
LEEUWARDEN LIDL ELZEN- STRAAT, CAMBUURPLEIN EN W.A.-PLEIN

Ladderonderbouwing

28 november 2023

RHO ADVISEURS

DATUM 28 november 2023
KENMERK 20230767/111623/

PROJECT Leeuwarden Lidl Elzenstraat, Cambuurplein en W.A. Plein
PROJECTLEIDER drs G. van Halteren

OPDRACHTGEVER Lidl Nederland GmbH
PROJECTNUMMER 20230767

AUTEUR J. van Velden
STATUS Definitief



SAMENVATTING

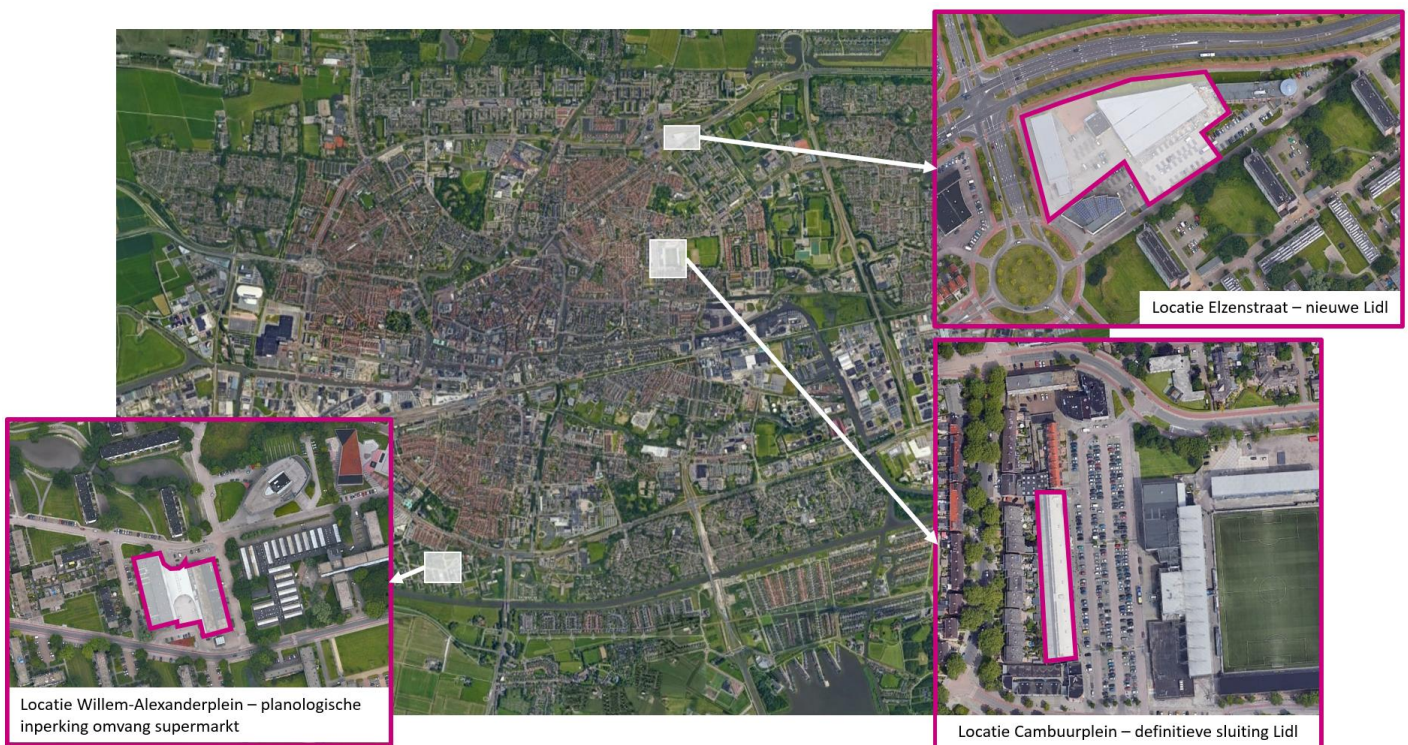
1.1 Opgave

Lidl is voornemens om een nieuwe winkel te realiseren aan de Elzenstraat 1-3 in Leeuwarden. De bestaande bebouwing staat gedeeltelijk leeg en zal worden gesloopt. Hier zijn of waren onder meer een Formido-bouwmart, ambulancepost en autobedrijf gevestigd. De nieuw te bouwen supermarkt omvat 2.541 m² bvo. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Met een ligging direct aan de Groningerstraatweg (N355) kent het gebied een goede ontsluiting.

