

Ruimtelijk-economische effectenstudie uitbreiding Lidl

Uitbreiding Lidl Bosscheweg Tilburg

September 2020 | 's Hertogenbosch

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Is de ladder van toepassing?	5
1.3 Huidige situatie	6
1.4 Het plan	7
 Hoofdstuk 2. Profiel Lidl en trends supermarkten	8
2.1 Functioneren Lidl Bosscheweg	10
2.2 Trends en ontwikkelingen	11
 Hoofdstuk 3. Verkenning verzorgingsgebied	13
3.1 Inleiding ruimtelijk verzorgingsgebied	14
3.2 Verzorgingsgebied: Oost-Tilburg	15
3.3 Lidl-locaties	16
 Hoofdstuk 4. Beleidskader	19
4.1 Huidige beleidskader	20
4.2 Detailhandelsvisie Tilburg	21
 Hoofdstuk 5. Behoeftebepaling en effectenstudie	22
5.1 Inleiding behoeftebepaling	23
5.2 Marktruimteberekening, huidige situatie	24
5.3 Marktruimteberekening, toekomstig	26
5.4 Kwalitatieve behoefte	29
5.5 Effectentoets beleid, woonklimaat	31
 Bijlage I. Ladder duurzame verstedelijking	32
Bijlage II. Marktaandelen supermarkten	34
Bijlage III. Verbeelding in bestemmingsplan	35

01

Inleiding



1.1 Aanleiding

Lidl Nederland GmbH heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de ruimtelijk-economische effecten van de uitbreiding van een van haar vestigingen in Tilburg. Het betreft Lidl supermarkt aan de Bosscheweg 296. Dit is voor Lidl een ingrijpend plan omdat sprake is van sloop-nieuwbouw. Bij uitbreiding van 673 m² bvo (ofwel 419 m² wvo) is het uitgangspunt dat de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd moet worden. De ondergrens voor het verplicht toepassen van de Ladder bij winkels ligt 'in beginsel' op 500 m². In overleg met de gemeente en Kragten is tot de conclusie gekomen dat voor de uitbreiding met 419 m² wvo en 673 m² bvo de Ladder van toepassing is en gevolgd moet worden.

De Lidl aan de Bosscheweg wordt omgeven door andere Lidl-vestigingen zoals AaBe Fabriek en Kreverplein. Een andere supermarkt op korte afstand is Aldi aan de Spoordijk. Die kan nieuwbouw plegen op de Ringbaan-Oost 102a zodra Renova BMW is verhuisd naar Kempenbaan. Op de huidige locatie van Aldi komt geen supermarkt terug. Het is daarom goed als Lidl Bosscheweg over toekomstgerichte condities kan gaan beschikken. Deze Lidl locatie blijft namelijk als enige supermarkt over in dit oostelijke deel van Tilburg. Andere meest nabij gelegen supermarkten liggen op circa één kilometer afstand, namelijk aan de Besterdring, in Tilburg-centrum, in de AaBe Fabriek en de verplaatste Aldi Ringbaan-Oost.

Lidl is circa 10 jaar gevestigd op de huidige locatie aan de Bosscheweg. Sindsdien heeft zij haar parkeersituatie verbeterd door aangrenzende woonbebouwing te slopen. Om de situatie nu verder te verbeteren is sloop-nieuwbouw in combinatie met de genoemde uitbreiding de enige optie. Op deze wijze kan Lidl deze supermarkt langdurig blijven exploiteren.



1.2 Is de ladder van toepassing?

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een goed onderbouwd advies te geven, zullen wij in ons onderzoek de volgende stappen doorlopen die bij de ladder behoren :

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets is een verplichte motivering bij plannen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, uitbreiding van bouwmogelijkheden of functiewijzigingen in bestemmingsplan. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. In de handreiking van het ministerie is echter te lezen dat de ondergrens voor winkels in beginsel ligt op 500 m² bvo. In bijlage I. is een uitgebreidere toelichting over de Ladder opgenomen

In de plannen is sprake van een uitbreiding van 673 m² bvo winkelruimte tegen 419 m² wvo. Echter, de huidige detailhandelsbestemming geldt alleen voor het bouwvlak van de bestaande Lidl zodat de nieuwe bebouwing over de bouwgrens heen gaat.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan (bijlage III.) is een bouwvlak ingetekend waarbinnen de nieuwe Lidl gerealiseerd kan worden. Het bebouwingspercentage op de verbeelding sluit aan bij de vierkante meters van deze effectenstudie.

Het extra ruimtebeslag aan detailhandel meters komt voor een deel in de plaats van het ruimtebeslag aan voormalige woonbebouwing. Op de planlocatie komt namelijk de woonbestemming te vervallen.

In overleg met de gemeente en Kragten is tot de conclusie gekomen dat de Ladder van toepassing is aangezien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Opbouw van het rapport

Om tot een gedegen advies te komen, zijn de volgende stappen doorlopen:

- Hoofdstuk 1. Inleiding
- Hoofdstuk 2. Profiel Lidl en trends supermarkten
- Hoofdstuk 3. Verkenning verzorgingsgebied
- Hoofdstuk 4. Beleidskader
- Hoofdstuk 5: Behoefteraming en effecten

1.3 Huidige situatie

Het bestaande pand is al 10 jaar in gebruik en biedt onvoldoende ruimte om het Lidl-assortiment ruimer op te stellen en meer comfort voor de klant te bieden. Tevens heeft Lidl ambitieuze duurzaamheidsdoelen om milieu- en energievriendelijke supermarkten te creëren. Zo is in Woerden de eerste CO2-neutrale supermarkt van Nederland geopend. Deze investeringen leiden tot besparingen die Lidl in haar lage prijzen wil verrekenen.

Daarom is, uit financieel oogzicht, upgraden van het bestaande pand dusdanig ingrijpend dat gekozen is voor sloop en het ontwerpen van een nieuw pand. Dit pand kan dan voldoen aan de huidige eisen van Lidl Nederland. Uitbreiding van Lidl behelst meer een kwalitatieve vernieuwing dan een kwantitatieve toevoeging. De huidige toegangsweg vanaf de Bosscheweg ligt op 150 meter van Ringbaan-Oost en zal in de nieuwe situatie 50 meter van de Ringbaan vandaan verschuiven.

De Bosscheweg is een belangrijke verkeersader in Tilburg vanaf Ringbaan-Oost richting Berkel-Enschot, Oisterwijk en de aansluiting N65/A65. De zuidzijde van het gebied grenst direct aan de spoorzone richting Tilburg en 's-Hertogenbosch. Langs de Bosscheweg staan voornamelijk woningen en een divers aanbod van detailhandel en bedrijven met verderop de Ringbaan-Oost. In het oostelijke deel van het plangebied vormt het Wilhelminakanaal een harde grens. Direct voor het gebouw is een bushalte aanwezig zodat de bereikbaarheid per openbaar vervoer goed is.

Het huidige pand is een vrijstaand gebouw op een terrein met twee aparte inritten. Direct ten westen van Lidl zit de hoofdaansluiting en de secundaire inrichting ten oosten.



1.4 Het plan

Het nieuwe plan is om het bestaande gebouw te slopen en een nieuw pand te realiseren. Dat gebeurt op de huidige locatie en op een deel van het huidige parkeerterrein en de primaire westelijke inrit. Lidl wil graag een nieuwe formule realiseren met een uitbreiding van 419 m² wvo (673 m² bvo). In totaal zal het winkelvloeroppervlakte uitkomen op 1.309 m² wvo (1.936 m² bvo). Hiermee wordt Lidl netto 47% groter. De uitbreiding komt hoofdzakelijk ten goede aan nevenruimten zoals koel- en vriescellen, bake-off, magazijn, emballage, entreekoffer en extra personeelsruimte. Binnen het winkelvloeroppervlak is meer ruimte tussen de schappen. Zodoende is de uitbreiding er met name op gericht om de klant meer comfort te bieden en de gemiddelde besteding per bezoeker te laten stijgen. Op deze manier kan Lidl Bosscheweg functioneren als een gezonde en moderne supermarkt volgens de nieuwste maatstaven van Lidl. De uitbreiding van deze Lidl is veel beperkter dan die in winkelcentrum Heyhoef: dat filiaal is 25% groter dan Lidl aan de Bosscheweg gaat worden. Onderstaande afbeelding laat een schematische weergave zien van de nieuwe uitbreidingsplannen van Lidl. Door de uitbreidingsplannen resteren er 96 parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de minimale norm van 4,4 per 100 m² bvo voor een supermarkt in zone c (bron: Parkeernormen Tilburg 2017). De supermarkt krijgt goede voorzieningen voor de fietsklanten.



