



Initiatief:	ArthurArmstrong Vastgoed BV, Oosterbeek
Ontwikkeling:	Apollo IX Projekt- en Ontwikkelingsmaatschappij BV, Oosterbeek
Belegger:	HoogvlietBeheer BV, Hazerswoude-Rijndijk
Stedenbouw:	Bureau Maris, Zeewolde
Architect:	D&M Architecten & Adviseurs BV, Rozendaal
Landschaps architectuur:	Bureau Maris, Zeewolde
Sloop, grondwerk en -sanering:	Enzerink BV, Hengelo (G)
Verkeerstecchnisch advies:	Grontmij, Arnhem
Adviseur:	Harry Laheij, Arnhem

Actualisatie DPO Supermarkt Utrechtseweg Arnhem

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Apollo IX Projekt- en Ontwikkelingsmaatschappij BV

Contactpersoon: Harm Mensink

Projectleider DTNP: Rik Eijkelkamp

Projectnummer: 1518.1114

Datum: 4 februari 2015

Initiator	ArthurArmstrong Vastgoed BV, Oosterbeek
Ontwikkelaar	Apollo IX Projekt- en Ontwikkelingsmaatschappij BV, Oosterbeek
Belegger	HoogvlietBeheer BV, Hazerswoude-Rijndijk
Stedenbouwkundige	Bureau Maris, Zeewolde
Architect	D&M Architecten & Adviseurs BV, Rozendaal
Landschapsarchitectuur	Bureau Maris, Zeewolde
Sloop, grondwerk en -sanering	Enzerink BV, Hengelo (G)
Verkeerstechnisch advies	Grootmij, Arnhem
Adviseur	Harry Laheij, Arnhem

Actualisatie DPO Supermarkt Utrechtseweg Arnhem

·dtnp·

Inhoudsopgave

1 Context

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Uitgangssituatie

2 Beoordeling supermarktlocatie

- 2.1 Ontwikkelingsplan
- 2.2 Locatiekwaliteiten
- 2.3 Detailhandelsbeleid Arnhem

3 Haalbare omvang

- 3.1 Uitgangspunten
- 3.2 Marktpotenties

4 Beoordeling effecten

- 4.1 Voorzieningenniveau in de wijk
- 4.2 Supermarktstructuur
- 4.3 Toets aan Ladder en beleid

1

Bijlagen

- | | | | |
|---|-----------|--|----|
| 1 | Bijlage 1 | Distributieve mogelijkheden | 12 |
| 1 | Bijlage 2 | Indicatie haalbaar programma
buurt- en wijkvoorzieningencluster | 14 |
| 4 | Bijlage 3 | Omzeteffect supermarktenaanbod Burgemeesterswijk | 14 |

4

4

4

5

5

5

6

9

9

9

10

1 Context

1.1 Aanleiding

Aanleiding

Het winkelaanbod aan de westzijde van Arnhem-Noord is beperkt, met name ten zuiden van het spoor. De gemeente Arnhem zet beleidsmatig in op goede winkelvoorzieningen op buurt- en wijkniveau. Apollo IX Projekt- en Ontwikkelingsmaatschappij is reeds meerdere jaren voornemens op het terrein Utrechtseweg 280-284 een moderne wijkgerichte supermarkt en enig aanvullend aanbod (detailhandel, horeca en dienstverlening) te realiseren.

Inmiddels is het plan uitgewerkt en zijn enkele uitgangspunten gewijzigd (o.a. opheffing/verplaatsing bestaande kleine supermarkt Oranjestraat). DTNP stelde in 2010 reeds een distributie-planologisch onderzoek (DPO) op. In dit integraal geactualiseerde DPO wordt (opnieuw) ingegaan op de haalbare en gewenste omvang van een supermarkt en het overige aanbod op de hoek van de Utrechtseweg en de Oranjestraat. Tevens wordt het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vraagstelling

Voor het genoemde winkelproject bestaat de basis uit een volwaardige supermarkt ter vervanging van de reeds gevestigde kleinschalige supermarkt. Dit DPO geeft inzicht in de marktruimte voor deze supermarktontwikkeling in Arnhem-Noord West en gaat in op de mogelijke effecten op de detailhandelsstructuur in dit gebied. Hiertoe worden de volgende vragen beantwoord:

1. Welke distributieve ruimte / behoefte is er voor vestiging van een supermarkt aan de Utrechtseweg?
2. Welke effecten heeft de geplande ontwikkeling op de voorzieningenstructuur in de wijk en op de supermarktstructuur in de omgeving?
3. Hoe kunnen deze effecten worden beoordeeld ten aanzien van het gemeentelijke detailhandelsbeleid en de Ladder voor duurzame verstedelijking?

Leeswijzer

Hierna volgt een overzicht van de huidige supermarktenstructuur in Arnhem-Noord West en Oosterbeek. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ontwikkelingsplan, de locatiekwaliteiten en het detailhandelsbeleid van de gemeente Arnhem. Hoofdstuk 3 gaat in op de marktpotenties voor de beoogde supermarkt-

ontwikkeling aan de Utrechtseweg. In dit hoofdstuk wordt een indicatie gemaakt van het haalbare programma aan dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving van de beoogde servicesupermarkt. In hoofdstuk 4 worden de effecten van de nieuwe supermarkt op de supermarktenstructuur in Arnhem-Noord West getoetst aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan het detailhandelsbeleid.

1.2 Uitgangssituatie

Ligging en kenmerken

De beoogde locatie betreft de locatie van garagebedrijf Hegeman in het westen van Arnhem aan de Utrechtseweg (kaart 1). De Utrechtseweg vormt de directe verbinding tussen de Arnhemse binnenstad en, via Oosterbeek, de A50. De buurten Lombok, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat liggen ingeklemd tussen de Rijn en het spoor. Dit langgerekte gebied telt ruim 3.800 inwoners*. Het inwonertal is toegenomen door woningbouw op inbreidingslocaties (o.a. in Klingelbeek-Hoogstede).

