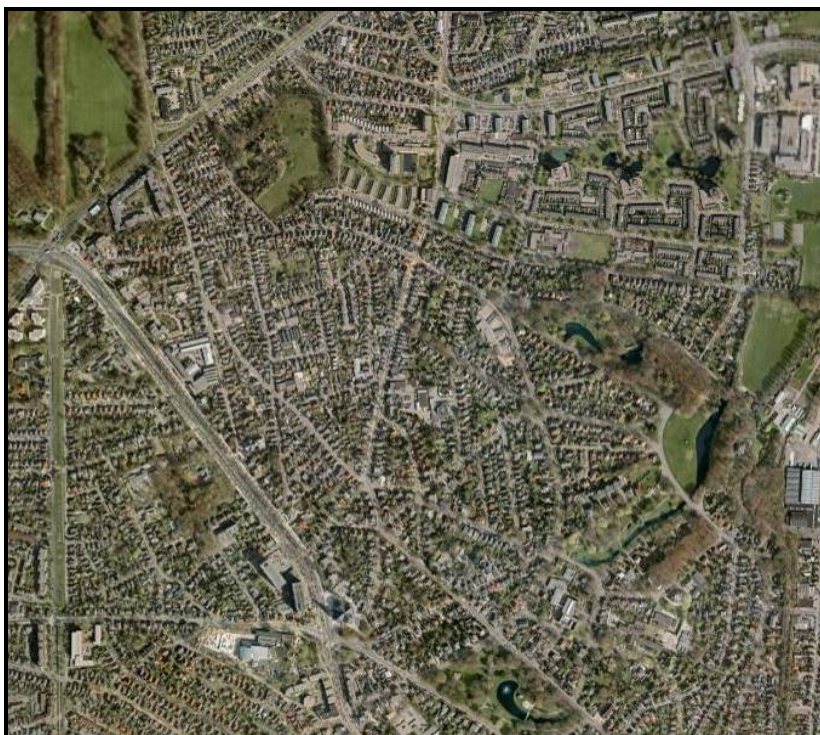


APELDOORN * 2008



**HERONTWIKKELING
ALDI
KONINGINNELAAN**

**DPO-TOETS
SUPERMARKTSECTOR
&
VOEDINGS- & GENOTMIDDELENSECTOR**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
1.1. BRONNEN	4
1.2. LEESWIJZER	4
2. RUIMTELIJKE CONDITIES PROJECTLOCATIE	5
3. INVENTARISATIE SUPERMARKTAANBOD	7
3.1. INLEIDING	7
3.2. SUPERMARKTAANBOD	7
3.3. SUPERMARKTBELEID & ONTWIKKELINGEN	9
4. DISTRIBUTIEVE ANALYSE	11
4.1. INLEIDING	11
4.2. OMVANG EN SAMENSTELLING VERZORGINGSGEBIED	11
4.3. BESTEDINGEN	13
4.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	13
4.5. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	14
4.6. DISTRIBUTIEVE TOETSING	15
5. EFFECTENRAPPORTAGE	18
5.1. INLEIDING	18
5.2. TOETSINGSCRITERIA	18
5.3. EFFECTEN OMLIGGENDE WINKELGEBIEDEN	19
5.4. RESUMÉ	21
6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	22
 BIJLAGEN	

1. INLEIDING

Esprit Projecten B.V. treft voorbereidingen voor een herontwikkeling van de locatie Koninginnelaan 42 te Apeldoorn. Het is de bedoeling om de aldaar gevestigde discounter Aldi (ca. 600 m² w.v.o.¹) binnen deze locatie te verplaatsen én te vergroten (tot ca. 900 m² w.v.o.), gecombineerd met uitplaatsing van de 'Sanitair shop' en de kapsalon. De beoogde uitbreiding voor de schaalvergroting van de Aldi bedraagt derhalve ca. 300 m² w.v.o. Daarnaast wordt in dit plan, voor een latere fase, rekening gehouden met een 2^e schaalvergroting voor de Aldi met een oppervlakte van maximaal ca. 100 m² w.v.o. Voor de berekeningen wordt uitgegaan van de totale toevoeging van 400 m² w.v.o.

Vervolgens zal het huidige gebouw van de Aldi opnieuw worden ingevuld als winkel met een toegang én een etalage aan de Koninginnelaan. Daarbij zal dit gebouw een restyling ondergaan om in het straatbeeld van de Koninginnelaan te kunnen passen.

In een aanvulling op haar 5 jaar oude detailhandelsbeleid is door de gemeente Apeldoorn aangegeven dat specifiek ten aanzien van de supermarktsector geldt dat de gemeente flexibiliteit in haar beleid wil aanbrengen. Noodzakelijk is dan wel dat bij de onderbouwing een distributie planologisch onderzoek wordt opgesteld dat aan een aantal voorwaarden voldoet.

In opdracht van Esprit Projecten B.V. wordt in deze rapportage een DPO-toets voor de supermarktsector voor Apeldoorn-Noord uitgevoerd.



Locatie Aldi

Het onderzoek en de rapportage bestaan uit een achttal onderdelen:

1. beoordeling kritische ruimtelijke condities van de projectlocatie;
2. beoordeling concurrentieprofiel supermarktsector in Apeldoorn-Noord (ruimtelijk en functioneel);
3. inventarisatie mogelijke toekomstige wijzigingen supermarktsector in Apeldoorn-Noord;
4. inventarisatie huidige en toekomstige demografische situatie in het verzorgingsgebied Apeldoorn-Noord (bevolkingsomvang, samenstelling van de bevolking en woningbouwprogramma);
5. het bepalen van de distributieve ruimte in de supermarktsector anno 2008 en 2011;
6. het bepalen van de distributieve effecten op het functioneren van de supermarkten in Apeldoorn-Noord, bij de beoogde schaalvergrotingen van de Aldi (de distributieve effectenrapportage);
7. toetsing beoogde schaalvergroting aan de vastgestelde gemeentelijke detailhandelsstructuur;
8. slotconclusie en advies.

¹ Bron: Locatus 2008

1.1. BRONNEN

Ten behoeve van dit onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het supermarktaanbod en voedings- en genotmiddelenaanbod in Apeldoorn zijn ontleend aan het Locatus-bestand (verkregen in december 2008, opname 2008) en door Adviesburo Kardol ter plaatse geverifieerd.
- Demografische gegevens en het woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Apeldoorn.
- Detailhandelsvisie gemeente Apeldoorn 2003.
- Supermarktnotitie Apeldoorn, aanvullende notitie van BRO uit 2007.
- Actualisatie woonvisie Apeldoorn, perspectief op toegang, 2007.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Jaarboek Detailhandel 2008 en www.hbd.nl. Genoemde cijfers en vloerproductiviteiten zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op jaarbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2008.

1.2. LEESWIJZER

Om tegemoet te komen aan de door de gemeente Apeldoorn gestelde distributieve eisen bij de beoogde wijzigingen in de supermarktsector, zal de uit te voeren distributieve analyse voor de supermarktsector bestaan uit een vijftal onderdelen:

In het hiernavolgende **hoofdstuk 2** vindt de beoordeling plaats van de ruimtelijke condities van de projectlocatie aan de Koninginnelaan te Apeldoorn.

Hoofdstuk 3 gaat in op de beoordeling van het concurrentieprofiel in de supermarktsector in Apeldoorn-Noord, gevolgd door een beschrijving van het gemeentelijk supermarktbeleid én de inventarisatie van de mogelijke toekomstige wijzigingen in de supermarktsector in Apeldoorn-Noord.

In **hoofdstuk 4** vindt de distributieve toets voor de supermarktsector plaats. Aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit, vindt de distributieve analyse plaats (anno 2008 én horizon 2011).

In **hoofdstuk 5** wordt ingegaan op de distributieve effecten van de beoogde schaalvergroting van de Aldi op het functioneren van de supermarktsector in Apeldoorn-Noord.

