



Effecten winkelontwikkeling De Harder Harderwijk

Stec Groep aan Borghese Real Estate

Hub Ploem, Martijn Exterkate en Joery Schouten
4 mei 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Planomschrijving: huidige locaties en metrages	3
2	Uitgangspunten	5
2.1	Mogelijkheden in vigerend bestemmingsplan	5
2.2	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.3	Detailhandelsvisie Harderwijk.....	6
3	Ruimtelijke effecten supermarkten	7
3.1	Verzorgingsgebied supermarkten: gemeente Harderwijk.....	7
3.2	Supermarktstructuur Harderwijk	7
3.3	Trends en ontwikkelingen	9
3.4	Distributieplanologisch onderzoek.....	10
3.5	Ruimtelijke effecten	11
4	Ruimtelijke effecten doe-het-zelf/wonen	13
4.1	Verzorgingsgebied: eventuele ruimtelijke effecten primair in eigen gemeente.....	13
4.2	Huidige structuur: aanbod 'Doe-het-zelf' en 'Wonen' vooral perifeer gelegen	13
4.3	Distributieplanologisch onderzoek.....	14
4.4	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.....	15
5	Bijlage	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen voor nieuwbouw van vier winkels in gebied De Harder in Harderwijk. Al jaren wordt er gesproken over een (her)ontwikkeling van dit gebied. Zo is er in 2008 een bestemmingsplan vastgesteld, wat onder andere de ontwikkeling van thematische detailhandel, horeca, kantoren, leisure en woningen mogelijk maakt van in totaal 33.500 m². Tot op heden is de (her)ontwikkeling van De Harder niet tot stand gekomen. Wel is een tijdelijke supermarkt en McDonalds gevestigd in het gebied en is gestart met woningbouw in/tegen het gebied.

De locatie is enkele jaren geleden in handen gekomen van een nieuwe ontwikkelaar (BRE Harderwijk BV). Dit heeft geleid tot een gewijzigd programma waar zowel het college als de raad mee ingestemd hebben. Concreet gaat het om:

- Verplaatsing van tijdelijke vestiging Dirk van den Broek op het terrein (en vervallen tijdelijk karakter en supermarktlocatie);
- Verplaatsing van Lidl supermarkt van bedrijventerrein Lorentz naar De Harder (en vervallen huidige supermarktlocatie);
- Verplaatsing van Praxis Harderwijk naar De Harder;
- Verplaatsing van Kwantum Harderwijk naar De Harder.

Deels zijn genoemde functies al toegestaan in het gebied op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de supermarkten geldt echter dat deze in het huidige bestemmingsplan planologisch niet mogelijk zijn. Wel is voor supermarkt Dirk van den Broek in 2016 een (tijdelijke) omgevingsvergunning verleend. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) vraagt om een afweging omtrent ruimtelijke effecten op de bestaande (winkel)structuur.

1.2 Planomschrijving: huidige locaties en metrages

Locatie De Harder gelegen aan de N302, tussen de Verkeersweg en de Burgermeester de Meesterstraat. Het gebied is met name bekend vanwege partycentrum Harders Plaza. In de plannen voor De Harder worden vier winkels verplaatst binnen Harderwijk naar De Harder. In onderstaande kaart geven we de verplaatsingen weer. Vervolgens gaan we in op de diverse plannen.

Figuur 1: Huidige locaties van de winkels en de toekomstige verplaatsing



Bron: Stec Groep (2019).

Dirk van den Broek

Supermarkt Dirk van den Broek is als enige van de vier toekomstige winkels op De Harder reeds gevestigd op de locatie. Het huidige tijdelijke onderkomen van de supermarkt bestaat uit 1.200 m² wvo (winkelvloeroppervlak) (bron: Locatus, 2019). Deze winkel verdwijnt in het nieuwe plan en wordt vervangen door een parkeerplaats. Het nieuwe pand van Dirk van den Broek zal elders op De Harder worden ontwikkeld. De nieuwe winkel zal circa 2.500 m² bvo bevatten, met de mogelijkheid om circa 750 m² bvo onder te verhuren aan een andere winkelformule voor langere termijn¹. Omgerekend naar winkelvloeroppervlak² wordt planologisch 1.780 m² wvo supermarkt toegestaan, een verruiming van 580 m² wvo harde plancapaciteit supermarktmeters ten opzichte van de bestaande situatie. Het daadwerkelijk in gebruik te nemen aantal supermarktmeters neemt in eerste instantie toe van 1.200 naar 1.400 m² wvo.

Lidl

De ontwikkeling van Lidl op De Harder betreft een verplaatsing van een bestaande vestiging op korte afstand (2 autominuten). Lidl is nu nog gevestigd aan de Ampèrestraat, op bedrijventerrein Lorentz in Harderwijk. Deze vestiging is geen onderdeel van een bestaand winkelgebied. De huidige winkel is 1.020 m² wvo groot en zal worden overgenomen door projectontwikkelaar BRE Harderwijk BV. Gemeente Harderwijk en BRE Harderwijk BV zijn tot de overeenstemming gekomen dat de supermarktbestemming van de winkel aan de Ampèrestraat verdwijnt. De nieuwe supermarkt op De Harder zal circa 2.000 m² bvo bevatten. Omgerekend naar winkelvloeroppervlak is dit 1.425 m² wvo; een toevoeging van circa 405 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Ook wordt volgens de plannen circa 100 m² voor een sociale ruimte (kantine en dergelijke) ontwikkeld.

