



Quickscan dagelijkse detailhandel Aalten

Quickscan dagelijkse detailhandel Aalten



Pelmolenlaan 10
Postbus 139
3440 AC Woerden

Tel. : 0348 - 490277
Fax. : 0348 - 490299
E-mail: mailbox@locatus.nl

**Dé bron van informatie over winkels en winkelgebieden
in Nederland en België**

opdrachtgever: Gemeente Aalten
projectnummer: 995
datum: 6 december 2010

Quickscan dagelijkse detailhandel Aalten

Inhoud pagina

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanpak	3
2	Huidige situatie	5
2.1	Winkelstructuur en branchering Aalten.....	5
2.2	Historie.....	6
2.3	Dagelijks aanbod Aalten	7
3	Toekomstige ontwikkelingen	11
3.1	Bevolking	11
3.2	Detailhandelsontwikkelingen.....	11
4	Marktruimte	12
4.1	Verzorgingsgebied	12
4.2	Bestedingen	13
4.3	Omzetpotentie	13
4.4	Distributieve ruimte.....	14
4.5	Benchmark.....	15
4.6	Duurzame ontvricting	16
5	Samenvatting en conclusie.....	18
Bijlage		19
	Definiëring Winkelgebieden.....	20

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In de gemeente Aalten, specifiek de woonplaats Aalten, is thans een bestemmingsplan in voorbereiding voor de Admiraal de Ruyterstraat 10. Onderdeel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van extra detailhandelsruimte op die locatie zodat zich daar twee supermarkten kunnen vestigen in plaats van één.

In 2008 heeft Locatus een onderzoek uitgevoerd naar de distributieve mogelijkheden op het gebied van dagelijkse detailhandel (specifiek in de supermarktbranche) in de woonplaats Aalten. In het vervolg van dit rapport wordt gesproken over Aalten als zijnde de woonplaats Aalten, niet de gemeente Aalten. In de rapportage van 2008 is als uitgangspunt gehanteerd dat een deel van de beschikbare supermarktruimte feitelijk niet meer als zodanig wordt gebruikt. Deze ruimte is in die rapportage buiten beschouwing gelaten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Aalten Centrum” bestaat die mogelijkheid echter wel. Dit gegeven gaf aanleiding tot aanpassing van het rapport uit 2008 zodat in dit rapport de vraag wordt beantwoord wat de distributieve planologische effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling aan de Admiraal de Ruyterstraat 10, uitgaande van alle, al dan niet voormalige, supermarktruimten met een supermarktbestemming.

In deze rapportage zal daarom op basis van de meest recente gegevens een berekening worden gemaakt van het planologisch maximaal haalbare aantal vierkante meters aan dagelijkse goederen binnen de kern Aalten. Dit metrage zal dan worden vergeleken met het aanbod aan dagelijkse detailhandel dat ontstaat als alle mogelijk locaties worden ingevuld met dagelijkse detailhandel. Als hierbij een overschot aan metrage ontstaat, zal worden beoordeeld of dit overschot zodanig groot is dat sprake zou kunnen zijn van duurzame ontwrichting van de verzorgingsstructuur. Alleen als dat het geval is kan dit overschot ruimtelijk relevant zijn.

1.2 Aanpak

De bestedingen aan dagelijkse goederen, het aantal inwoners in het verzorgingsgebied, de binding en eventuele toevloeiing van buiten het marktgebied bepalen het omzetpotentieel. De bindingcijfers voor de dagelijkse goederen die in de analyse zijn gebruikt, zijn gebaseerd op de kengetallen van de heer drs. E.J. Bolt¹. De bestedingscijfers dagelijkse goederen komen bij het Hoofdbedrijf Detailhandel (HBD) vandaan. Het omzetpotentieel en de vloerproductiviteit samen bepalen uiteindelijk het mogelijk aanbod in het marktgebied. Door dit af te zetten tegen het huidige aanbod wordt de marktruimte duidelijk. De huidige aanbodstructuur is inzichtelijk gemaakt door middel van het Locatus verkooppuntendatabestand van Nederland. De ‘beroepswinkelaars’ van Locatus hebben het aanwezige voorzieningenaanbod in Aalten in februari 2010 voor het