* Gemeente Arnhem (2015), Arnhem in cijfers: Lombok: 1.700, Klingelbeek-Hoogstede: 1.300, Utrechtsestraat: 800 inwoners

Winkelaanbod beperkt

Inwoners van Lombok, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat beschikken over een zeer beperkt winkelaanbod in hun directe omgeving. Alleen in de Oranjestraat (Lombok) zijn enkele winkels aanwezig. Verspreid over deze straat liggen enkele dagwinkels: een kleine Spar ($\pm 300 \text{ m}^2$ winkelvloeroppervlak (wvo)), een wijnhandel/slijterij en een tabak-/lectuurzaak. Daarnaast is er een design-/modewinkel en zijn er enkele horecazaken. Een supermarktvoorziening van moderne omvang ontbreekt.

Afvloeiing van supermarktbestedingen

Voor het doen van boodschappen richten inwoners van de buurten Lombok, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat zich noodgedwongen op de supermarkten in de omgeving.

Ten noorden van het spoor zijn in de Burgemeesterswijk* drie supermarkten aanwezig, twee servicesupermarkten en een discountsupermarkt (kaart 1). Deze supermarkten hebben een moderne maat. Albert Heijn ($\pm 1.200 \text{ m}^2$ wvo) ligt in een buurtwinkelcentrum. Jumbo ($\pm 1.100 \text{ m}^2$ wvo) en Lidl ($\pm 1.060 \text{ m}^2$ wvo) zijn gevestigd aan de Amsterdamseweg.

* Brouwerijweg wordt in dit DPO tot de Burgemeesterswijk gerekend.

Ook in Oosterbeek zijn drie supermarkten aanwezig: Albert Heijn ($\pm 1.500 \text{ m}^2$ wvo), Coop ($\pm 710 \text{ m}^2$ wvo) en Aldi ($\pm 800 \text{ m}^2$ wvo). Deze supermarkten liggen in het centrum en zijn goed bereikbaar via de Utrechtseweg. De supermarkten in de Arnhemse binnenstad zijn vanuit Lombok en omgeving wat lastiger bereikbaar.

Consument slaat kleine supermarkt vaker over

Supermarkten zijn de basis bij het hedendaagse boodschappen doen. Supermarktbestedingen per inwoner zijn de afgelopen jaren toegenomen. Om aan de toenemende wensen van consumenten te kunnen voldoen (ruim assortiment, gemak, comfort) hebben supermarkten een steeds groter oppervlak nodig. Supermarkten worden dan ook gemiddeld steeds groter. Het aantal kleinschalige supermarkten ($< 800 \text{ m}^2$ wvo) is de afgelopen jaren fors afgenomen. Het aantal supermarkten met een omvang tussen de 1.200 en 1.600 m^2 wvo is juist sterk gegroeid**. Door de schaalvergroting worden verzorgingsgebieden ook steeds groter en blijven per saldo minder supermarkten over.

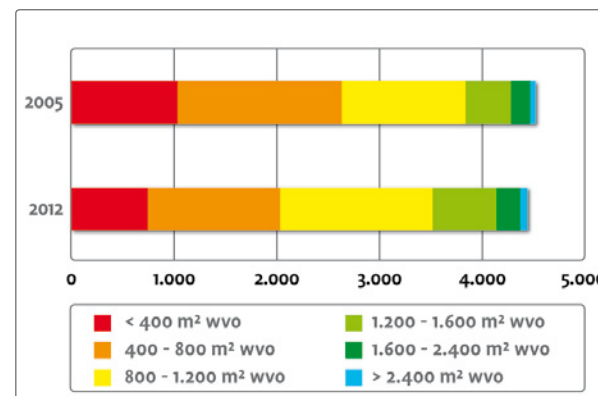
** HBD (2013), Feiten & cijfers supermarkten



