

Apeldoorn, Ruimtelijk-functionele onderbouwing  
consolidatie supermarktaanbod Vlijtseweg  
**Gemeente Apeldoorn**



# Apeldoorn, Ruimtelijk-functionele onderbouwing consolidatie supermarktaanbod Vlijtseweg **Gemeente Apeldoorn**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211X09696.094842_6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Datum:                        | 23 januari 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer M. Beimer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Projectteam BRO:              | Aiko Mein, Wanda Blommensteijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Trefwoorden:                  | Supermarkt, effecten, ruimtelijk, functioneel, winkelcentra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bron foto kافت:               | Hollandse Hoogte 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beknopte inhoud:              | <p>De al geruime tijd op een bedrijventerrein in noordelijk Apeldoorn gevestigde DekaMarkt-supermarkt heeft naast het bestaande pand nieuwe, een grootschalige winkel gerealiseerd (World of food). Op de locatie van de oude vestiging is recentelijk een nieuw gebouw ver-<br/>rezen waarin een Aldi-supermarkt is gekomen. Daar-<br/>naast zijn er nog enkele leegstaande units in dit ge-<br/>bouw. De gemeente Apeldoorn wil een verdere uitbrei-<br/>ding van het vergunde supermarktaanbod op deze peri-<br/>fere locatie voorkomen door het vigerende bestem-<br/>mingsplan aan te passen. In onderhavige rapportage<br/>wordt daarvoor een onderbouwing gegeven.</p> |

BRO  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.INLEIDING</b>                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en vraagstelling                                                             | 3         |
| 1.2 Uitgangspunten onderzoek en advies                                                      | 5         |
| 1.3 Overwegingen en conclusies                                                              | 6         |
| <br>                                                                                        |           |
| <b>2.AANBOD- EN VRAAGANALYSE</b>                                                            | <b>11</b> |
| 2.1 Aanbod dagelijkse artikelen Apeldoorn                                                   | 11        |
| 2.2 Aanbod primaire verzorgingsgebied                                                       | 13        |
| 2.3 Bevolkingsontwikkeling                                                                  | 15        |
| 2.4 Conclusies                                                                              | 16        |
| <br>                                                                                        |           |
| <b>3.TRENDS EN BELEIDSKADERS</b>                                                            | <b>17</b> |
| 3.1 Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod                                             | 17        |
| 3.2 Beleidskader                                                                            | 19        |
| 3.3 Conclusies                                                                              | 21        |
| <br>                                                                                        |           |
| <b>4.ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE</b>                        | <b>22</b> |
| 4.1 Uitgangspunten                                                                          | 22        |
| 4.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen | 24        |
| 4.3 Conclusie                                                                               | 26        |
| <br>                                                                                        |           |
| <b>BIJLAGEN</b>                                                                             |           |
| Bijlage 1: Begrippenlijst                                                                   |           |
| Bijlage 2: Wijkindeling CBS                                                                 |           |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op het bedrijventerrein Kanaalzone in het noorden van Apeldoorn is op de kavel Vlijtseweg 184-186 al geruime tijd een supermarkt gevestigd. De betreffende DekaMarkt is recentelijk gesloopt en elders op de kavel met een nieuwe, aanzienlijk grotere winkel teruggekomen. Hierbij is de winkel op verdieping gesitueerd en is op de begane grond een overdekt parkeerterrein gerealiseerd. De nieuwe supermarkt is in 2015 geopend onder de naam DekaMarkt World of Food. Deze supermarkt omvat 2.849 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo)<sup>1</sup> en is de daarmee grootste supermarkt van Apeldoorn. In het concept ligt de nadruk sterk op vers en bereiding ter plekke, terwijl ook consumptie mogelijk is in het inpandige Café de Vlijt (ca. 125 m<sup>2</sup> wvo). In het pand zijn verder een Deka slijterij (20 m<sup>2</sup> wvo) en Koelewijn Vis (35 m<sup>2</sup> wvo) met aparte zaken aanwezig.

Op de locatie waar deze supermarkt voorheen gevestigd was, is aansluitend aan het nieuwe DekaMarkt-pand een nieuw gebouw opgetrokken. Het achterste gedeelte van dit pand is in november 2017 in gebruik genomen door een Aldi-supermarkt van 963 m<sup>2</sup> wvo. Op het dak van de Aldi is een parkeerdek aanwezig met een rechtstreekse toegang tot de DekaMarkt World of Food. Aan de voorzijde van dit pand bevindt zich zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping nog leegstaande ruimte, terwijl ook aan de zijkant op de begane grond naast de Aldi nog een kleine unit leeg staat. In de door gemeente Apeldoorn verstrekte omgevingsvergunning zijn de volgende vergunde bruto vloer oppervlakten van de diverse winkelruimten voor supermarkt opgenomen<sup>2</sup>:

- Gebouw DekaMarkt World of Food ca. 3.273 m<sup>2</sup>
- Nieuwste gebouw:
  - Ruimte Aldi + lege zij-unit: ca. 1.386 m<sup>2</sup>
  - Lege ruimte voor beneden: ca. 636 m<sup>2</sup>
  - Lege ruimte voor boven: ca. 947 m<sup>2</sup>
  - Gang tussen Aldi en lege ruimte voor: ca. 167 m<sup>2</sup>
- Totaal nieuwste gebouw: ca. 3.136 m<sup>2</sup>

Totaal: ca. 6.409 m<sup>2</sup>

Uitgaande van een verhouding bvo: wvo van 100:80 kan er in totaal ca. 5.127 m<sup>2</sup> wvo supermarkt in de beide gebouwen gerealiseerd worden. Momenteel is er 3.867 m<sup>2</sup> wvo supermarkt aanwezig (incl.

<sup>1</sup> De omvang van de daadwerkelijke, voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte (m<sup>2</sup> wvo) is ontleend aan de Locatus Retailverkenner, inventarisatiedatum november/december 2017.

<sup>2</sup> De aangegeven omvang betreft ruimte, zoals door de gemeente aangegeven op de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning. De metrages zijn afgerond op hele m<sup>2</sup>. Hierbij is de bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) gelijk aan de "gebruiksoppervlakte" genomen. Voor het DekaMarkt pand geldt dat dit metrage niet de besloten ruimten op de begane grond en de tweede verdieping omvatten en ook de rolbaan niet.

de shop-in-shops, exclusief horecagelegenheid). Theoretisch zou er dus volgens de omgevingsvergunning nog ca.  $5.127 - 3.867 = \text{ca. } 1.260 \text{ m}^2$  wvo supermarkt in de gebouwen gerealiseerd kunnen worden, met name door invulling van beide nog leegstaande grotere units in het nieuwste gebouw.

De realisatie van het nieuwste gebouw en de vestiging van een tweede supermarkt waren niet voorzien of beoogd door de gemeente Apeldoorn, maar op basis van het vigerende bestemmingsplan Kanaalzone – De Vlijt, vastgesteld op 16 juni 2011<sup>3</sup>, bleek de ontwikkeling niet tegen te houden te zijn. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Kanaalzone – De Vlijt' is geen rekening gehouden met een eerder verleende vergunning waardoor er nu per saldo twee supermarkten aanwezig zijn. Volgens het geldende bestemmingsplan is een supermarkt uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. De vergunde Aldi supermarkt is volledig binnen het aanduidingsvlak 'supermarkt' gesitueerd. De oppervlakte van dit gebied met de aanduiding 'supermarkt' betreft  $3.803 \text{ m}^2$ , maar hiervan wordt slechts een deel gebruikt door de Aldi. Theoretisch kan buiten het gebouw ook nog supermarktaanbod gerealiseerd worden, bijvoorbeeld op het parkeerdak en op niet bebouwde ruimten voor en naast het pand.

Een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod hier wordt door de gemeente Apeldoorn als ongewenst beschouwd, reden om op 11 februari 2016 een voorbereidingsbesluit te nemen. Inmiddels is een nieuw besluit genomen. Hierbij worden nieuwe ontwikkelingen bevroren en stelt de gemeente een nieuw bestemmingsplan op, waarbij het uitgangspunt is dat op de locatie Vlijtseweg 184-186 geen verdere ongewenste uitbreiding van het supermarktaanbod mag plaats vinden buiten de vergunde ruimten.

Voor het nieuwe bestemmingsplan is een planologische onderbouwing noodzakelijk. In verband hiermee is aan BRO gevraagd een ruimtelijk-functionele analyse uit te voeren met daarin aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve motivatie. Voorliggend document voorziet in deze onderbouwing. De centrale vragen daarbij zijn:

- In hoeverre is er in de relevante noordelijke stadsdelen distributieve ruimte voor supermarktaanbod, mede rekening houdend met de beoogde vernieuwing van de winkelcentra Anklaar en Kerschoten (Mercatorplein), de bevolkingsontwikkeling, de algemene trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod, etc.?
- Wat zijn de effecten van een verdere uitbreiding van het supermarktareaal, het aantal supermarkten en/of verkooppunten in de vorm van shop-in-shops op de locatie Vlijtseweg 184-186 op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur op het gebied van de dagelijkse verzorging in Apeldoorn?
- In hoeverre sluit een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van het supermarktareaal, het aantal supermarkten en/of verkooppunten in de vorm van shop-in-shops op de locatie Vlijtseweg 184-186 aan bij het detailhandelsbeleid van de gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland?

---

<sup>3</sup> In werking getreden 19 augustus 2011, onherroepelijk geworden 18 december 2011.