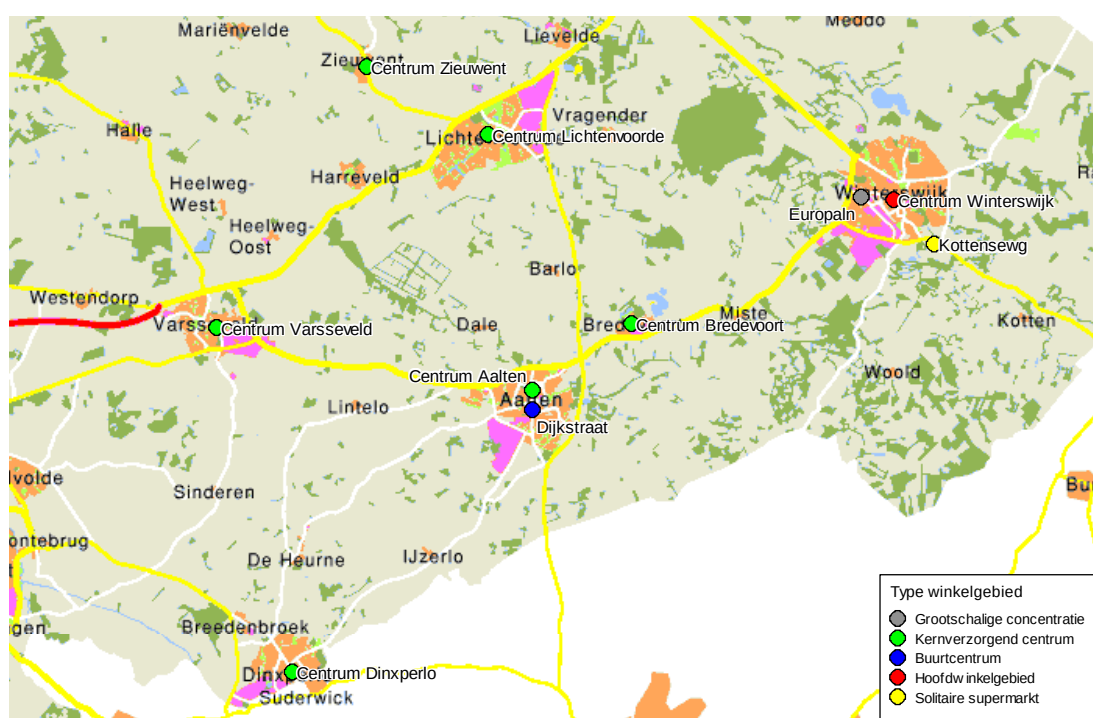
¹ drs. E.J. Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat (2003)

laatst geïnventariseerd. Het aanbod is vervolgens middels de Locatus Verkenner op een aantal aspecten vergeleken met referentiegebieden. Deze zogenaamde benchmarkanalyse maakt het mogelijk om te bezien waar en in welke mate sprake is van een relatieve over- en/of ondervertegenwoordiging. Voordat de marktruimte wordt bepaald, zal de huidige situatie in beeld worden gebracht.

2 Huidige situatie

2.1 Winkelstructuur en branchering Aalten

Inzicht in het huidige winkelaanbod is van belang bij de bepaling van de distributieplanningologische mogelijkheden in Aalten. Aalten is de grootste plaats binnen de gemeente Aalten. Naast Aalten bestaat de gemeente uit de woonplaatsen Dinxperlo, Bredevoort en De Heurne. Tevens kent de gemeente de buurtschappen Barlo, Dale, Haart, Heurne, 't Klooster, Lintelo en IJzerlo.



kaart 1: winkelgebieden Aalten en omgeving

De winkelstructuur in Aalten bestaat uit twee winkelgebieden, Centrum Aalten en Dijkstraat/Admiraal de Ruyterstraat. Daarnaast is er sprake van verspreide bewinkelings. Het centrum van Aalten wordt getypeerd als een Kernverzorgend Centrum Groot en Aalten Dijkstraat/Admiraal de Ruyterstraat is een buurtcentrum (met de Super de Boer). Het centrum van Aalten is voor de woonplaatsen en buurtschappen van de gemeente Aalten een belangrijk aankoopplaats. In voorgaande kaart zijn de winkelgebieden in Aalten en directe omgeving weergegeven.

In het verleden is in het centrum van Aalten een driepolenstructuur aangewezen als versterking van het winkelgebied. De drie polen werden gevormd door de Albert Heijn/Aldi, Edah/voormalige Golff en de Hema. Deze structuur is niet van de grond gekomen enerzijds door het versnipperde winkelaanbod in de tussenliggende straten en anderzijds vanwege het wegvallen van een van de polen, namelijk de Golff. De belang-

rijkste winkelstraten in het centrum van Aalten zijn de Landstraat en de Bredevoortsestraatweg.

	vkp		wvo	
	Aantal	%	Aantal	%
Levensmiddelen	18	17%	3.707	14%
Persoonlijke Verzorging	6	6%	933	4%
Warenhuis	1	1%	511	2%
Kleding & Mode	20	19%	3.840	15%
Schoenen & Lederwaren	4	4%	934	4%
Juwelier & Optiek	5	5%	342	1%
Huishoudelijke- & Luxe Ar	6	6%	1.799	7%
Antiek & Kunst		0%		0%
Sport & Spel	3	3%	651	3%
Hobby	3	3%	343	1%
Media	3	3%	395	2%
Plant & Dier	9	9%	3.213	12%
Bruin & Witgoed	7	7%	948	4%
Auto & Fiets	3	3%	583	2%
Doe-Het-Zelf	7	7%	4.907	19%
Wonen	9	9%	2.873	11%
Detailhandel Overig	1	1%	55	0%
Totaal	105	100%	26.034	100%

Tabel 2: branchering Aalten

In bovenstaande tabel is de branchering van Aalten weergegeven. Opvallend is de omvang van het aanbod in de branche mode. Zowel het aantal verkooppunten als het winkelvloeroppervlakte zijn opvallend hoog.

2.2 Historie

Wordt het detailhandelsaanbod in Aalten vergeleken met het aanbod 5 jaar geleden dan valt op dat het aantal vierkante meters aan levensmiddelen, door de sluiting van de Golff de afgelopen jaren is verminderd. Verder is er door de komst van de Karwei het doe-het-zelf aanbod sterk toegenomen.