Kleine Spar in de Oranjestraat

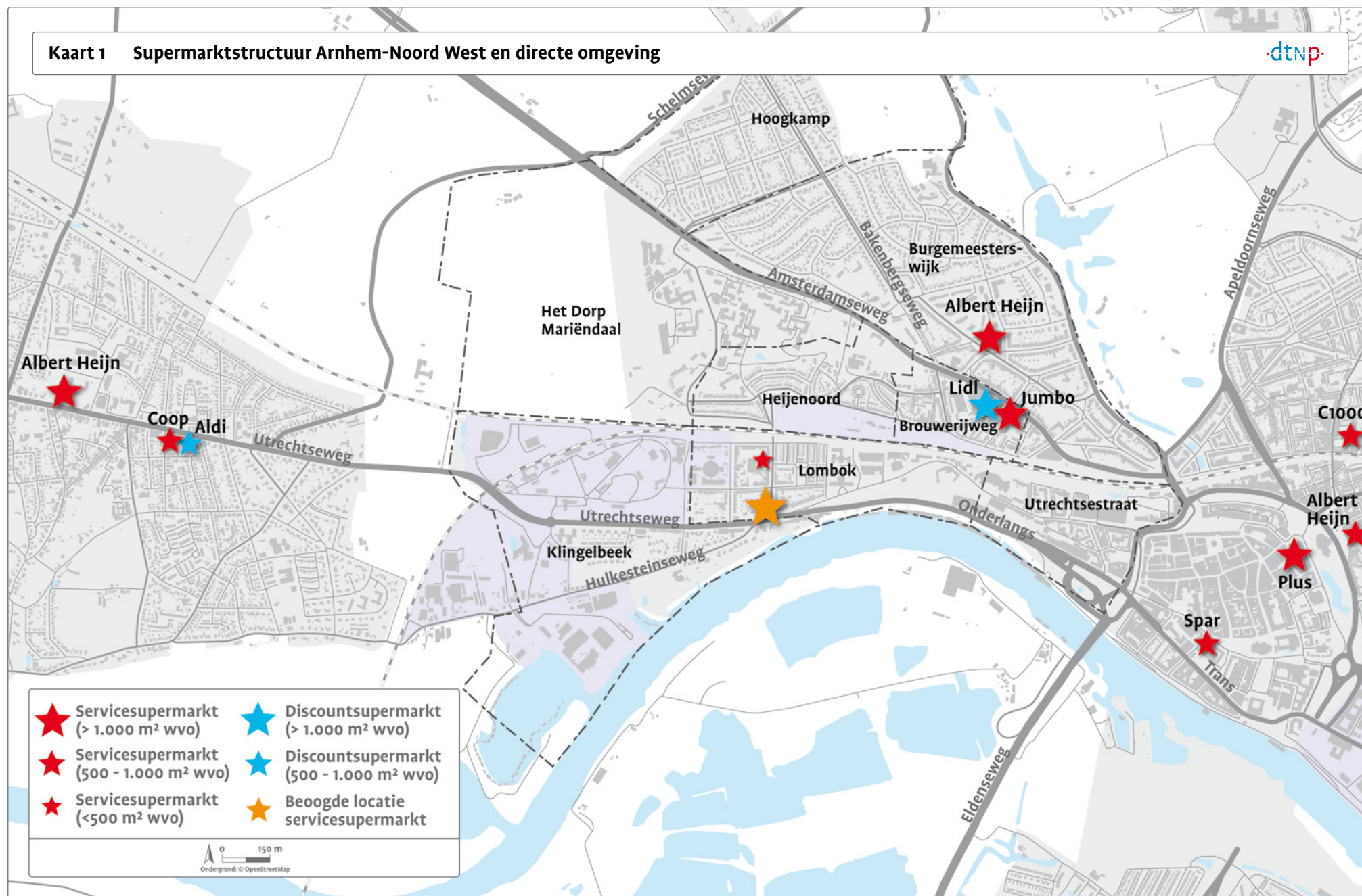


In Oosterbeek-centrum zijn drie supermarkten



Schaalvergroting supermarkten

Kaart 1 Supermarktstructuur Arnhem-Noord West en directe omgeving



in het gebied werken (o.a. Arnhems Buiten en de Hogeschool voor de Kunsten) bedienen. Voor het kunnen functioneren van een volwaardige servicesupermarkt is dit extra bestedingspotentieel van groot belang (hoofdstuk 3).

2.3 Detailhandelsbeleid Arnhem

In 2008 heeft de gemeente Arnhem de herijking van haar detailhandelsbeleid vastgesteld. Uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is het in stand houden en zo mogelijk versterken van de wijk- en buurtcentra. De gemeente wil de behoefte van de consument aan supermarkten van 1.000 tot 2.000 m² bvo faciliteren. Bij nieuwbouwprojecten streeft de gemeente uitbreiding en spreiding van supermarkten na*.

Voor Arnhem-Noord is in 2008 een visie op de buurt- en wijkverzorging opgesteld, waarin de supermarktenstructuur nader is geanalyseerd**. Uit deze kwalitatieve analyse is naar voren gekomen dat een buurtgerichte servicesupermarkt ten zuiden van het spoor

gewenst is. In de visie wordt geadviseerd in eerste instantie in te zetten op de verplaatsing, vergroting en eventueel omzetting naar een andere formule van de reeds in het gebied aanwezige kleine supermarkt (Spar in de Oranjestraat).

In de herijking van het detailhandelsbeleid wordt de wenselijkheid van een buurtgerichte volwaardige servicesupermarkt bevestigd. In de herijking staat dat een servicesupermarkt ten zuiden van het spoor alleen haalbaar is indien één van de bestaande supermarkten ten noorden van het spoor verplaatst wordt. Hiervoor wordt echter geen onderbouwing gegeven. In de Visie op de buurt- en wijkverzorging in Arnhem-Noord wordt deze voorwaarde niet als noodzakelijk aangegeven.

Gemeente Arnhem actualiseert komende maanden haar detailhandelsbeleid. Voorliggend DPO is hierbij input (bouwsteen) voor deze visie.

3 Haalbare omvang

3.1 Uitgangspunten

- De consument heeft behoefte aan een breed en compleet assortiment dat op een prettige manier is uitgestald (o.a. brede gangpaden). Een moderne servicesupermarkt heeft tenminste een winkelvloeroppervlak van circa 1.200 m² wvo. Servicesupermarkten van een kleinere omvang functioneren gemiddeld (nu al) matig.
- Een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg moet, om op voldoende niveau te kunnen functioneren, een met de servicesupermarkten in de omliggende wijken concurrerende omvang hebben. Alleen dan kan de noodzakelijke koopkrachtbinding in de eigen wijk worden gehaald.
- De beoogde omvang van de servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo sluit goed aan bij deze uitgangspunten.

* Gemeente Arnhem (2008), Detailhandelsbeleid Arnhem: herijking 2008

** BRO (2008), Visie op de buurt- en wijkverzorging in Arnhem-Noord

3.2 Marktpotenties

Primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de buurten Lombok, Heijenoord (excl. Brouwerijweg), Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat (kaart 2). Voor inwoners van deze buurten is een nieuwe servicesupermarkt aan de Utrechtseweg de dichtstbijzijnde supermarkt. In Klingelbeek-Hoogstede blijft komende jaren het inwonertal licht toenemen*. Naar verwachting zal het inwonertal in het primaire verzorgingsgebied per saldo min of meer stabiel blijven. Voor 2020 wordt derhalve uitgegaan van circa 5.000 inwoners.

Distributieve ruimte voor supermarkt

Een moderne servicesupermarkt met een omvang van $\pm 1.400 \text{ m}^2$ wvo zal voldoende klanten, en daarmee omzet, aan zich moeten binden om te kunnen functioneren. In deze paragraaf wordt ingeschat of een dergelijke supermarkt op deze locatie realistisch is.