## 1.2 Uitgangspunten onderzoek en advies

### Primair verzorgingsgebied

De beide op de locatie Vlijtseweg 184-186 gevestigde supermarkten kennen ieder door hun specifieke formule en in het geval van de DekaMarkt ook door de omvang, een relatief groot verzorgingsbereik. Zij trekken klanten uit een groot gebied, maar de bezoekfrequentie ligt gemiddeld naar verwachting tamelijk laag. De consumenten doen de meeste boodschappen namelijk gewoonlijk bij de dichtst bij de woning gelegen full-service supermarkt (primaire supermarkt) en bezoeken de meer bijzondere supermarkten veel minder vaak (secundaire of tertiaire supermarkt). Aangezien Apeldoorn over een dicht netwerk van buurt-, wijk-, en stadsdeelcentra en daarnaast ook nog over diverse solitaire supermarkten beschikt, zullen de supermarkten aan de Vlijtseweg logischerwijs het overgrote deel van haar omzet behalen uit de centrale en noordelijke woonwijken van Apeldoorn<sup>4</sup>. Het betreft de woongebieden die op ca. 2,5 a 3 km hemelsbreed van de locatie zijn gelegen. In concreto gaat het om de wijken Noord, Noordoost, Oost en Centrum (zie kaart wijkindeling in de bijlage). Deze wijken worden in de rapportage gezien als het primaire verzorgingsgebied van de twee supermarkten aan de Vlijtseweg.

### Sector dagelijkse artikelen centraal

Aangezien supermarkten een zeer belangrijke rol spelen bij het doen van de dagelijkse boodschappen en de in eerste instantie daarop gerichte winkelcentra, wordt in deze rapportage de sector dagelijkse artikelen als uitgangspunt genomen. Deze sector omvat behalve de supermarkten ook de levensmiddelen speciaalzaken en de op de persoonlijke verzorging gerichte winkels zoals drogisterijen en parfumerieën<sup>5</sup>.

### Gebruikte bronnen

De in deze rapportage opgenomen gegevens over de omvang van het winkelaanbod in de sector dagelijkse artikelen (m<sup>2</sup> wvo) zijn afkomstig uit de Locatus retailverkenner. De meeste gegevens voor Apeldoorn zijn voor het laatste eind november en begin december 2017 gecheckt.

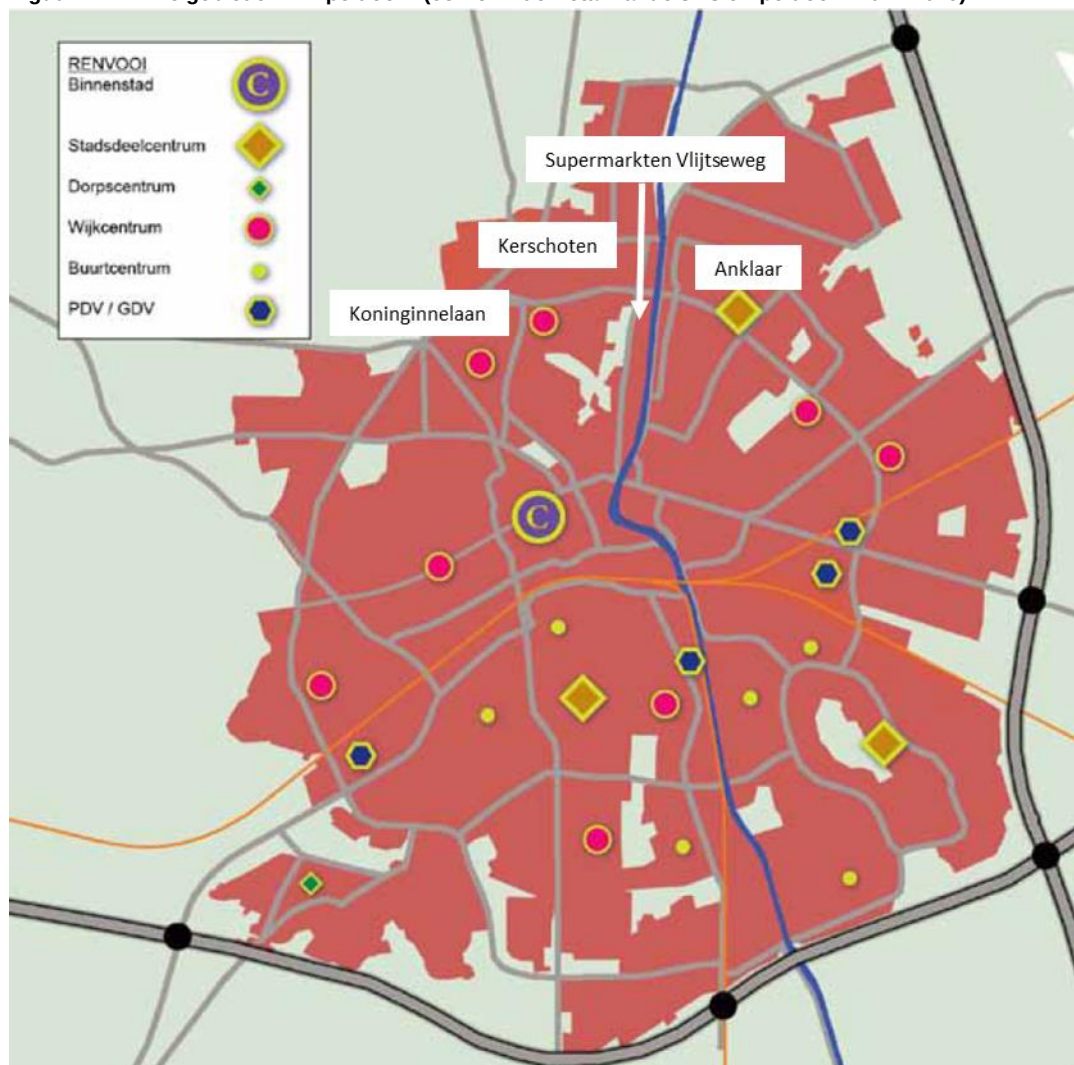
Voor de gehanteerde koopstromen is afgegaan op de resultaten van in 2015 gehouden Koopstromenonderzoek Oost-Nederland ('Kijken, kijken naar kopen, rapport Apeldoorn', I&O research, oktober 2015). Verder is gebruik gemaakt van gegevens van het CBS, gegevens uit de rapportage 'Omzetkenngetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' (INretail/Panteia september 2017) en van informatie van de gemeente Apeldoorn.

---

<sup>4</sup> Het Koopstromenonderzoek 2015 geeft hier geen inzicht in.

<sup>5</sup> Vanwege de afstemming met de bestedingscijfers vallen apotheken hier niet onder.

Figuur 1.1 Winkelgebieden in Apeldoorn (conform de Detailhandelsvisie Apeldoorn 2014-2019)



### 1.3 Overwegingen en conclusies

#### Wenselijkheid beperking uitbreidingsmogelijkheden supermarktareaal locatie Vlijtseweg 184-186

De beide supermarkten aan de Vlijtseweg nemen een uitzonderingspositie in binnen de grotendeels hiërarchisch opgebouwde structuur van voornamelijk op de dagelijkse verzorging gerichte winkelgebieden in Apeldoorn (buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en enkele buurtsteunpunten). De locatie kent afgezien van de beide winkels en het café in het DekaMarkt-pand geen aanvullende verkooppunten in de vorm van winkels voor de alledaagse aankopen zoals een bloemen en plantenzaken, huishoudelijke artikelenzaken of een textielzaak, of dienstverleners zoals kappers. Wel is er een keukenzaak dichtbij gevestigd, evenals een café/restaurant (Edison Roadhouse).

Daarnaast kent het aanbod aan de Vlijtseweg door de aard van de beide supermarktformules, maar ook door de goede autobereikbaarheid, een groot verzorgingsgebied waarbinnen meerdere op boodschappen doen gerichte winkelcentra gelegen zijn. De beide supermarkten aan de Vlijtseweg zijn hierdoor enerzijds complementair aan die omringende winkelcentra, maar daar anderzijds ook in sterke mate mee concurrerend.

Dit laatste heeft te maken met de korte afstand tot enkele van die winkelcentra, zoals Anklaar en Kerschoten (Mercatorplein), maar vooral met de verhoudingsgewijs al zeer ruime aanwezigheid van dagelijkse artikelaanbod én supermarktaanbod in het onderscheiden primaire verzorgingsgebied. Dit laatste draagt er wellicht ook aan bij dat het aanwezige aanbod momenteel in totaliteit tamelijk matig functioneert: de geraamde gerealiseerde omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit) ligt ruimschoots onder het landelijke gemiddelde, terwijl dat landelijke gemiddelde gezien de aard en samenstelling van het gehele aanbod een goede maatstaf is voor een normaal, redelijk functioneren van de winkels. Dit houdt in dat er in dit verzorgingsgebied in totaliteit theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelenwinkels aan te geven is<sup>6</sup>.

Naar de toekomst toe neemt het consumentendraagvlak voor dagelijkse artikelenwinkels in Apeldoorn door de verwachte bevolkingsgroei nog toe, en dat geldt specifiek ook voor het primaire verzorgingsgebied. Daar staat echter tegenover dat het aanbod door de onder handen zijnde vernieuwing van Anklaar ook aanzienlijk zal uitbreiden. Ook zijn er zoals gezegd op de locatie ook nog planologische mogelijkheden voor een uitbreiding van het supermarktaanbod. Deze ontwikkelingen resulteren erin dat er ook voor de nabije toekomst geen distributieve uitbreidingsruimte te berekenen is en dat de gemiddeld behaalde vloerproductiviteit laag blijft.