Praxis

Praxis Harderwijk vertrekt van een solitaire locatie aan de Verkeersweg 3. De huidige omvang van Praxis is circa 2.495 m² wvo (Bron: Locatus, 2019). Het bvo van de huidige vestiging is circa 3.200 m² (Bron: schatting op basis van BAG, 2020). De invulling van dit pand na het vertrek van Praxis is onbekend. Het achterliggende pand behoudt haar huidige planologische mogelijkheden. De beoogde omvang van de te verplaatsen Praxis betreft circa 2.900 m² bvo. Gelet op de afname van de meters bvo kan ook een afname van de meters wvo worden verwacht.

Kwantum

Kwantum Harderwijk zal verplaatsen vanaf zijn huidige locatie aan de Deventerweg. De winkel vertrekt van een PDV-locatie waar onder andere een Gamma Sanitairkamer en beddenspecialist gevestigd zijn. Momenteel is de omvang van Kwantum 2.375 m² wvo (bron: Locatus, 2019). Op locatie De Harder wordt een vestiging van Kwantum beoogd van circa 2.100 m² bvo. De vestiging van Kwantum in gebied De Harder is volgens het huidige bestemmingsplan al mogelijk.

Planologische harde plancapaciteit voor supermarkten neemt toe met 985 m² wvo

Concluderend neemt volgens de plannen de harde plancapaciteit voor supermarkten in Harderwijk toe met 985 m² wvo. In eerste instantie neemt het aantal werkelijk in gebruik zijnde supermarktmeters toe met 605 m² wvo. Voor Praxis is sprake van een afname van circa 3.200 m² bvo naar circa 2.900 m² bvo. Ook bij Kwantum wordt het oppervlak kleiner.

¹ In deze Laddertoets zijn de genoemde 750 m² bvo als vierkante meters supermarkt van Dirk van den Broek meegenomen; bij daadwerkelijke onderverhuur is artikel 4.5 lid a juncto lid b van het Bestemmingsplan Zeebuurt – De Harder 2020 van toepassing.

² Omrekenformule bvo naar wvo: m² wvo. = 0,95x m² bvo en m² wvo = 0,75x m² bvo. Deze omrekenformule is afkomstig van en overeenkomstig aan meting via NEN 2580 methode.

2 Uitgangspunten

2.1 Mogelijkheden in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is de totale oppervlakte voor detailhandel begrensd op 25.000 m² bvo voor thematische detailhandel (huis en interieur, buitensport en recreatie). Hierbij is de vestiging van winkels voor voedings- en genotmiddelen (waaronder een supermarkt) en bouwmarkt uitgesloten. Via een omgevingsvergunning is in 2016 voor supermarkt Dirk van den Broek een (tijdelijk) onderkomen op De Harder toegestaan. Voor bouwmarkten geldt dat volgens een wijzigingsbevoegdheid een bouwmarkt kan worden toegestaan wanneer het een binnen Harderwijk te verplaatsen bouwmarkt betreft, waarbij de winkelvloeroppervlakte met niet meer dan 900 m² wvo wordt vergroot. In een overeenkomst tussen gemeente en opdrachtgever/ontwikkelaar is vastgelegd dat in het bestemmingsplan de planologische meters voor de bouwmarkt worden geborgd.

In een aanvullingsovereenkomst tussen gemeente Harderwijk en BRE Harderwijk BV zijn enkele hernieuwde afspraken gemaakt. Zo is besloten dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de doelen thematische detailhandelsvoorzieningen, leisure, zakelijke dienstverlening en zelfstandige horeca verlaagd zal worden naar 9.800 m² bvo. De toegestane invulling van deze vierkante meters is beperkt tot: thematische detailhandelsvoorzieningen (woonwinkel), supermarkten en een bouwmarkt, concreet vertaald in de volgende vierkante meters bvo: twee supermarkten met een gezamenlijke bvo van circa 4.760 m², een woonwinkel van circa 2.110 m² bvo en een bouwmarkt van circa 2.930 m². Dit is een aanzienlijke vermindering van winkelmeters ten opzichte van de eerdere bestemming.

2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Beoogde plannen supermarkten maakt ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit

jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Gezien de beoogde uitbreiding van planologische meters voor supermarkten van circa 985 m² wvo, bestempelen we de verplaatsing en uitbreiding van supermarkten Dirk van den Broek en Lidl als een stedelijke ontwikkeling. Voor Kwantum geldt dat deze momenteel planologisch al mogelijk is in De Harder. Voor Praxis bestaat via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid te verplaatsen naar De Harder.

Wat betreft de uitbreiding van supermarktmeters is sprake van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. We constateren dat een functie (supermarkt) wordt toegestaan die momenteel niet mogelijk is in het betreffende bouwvlak; en deze van zodanige aard en omvang is dat een afweging op basis van ruimtelijke effecten wenselijk is.

Planontwikkeling De Harder is een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor De Harder een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig 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’.

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan ‘De Harder’ aan het plangebied al diverse stedelijke functies mogelijk zijn (o.a. detailhandel, horeca, leisure). Bovendien is de planlocatie omringd door woningbouw. Gelet hierop kan gesteld worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet.

2.3 Detailhandelsvisie Harderwijk

Visie zet in op behoud bestaande (wijk)centra en voorkomen solitaire ontwikkelingen

Gemeente Harderwijk heeft in 2012 een detailhandelsvisie vastgesteld. Volgens de visie is een versterking van het bestaande supermarktaanbod alleen wenselijk wanneer het de positie van bestaande wijkcentra niet ondergraaft. Een versterking van het bestaande supermarktaanbod (vergroting en relocatie) verdient bovendien nadrukkelijk de voorkeur boven het faciliteren van nieuwe supermarkten. In dit opzicht past de verplaatsing van supermarkten naar De Harder binnen de kaders van de detailhandelsvisie, aangezien het de verplaatsing en vergroting van bestaande supermarkten betreft.