	Jaar			
	VKP		WVO	
Hoofdbranche	2005	2010	2005	2010
Levensmiddelen	21	18	4.939	3.707
Persoonlijke Verzorging	5	6	541	933
Warenhuis	1	1	955	511
Kleding & Mode	19	20	3.548	3.840

Schoenen & Lederwaren	3	4	861	934
Juwelier & Optiek	3	5	182	342
Huishoudelijke- & Luxe Ar	8	6	1.146	1.799
Sport & Spel	2	3	368	651
Hobby	5	3	438	343
Media	4	3	456	395
Plant & Dier	8	9	4.140	3.213
Bruin & Witgoed	8	7	1.021	948
Auto & Fiets	4	3	595	583
Doe-Het-Zelf	5	7	1.560	4.907
Wonen	8	9	1.753	2.873
Detailhandel Overig	2	1	280	55
Totaal	106	105	22.783	26.034

2.3 Dagelijks aanbod Aalten

Aalten heeft 24 verkooppunten in de dagelijkse sector. Meer dan de helft van de verkooppunten is gevestigd in het centrum van Aalten. In totaal zijn er 18 verkooppunten in de levensmiddelenbranche waarvan drie supermarkten en 15 speciaalzaken. In de volgende tabel zijn de verkooppunten in de dagelijkse sector weergegeven.

Naam	Branche	WVO	Winkelgebied
Graven's	Groente/Fr	60	Centrum Aalten
Kasper Paul	Bakker	60	Centrum Aalten
Vd Dobbelsteen	Bakker	32	Centrum Aalten
Vaags	Bakker	38	Centrum Aalten
Heyerman	Bakker	45	Centrum Aalten
Prins Heerlijk	Delicatessen	39	Centrum Aalten
Royaal Genieten	Delicatessen	38	Centrum Aalten
Gleis	Slagerij	60	Centrum Aalten
Gall & Gall	Slijter	90	Centrum Aalten
Albert Heijn	Supermarkt	1.275	Centrum Aalten
ALDI-Markt	Supermarkt	471	Centrum Aalten
Primera	Tabak/Lect	117	Centrum Aalten
Apotheek Aalten	Apotheek	60	Centrum Aalten
DA	Drogist	198	Centrum Aalten
Trekpleister	Drogist	220	Centrum Aalten
Kruidvat	Drogist	252	Centrum Aalten
Eric's Groente & Fruit	Groente/Fr	62	Bebouwde kom
Docus vd Zande Tonnie Knippenborg	Bakker	32	Bebouwde kom
Super de Boer Slijterij	Slijter	40	Bebouwde kom
De Driesprong	Slijter	42	Bebouwde kom
Super de Boer	Supermarkt	1.116	Bebouwde kom
Apotheek Engelbregt	Apotheek	50	Bebouwde kom
Schlecker	Drogist	153	Bebouwde kom

Tabel 3: aanbod dagelijkse detailhandel Aalten

De Albert Heijn (nu 1.275 m² WVO) is recent verplaatst naar een grotere nieuwe locatie op de plek van de voormalige Golff. De Aldi (471 m² WVO) is op dit moment relatief klein en wil graag verplaatsen naar een nieuwe locatie bij de Super de Boer. Super de Boer is gehuisvest in de voormalige melkfabriek aan de Admiraal de Ruijterstraat. De supermarkten beslaan op dit moment in totaal een winkelvloeroppervlakte van 2.862 m². Tot voor kort was in Aalten ook Golff vertegenwoordigd met een supermarkt. Het pand van de Golff is overgenomen door de Albert Heijn. In het oude pand van de Albert Heijn aan De Lage Blik zit nu een filiaal van Action.

Het aanbod van Albert Heijn en Super de Boer is redelijk vergelijkbaar. Aldi heeft als discount supermarkt een ander aanbod dan de full-service supermarkten Albert Heijn en Super de Boer. De Aldi wordt op dit moment beperkt door de geringe winkelvloeroppervlakte van de betreffende winkel.

Alle supermarkten zijn goed bereikbaar en hebben redelijk tot goede parkeervoorzieningen in de nabije omgeving van het winkelpand. Op alle parkeerplaatsen kan gratis worden geparkeerd. Bij Albert Heijn en de Aldi is er sprake van een blauwe zone.