Bovengenoemde constatering houden in dat de komende jaren in het noordelijke en centrale deel van Apeldoorn zeer voorzichtig omgesprongen moet worden met nieuwe supermarktontwikkelingen. Daarbij zal, conform het detailhandelsbeleid van de gemeente, allereerst ingezet moeten worden op de vernieuwing/modernisering van de voor de consumentenverzorging essentiële winkelgebieden en winkels. Aangezien supermarkten de belangrijkste publiekstrekkingen zijn van buurt- en wijkwinkelcentra, en daardoor ook in zeer sterke mate de aantrekkingskracht en het functioneren van die centra bepalen, is het van groot belang dat zij blijven voldoen aan de wensen en eisen van de consumenten. Dat houdt in sommige winkelcentra die passen binnen de bestaande fijnmazige structuur van buurt- en wijkcentra zoals aangeduid in de gemeentelijke detailhandelsvisie, de supermarkten vernieuwd en vergroot zullen moeten worden. Een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg zal dit, gezien het ontbreken van distributieve ruimte, in de weg staan.

---

<sup>6</sup> Dit wil overigens niet zeggen dat er op een lager niveau binnen dit gebied in specifieke buurten of wijken geen distributieve ruimte aanwezig kan zijn.

### *Effecten uitbreiding supermarktaanbod Vlijtseweg op winkelcentrum Kerschoten (Mercatorplein) en Koninginnelaan*

De supermarkten in de winkelcentra Kerschoten (Mercatorplein) en Koninginnelaan zijn relatief klein en het eerstgenoemde centrum is bovendien sterk gedateerd. Het beperkte consumentendraagvlak in de omgeving van deze winkelcentra en de nabijheid van de supermarkten aan de Vlijtseweg betekent dat de kans groot is dat bij een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod hier een vernieuwing van Kerschoten niet meer haalbaar zal zijn. Ter illustratie het volgende: de gehele wijk Noord telt ca. 12.550 inwoners, drie dicht bij elkaar gelegen winkelgebieden en vijf supermarkten<sup>7</sup>. Daarbij zijn twee formules (DekaMarkt en Aldi) met twee vestigingen aanwezig. Hiermee is de markt al nu zeer vol, zo niet overvol te noemen. Bij een verdere versterking van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg bestaat het risico dat de kleinere vestigingen van de genoemde formules uit de markt genomen worden, omdat de functie overgenomen wordt door de grotere winkels aan de Vlijtseweg. Dat zal een negatief effect hebben op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de wijk Noord, en dat is strijdig met het beleid.

Bij verdere uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg ruimte zal nog meer koopkracht uit de elkaar overlappende verzorgingsgebieden van Kerschoten en Koninginnelaan getrokken worden dan nu al het geval is en het perspectief voor de aanwezige ondernemingen neemt daardoor af. Het wordt daarmee voor de betrokken ondernemingen en vastgoedeigenaren minder of niet meer interessant om nog te investeren in vernieuwing van de winkels/zaken en/of de winkelomgeving. Bij het uitblijven van vernieuwing is de kans op een verdere toename van de leegstand in met name winkelcentrum Kerschoten groot, met een kwalitatieve achteruitgang van de consumentenverzorging en leefbaarheid in het omringende woongebied als resultaat.

### *Effecten uitbreiding supermarktaanbod Vlijtseweg op winkelcentrum Anklaar*

Er wordt fors geïnvesteerd in het versterken van de stadsdeelverzorgende functie van dit winkelcentrum, en de supermarkten spelen daarbij een belangrijke rol als 'motor' voor het functioneren van het overige aanbod. Als door een uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg die rol ondermijnd wordt, heeft dat ook gevolgen voor het bezoek aan Anklaar en daarmee voor het functioneren van de daar aanwezige andere winkels en publieksgerichte voorzieningen. De kans op leegstand in het straks vernieuwde winkelcentrum Anklaar is daarom bij een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg groot, met negatieve gevolgen voor het verblijfsklimaat in en de aantrekkingskracht van dit winkelgebied.

### *Relatie met het detailhandelsbeleid*

Het provinciaal detailhandelsbeleid richt zich op het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur<sup>8</sup>. De provincie is terughoudend met nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de bestaande structuur. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien dit niet tot duurzame ontwrichting leidt van de bestaande winkelgebieden. De gemeente Apeldoorn zet in haar detailhandelsbeleid specifiek in op

<sup>7</sup> Veelal wordt voor full-servicesupermarkten op buurt- of wijkniveau in een stedelijke omgeving een minimaal benodigd consumentenpotentieel in het verzorgingsgebied van ca. 4.000-6.000 inwoners als vuistregel gehanteerd en voor discountsupermarkten van 15.000-20.000 inwoners.

<sup>8</sup> De wijziging van de provinciale Omgevingsverordening en –visie staat geagendeerd voor de vergadering van Provinciale Staten van 1 maart. De voorgestelde wijzigingen zijn meegenomen in het beleidskader.

het behouden en waar nodig versterken van de fijnmazige winkelstructuur voor dagelijkse boodschappen in de stad. Belangrijk daarbij is dat de consumenten op loopafstand boodschappen kunnen blijven doen. In het kader van het behoud van de fijnmazige structuur kiest de gemeente onder meer voor:

- Ruimte bieden aan partijen die bestaande wijk- en buurtcentra aanpakken en/of saneren.
- Ruimte bieden aan marktpartijen die de kwaliteit van de fijnmazige winkelstructuur verbeteren.

In het beleid van de gemeente Apeldoorn wordt naar aanleiding van het combinatiebezoek tussen supermarkten en andere winkels het volgende gesteld: *“Verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten buiten de bestaande centra leidt dus niet alleen tot concurrentie tussen supermarkten, maar zet het voortbestaan van wijk- en buurtcentra onder druk. Wij maken nieuwe winkelontwikkelingen dan ook mogelijk binnen de bestaande structuur”*. Gezien het gestelde kan ervan uitgegaan worden dat in de laatste zin onder de bestaande structuur, de bestaande structuur van winkelcentra verstaan wordt.

Volgens het beleid van de gemeente maken de supermarkten aan de Vlijtseweg geen onderdeel uit van de bestaande structuur van winkelgebieden, zoals weergegeven op de kaart op blz. 11 van de Detailhandelsvisie 2014-2019. De twee complementaire, relatief bijzondere supermarkten aan de Vlijtseweg hebben echter een sterke aantrekkingskracht en kennen bovendien een goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden. Een verdere versterking van dit gebied zal ten koste gaan van het waar nodig versterken van de in het gemeentelijke detailhandelsbeleid benoemde fijnmazige structuur van buurt- en wijkcentra. Op dit punt is een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod op deze locatie strijdig met het gemeentelijke en provinciale detailhandelsbeleid.

Gezien de aanwezige specifieke kwaliteiten en de verwachte bevolkingsgroei in noordelijk Apeldoorn is het toekomstperspectief voor de supermarkten aan de Vlijtseweg ook zonder uitbreiding van het supermarktaanbod gunstig te noemen. Het bestemmingsplanmatig beperken van het supermarktaanbod tot de vergunde omvang draagt daarom niet in negatieve zin bij aan het behoud van deze zaken. Daarmee is een beperking zo bezien ook niet strijdig met de beleidsuitgangspunten. Een verdere uitbreiding van het supermarktaanbod op deze locatie is dat, gezien de hiervoor beschreven mogelijke effecten op de kwaliteit van de detailhandelsstructuur, zoals gezegd wel.

### *Conclusie*

Een verdere uitbreiding van het supermarktareaal aan op de locatie Vlijtseweg past niet in het gemeentelijke beleid en is vanwege de te verwachten effecten op het functioneren en toekomstperspectief van de nabijgelegen buurt-, wijk, en staddeelcentra ook ongewenst. Dit pleit sterk voor een beperking van de mogelijkheden in het bestemmingsplan tot de via de omgevingsvergunning vergunde gebruiksruidten.

### **Wenselijkheid beperking aantal verkooppunten dagelijkse artikelen op de locatie Vlijtseweg 184-186**

De aantrekkingskracht van een winkelgebied, en daarmee ook de concurrentiepositie ten opzichte van omringende winkelgebieden, wordt niet alleen bepaald door de omvang van het aanbod, maar ook door de aard van en variatie in dat aanbod. Hoe gevarieerder het aanbod, hoe groter de keuzemogelijkheden voor de consument. Maar daarnaast geeft de aanwezigheid van meerdere winkels ook een

sterk beeld van compleetheid en dus veel keuzemogelijkheden. Als er dus meer winkels op het gebied van dagelijkse artikelen komen op de locatie Vlijtseweg, dan krijgt deze locatie ook meer de uitstraling van een echt op boodschappen doen gericht winkelcentrum. Daarmee zal de concurrentiekracht van deze locatie ten opzichte van de omringende buurt- en wijkverzorgende winkelcentra nog extra toenemen, met alle eerder beschreven negatieve gevolgen van dien. Dit pleit voor een beperking van het toegestane aantal verkooppunten. Daarbij kan het enerzijds gaan om het aantal supermarkten, maar anderzijds ook om speciaalzaken als zelfstandige vestiging in een supermarktpand of als shop-in-shop binnen de supermarkten.