Omdat het primair verzorgingsgebied relatief beperkt in verbinding staat met omliggende stadsdelen is een koopkrachtbinding van $\pm 70\%$ uit het primaire verzorgingsgebied aan de

servicesupermarkt naar verwachting haalbaar. Voorwaarden hierbij zijn dat de servicesupermarkt een eigentijdse maat heeft (ruimte voor een breed en compleet assortiment), makkelijk te bereiken is en parkeergemak biedt. In dat geval is een supermarkt aan de Utrechtseweg voor de inwoners van deze buurten aantrekkelijker dan de supermarkten op grotere afstand.

Toevloeiing van bestedingen vanuit de wijken Burgemeesterswijk en Hoogkamp, de binnenstad en uit Oosterbeek is naar verwachting beperkt. Deze inwoners hebben voldoende supermarkt-aanbod in de eigen wijk/kern. Toevloeiing moet vooral komen van de vele mensen die in het gebied werken (o.a. Arnhems Buiten en de Hogeschool voor de Kunsten) en het doorgaande autoverkeer over de Utrechtseweg (o.a. woon-werkverkeer uit de binnenstad). Na herontwikkeling van het gebied Arnhems Buiten zijn daar op termijn ruim 4.000 arbeidsplaatsen. Voorwaarde om deze koopkrachttoevloeiing te kunnen realiseren is een goede zichtbaarheid en ontsluiting vanaf de Utrechtseweg. In dat geval is een koopkrachttoevloeiing van $\pm 30\%$ maximaal realistisch.

Uit de indicatieve distributieve berekening blijkt dat de haalbare vloerproductiviteit op basis van de verwachte supermarktbestedingen op circa

€ 7.100 per m^2 zal liggen (tabel 1). Dit ligt iets onder het landelijk gemiddelde (€ 7.900 per m^2), maar is voor de meeste supermarktformules van acceptabel niveau om consumenten goed te kunnen bedienen**. Doordat het aanbod overig dagelijkse winkels in het verzorgingsgebied beperkt zal blijven (o.a. ontbreken drogist) zal een deel van de overige dagelijkse bestedingen*** door inwoners uit het gebied in de supermarkt worden gedaan (tot circa € 1 mln.). Hierdoor kan worden uitgegaan van een groter omzet-potentieel en daarmee hogere haalbare vloer-productiviteit (indicatie € 7.400 à 7.800 per m^2).

Tabel 1 Indicatieve berekening haalbare supermarkt omzet supermarkt Utrechtseweg 2020

Inwoners primair verzorgingsgebied	5.000
Omzet per inwoner	€ 1.990
Koopkrachtbinding	70%
Koopkrachttoevloeiing	30%
Totale potentiële omzet	€ 10 mln
Omvang supermarkt m^2 wvo	1.400
Haalbare omzet/ m^2	$\pm$ € 7.100

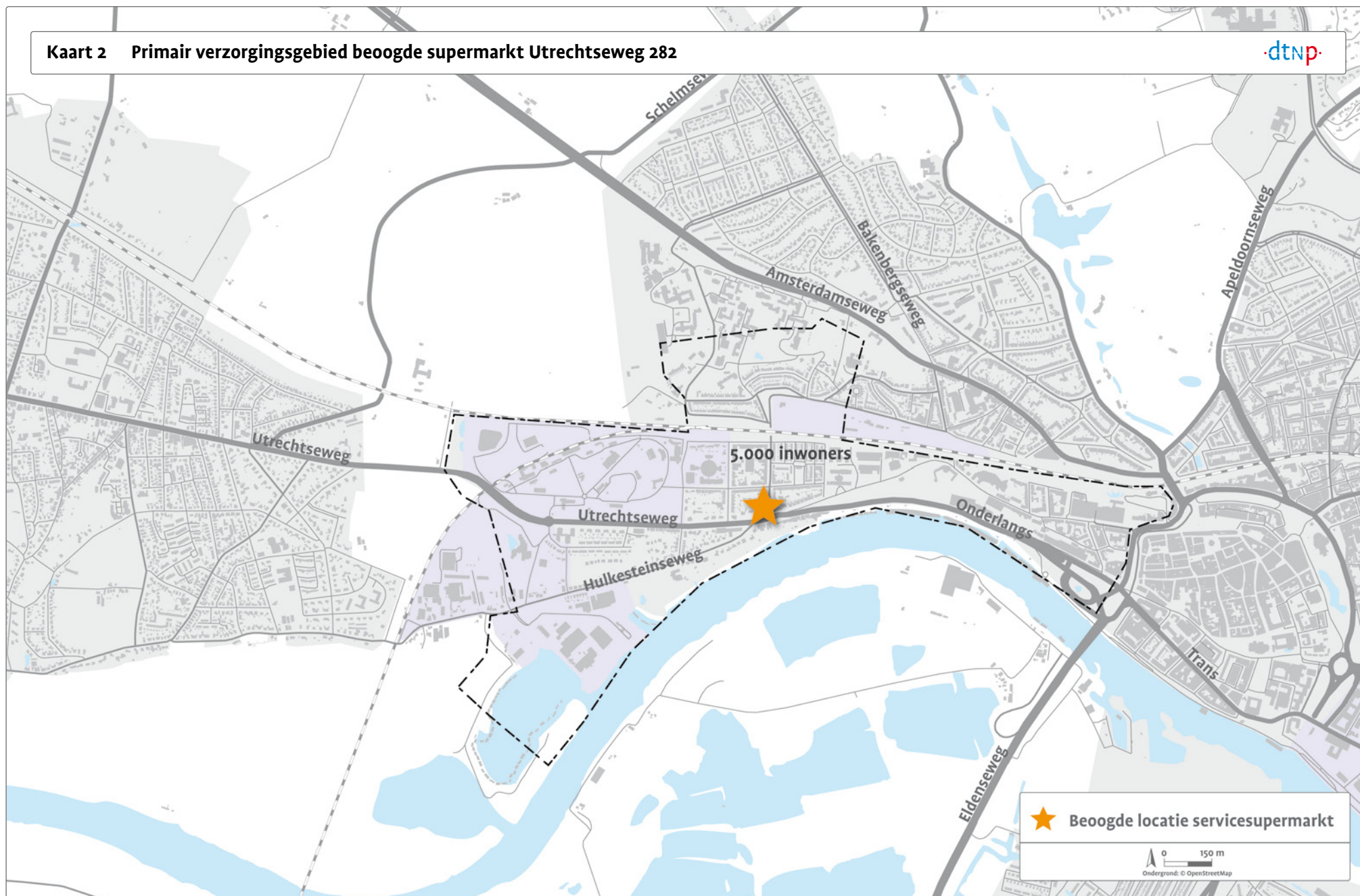
In bijlage 1 zijn de meer uitgebreide rekensom en achterliggende rekenmethode nader uitgelegd.

