks gemak. Bestending van de positie van deze centra, meer dan versterking ervan, is voor deze centra het devies.

Dit is uitgewerkt in de volgende beleidslijnen:

- De mogelijkheden voor **uitplaatsing van supermarkten in de ondersteunende centra worden beperkt** omwille van behoud van een fijnmazige dagelijkse verzorgingsstructuur en van de sociale functie van deze voorzieningen. Uitgangspunt wordt "nee, tenzij" in plaats van "ja, mits". Uitplaatsing naar de dreven of andere doorgaande wegverbindingen is alleen geoorloofd als kan worden aangetoond dat er op de huidige locatie of elders centraal in de wijk geen perspectief is op een bestendige exploitatie. Ook dan zal inzichtelijk moeten worden gemaakt dat uitplaatsing voor de bestaande structuur geen nadelige gevolgen heeft voor de fijnmazige structuur.
- In de vigerende visie ligt de **maximale maat** voor de ondersteunende supermarkt op 1.500 m<sup>2</sup> wvo, uitgezonderd die in Haven, waar de supermarkt begrensd is tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo. We houden vast aan de oppervlaktebeperkingen.
- **Per ondersteunend centrum is er één supermarkt**, voor meer keuze in hetzelfde centra zijn bewoners genoodzaakt zich te oriënteren op de stadsdeelcentra en het stadscentrum.
- Tot slot wordt er volop ingezet om **geen solitaire ontwikkelingen meer toe te staan**. Winkels horen in winkelgebieden. Reguliere detailhandel in de

reguliere winkelgebieden (het stadscentrum, de stadsdeelcentra en de ondersteunende centra), en volumineuze detailhandel in beginsel in de PDV-gebieden.

### 3.2 (IN)CONSISTENTIE INITIATIEF MET VIGERENDE EN NIEUWE DETAILHANDELSVISIE

#### VOLOP INCONSISTENTIE MET VISIES >>

De gunning van de locatie in Oosterwold aan supermarktketen Lidl is in strijd met zowel de vigerende als de in ontwikkeling zijnde detailhandelsvisie. Dat geldt in versterkte mate wanneer de wens van een andere supermarktondernemer om een vestiging naast de Lidl te openen gerealiseerd wordt. Samenvattend gaat het om de volgende inconsistenties:

- Het betreft een **solitaire ontwikkeling** buiten de wijk. De nieuwvestiging van Lidl (en mogelijk een tweede supermarkt) ondermijnt de fijnmazige supermarktstructuur van Almere, die vanuit de wijkgedachte geconcipieerd is. De winkel ligt buiten de woonbebouwing, direct bij een afrit van de snelweg. De winkel is als een 100% autolocatie te beschouwen en per fiets of te voet slecht toegankelijk. Daarmee past de locatie niet bij de wenselijke locatie voor een wijkvoorziening.
- **Concurrerend voor bestaand aanbod en daarmee slecht voor de fijnmazige structuur.** Met een volwaardige Lidl op een autolocatie langs de A6 vormt de winkel een grote concurrent voor het overige supermarktaanbod in de oostkant van Almere, zowel in Buitenmere als in de ondersteunende centra, alle op relatief korte afstand gelegen van de projectlocatie. Met name indien er twee supermarkten naast elkaar worden gevestigd trekt de ontwikkeling een forse wissel op de in het vigerende en nieuwe beleid gekoesterde fijnmazige structuur.
- **Maat past niet bij functie.** Met een maat van 2.000 m<sup>2</sup> bvo en naar verwachting 1.600 m<sup>2</sup> wvo (uitgaande van verhouding 1,0 m<sup>2</sup> bvo : 0,8 m<sup>2</sup> wvo) is de supermarkt te groot voor een ondersteunende supermarkt. Alleen supermarkten in het stadscentrum of de stadsdeelcentra hebben de mogelijkheid groter te zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Enerzijds om hen een bijzonder karakter te geven, anderzijds om winkels in de wijk niet te veel te belasten met toestromend verkeer.

In de nieuwe visie wordt duidelijk gekozen voor de juiste functie op de juiste plek. Daarmee hebben de supermarkten in de wijk voornamelijk een functie voor de desbetreffende wijk. Alleen de supermarkten in het stadscentrum en de stadsdeelcentra hebben de mogelijkheid groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo te zijn, om zo ook een stads(deel)verzorgende functie te hebben. Ook is het alleen in deze centra mogelijk meer dan één supermarkt te huisvesten. Ook is de (combinatie van de mogelijke fullservice supermarkt en) Lidl niet consistent met de nieuwe visie.