#### *Beperking aantal supermarkten*

Bij een toevoeging van meer supermarkten dan de huidige zal de aantrekkingskracht van de locatie Vlijtseweg zoals gezegd verder toenemen. De consument krijgt immers de keuze uit meer dan twee supermarkten, en verwacht mag worden dat de extra supermarkten zich qua aard, specialisatie en/of marktsegment waarop men zich richt, zullen onderscheiden van de beide reeds aanwezige supermarkten. Samen zullen de supermarkten dus een aanzienlijk uitgebreider en gevarieerder artikelenaanbod dan nu al het geval is aanbieden en tevens nieuwe doelgroepen aantrekken. Toevoeging van meer supermarkten betekent dus dat er extra concurrentie komt met vooral de wat grotere winkelgebieden zoals Anklaar, maar ook de binnenstad, waar veel meer bijzondere levensmiddelenpeciaalzaken en winkels op het gebied van persoonlijke verzorging gevestigd zijn. Waarom zou men immers nog naar dergelijke centra gaan als tijdens dezelfde kooptrip vrijwel alles te krijgen is op de locatie Vlijtseweg? Een beperking van het aantal supermarkten op deze perifere locatie tot twee (één per gebouw) draagt daarom bij aan het beleidsmatig beoogde in stand houden van de fijnmazige structuur van buurt- en wijkwinkelcentra en daarnaast van het behoud van de binnenstad als hoofdwinkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelenwinkels

#### *Beperking shop-in-shops*

De hiervoor genoemde variatie in aanbod kan ook bereikt worden door de vestiging van allerlei gespecialiseerde, zelfstandige winkelunits binnen de supermarktruimte of in het supermarktpand. In principe kunnen zo hele “versmarkten” gerealiseerd worden, waardoor de locatie Vlijtseweg weer completer wordt als boodschappencentrum. Omdat juist de levensmiddelenpeciaalzaken en de drogisterijen het onderscheid tussen de Vlijtseweg en de omringende winkelcentra bepalen, is het gewenst om de mogelijkheden tot realisatie van shop-in-shops in de als supermark vergunde ruimten uit te sluiten en dit goed te reguleren in het nieuwe bestemmingsplan.

## 2. AANBOD- EN VRAAGANALYSE

### 2.1 Aanbod dagelijkse artikelen Apeldoorn

#### Gemeente Apeldoorn

Het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Apeldoorn bestaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 59.383 m<sup>2</sup>, verdeeld over 217 verkooppunten. Landelijk gezien bedraagt het aanbod in de dagelijkse sector 359 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners<sup>9</sup>. In de gemeente Apeldoorn<sup>10</sup> ligt dit met 373 m<sup>2</sup> wvo iets boven het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.1: Aanbod dagelijkse sector gemeente Apeldoorn<sup>11</sup>

|                             | Aantal verkooppunten | Winkelvloeroppervlak<br>(m <sup>2</sup> wvo) | m <sup>2</sup> wvo per winkel |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Levensmiddelen              | 184                  | 52.549                                       | 286                           |
| w.v. Supermarkt             | 47                   | 44.121                                       | 939                           |
| Persoonlijke verzorging     | 33                   | 6.834                                        | 207                           |
| Dagelijkse artikelen totaal | 217                  | 59.383                                       | 274                           |

Bron: Locatus, checkdatum eind november/begin december 2017

Circa 74% van de omvang van het aanbod in de dagelijkse sector wordt ingevuld door de supermarkten, hetgeen iets meer is dan het landelijke gemiddelde (landelijk 72%). Buiten de supermarkten wordt de levensmiddelenbranche ingevuld door diverse levensmiddelenpeciaalzaken, drogisterijen, etc. Bekijken we specifiek de omvang van het supermarktaanbod, dan ligt dit ook boven het landelijk gemiddelde (277 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners tegen 258 m<sup>2</sup> wvo landelijk).

#### Kern Apeldoorn (exclusief Ugchelen)

Het overgrote deel van de dagelijkse artikelenwinkels in de gemeente is in de kern Apeldoorn zelf aanwezig (82% van de winkels en 88% van de verkoopruimte). Hier ligt de omvang van het dagelijkse artikelen aanbod met 369 per 1.000 inwoners eveneens boven het landelijke gemiddelde én het gemiddelde voor plaatsen met 100.000-175.000 inwoners (356 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners).

<sup>9</sup> Landelijk aanbod, exclusief apotheek (Locatus, januari 2017), Aantal inwoners Nederland: 17.096.948 (CBS Bevolkingsteler, januari 2017)

<sup>10</sup> Inwonertal: 159.025 (CBS Statline, 2016). De kern Apeldoorn heeft ca. 141.450 inwoners

<sup>11</sup> Exclusief apotheken, omdat deze in de omzetkengetallen ook niet worden meegenomen tot de dagelijkse artikelensector.

**Tabel 2.2: Aanbod dagelijkse sector kern Apeldoorn**

|                             | Aantal verkooppunten | Winkelvloeroppervlak<br>(m <sup>2</sup> wvo) | m <sup>2</sup> wvo per winkel |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Levensmiddelen              | 150                  | 45.868                                       | 304                           |
| w.v. Supermarkt             | 38                   | 38.998                                       | 1.026                         |
| Persoonlijke verzorging     | 29                   | 6.342                                        | 219                           |
| Dagelijkse artikelen totaal | 177                  | 52.210                                       | 295                           |

Bron: Locatus, november 2017

Het aanbod aan supermarkten ligt met 276 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in Apeldoorn-kern ook boven het landelijke gemiddelde en het gemiddelde voor plaatsen van vergelijkbare omvang (250 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). De omvang van het aanbod is recentelijk groter geworden door onder meer de vestiging van Aldi aan de Vlijtseweg, de vergroting van een tweetal Coop-supermarkten en de vergroting van de Dekamarkt aan de Havikstraat.

### Supermarkten Apeldoorn-kern

Uit navolgende tabel blijkt dat Apeldoorn beschikt over een zowel naar formule als naar omvang gevarieerd supermarktaanbod. Veel reguliere full-service en discountsupermarkten kennen een reguliere omvang van ca. 1.000-1.500 m<sup>2</sup> wvo maar er is ook een aanzienlijk aantal dat duidelijk te klein is naar de huidige maatstaven. Daar staat tegenover dat er ook meerdere relatief grootschalige supermarkten zijn.

**Tabel 2.3 Supermarkten Apeldoorn-kern (exclusief Ugchelen)**

| Formule       | Adres             | Nr. | Winkelgebied            | Omvang (m <sup>2</sup> wvo) |
|---------------|-------------------|-----|-------------------------|-----------------------------|
| Albert Heijn  | Deventerstraat    | 10  | Centrum Apeldoorn       | 1.008                       |
| Albert Heijn* | Salomestraat      | 27  | Anklaar                 | 2.050                       |
| Albert Heijn  | Linie             | 189 | Het Fort                | 1.267                       |
| Albert Heijn  | De Eglantier      | 234 | De Eglantier            | 1.256                       |
| Albert Heijn  | Talingweg         | 169 | Hart van Zuid Apeldoorn | 1.378                       |
| Albert Heijn  | Schapendoesweg    | 2   | Asselsestraat           | 1.650                       |
| ALDI-Markt    | Mgr. Nolensstraat | 43  | Kayershof               | 790                         |
| ALDI-Markt    | Auroralaan        | 39  | Bebouwde kom            | 506                         |
| ALDI-Markt    | Vlijtseweg        | 184 | Bebouwde kom            | 963                         |
| ALDI-Markt    | Hoge Dries        | 64  | Hoge Dries              | 578                         |
| ALDI-Markt    | Koninginnelaan    | 40  | Koninginnelaan          | 826                         |
| Özbaktat      | Talingweg         | 45  | Hart van Zuid Apeldoorn | 1.306                       |
| Boni          | Asselsestraat     | 101 | Asselsestraat           | 970                         |
| Coop          | Distelvlinderlaan | 54  | Bebouwde kom            | 767                         |
| Coop          | Snijdersplaats    | 10  | Gildehof                | 943                         |
| Coop          | Mercatorplein     | 61  | Kerschoten              | 886                         |
| Dekamarkt     | Havikstraat       | 19  | Bebouwde kom            | 1.648                       |
| Dekamarkt     | Ordenplein        | 144 | Ordenplein              | 1.640                       |
| Dekamarkt     | Vlijtseweg        | 184 | Bebouwde kom            | 2.849                       |

| Formule        | Adres                       | Nr. | Winkelgebied         | Omvang (m <sup>2</sup> wvo) |
|----------------|-----------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|
| Dekamarkt      | De Eglantier                | 668 | De Eglantier         | 1.579                       |
| Dekamarkt      | Mercatorplein               | 15  | Kerschoten           | 674                         |
| Dekamarkt      | Imkersplaats                | 8   | De Maat Apeldoorn    | 690                         |
| Dirk           | Kanaal Noord                | 17  | Bebouwde kom         | 1.849                       |
| Dirk           | Linie                       | 313 | Het Fort             | 1.242                       |
| EkoPlaza       | Asselsestraat               | 146 | Asselsestraat        | 349                         |
| Jumbo          | Korianderplein              | 61  | De Mheen             | 1.701                       |
| Jumbo          | Schubertplein               | 1   | Schubertplein        | 835                         |
| Lidl           | Maasstraat                  | 94  | Maasstraat Apeldoorn | 1.077                       |
| Lidl           | Kanaal Noord                | 23  | Bebouwde kom         | 1.012                       |
| Lidl*          | Salomestraat                | 9   | Anklaar              | 1.137                       |
| Meltem Plaza   | Hofstraat                   | 117 | Centrum Apeldoorn    | 440                         |
| Oriental Foods | Hoofdstraat                 | 39  | Centrum Apeldoorn    | 240                         |
| Plus           | Musketiersveld              | 115 | Musketiersveld       | 1.389                       |
| Polonez        | Mgr. Nolensstraat           | 1   | Kayershof            | 290                         |
| Sahin Market   | Schimmelpenninck-<br>straat | 98  | Kayershof            | 210                         |
| Spar           | Koning Lodewijklaan         | 168 | Bebouwde kom         | 457                         |
| Spar           | Regenboogbrink              | 24  | Bebouwde kom         | 273                         |
| Welkom         | Korianderplein              | 29  | De Mheen             | 273                         |

- Deze winkels zijn vanwege de verbouwing van winkelcentrum Anklaar tijdelijk kleiner gehuisvest. Hier is de oorspronkelijke omvang opgenomen. Na de renovatie komen de winkels groter terug.