Bron: Lidl, tekening Stoks Architecten 19-08-2020

02

Profiel Lidl en trends supermarkten



Profiel van Lidl

Lidl supermarkten heeft circa 430 vestigingen verspreid door heel Nederland. Lidl groeit sterk., van 4% marktaandeel in 2004, naar 9% in 2013 en 11% in 2019, grotendeels door autonome omzetgroei (weinig overname van andere supermarktpanden). Lidl is inmiddels de derde supermarkt formule van Nederland. De onderstaande figuur illustreert de positie van landelijke supermarkten op het gebied van service en voordeel.



Food Formule Jaarboek 2020, bron Distrifood Dynamics dec. 2019.

*Dimensies assen positioneringsmatrix:

1. **Voordeel** is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen;
2. **Service** is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkelluitstraling.

Lidl

2.1 Functioneren Lidl Bosscheweg

Vanwege de geplande verhuizing van Aldi aan de Spoordijk naar Ringbaan-Oost op een afstand van circa één kilometer blijft Lidl aan de Bosscheweg als enige supermarkt over in dit oostelijke deel van Tilburg. Dit biedt toekomstgerichte kansen omdat ze dan ook een belangrijke buurtfunctie kan vervullen. De huidige omvang van Lidl is volgens opgave van Lidl met 890 m² wvo aan de kleine kant om het volledige assortiment op een aantrekkelijke wijze te presenteren. Lidl moet ook vernieuwen omdat de concurrentiekracht van de bestaande winkel sterk zal achterblijven zodra Aldi is verplaatst en vernieuwd. De afgelopen jaren zijn veel Lidl vestigingen uitgebreid en getransformeerd naar modernere en grotere winkels.

Lidl is goed te bereiken, beschikt over veel parkeerplaatsen en er bevindt zich een bushalte vlak voor de winkel.



2.2 Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf gaan wij specifiek in op de trends in de sector dagelijkse artikelen en meer specifiek de branche van de supermarkten.

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe

De bestedingen in de dagelijkse sector nemen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 3%. Er wordt vanuit gegaan dat de omzet in de dagelijkse sector¹ blijft stijgen de komende jaren. Het is aannemelijk dat de supermarktbestedingen in Tilburg ook blijven toenemen. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2019 er sprake was van stagnatie, zelfs teruggang of een bescheiden groei.

Toenemende oriëntatie op supermarkt

Het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment is toegenomen. Landelijk ligt de oriëntatie over geheel 2019 op 88%, wat betekent dat van elke bestede 88 eurocent in de supermarkt terecht komt en 12 cent bij speciaalzaken.

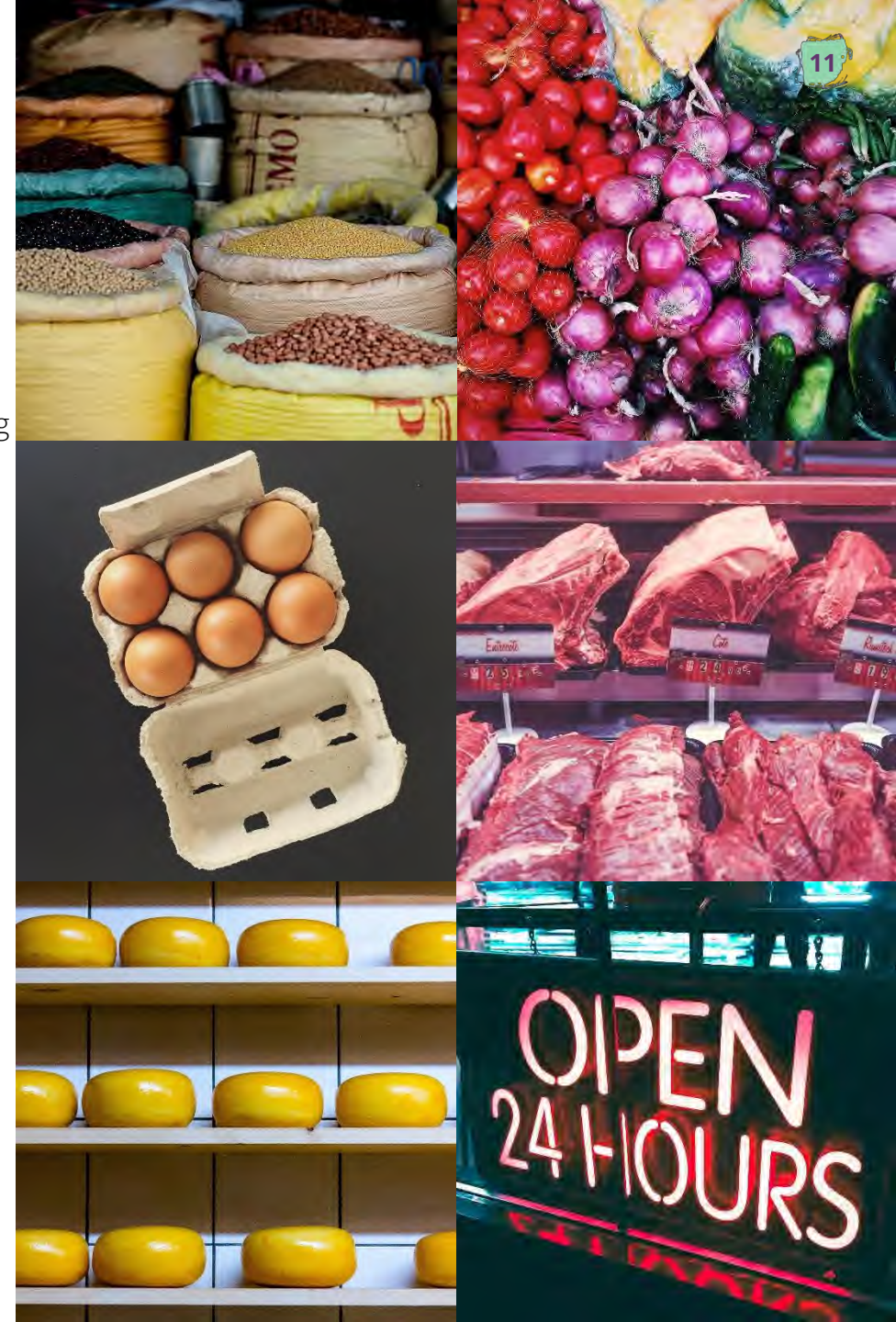
Combinatiebezoek van supermarkten

Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Lidl was voorheen als discounter met name een secundaire supermarkt voor de klant maar dat verschuift langzamerhand naar primair.

Supermarkten worden steeds groter

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van een supermarkt is sinds 2005 toegenomen van 768 vierkante meter naar 939 vierkante meter. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de behoeften van de consument die de complete boodschappen wil kunnen doen.

¹ Onder de dagelijkse sector wordt verstaan: alle zaken gericht op voedingsmiddelen en persoonlijke verzorging.



Afname aantal versspecialisten, maar ook een revival

Er is een forse afname in onder meer het aantal vers speciaalzaken. Prijsenoorlogen versterken dit proces, waarbij overigens echt onderscheidende specialisten met bijzondere service en assortiment zich redelijk tot goed staande kunnen houden. We zien dat de speciaalzaken zich verder gaan onderscheiden van de supermarkten met directe consumptie en afhaalfuncties, catering e.d. en dat speciaalzaken elkaar opzoeken in een versconcentratie maar dan moet wel sprake zijn van een voldoende groot verzorgingsgebied.

