

Supermarktnota Arnhem

Behoefteonderzoek 2016-2020

Opdrachtgever: Gemeente Arnhem

Rotterdam, 23 november 2017



Supermarktnota Arnhem

Behoefteonderzoek 2016-2020

Opdrachtgever: Gemeente Arnhem

Wilbert Kroesen

Rotterdam, 23 november 2017

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Centrale vraagstelling	4
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Verantwoording bronnen	5
2	Distributieve ruimte supermarktbranche	7
2.1	Algemene levensmiddelenhandel	7
2.2	Distributieve ruimte supermarkten 2016	9
2.3	Distributieve ruimte supermarkten 2020	11
2.4	Indicatie extra distributieve ruimte supermarkten 2030	13
2.5	Samenvatting distributieve ruimte supermarkten 2016, 2020, 2030	14
3	Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Noord	16
3.1	Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Noord	16
3.2	Binnenstad	17
3.3	Spijkerkwartier, Klarendal en Velperweg	17
3.4	Presikhaaf	18
3.5	Het Broek	18
3.6	Burgemeesterswijk e.o.	19
3.7	Overige supermarkten in Arnhem-Noord	19
3.7.1	Lombok	19
3.7.2	Geitenkamp, Monnikenhuisen, Paasberg, Angerenstein-Noord	19
3.7.3	Alteveer/Cranevelt	20
3.8	Samenvattend overzicht supermarktversterking Arnhem-Noord	20
4	Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Zuid	22
4.1	Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Zuid	22
4.2	Kronenburgpassage	23
4.3	Malburgen	23
4.4	Schuytgraaf	23
4.5	Rijkerswoerd	24
4.6	Overige supermarkten Arnhem-Zuid	24
4.6.1	Albert Heijn Vredenburg	24
4.6.2	Winkelcentrum de Elderhof	24
4.6.3	De Laar (Supercoöp, Jumbo)	25
4.7	Samenvattend overzicht supermarktversterking Arnhem-Zuid	25
	Bijlage 1 Trendanalyse omzetkengetallen	26
	Trend gemiddelde besteding in supermarkten per inwoner 2000-2030	27
	Trend gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten per m2 wvo 2000-2030	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft in oktober 2016 de “Detailhandelsvisie 2016-2021” vastgesteld. Er was behoefte aan een nieuwe stedelijke detailhandelsvisie, omdat de veranderingen in de detailhandel en de economische crisis grote invloed hebben gehad op de exploitatie van de detailhandel en het te voeren detailhandelsbeleid.

De nieuwe detailhandelsvisie is in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven vormgegeven en geeft inzicht in de ontwikkelrichtingen voor Arnhem. Ook is gesproken met de diverse supermarktketens die in Arnhem actief zijn. Allen gaven zij aan dat zij nog ruimte zien voor verbeteringen van de branchebezetting. In de laatste jaren hebben diverse ontwikkelingen gespeeld rond supermarktvoorzieningen in Arnhem. Op bestaande locaties zijn voor supermarkten veelal geen mogelijkheden tot uitbreiding aanwezig, enerzijds vanwege fysieke beperkingen en anderzijds vanwege bezwaren van omwonenden.

De gemeente heeft daarom behoefte aan een actuele stand van de supermarktstructuur in Arnhem en inzicht in mogelijkheden voor ontwikkeling voor de toekomst. Dit is dan ook als één van de actiepunten opgenomen in de detailhandelsvisie.

1.2 Centrale vraagstelling

Het doel van dit behoefteonderzoek is het in kaart brengen van de distributieplanologische mogelijkheden voor uitbreiding en optimalisatie van het supermarkt aanbod in Arnhem. Voor dit onderzoek is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

- Hoeveel distributieve ruimte is er nu en in de nabije toekomst voor een uitbreiding van het supermarktaanbod in Arnhem, rekening houdend met aangrenzende gemeenten en hoe moet deze ruimte worden verdeeld over de stadsdelen en wijken?
- Met welke ruimtelijk-economische structuur is de verzorging van de inwoners van Arnhem op het gebied van dagelijkse detailhandel in het algemeen en supermarkten in het bijzonder, het meest gediend?