## 2.2 Aanbod primaire verzorgingsgebied

### Omvang aanbod

De tot het onderscheiden primaire verzorgingsgebied behorende wijken hebben samen ca. 60.350 inwoners. Er is hier in totaal ca. 28.500 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijkse artikelen aanwezig. Dit komt overeen met ca. 470 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Mede door de aanwezigheid van het hoofdwinkelcentrum, waar veel speciaalzaken en vooral drogisterijen aanwezig zijn, is er sprake van een zeer ruim aanbod.

Daar staat tegenover dat het aanbod aan supermarkten in het centrum beperkt is tot slechts een Albert Heijn en twee kleinere gespecialiseerde supermarkten. Desalniettemin is er een relatief groot aanbod aan supermarkten in dit primaire verzorgingsgebied aanwezig, namelijk ca. 330 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Ook dit is zeer ruim boven het landelijke gemiddelde of het landelijke gemiddelde voor plaatsen met een inwonertal vergelijkbaar met Apeldoorn (ca. +30%). De aanwezigheid van meerdere grootschalige supermarkten is hier mede debet aan.

**Tabel 2.4: Aanbod dagelijkse sector verzorgingsgebied<sup>12</sup>**

|                             | Aantal verkooppunten | Winkelvloeroppervlak<br>(m <sup>2</sup> wvo) | m <sup>2</sup> wvo per winkel |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Levensmiddelen              | 78                   | 24.070                                       | 306                           |
| w.v. Supermarkt             | 19                   | 19.963                                       | 1.051                         |
| Persoonlijke verzorging     | 20                   | 4.423                                        | 221                           |
| Dagelijkse artikelen totaal | 98                   | 28.493                                       | 291                           |

Bron: Locatus, december 2017

### Aanwezige winkelgebieden en plannen

In het aangegeven primaire verzorgingsgebied bevinden zich afgezien van het hoofdwinkelcentrum diverse voornamelijk op het boodschappen doen gerichte winkelgebieden. Van de omringende winkelcentra zijn Kerschoten en Anklaar het dichtstbij gelegen. Het laatstgenoemde winkelcentrum wordt zoals gezegd momenteel geheel vernieuwd. Gedurende de verbouwing is een deel van de winkels tijdelijk in de omgeving gevestigd. De dagelijkse artikelsector zal na de verbouwing ca. 2.000 m<sup>2</sup> wvo groter zijn dan eerder het geval was, met name door vergroting van de bestaande zaken, inclusief de beide supermarkten (AH en Lidl).

Ook winkelcentrum Kerschoten is verouderd en dringend toe aan vernieuwing, waarbij ook de supermarkten naar een moderne maatvoering gebracht zullen moeten worden. De hier aanwezige Coop is namelijk 886 m<sup>2</sup> wvo en de Dekamarkt slechts 674 m<sup>2</sup> wvo. De plannen voor de vernieuwing worden momenteel nader uitgewerkt.

In het hoofdwinkelcentrum zelf is momenteel slechts één reguliere supermarkt aanwezig (Albert Heijn aan de noordzijde van het centrum). Wel zijn op korte afstand ten westen van het centrum (Kanaal Noord) twee nieuwe, prijsvriendelijke supermarkten gekomen, namelijk Lidl en Dirk. Met name laatstgenoemde winkel is met 1.850 m<sup>2</sup> wvo relatief groot. Ook aan de oostzijde van het centrum zijn aan de Asselsestraat enkele supermarkten gevestigd, waaronder een relatief grote Albert Heijn. Deze supermarkten vallen buiten het primaire verzorgingsgebied, maar er zou wel een uitbreiding van het supermarktaanbod plaats kunnen vinden. Albert Heijn heeft uitbreidingsplannen en Lidl onderzoekt de mogelijkheden voor de vestiging van een supermarkt van ca. 1.050 m<sup>2</sup> wvo.

Voor de winkelgebieden De Mheen, Het Fort en Koninginnelaan zijn geen uitbreidingsplannen bekend. Het Fort is een tamelijk nieuw wijkwinkelcentrum met twee redelijk complementaire supermarkten (AH en Dirk) van een moderne omvang. De Koninginnelaan is een ouder winkelgebied met verspreid meerdere speciaalzaken en een recent vernieuwde Aldi als supermarkt. De Mheen kent een grotere Jumbo-supermarkt (ca. 1.700 m<sup>2</sup> wvo) als belangrijkste trekker.

<sup>12</sup> Het verzorgingsgebied betreft de wijken Centrum, Noord, Noordoost en Oost. Zie bijlage voor de wijkindeling.

**Tabel 2.5: Dagelijks aanbod winkellocaties primaire verzorgingsgebied**

| Winkelgebied             | Aantal winkels | Omvang (m² wvo) |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Anklaar                  | 8              | 3.740           |
| Centrum Apeldoorn        | 40             | 6.529           |
| De Mheen                 | 6              | 2.347           |
| Het Fort                 | 8              | 3.241           |
| Kerschoten               | 7              | 1.976           |
| Koninginnelaan Apeldoorn | 13             | 1.812           |
| Kanaal Noord (Molen)     | 4              | 3.169           |
| Vlijtsewg                | 4              | 3.867           |
| Overig                   | 8              | 1.812           |
| Totaal dagelijks         | 98             | 28.493          |

### Plannen en ontwikkelingen supermarkten

De vergunde supermarktruimte aan de Vlijtsewg omvat ca. 1.260 m² wvo. Daarnaast staat de vergroting van het dagelijkse artikelenaanbod in winkelcentrum Anklaar met ca. 2.000 m² wvo. Verder is de vestiging van een derde supermarkt in winkelcentrum De Eglantier in voorbereiding (+ ca. 1.500 m² wvo). De “harde plancapaciteit” in Apeldoorn komt daarmee uit op ca. 4.760 m² wvo en in het verzorgingsgebied op 3.260 m² wvo.

Verder zijn er in Apeldoorn nog een aantal minder concrete plannen, waaronder:

- de uitbreiding van de Boni-supermarkt aan de Asselsestraat;
- de herstructurering van winkelcentrum Kerschoten met onder meer een vergroting van de supermarkten;
- de uitbreiding van Lidl aan de Maasstraat;
- de vestiging van een Lidl-supermarkt aan de Asselsestraat;
- de uitbreiding van de Albert Heijn aan de Asselsestraat;
- de uitbreiding van de Jumbo aan het Schubertplein.

Er is daarmee ook nog sprake van een aanzienlijke “zachte plancapaciteit”.

## 2.3 Bevolkingsontwikkeling

Voor de gemeente Apeldoorn wordt een lichte groei van inwoners in de periode tot 2025 en daarna verwacht. Op kernniveau zijn geen bevolkingsprognoses voorhanden, maar daar de woningbouwplannen (o.a. Zonnehoeve, Zuidbroek, Kanaalzone en Kanaaloever) zich voornamelijk in de kern Apeldoorn voordoen, zal de bevolkingsgroei van de gemeente ook grotendeels in de kern Apeldoorn plaatsvinden.

Het inwoneraantal van de kern Apeldoorn in 2025 wordt door BRO op basis van de prognose voor de gehele gemeente ingeschat op ca. 143.725. De groei zal voornamelijk in Noordoost plaatsvinden vanwege de verdere uitbouw van de nieuwe wijk Zuidbroek. In onderhavige rapportage wordt er vanuit gegaan dat het aantal inwoners van het primaire verzorgingsgebied toeneemt tot ca. 62.100 in 2025.

**Tabel 2.6: Inwonertal en prognose naar wijk en gemeente<sup>13</sup>**

|                          | 2017    | 2020    | 2025    |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Centrum                  | 6.720   |         |         |
| Noord                    | 12.550  |         |         |
| Noordoost                | 22.265  |         |         |
| Oost                     | 18.815  |         |         |
| Totaal verzorgingsgebied | 60.350  | 61.350  | 62.100  |
| Raming kern Apeldoorn    | 141.450 | 142.725 | 143.725 |
| Totaal Gem. Apeldoorn    | 160.047 | 161.543 | 162.630 |

Bron: Primos Online. Prognose kern Apeldoorn en primair verzorgingsgebied: raming BRO.

## 2.4 Conclusies

De analyse van de vraag en het aanbod leidt tot de volgende conclusies:

- Het aanbod aan dagelijkse artikelen binnen Apeldoorn ligt op dit moment boven het landelijke gemiddelde en in noordelijk en centraal Apeldoorn (het primaire verzorgingsgebied) is zelfs sprake van een relatief zeer ruim aanbod. Dit geldt ook voor het supermarktaanbod.
- Binnen het supermarktaanbod zijn er nog meerdere supermarkten die qua maatvoering niet voldoen aan de huidige maatstaven voor supermarkten in z'n algemeenheid of voor de specifieke formules.
- Het nabij de Vlijtseweg gelegen winkelcentrum Anklaar wordt momenteel verbouwd en daarbij zal het dagelijkse artikelenaanbod aanzienlijk uitgebreid worden. Het andere nabij gelegen winkelcentrum Kerschoten is sterk gedateerd en is aan vernieuwing toe. Daarbij zullen de beide aanwezige supermarkten ook vergroot moeten worden.
- Elders in Apeldoorn bestaan meerdere plannen of planologische mogelijkheden voor een uitbreiding van het supermarktaanbod door vergroting van bestaande zaken of de vestiging van nieuwe winkels.
- Het aantal inwoners in de kern Apeldoorn zal groeien in de periode tot en met 2025. De verwachting is dat de bevolking in het onderscheiden primaire verzorgingsgebied nog zal toenemen door de verdere groei van de wijk Zuidbroek. De vernieuwing van winkelcentrum Anklaar is hier mede op gebaseerd en de toekomstige omvang van het centrum is hierop gedimensioneerd.

