

Apeldoorn, Ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden De Voorwaarts fase 2b



“Bij elkaar komen is een begin,
bij elkaar blijven is vooruitgang,
met elkaar samenwerken is succes.”
(Henry Ford)

April 2017

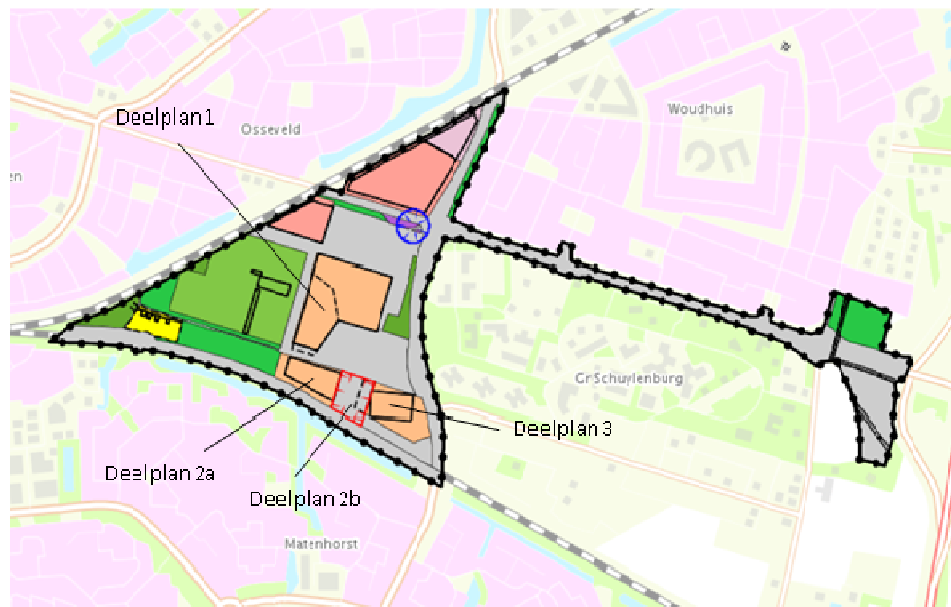
B | Я O
Ruimte | om in te leven

1. Introductie, aanleiding en vraagstelling
2. Aanbod- leegstand- en vraaganalyse
3. Trends en ontwikkelingen
4. Relevante planinitiatieven en onbenutte plancapaciteit
5. Marktruimte en effecten
6. Conclusie

1. Introductie

De ontwikkeling van De Voorwaarts bestaat uit een aantal deelplannen:

- Deelplan 1 (Retailpark 22.000 m²) hier is reeds grootschalige detailhandel en horeca gevestigd.
- Deelplan 2 (in totaal ca. 16.000 m²) is in ontwikkeling en bestaat uit 2 fasen:
 - a) Reeds bestemd, nog geen programma bekend.
 - b) Is bestemd als 'Enkelbestemming verkeer', waarop de aanduiding wro-zone-wijzigingsgebied van toepassing is. Dit betekent dat de bestemming gewijzigd kan worden naar grootschalige detailhandel. Hierin is ca. 6.500 m² bvo +1.000 m² bvo aan grootschalige detailhandel en horeca voorzien.
- Deelplan 3 voorziet in vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Voor de daar beoogde ontwikkeling is door BRO een zelfstandig leegstandsonderzoek uitgevoerd.



1. Introductie

De Voorwaarts in een stroomversnelling

- Hornbach heeft interesse getoond om zich binnen deelplan 3 op De Voorwaarts te vestigen. Het (ontwerp)bestemmingsplan ligt op dit moment ter inzage.
- Deze ontwikkeling zou een stimulans zijn voor nieuwe grootschalige detailhandel op het nog niet ingevulde deelplan 2a en 2b.
- In dit licht is BRO gevraagd de marktmogelijkheden en -effecten te analyseren voor de volgende (sub)branches:
 - Wonen
 - Bruin- en witgoed
 - rijwielen
 - Dierenbenodigdheden en voeders (dibevo)
 - Horeca en leisure
- De geografische ligging van het beoogde gebied ten opzichte van de woonboulevard en de toekomstige Hornbach betekent dat hier een gecombineerd grootschalig detailhandelsgebied ontstaat met het accent op wonen en doe-het-zelf, naast het reeds op De Voorwaarts gevestigde thema sport (Omnisport, Daka en Decathlon). Gelet op de nabijheid van de woonboulevard wordt in dit onderzoek naar de marktmogelijkheden zowel gekeken naar retailparken en woonboulevards als combinatievormen hiervan.

Beleidskaders provincie Gelderland en Gemeente Apeldoorn

- Voor de behandeling van de provinciale en gemeentelijke kaders voor beleid en regelgeving wordt verwezen naar de plantoelichting. Het plan is niet in strijd met de algemene regels in de Omgevingsverordening of met de beleidsregels.
- Het plan is in overeenstemming met de vigerende gemeentelijke beleidskaders. De gemeente Apeldoorn ziet De Voorwaarts als de locatie voor GDV/PDV (grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen).

2. Aanbodanalyse

Geografisch schaalniveau

- Het beoogd initiatief heeft een regionaal verzorgende functie. Om deze reden is gekozen om eerst het aanbod en het draagvlak voor de regio in kaart te brengen en vervolgens in te zoomen op de kern Apeldoorn, op dit niveau zijn tevens de marktberekeningen uitgevoerd.
- De regio bestaat uit de onderstaande zes gemeenten en telt in totaal 384.288 inwoners. De verwachting is dat dit aantal tot 2025 zal groeien naar 388.617 inwoners. Deze groei vindt met name plaats in Apeldoorn (nieuwbouwwijk Zuidbroek) en Deventer (nieuwbouwwijk Steenbrugge).
- Het inwonertal van de gemeente Apeldoorn zal naar verwachting beperkt groeien. BRO verwacht dat deze groei vooral zal plaatsvinden in kern Apeldoorn en gaat uit van eenzelfde procentuele groei in de kern Apeldoorn als in de gemeente Apeldoorn.
- De marktberekeningen zijn gemaakt op kernniveau. In de kern Apeldoorn wonen 140.425 inwoners. Dit is het gemeentelijk inwonertal minus dat van de kleinere omliggende kernen.

	2017	2020	2025	2030
Apeldoorn	160.059	161.543	162.630	162.351
Brummen	20.840	20.880	20.767	20.361
Deventer	99.328	100.941	101.855	102.372
Epe	32.543	32.223	31.993	32.047
Voorst	24.200	24.665	25.311	25.761
Zutphen	47.318	47.013	46.061	45.287
Totaal regio	384.288	387.265	388.617	388.179

Bron: CBS, Statline, peildatum maart 2017, & Primos Online, Bevolkingsprognose 2016, ABF Research

2. Aanbodanalyse

Overzicht aanbod regio

- De in kaart gebrachte branches zijn ruim vertegenwoordigd in de regio. Het aanbod per 1.000 inwoners ligt rond of boven het landelijk gemiddelde.
- Met name het aanbod in de woonbranche en de bruin- en witgoed branche is ruim.
- Het aanbod in de branches rijwielen en dierbenodigdheden en -voeders (dibevo) ligt rond het landelijk gemiddelde.
- Opgemerkt wordt dat de branches sanitairmateriaal en tuinmeubelen onder wonen worden ingedeeld.