Ook gaat de detailhandelsvisie in op het voorkomen van solitaire ontwikkelingen. Clustering van qua bezoekersmotief gelijksoortige detailhandel is wenselijk. Voor zowel Lidl als Praxis geldt dat beide vestigingen momenteel solitair gevestigd zijn. De verplaatsing van beide winkels naar De Harder past bestaande solitaire locaties naar De Harder past daarmee in het beleidsstreven.

Ontwikkeling De Harder dient complementair te zijn aan de binnenstad en wijkcentra

Voor De Harder staat beschreven dat bij ontwikkeling het gebied complementair dient te zijn aan zowel binnenstad als wijkcentra. Waar voor de binnenstad en de wijkcentra het recreatieve-en boodschappenmotief centraal staan, dient het bezoekmotief voor De Harder doelgericht te zijn. In het Collegebesluit van 26 november 2013 en het Raadsbesluit van december 2013 is De Harder aangewezen als gewenste locatie voor een supermarkt. Inmiddels is via het afgeven van een tijdelijke omgevingsvergunning voor Dirk van den Broek een supermarktlocatie ontstaan.

Op een aantal punten is het kader van de in 2012 vastgestelde detailhandelsvisie herijkt. Hierbij gaat het over de visie op ambulante handel, detailhandel in het Waterfront en ondergeschikte detailhandel op bedrijventerrein Lorentz. Deze punten raken de verplaatsing van verschillende winkels naar De Harder niet.

3 Ruimtelijke effecten supermarkten

3.1 Verzorgingsgebied supermarkten: gemeente Harderwijk

Het verzorgingsgebied voor een winkel is afhankelijk van de reikwijdte van de betreffende formule en het winkelvloeroppervlak dat mogelijk wordt gemaakt. Om het verzorgingsgebied in kaart te brengen worden veelal koopstromenonderzoeken gebruikt.

Inwoners Harderwijk lokaal georiënteerd voor supermarkten

Op basis van het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O Research) zien we een koopkrachtbinding van 89% voor de dagelijkse sector in de gemeente Harderwijk. Dit is ongeveer op gelijk niveau als gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal (91%), zo blijkt uit hetzelfde koopstromenonderzoek. Inwoners van de gemeente Harderwijk doen dus een relatief groot deel van hun supermarktbestedingen in eigen gemeente. Daarmee zijn de inwoners voor hun dagelijkse inkopen lokaal georiënteerd. Dit strookt met onderzoek van Deloitte (2017, 2018, 2019), waaruit blijkt dat een supermarkt een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer bedient, afhankelijk van de formule (van discounter tot full-service) en omvang (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Voor de planlocatie geldt dat een straal van 2 km binnen de gemeentegrenzen valt. Uit het koopstromenonderzoek blijkt tot slot dat 8% van de totale dagelijkse bestedingen in gemeente Harderwijk van buiten de gemeente komt. Vanwege de hoge bindingspercentages voor bestedingen in de dagelijkse sector (89%) beschouwen we de gemeente Harderwijk als verzorgingsgebied voor supermarkten gevestigd in Harderwijk.

3.2 Supermarktstructuur Harderwijk

Om een beeld te kunnen schetsen van mogelijke ruimtelijke effecten is het van belang om de bestaande winkelstructuur duidelijk in beeld te brengen. We zoomen specifiek in op supermarkten.

Binnen het dagelijks aanbod is de supermarktbranche in Harderwijk dominant. De gemeente beschikt over circa 13.980 m² wvo supermarktaanbod (76% van het dagelijkse aanbod). Landelijk bedraagt het supermarkt aanbod circa 260 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Harderwijk is dit circa 295 m² wvo per 1.000 inwoners, waarmee het supermarktaanbod iets boven het landelijk gemiddelde ligt. Dit hogere gemiddelde past bij de eerder geconstateerde hoge koopkrachtbinding en aanwezige –toevloeiing.

In navolgende tabel wordt weergegeven onder welke winkelgebieden het totale wvo verdeeld is binnen de branches 'Dagelijks' en daarbinnen supermarkten. Daarin valt op dat het aanbod supermarkten grotendeels geconcentreerd is in verschillende wijkcentra. Met name wijkcentra Drielanden beschikt over een ruim aanbod supermarkten (2.545 m²), en in mindere mate ook Stadsdennen, De Bleek en Stadswijde. Ook valt op dat een kwart van het winkelvloeroppervlak supermarkten op verspreide locaties aanwezig is. Dit betreft de huidige tijdelijke vestiging van Dirk van den Broek op De Harder (1.200 m² wvo), Lidl op bedrijventerrein Lorentz (1.020 m² wvo), Deen (690 m² wvo) in de wijk De Akker en supermarkt Arda (Wittenhagen, 285 m² wvo). Ook de supermarkt Spar in de plaats Hierden behoort tot het verspreide aanbod. Met het streven om supermarkten Lidl en Dirk te concentreren in combinatie met Praxis en Kwantum ontstaat een nieuwe winkelconcentratie en neemt het verspreide aanbod supermarkten af.

Tabel 1: Verdeling WVO in m² per branche en winkelgebied

Winkelgebied	Dagelijks	Waarvan supermarkt...
Centrum Harderwijk	3.595	1.450
De Bleek	1.770	1.770
Drielanden	3.020	2.545
Stadsdennen	2.740	1.950
Stadsweiden	1.920	1.555
Tweelingstad	1.485	1.170
Stationsplein Harderwijk	77	0
Verspreid*	3.885	3.545
Totaal	18.490	13.985

Bron: Locatus, oktober 2019.