<sup>13</sup> Bron: CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2017. Primos Online 2017. De prognoses op wijkniveau zijn evenredig aan de gemeentelijke bevolkingsprognose opgehoogd.

## 3. TRENDS EN BELEIDSKADERS

### 3.1 Trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. In het navolgende worden de meest relevante algemene trends kernachtig geschetst.

#### Trends in consumentengedrag<sup>14</sup>

- Er wordt vanuit de consument verlangd naar verantwoorde producten die gemakkelijk te bereiden zijn of ready-to-eat zijn op de momenten die voor de consument logisch zijn. Er wordt minder tijd dan voorheen besteed aan het boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd en maaltijdboxen en foodserviceconcepten stijgen dan ook in populariteit. Daarnaast zijn afhaalpunten in opkomst.
- De verandering in samenstelling van huishoudens en de vergrijzing zorgen ervoor dat er andere doelgroepen gaan ontstaan. In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Bekend is in ieder geval dat de 65-plussers geld over hebben voor gezonde en luxe voeding. Zij besteden ook niet minder in supermarkten dan de andere leeftijdsgroepen.
- Inzicht in hoe producten gemaakt worden, wat er aan zouten, vetten en suikers is toegevoegd en waar de grondstoffen vandaan komen, is tegenwoordig belangrijk voor de consument. Door deze bewustwording groeit het biologische segment en is er veel transparantie door ratingssites en keurmerken.
- De bestedingen in de dagelijkse artikelensector nemen al geruime tijd jaarlijks gestaag toe (om en nabij 2% per jaar).
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector, nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016)<sup>15</sup>. Uit onderzoek van Supermarkt & Ruimte blijkt dat het aandeel online bij geen enkele supermarkt-artikelgroep boven de 5% uitkomt<sup>16</sup>. Er zijn in de praktijk wisselende berichten over de ontwikkeling van de online boodschappen en met name de rol van het afhaalpunt hierin. Sommige prognoses gaan uit van 16% tot 20% marktaandeel in 2020<sup>17</sup>. Er zijn echter ook prognoses die uitgaan van een marktaandeel van ca. 5%. Een snelle groei is mogelijk door de opmars van innovatieve concepten als Picnic of Hello Fresh<sup>18</sup>. Maar de groei kan ook achterblijven omdat online aankopen geen prijsvoordeel opleveren en er geen ruimere keus is.

<sup>14</sup> Onder meer gebaseerd op o.a. Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

<sup>15</sup> Distrifood (2015). Marktaandeel van online knalt naar 2,2 procent.

<sup>16</sup> Supermarkt en Ruimte (2015). Online supermarktomzet deert omzet fysieke supermarkt (nog) niet.

<sup>17</sup> Retailtrends (2015). De toekomst van online supers en pick-up points.

<sup>18</sup> Levensmiddelenkrant (2016). EFMI: online foodretail in 2025 onder 10 procent.

### Ontwikkeling in de sector dagelijkse artikelen

De dagelijkse artikelen sector in het algemeen en de supermarktenbranche in het bijzonder zijn de laatste jaren sterk in beweging:

- De afgelopen jaren heeft over de hele linie schaalvergroting plaatsgevonden. Voor een rendabel functioneren is vaak een groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m<sup>2</sup> wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten<sup>19</sup>.
- Binnen de levensmiddelensector vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel ca. 70-75%.
- De concurrentie voor (traditionele) supermarkten neemt toe. Enerzijds komen er door branchevervaging steeds meer aanbieders op de markt met een dagelijks assortiment, zoals Ikea, Hema en Action. Tegelijkertijd groeit ook het aandeel online. Daarnaast doen supermarkten zelf ook aan branchevervaging / blurring door zich steeds meer te vermengen met horeca, zoals de integratie van La Place door Jumbo<sup>20</sup> of de actiematige verkoop van non-foodartikelen (Aldi, Lidl).
- Het merendeel van de online-verkoop wordt nog thuisbezorgd, maar dit verliest wel aandeel aan afhaalpunten. De belangrijkste reden hiervoor is dat de consument bij voorkeur zelf bepaalt wanneer hij of zij de boodschappen afhaalt<sup>21</sup>. Een aantal grote supermarktketens oriënteert zich steeds meer op afhaalpunten terwijl tegelijkertijd nieuwe concepten starten die wel boodschappen thuis leveren zoals de online supermarkt Picnic en de maaltijdboxen van onder andere Hello Fresh.
- Supermarkten hebben te maken met een hybride consument. Een supermarkt moet daarom of zo goedkoop mogelijk zijn, of een meerwaarde creëren om consumenten te trekken<sup>7</sup>. De kwaliteits-discounters als Lidl profiteren hier optimaal van. Daarnaast ontstaan concepten met een hoge toegevoegde waarde, zoals het bieden van volledige service. Conceptontwikkeling is essentieel en hierbij moet worden ingespeeld op de locatie en de klanten die er komen.
- Mede door het alsnog veranderende consumptiegedrag valt de aankoop en de consumptie van levensmiddelen steeds vaker samen. Dit uit zich in zeer uitgebreide versmarkten in grootschalige supermarkten (Jumbo, Albert Heijn, DekaMarkt) en een toename van gespecialiseerde supermarkten (Marqt en Estafette) en kleinere gemakswinkels (city stores van Spar, Albert Heijn en Jumbo).

### Ruimtelijke ontwikkelingen

De geschetste ontwikkelingen resulteren erin dat zowel de supermarkten als de levensmiddelenpecialzaken en drogisterijen voor een rendabel functioneren een groter consumentendraagvlak nodig hebben dan voorheen. Een afname van het aantal winkels in kleinere verzorgingsgebieden is het gevolg en een sterkere concentratie van de winkels in grotere winkelgebieden.

Specifiek voor de buurt- en wijkverzorgende boodschappencentra is de aanwezigheid en trekkracht van een of meerdere supermarkten van belang omdat zij voor grote bezoekersstromen zorgen en daar kunnen de andere aanwezige winkels en voorzieningen van profiteren (zie kader).

<sup>19</sup> Detailhandel.info (2017). Supermarkten.

<sup>20</sup> Rabobank (2017). Cijfers en Trends. Supermarkten.

<sup>21</sup> Deloitte (2015). Consumentenonderzoek 2015.

*In de kernverzorgende en buurt- en wijkcentra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkers. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkten. Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod.*

*Recent onderzoek<sup>22</sup> komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.*

- *Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.*
- *Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod, dicht bij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt*
- *Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.*

Solitaire supermarkttontwikkelingen zoals aan de Vlijtseweg, kunnen in sommige gevallen een goede rol vervullen in de consumentenverzorging, bijvoorbeeld als er relatief weinig aanbod is en/of de meer complete buurt- of wijkcentra relatief ver weg liggen. Dit is echter niet het geval bij de Vlijtseweg; zowel Anklaar als Kerschoten liggen dichtbij en bovendien centraal in woongebieden. Verder beschikt het primaire verzorgingsgebied al over een ruim aanbod en komt er nog meer aanbod bij (Anklaar). In zo'n situatie kunnen solitaire supermarkten ongewenste concurrentie opleveren voor de nabije, meer complete winkelgebieden en daarmee bijvoorbeeld een vanuit het behoud benodigde vernieuwing frustreren.

## 3.2 Beleidskader

### Provinciaal

De provincie Gelderland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Omgevingsvisie. De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie zet daardoor in op:

- Een evenwichtige regionale detailhandelsstructuur: Hiervoor is op regionaal niveau evenwicht nodig tussen vraag en aanbod, zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies.
- Transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

Er wordt, vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik, een rem geplaatst op de uitbreiding van nieuwe grote perifere locaties. Op perifere locaties mag alleen (lokale) detailhandel komen die moeilijk ruimtelijk inpasbaar is in binnensteden vanwege het volume van goederen of veiligheidseisen. Detail-

<sup>22</sup> DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra, november 2016

handel met een regionale verzorgingsfunctie die ruimtelijk niet in bestaande winkelgebieden gefaciliteerd kan worden moet een plek krijgen op een beperkt aantal ruimtelijk goed gekozen perifere detailhandelslocaties.

In de Omgevingsverordening is verder met betrekking tot detailhandel opgenomen dat het aanpassen van bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen de prioriteit heeft. Met het toevoegen van nieuwe winkelloppervlak op nieuwe locaties wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot ontwrichting van bestaande winkelgebieden.

### **Detailhandelsvisie gemeente Apeldoorn**

In januari 2014 is de detailhandelsvisie 2014-2019 van de gemeente Apeldoorn vastgesteld. De stip aan de horizon bestaat allereerst uit het binnenstadscentrum als knooppunt in een fijnmazig web met winkelcentra in dorpen en wijken. Apeldoorn ziet haar fijnmazige winkelstructuur als een kernkwaliteit. De ambitie is behouden en waar nodig versterken van de fijnmazige winkelstructuur in de stad en heel belangrijk het voorzieningenniveau in de dorpen. De aanwezigheid is belangrijk voor de leefbaarheid en de toeristische aantrekkelijkheid. Belangrijk is dat consumenten op loopafstand boodschappen kunnen blijven doen.