Regio					
	Aantal	Totale omvang (m² wvo)	Schaal (m² wvo)	(m² wvo) per 1.000 inwoners	Landelijk gemiddelde (m² wvo) per 1.000 inwoners
Wonen	252	183.351	728	477	402
Bruin- en witgoed	97	20.041	206	52	41
Rijwielen	71	15.084	212	39	39
Dibevo	28	5.649	202	15	15
Totaal detailhandel	448	224.125	500	583	497

Bron: Locatus retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse



- Op de kaart zijn de meest relevante regionaal verzorgende grootschalige detailhandelsclusters weergegeven.
- Dit geeft inzicht in het regionale spanningsveld tussen de clusters. Hiermee kunnen de koopstromen en het regionaal verzorgingsgebied worden bepaald.
- Het regionale verzorgingsgebied is hier afgebakend met de gemeentegrenzen van de eerder genoemde direct omliggende gemeenten.
- Buiten deze gemeentegrenzen zullen consumenten waarschijnlijk eerder voor het eveneens regionaal verzorgende aanbod van Zwolle en Arnhem kiezen.
- Zoals gezegd, zijn de marktanalyses op kernniveau opgesteld. De consumenten uit de regio (de omliggende gemeenten) zijn wel meegenomen in de marktbenaderingen de vorm van toevloeiing.
- In de stad Zutphen ligt het woonwinkelgebied Eierkamp/Polplein. In Deventer ligt het grootschalige woonwinkelgebied de Snipperling.
- In Epe bevindt zich Retailpark Poort van Epe. Dit is een cluster van PDV met een lokaal/bovenlokaal verzorgend karakter. Gezien de beperkte omvang en samenstelling is het minder relevant voor de analyse van de beoogde ontwikkeling in Apeldoorn.

2. Aanbodanalyse

Het aanbod naar gebied

- Voorgaande aanbodtabel en kaart tonen aan dat het winkelaanbod relatief ruim is in de regio.
- In onderstaande tabel is het aanbod voor de relevante branches weergegeven voor de drie voornaamste grootschalige concentratiegebieden in de regio.
- Het aanbod in Zwolle en Arnhem is in verband met de hierboven bedoelde aspecten in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.
- Het ruimste winkelaanbod is gevestigd in het winkelgebied Eierkamp/Polplein. Hier is van de drie gebieden ook het ruimste aanbod in de branche wonen gevestigd.
- Het ruimste aanbod aan bruin- en witgoed is gevestigd op De Voorwaarts/woonboulevard.
- In de regio zijn zowel Eierkamp/Polplein als De Snipperling sterkste spelers. In de benadering van de marktruimte wordt hier rekening mee gehouden.
- De aanwezigheid van deze drie gebieden verklaart waarom het aanbod per 1.000 inwoners in de regio boven het landelijk gemiddelde ligt.

	Voorwaarts/Woonboulevard			Eierkamp/Polplein			Snipperling		
	Aantal	Omvang	Schaal	Aantal	Omvang	Schaal	Aantal	Omvang	Schaal
Wonen	11	17.639	1.604	23	50.092	2.178	13	23.564	1.813
Bruin & Witgoed	1	3.137	3.137	1	1.358	1.358	1	1.400	1.400
Auto & Fiets	-	-	-	-	-	-	2	1.525	763
Dibevo	-	-	-	-	-	-	1	457	457
Eindtotaal	12	20.776	1.731	24	51.450	2.144	17	26.946	1.585

Bron: Locatus retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Aanbodvergelijking kern Apeldoorn

- In onderstaande tabel is het aanbod in de kern Apeldoorn afgezet tegenover het aanbod in kernen van vergelijkbare omvang, qua inwonertal. Dit geeft een indicatie of er veel of weinig aanbod aanwezig is.
- Opgemerkt wordt dat hier ook kernen tussen zitten die geen retailpark of woonboulevard hebben.
- Van de onderscheiden branches is het aanbod in de kern Apeldoorn relatief ruim, dit wordt deels verklaard door het ruime grootschalige winkelaanbod op De Voorwaarts/woonboulevard.
- Het absolute aantal zaken in horeca en leisure in Apeldoorn is relatief klein.

Branche	Apeldoorn (kern)			Vergelijkbare kernen (100.000 en 175.000 inwoners)		
	#	Totale omvang (m ² wvo)	Schaal (m ² wvo)	#	Totale omvang (m ² wvo)	Schaal (m ² wvo)
Wonen	82	58.241	710	77	45.294	588
Bruin- en witgoed	32	8.843	276	39	7.200	186
Rijwielen	25	5.252	210	28	4.492	162
Dibevo	9	2.188	243	9	1.716	191
Totaal detailhandel	148	74.524	504	153	58.702	383
Horeca en leisure	334	-	-	411	-	-

Bron: Locatus Retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Structuurschets kern Apeldoorn

Wonen: deze branche is in Apeldoorn opgebouwd uit zowel formules als zelfstandigen. Enkele grotere zaken van bekende formules in Apeldoorn zijn Leen Bakker (2.827 m² wvo) en Kwantum (2.402 m² wvo). Enkele grootschalige zelfstandigen zijn Wooncentrum XL (5.233 m² wvo) en De Groot Wonen (4.800 m² wvo), beiden op de woonboulevard.

Bruin- en witgoed: grote spelers binnen deze branche zijn de twee electrowarenhuizen Mediamarkt (3.137m² wvo) op De Voorwaarts en BCC (1.010 m² wvo) aan de Europaweg. Enkele grotere zelfstandige spelers zijn de Radio en TV-Stegeman (750 m² wvo) in de bebouwde kom van Sprengenbos en A&A Keukenapparatuur (590 m² wvo) perifeer gelegen in Kayernsmolen-Noord.

Rijwielen: deze branche bestaat voornamelijk uit zelfstandigen en enkele formules. De grootste zaken zijn Dirk Blok (1.040 m² wvo) in het centrum van Apeldoorn en Fietscity (900 m² wvo) perifeer gelegen in Brouwersmolen.

Dibevo: dit zijn voornamelijk formules. De voornaamste speler is Discus met 3 zaken. Ook Petsplace is in Apeldoorn gevestigd. De grootste twee zaken zijn Jumper (680 m² wvo) en Dier en Tuin (464 m² wvo) in het centrum van Apeldoorn.

2. Aanbodanalyse

- In onderstaande tabel is het per branche een aanbodverdeling (m² wvo) gemaakt naar reguliere winkelcentra en perifere locaties. Met perifeer worden alle locaties buiten de reguliere winkelcentra (centraal en ondersteunend) bedoeld.
- Het voornaamste aanbod van de overige branches ligt voornamelijk op perifere locaties.
- De woonbranche concentreert zich zowel in het centrum van Apeldoorn, op de woonboulevard, maar ook aan Kanaal-Zuid. Tevens bevindt zich enig grootschalig aanbod langs de Vlijtseweg.