Opkomst gespecialiseerde supermarkten

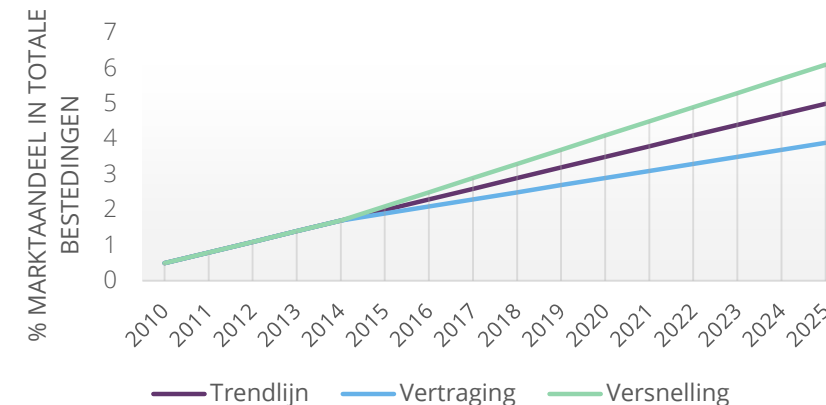
De laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische en niet-westerse supermarkten die zich steeds verder professionaliseren en waar ook schaalvergroting optreedt. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen, diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich nog niet zo gestaag (Oost-Europese supermarkt, Aziatische supermarkt etc.).

In totaliteit zijn de bestedingen in de food sinds 2009 tot en met 2019 met 20% gestegen, de supermarkten hebben daarbij groeipercentages laten zien van 2% tot 4% per jaar. De food-speciaalzaken hebben de afgelopen 10 jaren hun omzet met totaal 8% zien dalen.

Online én offline omzet groeit

Er is een groei in de online aankopen bij supermarkten. Maar omdat de totale groei nog groter is (het online marktaandeel bedraagt 5% volgens cijfers van GfK aug. 2020, en 4% volgens kennisplatform Supermarkt en Ruimte per juni 2020), blijft deze branche aan omzet winnen. Dus hoewel het online aandeel stijgt, groeit ook het offline ofwel fysieke kanaal. Per saldo kunnen de offline bestedingen blijven groeien, bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van de online bestedingen in de dagelijkse sector. De versnellingslijn komt het meest overeen met de werkelijke ontwikkeling van het marktaandeel (zie ook figuur 2.1) (Lidl is online alleen actief met haar non-food en reizen).

Figuur 2.1: Prognose online bestedingen in de dagelijkse sector





03

Verkenning
verzorgings-
gebied

3.1 Inleiding ruimtelijk verzorgingsgebied

De behoefte oftewel de uitbreidingsplannen van Lidl dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Afhankelijk van de kenmerken van de ontwikkeling kan dat een wijk, een gemeente of een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Om het ruimtelijk verzorgingsgebied te kunnen afbakenen voeren wij eerst een globale verkenning uit van het marktgebied. Daarnaast gebruiken we bestaand koopstromenonderzoek. Op basis van deze verkenning kan een goede inschatting van het (primaire) verzorgingsgebied worden gemaakt.



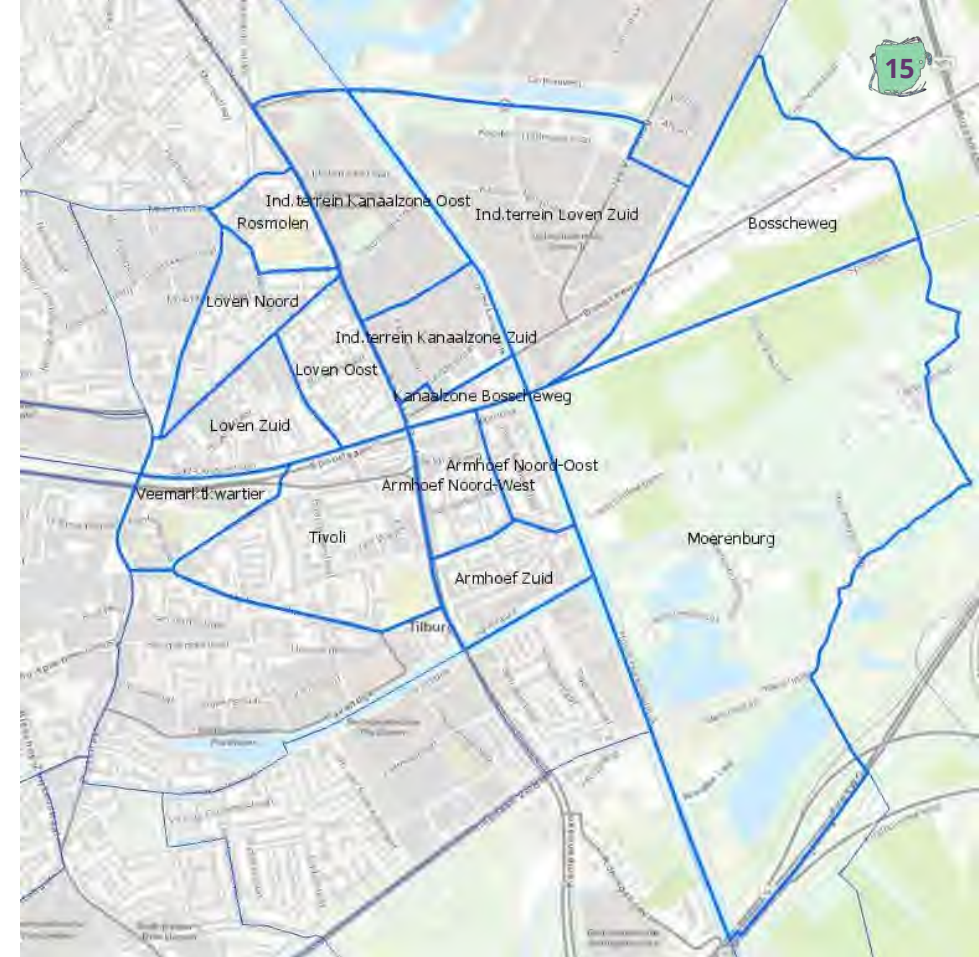
3.2 Verzorgingsgebied: Oost-Tilburg

De Ladder schrijft geen exacte determinatie of eisen aan een verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau. Op basis van omvang, vergelijkbare supermarktontwikkelingen en onze kennis en expertise wordt het primair ruimtelijke verzorgingsgebied afgebakend.

De gemeente Tilburg bestaat naast de stad Tilburg uit de dorpen Berkel-Enschot en Udenhout. Aangezien Tilburg een grote stad is en Lidl Bosscheweg in Oost-Tilburg ligt, wordt ook primair naar dit gebied gekeken. Voor het primair verzorgingsgebied rekenen wij de buurten die in de directe omgeving van Lidl liggen. Het primair verzorgingsgebied van Lidl is in de figuur met blauwe lijnen geaccentueerd. Wij rekenen alle inwoners van de bovengenoemde buurten in Oost-Tilburg tot het verzorgingsgebied.