* Gemeente Arnhem (2015), Arnhem in cijfers
Klingelbeek-Hoogstede telt in 2020 naar verwachting 1.700 inwoners. In de andere buurten/wijkdelen zal het inwonertal gelijk blijven of licht teruglopen.

** Nielsen GfK (2014), Vloerproductiviteit supermarkten 2013 naar formule

*** Detailhandel.info /Panteia (2014), gemiddeld besteedt een consument jaarlijks ruim € 500 in overig dagelijkse winkels.

Kaart 2 Primair verzorgingsgebied beoogde supermarkt Utrechtseweg 282



Dagwinkels en overige voorzieningen

Op basis van het potentieel aan supermarktbestedingen en een deel van de overig dagelijkse winkelbestedingen is een servicesupermarkt van $\pm 1.400 \text{ m}^2$ wvo te verantwoorden. Daarnaast zijn er omzetpotenties die benut kunnen (blijven) worden voor behoud van bestaande dagelijkse speciaalzaken (Oranjestraat) en enige uitbreiding in de vorm van een verszaak (bijvoorbeeld een bakker).

Naast eventueel een versspeciaalzaak kan gedacht worden aan enkele dagwinkels, zowel (verplaatsingen van) bestaande ondernemers in de Oranjestraat als toevoeging van nieuwe ondernemers. Hierbij kan gedacht worden aan een slijterij, een tabak-/lectuurzaak en een bloemist. Draagvlak voor een volwaardige drogist ontbreekt.

Kansen voor toevoeging van meerdere speciaalzaken, aanvullend op het supermarktassortiment en reeds gevestigde winkels, zoals (gebakken) vis of (biologische) streekproducten, zijn beperkt. Het voorstel voor het aanmerken van een locatie voor ambulante handel (standplaats) biedt kansen om dit aanbod op meerdere momenten van de week toch aan te kunnen bieden.

Kansen voor aanvullend aanbod zijn het grootst in de directe nabijheid van de supermarktentree. Een servicesupermarkt van 1.400 m^2 wvo aan de Utrechtseweg kan rekenen op hoge bezoekersaantallen*, waarvan overige (winkel-)voorzieningen kunnen profiteren. Een directe ruimtelijke (zicht)relatie is hierbij een voorwaarde.

Aanvullend is er ook potentieel voor verplaatsing en/of nieuwvestiging van horeca en publieksgerichte diensten/ambachten (o.a. kapper). Villa Klein Hulkestein heeft in potentie de juiste pandkwaliteiten voor een lunchroom of grandcafé en is door de locatie zowel voor de zakelijke markt als voor wijkbewoners interessant.

Op de hoek Utrechtseweg en Oranjestraat kan op deze wijze een voorzieningencluster ontstaan van 2.700 à 2.800 m^2 bvo (deels buiten het plangebied Utrechtseweg 280-284). In bijlage 2 is een indicatief haalbaar programma voor het voorzieningencluster opgenomen, passend bij de wijk (verzorgingsgebied).

* Distrifood (2011), bewerking DTNP:
Een supermarkt van 1.000 à 1.500 m^2 wvo heeft gemiddeld circa 12.000 bezoekers per week.
Jilesen/DTNP (2010), De rol van supermarkten:
Meer dan de helft van servicesupermarktbezoekers in buurtwinkelcentra bezoekt ook één of meer andere winkels, indien de supermarkt goed ingepast is: zichtbaar en op korte afstand. In een optimale situatie ligt het aandeel combinatiebezoek zelfs op $3/4$.



Voldoende marktpotentieel moderne supermarkt



Entree Oranjestraat vergroot kans aanvullend aanbod



Villa krijgt in plan invulling als horecagelegenheid

4 Beoordeling effecten

4.1 Voorzieningenniveau in de wijk

Verbetering voorzieningenstructuur

De inwoners van de buurten Lombok, Heijenoord, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat krijgen met een servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo beschikking over een modern toekomst-bestendig boodschappenaanbod in de eigen wijk. De beoogde supermarktlocatie ligt centraal in dit gebied. Met een servicesupermarkt in dit verzorgingsgebied ten zuiden van het spoor neemt de gemiddelde koopkrachtbinding in Arnhem-Noord West sterk toe.

Supermarkt biedt kansen versterking aanbod

Een servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo aan de Utrechtseweg is een publiekstrekker voor overige (winkel)voorzieningen. Het is gewenst om, in lijn met het gemeentelijk beleid, het voorzieningenaanbod te clusteren en te versterken. Een voorzieningencluster met een service-supermarkt als basis is een verbetering van de exploitatiemogelijkheid van overige ondernemers. In het plan wordt op twee manieren ingespeeld op

clustering van de publieksgerichte commerciële buurt- en wijkvoorzieningen:

- In het plangebied (Utrechtseweg 280 en 284) kunnen enkele aanvullende voorzieningen vestigen (horeca, detailhandel en/of dienstverlening), o.a. voor bestaande ondernemers, indien deze willen verplaatsen;
- Door de supermarktentree op de Oranjestraat te oriënteren ontstaat hier een passantenstroom waar (bestaande en toekomstige) ondernemers in het onderste deel van de Oranjestraat van kunnen profiteren.