Binnen de bestaande gebieden is veel dynamiek geconstateerd. Apeldoorn wil ruimte bieden aan deze dynamiek. Dit neemt niet weg dat er een natuurlijke houding is om voorkeur te geven aan de positie van grotere centra als Anklaar, Eglantier en Hart van Zuid. De functie van deze centra is dusdanige dat aantasting vrijwel direct ten koste gaat van de leefbaarheid. Kortom, het beleid zet in op:

- De fijnmazige winkelstructuur als uitgangspunt.
- Ruimte bieden aan partijen die bestaande wijken buurtcentra aanpakken en/of saneren.
- Ruimte bieden aan marktinitiatieven die de kwaliteit van de fijnmazige winkelstructuur verbeteren.
- Ruimte bieden aan marktinitiatieven die de kwaliteit van voorzieningenniveau in de dorpen verbeteren.

De Vlijtseweg is in de visie niet opgenomen als een buurt- of wijkwinkelcentrum of winkelgebied, waar de aankoop van dagelijkse artikelen en beperkt ook niet-dagelijkse artikelen centraal staat. Dit in tegenstelling tot de andere in het primaire verzorgingsgebied aanwezige winkelgebieden als Kerschooten, De Mheen, Het Fort en de Koninginnelaan. Anklaar is zelfs benoemd als stadsdeelcentrum.

De detailhandelsvisie is het primaire toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Hierbij wordt onder andere de afweging gemaakt of een initiatief aansluit bij de doelstellingen voor de binnenstad en de fijnmazige winkelstructuur. Ter onderbouwing voert de initiatiefnemer zo nodig een marktonderzoek uit. Dit onderzoek voldoet aan de juiste criteria waarbij aandacht is voor de marktmogelijkheden en de (geschatte) effecten van een ontwikkeling op de bestaande winkelstructuur. Bij de bredere boordeling van plannen krijgen alle relevante aspecten aandacht, waarbij de Ladder van Duurzame Verstedelijking belangrijk is.

### 3.3 Conclusies

De analyse van de trends en beleidskaders leidt tot de volgende conclusies:

- Een verdere ontwikkeling van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg sluit niet aan bij de ambitie van de gemeente Apeldoorn om de fijnmazigheid van de winkelstructuur voor de dagelijkse aankopen te waarborgen, omdat een verdere versterking bedreigend is voor het functioneren van de omliggende winkelgebieden.
- Een verder ontwikkeling van het supermarktaanbod aan de Vlijtseweg sluit evenmin aan bij de beleidsambitie van de provincie Gelderland waarbij wordt ingezet op de versterking van bestaande winkelcentra. De supermarkten aan de Vlijtseweg vormen samen geen winkelcentrum.
- De vernieuwing van de omringende winkelgebieden sluit aan bij de trends en ontwikkelingen, waaronder schaalvergroting bij supermarkten (grotere winkels, bredere gangpaden) om zo de functie als ‘trekker’ voor het overige aanwezige aanbod te kunnen blijven vervullen.

## 4. ECONOMISCH FUNCTIONEREN EN DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

### 4.1 Uitgangspunten

De berekeningen van het functioneren en de distributieve uitgangssituaties is gebaseerd op enkele hiervoor aangegeven uitgangspunten, zoals het aantal inwoners en de omvang van de verkoopruimte. Daarnaast worden ook enkele andere uitgangspunten gehanteerd. Navolgende tabel geeft een overzicht.

**Tabel 4.1: Variabelen in de economische analyse**

| Variabele                               | Waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | toelichting en/of bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inwonertal<br>Kern                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 141.450 inwoners</li> <li>2025: 143.725 inwoners</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                | Bron: Aantal inwoners: CBS Statline<br>Bron: prognoses van Primos, BRO                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Inwonertal<br>primair verzorgingsgebied | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 60.350 inwoners</li> <li>2025: 62.100 inwoners</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  | Bron: Aantal inwoners: CBS Statline, prognose raming BRO o.b.v. Primos                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| bestedingen                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijkse artikelen: € 2.606,-</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       | Het inkomensniveau van de bevolking van de gemeente Apeldoorn (€15.200,-) wijkt nauwelijks af (+1%) van het landelijke inkomen (€15.100,-). Daarom mag verwacht worden dat ook de bestedingen in lijn liggen met de landelijke gemiddelden. De verwachting is namelijk dat de groei in bestedingen en het effect door internet tegen elkaar kunnen worden weggestreept. |
| Koopstromen<br>Kern                     | 2017<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Koopkrachtbinding: 96% van het totale bestedingspotentieel van inwoners gemeente</li> <li>Koopkrachttoevoeiing: 9% van de winkelomzet 2025</li> <li>Koopkrachtbinding: 96% van het totale bestedingspotentieel van inwoners gemeente</li> <li>Koopkrachttoevoeiing: 10-15% van de winkelomzet</li> </ul> | Bron: (Wijk)koopstromen Apeldoorn, oktober 2015 (I&O Research).<br><br>Toelichting zie onder schema                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Variabele                                                    | Waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | toelichting en/of bron                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koopstromen primair verzorgingsgebied                        | 2017 <ul style="list-style-type: none"> <li>Koopkrachtbinding: ca.95% van het totale bestedingspotentieel van inwoners van het gebied</li> <li>Koopkrachtoevloeiing: 25-30% van de winkelomzet</li> </ul> 2025 <ul style="list-style-type: none"> <li>Koopkrachtbinding: en toevloeiing blijven als percentage gelijk</li> </ul> | Bron: (Wijk)koopstromen Apeldoorn, oktober 2015 (I&O Research).<br><br>Toelichting zie onder schema                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vloerproductiviteit: gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijkse artikelen: € 8.108,- per m<sup>2</sup> wvo (landelijke gemiddelde)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  | Voor de dagelijkse sector wordt gerekend met het landelijke gemiddelde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Aanbod                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kern Apeldoorn: 52.210 m<sup>2</sup> wvo</li> <li>Primaire verzorgingsgebied: 28.493 m<sup>2</sup> wvo</li> <li>Planinitiatieven (hard): 4.760 m<sup>2</sup> wvo waarvan 3.260 m<sup>2</sup> wvo in het primaire verzorgingsgebied</li> </ul>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dagelijks aanbod is exclusief apotheek. De beschikbare bestedings- en omzetcijfers sluiten apotheken uit. Om een vergelijking te kunnen maken wordt de apotheek ook niet mee genomen in het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak binnen de marktberekening.</li> <li>Bron: Locatus, peildatum november /december 2017</li> </ul> |

## Koopstromen

### Apeldoorn Kern

Recent koopstromenonderzoek<sup>23</sup> in de gemeente Apeldoorn laat zien dat de bestedingen door inwoners van de gemeente Apeldoorn aan dagelijkse artikelen voor 94 procent in de gemeente terecht komen. Dit is overeenkomstig met het eerdere koopstromenonderzoek uit 2010. De binding voor de kern Apeldoorn bedraagt zelfs 96%. Dit is eveneens gelijk aan de resultaten uit 2010. Het percentage van 96 wordt hier aangehouden bij het berekenen van het economisch functioneren voor de kern Apeldoorn. De koopkrachtoevloeiing vanuit de omgeving van de kern Apeldoorn is in het koopstromenonderzoek uit 2015 vastgesteld op 9% (2010: 13%).

Vanwege het reeds ruime dagelijkse aanbod en de hoge binding- en toevloeiingscijfers, wordt voor Apeldoorn-kern als geheel niet verwacht dat de koopkrachtbinding nog veel hoger zal kunnen worden. Er zal immers altijd enige afvloeiing blijven (o.a. woon-werk boodschappen). Gezien de harde en zachte plannen die het dagelijks aanbod in Apeldoorn zowel kwantitatief als kwalitatief zullen versterken, is enig positief effect op de toevloeiing wel reëel.

### Primair verzorgingsgebied

De binding voor het stadsdeel Noordwest is door het koopstromenonderzoek vastgesteld op 61%, voor het stadsdeel Centrum op 50% en voor stadsdeel Noordoost op 76%. Gezien de grote omvang

<sup>23</sup> Bron: (Wijk)koopstromen Apeldoorn, oktober 2015 (I&O Research)

van het aanbod en omdat de afvloeiing vanuit de genoemde stadsdelen vooral naar de andere centrale en noordelijke stadsdelen gaat, gaat BRO ervan uit dat een totale koopkrachtbinding in het primaire verzorgingsgebied van maximaal 95% haalbaar is. Afgaande op de gegevens uit het koopstromenonderzoek uit 2015 raamt BRO het aandeel omzet van buiten het primaire verzorgingsgebied (koopkrachttoevloeiing) op maximaal ca. 25-30%. Gezien de hoogte van de beide percentages en de verwachting dat ook elders in Apeldoorn een versterking van het aanbod zal plaats vinden, is een toename naar de toekomst toe niet waarschijnlijk.

## 4.2 Economisch functioneren en distributieve uitbreidingsruimte sector dagelijkse artikelen

### Apeldoorn-kern

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks artikelenaanbod in Apeldoorn. Hiervoor wordt de omzet per m<sup>2</sup> wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

**Tabel 4.2: Benadering huidig functioneren dagelijkse sector Apeldoorn-kern**

|                                                   | 2017         | 2025                 |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Aantal inwoners                                   | 141.450      | 143.725              |
| Bestedingen per hoofd                             | € 2.606      | € 2.606              |
| Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)           | 368,6        | 374,5                |
| Koopkrachtbinding                                 | 96%          | 96%                  |
| Gebonden bestedingen (in mln. €)                  | 353,9        | 359,6                |
| Toevloeiing (als aandeel van de omzet)            | 9%           | 10-15%               |
| Omzet door toevloeiing (in mln. €)                | 35,0         | 39,9 – 63,5          |
| Totale omzet (in mln. €)                          | <b>388,9</b> | <b>399,5 – 423,0</b> |
| Aanbod (in m <sup>2</sup> wvo)                    | 52.210       | 56.970               |
| Gerealiseerde omzet per m <sup>2</sup> wvo        | € 7.450      | € 7.010 – 7.420      |
| Benodigde gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo | € 8.108      | € 8.108              |
| Distributieve uitbreidingsruimte                  | -            | -                    |

De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo ligt in Apeldoorn ca. 8% onder het landelijke gemiddelde. Door de groei van het aantal inwoners en de vergroting van de toevloeiing nemen de bestedingen toe, maar bij invulling van de harde plancapaciteit groeit ook het aanbod met ca. 4760 m<sup>2</sup> wvo. In 2025 ligt de gerealiseerde omzet per m<sup>2</sup> wvo daardoor theoretisch nog steeds onder het landelijk gemiddelde, ook als de koopkrachttoevloeiing toeneemt tot 15%. Op het niveau van de stad als geheel is er daarom nu en in de nabije toekomst theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte aan te geven in de dagelijkse artikelensector.