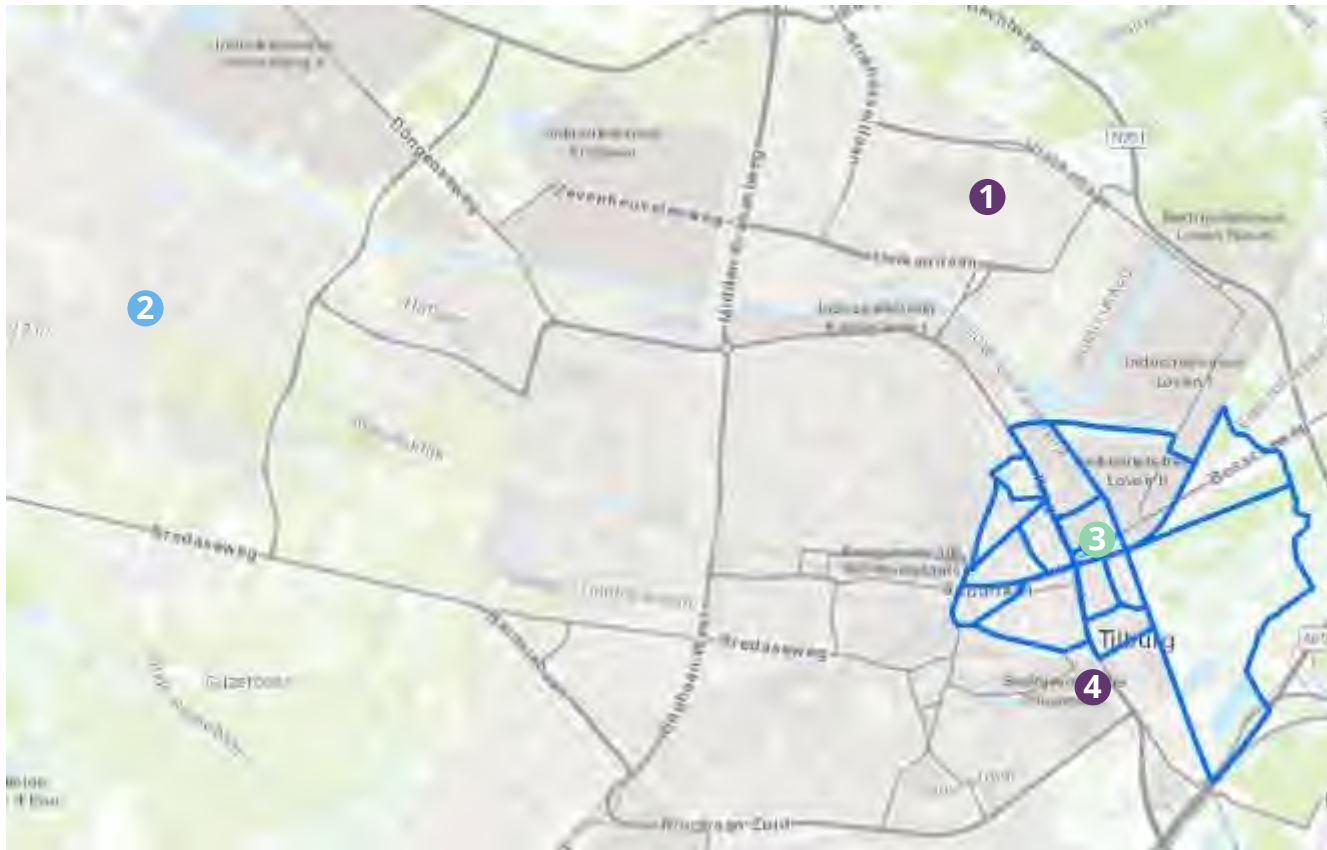
Op 1 januari 2019 telde de gemeente Tilburg 217.259 inwoners (bron CBS). Volgens data van de gemeente loopt dit op 229.585 inwoners in 2030, een stijging van 6%. Het aantal inwoners van het primaire gebied bedraagt per 1-1-2019 9.005 en is de laatste jaren stabiel.

Lidl trekt klanten van buiten het primaire verzorgingsgebied. Dat komt door haar goede bereikbaarheid via de Bosscheweg en de Ringbaan-Oost. Die vormt een belangrijke ontsluitingsroute door de stad. De Bosscheweg loopt naar Berkel-Enschot, en verderop Oisterwijk en Udenhout. Ook hier komen de nodige Lidl-klanten vandaan, met name vanuit Berkel-Enschot vanwege de afstand en ontbreken van Lidl: Lidl komt ook niet in het nieuwbouwplan van winkelcentrum Koningsoord. Ingeschat wordt dat Lidl (en Aldi) circa de helft van de klanten van buiten het primaire gebied trekt.



De volgende buurten zijn onderdeel van het primair verzorgingsgebied: Veemarktkwartier, Tivoli, Armhoef Noord-West, Armhoef Noord-Oost, Armhoef Zuid, Rosmolen, Loven Noord-Zuid-Oost, Industrieterrein Kanaalzone Oost-Zuid, Kanaalzone Bosscheweg, Moerenburg, Industrieterrein Loven Zuid en de Bosscheweg.

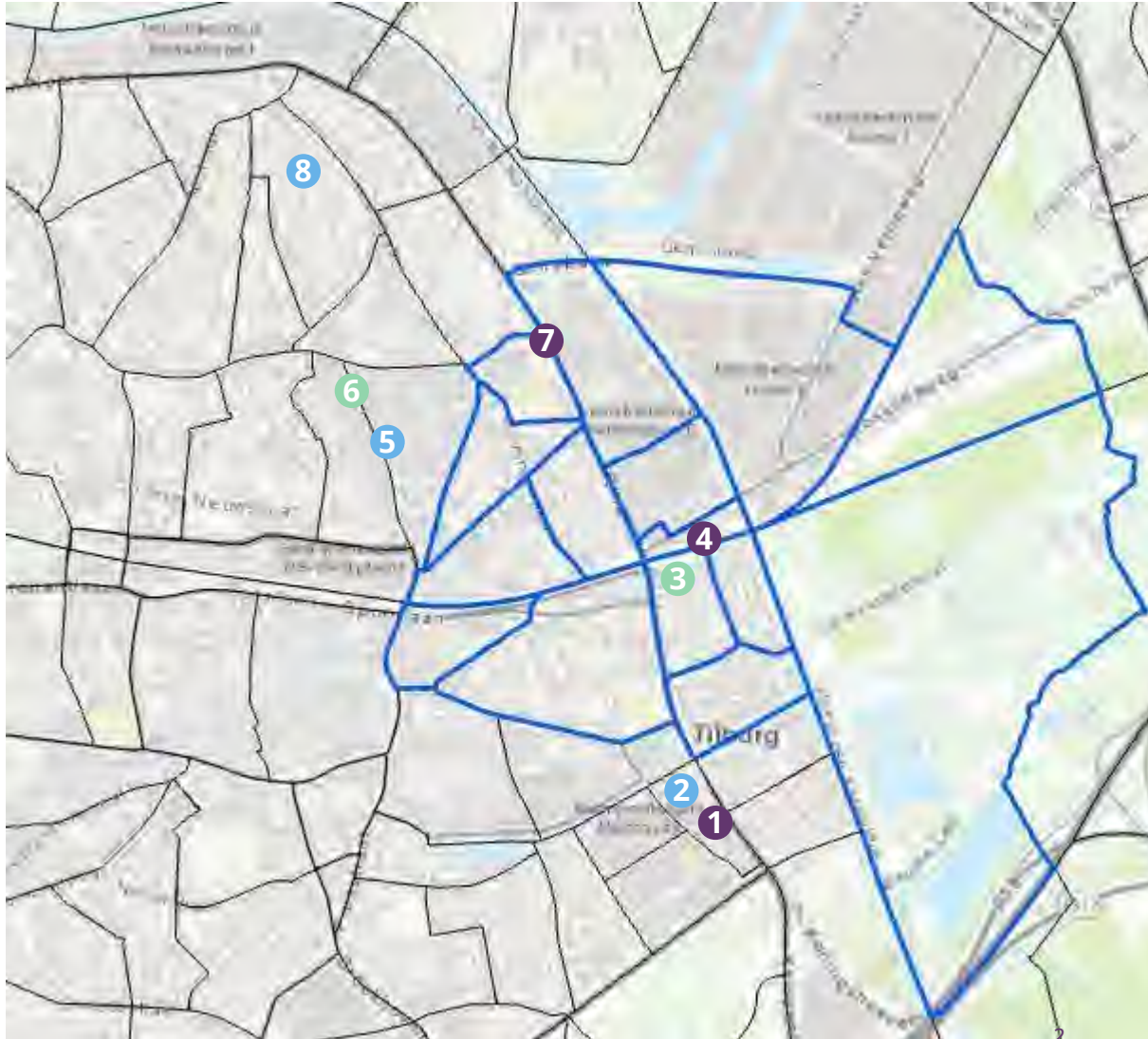
3.3 Lidl locaties



- 1 Lidl aan het Kreverplein, 812m² wvo (verzorgingsgebied met name Tilburg-Noord)
- 2 Lidl, gevestigd in winkelcentrum Heyhoef, 1.610 m² wvo (verzorgingsgebied Reeshof)
- 3 Lidl, aan de Bosscheweg, 890 m² wvo uitbreiden naar 1.309 m² wvo
- 4 Lidl, gevestigd in op Bedrijventerrein AaBe, 1.312 m² wvo (verzorgingsgebied zuidelijke deel van de stad Tilburg)
- Primair verzorgingsgebied Lidl Bosscheweg