4.2 Supermarktstructuur

Effecten op supermarktbestedingen

De ontwikkeling van een servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo leidt er toe dat de supermarktbestedingen van inwoners uit de buurten Lombok, Heijenoord, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat grotendeels gebonden kunnen worden, en bestedingen in veel mindere mate afvloeien naar Oosterbeek. De gemiddelde koopkrachtbinding in Arnhem-Noord West neemt hierdoor sterk toe. Deze hogere binding biedt distributieve ruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod.

De vestiging van een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg heeft effect op de omzet voor het supermarktaanbod in de omgeving. Aangezien de inwoners van Lombok, Heijenoord, Klingelbeek en Utrechtsestraat momenteel zowel op het supermarktaanbod in de Burgemeesterswijk als op het supermarktaanbod in Oosterbeek gericht zijn, worden de omzeteffecten verdeeld over deze supermarkten.

Een gelijkwaardige servicesupermarkt aan de Utrechtseweg heeft naar verwachting geen effect op de koopkrachtbinding van de inwoners van de Burgemeesterswijk (± 8.750 inwoners*) aan het supermarktaanbod in de Burgemeesterswijk. De lokale koopkrachtbinding van inwoners van Oosterbeek zal, door het ruime boodschappenaanbod in het eigen centrum (drie supermarkten, drogisten en diverse versspecialzaken), naar verwachting nauwelijks afnemen. Er zal een situatie van enige uitwisseling van bestedingen in de supermarkten in Oosterbeek en de supermarkt aan de Utrechtseweg ontstaan door de goede onderlinge autobereikbaarheid.

* Gemeente Arnhem (2015), Arnhem in cijfers: Burgemeesterswijk/Hoogkamp: 7.600, Brouwerijweg e.o.: 1.200 inwoners

Vier supermarkten Arnhem-Noord West

Naar verwachting kunnen de huidige supermarkten in de Burgemeesterswijk na de supermarktentwikkeling aan de Utrechtseweg nog steeds op een gezond economisch niveau blijven functioneren. De gemiddelde vloerproductiviteit zal mogelijk 10 à 14% dalen, zie bijlage 3. De dan haalbare vloerproductiviteit ligt echter naar verwachting gelijk aan het landelijk gemiddelde niveau (€ 7.900,- per m²). Hierdoor zijn van de supermarktentwikkeling aan de Utrechtseweg geen leegstandseffecten in de dagelijkse winkelstructuur van Arnhem-Noord West te verwachten. In bijlage 3 is het omzeteffect voor het supermarktaanbod in de Burgemeesterswijk door het teruglopen van bestedingen uit de buurten Lombok, Heijenoord, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat nader geanalyseerd.

Met de komst van een volwaardige servicesupermarkt aan de Utrechtseweg verdwijnt het economisch draagvlak voor de kleinschalige Spar. In het DPO in 2010 signaleerde DTNP dat het gewenst is hiervoor een passende oplossing te vinden en in overleg te gaan met de bestaande winkelondernemer. Dit is inmiddels gebeurd. De supermarktmeters in de Oranjestraat worden opgeheven en betrokken bij de supermarktentwikkeling aan de Utrechtseweg (privaatrechtelijk vastgelegd).

4.3 Toets aan Ladder en beleid

Ladder en goede ruimtelijke ordening

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd en dienen overheden (provincies en gemeenten) iedere stedelijke ontwikkeling waarvoor wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is hieraan te toetsen. Dit afwegingskader is ook van toepassing op detailhandelsontwikkelingen. De Ladder voor duurzame verstedelijking voor detailhandel vraagt van gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst te beoordelen of er een actuele (regionale) behoefte is naar de ontwikkeling (trede 1) en of er mogelijkheden zijn voor herstructurering binnen of aan de rand van bestaand stedelijk gebied (trede 2), voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen (trede 3).

Trede 1: behoefte aanwezig en effecten positief

- Het bepalen van de behoefte gaat verder dan het kwantitatief bepalen van de marktruimte. Kwalitatieve argumenten dienen leidend te zijn in de afweging, zoals (leegstands-)effecten op de bestaande en gewenste winkelstructuur en de betekenis van de ontwikkeling voor consumenten (gaat die er per saldo op vooruit).



Drie supermarkten Burgemeesterswijk blijft mogelijk



Kansen voor voorzieningencluster



Centrale zichtlocatie met herstructureringsopgave

- De ontwikkeling van een servicesupermarkt van circa 1.400 m² wvo voorziet inwoners van Klingelbeek-Hoogstede, Lombok, Utrechtsestraat en een deel van Heijenoord in de behoefte aan een volwaardige boodschappenlocatie op korte afstand van de woning. De komst van de supermarkt vergroot kansen voor aanvullend aanbod in de wijk. Er kan een cluster van buurt- en wijkgerichte publieks-gerichte commerciële voorzieningen (o.a. dagwinkels en horeca) en daarmee een beter voorzieningenniveau ontstaan.
- Voor de supermarktentwikkeling aan de Utrechtseweg is voldoende omzetpotentieel (distributieve ruimte) om op gezond economisch niveau consumenten uit omliggende buurten te bedienen, zonder dat er door deze ontwikkeling leegstands-effecten voor de omgeving verwacht worden. Over het verdwijnen van de bestaande supermarktruimte in de Oranjestraat zijn afspraken gemaakt. De drie supermarkten in de Burgemeesterswijk kunnen op voldoende niveau blijven functioneren, om wijkbewoners goed te kunnen bedienen.
- Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde supermarktentwikkeling uitvoering geeft aan

de gewenste (ontwikkeling van de) winkelstructuur in Arnhem-Noord West, conform vigerend ruimtelijk detailhandels-beleid van de gemeente (paragraaf 2.3).