Bij de beantwoording van deze centrale vraagstelling is rekening gehouden met de mogelijkheden om via verplaatsing/clustering van bestaande supermarkten bij te dragen aan de verbetering van de spreiding van dagelijkse detailhandel en met (eventuele) effecten van de voorgestelde aanpassingen van het supermarktaanbod op het functioneren van de dagelijkse detailhandel in de beide stadsdelen, de wijken en de buurten.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de eerste deelvraag van de centrale vraagstelling beantwoord. Berekend wordt welke distributieve ruimte er bestaat voor de versterking van het supermarktaanbod in de beide stadsdelen in de komende jaren. In hoofdstuk 3 wordt de tweede deelvraag beantwoord voor het stadsdeel Arnhem-Noord en in hoofdstuk 4 voor Arnhem-Zuid. Bepaald wordt hoe de distributieve ruimte zo moet worden aangewend, dat de verzorging van de

inwoners van het stadsdeel op het gebied van dagelijkse detailhandel en supermarkten in het bijzonder, het meest gediend is.

1.4 Verantwoording bronnen

Om een adequaat antwoord op de centrale vraagstelling te kunnen geven zijn de volgende bronnen gebruikt.

Voor de prognose van de supermarktkoopkracht over enkele jaren (en welke behoefte aan supermarktruimte komt daaruit voort?) is de prognose van het aantal inwoners per wijk van de gemeente Arnhem voor de jaren 2020 en 2030 toegepast en vergeleken met het aantal inwoners per wijk per 1 januari 2016.¹

De berekeningen in dit rapport worden steeds voor drie jaren uitgevoerd: voor het jaar 2016, voor het jaar 2020 en voor het jaar 2030. Over het jaar 2016 zijn immers alle nodige data gepubliceerd. Dit is daarom een logisch beginjaar, als benadering van het 'heden'. Alle berekeningen worden voor dit jaar uitgevoerd, maar ook voor de middellange termijn (2020) en voor de lange termijn (2030). Hoe verder in de toekomst, hoe onzekerder de prognose.

Aan de hand van de koopkrachtoriëntatie en omzettoevloeiing voor de dagelijkse detailhandel is bepaald welk deel van de jaarlijkse supermarktkoopkracht van de inwoners van Arnhem en omliggende plaatsen wordt uitgegeven in de diverse supermarkten van Arnhem. De koopkrachtoriëntatie- en omzettoevloeiingspercentages die hierbij werden gebruikt, zijn ontleend aan het verdiepingsonderzoek Arnhem van het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O Research en Ecorys,

Bij de vaststelling van de jaarlijkse koopkracht voor supermarkten is gebruik gemaakt van de gemiddelde besteding per jaar per inwoner in 2016 in supermarkten in ons land en van de gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlakte (= wvo) van de supermarkten in 2016, zoals deze kengetallen zijn vastgesteld en gepubliceerd door INretail en Pantheia op verzoek van de distributieplanologische adviesbureaus. Met behulp van een historische reeks over de ontwikkeling van deze twee omzetkengetallen, is de trend van de ontwikkeling op middellange termijn (2020) en lange termijn (2030) afgeleid. Aan de hand van deze trend is een prognose gedaan voor de hoogte van de beide omzetkengetallen in de toekomst. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1.

De volgende drie bronnen werden gehanteerd voor de wvo van de supermarkten in Arnhem: de databank van Locatus (april 2016) en recente publicaties van de Supermarktgids en de Levensmiddelenkrant. Omdat deze bronnen voor de Aldi's geen exact wvo aangeven, werd het wvo van de vestigingen bij Aldi opgevraagd. Ecorys heeft alle supermarkten bezocht en vastgesteld welk metrage van toepassing is.

Daarnaast is vastgesteld hoe de consumenten denken over de kwaliteit van de supermarkten in Arnhem. Daarvoor werd gebruik gemaakt van de reviews van consumenten zoals deze worden aangegeven op de twee sites www.wugly.nl en www.telefoonboek.nl en op Google op zaterdag 15 oktober 2016. De beoordeling (het rapportcijfer) per supermarkt op deze drie

¹ De prognose voor 2020 voor Angerenstein is verhoogd met een raming van het aantal bewoners van de appartementen die de komende jaren door Borghese zullen worden gerealiseerd in de voormalige ING-gebouwen aan de Velperweg: 790 appartementen maal gemiddeld 1,25 bewoners per appartement. Verder werd er van uitgegaan dat de verhuizingen er toe zullen leiden dat het aantal inwoners van Arnhem met 67% van het aantal bewoners van de appartementen gaat stijgen.

bronnen werden gewogen op basis van het aantal reviews van consumenten. Het gaat in totaal om 987 reviews over de 37 Arnhemse supermarkten.