Met deze nieuwe winkel kan Lidl inspelen op de behoefte van de moderne consument. Deze is nu nog aangewezen op de verouderde winkel aan het Cambuurplein, die de nodige beperkingen kent in indeling en omvang. Deze supermarkt aan het Cambuurplein wordt gesloten.

De gemeente Leeuwarden heeft in haar beleid een maximale oppervlakte aan supermarktruimte vastgelegd. Om aan de Elzenstraat een supermarkt te kunnen realiseren, moet er planologisch ruimte worden gezocht. Dit kan door elders supermarktruimte weg te bestemmen. In dit geval sluit Lidl de supermarkt aan het Cambuurplein waarmee een groot deel van de benodigde oppervlakte aan de Elzenstraat kan worden inbestemd. Omdat een deel van de planologische toegestane supermarktruimte aan het Willem Alexanderplein niet wordt benut, wordt ook hier een deel wegbestemd. Hier neemt de werkelijke oppervlakte supermarkt echter niet toe of af maar wordt de huidige Lidl supermarkt gehandhaafd. Wel blijft hier planologisch ruimte om deze supermarkt in de toekomst uit te kunnen breiden.

De verschillende locaties zijn weergegeven op figuur 1.1.



Figuur 1.1 Locaties van beoogde ontwikkelingen Lidl in Leeuwarden (bron: Google Earth, bewerking Rho Adviseurs).

Conform het detailhandelsbeleid van de gemeente Leeuwarden moeten op de twee bestaande Lidl-locaties supermarktmeters worden gesaneerd om de nieuwe winkel aan de Elzenstraat mogelijk te maken. Voor al deze drie locaties wordt één, nieuw bestemmingsplan opgesteld.

VRAAGSTELLING

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient aan deze Ladder te worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

In het bestemmingsplan worden er verschillende planregels gewijzigd en ontwikkelingen mogelijk gemaakt (zie tabel 1.1). In voorliggend initiatief is de beoogde oppervlakte voor supermarkten minder dan mogelijk in de huidige planologische regeling. Per saldo neemt het aantal vierkante meters die gebruikt kunnen worden voor een supermarkt af. Hierdoor wordt het initiatief dat met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Tabel 1.1 Wijzigingen planregels bestemmingsplan.

Supermarkt	Verandering toegestane grootte supermarkt in <u>bestemmingsplan</u>	Verandering omvang supermarkt
Lidl Elzenstraat	+ 2.600 m ² bvo	+ 2.541 m ² bvo
Lidl Cambuurplein	- 2.500 m ² bvo	- 1.141 m ² bvo
Lidl Willem-Alexanderplein	- 1.896 m ² bvo	0 (geen verandering)
Totaal	- 1.996 m² bvo	+ 1.400 m² bvo

Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt in dit document de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Hierbij zal er voornamelijk aandacht worden besteed aan de verplaatsing van de Lidl van het Cambuurplein naar de Elzenstraat. Beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

LEESWIJZER

In de navolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven.

- In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan ontwikkeling beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet.
- In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan de verplaatsing van de supermarkt beschreven.

Navolgend zijn hiervan de belangrijkste conclusies opgenomen.

1.2 Conclusie

BINNEN STEDELIJK GEBIED

De geplande locatie voor een nieuwe Lidl sluit aan op de aanwezige bebouwing én zorgt voor een nieuwe bestemming van (deels) leegstaande panden. De locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGBIED

De ontwikkeling voorziet in de behoefte van de omliggende wijken. Door de goed ontsloten locatie nabij de Groningerstraatweg en de realisatie van een ruime parkeergelegenheid wordt het verzorgingsgebied van de Lidl vergroot.