	Reguliere winkelcentra	Perifeer
Wonen	23%	77%
Bruin & Witgoed	37%	63%
Auto & Fiets	40%	60%
Dibevo	56%	44%
Totaal	27%	73%

Bron: Locatus Retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Aanbod op perifere locaties

- Onderstaande tabel toont het aanbod van de desbetreffende branches op de beide beleidsmatig aangewezen clusters voor PDV/GDV en overige perifere locaties.
- De Voorwaarts/woonboulevard is het voornaamste cluster.
- Een uitbreiding van het aanbod op De Voorwaarts zal met name voor ander perifeer grootschalig aanbod effect kunnen hebben. Hier wordt later in de rapportage verder op ingegaan.

	Voorwaarts/Woonboulevard			Europaweg			Overig perifeer aanbod			Totaal perifeer aanbod		
	Aantal	Omvang	Schaal	Aantal	Omvang	Schaal	Aantal	Omvang	Schaal	Aantal	Omvang	Schaal
Wonen	11	17.639	1.604	1	2.402	2.402	40	24.587	614	52	44.628	858
Bruin & Witgoed	1	3.137	3.137	1	1.010	1.010	3	1.395	465	5	5.542	1.108
Auto & Fiets	-	-	-	-	-	-	16	3.160	197	16	3.160	198
Dibevo	-	-	-	-	-	-	2	956	478	2	956	478
Eindtotaal	12	20.776	1.731	2	3.412	1.706	61	30.098	493	75	54.286	724

Bron: Locatus retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Aanbod in reguliere winkelcentra

- Onderstaande tabel toont het aanbod van De Voorwaarts in vergelijking met het centrum van Apeldoorn en de overige ondersteunende reguliere winkelgebieden.
- Buiten De Voorwaarts kent het centrum van Apeldoorn het voornaamste aanbod. Hier bevinden zich het grootste aantal winkels per branche.
- In de ondersteunende winkelgebieden is het aanbod in de onderscheiden branches beperkt.
- De schaal van de winkels op De Voorwaarts is beduidend groter dan van winkels in de reguliere centra.
- Mede door de schaal bedienen de winkels op De Voorwaarts een deels ander marktsegment dan de winkels in de reguliere centra. Het omzeteffect voor winkels in de reguliere centra zal beperkt blijven. Hier wordt later in deze rapportage verder op ingegaan.

	Voorwaarts/Woonboulevard			Centrum Apeldoorn			Ondersteunende reguliere winkelgebieden		
	V.k.p.	Wvo	Schaal	V.k.p.	Wvo	Schaal	V.k.p.	Wvo	Schaal
Wonen	9	18.015	2.002	22	12.978	590	8	635	79
Bruin & Witgoed	1	3.500	3.500	18	1.841	102	9	1.460	162
Auto & Fiets	-	-	-	3	1.405	468	6	687	115
Dibevo	-	-	-	1	464	464	6	768	128
Eindtotaal	10	21.515	2.152	44	16.688	379	29	3.550	122

Bron: Locatus retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Aanbodvergelijking detailhandel andere woonboulevards/retailparken

- Naast de aanbodvergelijking van De Voorwaarts met andere centra in de regio is het relevant het aanbod ook af te zetten tegenover een aantal soortgelijke woonboulevards en retailparken in het land.
- Onderstaande tabel geeft het aanbod weer van zes van deze centra. De centra zijn geselecteerd op basis van het inwonertal van de hoofdkern en de omvang van het aanbod.
- Uit de tabel blijkt dat voor alle parken het accent ligt op de woonbranche.
- De Voorwaarts heeft qua omvang een middenmaat. De woonboulevards van Zutphen, Arnhem, Haarlem en Breda zijn beduidend groter.
- Op De Voorwaarts zijn geen zaken in rijwielen en dibevo gevestigd, waar een aantal andere locaties dat winkelaanbod wel hebben.

	Voorwaarts/woonboulevard		Centrale Leeuwarden		Retailpark Roermond		Nieuwgraaf Duiven/Arnhem		Cruquius Haarlem		Eierkamp/Pollanen Zutphen		Kruisvoort Breda	
	Inw. Klasse 100.000-175.000		Inw. Klasse 100.00-175.000		Inw. Klasse 50.000-100.000		Inw. Klasse 100.00-175.000		Inw. Klasse 100.00-175.000		Inw. Klasse 30.000-50.000		Inw. Klasse 100.00-175.000	
	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo	V.k.p.	Wvo
Wonen	9	18.015	10	9.367	6	7.205	14	45.322	41	5.7134	21	49871	40	69.559
Bruin & Witgoed	1	3.500	2	4.537	2	4.690	1	3.400	1	2.950	1	1.358	3	5.667
Rijwielen	-	-	1	292			1	125						
Dibevo	-	-			1	900							1	1.049
Eindtotaal	10	21.515	13	14.196	9	12.795	16	48.847	42	60.084	22	51.229	44	76.275

Bron: Locatus retailverkenner, april 2017

2. Aanbodanalyse

Aanbodvergelijking horeca/leisure andere woonboulevards/retailparken

- In de volgende tabel is voor dezelfde groep woonboulevards en retailparken het horeca en leisure aanbod weergegeven.
- Het aantal zaken op De Voorwaarts ligt rond hetgeen in vergelijkbare clusters aanwezig is.
- Opvallend is dat De Voorwaarts niet over een lunchroom beschikt waar de meeste andere centra dat wel hebben. Hier liggen mogelijk versterkingskansen.

	Voorwaarts/ woonboulevard	Centrale Leeuwarden	Retailpark Roermond	Nieuwgraaf Duiven/Arnhem	Cruquius Haarlem	Eierkamp/Pollaan Zutphen	Kruisvoort Breda
	Inw. Klasse 100.000-175.000	nw. Klasse 100.00-175.000	Inw. Klasse 50.000-100.000	Inw. Klasse 100.00-175.000	Inw. Klasse 100.00-175.000	Inw. Klasse 30.000-50.000	Inw. Klasse 100.00-175.000
Fastfood/Grillroom	2	1	4	1	1	1	2
Restaurant/hotel				1			
Lunchroom		1	2	1	2		2
Restaurant/café-res,	1			1			
Fitness	1	1	1		1	1	
Totaal	4	3	7	4	4	2	4

Bron: Locatus retailverkenner, januari 2016

2. Aanbodanalyse

Leegstand in de kern Apeldoorn

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening – ondermeer artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening – dienen de effecten van de beoogde ontwikkeling op de leegstand in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de beoogde uitbreiding al of niet een zodanig effect heeft op de structurele leegstand dat de beoogde ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Daarbij dienen – nu de effecten van de nieuwe stedelijke ontwikkeling centraal staan – frictieleegstand en bestaande leegstand in de onderzoeksresultaten te worden uitgefaseerd. De bestaande leegstand zal mede moeten worden geanalyseerd met het oog op trede twee van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er staan in Apeldoorn 158 panden leeg met een totale omvang van 28.958 m² wvo.
- In vergelijking met referentieplaatsen is de totale leegstand (in m² wvo) beperkt. In Apeldoorn bedragen de leegstandspercentages namelijk 7,9% in verkooppunten en 6,3% in m² wvo, terwijl in referentieplaatsen deze cijfers gemiddeld 7,0% en 7,9% bedragen.