Google meet de gemiddelde verblijfsduur voor de meeste grote winkels in ons land. U ziet de verblijfsduur van een winkel indien u op uw smartphone op Google de naam en het adres van een winkel intikt. Wij hebben de verblijfsduur van de Arnhemse supermarkten eveneens afgelezen op 15 oktober 2016. De verblijfsduur is, evenals het omzetaandeel van een supermarkt, een indicatie voor het belang van een supermarkt in de stedelijke hiërarchie van supermarkten: hoe langer de verblijfsduur, hoe hoger het belang van de supermarkt.

Bij haar bezoek aan alle Arnhemse supermarkten heeft Ecorys de stand van zaken beoordeeld: wat is de ruimtelijke situatie en hoe goed kan de supermarkt functioneren? Bij dit bezoek zijn klanten aangesproken over hun beleving van de supermarkt.

Om te zorgen dat de analyses in dit rapport worden herkend door de supermarktbranche zijn enkele supermarktbedrijven door Ecorys geïnterviewd, nadat een conceptversie van deze supermarktnota was besproken met de gemeente Arnhem, over hun wensen en gedachten over de meest optimale supermarktbezetting van de stad. Ecorys bedankt Albert Heijn, Jumbo, Coöp en Aldi voor de medewerking. Daarnaast heeft Ecorys contact opgenomen met beleggers en ontwikkelaars over hun plannen voor de verbetering van het supermarktaanbod in Arnhem, waaronder Hoge Dennen, Multi en Synchron.

2 Distributieve ruimte supermarktbranche

In dit hoofdstuk wordt de eerste deelvraag van de centrale vraagstelling beantwoord: hoeveel distributieve ruimte is er nu en in de nabije toekomst voor een uitbreiding van het supermarkt-aanbod in Arnhem, rekening houdend met aangrenzende gemeenten en hoe moet deze ruimte worden verdeeld over de stadsdelen en wijken? In paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4 wordt bekeken hoeveel distributieve ruimte er nu is (2016) voor de versterking van de supermarkt-bezetting, hoeveel er in de nabije toekomst zal zijn (2020) en hoeveel er waarschijnlijk op de lange termijn zal zijn (2030). Eerst wordt ingegaan op de omvang en samenstelling van de algemene levensmiddelenhandel, de sector van de detailhandel waartoe de supermarkten en daarmee verwante branches worden gerekend.

2.1 Algemene levensmiddelenhandel

Binnen de dagelijkse detailhandel zijn drie branches verwant aan de supermarktbranche, namelijk de buitenlandse levensmiddelenzaken, de winkels in natuurvoeding (reform, biologisch-dynamisch, duurzame voeding etc.) en de minisupers/nachtwinkels. Daarom wordt in deze paragraaf in kort bestek aandacht besteed aan de omvang van deze drie branches en de supermarktbranche.

Tabel 2.1 Algemene levensmiddelenbranche Arnhem, in vestigingen en m2 wvo

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Buitenlandse levensmiddelenzaken (toko, minisupers) ²	3.789 m2 wvo (26 vestigingen)	1.180 m2 wvo (10 vestigingen)	4.969 m2 (36 vestigingen)
Natuurvoeding (reform, vitamines)	1.538 m2 wvo (8 vestigingen)	385 m2 wvo (2 vestigingen)	1.893 m2 wvo (10 vestigingen)
Supermarkten, inclusief slijterij	18.446 m2 wvo (22 vestigingen)	16.466 m2 wvo (15 vestigingen)	34.912 m2 wvo (37 vestigingen)
Algemeen levens-middelenbranche	23.773 m2 wvo (56 vestigingen)	18.011 m2 wvo (27 vestigingen)	41.784 m2 wvo (83 vestigingen)

Bronnen: Locatus april 2016, Supermarktgid 2016, Levensmiddelenkrant 2016, bewerking Ecorys

De eerste twee branches, de buitenlandse levensmiddelenzaken en natuurvoeding worden in de distributieplanologie gezien als zelfstandige branches binnen de dagelijkse detailhandel, met eigen bestedingsbedragen en vloerproductiviteiten. De distributieve ruimteberekeningen voor de supermarkten behoeven daarom niet gecorrigeerd te worden voor de omzetaandelen van deze twee verwante branches.