BEHOEFTE AAN BEOOGDE ONTWIKKELING

- Uit het dpo van Broekhuis Rijs en De Gier blijkt dat na de verplaatsing van de Lidl de situatie in feite onveranderd blijft. Het tekort in de markt blijft nagenoeg gelijk, waardoor geen sprake zal zijn van een ontwrichting van de verzorgingsstructuur.
- Er is kwalitatieve behoefte aan de beoogde supermarkt aan de Elzenstraat:
 - Op de locatie aan de Elzenstraat worden (deels) leegstaande panden herbestemd. Dit zorgt voor een verbeterde uitstraling van het gebied.
 - De supermarkt kan op een zorgvuldige manier ruimtelijk worden ingepast, waarbij er o.a. aandacht is voor het beperken van de overlast bij de bevoorrading en voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting nabij de Groningerstraatweg zorgt daarnaast voor een goede bereikbaarheid. Hiermee worden ruimtelijke knelpunten van de bestaande supermarklocatie aan het Cambuurplein opgelost.
 - Nabij het Kolfplein (waar een Jumbo zit) is nu nog geen discount-supermarkt aanwezig. Door deze verplaatsing wordt het supermarktaanbod evenrediger verdeeld.

DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie aan de Elzenstraat waar momenteel sprake is van leegstand. Op de bestaande locatie aan het Cambuurplein was uitbreiding niet mogelijk. In het gemeentelijke detailhandelsbeleid heeft deze ontwikkeling een uitzonderingspositie. Op de bestaande locatie, en een andere locatie aan het Willem-Alexanderplein worden onbenutte supermarktmeters gesaneerd. De ontwikkeling past in zowel lokale als provinciale beleidskaders. De ontwikkeling gaat daarmee uit van zorgvuldig ruimtegebruik.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

INHOUD

Samenvatting	3
1.1 Opgave	3
1.2 Conclusie	4
2. Beschrijving van ontwikkeling	7
3. Locatie-afweging in relatie tot beleidskader	8
3.1 Provinciaal beleid	8
3.1.1 Omgevingsvisie De romte diele (23 september 2020)	8
3.1.2 Omgevingsverordening Fryslân (21 september 2022)	8
3.2 Gemeentelijk beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie gemeente Leeuwarden (22 december 2021)	9
3.2.2 Beleidskader Retail Leeuwarden (6 juli 2022)	9
4. Behoeftte verplaatsing supermarkt	11
4.1 Kwantitatieve behoefte	11
4.2 Kwalitatieve behoefte	12
4.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling	12
5. Conclusie behoefte supermarkt	13
Bijlage 1 Begrippenlijst	14

2. BESCHRIJVING VAN ONTWIKKELING

Het winkelpand van de Lidl aan het Cambuurplein past niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden. De verkoopruimte is te klein, het pand heeft een langgerekte vorm en de gangpaden zijn te smal. Het huidige magazijn is beperkt in omvang en de bevoorrading verloopt niet optimaal. De bevoorrading is problematisch doordat het geluidshinder veroorzaakt in de wijk. Optimalisatie is op deze locatie niet mogelijk.

Met de realisatie van een nieuwe Lidl aan de Elzenstraat worden deze problemen opgelost. De winkel krijgt een moderne omvang met passende inrichting. Er is genoeg parkeergelegenheid rondom de winkel. Laden en lossen vindt plaats aan de westzijde van het gebouw, waardoor geluidshinder en overlast tot het minimum wordt beperkt.



Figuur 2.1 Sfeerimpressie toekomstige inrichting plangebied (bron: BA32).

Aan de Elzenlaan is sprake van leegstand van een voormalige bouwmarkt. Het gebied zal met de komst van de Lidl, met een aangepast Parkeerterrein, weer een zinvolle bestemming krijgen met een betere uitstraling dan nu het geval is. Het oude pand aan de Cambuurplein zal een detailhandelsinvulling behouden, maar er wordt geen supermarkt meer gevestigd. Met de aanwezigheid van Aldi en Jumbo blijft het gebied in voldoende mate voorzien in de consumentenbehoefte.

3. LOCATIE-AFWEGING IN RELATIE TOT BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie De romte diele (23 september 2020)

De omgevingsvisie is geen eindbeeld, het biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030-2040). Een Fryslân dat bij alle veranderingen haar eigenheid weet te bewaren. Alle kennis, vaardigheden en creativiteit in de Friese samenleving zijn nodig om grote en kleine vraagstukken goed aan te pakken. Dat vraagt om een vergezicht, een gezamenlijke blik op het Fryslân dat we tussen nu en 2050 willen worden.

In dialoog met de samenleving zijn er vier opgaven benoemd die de provincie actief wil aanpakken. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor we nu al alles op alles moeten zetten om met de samenleving oplossingen te vinden.