Ten slotte zijn in **hoofdstuk 6** de samenvatting en de slotconclusies opgenomen.

2. RUIMTELIJKE CONDITIES PROJECTLOCATIE

De Aldi is momenteel gesitueerd aan de oostzijde van de Koninginnelaan, in het noordelijk deel van Apeldoorn. De discountsupermarkt is gelegen met de entree op een binnenterrein, waar ook een kapper en sanitairbedrijf zijn gevestigd.

De Aldi is met de achterkant naar de Koninginnelaan gesitueerd. Deze straat is een bijzondere winkelstraat met een doorgaande verkeersfunctie. De straat wordt gekenmerkt door een ruim speciaalzakenaanbod en een zeer gemêleerde branchering van zowel food als nonfood: bakkerij, slagerij, tabakzaak, dierenspeciaalzaak, juwelier, woondecoratie, Thaise traiteur en diverse horeca zoals ijssalon, pizzeria, Chinees restaurant, etc.

Deze straat wordt gekenmerkt door een hoge aanwezigheid van speciaalzaken, een aanbod wat als bijzonder kan worden beschouwd. Zowel vanwege de ligging, de langgerekte vorm, branchering alsmede de omvang is er een voor Apeldoorn een unicum. Zeker in de tijd dat veel versspeciaalaanbod onder druk staat is deze specialistische straat er één om te koesteren.



Entree Aldi



Impressie Koninginnelaan



Achterzijde Aldi Koninginnelaan



Parkeerterrein Aldi

De **bereikbaarheid** van de Aldi is goed, via de Koninginnelaan. De **ontsluiting** en **toegankelijkheid** zijn door de ligging op een binnenterrein echter niet optimaal. Het winkelgebied kent een centrale **ligging** binnen het primaire marktgebied (noordelijke deel van Apeldoorn). De Aldi en de Koninginnelaan hebben overigens een specifieke functie. De Aldi heeft een grote aantrekkingskracht doordat het een discountsupermarkt betreft.

De **zichtbaarheid** van de Aldi is, doordat de entree van de supermarkt aan de achterzijde van de winkel op het binnenterrein is gelegen, matig.

De Aldi heeft momenteel een **omvang** van ca. 600 m² w.v.o. Een zeer incurante winkelmaat, ook voor een discountsupermarkt. Evenals dat geldt voor de fullservice-supermarkten, vindt er ook in het discountsegment een schaalvergrotingstrend plaats.

Weliswaar is de toename in de schaalgrootte bij de discounters relatief beperkt, toch is er een schaalvergrotingsslag waarneembaar in de richting van ca. 1.000 m² w.v.o.

De beoogde schaalvergroting van de Aldi is bescheiden van aard, er is slechts sprake van een nieuwe winkelmaat van ca. 900 m² w.v.o. Dit betekent dat er een uitbreiding van ca.

300 m² w.v.o. wordt gerealiseerd. Voor de berekening wordt uitgegaan van de totale toevoeging van 400 m² w.v.o.



Binnenterrein Aldi Koninginnelaan



Toegangsweg Aldi

De Aldi heeft momenteel op het binnenterrein ca. 46 parkeerplaatsen, grotendeels bij de entree geclusterd. Deze **parkeervoorzieningen** zijn ook voor de sanitairwinkel en de kapper. Bij de ingang is tevens een ruime fietsenstalling.

Resumé

Kortom, de ruimtelijke condities kunnen op dit moment als matig worden beschouwd. Grote knelpunt is gelegen in de omvang van de supermarkt. De herontwikkelingsplannen zijn gericht op de verbetering van de ruimtelijke condities door middel van een meer courante winkelmaat, in combinatie met een betere uitstraling richting de Koninginnelaan. Door de verplaatsing van de Aldi binnen de totale projectlocatie ontstaat er mogelijkheid tot het realiseren van een winkelunit aan de winkelstraat zelf. Dit betekent dat er een functionele koppeling ontstaat tussen de supermarkt en de winkels aan de Koninginnelaan en tegelijkertijd een meer extraverte uitstraling van de winkelunit aan de straat (geen achterkantsituatie meer).

De schaalvergroting ter plaatse zal leiden tot verbetering van de ruimtelijke condities van de Aldi.

In onderstaande tabel 1 is het supermarktaanbod in de wijk Apeldoorn-Noord weergegeven, dit zijn de supermarkten die rondom de Aldi zijn gelegen.

Tabel 1.: Apeldoorn-Noord * 2008 DPO-toets supermarktsector Wijksupermarktaanbod ²			
Formule	Metrage w.v.o.	Toelichting	Opmerkingen
Aldi	Ca. 600 m ²	Harde discountsupermarkt	Incourante winkelmaat, grenzend aan wijkwinkelgebied.
Koninginnelaan Coop	Ca. 658 m ²	Prijssupermarkt / middensegment	Incourante winkelmaat gelegen in wijkwinkelcentrum.
Mercatorplein Dekamarkt	Ca. 635 m ²	Prijssupermarkt / middensegment	Incourante winkelmaat gelegen in wijkwinkelcentrum.
Mercatorplein Dekamarkt	Ca. 1.863 m ²	Prijssupermarkt / middensegment	Solitaire supermarkt op bedrijventerrein.
Vlijtseweg Totaal	Ca. 3.756 m ²		

In totaal zijn er in heel Apeldoorn 31 supermarkten aanwezig, waarvan 7 harde discounters (waaronder 4 Aldi's) en daarnaast is er een tweetal softdiscounters (Dirk van den Broek) aanwezig.



Dekamarkt Mercatorplein



Coop Mercatorplein



Dekamarkt Vlijtseweg



Boni Asselsestraat

De gemeente is in haar detailhandelsvisie van 2003 uitgegaan van de dagelijkse sector in het gehele stadsdeel Noordwest, naast het inzoomen op specifiek de supermarktsector in Apeldoorn-Noord zal ook naar dit grotere verzorgingsgebied worden gekeken.

Dit betekent dat ook de volgende supermarkten tot het secundaire verzorgingsgebied behoren:

- Spar Koning Lodewijklaan ca. 450 m² w.v.o.
- C1000 Schapendoes ca. 1.150 m² w.v.o.
- Dekamarkt Ordenplein ca. 650 m² w.v.o.

In totaal is er in West derhalve ca. 2.250 m² w.v.o. in de supermarktsector aanwezig.

² bron: Locatus, opname in 2008

Voor de vergelijking met de gemeentelijke detailhandelsvisie zal worden uitgegaan van de totale dagelijkse sector in Apeldoorn Noord-West. Volgens opgave van Locatus van begin 2009 was er in totaal 9.152 m² w.v.o. aanwezig in de voedings- en genotmiddelensector (supermarkten, versspeciaalzaken, tabakzaken.) verdeeld over 42 verkooppunten.

	Totaal Verkooppunten	Totaal WVO ³
Voedings- en genotmiddelen	42	9.152 m ²
Persoonlijke Verzorging	9	715 m ²

Ten opzichte van 2003 is er sprake van 9.152 m² w.v.o., vijf jaar geleden was er in totaal 6.300 m² w.v.o. aanwezig. Overigens dient te worden opgemerkt dat de destijds gehanteerde sector voedings- en genotmiddelen niet de gehele dagelijkse sector omvat.

Dit is exclusief de persoonlijke verzorging (met name drogisterijen), voor de vergelijking is derhalve aangesloten bij de afbakening van DTB uit 2003. In de gehele dagelijkse sector is overigens 9.867 m² w.v.o. aanwezig, verdeeld over 51 winkels (dit getal is inclusief de persoonlijke verzorging).

3.3. SUPERMARKTBELEID & ONTWIKKELINGEN

Beleid

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid stamt uit 2003, in 2007 is hierop een aanvulling gekomen specifiek voor de supermarktbranche.