In Tilburg bevinden zich 4 Lidl vestigingen. Op ongeveer 1 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt een Lidl in de AaBe Fabriek. Ten noorden ligt op circa 2,5 kilometer een Lidl aan het Kreverplein. Aan de andere kant van het centrum ligt een Lidl in winkelcentrum Heyhoef. Deze verschillende vestigingen hebben allen hun eigen verzorgingsgebieden, passend bij die van het winkelgebied waarin Lidl is gevestigd.

3.4 Huidige en toekomstige supermarktstructuur



- 1 Jumbo, gevestigd op Bedrijventerrein AaBe, 1.386 m² wvo
- 2 Lidl, gevestigd in op Bedrijventerrein AaBe, 1.312 m² wvo
- 3 Huidige **Aldi**, 575 m² wvo op huidige locatie aan Spoordijk
- 4 Lidl, aan de Bosscheweg, 890 m² wvo uitbreiden naar 1.309 m² wvo
- 5 Plus, gevestigd aan de Besterdring 110, 730 m² wvo
- 6 COOP, gevestigd aan de Besterdring 29, 950 m² wvo
- 7 Toekomstige **Aldi**, aan de Ringbaan-Oost, 1.200 m² wvo
- 8 Jumbo, gevestigd aan Bart van Peltplein 1, 1.745 m² wvo
- Primair verzorgingsgebied Lidl Bosscheweg

Andere harde plannen met supermarkten in het oostelijke deel van Tilburg zijn niet bekend: alleen dus van Aldi en van Lidl Bosscheweg.

Primair verzorgingsgebied

Lidl Bosscheweg en de huidige Aldi aan de Spoordijk vallen binnen het primaire verzorgingsgebied en hebben in totaal een winkelvloeroppervlakte van 1.465 m² wvo. In de nabije toekomst zal Aldi verplaatsen naar de Ringbaan-Oost zodra het garagebedrijf Renova BMW is verhuisd. Ook dan zal deze Aldi binnen het primaire verzorgingsgebied blijven vallen. Het totaal winkelvloeroppervlakte na de verhuizing en uitbreiding van Aldi en Lidl komt dan uit op 2.487 m².

Oost-Tilburg

In totaal komt in het oostelijke deel van Tilburg een supermarkt-oppervlakte voor van 7.383 m² wvo. Dit laat echter een uiteenlopend beeld zien.

Lidl en Jumbo in de AaBe Fabriek beschikken met een oppervlakte tussen 1.300 en 1.400 m² wvo over een normale omvang. Vanwege het ruime aanbod met totaal ruim 40 veelal grootschalige winkels en andere functies trekt AaBe klanten uit een groot deel van Tilburg, met name de zuidelijke helft van de stad. Op de Besterdring bevinden zich twee supermarkten, de Plus en een COOP (voorheen EM-TÉ).

Plus aan de Besterdring 110



Aldi Spoordijk



Lidl op Bedrijventerrein AaBe



04

Beleidskader



4.1 Huidige beleidskader

Op de plaats van het plangebied geldt het bestemmingsplan Theresia-Loven-Besterd 2016. Dit bestemmingsplan is geheel onherroepelijk en in werking. Het bestemmingsplan is op 17 januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg. Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen: detailhandel, wonen en verkeer – railverkeer. Hiernaast gelden de gebiedsaanduidingen “luchtverkeerszone” en “veiligheidszone – aandachtsgebied vervoer gevaarlijke stoffen. Binnen de bestemming “detailhandel” is een bouwvlak opgenomen wat strak rondom het bestaande filiaal is getrokken. Delen met nu nog de bestemming “wonen” hebben nog een kleiner bouwvlak en een aantal daaraan gerelateerde functie-aanduidingen. Dit terrein wordt bij de bestemming “detailhandel” getrokken.

Op provinciaal niveau doet de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 geen concrete uitspraken over binnenstedelijke ontwikkelingen voorzien met dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling past binnen de visie van zorgvuldig ruimtegebruik.

De sloop-nieuwbouw plannen van Lidl sluiten aan bij het onderdeel aantrekkelijk van de Brabantstrategie, onderdeel van Omgevingsvisie Tilburg 2040 (Kragten, 2018). Het doel van de plannen is gericht op aantrekkelijkheid en comfort en niet op het vergroten van het aanbod. Deze kwaliteitsverbetering draagt bij aan een aantrekkelijk leefklimaat voor omwonenden en de klant. Hiernaast is de huidige locatie al verhard en er zal geen sprake zijn van de aantasting van ecologische waardevolle gebieden in de stad. Vanuit de omgevingsvisie kent het plan geen bezwaar.



4.2 Detailhandelsvisie Tilburg

De locatie van Lidl valt binnen de PDV-locatie (perifere detailhandelsvestigingen) Bosscheweg, maar betreft, in afwijking van de genoemde functies, een supermarkt. Aanvullend geldt dat voor linten zoals de Bosscheweg de nadruk ligt op boodschappen doen in combinatie met bezoek aan speciaalzaken, waarbij ook verdere menging van functies mogelijk is.

De beoogde ontwikkeling sluit hoofdzakelijk aan op de doelstelling dat de bestaande kwaliteit en vitaliteit versterkt worden om te voldoen aan de wens van de consument. De uitbreiding van Lidl aan de Bosscheweg heeft voornamelijk als doel om het winkelgenot van de bestaande klanten te vergroten met als doen de gemiddelde besteding te vergroten. De plannen voorzien ook in meer plaats voor nevenruimten ten behoeve van opslag, maar vooral ook ten behoeve van de werknemers. Derhalve past de beoogde ontwikkeling binnen de detailhandelsvisie.



05

Behoeftebepaling en effectenstudie





*De behoefte bepalen we
deels kwantitatief, deels
kwalitatief*

5.1 Inleiding behoeftebepaling

In dit hoofdstuk zullen wij ingaan op de vraag of het economisch verantwoord is om Lidl uit te breiden. Om de marktruimte te bepalen hanteren wij een distributieplanologische berekening. Op deze manier kan aangetoond worden of de uitbreidingsplannen leiden tot versturende structureffecten. We voeren de berekening uit voor de huidige situatie (2019) en geven een doorkijk richting het jaar 2030: 10 jaar sluit aan op de looptijd van een bestemmingsplan. In de komende berekeningen zal uitgegaan worden van de kengetallen die in het voorgaande hoofdstuk zijn besproken. Op deze wijze bepalen wij de kwantitatieve behoefte.

In de planologische berekening wordt alleen gekeken naar supermarkten.

Aanvullend op deze kwantitatieve benadering, zullen wij ook in kwalitatieve zin nagaan in hoeverre de uitbreiding van Lidl een vernieuwing of versterking van de winkelstructuur betekent.