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort
- Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht
- Fryslân versterkt de biodiversiteit

Voor de beoogde ontwikkeling is het eerste vraagstuk 'Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar' van belang. Hierin wordt benoemd dat het aanbod woningen en voorzieningen moet worden afgestemd op de bevolking.

Toetsing en conclusie

Met de verplaatsing van de winkel krijgt Lidl een kwalitatief hoogwaardig en ruime winkel met een completer assortiment. Dit in tegenstelling tot de huidige winkel, die sterk verouderd is en waar bevoorrading zorgt voor overlast in de wijk. De nieuwe locatie is goed ontsloten nabij de Groningerstraatweg en heeft voldoende parkeergelegenheid. De nieuwe locatie van de winkel sluit daarmee beter aan op de behoeften van de moderne consument. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de Omgevingsvisie De romte diele.

3.1.2 Omgevingsverordening Fryslân (21 september 2022)

Afdeling 2.5

In deze afdeling staan regels voor detailhandel. In de omgevingsvisie "De Romte Diele" wordt benadrukt dat centrumgebieden met publieksfuncties het kloppende hart van steden en dorpen vormen. En zo'n kloppend hart heeft vitale MKB-bedrijven nodig in de vorm van gevarieerde detailhandel, horeca en andere publieksgerichte functies die de levendigheid en aantrekkelijkheid ervan dragen. Leegstand van winkels doet hier afbreuk aan, en kan zonder extra inzet toenemen en structureel worden. Concentratie van winkels in de centra levert een wezenlijke bijdrage aan de levendigheid ervan, tenzij winkelformules hier niet passen en vestiging daarbuiten geen afbreuk doet aan de winkelfunctie van centra. Basisregel in de verordening is daarom om detailhandel in beginsel alleen toe te staan in bestaande kernwinkelgebieden en het gebied direct daarop aansluitend. Perifere detailhandel, solitaire kleinschalige winkelvestigingen en buurtwinkelcentra zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Met afwijking kan mee worden gewerkt aan detailhandel bij een grootschalige voorziening in een kern. Leeuwarden heeft daarnaast nog de mogelijkheid voor het toestaan van verruimde perifere detailhandel.

Artikel 2.11 Detailhandel

1. Onverminderd de mogelijkheden voor detailhandel op grond van de artikelen 2.22, 2.24 en 2.25, kan in een omgevingsplan detailhandel buiten het bestaande kernwinkelgebied en het gebied direct daarop aansluitend alleen worden toegestaan wanneer sprake is van:

- a. een solitaire kleinschalige winkelvestiging in een woonbuurt of gemengde buurt;
- b. een buurtwinkelcentrum;
- c. perifere detailhandel.

2. In een omgevingsplan waarin een buurtwinkelcentrum of perifere detailhandel wordt toegestaan als bedoeld in het eerste lid, wordt onderbouwd dat:

- a. de detailhandel geen afbreuk doet aan de winkelfunctie van het kernwinkelgebied, en
- b. de detailhandel aansluit bij aard en schaal van de kern, en

c. vestiging in het kernwinkelgebied of het gebied direct daarop aansluitend redelijkerwijs niet mogelijk is.

Toetsing en conclusie

De huidige vestiging aan het Cambuurplein is niet toekomstbestendig. De nieuwe locatie van de Lidl aan de Elzenstraat zorgt voor een evenwichtiger spreiding van het supermarktaanbod in Leeuwarden. Het komt op korte afstand te liggen van Jumbo aan de Johannes Kolfplein. Hiermee ontstaat een cluster van twee complementaire supermarkten in het noorden van Leeuwarden. Aan het Cambuurplein blijft een complementair supermarktaanbod behouden (Aldi en Jumbo). De verplaatsing van de Lidl doet geen afbreuk aan winkelfunctie in het kernwinkelgebied. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie gemeente Leeuwarden (22 december 2021)

De omgevingsvisie definieert de belangrijke opgaven en formuleert doelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze doelstellingen. Detailhandel komt als volgt aan bod in de omgevingsvisie:

De gemeente streeft naar een aantrekkelijke en vitale binnenstad met goede voorzieningen en een functiemix. Voor de retailstructuur binnen de gemeente Leeuwarden worden enkele leidende principes gehanteerd die in de 'Retailvisie' uitgewerkt worden. Enkele daarvan zijn: 'de binnenstad als vlaggenschip', 'een duurzame structuur en duurzaam ruimtegebruik', 'clustering van detailhandel en (overige) publieksvoorzieningen' en 'bevordering van samenwerking'.