In het vastgestelde gemeentelijk beleid zijn supermarkten op wijk- en buurniveau gelimiteerd op 1.200 à 1.500 m² w.v.o. Met de aanvullende notitie van BRO uit 2007, Supermarktnotitie Apeldoorn is het niet de bedoeling het beleid aan te passen, maar wel meer flexibiliteit te verkrijgen.

Het huidige beleid is gericht op⁴:

Dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving op dorps- en wijkniveau

Uitgangspunt is een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod in de directe woonomgeving, zowel op wijk- als dorpsniveau.

Dagelijkse levensmiddelen op buurniveau

Naast het volwaardige en eigentijdse winkelaanbod op wijkniveau, dient primair op buurniveau een voldoende aanbod van dagelijkse levensmiddelen aanwezig te zijn.

Megasupermarkt

Het behoud en versterken van de detailhandelsstructuur op wijk- en buurniveau laat de vestiging van een megasupermarkt (> 3.000 m² v.v.o.) niet toe.

De flexibiliteit betekent het toestaan van uitbreiding, mits een distributie planologisch onderzoek aan een aantal criteria voldoet (BRO 2007), verdeeld naar kwantitatieve, kwalitatieve en algemene criteria:

- er moet toekomstige kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig zijn;
- de extra vierkante meter detailhandel mag geen structurele verstoring van de detailhandelsstructuur betekenen (in kaart brengen eventuele kwantitatieve effecten voor de dagelijkse sector);
- er moet een relatie zijn tussen de branchering van het winkelcentrum en de supermarktformule (marktsegment);
- er dient voldoende diversiteit naar supermarktformules te zijn;
- voldoende onderscheid binnen de winkelhiërarchie wat omvang en samenstelling van het aanbod betreft;
- heldere presentatie van berekeningen en normcijfers.

Uiteindelijk is het van belang dat de beoogde winkelontwikkeling past binnen de gewenste detailhandelsstructuur, geen andere initiatieven in gevaar brengt en er geen grote kwantitatieve negatieve effecten van de ontwikkeling zijn.

³ Bron: Locatus 2009 Apeldoorn Noord en Apeldoorn West (Spainkbos, Parken, Loolaan-Noord, Kerschoten-West, Kerschoten, Hommelbrink, De Vliet, Sprengenweg Noord, Sprengenbos, Orden, Driehuizen en Brinkhorst

⁴ bron: Detailhandelsvisie gemeente Apeldoorn 2003.

Supermarktontwikkelingen

- modernisering winkelcentrum 'Ordenplein' met een toevoeging van 400 m² w.v.o.
- uitbreiding winkelcentrum 'Anklaar' en specifiek de AH (tot 2.500 m² w.v.o.) en Lidl;
- winkelcentrum 'de Mheen': uitbreiding C1000 tot 1.750 à 1.800 m² w.v.o.;
- mogelijke toevoeging winkelvoorziening in de nieuwe wijk 'Zuidbroek' (de toekomstige wijk 'Zuidbroek' deelt diverse voorzieningen met 'Zevenhuizen'). 'Zuidbroek' zal in belangrijke mate zijn aangewezen op het stadsdeelhart 'Anklaar' in 'Zevenhuizen', voor onder andere de detailhandelsvoorzieningen.

- stadsdeelcentra 'Eglantier' en 'Hart van Zuid': uitbreiding supermarkten;
- 'Havencentrum': toevoeging van een supermarkt.

Resumé.

10

4. DISTRIBUTIEVE ANALYSE

4.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk vindt de distributieve toets voor de supermarktsector plaats. Nadrukkelijk is gekozen voor een bepaling van de distributieve ruimte voor uitsluitend de supermarktsector en niet de gehele dagelijkse sector, om zodoende hiermee de distributieve ruimte voor de speciaalzaken in hun recht te laten zodat het niet ten koste gaat van de speciaalsector.

Aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit, vindt de distributieve analyse plaats (anno 2008 én horizon 2011).

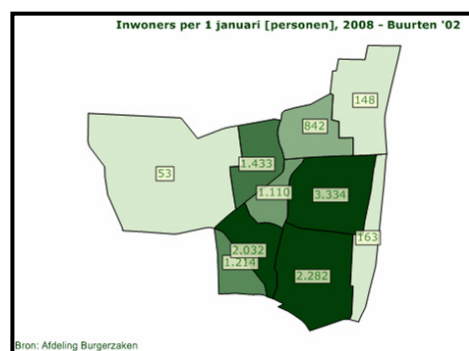
4.2. OMVANG EN SAMENSTELLING VERZORGINGSGEBIED

Bevolkingsomvang

De gemeente Apeldoorn telde 155.087 inwoners (per 1-1-2008). De kern Apeldoorn heeft een bevolkingsomvang van ca. 136.233 inwoners.

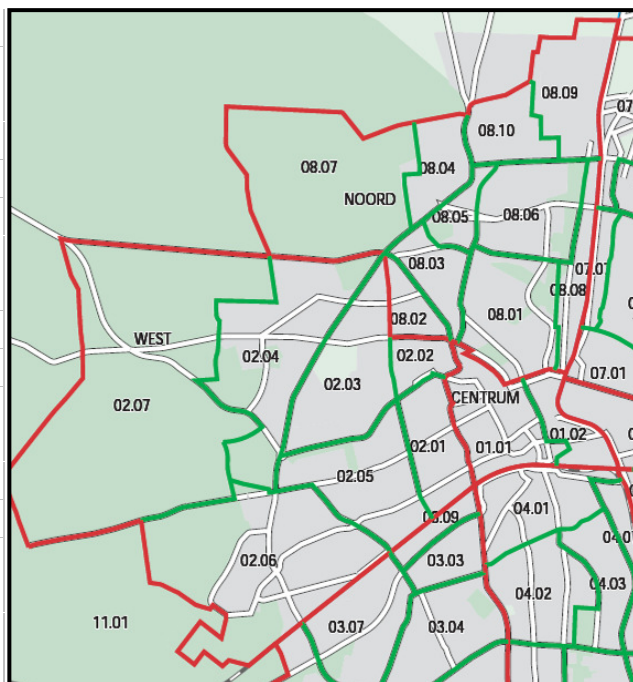
De Koninginnelaan is gelegen in de wijk **Noord**, deze bestaat uit 10 buurten en heeft in totaal 12.611 inwoners. In feite kan deze wijk als het primaire verzorgingsgebied worden beschouwd.

De Koninginnelaan is gelegen op de grens van twee buurten: 'Parken' en 'Loolaan-Noord', met respectievelijk 2.282 en 2.032 inwoners.



Supermarkten zijn vaak niet gebonden door geografische of bestuurlijke grenzen. In Apeldoorn kan echter, als primair verzorgingsgebied, de wijk Noord worden aangemerkt. Ter vergelijking met de gehanteerde gebieden uit de Detailhandelsvisie zal tevens een toets voor heel Apeldoorn **Noord-West** worden uitgevoerd met ca. 34.163 inwoners. Dit stadsdeel omvat het primaire en secundaire verzorgingsgebied van de Aldi. Dit betreft de gebieden:

2.01 Brinkhorst	3.143
2.02 Sprengenweg-Noord	1.222
2.03 Sprengenbos	4.423
2.04 Berg en Bos	2.094
2.05 Driehuizen	4.321
2.06 Orden	6.339
2.07 Park Berg en Bos	<10
8.01 Parken	2.282
8.02 Spainkbos	1.214
8.03 Loolaan-Noord	2.032
8.04 Het Loo	1.433
8.05 Kerschoten-West	1.110
8.06 Kerschoten	3.334
8.07 Paleispark	53
8.08 De Vlijt	163
8.09 Stadhoudersmolen	148
8.10 Hommelbrink	842
	34.163



Bevolkingskarakteristiek

Voor de wijk 'Apeldoorn-Noord' geldt dat er een oudere bevolking is, ca. 12,2% boven het landelijk gemiddelde. Er zijn met name veel 65+ers, ca. 64% boven het landelijk gemiddelde (landelijk 14 en 23% hier). De overige leeftijdsgroepen zijn lager vertegenwoordigd: 0-14-jarigen (-11%) en 15 tot 24 jarigen (-17%) en zeer weinig 25- tot 44-jarigen (-24%). De leeftijdsgroep 45- tot 64-jaar is daarentegen weer hoger (+7%).