Foto's: Albert Heijn & ALDI



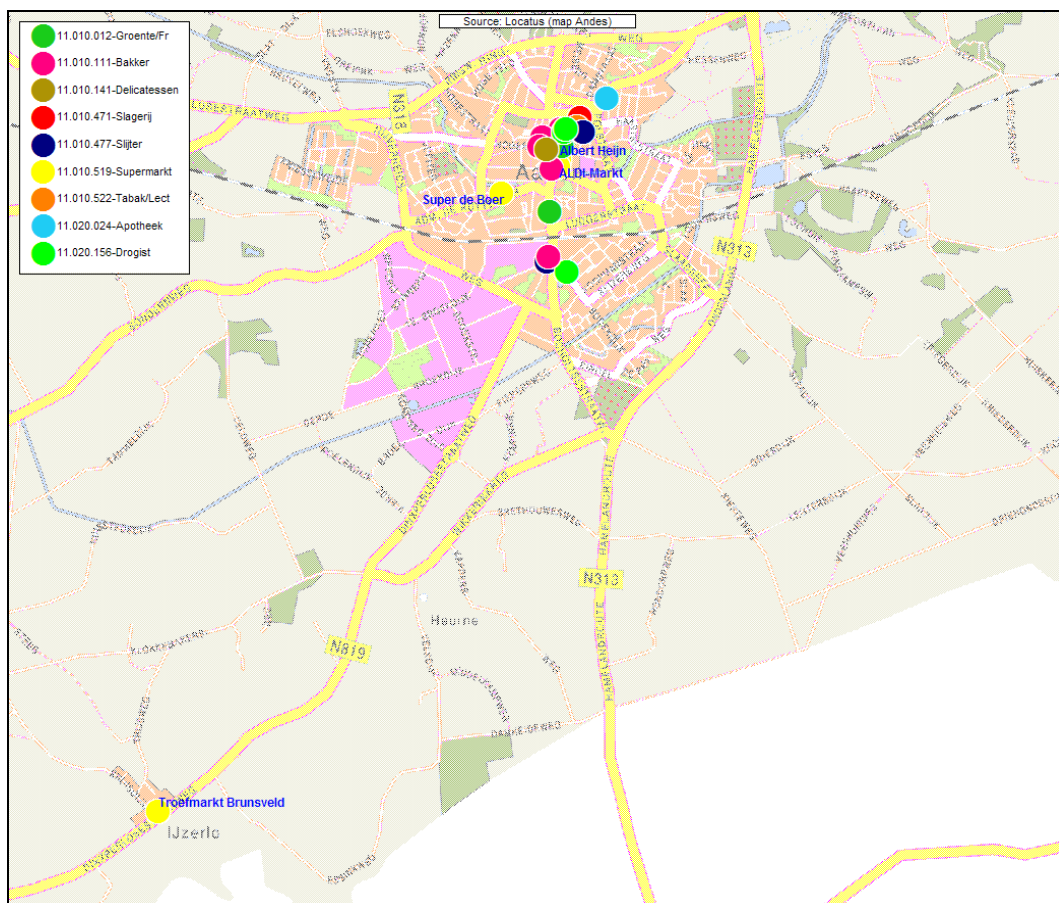
Foto: Super de Boer

In onderstaand overzicht is de ingeschatte omzet, de vloerproductiviteit en de omzet per kassa weergegeven. De inschatting is gebaseerd op de complete presentatie, het aanwezige assortiment, het winkelvloeroppervlakte, het aantal kassa's (in gebruik) en het klantenbeeld in de winkel.

Supermarkt	WVO	Kassa	Omzet in mln.	Vloerproductiviteit	Omzet/kassa in mln.	Parkeren
Aldi	471	3	4,7	9.979	1,6	redelijk
Albert Heijn	1.275	7	11,8	9.255	1,7	redelijk
Super de Boer	1.116	7	8,9	7.975	1,3	Goed
Totaal	2.862	17	25,4	8.875	1,5	

Tabel 4: omzetinschatting supermarkten

In onderstaande kaart is de specifieke locatie van de verkooppunten af te lezen.



Kaart 5: Aanbod dagelijkse detailhandel Aalten

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Bevolking

Het inwoneraantal van de gemeente Aalten zal volgens de bevolkingsprognose van het CBS² tot 2015 iets toenemen en daarna gaan dalen. De gemeente krijgt daarnaast te maken met een vergrijzing van de bevolking. Deze veranderingen in de bevolkingssamenstelling zijn echter te gering om van invloed te zijn op de marktruimteberekening voor de komende jaren.

3.2 Detailhandelsontwikkelingen

In Aalten is thans een nieuw bestemmingsplan voor het terrein van de oude melkfabriek aan de Admiraal de Ruyterstraat 10 in procedure. Het metrage voor beide supermarkten samen is bepaald op 2.400 m² WVO³. Het voormalige pand van de Albert Heijn aan de Lage Blik wordt op dit moment gehuurd door de Action, aanbieder van huishoudelijke artikelen. Voor dit pand bestaat echter nog de mogelijkheid om hier weer een supermarkt in te vestigen. Na nieuwbouw op de Admiraal de Ruyterstraat zal de Aldi van de Lage Blik vertrekken. Ook op dit pand blijft dan vooralsnog een supermarktbestemming gehandhaafd, hoewel dit pand feitelijk te klein is voor een moderne supermarkt.

Supermarkt	Huidige situatie	Max. m ² WVO na ontwikkeling
	max. m ² WVO	Adm. De Ruyterstr.
Albert Heijn	1.275	1.275
Aldi	471	471
Super de Boer	1.116	-
Nieuwbouw Aldi / Super de Boer	-	2.400
vm. Albert Heijn (nu Action)	850	850
Totaal	3.712	4.996

Voor de berekening van de marktruimte gaan we uit van het maximaal mogelijke dagelijkse detailhandelsaanbod. Dat wil zeggen het hierboven gegeven maximaal planologisch toegestane aanbod aan supermarktmeters, aangevuld met het huidige aantal meters van het overige dagelijkse aanbod (1.688 m² WVO). In totaal bedraagt daarmee het volgens het bestemmingsplan maximaal mogelijke aantal dagelijkse vierkante meters binnen Aalten 6.684 m² WVO, een uitbreiding ten opzichte van het huidige aanbod met 1.284 m² WVO.

² Bron: CBS Statline

³ Art. 3.2.1 aanhef en onder a planregels van ontwerpbestemmingsplan Admiraal De Ruyterstraat 10

4 Marktruimte

Bepaling van de marktsituatie voor dagelijkse detailhandel in Aalten is een combinatie van een aantal gegevens:

1. Bepaling van het verzorgingsgebied;
2. Berekenen van de bestedingen;
3. Bepalen van de omzetspotentie;
4. Berekenen van distributieve ruimte;
5. Benchmark vergelijkbare gebieden.