Toetsing en conclusie

De verplaatsing van de Lidl zorgt voor een verbeterde boodschappenstructuur in Leeuwarden. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een toekomstbestendige winkel voor een reeds gevestigde ondernemer, die voldoet aan de behoefte van de moderne consument (bijv. ruim assortiment, goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid). Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de Omgevingsvisie Leeuwarden.

3.2.2 Beleidskader Retail Leeuwarden (6 juli 2022)

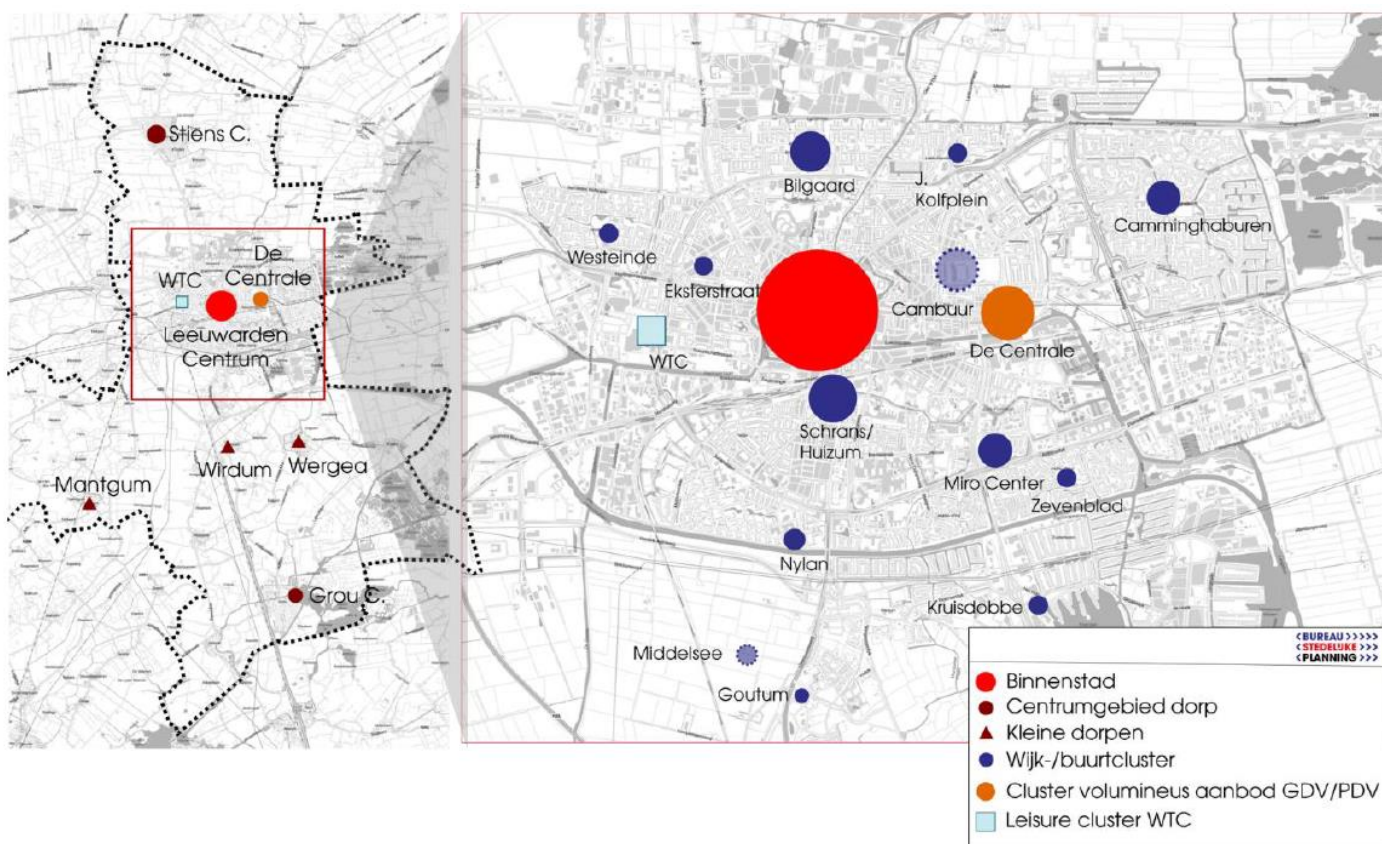
De gemeente Leeuwarden heeft een nieuwe visie voor retail opgesteld om zo meer duidelijkheid en consistentie te bereiken, en daarnaast antwoord te kunnen geven op actuele trends en ontwikkelingen. Het doel is om het economisch functioneren van de verblijfsgebieden te verbeteren in een tijd waarin de retailsector in een grote transitie verkeert.