Doordat er veel ouderen in de wijk wonen is de huishoudensgrootte (2,1) laag en het percentage huishoudens met kinderen (-20%) ligt ook ver onder de landelijke cijfers. Wat tevens afwijkt is het percentage allochtonen, dat ligt in deze op 5% en landelijk op 11%.

Woningbouwprogramma

In de gehele gemeente Apeldoorn is een fors woningbouwprogramma. In tien jaar zouden ruim 10.500 woningen opgeleverd dienen te worden. In 2006 bleek dat er een achterstand was. Tussen 2008 en 2012 zal de woningbouwproductie tussen de 1.000 en 1.250 woningen dienen te liggen per jaar, een inhaalslag, daarna daalt de productie naar circa 600 en 800 woningen per jaar.

Tabel opgeleverde woningen⁵

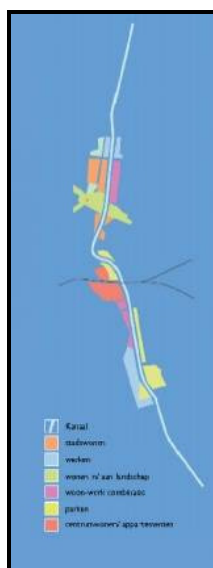
Aantal nieuwbouw-woningen	Opgeleverd 2005	Opgeleverd 2006	Tussenstand 2000-2006	Streefprogramma WBP 2000-2010
	325	559	3762	10500

De belangrijkste woningbouwlocatie is de nieuwe wijk 'Zuidbroek', deze ligt aan de noordoostzijde van Apeldoorn en wordt begrensd door de A-50, de Deventerstraat, Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord, de Oost-Veluweg en de wijk Zevenhuizen. Het plan voor 'Zuidbroek' biedt ruimte voor 3.100 woningen, een uitbreiding van het bedrijvenpark met 65 ha. en een wijkpark (Groene Wig) van ongeveer 30 ha.

De gegevens van het woningbouwprogramma zijn verkregen op basis van de website www.nieuwbouwinapeldoorn.nl. In Apeldoorn-Noord is een zeer beperkt woningbouwprogramma. Er worden 49 woningen in Parkwijk in de Parkenbuurt, aan de rand van de wijk 'Kerschoten' gebouwd alsmede enkele huizen in 'Kostverloren'. In Apeldoorn-Noord, in de wijk 'Kerschoten' wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd. Het terrein Hubertus-Drieschoten, dat wordt omsloten door de Koninginnelaan, de Anklaarseweg, de Marconistraat en de Snelliusstraat, verandert in een woonwijk met voorzieningen. Het woon- en zorgcentrum Hubertus, 28 aanleunwoningen, de parochiekerk Hubertus en het wijkcentrum Drieschoten maken plaats voor de nieuwbouw van circa 200 woningen met zorgvoorzieningen.



Project Zuidbroek



Project Kanaalzone

⁵ Actualisatie woonvisie (perspectief op toegang), 2007.

Daarnaast is het project Kanaalzone; een gebied dat de komende 20 jaar een ware metamorfose ondergaat. De totale Kanaalzone is ruim 100 hectare. Kanaalzone-Noord beslaat 62 hectare. Er zijn mogelijkheden voor ca. 3.500 woningen en 266.000 m² ruimte voor functies zoals werken en voorzieningen.

Het noordwestelijk deel van de Kanaalzone is het gebied tussen de Deventerstraat, Vlijtseweg, Laan van Kerschoten, Boerhavestraat, Edisonlaan en het kanaal.

Op dit moment werkt de gemeente Apeldoorn aan het project in de Kanaalzone Noordwest wat woningbouw betreft:

- De Vlijt 1 (wonen tussen Deventerstraat en het sluisje).

Voor de komende jaren staan nog de volgende projecten op stapel:

- De Vlijt 2 (wonen ten noorden van Vlijt 1).
- De Vlijt 3 (mix van wonen en werken langs het kanaal).
- Locatie kwekerij/Remeha (mix van wonen, kleine bedrijven en voorzieningen in parkachtige omgeving).
- Locatie Diosynth (mix van wonen en werken in oud fabriekscomplex).

In West omvat het woningbouwprogramma tussen 2007 en 2009 plannen voor 366 woningen (o.a. de Seizoenen, Klimop en Sparta).

Er is geen bevolkingsprognose van Apeldoorn Noord-West bekend.

Wat de bevolkingsprognose voor Apeldoorn Noord-West betreft, wordt (voor het jaar 2011) uitgegaan van een stabilisatie van het aantal inwoners, op basis van de beperkte plannen die er nu zijn.

4.3. BESTEDINGEN

In 2006 was in Nederland aan voedingsmiddelen ongeveer € 21,8 miljard (inclusief b.t.w.) besteed door de consumenten (ongeacht de plek van aankoop), waarvan € 16,9 miljard bij het supermarktkanaal. Genotmiddelen, zoals drank en tabak, waren goed voor circa € 13,1 miljard, waarvan ca. € 8,5 miljard in de supermarkten. De supermarkten hebben een aandeel van 78% in de voedingsmiddelenmarkt en 65% in de markt voor genotmiddelen. Van alle uitgaven aan nonfood-producten kwam nog eens 5% terecht bij de supermarkten. Overige bestedingen aan voedingsmiddelen en genotmiddelen verlopen o.a. via verkoopkanalen als de versspeciaalzaken, de ambulante handel, de groothandel (Makro, Sligro), slijterij en tabaksspeciaalzaken (HBD). Er zijn op dit moment nog geen cijfers over 2007/2008 beschikbaar.

In 2007 werd er per hoofd van de bevolking / per jaar € 2.090,- aan voedingsmiddelen uitgegeven.

In 2007 was er een verdere stijging met ca. 5% richting € 31 miljard. Het bestedingscijfer over het jaar 2007 (op basis van deze HBD-cijfers) bedroeg voor de supermarktsector € 1.895,40 per jaar (bron: omzet en bestedingscijfers supermarktsector/HBD).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Apeldoorn is, met ca. € 12.800,-, ca. 0,8% boven het landelijk gemiddelde van € 12.700,- gelegen (CBS 2005). Het supermarktbestedingscijfer voor Apeldoorn (de correctiefactor inkomenssituatie⁶) wordt derhalve niet gecorrigeerd.

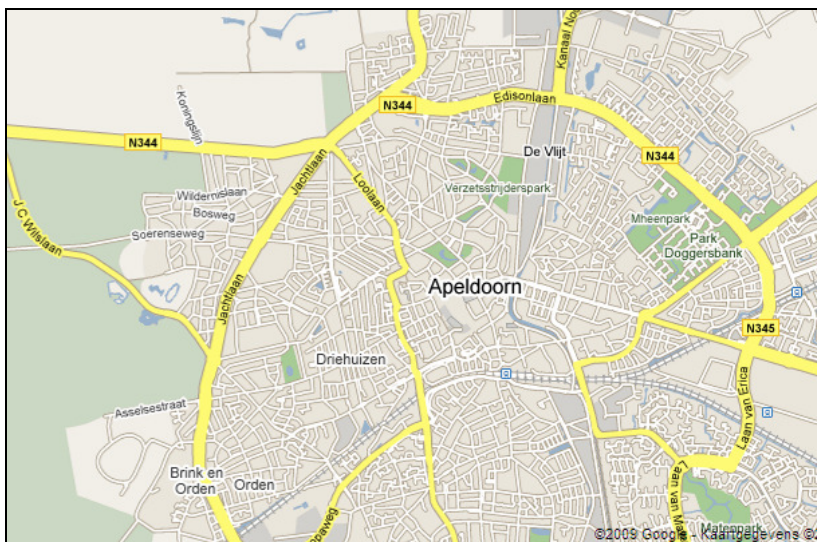
4.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

Er is geen koopstromenonderzoek op wijkniveau beschikbaar voor Apeldoorn. In de Detailhandelsvisie uit 2003 is uitgegaan van een groter gebied voor de berekeningen, te weten Apeldoorn Noord-West. Tevens is uitgegaan van de hele voedings- en genotmiddelensector (supermarkten én speciaalzaken).