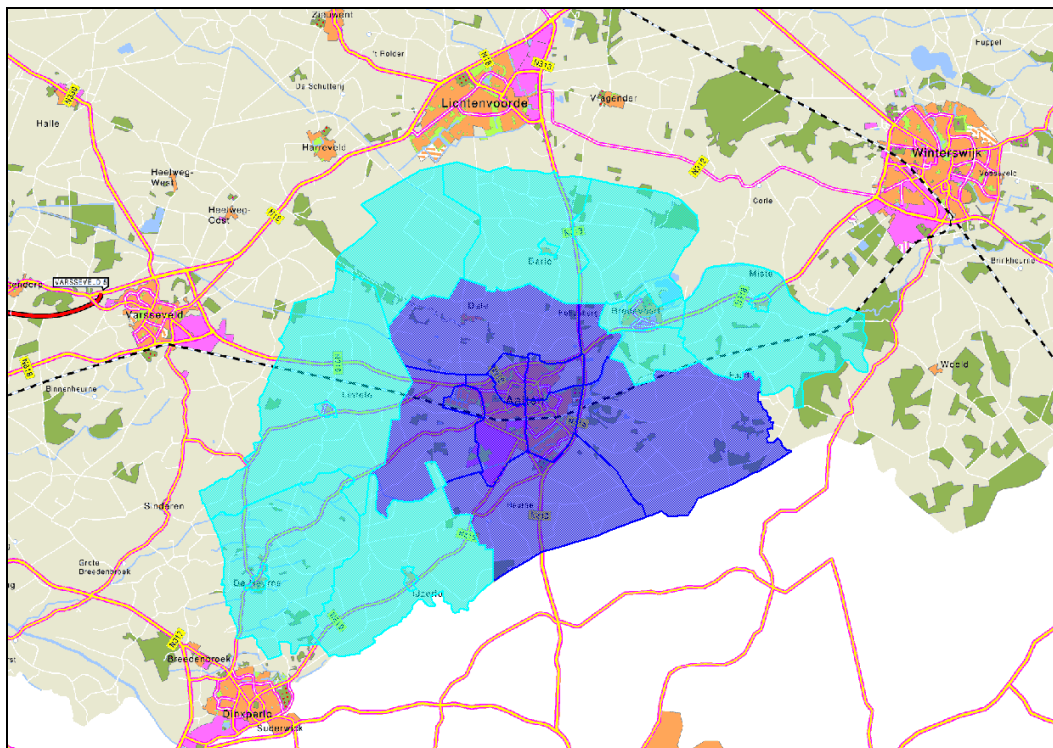
4.1 *Verzorgingsgebied*

Het verzorgingsgebied kan normaal gesproken worden opgedeeld in primair en secundair. Uit het primaire verzorgingsgebied komt minimaal 50% van de omzet van een supermarkt. Het secundaire verzorgingsgebied zorgt voor minimaal 30% van de omzet. De meeste mensen kopen hun dagelijkse goederen bij een supermarkt bij hen in de buurt. Tevens kan op basis van de kengetallen van de heer drs. E.J.Bolt en het Verzorgingsgebiedendatabestand van Locatus worden aangenomen dat het primaire verzorgingsgebied voor Aalten samenvalt met de kern Aalten en de direct omliggende kleine kernen.

Het donkerblauwe gebied geeft het primaire verzorgingsgebied weer. Het primaire gebied bestaat uit de woonplaats Aalten, vier buurten in het buitengebied van Aalten (verspreide huizen Heurne, verspreide huizen ten westen van Aalten, verspreide huizen Dale, verspreide huizen Haart) en een buurt in Bredevoort (Verspreide huizen Hollenberg). Dit gebied kende op 1 januari 2008 in totaal 14.960 inwoners. De binding voor dit primaire verzorgingsgebied bedraagt 90%.

Het secundaire verzorgingsgebied (lichtblauwe gedeelte) wordt gevormd door de overige wijken in het buitengebied van Aalten en drie buurten in Bredevoort, De Heurne (incl. verspreide huizen) en Miste (incl. verspreide huizen). Dit gebied kende op 1 januari 2008 in totaal 5.380 inwoners. De binding voor dit secundaire verzorgingsgebied bedraagt 30%.

Alle overige omzet, voornamelijk van het toerisme is in het toevloeiingscijfer verwerkt.



Kaart 4: verzorgingsgebied dagelijkse detailhandel Aalten

4.2 Bestedingen

Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) berekent jaarlijks wat door consumenten aan dagelijkse artikelen wordt uitgegeven. De meest recente cijfers zijn van 2008, toen bedroeg dit bedrag € 2.530,- per hoofd van de bevolking. Aangezien de bestedingscijfers een landelijk gemiddelde zijn, dienen deze bedragen afgestemd te worden op het besteedbaar inkomen in het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Het geïndexeerd besteedbaar inkomen per inwoner binnen het primaire verzorgingsgebied ligt op 87. Dit ligt 13% onder het gemiddelde van Nederland wat op 100 is gesteld. De bestedingsindex van het secundaire verzorgingsgebied is 85.