	Apeldoorn (kern)		
	v.k.p.	Totale omvang (m ² wvo)	Schaal (m ² wvo)
Leegstand	158	28.958	183

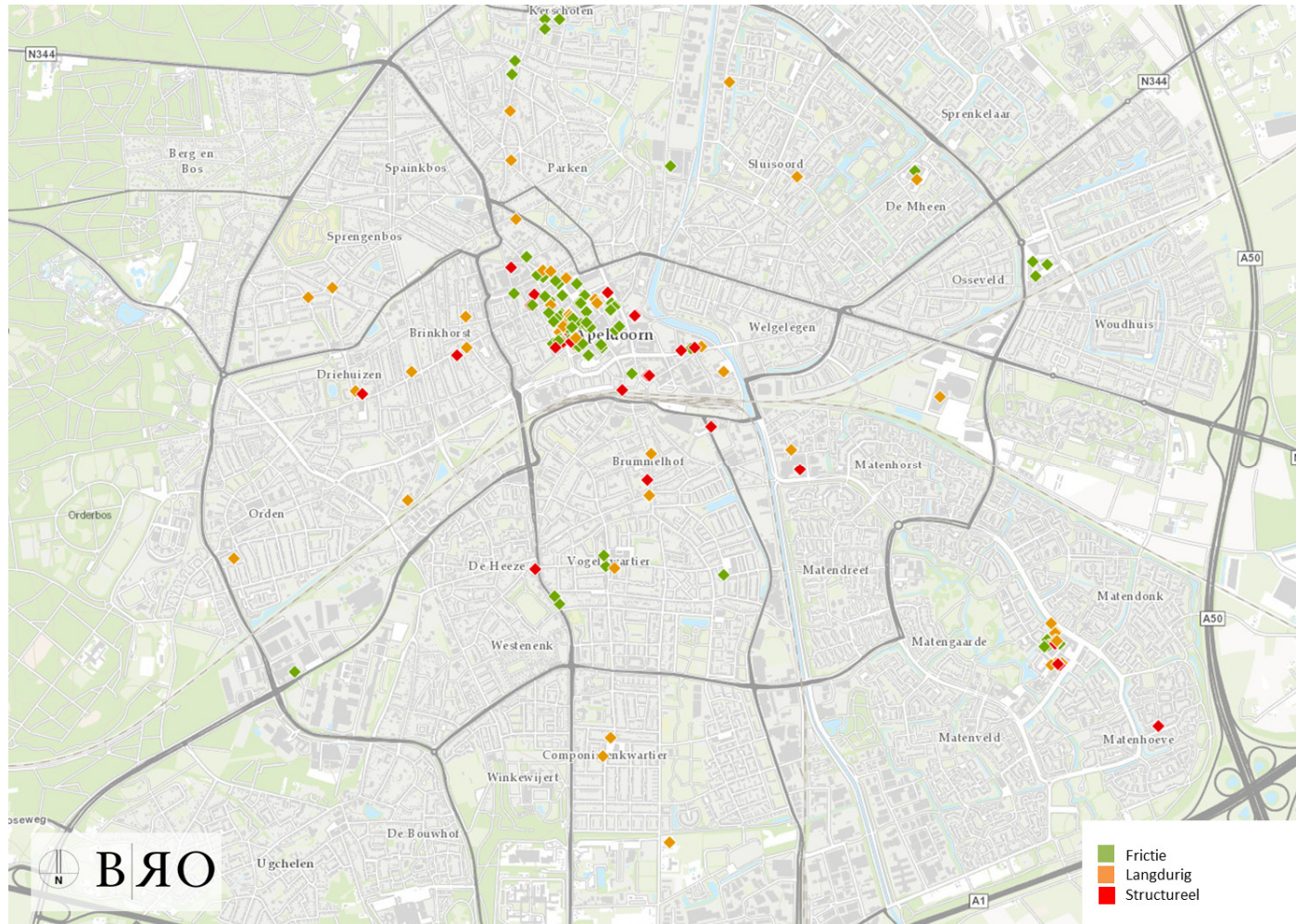
Bron: Locatus Retailverkenner peildatum en Onderzoek Apeldoorn, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Lidl Asselsestraat, BRO, april 2017.

Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

Aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), Langdurig (1 tot 2 jaar leeg), Structureel (meer dan 3 jaar leeg).

Door de leegstand op kernniveau te analyseren kan een gewogen vergelijking worden gemaakt met andere kernen die vergelijkbaar zijn qua inwonertal. In de vergelijking zijn alle plaatsen in Nederland met 100.000-175.000 inwoners meegenomen.

2. Aanbodanalyse



De kaart toont dat de leegstand zich concentreert in het centrum van Apeldoorn de Eglantier en in de Molenstraat.

2. Aanbodanalyse

- In het kader van duurzaam ruimtegebruik dient tevens geanalyseerd te worden of onderhavig initiatief eventueel elders in bestaande leegstand kan worden ondervangen.
- De onderstaande tabel toont de grootste leegstaande panden.
- De drie grootste panden liggen allen in het centrum van Apeldoorn.
- De onderstaande panden zijn niet geschikt om het beoogd initiatief te ondervangen. (te klein en niet geclusterd).
- Rekening is gehouden met de beleidsdoelstelling van de gemeente om de dynamiek en de kracht van de detailhandelsstructuur te versterken door clustering en thematisering van het aanbod, voor de in dit onderzoek relevante branches ondermeer op de locaties De Voorwaarts en de Europaweg.

Straat	Huisnr	Winkelgebied	Soort	Wvo
Kanaalstraat	90	Binnenstad	Aanvang/Frictie	1.500
Hoofdstraat	50	Binnenstad	Aanvang/Frictie	1.087
Hoofdstraat	50	Binnenstad	Aanvang/Frictie	1.080
Steenbokstraat	45	Bedrijvenpark Apeldoorn Noord	Structureel	1.065
Stadhoudersmolenweg	196	Stadhoudersmolen	Langdurig	1.025
Koningslijn	32	Driehuizen	Structureel	950
Hofstraat	117	Binnenstad	Aanvang/Frictie	882
Oranjerie	351	Binnenstad	Langdurig	750
Ordenplein	116	Orden	Langdurig	700
Wagenmakershoek	1	Matenhoek	Structureel	600

Bron: Locatus Retailverkenner april 2017, gegevens bewerkt op basis van aangeleverde informatie gemeente Apeldoorn.

3. Trends en ontwikkelingen

Algemeen

De consument besteedt minder tijd aan winkelen en boodschappen doen en kiest steeds meer voor grotere winkels en winkelcentra met een compleet aanbod en veel winkelcomfort en beleving. Op perifere detailhandelslocaties is clustering en kritische massa steeds relevanter. Zowel qua winkelaanbod, variatie, bereikbaarheid en de aanwezigheid van andere voorzieningen zoals horeca. Daarbij worden, ingezoomd op woonboulevards, steeds meer branches gezien als onderdeel van 'wonen' (bijvoorbeeld electrozaken). Zij vestigen zich steeds vaker op perifere locaties zoals woonboulevards, retailparken en combinatievormen hiervan.