⁶ Regionale inkomensverdeling 2005, CBS.

Primaire verzorgingsgebied

Voor deze distributieve toets zal ook worden ingezoomd op de supermarktsector, om daarmee het meest duidelijke beeld te krijgen van de uitbreidingsmogelijkheden in deze branche, zonder daarbij andere sectoren te verdringen. Als verzorgingsgebied wordt ingezoomd op allereerst het hele stadsdeel Noordwest en vervolgens Apeldoorn-Noord.



Noordelijk deel van Apeldoorn.

Voor dit gebied wordt uitgegaan van een wijkbinding tussen de 70 en 74% en een toevloeiing van ca. 44 à 45%.

Er is sprake van een forse toevloeiing uit andere delen van Apeldoorn en mogelijk daarbuiten. Dit is verklaarbaar gezien de ligging, bereikbaarheid en omvang van de Dekamarkt aan de Vlijtseweg, deze zal voor het merendeel verantwoordelijk zijn voor deze toevloeiing. Daarnaast zal een lichte toevloeiing van buiten de wijk gericht zijn op de Aldi aan de Koninginnelaan.

Primaire en secundaire verzorgingsgebied

Voor heel Apeldoorn Noord-West wordt uitgegaan van een binding in de voedings- en genotmiddelensector van ca. 70% en een toevloeiing uit het tertiaire verzorgingsgebied van ca. 30%. Hierbij is aangesloten bij het detailhandelsonderzoek van Droogh Trommelen en Broekhuis. De toevloeiing is o.a. afkomstig van de Dekamarkt Vlijtseweg. Deze toevloeiing ligt voor het hele gebied lager dan alleen voor Noord i.v.m. percentage t.o.v. een groter verzorgingsgebied. Overigens werd de binding in 2003 zelfs lager ingeschat, ca. 57%. De stijging naar 70% is te herleiden tot o.a. de uitbreiding van de Dekamarkt die is opgenomen.

4.5. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat 'vraag' en 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m² w.v.o.

De normvloerproductiviteit voor de *supermarktsector* bedraagt circa € 7.700,- per m² w.v.o. (inclusief b.t.w.) (aan de hand van de gegevens van het HBD 2006 en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

De normvloerproductiviteit voor de *voedings- en genotmiddelensector* (supermarkten, versspeciaalzaken en tabakszaken) bedraagt circa € 7.000,- per m² w.v.o. (inclusief b.t.w.) (bron: idem).

4.6. DISTRIBUTIEVE TOETSING

Allereerst zal een beeld worden gegeven van de voedings- en genotmiddelensector anno 2008. Dit betreft het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 2.: Apeldoorn-Noord * 2008 DPO-toets supermarktsector Distributieve analyse voedings- en genotmiddelen (anno 2008) *) Apeldoorn Noord-West	
Inwonertal Apeldoorn-Noord-West **)	ca. 34.163
Bestedingen per inwoner	€ 2.090,-
Bestedingspotentieel	ca. € 71,4 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 70%
Wijkgebonden omzet	ca. € 50,0 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 30%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 71,4 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ***)	ca. € 7.000,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 10.200 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ****)	ca. 9.152 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 1.048 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. *****)	ca. 1.233 m ²

*) op jaarbasis **) huidige inwonertal ***) HBD-norm ****) op dit moment
*****) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

Op basis van de analyse kan worden geconcludeerd dat er een uitbreidingsruimte is van 1.048 m² w.v.o.

In vergelijking met 2003 is er in 2008 sprake van een groei van de distributieve uitbreidingsruimte. Destijds was er een ruimte van 720 m² w.v.o.

Dit heeft een aantal oorzaken:

- het aantal inwoners in het verzorgingsgebied is toegenomen;
- de bestedingscijfers zijn toegenomen.

Maar tegelijkertijd is ook de omvang van het aanbod in het stadsdeel toegenomen.

Op dit moment is er een toegekende uitbreidingsclaim van de supermarkt aan het Ordenplein van 400 m² w.v.o. Daarna resteert er nog 648 m² w.v.o. voor andere initiatieven. Ook na de realisatie van de uitbreiding van de Aldi is er dan nog enige uitbreidingsruimte over.

Dit betekent dat op het niveau van heel het verzorgingsgebied Apeldoorn Noord-West er geen distributieve belemmeringen zijn voor de uitbreiding van de Aldi aan de Koninginnelaan. Er is sprake van een dusdanige kloof tussen de vraag vanuit de consument en het aanwezige aanbod, dat het zelfs als goed kan worden beoordeeld dat er plannen zijn voor uitbreiding van de voedings- en genotmiddelensector. Op dit moment is er sprake van een situatie dat de consument onvoldoende haar dagelijkse boodschappen in haar eigen stadsdeel kan kopen.

Aangezien er meer dan voldoende ruimte is in dit stadsdeel zullen de negatieve effecten van de uitbreiding van de Aldi marginaal zijn.

Naast de aanwezigheid van voldoende distributieve ruimte kunnen nog een aantal aspecten worden genoemd waarom er naar verwachting geen effecten op de winkelstructuur zullen optreden:

- er is geen andere discountsupermarkt in dit stadsdeel, dat wil zeggen dat de Aldi als enige het harde discountsegment voor de consument vertegenwoordigt, effecten richting andere supermarktsegmenten zoals Coop, Dekamarkt, C1000 zullen nagenoeg nihil zijn;
- de uitbreidingsplannen van de Aldi, 400 m² w.v.o. betekent slechts een uitbreiding van het totaal aantal aanwezige meters in het stadsdeel Noord-West met nog geen 4,5%;
- door de hogere vloerproductiviteiten op dit moment is er in eerste instantie sprake van een verlaging van de omzet per vierkante meter.

Er zijn derhalve geen negatieve effecten op de winkelstructuur te verwachten. Uiteraard kan nooit worden voorkomen dat er kleine omzetverschuivingen tussen winkels optreden. Dit heeft echter geen invloed op de totale detailhandelsstructuur in het stadsdeel alsmede het geschiedt binnen het kader van een gezonde concurrentie gezien de aanwezige uitbreidingsruimte.

Daartegenover staan wel positieve effecten:

- de consument krijgt een versterking van het op dit moment zeer beperkt vertegenwoordigde discountsegment;
- de Koninginnelaan krijgt zowel ruimtelijk als functioneel een impuls, de Aldi is een bron van traffic voor de overige winkels (dit verschilt overigens wel per branche, het combinatiebezoek), daarnaast is een kwalitatieve verbetering voor de Koninginnelaan met de toevoeging van een winkelunit aan de straat zelf i.p.v. een achterkantensituatie.

De analyse van tabel 2 betreft een heel stadsdeel en de gehele voedings- en genotmiddelensector. Er is echter ook gekozen voor het nader inzoomen op het niveau van de wijk Apeldoorn-Noord alsmede de supermarktsector. In deze berekening wordt als het ware het speciaal aanbod (bakker, slager, etc.) uit de meters, bestedingen en vloerproductiviteitscijfers gefilterd. En wordt alleen de ruimte in de supermarktsector beoordeeld. Omdat er altijd verschillen kunnen zijn tussen de uitbreidingsmogelijkheden tussen branches en per wijk/buurt, is voor deze detailberekening gekozen. Om hiermee te analyseren of er mogelijk wel op een lager schaalniveau effecten zouden kunnen zijn.