Ook de locatie aan de A6 is onwenselijk in het perspectief van de nieuwe visie. De fijnmazigheid die de supermarktstructuur van Almere kenmerkt wordt als een aantrekkelijk gegeven van de detailhandelsstructuur gezien. De supermarkten dienen hier als een belangrijk hart van de wijk. Mede om die reden wordt relocatie van ondersteunende supermarkten naar de dreven in de nieuwe visie beperkt. De A6 locatie van de Lidl betreft een overtreffende trap van een locatie aan de dreven, dus past niet bij de fijnmazigheid die nagestreefd wordt. Dit is te meer het geval indien ook de tweede supermarkt gefaciliteerd wordt.

## BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETS ALMERE HOUT

Door middel van een distributieve toets of berekening (DPO) kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van een sector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. In dit geval is een distributieve toets uitgevoerd voor de supermarktsector in het verzorgingsgebied Almere Hout. Er is gewerkt met een range van koopkrachtbinding en -toevloeiing, gebaseerd op ervaringen elders. Op deze manier kunnen we een indicatieve uitspraak doen over de (toekomstige) behoefte van de bewoners in dit stadsdeel.

### KENGETALLEN EN DATA >>

Diverse kengetallen zijn veranderd sinds de distributieve toets van mei 2018. Daarnaast maken we een berekening voor geheel stadsdeel Hout, in plaats van enkel Nobelhorst (+Vogelhorst). Voor het nieuwe scenario zijn de volgende kengetallen gebruikt:

- **Inwoners.** We gebruiken hiervoor de prognoses van de gemeente Almere (O&S Almere, januari 2020). We maken een DPO voor het huidige inwonertal, voor 2022 (verwachte opening Lidl), 2025 en 2030. Zo hebben we inzicht in de ontwikkeling in het stadsdeel. Momenteel zijn er 5.055 inwoners, in 2030 zijn dit er naar verwachting 19.434.
- **Bestedingen.** Bestedingscijfers (per hoofd) voor supermarkten worden in het model constant verondersteld. Ten opzichte van de in 2018 gehanteerde cijfers zijn deze iets veranderd, zie ook Tabel 7. In werkelijkheid zullen deze naar verwachting door onder andere toename van bestedingen online in alle sectoren in meer of mindere mate afnemen.
- Het huidige inkomen van de inwoners van Hout ligt boven het landelijk gemiddelde. Het is niet bekend hoe dit in de toekomst zal gaan ontwikkelen. Daarom is er voorzichtigheidshalve uitgegaan van een gemiddeld welvaartsniveau in het verzorgingsgebied.
- **Kooporiëntaties.** Doordat er momenteel geen aanbod in Hout aanwezig is hebben we nog geen koopstromen beschikbaar. Op basis van de binding en toevloeiing van andere stadsdelen in Almere, kunnen we hier wel een gegronde aannames voor doen:
  - **Koopkrachtbinding:** Voor de koopkrachtbinding gaan we uit van een marge tussen de 70% en 90%. Dit wil zeggen dat 70% tot 90% van de bestedingen in supermarkten door de inwoners van Hout binnen het eigen stadsdeel worden gedaan.
  - **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing gaan we uit van een marge tussen de 10% en 15%. Dit betekent dat van elke euro die in Hout in

supermarkten wordt besteedt, € 0,10 tot € 0,15 afkomstig is van buiten het stadsdeel.

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in een bepaalde sector per jaar en per m<sup>2</sup> vwo omzet (exclusief BTW).

SECTOR	BESTEDINGEN IN WINKELS	GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT
Supermarkten	€ 2.111	€ 8.176

TABEL 6 KENGETALLEN BESTEDINGEN EN VLOERPRODUCTIVITEIT (EXCL. BTW)

Bron: Concept omzetkengetallen INretail en Panteia 2018

#### DISTRIBUTIEVE TOETS ALMERE HOUT >>

Op basis van bovenstaande kengetallen ziet de distributieve toets en uitbreidingsruimte voor Almere Hout er als volgt uit:

	HUDIG (2020)	2022	2025	2030
Inwoners	5.055	7.341	11.341	19.434
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.111	€ 2.111	€ 2.111	€ 2.111
Bestedingspotentieel in € mln	€ 11	€ 15	€ 24	€ 41
Koopkrachtbinding	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%	70% - 90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 7 - 10	€ 11 -14	€ 17 - 22	€ 29 - 37
Koopkrachttoevloeiing	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 1 - 2	€ 1 - 2	€ 2 - 4	€ 3 - 7
Totale bestedingen in € mln	€ 8 - 11	€ 12 - 16	€ 19 - 25	€ 32 - 43
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 8.176	€ 8.176	€ 8.176	€ 8.176
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> vwo</b>	<b>1.015 - 1.382</b>	<b>1.474 - 2.007</b>	<b>2.277 - 3.100</b>	<b>3.903 - 5.313</b>

TABEL 7 DISTRIBUTIEVE TOETS ALMERE HOUT