Minisupers/nachtwinkels

De derde branche, de minisupers/nachtwinkels, wordt wel als onderdeel van de supermarktbranche gezien. Het gaat om winkels in het algemeen levensmiddelenkanaal die kleiner dan 200 m2 wvo zijn en niet behoren tot de buitenlandse levensmiddelenzaken en winkels in natuurvoeding. Omdat alle Arnhemse minisupers/nachtwinkels (zoals opgenomen in de databestanden van Locatus), met uitzondering van de AH to Go in het station, tot de buitenlandse levensmiddelenzaken kunnen

² Ecorys heeft twee nieuwe Turkse levensmiddelenzaken in de winkelcentra Lely en Elderhof opgemeten en toegevoegd.

worden gerekend, is de branche van minisupers/nachtwinkels niet relevant voor dit onderzoek van de behoefte aan supermarkten in Arnhem. De AH to Go is wel tot de supermarktbranche gerekend.

Buitenlandse levensmiddelenzaken

De buitenlandse levensmiddelenzaken richten zich met name op de Nederlanders met een niet-westerse afkomst. Ze zijn vooral gericht op het land van herkomst van de ondernemer en weten met hun buitenlandse assortimenten, hun aanbod aan verse groente en fruit en (halal) vlees ook allochtone Nederlanders aan te trekken. De gemiddelde vloerproductiviteit van de buitenlandse levensmiddelenzaken is minder dan de helft van die van de supermarkten: buitenlandse levensmiddelenzaken hebben vaak een relatief lage omzet.

Onder de buitenlandse levensmiddelenzaken in Arnhem springen drie vestigingen er uit, namelijk de Turkse levensmiddelenzaken Güven aan de Honigkamp in Presikhaaf (515 m2 wvo) en Meltem Plaza in winkelcentrum Lely (870 m2 wvo) en de Aziatische levensmiddelenzaak Amazing Oriental aan de Johan de Wittlaan in het Statenkwartier (518 m2 wvo).

Zowel Güven als Amazing Oriental zijn relatief druk en kampen met relatief weinig winkelvloeroppervlakte en relatief weinig parkeercapaciteit. Amazing Oriental wordt door haar klanten goed beoordeeld (8,6) en trekt een groot deel van haar omzet van buiten Arnhem (circa 20%). Voor Güven geven de geraadpleegde sites geen reviews en leverde het regionaal koopstromenonderzoek geen omzetherkomstgegevens op. Ecorys gaat er van uit dat de kans groot is dat één of beide zaken in de komende jaren zullen gaan aangeven dat zij graag willen uitbreiden.

Natuurvoedingswinkels

De winkels in natuurvoeding richten zich met name op de consumenten die zich aangesproken voelen tot deze specifieke vormen van voeding. Per inwoner wordt in ons land ongeveer 0,5% van de besteding in de supermarkten in deze verwante branche uitgegeven. De branche kent een gemiddelde vloerproductiviteit die tussen 55-60% van die van de supermarkten ligt. In Arnhem springen er drie vestigingen uit, te weten de EkoPlaza aan de Looierstraat in de binnenstad (500 m2 wvo), Estafette aan de Spijkerlaan bij de Steenstraat (650 m2 wvo) en de EkoPlaza in winkelcentrum Kronenburg (300 m2 wvo). Deze drie vestigingen zijn relatief gezien niet druk en de gemiddelde verblijfsduur is korter dan die van even grote supermarkten.