Een algemeen geldend uitgangspunt is dat consumenten voor elke 4% die zij minder te besteden hebben, 1% minder aan dagelijkse goederen uitgeven. Dit betekent dat het bedrag van € 2.530,- voor het primaire verzorgingsgebied gecorrigeerd dient te worden met -3,1% en voor het secundaire verzorgingsgebied met -3,7%.

4.3 Omzetpotentie

Wanneer het aandeel van de bestedingen binnen het verzorgingsgebied bekend is, kan voor het dagelijks aanbod de omzetpotentie worden bepaald.

Indicatieve berekening markt- ruimte		Dagelijks
<i>Primair</i>		
Aantal inwoners		14.960
Besteding per inw.		€ 2.530
Inkomenscorrectie (-3,1%)		€ 2.452
Bestedingspotentieel (in mln.)		€ 36,7
Geschatte binding		90%
Gebonden besteding (in mln.)		€ 33,0
<i>Secundair</i>		
Aantal inwoners		5.380
Besteding per inw.		€ 2.530
Inkomenscorrectie (-3,7%)		€ 2.436
Bestedingspotentieel (in mln.)		€ 13,1
Geschatte binding		30%
Gebonden besteding (in mln.)		€ 4
Subtotaal (in mln.)		€ 37,0
Toevloeiing (m.n. toerisme)		10%
Totaal marktpotentieel (in mln.)		€ 41,1

In totaal wordt de omzetspotentie voor dagelijkse goederen geschat op ongeveer € 41,1 miljoen per jaar. Hiervan komt in de toekomstige situatie ongeveer tweederde oftewel circa 27 miljoen euro terecht bij supermarkten.

4.4 Distributieve ruimte

Door het berekende omzetspotentieel af te zetten tegen het bestaande aanbod kan de distributieve ruimte voor dagelijkse goederen in Aalten worden berekend. Met het begrip vloerproductiviteit (omzet per m² WVO) kunnen vraag en aanbod met elkaar worden vergeleken.

De vloerproductiviteit is bepaald op basis van totale bestedingen aan dagelijkse artikelen berekend door het Hoofdbedrijfschap voor Detailhandel (HBD) in combinatie met het aantal m² winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector dat bij Locatus bekend is. De vloerproductiviteit voor dagelijkse goederen komt daarmee op € 7.250,- per m² WVO (incl. BTW).

Het huidige winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector in Aalten is 5.400 m² (incl. de meters van de voormalige Albert Heijn). Daarbij komen dan nog de toegestane verplaatsing/uitbreiding van Aldi/Super de Boer en de mogelijke meters van het pand dat

de Aldi achterlaat. Daarmee komt de maximaal mogelijke uitbreiding van het dagelijkse aanbod op 1.284 m² WVO (zie par. 3.2).

	Dagelijks
Totale bestedingen (in mln.)	€ 41,1
Indicatieve vloerproductiviteit	€ 7.250
Mogelijk aanbod	5.664
Huidig aanbod	5.400
<i>Theoretische uitbreidingsruimte</i>	<i>264</i>
<i>Uitbreiding door ontwikkeling a/d Adm. de Ruyterstraat</i>	<i>1.284</i>
<i>Verschil</i>	<i>-1.020</i>

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er in Aalten ruim 250 m² uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector is. De plannen voor de Admiraal de Ruyterstraat maken 1.284 m² extra detailhandelsruimte mogelijk, een overaanbod van ruim 1.000 m².

Het gaat dan om een overaanbod van minder dan 20% van het totale mogelijke oppervlak. Uit bovenstaande berekening blijkt wel dat er hoe dan ook ruimte is in Aalten voor een breed aanbod aan dagelijkse speciaalzaken (1.500 tot 2.000 m²) en drie grotere supermarkten met een gemiddeld oppervlak van ± 1.300 m² WVO.

4.5 Benchmark

Een andere methode om de marktsituatie in Aalten te beoordelen is een vergelijking van het aanbod in de woonplaats Aalten met andere, vergelijkbare woonplaatsen (alle plaatsen met 15.000-20.000 inwoners)⁴. De benchmark laat zien dat Aalten iets minder verkooppunten heeft in de dagelijkse detailhandel. Het winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners ligt ook lager dan in vergelijkbare plaatsen. Opvallend is het aanbod bakkers in Aalten. Aalten heeft met 5 verkooppunten en 11,9 m² WVO per 1.000 inwoners een bovengemiddeld aanbod. Het supermarktaanbod ligt, zowel op basis van het aantal verkooppunten, als het winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners duidelijk onder het gemiddelde van vergelijkbare plaatsen.

⁴ Bron: LV 28 augustus 2010

	Aalten	15.000-20.000 inw.	Aalten	15.000-20.000 inw.
	vkp	vkp	m ² WVO per 1.000 inw.	m ² WVO per 1.000 inw.
Groente/Fr	2,0	1,3	7,0	4,2
Bakker	5,0	4,3	11,9	11,5
Vlaaien	0,0	0,4	0,0	0,9
Buitenl Ov	0,0	0,1	0,0	0,4
Toko	0,0	0,1	0,0	0,2
Chocola	0,0	0,3	0,0	0,7
Koffie/Thee	0,0	0,1	0,0	0,5
Delicatessen	2,0	0,3	4,4	1,2
Kaas	0,0	0,9	0,0	2,9
Minisuper	1,0	0,5	5,2	2,3
Noten	0,0	0,1	0,0	0,1
Poelier	0,0	0,3	0,0	0,7
Reform	0,0	0,5	0,0	2,8
Slagerij	1,0	2,2	3,4	6,3
Slijter	3,0	3,2	9,9	13,1
Supermarkt	3,0	4,6	164,0	254,7
Tabak/Lect	1,0	1,6	6,7	6,6
Tabak speciaalzaak	0,0	0,1	0,0	0,2
Vis	0,0	1,1	0,0	2,4
Zoetwaren	0,0	0,4	0,0	1,2
Levensmid Ov	0,0	0,3	0,0	1,1
Apotheek	2,0	2,0	6,3	7,0
Drogist	4,0	3,5	47,1	44,2
Totaal	24,0	28,5	265,8	368,1