5.2 Marktruimteberekening, huidige situatie

De marktruimteberekening komt neer op een confrontatie tussen het draagvlak (omzetpotentieel) en het aanbod (omzetclaim). In deze paragraaf beschouwen we de huidige situatie.

Vraagzijde

Omzetpotentieel = *aantal inwoners * gem. besteding * koopkrachtbinding + koopkrachttoevloeiing.*

Het inwoneraantal van het primaire verzorgingsgebied is 9.005 (1-1-2019). De inwoners wonen voornamelijk ten westen van Lidl in de wijken Loven en Tivoli.

De gemiddelde besteding per persoon in supermarkten bedraagt € 2.111 (Retailinsiders.nl, 2019); de bestedingen zijn niet gecorrigeerd voor het inkomen van Oost-Tilburg aangezien het inkomen in oost nauwelijks afwijkt van het Nederlands gemiddelde. De gemiddelde besteding wordt daarom als uitgangspunt genomen voor de marktruimteberekening.

Voor wat betreft de koopkrachtbinding maken we gebruik van onze eigen expertise aangezien actuele koopstroomdata voor Tilburg en haar wijken ontbreken. Van belang is om te bepalen welk percentage van de koopkracht in de supermarkten op wijkniveau besteed wordt.

Uit de landelijke koopstroomonderzoeken zoals van de Randstad blijkt de oriëntatie op het centrumgebied voor de dagelijkse aankopen beperkt. In grotere steden als Almere, Amersfoort, Dordrecht, Haarlem, Hilversum en Zoetermeer ligt de oriëntatie op het centrum rond de 5% tot 20%, bij een totale koopkrachtbinding van rond de 90%. Dat betekent dat 70% tot 85% van de dagelijkse koopkracht gebonden wordt door de voorzieningen op stadsdeel-wijk-buurtniveau. In stadsdelen aan de rand van de stad met goede dagelijkse voorzieningen (zoals Reeshof) kan de dagelijkse binding oplopen tot circa 85%. In wijken op kortere afstand van de binnenstad ligt de ondergrens doorgaans rond de 30%. Het afstandscriterium is altijd nog de belangrijkste factor voor consumenten in de locatiekeuze waar de boodschappen gedaan worden. .

In het primaire verzorgingsgebied van Lidl is de binding iets hoger geraamd, namelijk 40%. De binding is op dat niveau ingeschat doordat er in het verzorgingsgebied twee supermarkten gevestigd zijn, namelijk twee discounters. Alhoewel volwaardige supermarkten, worden Aldi en Lidl door de consument met name als secundaire supermarkt gezien maar in oost zullen beiden ook een wijkfunctie vervullen: dat geldt dan met name voor Lidl. De afvloeiing naar omringende wijken voor de primaire boodschappen blijft relatief groot.

Naast koopkrachtbinding is er ook sprake van koopkrachttoevloeiing. Dit is het aandeel van de totale ontvangen besteding afkomstig van consumenten buiten het primaire verzorgingsgebied. Wij gaan in de berekeningen uit van een toevloeiing van rond de 50% omdat in het verzorgingsgebied met 9.005 inwoners relatief klein is en omdat er enkel discountsupermarkten aanwezig zijn. Die zijn in staat om klanten uit een groter gebied aan te trekken.

Aanbodzijde

Omzetclaim = *aantal m² wvo * vloerproductiviteit supermarkten*

Voor het aanwezige metrage supermarkten gebruiken we het winkelbestand van Locatus 2018: in totaal is het huidige metrage aan supermarkten in het verzorgingsgebied 1.465 m² wvo. Dit metrage is 575 m² wvo voor Aldi Spoordijk plus 890 m² wvo van Lidl Bosscheweg en dus exclusief het metrage van de toekomstige Aldi aan de Ringbaan-Oost.

De basis voor de vloerproductiviteit vormt de normatieve omzet per m² conform het rapport Omzetkengetallen voor ruimtelijk-economisch onderzoek 2018 (bron: Retailinsiders, cijfers zijn okt. 2019 beschikbaar gekomen): voor supermarkten € 8.124 excl. BTW. Dit is een landelijk gemiddelde norm van de laatste vijf jaar, waarvan de hoogte afhangt van de huisvestingslasten die moeten worden opgebracht. Tilburg is een grote stad en ligt in Zuidoost Brabant dat matig stedelijk is. Wij hanteren daarom dat de huisvestingslasten en vloerproductiviteit vergelijkbaar zijn met het landelijk gemiddelde. Bijlage II. geeft een overzicht van het marktaandeel van verschillende supermarkten.

Conclusie uit de berekening op pagina 28: in de huidige situatie is er sprake van 400 m² wvo marktruimte in de supermarktbranche.

5.3 Marktruimteberekening, toekomstig

In deze paragraaf wordt de toekomstige distributieve ruimte bepaald, middels een confrontatie tussen de toekomstige vraag- en aanbodzijde. Dit vergt een aantal aannames die hieronder worden toegelicht.

Vraagzijde toekomstig

Tilburg groeit vooral richting het westen, vooralsnog zijn er geen grote woningbouwplannen in voorbereiding of bekend in of nabij het verzorgingsgebied. Kleinere plannen zijn zoals de nieuwbouwwoningen op de Spoordijk locatie van Aldi en inbreidingslocaties, zoals locatie Sacrament kerk aan de Ringbaan-Oost.

Het inwoneraantal van Tilburg zal volgens de gemeente Tilburg met 6,5% toenemen in 2030 tot 229.585. Aangezien Tilburg vooral richting het westen groeit en geen grote woningbouwplannen bekend zijn is in de toekomstige marktruimte-berekening het inwoneraantal in Oost-Tilburg gelijk gehouden. Het is echter niet uitgesloten dat dankzij verdichtingen in een grote stad als Tilburg het aantal inwoners wel gaat groeien.

De laatste jaren stijgen de supermarktbestedingen. Naar de toekomst toe wordt verwacht dat deze nog wel zullen blijven stijgen. Bij de berekening van de distributieve ruimte wordt uitgegaan van de meest actuele cijfers over 2017. Na de uitkomsten in de tabel wordt er dan ingegaan op de verwachte toekomstige groei van de bestedingen.

Seinpost verwacht echter wel een verdere groei en opkomst van nieuwe online aanbieders in de dagelijkse sector, waardoor een deel van die bestedingen niet meer langs fysieke winkels zal lopen. Op dit moment maakt dat circa 3% uit van alle bestedingen bij supermarkten, in de komende jaren zal dit aandeel naar verwachting groeien tot ongeveer 5%. Een deel hiervan komt toch nog steeds bij de reguliere supermarkt terecht (pick up point). De groei van de online boodschappen is geringer dan de absolute groei van de omzet in de fysieke supermarkten. Online gaat niet ten koste van de fysieke omzet.

Door de versterking, verbetering en professionalisering van het Tilburgse supermarktaanbod in oost rekenen wij met een binding van 45% tot 50% in 2030. Er blijft dan sprake van een ruime afvloeiing naar omringende winkelgebieden en de binnenstad.

Voor de toekomstige toevloeiing, houden wij in deze berekening rekening met enige stijging naar 55%. Reden hiervoor zijn de verbetering en versterking van het supermarktaanbod in Oost-Tilburg. Hiernaast zal de toevloeiing vanuit andere gebieden stijgen, mede doordat het totale inwoneraantal van Tilburg blijft doorgroeien.