Trede 2 en 3: goede herontwikkelingslocatie

- Voordat een nieuwe (perifere) locatie overwogen kan worden voor een winkelontwikkeling dienen eerst de mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaande (detailhandel-)locaties te worden beoordeeld.
- De enige bestaande detailhandelslocatie in het verzorgingsgebied betreft de huidige locatie van Spar aan de Oranjestraat. Verviervoudiging van het winkelvloeroppervlak is op deze locatie niet mogelijk. Ook aan een verkeersveilige oplossing voor de bevoorrading en aan een voldoende ruime parkeercapaciteit kan op deze locatie niet voldaan worden.
- De beoogde locatie, Utrechtseweg 280-284, biedt wel voldoende ruimte voor het beoogde programma, inclusief parkeer- en bevoorradingsmogelijkheden. Ook het bereikbaarheidsprofiel is beter dan van een locatie in de Oranjestraat. Het is de meest centrale locatie in de buurt Klingelbeek-Hoogstede, Lombok, Utrechtsestraat en Heijenoord.

- De supermarktentwikkeling aan de Utrechtseweg is direct gekoppeld aan het verdwijnen van de gebruiksmogelijkheid van de huidige supermarktruimte in de Oranjestraat als zodanig (overheveling). De betrokken partijen zijn dit privaatrechtelijk overeengekomen.
- De locatie Utrechtseweg 280-284 is een bestaande locatie in het stedelijk gebied waarvoor reeds meerdere jaren een concrete herstructureringsopgave ligt, sinds sluiting van garagebedrijf Hegeman.
- De locatie aan de Utrechtseweg haakt aan op de bestaande voorzieningenstructuur in de wijk. De beoogde supermarkt wordt ruimtelijk verbonden met de Oranjestraat, waardoor een aantrekkelijk cluster van buurt- en wijkverzorgende voorzieningen kan ontstaan.

Bijlage 1 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van vloerproductiviteit of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de landelijk gemiddelde omzet in winkels per hoofd van de bevolking, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de buurten Lombok, Heijenoord (excl. Brouwerijweg), Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat, en heeft in totaal ± 5.000 inwoners*. In Klingelbeek-Hoogstede worden op enkele inbreidingslocaties de komende jaren woningen bijgebouwd, waardoor het inwonertal in dit gebied naar verwachting komende jaren stabiel blijft.

* Gemeente Arnhem (2015), Arnhem in cijfers

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels.

In Nederland is de totale omzet in 2013 in supermarkten ingeschat op circa € 32,2 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van circa € 1.920**.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor supermarkten is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in het primaire verzorgingsgebied ± 15% boven het landelijk gemiddelde ligt***, gaan we uit van iets hogere omzetcijfers per inwoner. Voor supermarkten gaan wij uit van € 1.990 ($€ 1.920 + (\frac{1}{4} \times 15\% \times € 1.920)$).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners van Lombok, Heijenoord (excl. Brouwerijweg), Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat komen terecht in dit gebied. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van bovengenoemde buurten dat terecht komt in het primaire verzorgingsgebied noemen we de koopkrachtbinding.

** Detailhandel.info /Panteia (2014), cijfers op basis van CBS en Locatus, bewerking DTNP

*** CBS (2015), StatLine databank

In deze indicatieve berekening wordt uitgegaan van één moderne servicesupermarkt met een eigentijdse omvang van circa 1.400 m² wvo, centraal in het primaire verzorgingsgebied (Utrechtseweg). Omdat het primair verzorgingsgebied relatief beperkt in verbinding staat met omliggende wijken/stadsdelen is naar verwachting een koopkrachtbinding van ± 70% haalbaar. Voorwaarde hierbij is dat de volwaardige service-supermarkt makkelijk te bereiken is en parkeergemak biedt. In dat geval is een supermarkt aan de Utrechtseweg voor de inwoners van deze buurten aantrekkelijker dan de supermarkten op grotere afstand.

Naast bestedingen van inwoners uit het primaire verzorgingsgebied ontvangt de supermarkt ook bestedingen van inwoners van buiten dit gebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

Toevloeiing van bestedingen vanuit de wijken Burgemeesterswijk en Hoogkamp, vanuit de binnenstad en vanuit Oosterbeek is naar verwachting beperkt. Deze inwoners hebben voldoende supermarktaanbod in de eigen wijk/kern. Toevloeiing moet vooral komen van de vele mensen die in het gebied werken (o.a. Arnhems Buiten en de Hogeschool voor de Kunsten) en het doorgaande autoverkeer over de Utrechtseweg (onder andere woon-werkverkeer uit de binnenstad). Voorwaarde om deze koopkrachttoevloeiing te kunnen realiseren is een goede zichtbaarheid en ontsluiting vanaf de Utrechtseweg. In dat geval is een koopkrachttoevloeiing van ± 30% haalbaar.

Omzet per m²

Door het totale omzetpotentieel te delen op het winkelvloeroppervlak van de supermarkt is de indicatief haalbare omzet per m², ofwel de haalbare vloerproductiviteit te bepalen. In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet

per m² per jaar (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in supermarkten ± € 7.900,- (excl. BTW).

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor een supermarkt aan de Utrechtseweg (tabel 2).

Tabel 2 Indicatie distributieve mogelijkheden supermarkt Utrechtseweg

Inwoners primair verzorgingsgebied	5.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 1.990*
Koopkrachtbinding	70%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 7 mln*
Toevloeiing (aandeel vreemde koopkracht)	30%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 10 mln
Omvang supermarkt m ² wvo	1.400
Haalbare omzet/m ² (excl. BTW)	€ 7.100*
Gemiddelde omzet/m ² NL (excl. BTW)	€ 7.900

* Niet gecorrigeerd naar extra haalbare omzet uit overig dagelijkse winkelbestedingen. Doordat het aanbod overig dagelijkse winkels in het verzorgingsgebied beperkt zal blijven (o.a. ontbreken drogist) zal een deel van de overige dagelijkse bestedingen door inwoners uit het gebied in de supermarkt worden gedaan. Gemiddeld besteedt een consument jaarlijks ruim € 500 in overig dagelijkse winkels (Detailhandel.info / Panteia, 2014). Hierdoor kan worden uitgegaan van een groter omzetpotentieel (tot circa € 1 mln. extra omzet) en daarmee hogere haalbare vloerproductiviteit: indicatie € 7.400 à 7.800 per m².