Voor de toekomst zal deze situatie niet sterk wijzigen. Het woningbouwprogramma is voor heel Noord-West bescheiden. En op dit moment is er alleen de uitbreiding van het Ordenplein bekend.

Om een beeld te verkrijgen van de huidige distributieve verhoudingen in de supermarktsector in Apeldoorn-Noord is onderstaand, in tabel 2, een DPO-toets opgenomen van de huidige situatie.

Tabel 2 A.: Apeldoorn-Noord * 2008 DPO-toets supermarktsector Distributieve analyse supermarktsector (anno 2008) *) Verzorgingsgebied Noord, onderdeel supermarktsector	
Inwonertal Apeldoorn-Noord **)	ca. 12.611
Bestedingen per inwoner	€ 1.895,40
Bestedingspotentieel	ca. € 23,9 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 70 à 74%
Wijkgebonden omzet	ca. € 16,7 à 17,7 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 44 à 45%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 30,4 à 31,6 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ***)	ca. € 7.700,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 3.950 à 4.102 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ****)	ca. 3.756 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 195 à 346 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. *****)	ca. 229 à 407 m ²

*) op jaarbasis **) huidige inwonertal ***) HBD-norm *****) op dit moment
*****) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

Tabel 2 A geeft aan dat er thans sprake is van enige uitbreidingsruimte in de supermarktsector. Deze bevindt zich in een bandbreedte tussen de 200 en 400 m² w.v.o. Dit wil zeggen dat er anno 2008 geen distributieve beletsels zijn voor de beoogde uitbreiding van de Aldi aan de Koninginnelaan van op termijn ca. 400 m² w.v.o.

Hieruit blijkt dat er voldoende distributieve ruimte is voor de uitbreiding van de Aldi. Ook binnen de supermarktsector en binnen deze wijk zijn er geen distributieve belemmeringen voor de uitbreiding.

Het distributieve beeld in de voedings- en genotmiddelensector alsmede de supermarktsector in Apeldoorn Noord-West zal, op basis van de thans bekende gegevens, zich de komende jaren (horizon 2011) niet of nauwelijks wijzigen.

De argumentatie hiervoor is:

- er zijn thans voor dit verzorgingsgebied geen andere concrete supermarktontwikkelingen bekend behalve de Dekamarktplannen op het Ordenplein;
- de bevolkingsomvang in Apeldoorn Noord-West zal vrijwel stabiel blijven;
- er wordt geen substantiële wijziging in de wijkbinding en toevloeiing voorzien;

- de beoogde uitbreiding van de Aldi (met ca. 400 m² w.v.o.) zal slechts in bescheiden mate leiden tot een toenemende omzet, eerder zal er sprake zijn van een afname van de te hoge vloerproductiviteit.

Uitgaande van bovengenoemde argumentatie én gecombineerd met het stationair houden van de bestedings- (de 'vraagzijde') en vloerproductiviteitscijfers (de 'aanbodzijde') zal het distributieve beeld in de voedings- en genotmiddelensector alsmede de supermarktsector in Apeldoorn Noord-West voor 2011 vrijwel overeenkomen met het beeld anno 2008.

Resumé

Zowel op het schaalniveau van de voedings- en genotmiddelensector van het hele stadsdeel als binnen de supermarktsector op wijkniveau is er voldoende ruimte voor toevoeging van vierkante meters. Er is dan ook voldoende ruimte voor de voorliggende plannen van de Aldi Koninginnelaan. Er zijn geen negatieve effecten van deze uitbreiding te verwachten zowel op de speciaalaanbieders in de Koninginnelaan als op de winkelstructuur. Gezien de beperkte aanwezigheid van discountmeters in dit stadsdeel is er zelfs een positieve uitwerking te verwachten op het verzorgingscomfort van de consument in Apeldoorn Noord-West.

5. EFFECTEN & DETAILHANDELSSTRUCTUUR

5.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op distributieve effecten van de beoogde schaalvergroting van de Aldi op het functioneren van de supermarkten in Apeldoorn-Noord. Hierbij wordt nadrukkelijk ingegaan op de kwalitatieve, kwantitatieve en distributieve effecten van het door Aldi gewenste uitbreidingsplan.

5.2. TOETSINGSCRITERIA

De gemeente zal aanvragen voor uitbreiding van supermarkten toetsen op kwantitatieve, kwalitatieve en algemene criteria (opgesteld door BRO 2007). Onderstaand een uitwerking van de antwoorden op deze vragen / criteria.

1. *Er moet toekomstige kwantitatieve uitbreidingsruimte aanwezig zijn.*

In het stadsdeel Apeldoorn Noord-West is sprake van een ruime uitbreidingsruimte in de voedings- en genotmiddelensector. Voor de toetsing is aangesloten bij het afgebakende verzorgingsgebied en sector van de detailhandelsvisie uit 2003 (DTB). Voor de zorgvuldigheid is ook nader ingezoomd op het primaire verzorgingsgebied en alleen de supermarktsector. Hierbij is te zien dat er zowel nu als in de toekomst voldoende distributieve ruimte is voor uitbreiding van de supermarktsector in Apeldoorn-Noord, daarnaast zal de omzet van de Aldi slechts beperkt stijgen, de uitbreiding is vooral gericht op het opheffen van de huidige (te) hoge vloerproductiviteit en de daaruit voortvloeiende interne circulatieproblemen.

2. *De extra vierkante meter detailhandel mag geen structurele verstoring van de detailhandelsstructuur betekenen.*

Door de forse aanwezige uitbreidingsruimte op het niveau van het stadsdeel is er ook na aftrek van de plannen van de Dekamarkt Ordenplein ruim voldoende meters voor uitbreiding van de plannen. Door de huidige onevenwichtige situatie tussen vraag en aanbod is het zelfs noodzakelijk om meters toe te voegen in dit stadsdeel. Immers, er is een grotere vraag vanuit de consument dan het aanwezige aanbod kan bieden. In de praktijk leidt dit tot hogere omzetten per vierkante meter, wat duidt op een kwetsbare situatie voor de winkelstructuur. Naast dit kwantitatieve aspect is er ook nog het kwalitatieve aspect van extra meters in de discountsector in Noord-West, welke op dit moment slechts zeer beperkt vertegenwoordigd is. Door de aanwezige distributieve ruimte is er dan ook geenszins sprake van een verstoring van de detailhandelsstructuur, maar juist een versterking.

Specifiek is in deze rapportage gekozen voor de distributieve berekening voor de supermarktsector. Daarmee wordt voorkomen dat eventuele distributieve ruimte in de gehele dagelijkse sector (speciaalwinkels én de supermarkten) wordt benut voor een uitbreiding *in* de supermarktsector. Zodoende wordt de distributieve positie van de speciaalwinkels in de dagelijkse sector veilig gesteld.

3. *Er moet een relatie zijn tussen de branchering van het winkelcentrum en de supermarktformule (marktsegment).*

De Aldi is de enige harddiscounter in de wijk Apeldoorn-Noord en vervult daarmee een aanvullende rol. De Aldi is bovendien de enige supermarkt aan de Koninginnelaan. Ondanks het feit dat het een harddiscount supermarkt betreft is er wel sprake van een complementaire rol met betrekking tot het in dit gebied gevestigde speciaal aanbod. Er is sprake van extra trekkracht op consumenten door de versterking van de Aldi, dit betekent meer koopstromen in dit gebied. Voor sommige branches in de Koninginnelaan betekent dit een positieve impuls door combinatiebezoek. Immers, juist een discounter heeft slechts een beperkt versaanbod en is hiermee geen concurrent van de overige aanbieders in dit gebied. Met de plannen zal tevens een betere fysieke en functionele aansluiting komen tussen de Aldi en de andere winkels aan de Koninginnelaan. Door de ontwikkeling van een winkelunit aan de straatzijde ontstaat hier meer loop en een meer extraverte uitstraling. Dan is er ook sprake van een meer logische koppeling richting het binnenterrein.