Tabel 6: Benchmark Aalten

Op grond van deze benchmark lijkt er in Aalten zelf nog iets meer marktruimte dan op grond van de distributieve ruimte (par. 4.4) is berekend. Met 368,1 m² per 1.000 inwoners is er in Aalten (met 17.455 inwoners) ruimte voor 6.425 m² WVO, en voor 4.446 m² aan supermarkten.

4.6 Duurzame ontwikkeling

Uit paragraaf 4.4 is gebleken dat het bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 ertoe zal leiden dat er meer detailhandelsruimte mogelijk wordt gemaakt dan volgens de berekening van de marktruimte mogelijk lijkt. In de eerste plaats moet hierbij worden opgemerkt dat het de planologisch *maximale* invulling van de detailhandelsruimten betreft. Uitgaande van de feitelijke situatie lijkt het niet waarschijnlijk dat zich in beide (voormalige) supermarktpanden aan De Lage Blik opnieuw supermarkten zullen vestigen. Op grond van het bestemmingsplan kunnen zich veel andere typen detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen vestigen en

de ruimten zijn voor een moderne supermarkt eigenlijk te klein. Dat betekent dat de planologisch maximale ruimte waarschijnlijk niet zal worden ingevuld.

In de tweede plaats is het de vraag of de overschrijding van de uitbreidingsruimte zoals berekend in dit DPO, zal kunnen leiden tot *duurzame ontwrichting* van de verzorgingsstructuur. Deze terminologie is ontleend aan vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). Slechts als sprake zou kunnen zijn van duurzame ontwrichting, is er een ruimtelijk relevant belang.

Uit de meest recente jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat duurzame ontwrichting zich richt op de vraag of, ook als overaanbod mogelijk leidt tot sluiting van één of meerdere supermarkten, voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen.⁵ Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling vrijwel nooit oordeelt dat er sprake is van duurzame ontwrichting, zelfs niet als bijvoorbeeld sprake is van een “aanzienlijk overaanbod”⁶.

Het bestemmingsplan Admiraal de Ruyterstraat 10 zal niet leiden tot duurzame ontwrichting. Mocht de planologisch maximale ruimte toch volledig door supermarkten worden benut en vanwege de daaruit voortvloeiende concurrentie uiteindelijk een supermarkt sluiten, dan zijn er in het centrum van Aalten voldoende supermarkten over. Hieruit volgt dat de inwoners van Aalten ook in dat geval op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen. Dat betekent dat het in dit DPO vastgestelde mogelijke overaanbod als de planologische ruimte volledig zou worden ingevuld, geen ruimtelijk relevant belang is dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure moet worden meegewogen.

⁵ Bijvoorbeeld ABRvS 10 juni 2009, 200808122/1 r.o. 2.8 en ABRvS 24 juni 2009, 200806342/1 r.o. 2.6.1

⁶ ABRvS 21 juli 2010, 200906994/1, r.o. 2.6.4

5 Samenvatting en conclusie

In de gemeente Aalten, specifiek de woonplaats Aalten, zijn op dit een drietal supermarkten gevestigd, Aldi, Albert Heijn en Super de Boer. Thans is een bestemmingsplan in voorbereiding voor de Admiraal de Ruyterstraat 10 dat ruimte biedt aan zowel de Aldi als de Super de Boer. In totaal is hiervoor 2.400 m² WVO gepland. De vraag die in dit DPO is beantwoord, is of deze ontwikkeling zal leiden tot een planologische overschrijding van het maximum aantal vierkante meters binnen Aalten en of een eventueel overaanbod zou kunnen leiden tot duurzame ontwrichting van de Aaltense verzorgingsstructuur.

Als zowel de ontwikkeling op de Admiraal de Ruyterstraat wordt gerealiseerd en de detailhandelsbestemming op de (voormalige) supermarktpanden aan De Lage Blik blijft rusten, dan is de theoretische uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie 1.284 m².

De marktberekening van de huidige situatie laat zien dat deze theoretische uitbreiding ervoor zorgt dat het mogelijke aanbod in Aalten met ruim 1.000 m² WVO wordt overschreden. Uit de berekening van de benchmark is er overigens slechts een overschrijding van minder dan 300 m².

Uit beide berekeningen, zowel die van de benchmark als de marktruimteberekening blijkt er in Aalten ruimte te zijn voor een breed dagelijks aanbod aan speciaalzaken, minimaal twee grotere full-service supermarkten ($\pm$ 1.500 m² WVO) en een grote discounter ($\pm$ 1.000 m² WVO). Of er daarenboven ruimte is voor een derde full-service supermarkt is op basis van de gemaakte berekeningen niet met zekerheid te stellen. Mocht deze er wel komen, dan is er sprake van een beperkt overaanbod en mogelijk een verhevigde concurrentie tussen de supermarkten.