In de gemeente Harderwijk zijn 15 supermarkten gevestigd. De diversiteit onder de supermarkten is groot. Er is aanbod van fullservice (zoals AH en Jumbo), discount (zoals ALDI en Lidl) en gespecialiseerde supermarkten (Istanbul Market, Arda). Sinds 2014 is het totaalaanbod supermarkten toegenomen van 11.050 m² naar 13.985 m² (Locatus, oktober 2019). Met name de groei van het aantal supermarkten (van 13 naar 15) verklaard deze stijging (verplaatsing Dirk naar De Harder en tegelijkertijd komt Deen in voormalig pand Dirk van 1.450 m² wvo en komt Istanbul Market van 250 m² wvo). Ook zijn diverse supermarkten uitgebreid (zoals Jumbo Achterse Wei met 450 m² wvo en Albert Heijn Selhorstweg met 200 m² wvo).

Tabel 2: Supermarkten in gemeente Harderwijk

Naam/formule	Winkelgebied	Omvang in m² wvo
Albert Heijn	De Bleek	1.540
ALDI	Stadsdennen	780
ALDI	Drielanden	810
Arda	Verspreid	290
Boni	Stadsdennen	1.170
Deen	Centrum	1.450
Deen	Verspreid	690
Dirk van den Broek	Verspreid	1.200
Ekoplaza	De Bleek	230
Istanbul Market	Drielanden	250
Jumbo	Stadsweiden	1.560
Jumbo	Tweelingstad	1.170
Jumbo	Drielanden	1.490
Lidl	Verspreid	1.020
Spar	Verspreid	350

Bron: Locatus, oktober 2019. Oppervlakten WVO afgerond op tientallen

De spreiding en het aanbod van supermarkten is goed in Harderwijk. In onderstaand figuur geven we weer waar de huidige supermarkten gevestigd zijn. Daarin is te zien dat in alle delen van Harderwijk minimaal één supermarkt gevestigd is. Het centrum beschikt over een Deen die als trekker dient. Tevens zijn op circa 300 meter van het centrum Albert Heijn en Ekoplaza gevestigd.

Figuur 2: Spreiding supermarkten gemeente Harderwijk



Bron: Locatus, oktober 2019.

3.3 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 37% Albert Heijn (incl. XL-formule) als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (17%), Lidl (12%), Plus (6%), Aldi (5%) en Dirk (4%) (Deloitte, 2019). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn full-servicesupermarkten, Lidl en Aldi zijn harde discounters. Dirk van den Broek staat bekend als merken discounter.

Figuur 3: Supermarktpositionering

Formuletype	Omschrijving	Formules
Fullservice	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn en Plus
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Coop en Spar
Value-for-money	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar
Service discount	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet, Jumbo en Supercoop
Merken discount	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Boni, Dirk en Nettorama
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Lidl, Aldi

Bron: EFMI; CBL; GfK Nederland; Bewerking Stec Groep, 2020.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten in de toekomst. We sommen de belangrijkste op.

- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarket), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Het middensegment (full-servicesupermarkt van 700-1.000 m² vwo) dreigt

te verdwijnen als gevolg van deze marktontwikkeling (o.a. door gebrek aan passend assortiment). Kleinschalige supermarkten komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten (>1.500 m² vvo) zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen.

- Steeds meer supermarkten bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende zijn Albert Heijn en Jumbo, die naast thuisbezorging ook pick-up points hebben geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Diverse supermarkten bieden aan om online bestelde boodschappen in de winkel op te halen. Hiervoor is extra (winkel- en opslag)ruimte nodig. Daarnaast zien we de opkomst van maaltijdboxen (Hello Fresh, Marley Spoon) en full internet players (Picnic). Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is, is de verwachting dat het aandeel gaat toenemen op langere termijn.
- Food wint aan belang in de winkelstraten (en daarbuiten). Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De supermarktomzet in Nederland neemt jaren op rij toe. Nieuwkomers (zoals Marqt en Landwinkel) richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonte en/of de identiteit die hiermee gepaard gaat. Op de traditionele supermarktketens heeft deze ontwikkeling ook een effect. Ze gaan zich steeds meer profileren en bieden een steeds grotere variatie aan producten, productlijnen (bv. fair trade) of aanvullende diensten aan (bv. sushibar, Deli Kitchen, kruidentuin). Dit vraagt om extra ruimte.

3.4 Distributieplanologisch onderzoek

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunten 'Ladder'). Om de marktruimte te bepalen voor supermarkten in de gemeente Harderwijk is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in de gemeente Harderwijk op 48.720 (CBS, peildatum: 1 april 2020). Het inwonersaantal in Harderwijk stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos Prognose 2019 en kijken vooruit tot en met 2030. De raming gaat uit van een stijging van circa 1.320 inwoners tot en met 2030 voor de gemeente Harderwijk. Het inwonertal in de gemeente komt hiermee op circa 50.040.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op de meest recent beschikbare cijfers uit 2018 van Panteia (publicatie: 2019). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor supermarkten €2.149. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2016) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in gemeente Harderwijk met €23.500 lager dan het Nederlandse gemiddelde van €24.700. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2019). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van €2.110 voor de supermarkten. Sinds 2015 zijn de gemiddelde bestedingen per inwoner voor supermarkten met ruim 8% gestegen. We kiezen er echter voor om een mogelijke stijging na 2018 niet verder door te trekken richting de toekomst om mogelijke (hoog)conjunctuureffecten te filteren. Of dit reëel is, moet in de toekomst blijken. De berekening betreft een momentopname.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O research) blijkt een koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector van 89%. Dit betekent dat de inwoners van Harderwijk sterk verbonden zijn aan hun eigen gemeente en de boodschappen daarom met name lokaal doen.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O research)

wordt de toevloeiing naar de gemeente Harderwijk voor de dagelijkse sector vastgesteld op 8%. Onderdeel is 2% toevloeiing vanuit toerisme.

- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2019) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt dit op circa €8.330 (Panteia, 2019).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 3: DPO Supermarkten Harderwijk

	2020	2030
Inwoners	48.720	50.040
Bestedingen	€ 2.110	€ 2.110
Fysieke bestedingen	€ 102.799.200	€ 105.584.400
Koopkrachtbinding	89%	89%
Gebonden omzet	€ 91.491.290	€ 93.970.120
Toevloeiing	8%	8%
Totale omzet	€ 99.447.050	€ 102.141.430
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.330	€ 8.330
Haalbaar aanbod in m ² wvo	11.940	12.260
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	13.980	13.980
Marktruimte in m ² wvo (afgerond)	Minus 2.040	Minus 1.720

Bron: CBS, 2020; Panteia, 2019; Primos, 2019; Locatus, oktober 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Kwantitatief: theoretisch overaanbod voor supermarkten komende 10 jaar

Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er geen marktruimte is voor extra supermarktmeters in gemeente Harderwijk tot en met 2030. De kwantitatieve marktruimte voor supermarkten komt uit op circa minus 1.720 m² wvo tot en met 2030. Omgerekend is dit een theoretisch overaanbod van circa één supermarkt in de gemeente. Uit navraag bij gemeente Harderwijk blijkt dat er geen supermarktplannen voor de toekomst bekend zijn.

Met de supermarktontwikkeling op De Harder neemt het theoretisch overaanbod aan supermarktmeters toe. Echter, in dit geval is geen sprake van een toename van *aantal supermarkten* in Harderwijk. Het betreft verplaatsing en optimalisatie van bestaande supermarkten die al Harderwijk gevestigd zijn. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is enkel een kwantitatieve onderbouwing geenszins doorslaggevend. Daarom kijken we verder naar de kwalitatieve aspecten en de mogelijke ruimtelijke effecten van de verplaatsing en uitbreiding van de twee supermarkten.

3.5 Ruimtelijke effecten

Voor het onderzoek naar mogelijke (ruimtelijke) effecten door verplaatsing en uitbreiding van de supermarkten op de winkelstructuur van Harderwijk gaan we uit van de nieuwe maximale planologische mogelijkheden in vergelijking met de huidige marktstructuur. In totaal wordt er in de feitelijke nieuwe situatie circa 985 m² wvo planologische capaciteit voor supermarkten toegevoegd (waaronder 430 m² wvo bij Dirk van den Broek welke in eerste instantie niet wordt ingevuld door een supermarkt).

Omzeteffect van 5% verwacht op huidige supermarkten

Momenteel wordt door supermarkten in gemeente Harderwijk een omzet behaald van in totaal circa €99 tot €100 miljoen (zie tabel 3). We verwachten dat door marktontwikkelingen en de supermarktontwikkeling er in potentie in 2030 een totale omzet van € 102 tot €103 miljoen door de supermarkten kan worden behaald. Dit betekent (theoretisch en in de situatie dat bestedingen per inwoner niet toenemen) dat er in 2030 in potentie nog zo'n € 3 miljoen extra kan worden omgezet door de supermarkten in Harderwijk. De toevoeging in de markt door uitbreiding van Dirk en Lidl (+ 985 m² wvo) leidt naar verwachting tot een extra omzet van grofweg €8,2 miljoen³. Wanneer we dit verminderen met de te ontstane extra

³ 985 m² wvo * €8.330 (vloerproductiviteit)

bestedingsruimte richting 2030 betekent dat er een omzeteffect ontstaat van €5,2 miljoen. Afgezet tegen de huidige omzet van supermarkten in Harderwijk (€99,5 miljoen) betekent dit een omzeteffect van 5%. We gaan daarbij uit van een maximaal effectscenario: we rekenen immers ook de meters bij Dirk van den Broek mee die worden onderverhuurd en niet als supermarktmeters gaan functioneren (maar wel planologisch de mogelijkheid krijgen voor supermarktontwikkeling).

Geen negatieve ruimtelijke effecten verwacht op bestaande supermarktstructuur

Een omzeteffect van 5% is dermate beperkt dat we verwachten dat deze geen ontwrichtend effect heeft op de supermarkten in Harderwijk. Wel constateren we dat er momenteel al sprake is van een theoretisch overaanbod aan supermarkten in Harderwijk. In de basis verwachten we echter niet dat uitbreiding van de winkels zal leiden tot negatieve gevolgen voor de winkelstructuur in Harderwijk. Sterker nog: de winkelstructuur wordt versterkt doordat twee supermarkten op momenteel solitaire locaties gevestigd zijn, verplaatsen naar een nieuw te ontstane winkelconcentratie.