4. *Er dient voldoende diversiteit naar supermarktformules te zijn.*
 Zoals aangegeven is de Aldi aanvullend op de drie prijssupermarkten in de wijk Apeldoorn-Noord. Opvallend is dat de Aldi de enige discounter is in Apeldoorn-Noord. Overigens is er in heel het stadsdeel Apeldoorn Noord-West geen discounter aanwezig. De Aldi aan de Koninginnelaan zal derhalve ook een aantrekkingskracht hebben en een functie vervullen voor het hele stadsdeel.
 De extra meters bij de Aldi leveren een modernere winkel op met meer ruimte voor de consument. Dit betekent een betere invulling van dit supermarktsegment in het stadsdeel.
5. *Voldoende onderscheid binnen de winkelhiërarchie wat omvang en samenstelling van het aanbod betreft.*
 Verwezen wordt naar paragraaf 3.2., waar het totale aanbod in de gehele sector levensmiddelen is gekwantificeerd (supermarkten en speciaalzaken). De Aldi draagt bij aan de diversiteit als enige harde discounter
6. *Heldere presentatie van berekeningen en normcijfers.*
 Verwezen wordt naar de distributieve analyse, zie hoofdstuk 4.

Uiteindelijk is het van belang dat de beoogde supermarktontwikkeling past binnen de gewenste detailhandelsstructuur, geen andere initiatieven in gevaar brengt én er geen grote kwantitatieve negatieve effecten van de ontwikkeling zijn.
 Aangezien er thans (anno 2008) voldoende distributieve ruimte in de voedings- en genotmiddelensector alsmede de supermarktsector is voor de uitbreiding van de Aldi, zal dit geen negatieve effecten opleveren. Ook richting 2011 worden, gezien de stationaire situatie in dit primaire en secundaire verzorgingsgebied, geen distributieve effecten voorzien.

De uitbreiding van de Aldi past niet binnen het in 2003 voorgestane beleid van de gemeente. Destijds werd kozen voor een re-allocatie van de Aldi naar elders.
 Anno 2009 ligt er een plan voor een herontwikkeling van de Aldi-locatie. Dit betreft niet alleen de uitbreiding van de Aldi, maar ook een nieuwe indeling van het binnenterrein én een toevoeging van een winkelunit aan de kant van de straat.
 Hiermee ontstaat een betere inbedding van de Aldi in het specialistische winkelgebied de Koninginnelaan. Immers, er ontstaat een fysieke en functionele koppeling tussen de Aldi op het binnenterrein en de winkels aan de straatzijde.
 De Aldi is de enige supermarkt in het winkelgebied, voor een deel van de branches betekent dit dat er combinatiebezoek plaatsvindt. Met een modernere Aldi zal er een extra impuls aan dit combinatiebezoek worden gegeven.
 Vanuit de structuur- en concentratiegedachte ligt de Aldi in principe op een logische locatie, er is immers aansluiting met een winkelgebied. Deze aansluiting zal met de huidige plannen meer worden versterkt.

5.3. EFFECTEN OMLIGGENDE WINKELGEBIEDEN

In de vorige paragraaf is ingegaan op negatieve, maar met name ook positieve aspecten van de uitbreidingsplannen van de Aldi. In deze paragraaf wordt specifiek op de gevolgen voor enkele winkelgebieden ingegaan. Opnieuw dient hierbij te worden benadrukt dat er distributief voldoende distributieve ruimte is, zowel op wijk- als stadsdeelniveau. De eventuele effecten die er zijn hebben derhalve niet te maken met onvoldoende economische ruimte maar met extra gezonde concurrentie. Daarnaast is de uitbreiding van de Aldi met 400 m² w.v.o. op het totale aanbod zeer bescheiden en alleen al om die reden nagenoeg te verwaarlozen, qua negatief effect. Los van de aanwezige distributieve ruimte zal voor een deel de omzet niet rechttevenredig toenemen met de 400 m² w.v.o., doordat ook de omzet per vierkante meter van deze discountsupermarkt zal dalen.

- ❖ **Mercatorplein:** het winkelgebied vlak ten noorden van de Koninginnelaan. Het betreft een compleet winkelgebied met een wijkverzorgende functie voor de dagelijkse boodschappen. De twee supermarkten bevinden zich aan de onder- en bovenkant van het middensegment, qua formule. De Aldi vormt binnen de wijk derhalve een aanvulling en geen directe concurrent voor het Mercatorplein. De effecten op de supermarkten én

overige aanbod zijn derhalve nihil qua omzetaandeel. De Aldi zal daarnaast een grotere reikwijdte hebben als het winkelcentrum. Immers, de Aldi is de enige discountsupermarkt in het gehele stadsdeel. De eventuele omzetteffekten worden derhalve over een groot gebied verspreid.



- ❖ **Ordenplein:** het Ordenplein met o.a. de Dekamarkt zal de komende jaren worden gerevitaliseerd. Gezien de afstand tot het Ordenplein (hemelsbreed meer dan 3 km) zijn er géén effecten te verwachten. Ook hier dient te worden aangegeven dat het om een supermarkt in een ander marktsegment gaat, en het derhalve een aanvulling betreft. Het Ordenplein heeft een wijkverzorgende functie. De Aldi zal weliswaar klanten uit een groter gebied bedienen (stadsdeel), er is geen sprake van het “bijten” van de beide ontwikkelingen (schaalvergroting). De uitbreiding van de Aldi zal dan ook niet de winkelstructuur en de positie van het Ordenplein daarin kunnen aantasten.
- ❖ **Anklaar:** dit winkelgebied zal de komende jaren fors worden versterkt. De effecten van de Aldi op dit winkelcentrum, nu en in de toekomst zijn opnieuw te verwaarlozen. Dit winkelcentrum is reeds een sterk winkelcentrum met twee aanvullende supermarkten met haar eigen forse aantrekkingskracht én eigen verzorgingsgebied. Weliswaar wordt de consument niet door bestuurlijke grenzen van een stadsdeel gebonden, de consument kan in Anklaar een combinatiebezoek met de AH verrichten. Er kunnen lichte omzetteffekten optreden in de concurrentie tussen Aldi en deze Lidl, deze zullen echter geenszins effect hebben op de winkelstructuur.
- ❖ **Koninginnelaan:** tot slot nog kort een toelichting op de Koninginnenlaan, als samenvatting van eerder genoemde. De Aldi vormt als discounter geen bedreiging voor de omzetmogelijkheden van de kleinschalige aanbieders op de Koninginnelaan, doordat het een ander marktsegment betreft. Sterker nog, doordat de Aldi slechts een bescheiden versaanbod heeft, kan er juist combinatiebezoek optreden. De consument verdeelt haar dagelijkse bestedingen over meerdere segmenten qua supermarkten en over versspecialzaken en drogisten. Aan discountaanbod wordt ook een aandeel van ca. 15% besteed. Van de reikwijdte van de Aldi en de traffic van deze supermarkt kan de Koninginnelaan ook weer profiteren.

Kortom, de uitbreiding van de Aldi zal in geen geval leiden tot aantasting van de winkelstructuur. Er is juist sprake van een versterkende werking. Ook voor individuele winkelgebieden binnen de winkelstructuur aan de noordwest- en noordoostkant van Apeldoorn zal de Aldi geen schade kunnen toebrengen qua functioneren.

5.4. RESUMÉ

Door de gemeente is gevraagd om een beeld te geven van de kwalitatieve, kwantitatieve en distributieve effecten van de uitbreiding van de Aldi.