Dit betekent niet dat er helemaal geen uitbreidingen meer plaats zouden kunnen vinden, maar wel dat zorgvuldig gekeken moet worden naar de effecten van eventuele initiatieven: op sommige plekken kan een uitbreiding van het aanbod immers juist bijdragen aan en versterking van de buurt- en wijkverzorging, bijvoorbeeld omdat het aanbod moderniseert en daardoor de consument in de omgeving beter kan bedienen. Een uitbreiding op ongewenste plekken binnen de structuur kan de gewenste modernisering van aanbod op gewenste plekken in de structuur echter juist frustreren.

### Primair verzorgingsgebied

In noordelijk en centraal Apeldoorn is geen uitbreidingsruimte beschikbaar binnen de dagelijkse artikelen sector aan te geven. De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo ligt theoretisch aanzienlijk onder het landelijke gemiddelde en dat zal in de nabije toekomst, als Anklaar uitgebreid is, ook zo blijven. Ook deze berekening geeft aan dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met eventuele verdere uitbreidingen van het supermarktaanbod in dit gebied.

**Tabel 4.3: Benadering huidig functioneren dagelijkse sector primair verzorgingsgebied**

|                                                   | 2017                 | 2025                   |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Aantal inwoners                                   | 60.350               | 62.100                 |
| Bestedingen per hoofd                             | € 2.606              | € 2.606                |
| Totaal bestedingspotentieel (in mln. €)           | 157,3                | 161,8                  |
| Koopkrachtbinding                                 | 95%                  | 95%                    |
| Gebonden bestedingen (in mln. €)                  | 149,4                | 153,7                  |
| Toevloeiing (als aandeel van de omzet)            | 25-30%               | 25-30%                 |
| Omzet door toevloeiing (in mln. €)                | 49,8-64,0            | 51,3 -65,9             |
| <b>Totale omzet (in mln. €)</b>                   | <b>€ 199,2-213,4</b> | <b>€ 205,0 – 219,6</b> |
| Aanbod (in m <sup>2</sup> wvo)                    | 28.493               | 31.753                 |
| Gerealiseerde omzet per m <sup>2</sup> wvo        | € 6.990 – 7.490      | € 6.460 – 6.920        |
| Benodigde gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo | € 8.108              | € 8.108                |
| Distributieve uitbreidingsruimte                  | -                    | -                      |

Wordt het supermarktaanbod met nog eens ca. 3.260 m<sup>2</sup> wvo in Anklaar én de Vlijtseweg uitgebreid, dan daalt de gemiddeld in 2025 behaalde vloerproductiviteit tot ca. € 6.450,- a € 6.900,-, ongeveer 15-20% onder het aangegeven benodigd gemiddelde. Dat is erg weinig, te meer daar het overgrote deel van het aanbod dan uit supermarkt bestaat en daarvoor ligt de gemiddelde vloerproductiviteit hoger dan het aangegeven benodigde gemiddelde.

### Nuancering berekeningen: kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bestedingen kunnen bijvoorbeeld sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn. Andersom geredeneerd kan de realisatie van nieuw aanbod op niet in de structuur passende plekken wel gewenste ontwikkelingen dwarsboomen, en dan zijn de effecten dus wel negatief.

### 4.3 Conclusie

De analyse van het economisch functioneren leidt tot de volgende conclusies:

- De dagelijkse sector in het onderscheiden in zowel de kern Apeldoorn als het primaire verzorgingsgebied functioneert in de huidige situatie matig en realiseert theoretisch een gemiddelde vloerproductiviteit die aanzienlijk lager ligt dan het landelijke gemiddelde.
- Ondanks de verwachte bevolkingsgroei blijft de vloerproductiviteit in de nabije toekomst ook onder het landelijke gemiddelde. De uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in Anklaar is hier mede debet aan.
- Er is zowel in de huidige als de toekomstige situatie reken technisch geen distributieve ruimte aan te geven voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelen aanbod. Dit geldt zowel voor de kern als geheel als voor het onderscheiden primaire verzorgingsgebied. Dit houdt in dat er zeer zorgvuldig omgegaan dient te worden met eventuele verdere uitbreidingen van het aanbod. De eventuele positieve of negatieve effecten op de (beleidsmatig beoogde) winkelstructuur zijn daarbij van groot belang. Het ontbreken van distributieve ruimte in de kern als geheel en het verzorgingsgebied betekent overigens niet dat er in specifieke delen van Apeldoorn geen distributieve ruimte aanwezig zou kunnen zijn. Er kunnen wijken zijn die relatief onder verzorgd zijn, bijvoorbeeld omdat de wijk nog in ontwikkeling is of omdat er nu weinig aanbod is.

## BIJLAGEN

**Bijlage 1:**

**Begrippenlijst**

## Begrippenlijst

### BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten.

### Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

### Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

### Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

### Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

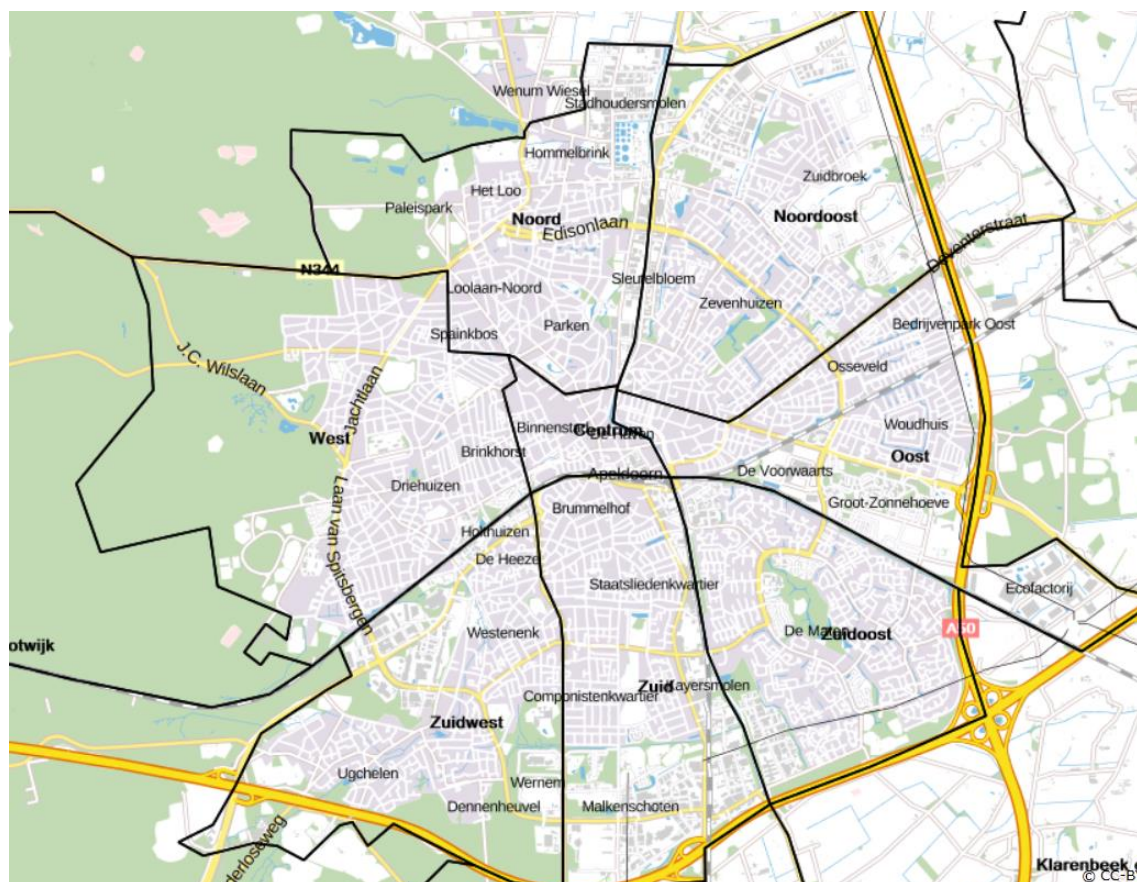
### Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

**Bijlage 2:**

**Wijkindeling CBS**

## Wijkindeling CBS



Tabel 2.1: Bevolkingsprognose naar wijk en gemeente

|                          | 2017    | 2020           | 2025           |
|--------------------------|---------|----------------|----------------|
| Centrum                  | 6.720   | 6.780          | 6.828          |
| Noord                    | 12.550  | 12.663         | 12.752         |
| Noordoost                | 22.265  | 22.465         | 22.623         |
| Oost                     | 18.815  | 18.984         | 19.117         |
| Totaal verzorgingsgebied | 60.350  | 60.893         | 61.319         |
| Totaal Apeldoorn         | 160.047 | 161.543 (0,9%) | 162.630 (0,7%) |