Desondanks is sprake van een omzeteffect op bestaande aanbieders. Deze landen deze naar verwachting voornamelijk bij supermarkten in de nabijheid. Dit betekent echter niet dat we verwachten dat hier leegstand zal ontstaan, argumenten hiervoor zijn:

- De uitbreiding van beide supermarkten betreft geen nieuwvestiging, dan wel intrede van een nieuwe formule in Harderwijk. Supermarkten in Harderwijk functioneren momenteel al naast de supermarkten Dirk van den Broek en Lidl. De plannen voor De Harder betreffen slechts een optimalisatie en modernisering van beide supermarkten. Het effect van een (beperkte) uitbreiding van een supermarkt verschilt substantieel van een toevoeging van nieuwe supermarkt. Immers, in het geval van nieuwvestiging zal de supermarkt veel inzet plegen om marktpositie te krijgen en benodigde omzet te behalen. Bovendien merken we op dat Dirk van den Broek en Lidl nauwelijks van locatie veranderen. Dirk van den Broek blijft gevestigd in hetzelfde gebied en Lidl verplaatst op twee autominuten van de huidige locatie. Dit betekent dat het marktgebied van beide supermarkten niet veranderd. Het effect op de bestaande supermarktstructuur (en ruimtelijke indeling / -structuur) zal daarmee zeer beperkt zijn.
- Beide supermarktformules hebben beperkt een positie als primaire supermarkt (voor formule Lidl is dit 17%; voor formule Dirk van den Broek 5%; zie Deloitte, 2019). Tegelijkertijd hebben Lidl en in mindere mate Dirk van den Broek een goede positie als secundaire en tertiaire supermarkt. Gezien de grote diversiteit aan supermarktformules in gemeente Harderwijk verwachten we dat inwoners in Harderwijk die Lidl en Dirk van den Broek bezoeken, ook aankopen (blijven) doen bij andere supermarkten. Beide supermarkten zijn slechts onderdeel in het bestedingspatroon en daarmee blijft er volop potentie voor huidige supermarkten, ook in de nabijheid van de beoogde locatie.
- De uitbreiding van beide supermarkten betekent niet direct een enorme toevoeging in het assortiment of een fikse toename van het aantal schappen. Uitbreiding betekent voornamelijk een ruimere opzet van de winkel, meer mogelijkheden voor 'vers' en service en ruimere opslag / magazijn.

Geen duurzame ontwrichting van voorzieningenniveau als gevolg van ontwikkeling

Het is aannemelijk dat door een versterking van het supermarktaanbod veranderingen plaatsvinden in de koopstromen en kooporiëntatie in het verzorgingsgebied. Maar in de basis verwachten we dat verplaatsing en (beperkte) uitbreiding van Dirk van den Broek en Lidl niet leidt tot sluiting (en dus leegstand) van één van de supermarkten in Harderwijk. In het geval dat een supermarkt leeg komt te staan, is duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoefte van inwoners in het verzorgingsgebied niet aan de orde. We constateerden eerder dat Harderwijk beschikt over een ruim en goed verspreid supermarktaanbod. Voor inwoners van Harderwijk blijven bij het eventueel verdwijnen van bestaand aanbod voldoende keuzemogelijkheden op korte afstand aanwezig. Tot slot past het initiatief van verplaatsen van beide supermarkten in het beleidsstreven van gemeente Harderwijk om solitaire supermarktontwikkelingen te voorkomen. Met de ontwikkeling op De Harder ontstaat een nieuwe winkelconcentratie, waarbij supermarkt Lidl wordt verplaatst van bedrijventerrein Lorentz en Dirk van den Broek onderdeel wordt van een concentratie (en momenteel solitair functioneert).

4 Ruimtelijke effecten doe-het-zelf/wonen

Onderdeel van de plannen zijn de verplaatsing Praxis Harderwijk en Kwantum Harderwijk naar De Harder. In het geval van Praxis is sprake van een beperkte uitbreiding, voor Kwantum Harderwijk geldt dat het oppervlak juist wordt verkleind.

4.1 Verzorgingsgebied: eventuele ruimtelijke effecten primair in eigen gemeente

Als we inzoomen op niet-dagelijkse branches in Harderwijk constateren we dat inwoners in Harderwijk primair georiënteerd zijn op de eigen gemeente. Zo blijkt op basis van het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O Research) dat de koopkrachtbinding op 53% ligt voor de niet-dagelijkse sector. Zoomen we verder in op relevante branches doe-het-zelf (Praxis) en woninginrichting (Kwantum) dan constateren we dat inwoners met name voor doe-het-zelf met een binding van 92% zeer sterk op winkels in de eigen gemeente georiënteerd zijn. Voor woninginrichting geldt dit in mindere mate (56%). De geplande verplaatsing van de Praxis en Kwantum vindt plaats binnen de gemeentegrenzen van Harderwijk en is al onderdeel van de huidige structuur (en concurrentieverhoudingen). Mochten er ruimtelijke effecten optreden van de verplaatsing van de winkels dan verwachten we daarom dat deze primair merkbaar zijn binnen de gemeentegrenzen. We beschouwen de situatie dan ook hoofdzakelijk in gemeente Harderwijk.

4.2 Huidige structuur: aanbod 'Doe-het-zelf' en 'Wonen' vooral perifeer gelegen

We hanteren gegevens en uitgangspunten van Locatus voor het bepalen van het aanbod in de branches doe-het-zelf en wonen. In Harderwijk zijn op dit moment vijf winkels in de doe-het-zelfbranche gevestigd, waarvan drie bouwmarkten (Gamma, Karwei en Praxis) en twee kleine specialisten (Verhoof Floorsystems met 150 m² wvo en Warmteservice met 50 m² wvo). Zie de bijlage voor een overzicht. Het totale winkelvloeroppervlak is circa 8.770 m² en is sinds 2014 met ongeveer 400m² gegroeid. Met een winkelvloeroppervlakte van circa 3.000m² zijn de vestigingen van Gamma en Karwei op dit moment groter dan de winkel van Praxis. De beoogde nieuwe winkel van Praxis op De Harder krijgt ongeveer eenzelfde oppervlakte.