Zoals boven aangegeven bestaat in Aalten ruimte voor twee grotere full-service supermarkten. Mochten dit er toch drie worden en één van deze drie full-service supermarkten moet op termijn haar deuren sluiten, dan blijft voor de inwoners van Aalten nog steeds een voldoende voorzieningenniveau behouden en zullen zij op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen. De ontwikkeling van extra supermarktruimte aan de Admiraal de Ruyterstraat kan derhalve niet leiden tot duurzame ontwrichting van de Aaltense verzorgingsstructuur.

Bijlage

Definiëring Winkelgebieden

Centraal winkelgebied	- <i>Binnenstad</i> - <i>Hoofdwinkelgebied groot</i> - <i>Hoofdwinkelgebied klein</i> - <i>Kernverzorgend centrum groot</i> - <i>Kernverzorgend centrum klein</i> - <i>Kernverzorgend supermarktcentrum</i>
Ondersteunend winkelgebied	- <i>Stadsdeelcentrum</i> - <i>Binnenstedelijke winkelstraat</i> - <i>Wijkcentrum groot</i> - <i>Wijkcentrum klein</i> - <i>Buurtcentrum</i> - <i>Supermarktcentrum</i>
Overig	- <i>Grootschalige concentratie</i> - <i>Speciaal winkelgebied</i>
Verspreide bewinkeling	- <i>Verspreide bewinkeling</i>

Centraal Winkelgebied; het grootste winkelgebied in de woonplaats.

Binnenstad: 400 verkooppunten of meer

Het gaat hier om de centra van de 17 grootste steden in Nederland. Voorbeelden zijn Amsterdam Centrum en Rotterdam Centrum.

Hoofdwinkelgebied groot: van 200 tot 400 winkels

Een hoofdwinkelcentrum groot is het grootste winkelcentrum in de woonplaats met minimaal 200 tot 400 winkels. Voorbeelden zijn Bussum Centrum of Delft Centrum.

Hoofdwinkelgebied klein: van 100 tot 200 winkels

Een hoofdwinkelcentrum klein is het grootste winkelcentrum in de woonplaats met minimaal 100 tot 200 winkels. Voorbeelden zijn Franeker Centrum of Putten Centrum.

Kernverzorgend centrum groot: van 50 tot 100 winkels

Kernverzorgend centrum is het grootste winkelgebied in een woonplaats met minimaal 50 tot 100 winkels.

Kernverzorgend centrum klein: van 5 tot 50 winkels

Kernverzorgend centrum is het grootste winkelgebied een woonplaats met minimaal 5 tot 50 winkels.

- *Kernverzorgend supermarktcentrum: 3-4 winkels*

Dit zijn winkelconcentraties die het grootste winkelgebied in een woonplaats zijn en 3 of 4 winkels hebben waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² WVO of meer.

Ondersteunend winkelgebied: Winkelgebieden die ondergeschikt zijn aan het in dezelfde woonplaats gelegen centrale winkelgebied.

Stadsdeelcentrum: 50 winkels of meer

Een stadsdeelcentrum is altijd een aanvulling op een binnenstad of hoofdwinkelcentrum. Bovendien is hier het merendeel van het centrum planmatig ontwikkeld. Voorbeelden zijn Amsterdam Osdorpplein of Nijmegen Dukenburg.

Binnenstedelijke winkelstraat: 50 winkels of meer

Ook hier gaat het om een ondersteunend winkelgebied van meer dan 50 winkels, maar in tegenstelling tot de stadsdeelcentra zijn deze winkelgebieden niet planmatig ontwikkeld. Voorbeelden zijn de Steenstraat in Arnhem, Amsterdamsestraatweg in Utrecht en de Overtoom in Amsterdam.

Wijkcentrum groot: 25-50 winkels

Een wijkcentrum groot is ondergeschikt aan een centraal winkelgebied met minimaal 25 tot 50 winkels.

Wijkcentrum klein: 10-25 winkels

Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe centra gerekend met 10 of 25 winkels.

Buurtcentrum

Dit zijn winkelconcentraties met minimaal 5 winkels en maximaal 9 winkels. Daarnaast is er een of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

Supermarktcentrum

Dit zijn winkelconcentraties met 3 of 4 winkels waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² WVO of meer.

Overig: Onder de categorie ‘Overig’ worden grootschalige concentraties en speciale winkelgebieden verstaan.

Grootschalige concentratie

Concentratie met 5 of meer winkels met een gemiddeld winkelverkoopvloeroppervlakte per winkel van minimaal 500 m². Het aanbod dient minimaal voor 50% doelgericht te zijn. Dit betekent dat minimaal de helft van het winkelverkoopvloeroppervlakte van het betreffende winkelgebied zich richt op de branches ‘dier en plant’, ‘bruin- en witgoed’, ‘fiets- en autoaccessoires’, ‘doe-het-zelf’ of ‘wonen’.

Speciaal winkelgebied

Winkelgebieden rondom een station en winkelgebieden met speciaal thema worden aangemerkt als speciale winkelgebieden. Voorbeelden zijn Designer Outlet Center in Roermond, Stationsplein Breda en Luchthaven Schiphol zijn in deze categorie opgenomen.

Verspreide bewinkeling: Verkooppunten die niet binnen een winkelgebied vallen, worden in deze categorie opgenomen.