In deze Retailvisie zijn de volgende ambities geformuleerd ten aanzien van de retailstructuur in de gemeente Leeuwarden. Alleen de ambities relevant voor de beoogde ontwikkeling worden nader toegelicht.

- **Duurzame structuur en ruimtegebruik.** De retailclusters moeten in omvang en samenstelling passen bij het verzorgingsgebied en de functie van het cluster. Indien het (winkel)gebied te groot of te klein is voor deze functie, is optimalisering passend. Dit kan zijn in de vorm van concentratie en transformatie van een cluster (minder meters), of door een beperkte toevoeging van meters. Een retailgebied functioneert het beste met aaneengesloten voorzieningen en maximaal een frictieleegstand.
- Zo veel mogelijk **clusteren** van detailhandel (en andere publieksvoorzieningen). Nieuwe ontwikkelingen worden alleen toegestaan in de perspectiefrijke centra en niet op solitaire locaties.
- **Kwalitatieve versterking** van de bestaande, perspectiefrijke (centrum)gebieden binnen de structuur en het intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties binnen deze gebieden staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven (binnen de huidige afbakeningen van het gebied), herontwikkeling van vastgoed wordt aangemoedigd en er wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke functiemix en uitstraling van o.a. de openbare ruimte. Deze centrumgebieden zullen gaan functioneren als verblijfsgebieden in plaats van puur winkelgebieden.
- **Nieuwe gewenste ontwikkelingen moeten dan ook gestimuleerd en naar de juiste plaats geleid worden.** Binnen de grenzen van de verblijfsgebieden zijn nieuwe ontwikkelingen gewenst, ondanks dat er geen directe kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig is. Juist om de centra dynamisch, van de tijd en aantrekkelijk te houden zijn kwalitatieve

impulsen wel wenselijk. Hier is ruimte voor innovatieve ontwikkelingen als pop-up stores, blurring concepts, een meer multifunctionele invulling en andere deels niet te voorziene ontwikkelingen. Gewenste ontwikkelingen worden daarom omarmd en geleid naar het daarvoor best passende verblijfsgebied. Buiten de aangewezen verblijfsgebieden wordt een restrictief beleid gehandhaafd, zodat de hoofdstructuur kan floreren.

- **Detailhandel PDV/GDV en volumineuze leisure en horeca zoveel mogelijk clusteren, zodat het elkaar versterkt.** Door ook bij het volumineuze aanbod zoveel mogelijk in te zetten op clustering ontstaat er synergie tussen de verschillende retailers. De ene woonwinkel profiteert van de andere, en het wereldrestaurant profiteert van de overdekte speelhal en de kartbaan. Niet enkel clustering is essentieel, maar ook een gezamenlijke marketing, delen van parkeerterreinen en een uitnodigende openbare ruimte dragen bij aan aantrekkelijk en goed functionerende clusters.
- **Koester en bevorder de reeds aanwezige samenwerking** tussen de direct betrokkenen. Structurele samenwerking tussen met name ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente bepaalt in steeds grotere mate het succes en de ontwikkeling van centrumgebieden.



Figuur 2.1 Gewenste retailstructuur (Beleidskader Retail Leeuwarden, 2022).

Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de structuur. Ook nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn niet gewenst. Er worden uitzonderingen gemaakt voor initiatieven voor compacte clusters van dagelijkse verzorging voor de bewoners in nieuwbouwggebieden in de toekomst, of in de dorpen waar momenteel geen bestaand dagelijks aanbod is.

De Lidl Elzenstraat past niet binnen deze uitzonderingen. Echter, deze supermarkt is al toegezegd ten tijde van het opstellen van deze visie en beleidsdocument. Deze was nog niet vigerend. Bij vaststelling van de Retailvisie Leeuwarden 2022 worden deze regels vigerend en zijn dergelijke solitaire ontwikkelingen binnen de kern Leeuwarden niet meer gewenst.