Aanbodzijde toekomstig

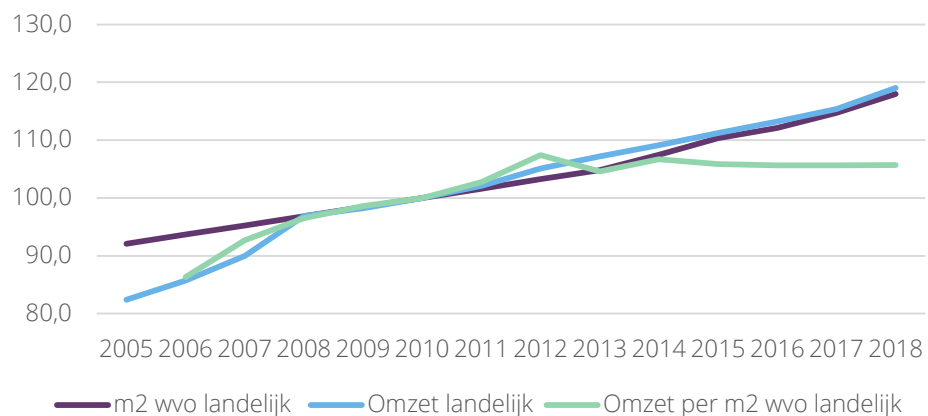
Het toekomstige metrage supermarkten in Oost-Tilburg zal toenemen met 1.044 m² wvo (uitbreiding Aldi en Lidl). Lidl zal respectievelijk 419 m² wvo uitbreiden en Aldi netto 625 m² wvo. In totaal komt het supermarktmetrage daarmee op 2.509 m² wvo.

Voor de toekomst hanteren wij geen correctie op de landelijke vloerproductiviteit. Die blijft daarmee op € 8.124 per m² wvo.

Conclusie

In 2030 zal op basis van aannames van vraag- en aanbodzijde van de markt en de uitbreidingen van Aldi en Lidl, sprake blijven van een marktevenwicht: het overschot is slechts 39m² wvo. Naar verwachting zijn de effecten zeer beperkt. De uitkomst van het DPO is gebaseerd op de laatste bestedingscijfers. Bij de trends is aangegeven dat de supermarktbranche dynamisch is. Gelet op de groei van de bestedingen en omzetten met jaarlijks 2-3% (zie onderstaand figuur) én een mogelijke bevolkingstoename (verdichting binnen steden als landelijke trend) verwachten wij dat binnen 1 tot 2 jaar een (latent) tekort aan metrages ontstaat in plaats van het huidige evenwicht.

Ontwikkeling supermarktomet, aanbod en omzet per m² wvo (landelijk, 2010 = 100)



Marktruimteberekening, huidig en toekomstig

2019 (HUIDIG)*	SUPERMARKTEN
AANTAL INWONERS	9.005
DETAILHANDELSBESTEDINGEN PER HOOFD	€ 2.111
KOOPKRACHTBINDING	40 %
GEBONDEN BESTEDINGEN	€ 7,6 MIO
KOOPKRACHTTOEVLOEIING	50%
OMZET DANKZIJ TOEVLOEIING	€ 7,6 MIO
TOTALE OMZETPOTENTIE	€ 15,2 MIO
NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	€ 8.124
HAALBAAR AANBOD IN M² WVO	1.870
GEVESTIGD AANBOD IN M² WVO	1.465
UITBREIDINGSRUIMTE IN M² WVO	400

*metrages huidige Aldi Spoordijk en Lidl Bosscheweg

2030 (TOEKOMSTIG)*	SUPERMARKTEN
AANTAL INWONERS	9.005
DETAILHANDELSBESTEDINGEN PER HOOFD	€ 2.111
KOOPKRACHTBINDING	47,5 %
GEBONDEN BESTEDINGEN	€ 9,0 MIO
KOOPKRACHTTOEVLOEIING	55%
OMZET DANKZIJ TOEVLOEIING	€ 11,1 MIO
TOTALE OMZETPOTENTIE	€ 20,1 MIO
NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	€ 8.124
HAALBAAR AANBOD IN M² WVO	2.470
GEVESTIGD AANBOD IN M² WVO	2.509
UITBREIDINGSRUIMTE IN M² WVO	-39

*nieuwe metrages Aldi Ringbaan-Oost en uitgebreide Lidl Bosscheweg

5.4 Kwalitatieve behoefte

Naast het bepalen van de behoefte vanuit een kwantitatief oogpunt wordt de behoefte ook vanuit een kwalitatief oogpunt benaderd. De consument staat in die kwalitatieve behoefte centraal.

De noodzaak voor supermarkten om te vernieuwen

Anno 2019 kent de supermarkt-sector een hoge dynamiek waarin bij uitstek geldt: stilstand is achteruitgang. Het supermarktaanbod in Tilburg zal up-to-date gehouden moeten worden. De schaalvergroting en professionalisering van Lidl aan de Bosscheweg is noodzakelijk om bij te blijven bij omringende wijken waar het supermarktaanbod versterkt. De verplaatsing van Aldi naar de Spoordijk is een voorbeeld. Concurrentie is er ook van het online-kanaal. De focus van de boodschappensector ligt nu vooral op fysieke winkels, in de toekomst valt die uiteen in een fysieke en een online markt. De structuur van fysieke en online supermarkten drijft fundamenteel uiteen, maar supermarkten zullen in beiden moeten opereren om met de tijd mee te gaan. Als dit niet zo is, zal voor de consument de aanleiding groter worden om de boodschappen online te bestellen dan wanneer de winkel wel vernieuwt en daarmee aantrekkelijk blijft. Lidl zet met name in op haar fysieke supermarkten, in combinatie met Lidl-shop.nl voor alleen niet-dagelijkse producten en reizen. De supermarkt concurreert ook met de horeca en de catering, sectoren die flink groeien.

Zoals geconstateerd is de uitbreiding van Lidl relatief bescheiden met 419 m² wvo en hoofdzakelijk toe te schrijven aan bredere gangpaden en extra ruimte voor koel- en vriescellen, magazijn en personeelsruimte. De consument wordt daarmee meer comfort geboden zodat zij in een prettige en moderne winkel de boodschappen kan doen. Zowel nu als in de toekomstige situatie wordt al goed voldaan aan het gewenste gemak ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.

Geen ontwrichting detailhandelsstructuur

Aandachtspunt bij de kwalitatieve benadering zijn de mogelijke effecten die de uitbreiding van Lidl heeft op de detailhandelsstructuur waarbij relevante leegstand optreedt en waarmee het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan.

Doordat de uitbreiding vooral gericht is op meer comfort en gemak voor de klant, verwachten wij dat er géén ontwrichting in de detailhandelsstructuur zal optreden. De uitbreiding is beperkt en Lidl vervult meer een secundaire ofwel complementaire supermarkt functie die door de klanten aanvullend worden bezocht.

Ook met de verplaatsing van Aldi naar Ringbaan-Oost en de uitbreiding van Lidl kunnen bewoners op een aanvaardbare afstand van de woning in hun eerste levensbehoeften blijven voorzien.

De vraag luidt in hoeverre een vergrote Lidl ontwrichtende effecten zal hebben op andere locaties in het oosten van Tilburg. Overige Lidl vestigingen in Heyhoef, AaBe en Kreverplein hebben allen hun eigen verzorgingsgebied. De kans dat hier ontwrichtende effecten zullen optreden door de uitbreiding van Lidl aan de Bosscheweg is daarmee gering.

In het verzorgingsgebied komt het aantal verkooppunten neer op 116 waarvan 40 detailhandel. Er staan negen panden leeg waarvan acht verspreid over de bedrijventerreinen. Het aantal verkooppunten in het dagelijks segment bedraagt vijf, waarvan bijvoorbeeld twee supermarkten en een bakkerij. Een Spar Express is gevestigd bij tankstation Texaco aan de Ringbaan-Oost. Op basis van deze en voorafgaande gegevens concluderen wij dat het uitbreidingsplan van Lidl geen gevolgen heeft voor de leegstand. De supermarkten in het verzorgingsgebied rond Lidl Bosscheweg zullen hun marktpositie weten te behouden, er zal daarmee geen relevante leegstand ontstaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat er een onaanvaardbare situatie zal optreden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Centraal staat of de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning.

Doordat er niet vanuit wordt gegaan dat door de uitbreiding van Lidl leegstandseffecten optreden, zal het resterende dagelijkse aanbod zonder meer kunnen voorzien in de eerste levensbehoeften van de inwoners. Kortom, het woon- en leefklimaat in Oost-Tilburg wordt daarmee niet verder aangetast: het wordt juist gestimuleerd als Lidl als enige supermarkt in dit gebied gevestigd kan blijven met toekomstgerichte vestigingscondities.