In dit licht is op de traditionele perifeer gevestigde PDV- en GDV-locaties een steeds breder assortiment verkrijgbaar buiten de in het oude (inmiddels verlaten) Rijksbeleid gedefinieerde PDV-branches (wonen, doe-het-zelf en tuincentra). Toegevoegd zijn branches als sport & spel, bruin- & witgoed (electro) en fietsen & auto-accessoires.

Voor de desbetreffende branches speelt een aantal deels dezelfde en soortgelijke trends en ontwikkelingen. Zo vindt er schaalvergroting, branchevervaging en -verbreding plaats binnen en tussen de branches. De meest relevante trends en ontwikkelingen zijn per branche besproken.

3. Trends en ontwikkelingen

Wonen

De consument is bereid voor (duurdere) artikelen grotere afstanden af te leggen. Het kijken en vergelijken van het aanbod is een belangrijk element in het winkelgedrag. De clustering van het aantal woonwinkels en het aanbieden van een compleet breed en diep aanbod worden steeds belangrijker voor perifere detailhandelsgebieden. Als voorbeeld dient de vestiging van steeds meer design woonwinkels en meer gespecialiseerde winkels op woonboulevards, bijvoorbeeld op het vlak van woondecoratie. De clustering van enkel woonwinkels is niet voldoende. In nieuwe concepten wordt ingespeeld op de integraliteit en vervlechting van functies. Winkels worden steeds vaker gecombineerd met horeca en vrijetijdsconcepten, cultuur en dienstverlening. In dit licht wint ook het shop-in-shop concept aan belang. Tot slot komen er steeds meer internationale formules op de Nederlandse markt.

Bruin- en witgoed

Deze branche wordt gezien als onderdeel van het thema wonen en is in toenemende mate gevestigd op woonboulevards. Daarbij neemt het marktaandeel van grootschalige filiaalbedrijven in de electrobranche toe. Er vindt integratie plaats van bruin-, wit- en grijsgoed onder één dak, zoals Mediamarkt en BCC. Door omvang en assortiment zijn dit echte electro-warenhuizen. Hierdoor hebben zij een trekkende functie waar de consument doelgericht naar toe komt. Zij vestigen zich steeds vaker op perifere detailhandelslocaties. Met name in deze branche is webwinkelen momenteel heel populair, waardoor verwacht wordt dat het aantal winkels zal gaan afnemen.

3. Trends en ontwikkelingen

Rijwielen

Binnen deze branche heeft de komst van de elektrische fiets en een keur aan technische vernieuwingen in de fietssport, fiets-accessoires en het recreatief gebruik voor enorme impulsen gezorgd. Wel neemt in de rijwielhandel de verkoop via internet aanzienlijk toe. Schaalvergroting is een belangrijke trend, mede om de keuzemogelijkheden voor de consument te waarborgen en te laten ervaren. Ook deze branche vestigt zich steeds vaker op perifere locaties en is van oudsher al vaker buiten de bestaande winkelgebieden gevestigd, zo ook in Apeldoorn.

Dibevo

Van oudsher bestond de branche uit de meer traditionele dierenwinkels. Door schaalvergroting, branchevervaging en -verbreding is de productgroep dibevo onderdeel geworden van diverse andere branches (zoals tuincentra). De middelgrote dibevo-zaken ondervinden hiervan steeds meer concurrentie. Deze zaken kiezen er in toenemende mate voor hun assortimenten op dezelfde wijze (in spiegelbeeld) uit te breiden met tuinartikelen, bloem en plant en doe-het-zelf assortiment.

Opgemerkt wordt dat in dit onderzoek **de branche** dibevo wordt behandeld en niet **de productgroep** dibevo. Hiervoor is gekozen omdat de omzetkengetallen enkel refereren aan de omzet in specifieke dibevo-winkels. De marktbenadering refereert ook enkel aan de branche dibevo. Dibevo dat wordt verkocht in bijvoorbeeld tuincentra is opgenomen in de besteding van de branche tuincentra.

3. Trends en ontwikkelingen

Horeca en leisure

Horeca is een dynamische sector, waarin continu nieuwe concepten worden ontwikkeld en verouderde bedrijfstvormen verdwijnen. De consument moet actief en professioneel worden 'verleid' tot een bezoek: thuis eten en drinken is immers altijd voordeliger. Sterke horeca kan een gebied op de kaart zetten. Een zaak met een fraaie presentatie en een mooi terras kan de omgevingskwaliteiten enorm verlevendigen. Horeca brengt beleving en 'reuring', hetgeen waar perifere detailhandelslocaties in de ogen van de consument vaak een gebrek aan hebben.

Diverse perifere trafficlocaties zijn erg in trek als vestigingslocatie voor doelgericht bezochte horecaketens. Dit zijn vaak formules gericht op fastfood (Burger King) en casual dining maar ook formules gericht op 'vers en gezond' (Subway). Deze locaties zijn voor hen interessant omdat zij lokaal en regionaal goed bereikbaar en bekend zijn en over ruime (gratis) parkeergelegenheden beschikken. De redenen voor clustering liggen zowel in kostenbesparing (gezamenlijke ontwikkeling, beheer en parkeervoorzieningen) als omzetmaximalisatie. Dit soort horeca heeft baat bij voldoende kritische massa.

Enkele voorbeelden van horecaconcepten op perifere trafficlocaties in Nederland zijn de Food Spot langs de A2 in Utrecht en de horeca op de woonboulevard Breda. Hier zijn twee fastfood ketens gevestigd, twee lunchrooms en een koffiebar. Een laatste trend is de opkomst van grootschalige wok- en wereldrestaurants op perifere locaties.

3. Trends en ontwikkelingen

Resumerend

Vaak hebben perifere detailhandelslocaties een accent op wonen. De landelijke trend is dat onder wonen een steeds ruimer aanbod aan branches wordt geschaard waardoor woonboulevards en retailparken een steeds breder en dieper aanbod kunnen huisvesten. Zaken in verwante branches zoals bruin- en witgoed, dibevo, en rijwielen schalen op, om enerzijds het aanbod te vergroten en anderzijds meer beleving te kunnen toevoegen. Voorbeelden zijn de electro-warenhuizen BCC en Mediamarkt, grote fietsenzaken als Halfords en grote vaak nog zelfstandige dibevo-aanbieders. Ook groeit het aantal en de variëteit van het horeca-aanbod op deze perifere locaties.

Concluderend past het planinitiatief binnen de hierboven beschreven trends. Een woonboulevard wordt uitgebreid waardoor het een breder assortiment wonen en aanverwant kan aanbieden en tevens meer horeca en leisure kan toevoegen.

4. Relevante planinitiatieven en onbenutte plancapaciteit

In het kader van de leegstandsinventarisatie en in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aandacht besteed aan de in aanwezige plancapaciteit in de kern Apeldoorn. BRO heeft dat onderzocht aan de hand van actuele en concrete plannen en initiatieven.