Om deze beleidsdoelstellingen te behalen is reductie van detailhandelsmeters buiten de hoofdstructuur noodzakelijk. In de gemeente Leeuwarden geldt voor alle detailhandelsbranches dat er in 2025 een (ruim) overschot aan winkelmeters is. In de verdere toekomst zal die situatie niet verbeteren, ondanks de bevolkingsgroei.

Doordat het detailhandelsaanbod in Leeuwarden te groot is voor een toekomstbestendige exploitatie, is het noodzakelijk om in ieder geval (verborgen) plancapaciteit op plekken waar geen detailhandel gewenst is terug te dringen. Dit kan door een keuze voor

- een uitsterfconstructie;
- het wegbestemmen van onbenutte plancapaciteit of restcapaciteit, en;
- verplaatsing van solitaire winkels naar de structuur.

Toetsing en conclusie

De Lidl Elzenstraat is toegezegd toen de Retailvisie Leeuwarden 2022 nog niet vigerend was. Hiermee heeft de Lidl een uitzonderingspositie. De Lidl is een supermarkt op een solitaire locatie, maar in de buurt van het wijk-/ buurtcluster Kolfplein. Er worden op andere Lidl-locaties supermarktmeters wegbestemd, waarmee de plancapaciteit wordt teruggedrongen op plekken waar geen detailhandel gewenst is. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op gemaakte gemeentelijke beleidsafspraken.

4. BEHOEFTE VERPLAATSING SUPERMARKT

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de verplaatsing Lidl Cambuurplein naar de Elzenstraat is beschreven op basis van een distributieplanologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd door Broekhuis Rijs en De Gier (15 oktober 2020). Dit onderzoek is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Nieuwe Lidl Elzenstraat: beoogde grootte 2.541 m² bvo en 1.680 m² wvo, en;
- Sluiting Lidl Cambuurplein: huidige grootte 1.141 m² bvo en 863 m² wvo.

De conclusies hiervan zullen in dit hoofdstuk worden toegelicht.

4.1 Kwantitatieve behoefte

HUDIGE SITUATIE

Leeuwarden heeft een compleet aanbod van zowel full-service supermarkten al discounters. Op veel locaties zijn twee supermarkten/ discounts samen gevestigd. Het Cambuurplein is de enige locatie waar op dit moment drie supermarkten zijn geclusterd; twee discounters en één full-service supermarkt (Aldi, Lidl en Jumbo).

DISTRIBUTIEPLANologisch ONDERZOEK

De uitkomsten van het distributieplanologisch onderzoek zijn te vinden in figuur 3.1. Hieruit wordt geconcludeerd dat op dit moment in het primaire verzorgingsgebied (de wijken Oud-Oost en Heechterp & Schieringen) er sprake is van een overschot aan winkelmeters van ruim 2.400 m² wvo op het Cambuurplein. Bij dit getal is een opmerking op z'n plaats; zowel discounters als Poiesz als oudere winkels hebben over het algemeen in de praktijk een veelal lage vloerproductiviteit. Dit verklaart waarom ondanks op papier een groot tekort aan marktruimte, de verschillende supermarkten toch kunnen functioneren, en zelfs willen vergroten.

De nieuwe Lidl aan de Elzenstraat is makkelijker bereikbaar via de rondweg en heeft meer parkeergelegenheid, maar zit niet meer geclusterd bij andere winkels. Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat na deze verplaatsing van de Lidl de situatie in feite onveranderd blijft. Het tekort in de markt blijft nagenoeg gelijk, waardoor geen sprake zal zijn van een ontvruchting van de verzorgingsstructuur.

Cambuurplein/Elzenlaan Lidl	Huidig	Na verplaatsing Lidl
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.467	€ 2.467
Inwoners	15.946	15.946
Koopkrachtbinding (%)	70%	75%
Omzet verzorgingsgebied	€ 27.5 mln.	€ 29.5 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	5%	10 à 15%
Omzet toevloeiing	€ 1.5 mln.	€ 4.2 mln.
Totale omzet	€ 29.0 mln.	€ 33.7 mln.
Vloerproductiviteit	€ 6.808	€ 6.808
Potentieel winkelaanbod m2	4.257	4.953
Aanwezig winkelaanbod m2	6.719	7.396
Ruimte/tekort in markt	-2.462	-2.443

Figuur 3.1 Distributieve ruimte dagelijkse goederen (bron: Broekhuis Rijs en De Gier Advisering, 15 oktober 2020).