Bijlage 2 Indicatie haalbaar programma buurt- en wijkvoorzieningencluster

Tabel 3 Indicatief haalbaar voorzieningenprogramma

Utrechtseweg/Oranjestraat

Type voorziening (zowel nieuwvestiging als verplaatsingen)	Omvang m² wvo	Omvang m² bvo
Dagelijks winkelaanbod (servicesupermarkt en één of enkele verszaken)	1.400 à 1.500	1.900 à 2.000
Overige winkels (bijvoorbeeld slijter/wijnhandel, tabak/lectuur, bloemist)	200	300
Horeca (bijvoorbeeld cafetaria en/of afhaal, (grand)café/lunchroom)		200
Ambachten en diensten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidssalon/zonnestudio)		300
TOTAAL		2.700 à 2.800

Bijlage 3 Omzeteffect supermarktenaanbod Burgemeesterswijk

Indicatie bestedingen vanuit Lombok e.o. voor en na komst supermarkt

De inwoners van Lombok, Heijenoord, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat zijn momenteel zowel op het supermarktaanbod in de Burgemeesterswijk (± 40%) als op het supermarktaanbod in Oosterbeek gericht. De omzeteffecten door de komst van een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg worden verdeeld over deze supermarkten. In tabel 4 wordt het te verwachten verschil in bestedingen vanuit de buurten Lombok, Heijenoord, Klingelbeek-Hoogstede en Utrechtsestraat in de supermarkten in de Burgemeesterswijk indicatief weergegeven.

Tabel 4 Indicatie omzet uit Lombok e.o. in supermarkten Burgemeesterswijk voor en na komst supermarkt Utrechtseweg

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Inwoners Lombok e.o.	5.000	5.000
Omzet/inwoner (excl. BTW)	€ 1.990	€ 1.990
Koopkrachtbinding aan supermarkten Burgemeesterswijk	40%	15%
Omzet uit Lombok e.o. (excl. BTW)	€ 4 mln	€ 1,5 mln

Indicatie toekomstig functioneren supermarkten Burgemeesterswijk

Een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg van eenzelfde omvang als de supermarkten in de Burgemeesterswijk heeft naar verwachting geen effect op de koopkrachtbinding van de inwoners van de Burgemeesterswijk (± 8.750 inwoners, inclusief Brouwerijweg e.o.*) aan het supermarktaanbod in de Burgemeesterswijk. Het inwonertal zal voorlopig stabiel blijven.

De toevloeiing van bestedingen aan de supermarkten in de Burgemeesterswijk van buiten Arnhem-Noord West zullen slechts beperkt afnemen ($\pm 10\%$) door toevoeging van een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg.

Toevloeiing van buiten Arnhem-Noord West aan de supermarkten in de Burgemeesterswijk komt naar verwachting namelijk vooral van de buurten nabij het Sonsbeekpark (Sint Marten en Sonsbeek Zuid).

Het effect van de toevoeging van een servicesupermarkt aan de Utrechtseweg van circa 1.400 m^2 wvo op de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten in de Burgemeesterswijk is indicatief weergegeven in tabel 5.

Het berekende effect op de vloerproductiviteit dient met enige marge genuanceerd te worden. Indicatief kan gesteld worden dat de verwachte omzetsdaling tussen de 10 en 14% zal liggen. Hierbij wordt opgemerkt dat het daadwerkelijke omzeteffect per supermarkt kan verschillen. Er blijft echter voldoende omzetspotentie voor bestaande aanbieders om op gezond niveau te kunnen blijven functioneren. Na de komst van een supermarkt aan de Utrechtseweg ligt de vloerproductiviteit voor de supermarkten in de Burgemeesterswijk gelijk aan de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten (€ 7.900).

* Gemeente Arnhem (2015), Arnhem in cijfers

Tabel 5 Indicatieve berekening functioneren supermarkten Burgemeesterswijk voor en na komst supermarkt Utrechtseweg

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Inwoners Burgemeesterswijk e.o.	8.700	8.700
Omzet/inwoner (excl. BTW)*	€ 2.130	€ 2.130
Koopkrachtbinding	85%	85%
Omzet uit Burgemeesterswijk e.o. (excl. BTW)	€ 16 mln	€ 16 mln
Toevloeiing koopkracht Lombok e.o. (excl. BTW)	€ 4 mln	€ 1,5 mln
Overige toevloeiing**	€ 10 mln	€ 9 mln
Totale omzet (excl. BTW)	€ 30 mln	€ 26,5 mln
Omvang supermarktaanbod Burgemeesterswijk (m^2 wvo)	3.300	3.300
Omzet/ m^2 gemiddeld in supermarkten Burgemeesterswijk (excl. BTW)	$\pm$ € 9.090	$\pm$ € 8.030
Afwijking vloerproductiviteit		$\pm -11,7\%$

* CBS (2015), StatLine: Het gemiddelde inkomen in Burgemeesterswijk/Hoogkamp ligt $\pm 40\%$ hoger dan het landelijk gemiddelde. De omzet per inwoner is hierop aangepast.

** BRO (2008), Visie op de buurt- en wijkverzorging in Arnhem-Noord: Toevloeiing van buiten Arnhem-Noord West is door BRO ingeschat op $\pm$ € 8,4 mln. Dit bedrag is gecorrigeerd op de autonome toename van supermarktbestedingen per hoofd van de bevolking in de afgelopen 6 jaar.