Gemeente	Planinitiatief
Apeldoorn	Stadsdeelhart Anklaar. In dit vernieuwde stadsdeelhart komt ruimte voor 16.000 m ² aan winkels en dienstverlening en daarboven ca. 150 appartementen. Het plan is hard en de bouw is begonnen. De oplevering staat gepland in de eerste helft van 2018. Er is bij ons nog niets bekend over nieuwvestiging en uitbreiding van winkels.
	Hornbach gaat zich vestigen op De Voorwaarts ter plaatse van de huidige America hal. Het bestemmingsplan ter plaatse is in voorbereiding (Laan van Erica). In dat verband is een separaat leegstandonderzoek uitgevoerd.
	In de noordoostkant van Apeldoorn wordt een nieuwe wijk aangelegd, genaamd Zuidbroek. Deze nieuwbouwontwikkeling verklaart mede de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente en de kern Apeldoorn.
Deventer	In Deventer wordt een nieuwe woonwijk genaamd Steenbrugge gerealiseerd. In het oostelijke deel van Deventer worden ca. 400 woningen gebouwd. Deze nieuwbouwontwikkeling verklaart grotendeels de verwachte bevolkingsgroei van Deventer.

Bronnen: Gemeente Apeldoorn, Stadsdeelhart Anklaar, geciteerd 4 februari 2015, VastgoedJournaal, VastgoedJournaal, Hornbach naar Kameleonlocatie in Apeldoorn, geciteerd 4 februari 2016, Gemeente Apeldoorn, Projecten Zuidbroek, geciteerd 19 april 2017.

4. Onbenutte plancapaciteit

Onbenutte plancapaciteit

In het kader van de onbenutte plancapaciteit moet ook worden onderzocht of er elders in de kern Apeldoorn bestemmingsplanmatige ontwikkelmogelijkheden zijn voor perifere en/of grootschalige detailhandel. Hierbij moet worden gedacht aan relevante braakliggende kavels waar in het vigerende bestemmingsplan detailhandel niet is uitgesloten. Dit is in twee stappen onderzocht aan de hand gegevens van ruimtelijkeplannen.nl:

- Er is geanalyseerd of er relevante braakliggende kavels aanwezig zijn op de bedrijventerreinen/perifere detailhandelslocaties.
- Zo ja, is geanalyseerd wat per locatie de bestemmingsplanmatige mogelijkheden voor detailhandel zijn.

Opgemerkt wordt dat is gestreefd naar een optimale inventarisatie op basis van alle digitaal beschikbare en openbare gegevens, maar dat de methode niet uitsluitend is omdat niet alle documentatie digitaal beschikbaar is.

De Voorwaarts (bestemmingsplan: De Voorwaarts, onherroepelijk 2012)

De nog niet benutte plancapaciteit op De Voorwaarts is verwerkt in de ontwerpplannen Fase 2b (Deelplan 2) en Laan van Erica (Hornbach).

Sprenkelaar en Anklaar (bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar, (vastgesteld 2013)

Op een aantal percelen rust de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is een afwijkingsbevoegdheid van toepassing voor detailhandel in volumineuze goederen zoals keukens, sanitair, tegels en dakkapellen, met dien verstande dat geen bouwmarkten en tuincentra mogen worden gevestigd. Er is ook ruimte voor ondergeschikte detailhandel (als nevenactiviteit met een functionele relatie tot het toegelaten bedrijfsmatig gebruik). Voor het onderhavige onderzoek is de aldus geïnterpreteerde plancapaciteit – met het oog op de functionaliteit, de omvang en de geldende beperkingen in de branchering - niet relevant. De ontwikkelingen op De Voorwaarts zijn zowel in de planregels van de ontwerpplannen als in de bij de plannen behorende leegstandsonderzoeken verwerkt.

Stadsdeelhart Anklaar

De plancapaciteit van Stadsdeelhart Anklaar is niet relevant voor onderhavig planinitiatief. Het programma staat nog niet vast, maar omdat het een stadsdeelcentrum betreft, zal een groot deel van het metrage voor detailhandel worden bestemd voor supermarkten (levensmiddelen). Verder is Stadsdeelhart Anklaar, gelet op de branchering, het bezoekgedrag en de omvang van de beoogde winkels, complementair aan het beoogde grootschalige aanbod op De Voorwaarts. Eventuele plancapaciteit in Stadsdeelhart Anklaar kan niet in de daar gerealiseerde en te realiseren grootschaligheid voorzien.

5. Marktruimte en effecten

Uitgangspunten navolgende berekeningen

- Uitgangspunt voor de koopstroomcijfers vormt het koopstromenonderzoek Oost-Nederland en eerdere rapportages van BRO over De Voorwaarts.
- Het koopstromenonderzoek Oost-Nederland vormt nadrukkelijk een uitgangspunt, met dien verstande dat daarin koopstromen worden berekend over productgroepen waar BRO de koopstromen berekent op basis van de winkelindeling van Locatus.
- Per branche is voor de berekening naar de toekomst een correctie toegepast op de besteding om de toenemende verkoop via internet te verdisconteren.
- De toekomstige koopstromen zijn op basis van een potentiële maximale invulling op De Voorwaarts vastgesteld.
- In de volgende rekentabellen wordt een benadering gemaakt van het functioneren en toekomstig functioneren van de onderscheiden branches. Dit wordt gedaan door de vraag- en aanbodcijfers tegen elkaar af te zetten. Relevant voor de volgende rekentabellen is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (in € per m² wvo) als indicatieve norm te hanteren.

5. Marktruimte en effecten

Wonen

- De branche functioneert op dit moment rond het landelijk gemiddelde, met een vloerproductiviteit van € 1,125,- per m² wvo. Indien het landelijk gemiddelde als uitgangspunt wordt genomen wordt tot 2025 ca. 2.000 m² wvo uitbreidingsruimte verwacht, onder voorwaarde van versterking van het aanbod. Er wordt meer koopkracht gebonden en tevens kan de toevloeiing vanuit de regio toenemen. Opgemerkt is dat voor deze branche een lage vloerproductiviteit niet betekent dat de branche slecht functioneert. Er is immers veel grootschalig aanbod en dat functioneert met een relatief lage vloerproductiviteit.
- BRO heeft een correctie van -4% toegepast op de huidige bestedingen om in de toekomstige benadering het interneteffect te verdisconteren.

	Kern Apeldoorn 2017	Kern Apeldoorn 2025
Aantal inwoners	140.425	143.600
Bestedingen per hoofd (in €)	476	457
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	66,8	65,6
Koopkrachtbinding	70%	75%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	46,8	49,2
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	28%	33%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	18,2	24,2
Totale omzet (€ mln.)	65,0	73,5
Totaal m ² wvo	58.241	58.241
Omzet per m ² wvo	1.125	1.275
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	1.220	1.220
Uitbreidingsruimte (m ² wvo, afgerond)	-	2.000

5. Marktruimte en effecten

Bruin- en witgoed

- De branche functioneert op dit moment met een vloerproductiviteit van € 4.875,- per m² wvo onder het landelijk gemiddelde. De markt is redelijk verzadigd. Er wordt tot 2025 dan ook geen uitbreidingsruimte verwacht.
- Dit wordt mede verklaard doordat deze branche veel concurrentie van het internet ondervindt.
- BRO heeft een correctie van -10% toegepast op de huidige bestedingen om in de toekomstige benadering het interneteffect te verdisconteren.