Wanneer we inzoomen op de vestigingslocaties constateren we dat het doe-het-zelf aanbod niet in door Locatus benoemde winkelconcentratiegebieden liggen. Gamma is gevestigd in een klein cluster aan de Deventerweg met winkels als Beddenspecialist Den Herder, Kok's Meubelhuis en Sanitairkamer. Ook de Kwantum is hier gevestigd. Karwei ligt op bedrijvenpark Tonsel, waar met name autobedrijven gevestigd zijn.

De branche 'wonen' telt op dit moment 24 winkels met een totaal wvo van 19.680 m². Sinds 2014 is dit oppervlakte stabiel gebleven. Kijken we specifiek naar woonwarenhuizen, zien we dat er alleen een Leen Bakker en Kwantum in Harderwijk gevestigd zijn. Andere grotere winkels in de woonbranche zijn Kok's Meubelhuis (2.791 m² wvo) en Fira Wonen (2.036 m² wvo). Zie de bijlage voor een overzicht.

Ook woonwinkels in Harderwijk zijn hoofdzakelijk gevestigd op verspreide locaties. Een vijftal kleinere woonwinkels liggen in het centrum van Harderwijk. Bovendien liggen op De Bleek een keukenwinkel en interieurspecialist.

Tabel 4: Aanbod branches 'Doe-het-zelf' en 'Wonen' in gemeente Harderwijk in m² wvo

Winkelgebied	Doe-het-zelf	Wonen
Centrum Harderwijk	0	870
De Bleek	0	450
Stationsplein Harderwijk	0	110
Verspreid	8.770	18.250
Totaal	8.770	19.680

Bron: Locatus, oktober 2019.

4.3 Distributieplanologisch onderzoek

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunten 'Ladder'). We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in de gemeente Harderwijk op 48.720 (CBS, peildatum: 1 april 2020). Het inwonersaantal in Harderwijk stijgt de komende jaren. We hanteren de raming van Primos Prognose 2019 en kijken vooruit tot en met 2030. De raming gaat uit van een stijging van circa 1.320 inwoners tot en met 2030 voor de gemeente Harderwijk. Het inwonertal in de gemeente komt hiermee op circa 50.040.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de verschillende detailhandel segmenten te bepalen, baseren we ons op de meest recent beschikbare cijfers uit 2018 van Panteia (publicatie: 2019). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor doe-het-zelf €223 en voor 'Wonen' €498. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2016) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in gemeente Harderwijk met €23.500 lager dan het Nederlandse gemiddelde van €24.700. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,7 voor de sector niet-dagelijks (conform Panteia, 2019). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van €215 voor doe-het-zelf en €481 voor wonen.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd worden. Uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O research) blijkt een koopkrachtbinding van 92% voor doe-het-zelf en van 56% voor wonen.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied. In het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O research) wordt de toevloeiing naar de gemeente Harderwijk voor doe-het-zelf en wonen vastgesteld op respectievelijk 9% en 43%. Hierin is echter geen rekening gehouden met de toeristisch-recreatieve bestedingen. Vanwege de positie van Harderwijk op de Veluwe en het relatief hoge aantal toeristische bezoekers ronden we de toevloeiing af naar 10% voor doe-het-zelf en 45%.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2019) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor doe-het-zelf en wonen ligt dit respectievelijk op €1.617 en €1.389.

Tabel 5: DPO 'Doe-het-zelf' en 'Wonen'

	2020 Doe-het-zelf	2030 Doe-het-zelf	2020 Wonen	2030 Wonen
Inwoners	48.720	50.040	48.720	50.040
Bestedingen	€ 215	€ 215	€ 481	€ 481
Fysieke bestedingen	€ 10.229.700	€ 10.698.400	€ 22.885.980	€ 23.934.560
Koopkrachtbinding	92%	92%	56%	56%
Gebonden omzet	€ 9.206.730	€ 9.628.560	€ 11.214.130	€ 11.967.280
Toevloeiing	10%	10%	45%	45%
Totale omzet	€ 12.275.640	€ 12.838.080	€ 20.389.330	€ 21.758.690
Gemiddelde omzet per m ²	€ 1.617	€ 1.617	€ 1.389	€ 1.389
Haalbaar aanbod in m ² wvo	6.620	6.800	17.180	17.640
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	8.767	8.767	19.680	19.680
Marktruimte in m² wvo (afgerond)	Minus 2.150	Minus 1.970	Minus 2.500	Minus 2.040

Bron: CBS, 2020; Panteia, 2019; Primos, 2019; Locatus, oktober 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat zowel in de branches doe-het-zelf als wonen sprake is van een theoretisch kwantitatief overaanbod. Het theoretisch overaanbod van beide branches komt uit op grofweg 2.000 m² wvo.

Voor de branche doe-het-zelf merken we op het een verplaatsing van een bestaande aanbieder in Harderwijk betreft. Desondanks worden er planologisch extra toegestane meters doe-het-zelf mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie. Immers, de planologische mogelijkheden op de achterblijvende locatie worden niet verminderd. We merken op dat de gehanteerde landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m²) niet per definitie een norm is voor goed functioneren⁴. We verwachten niet dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten ontstaan als gevolg van het toestaan van planologische mogelijkheden voor doe-het-zelf op De Harder (zie onderstaand).

Voor de branche wonen merken we op dat het initiatief voor een woonwinkel momenteel planologisch al is toegestaan op De Harder. Strikt genomen is een toets ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet noodzakelijk. In het kader van goede ruimtelijke ordening gaan we hier kort op in. In potentie is momenteel een ontwikkeling van 25.000 m² bvo woonwinkel op de Harder toegestaan. Onderdeel van de plannen is juist een afname van de huidige planologische mogelijkheden voor detailhandel in plangebied De Harder (in het vigerende bestemmingsplan is het totale oppervlak voor detailhandel begrensd op 25.000 m² bvo voor thematische detailhandel, waaronder 'Wonen'). In de plannen wordt dit verminderd naar 2.110 m² bvo. Kortom: de planologische plan capaciteit wordt drastisch verminderd. We verwachten niet dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten ontstaan als gevolg van het verminderen van deze planologische mogelijkheden voor 'Wonen' op De Harder (zie onderstaand).