4.2 Kwalitatieve behoefte

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen.

4.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling

Het winkelpand van de Lidl aan het Cambuurplein past niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden. Zo zijn o.a. de verkoopruimte en magazijn te klein. Uitbreiding ter plekke is niet mogelijk. In de nieuwe Lidl aan de Elzenstraat kan een nieuwe, moderne supermarkt worden gerealiseerd. Met deze ontwikkeling kan een aantal knelpunten worden verbeterd:

- **Omvang van het pand:** Met de beoogde ontwikkeling kan een supermarkt van moderne omvang worden gerealiseerd, aansluitend op de formule-uitgangspunten van de Lidl. Hiermee kan er een optimaal assortiment worden aangeboden, die ook aansluit op de behoeften van de moderne consument. De Lidl wordt één van de grootste discounters van de stad; alleen de Lidl in Zuidland is nog groter.
- **Ruimtelijke inpassing:** De keuze voor de locatie aan de Elzenstraat
 - **Goede ontsluiting:** De nieuwe Lidl ligt gelegen aan de Groningerstraatweg; de rondweg van Leeuwarden. Hiermee bereikt Lidl een groter verzorgingsgebied, en is daarnaast ook beter bereikbaar voor consumenten.
 - **Parkeergelegenheid:** Bij de nieuwe winkel wordt voldoende parkeergelegenheid georganiseerd. Een gedeelte hiervan kan ook gebruikt worden voor bezoekers van de nabijgelegen kerk.
 - **Beperking overlast:** De bevoorrading zal efficiënter plaatsvinden aan de westzijde van het pand. Hiermee wordt overlast beperkt voor omwonenden.
 - **Gebruik leegstand:** Het gebied aan de Elzenstraat staat nu gedeeltelijk leeg. Door de verplaatsing van de Jumbo krijgt het gebied een nieuwe impuls en verbeterde uitstraling. Het oude pand aan het Cambuurplein krijgt een nieuwe detailhandelsinvulling. Leegstand wordt voorkomen. Er komt geen supermarkt meer terug.
- **Bedrijfseconomisch perspectief:** De tekortkomingen van de huidige winkel worden opgelost, waardoor ondernemer de bedrijfsvoering efficiënter kan laten verlopen. Dit biedt bedrijfseconomisch perspectief, waarmee de voorziening voor langere tijd gewaarborgd blijft voor Leeuwarden.
- **Versterking detailhandelsstructuur:** Op dit moment zijn er drie supermarkten dicht bij elkaar gevestigd aan het Cambuurplein. Met de voorgenomen verplaatsing ontstaan er twee clusters van complementaire supermarkten (Lidl + Jumbo en Aldi + Jumbo). Hiermee wordt de detailhandelsstructuur als geheel versterkt.

5. CONCLUSIE BEHOEFTE SUPERMARKT

De beoogde ontwikkeling zorgt ervoor dat onbenutte plancapaciteit wordt gesaneerd en er tegelijkertijd een moderne Lidl supermarkt wordt gerealiseerd op een goed ontsloten locatie. De ontwikkeling zorgt voor een verbeterde verspreiding van supermarkten in het noordelijke deel van Leeuwarden. De beoogde ontwikkeling:

- vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- is niet mogelijk op de huidige locatie. Met de realisatie van de Lidl aan de Elzenstraat wordt (deels) bestaande leegstand een nieuwe, toekomstbestendige invulling gegeven. De locatie aan het Cambuurplein krijgt een alternatieve invulling met detailhandel (geen supermarkt);
- is beleidsmatig gewenst op de nieuwe locatie via een uitzonderingspositie. Doordat op twee andere locaties supermarktmeters worden gesaneerd is er geen sprake van uitbreiding van supermarktmeters, en;
- Zorgt niet voor een ontwrichting van de verzorgingsstructuur en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Met de verplaatsing van de bestaande Lidl-supermarkt naar de Elzenstraat en de sanering van overbodige supermarktmeters is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL

Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

DAGELIJKE GOEDEREN

Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² vwo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING

Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN

De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.

NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is / toegankelijk is.