	Kern Apeldoorn 2017	Kern Apeldoorn 2025
Aantal inwoners	140.425	143.600
Bestedingen per hoofd (in €)	248	223
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	34,8	32,0
Koopkrachtbinding	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	33,1	30,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	23%	30%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	9,9	13,0
Totale omzet (€ mln.)	43,0	43,5
Totaal m ² wvo	8.843	8.843
Omzet per m ² wvo	4.875	4.925
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	4.921	4.921
Uitbreidingsruimte (m ² wvo, afgerond)	-	-

5. Marktruimte en effecten

Rijwielen

- De branche functioneert met een vloerproductiviteit van € 2.075,- per m² wvo onder het landelijk gemiddelde.
- er wordt tot 2025 geen uitbreidingsruimte verwacht.
- BRO heeft een correctie van -5% toegepast op de huidige bestedingen om in de toekomstige benadering het interneteffect te verdisconteren.

	Kern Apeldoorn 2017	Kern Apeldoorn 2025
Aantal inwoners	140.425	143.600
Bestedingen per hoofd (in €)	73	69
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	10,3	9,9
Koopkrachtbinding	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	9,7	9,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	10%	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	1,1	1,7
Totale omzet (€ mln.)	10,8	11,1
Totaal m ² wvo	5.252	5.252
Omzet per m ² wvo	2.075	2.125
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	2.463	2.463
Uitbreidingsruimte (m ² wvo, afgerond)	-	-

5. Marktruimte en effecten

Dibevo (Dierbenodigdheden- en voeding)

- Deze branche functioneert met een vloerproductiviteit van € 2.000,- per m² wvo boven het landelijk gemiddelde, hetgeen deels wordt verklaard door de hoge binding die in deze branche wordt gehaald.
- Tot 2025 wordt een uitbreidingsruimte van ca. 1.060 m² wvo verwacht.
- Het interneteffect binnen deze branche is verwaarloosbaar. Afgerond hanteert BRO hetzelfde bestedingscijfer.

	Kern Apeldoorn 2017	Kern Apeldoorn 2025
Aantal inwoners	140.425	143.600
Bestedingen per hoofd (in €)	28	27
Totaal bestedingspotentieel (€ mln.)	3,9	3,9
Koopkrachtbinding	95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	3,7	3,7
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	14%	20%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	0,6	0,9
Totale omzet (€ mln.)	4,3	4,6
Totaal m ² wvo	2.188	2.188
Omzet per m ² wvo	2.000	2.125
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	1.417	1.417
Uitbreidingsruimte (m ² wvo, afgerond)	900	1.060

5. Marktruimte en effecten

Horeca en leisure

- Voor horeca en leisure zijn geen actuele bestedingscijfers bekend. Een kwantitatieve marktberekening is zodoende niet te op te stellen. Wel kan door nogmaals te kijken naar de aanbodanalyse van andere woonboulevards worden gekeken waar de versterkingsmogelijkheden liggen.
- Hier valt op dat het aanbod horeca en leisure op de hier geanalyseerde retailparken groter is dan op de woonboulevards. Aangezien De Voorwaarts/woonboulevard hier als één geheel wordt behandeld mag worden gesteld dat ook het horeca en leisure aanbod aanzienlijk mag zijn. Sec kijkend naar de tabel zou De Voorwaarts versterkt kunnen worden met daghoreca, zoals een lunchroom.
- Kijkend naar het leisure aanbod in dit soort gebieden landelijk, zijn tal van opties denkbaar. Zo is er op Nieuwgraaf een kartbaan ingepast, beschikken Den Haag Megastores en Eierkamp over een binnenspeeltuin. Voorbeelden elders in retailparken of andere concentratiegebieden buiten de reguliere centra zijn casino's, diverse food-concepten, discotheken, amusementshallen, bioscopen en partycentra.

5. Marktruimte en effecten

Wonen

Marktmogelijkheden:

De gemaakte berekening toont aan dat er enige uitbreidingsruimte ca. 2.000 m² wvo in de woonbranche aanwezig is. Deze uitbreidingsruimte kan worden ingezet voor versterking van De Voorwaarts met één of twee grootschalige zaken. Een beperkte overschrijding van de benaderde marktruimte zal naar verwachting geen sluiting van bestaand aanbod als gevolg hebben. Het omzeteffect zal zich immers spreiden over een ruim aantal aanbieders in de kern Apeldoorn. En daarbij functioneert deze branche met een lage vloerproductiviteit. Naast nieuwvestiging van zaken moet ook aandacht zijn voor eventuele verplaatsingen van bestaand aanbod. Uit de aanbodanalyse bleek reeds dat er een aantal grote zaken verspreid zijn gelegen. Dit zouden potentiële kandidaten zijn voor verplaatsing. Een strategie die ook goed past binnen de geschetste beleidskaders.

Effecten:

Het aanbod ligt voornamelijk in het centrum van Apeldoorn, op De Voorwaarts/woonboulevard, aan de Europaweg en verspreid buiten de beleidsmatig aangewezen winkelgebieden. Indien de benaderde uitbreidingsruimte aanzienlijk wordt overschreden, zal er naar verwachting enig omzeteffect optreden voor het reeds gevestigd aanbod.

- Dit effect zal zich concentreren op de woonboulevard zelf, maar hier zal dit effect worden verdisconteerd door de toegenomen toevloeiing en de synergie van het sterkere cluster De Voorwaarts/woonboulevard.
- Tevens zal er (afhankelijk van de profilering van de zaken) omzeteffect zijn voor het verspreid liggende aanbod. Mocht een zaak omvallen door toegenomen concurrentie of een zaak verplaatsen naar De Voorwaarts, zal dit effect hebben op de leegstand. Bezien vanuit de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur is dit niet erg. Er is immers sprake van herstructurering gericht op een duurzaam cluster, zoals ook onderstreept in de detailhandelsvisie. Eventuele leegstand buiten de beleidsmatig aangewezen winkelgebieden is zodoende aanvaardbaar gezien vanuit de gewenste detailhandelsstructuur.
- Het aanbod in het centrum van Apeldoorn zal naar verwachting weinig merken van het omzeteffect. Deze zaken bedienen kijkend naar kleinere omvang en profilering (voornamelijk woonaccessoires) een ander marktsegment en bestaan reeds een aantal jaar naast de woonboulevard.

5. Marktruimte en effecten

Bruin- en witgoed

Marktmogelijkheden:

De markt voor bruin- en witgoed is tamelijk verzadigd in Apeldoorn, zowel in de huidige situatie als tot 2025. Daarbij is het aanbod op De Voorwaarts reeds ruim, met een Mediamarkt (3.500 m² wvo). Wel zal er naar verwachting enige marktruimte ontstaan, omdat een aantal kleine zelfstandige ondernemers tegen het pensioen aanloopt en de zaak zal beëindigen. Een tweede zaak in bruin- en witgoed kan mogelijk profiteren van de synergiewerking. Kijkend naar de marktmogelijkheden is het wenselijker dat een bestaande grootschalige zaak zich verplaatst dan nieuwvestiging.