4.4 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

We verwachten geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten als gevolg van de verplaatsing van Praxis en Kwantum. We geven daarvoor de volgende argumenten:

- Beide initiatieven zijn een verplaatsing. Er treedt kortom geen nieuwe speler toe in Harderwijk. Beide winkels zijn al onderdeel van de huidige structuur (en concurrentieverhoudingen); waarbij concurrerende aanbieders in Harderwijk al 'naast' Praxis en Kwantum kunnen functioneren.
- Bij de beoogde vestiging van Praxis is sprake van een afname van winkelmeters ten opzichte van de huidige situatie. Ook voor Kwantum geldt dat de nieuwe omvang (aanzienlijk) kleiner wordt. Het omzeteffect is daarom minimaal.

⁴ Tot op zekere hoogte kan van het landelijke gemiddelde worden afgeweken, omdat dit niet altijd een goede maatstaf is voor goed functioneren. Bijvoorbeeld als het aanbod in een gebied bijzonder grootschalig is of als huurprijzen lager liggen dan gemiddeld. Bovendien betekent een lagere omzet per m² dan gemiddeld in Nederland niet dat een winkelvestiging niet rendabel kan exploiteren.

- De huidige panden van Praxis en Kwantum komen als gevolg van de verplaatsing leeg te staan. Het huidige pand van Praxis ligt op een solitaire locatie, voornamelijk omringd door woningen. We taxeren dat deze locatie zeer kansrijk is voor herontwikkeling, bijvoorbeeld naar woningen. Het pand van Kwantum ligt op een PDV-locatie met verschillende winkels in de directe omgeving. Deze locatie is geschikt voor her invulling met een nieuwe winkelformule. We verwachten dat leegstand aldaar niet leidt tot negatieve ruimtelijke effecten in de directe omgeving. Dit kleinschalige cluster kan door haar gevarieerde aanbod met diverse trekkers (winkelformules) ook zonder aanwezigheid van Kwantum goed functioneren.
- Doe-het-zelf- en woonartikelen kunnen niet worden beschouwd als noodzakelijk voor de eerste levensbehoefte. Hier worden primair eerste levensbehoeften bedoeld, zoals verkocht in bijvoorbeeld supermarkten. Er is geen sprake van een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoefte van inwoners. Bovendien blijven inwoners in Harderwijk en omgeving ook bij het eventueel verdwijnen van bestaand aanbod voldoende voorzien in doe-het-zelf- en woonartikelen.

5 Bijlage

Tabel 6: Overzicht verkooppunten 'Doe-het-zelf' in gemeente Harderwijk

Naam formule	Adres	Winkelgebied	Winkelvloeroppervlak (m²)
Gamma	Deventerweg 3	Bebouwde kom	3.067
Karwei	Zuiderbreedte 17	Buiten bebouwde kom	3.007
Praxis	Verkeersweg 3	Bebouwde kom	2.493
Verhoof Floorsystems	Prins Mauritslaan 46	Bedrijfsterrein	150
Warmteservice	Pascalstraat 5A	Bedrijfsterrein	50
Totaal			8.767

Bron: Locatus, oktober 2019.

Tabel 7: Overzicht verkooppunten 'Wonen' in gemeente Harderwijk

Naam formule	Adres	Winkelgebied	Winkelvloeroppervlak (m²)
Ambiance Zonwering	Noorderbreedte	Buiten bebouwde kom	320
Beddenspecialist Den Herder	Deventerweg	Bedrijfsterrein	1.150
Beyer	Smeepoortstraat	Centrum Harderwijk	300
Bij Juut	Smeepoortstraat	Centrum Harderwijk	74
Bronkhorst	Amperestraat	Bedrijfsterrein	1.225
Coenen Wonen	Smeepoortstraat	Centrum Harderwijk	131
Colors@Home Annemarie	Luttekepoortstraat	De Bleek	123
Cre8 Kitchen			
Badkamerwarenhuis	Zuiderbreedte	Buiten bebouwde kom	1.277
De Badzaak	Lorentzstraat	Bedrijfsterrein	650
Fira Wonen	Marie Curiestraat	Buiten bebouwde kom	2.036
Het Tapijthuis	Luttekepoortstraat	Centrum Harderwijk	220
HR Keuken Totaal	Luttekepoortstraat	De Bleek	325
Jan Karssen	Overveld	Buiten bebouwde kom	75
Kok's Meubelhuis	Karel Doormanlaan	Bebouwde kom	2.791
Konforsa	Schimmelstraat	Bebouwde kom	250
Kwantum	Deventerweg	Bebouwde kom	2.373
Leen Bakker	Lorentzstraat	Buiten bebouwde kom	2.602
Parquetmeester	Stationsplein	Stationsplein Harderwijk	114
POS Zonwering	Nobelstraat	Bedrijfsterrein	50
Sanitairkamer	Karel Doormanlaan	Bebouwde kom	800
Slaaphof	Deventerweg	Bedrijfsterrein	1.600
Smit	Fahrenheitstraat	Bedrijfsterrein	150
TotaalBED	Zuiderbreedte	Buiten bebouwde kom	900
Van den Bosch	Waltorenstraat	Centrum Harderwijk	144
Totaal			19.680

Bron: Locatus, oktober 2019.