Bestaand stedelijk gebied

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de vraag gesteld of de behoefte zonder bezwaren is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt (artikel 1.1.1, lid 1, h Bro): *'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'*. De nieuwe ontwikkeling ligt in de stad Tilburg en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens Lidl zijn er in de directe omgeving geen locaties met plancapaciteit voor een supermarkt waar Lidl naartoe kan verhuizen zonder wijziging van het bestemmingsplan. Verplaatsing naar een winkelgebied elders is niet logisch anders zou er een gat vallen in de detailhandelstructuur. Dat is voor de bewoners van Oost-Tilburg niet gewenst.

5.5 Effectentoets beleid, woonklimaat

Uitbreiden Lidl past binnen beleid

Omdat andere supermarkten op een afstand liggen van circa een kilometer is het belangrijk dat de bewoners van Oost-Tilburg een supermarkt behouden op korte afstand van de eigen woning.

Inpassing stedelijk gebied: effecten op woon- en leefklimaat

Vraag is dan nog of het plan geen onaanvaardbare effecten heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Wij denken dat het initiatief van Lidl een positieve bijdrage zal leveren aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het betreft tenslotte de sloop en nieuwbouw van een supermarkt op de exacte dezelfde locatie met als doel vooral meer comfort en een hogere besteding per klant te genereren. De uitbreiding wordt stedenbouwkundig en architectonisch goed ingepast in de structuur van de omgeving.

Bijlage I. Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder is een middel voor het meten van ruimtelijke-economische effecten op de leefomgeving. Dit is een verplichte toepassing en motivering op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. De planvorming van Lidl moet hieraan getoetst worden.

Hierin wordt bij (nieuwe) **winkels** volgens de volgende stappen getoetst:

Is er sprake van een 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. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als er nieuw beslag moet worden gelegd op de ruimte.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij detailhandel bieden koopstromen vaak goede handvatten voor de afbakening van het verzorgingsgebied.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het winkelplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Meer hierover leest u onder kernbegrippen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten. Een voorbeeld hiervan is de Retailvisie in de Leidse regio die verschillende type winkelgebieden aanwijst.

Een onderzoek naar de behoefte dient, in het geval dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling een dienst is in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel te hebben na te gaan of de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘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’. Meer hierover leest u op de pagina met kernbegrippen.

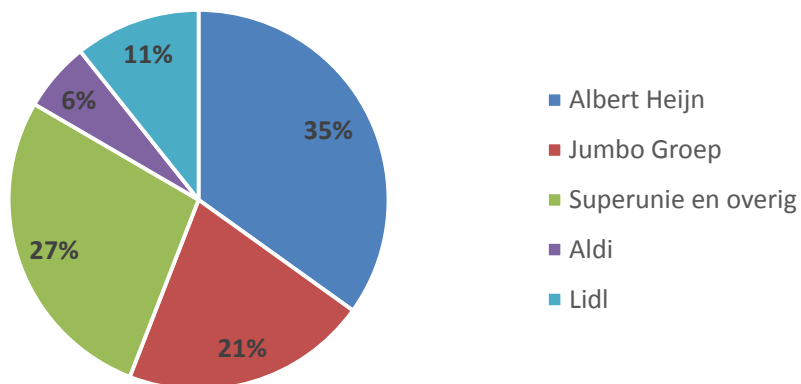
De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de detailhandelsontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

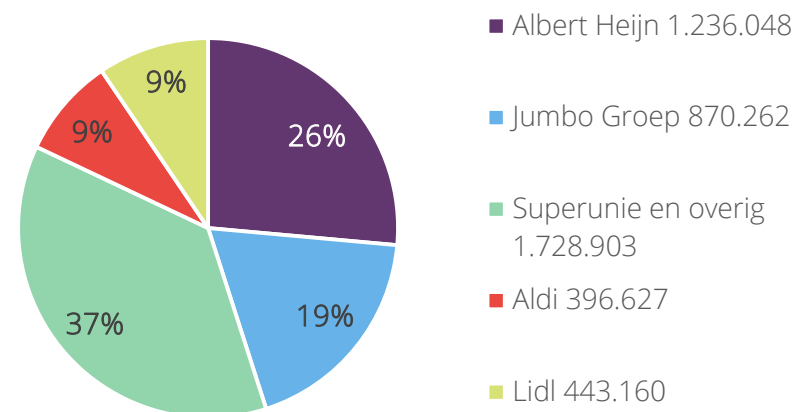
Bijlage II. Marktaandelen supermarkten

Figuur I.1: Marktaandelen van belangrijkste supermarktformules

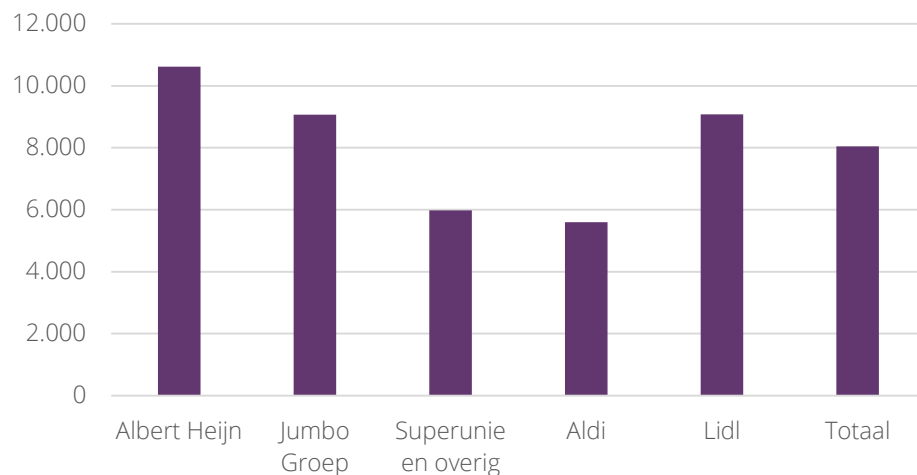
Marktaandelen naar omzet in 2019



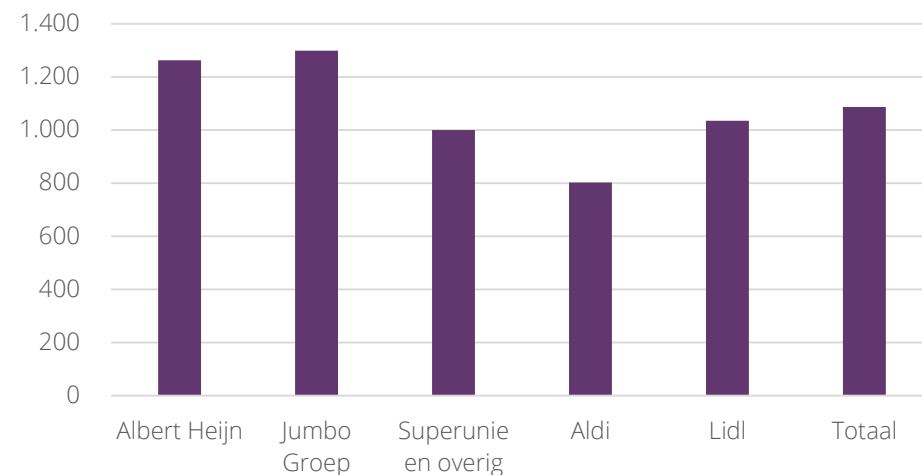
Marktaandelen in m2 wvo 1-1-2020



Omzet per m2 wvo in 2019



m2 wvo per vestiging 1-1-2020



Bijlage III. Verbeelding in bestemmingsplan



SEINPOST ADVIESBUREAU B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@seinpost.com
www.seinpost.com

Rien Romijn
Wouter Hunnekens