Effecten:

Het eventuele omzeteffect is afhankelijk van het soort vestiging. Indien het een verplaatser betreft zal het omzeteffect voor het reeds gevestigd aanbod kleiner zijn dan bij een nieuwvestiger.

- Het omzeteffect zal zich met name op De Voorwaarts zelf concentreren en in iets mindere mate op het verspreide aanbod en de reguliere winkelcentra. Het aanbod van reguliere centra is kleinschaliger van aard en bedient een deels ander marktsegment.
- Op basis van het huidig functioneren van deze branche en de actuele trends, is het niet uit te sluiten dat er door een aanzienlijke uitbreiding van het aanbod, enig aanbod kan verdwijnen. De eventuele leegstand binnen beleidsmatig aangewezen winkelgebieden zal de omgevingskwaliteit aantasten, waar ook de andere winkels hinder van kunnen ondervinden.
- Bij uitbreiding van deze branche op De Voorwaarts gaat de voorkeur daarom uit naar verplaatsing van bestaand verspreid aanbod. Hierdoor wordt ook aangesloten bij de beleidsmatige wens tot verdere clustering van de detailhandel.

5. Marktruimte en effecten

Rijwielen

Marktmogelijkheden:

De markt voor rijwielen functioneert in de huidige situatie onder het landelijk gemiddelde. Er is geen uitbreidingsruimte berekend. Hetgeen deels wordt verklaard door het ruime aanbod en de aanwezigheid van een aantal grootschalige zaken.

Effecten:

Gelet naar de beperkte marktmogelijkheden is verplaatsing van bestaand aanbod wenselijker dan nieuwvestiging.

- Het merendeel van het aanbod ligt verspreid buiten de beleidsmatig aangewezen winkelcentra.
- Bij aanzienlijke uitbreiding van het aanbod zal het omzeteffect zich concentreren op deze verspreide zaken. Gelet op de marktmogelijkheden is het niet uit te sluiten dat er zaken zullen verdwijnen. Bezien vanuit de gewenste detailhandelsstructuur en de gedachte tot verdere clustering, zullen de effecten aanvaardbaar zijn.
- De zaken in de reguliere winkelcentra zullen naar verwachting weinig merken van een uitbreiding van het aanbod. Zij bedienen deels een eigen markt.

5. Marktruimte en effecten

Dibevo

Marktmogelijkheden:

De dibevo branche functioneert met boven het landelijk gemiddelde en er is tot 2025 uitbreidingsruimte berekend ca. 1.060 m² wvo. Gelet op de berekende uitbreidingsruimte behoort een uitbreiding van het aanbod maar ook verplaatsing tot de opties. In werkelijkheid zal de berekende marktruimte nog hoger kunnen liggen. Enerzijds door de lage vloerproductiviteit van grootschalige zaken en anderzijds door de inkrimping van het aantal kleinschalige winkels als gevolg van de vergrijzing van het ondernemersbestand.

Effecten:

De kleinschalige dierenspeciaalzaken in de reguliere winkelcentra en de grootschalige perifere zaken kunnen doorgaans naast elkaar functioneren, doordat zij een ander marktsegment bedienen. Relevant is dat die eerste soort eigenlijk meer als een dagelijkse artikelenzaak functioneert. De laatste soort is sterk in opkomst op perifere detailhandelslocaties.

Ondanks de berekende uitbreidingsruimte en het andere marktsegment is het niet uit te sluiten dat er enig omzeteffect zal plaatsvinden indien het aanbod fors wordt uitgebreid. De verwachting is echter dat dit effect zich zal spreiden over een ruim aantal aanbieders en de eventuele effecten aanvaardbaar zullen zijn voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

5. Marktruimte en effecten

Horeca en leisure

Marktmogelijkheden:

Grootschalige horeca en leisure concepten zijn gebaat bij voldoende kritische massa. Het absolute aantal horeca-zaken ligt in Apeldoorn lager dan van de referentieplaatsen. Kijkend naar de aanbodvergelijking met andere woonboulevards en retailparken valt op dat De Voorwaarts/woonboulevard geen lunchroom heeft. Deze vorm van dagelijkse horeca kan de gemiddelde bezoekduur en de bestedingen aanzienlijk verlengen. Dit kan zowel een lokale speler zijn als een keten (bijvoorbeeld Subway). Tevens heeft het een positieve uitwerking op de uitstraling van het gebied. Het aanbod zal mogelijk ook kunnen worden uitgebreid met een fastfoodrestaurant. De aanwezigheid van horeca zorgt ervoor dat het gebied bekend raakt bij bezoekers die enkel het restaurant bezoeken. Tot slot zorgen deze zaken gevoelsmatig voor meer veiligheid, omdat ook 's avonds, na sluitingstijd van de winkels er volk op de been is.

Effecten:

Grootschalige horeca bedient een ander marktsegment dan de horeca-concentratie in het centrum van Apeldoorn. Deels door de profilering van de beide soorten, deels door de geografische ligging. Het is immers niet aannemelijk dat bezoekers van de binnenstad, 's avonds zullen afreizen naar De Voorwaarts om daar de horeca te bezoeken. Tevens wordt er geen relevant omzeteffect verwacht voor het horeca-aanbod in andere ondersteunende winkelcentra. Wel kan uitbreiding van het horeca-aanbod tot enig omzetverlies leiden bij het reeds gevestigd aanbod op De Voorwaarts. Dit wordt deels verdisconteerd door synergiewerking, zoals diverse perifere foodclusters in het land aantonen. Tot slot is het effect van een nu nog onbekend leisure concept moeilijk in te schatten. Ter verduidelijking een kartbaan heeft een ander effect dan een binnenspeeltuin.

6. Conclusie

Resumé/Conclusie

In dit verkennende onderzoek zijn de marktmogelijkheden voor uitbreiding van de detailhandel en horeca en leisure onderzocht voor De Voorwaarts (deelplan 2b). Hierbij zal ca. 6.500 m² bvo + 1.000 m² bvo (zijnde in totaal 6.000 m² wvo) worden ingevuld. Tevens is een voorzet gegeven of een beoogd uitbreidingsprogramma succesvol aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan worden getoetst.

In kwantitatieve zin tonen de marktberoekeningen aan dat er slechts beperkt ruimte is voor uitbreiding (nieuwvestiging) van het aanbod. Dit komt door de aanwezigheid van sterke spelers in de regio zoals Eierkamp in Zutphen, De woonboulevard in Zwolle en Centerpoort-Nieuwgraaf bij Duiven/Arnhem. Hierdoor is de toevloeiing relatief beperkt.

Op basis van de quick scan stelt BRO het volgende indicatieve uitbreidingsprogramma voor. Dit geeft tevens een bases voor het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, wat resulteert in een krachtige eindrapportage.

Branche	m ² wvo nieuwvestiging en/of verplaatsing
Wonen	2.500 – 3.000
Bruin- en witgoed	900
rijwielen	-
Dibevo	1.060
Totaal detailhandel	3.060 – 3.560
Horeca en leisure	geen kengetallen beschikbaar