Kwantitatieve effecten

Omdat er voldoende distributieve ruimte is, is het niet mogelijk om een kwantitatieve effectenrapportage op te stellen. Immers, zo'n rapportage is pas mogelijk als er géén distributieve ruimte is. Zelfs de omzeteffecten (concurrentie) zullen nagenoeg niet optreden naar andere aanwezige supermarkten of (vers)speciaalzaken. Immers, de Aldi vertegenwoordigt een ander segment en door de ruimte in de distributieve figuur is er sprake van een onevenwichtige marktsituatie op dit moment. De ruimte duidt op hogere vloerproductiviteiten op dit moment. Dit wil zeggen dat winkels hogere omzetten per vierkante meter realiseren. Door de uitbreiding van een winkel zoals de Aldi zal voor een deel geen extra omzet worden gegenereerd maar de omzet per meter omlaag gaan.

Kwalitatieve aspecten

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangewezen is er sprake van een positieve impuls met dit plan voor de Aldi én het binnenterrein. Er zal een betere koppeling ontstaan met de Koninginnelaan. Daarnaast is er sprake van een situatie waarin qua segmenten, de Aldi de enige harde discounter is in dit gebied. Met een modernere Aldi met een courante winkelmaat kan de consument in het stadsdeel een hoger verzorgingscomfort verkrijgen.

Distributieve effecten

In 2003 is door Droogh Trommelen en Broekhuis uitgegaan van een stijging de komende jaren van de binding en de toevloeiing o.a. door de versterking van het Ordenplein. Deze stijging naar 70% lijkt een goede inschatting van de distributieve mogelijkheden voor dit stadsdeel. Met de uitbreiding van de Aldi zal naast de plannen van de Dekamarkt er een hogere binding zijn dan in 2003 (57%). De consument kan meer boodschappen in haar eigen stadsdeel doen. Door uit te gaan van de door DTB gehanteerde 70% blijft er een afvloeiing, dit is een logische en lang bestaande afvloeiing naar supermarkten in met name het centrum. Met de impuls van het Ordenplein in West en de Aldi in Noord zal er echter een bredere basis zijn voor de primaire boodschappen in het stadsdeel zelf.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

<u>Plan</u>	Esprit Projecten B.V. treft voorbereidingen voor een herontwikkeling van de locatie Koninginnelaan 42 te Apeldoorn. Het is de bedoeling om de aldaar gevestigde discountsupermarkt Aldi binnen deze locatie te verplaatsen én te vergroten (van ca. 600 m ² w.v.o. tot ca. 900 m ² w.v.o.). Daarnaast wordt in dit plan, voor een latere fase, rekening gehouden met een 2 ^e schaalvergroting van ca. 100 m ² w.v.o. In de analyses is in één keer van de 400 m ² w.v.o. aan toevoeging uitgegaan.
<u>Concurrentieprofiel</u>	In totaal is er in Apeldoorn-Noord een viertal supermarkten gesitueerd. De totale omvang van het supermarktareaal bedraagt ca. 3.756 m ² w.v.o. Dit vormt het primaire marktgebied. Het hele stadsdeel Apeldoorn Noord-West heeft een voedings- en genotmiddelensector van 9.152 m ² w.v.o., dit zijn de supermarkten, versspecialzaken en tabakszaken.
<u>Distributieve figuur</u>	Bij het bepalen van de distributieve figuur is gekozen voor een tweetal berekeningen. Voor de vergelijkbaarheid is gekeken naar de voedings- en genotmiddelensector op stadsdeelniveau. Daarnaast is er een 'verbijzondering' van de supermarktsector. Hierdoor wordt de positie van de speciaalwinkels, in het onderzoeksgebied, veilig gesteld (door een filtering in de aanbodcijfers, bestedingscijfers, etc.). Aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit, blijkt dat (anno 2008) er sprake is van voldoende distributieve ruimte om de bescheiden uitbreiding van de Aldi te rechtvaardigen. Dit geldt zowel op het stadsdeelniveau als binnen de wijk. Hierbij is rekening gehouden met de uitbreiding van de Dekamarkt op het Ordenplein. Doordat er voldoende distributieve ruimte is, zal er geen negatief of verstorend effect optreden binnen de totale structuur.
<u>Toekomstbeeld</u>	Het distributieve toekomstbeeld in de supermarktsector in Apeldoorn Noord-West zal, op basis van de thans bekende gegevens, zich de komende jaren (richting 2011) niet of nauwelijks wijzigen. Er zijn thans voor dit verzorgingsgebied geen andere concrete supermarktontwikkelingen bekend, de bevolkingsomvang in Apeldoorn Noord-West zal vrijwel stabiel blijven en er worden geen substantiële wijzigingen in de wijkbinding en toevloeiing voorzien.
<u>Toetsing aan de vastgestelde gemeentelijke detailhandelsstructuur</u>	 Het is van belang dat de beoogde supermarktontwikkeling past binnen de gewenste gemeentelijke detailhandelsstructuur, geen andere initiatieven in gevaar brengt én er geen grote kwantitatieve negatieve effecten van de ontwikkeling zijn. Aangezien er, anno 2008, voldoende distributieve ruimte in de supermarktsector aanwezig is voor de uitbreidingsplannen van de Aldi, zal dit geen negatieve effecten opleveren. Ook richting 2011 worden, gezien de stationaire situatie in dit verzorgingsgebied, geen

distributieve effecten voorzien. De uitbreiding van de Aldi ligt in het verlengde van de distributieve onderlegger van de detailhandelsstructuur uit 2003, waarmee werd ingezet op een verhoging van de binding in het stadsdeel richting 70%. De Aldi zal als enige harde discounter in het stadsdeel met haar plannen een betere invulling kunnen geven van het discountsegment voor de consument. Tegelijkertijd zal de koppeling tussen de Aldi en de Koninginnelaan worden verbeterd. Hiermee kan de Aldi beter als winkeltrekker fungeren voor deze specialiteitenstraat en zal er mogelijk meer combinatiebezoek zijn. Juist omdat de Aldi als harde discounter slechts een beperkt versassortiment heeft, vormt de Aldi geen concurrentie voor de andere winkels in het winkelgebied. Overigens is de uitbreiding van de Aldi slechts een zeer bescheiden uitbreiding van de huidige voedings- en genotmiddelensector (4,5%).

Tot slot

Zowel kwalitatief, kwantitatief, functioneel als distributief kunnen er slechts positieve aspecten worden benoemd ten aanzien van het herontwikkelingsplan van de Aldi Koninginnelaan. Zowel voor de structuur als voor de speciaalzaken zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten. De Aldi vormt een onderscheidend onderdeel binnen de supermarktsector en daarmee de totale dagelijkse winkelstructuur in het stadsdeel Noord-West. De beperkte uitbreiding van de Aldi zal bijdragen aan de verhoging van het verzorgingscomfort én de keuzemogelijkheden van de inwoners van Apeldoorn Noord-West.

BIJLAGEN

BEGRIPPENLIJST

W.v.o.	winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	omzet per vierkante meter v.v.o. (per jaar).
Kooporiëntatie	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	(i.c. 'Vreemde koopkracht') de mate waarin de consumenten buiten een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels buiten dat gebied.

BIJLAGE I

VERANTWOORDING

Titel	APELDOORN * 2008 HERONTWIKKELING ALDI KONINGINNELAAN DPO-TOETS
Opdrachtgever	Esprit Projecten B.V. De heer P. Silderhuis
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol
Auteur	Drs. A.J. Kardol
Doc. nr.	Epd.015.doc
Datum	24 februari 2009
Status	Definitieve rapportage (aangepaste versie)
Trefwoorden	DPO-toets / effectenrapportage / herontwikkeling Aldi / Koninginnelaan / Apeldoorn
Aantal blz.	26
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

BIJLAGE II