Tabel 2.2 Algemene levensmiddelenbranche Arnhem, percentage wvo en grootte in m2 wvo

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Buitenlandse winkels (% m2)	15,9%	6,6%	11,9%
Buitenlandse winkels (gem. wvo)	146	118	138
Natuurvoeding (% wvo)	6,5%	2,0%	4,6%
Natuurvoeding (gem. wvo)	192	183	192
Supermarkten (% wvo)	77,6%	91,4%	83,8%
Supermarkten (gem. wvo)	838	1098	944
Alg. lev.mid.branche (% wvo)	100%	100%	100%
Alg. lev.mid.branche (gem.)	425	667	503

Bronnen: Locatus 2016, bewerking Ecorys

In tabel 2.2 zijn de absolute getallen van tabel 2.1 uitgedrukt in relatieve indicators. In Arnhem-Noord, met meer wijken en buurten met een relatief hoog inkomen (relevant voor bijvoorbeeld natuurvoeding) en met een hoog percentage van de bevolking met een niet-westerse achtergrond (relevant voor de buitenlandse levensmiddelenzaken) is een hoger percentage van het

winkelvloeroppervlakte van de sector algemene levensmiddelenbranche in gebruik bij de buitenlandse winkels en de natuurvoedingswinkels dan in Arnhem-Zuid.

Tabel 2.3 Supermarktbezetting in Nederland, in gemeenten met 150-175.000 inwoners en in Arnhem

	Nederland	150-175.000 inw.	Arnhem
Aantal supermarkten per 1.000 inwoners	0,27	0,27	0,24
Gem m2 wvo supermarkt	923 m2	903 m2	944 m2
Gemiddeld m2 per inwoner	0,25 m2	0,27 m2	0,23 m2

Bronnen: Locatus 2016, bewerking Ecorys

De gemiddelde Arnhemse supermarkt meet circa 944 m2 wvo. Tabel 2.3 geeft aan dat dit meer is dan gemiddeld in Nederland (923 m2) en gemiddeld in de gemeenten met 150-175.000 inwoners (dit zijn: Arnhem, Haarlem, Enschede, Nijmegen). Toch is het aantal m2 supermarkt per 1.000 inwoners in Arnhem vrij laag. Verklarend is het relatief kleine aantal supermarkten in Arnhem.

Tabel 2.4 Supermarktbezetting in Arnhem-Noord, Arnhem-Zuid en in de gemeente Arnhem

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Aantal supermarkten per 1.000 inwoners	0,27	0,205	0,24
Gem m2 wvo supermarkt	838 m2	1.096 m2	944 m2
Gemiddeld m2 per inwoner	0,23 m2	0,225 m2	0,23 m2

Bronnen: Locatus 2016, bewerking Ecorys

Het verschil in supermarktbezetting in Arnhem-Noord en Arnhem-Zuid is niet groot. De supermarkten in Arnhem-Zuid zijn gemiddeld groter dan in Arnhem-Noord en het aantal supermarkten in Arnhem-Noord is groter dan in Arnhem-Zuid. Maar per inwoner is in beide stadsdelen vrijwel evenveel m2 supermarktruimte aanwezig. Verwacht mag worden dat de 'achterstand' in schaalvergroting van de supermarkten in Arnhem-Noord ten opzichte van die in Arnhem-Zuid in de komende jaren kan worden ingelopen door enkele kleinere supermarkten te vervangen voor grotere supermarkten. De twee volgende hoofdstukken handelen over dit onderwerp. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt uitgerekend hoeveel m2 supermarkt er bij zou kunnen komen, uitgaande van de distributieve omzetmogelijkheden (2016, 2020, 2030).

2.2 Distributieve ruimte supermarkten 2016

Bij het verdiepingsonderzoek Arnhem van het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 is gemeten welk deel van de koopkracht voor de dagelijkse detailhandel in de stadsdelen Arnhem-Zuid en Arnhem-Noord bij welke aankoopplaats wordt besteed. Bovendien heeft dit koopstromenonderzoek vastgesteld welk deel van de koopkracht voor dagelijkse artikelen vanuit de andere gemeenten van de regio Arnhem-Nijmegen, uit de omliggende schil en uit de Duitse grensstreek toevloeit naar Arnhem.

Met behulp van deze bron heeft Ecorys berekend wat de distributieve ruimte is (dat wil zeggen: de uitbreidingscapaciteit c.q. overcapaciteit) voor de supermarktbranche in Arnhem.

Voor dit jaar (2016) zijn de bestedingsbedragen per inwoner per jaar in supermarkten en de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten volgens het stationair scenario en het dynamisch scenario gelijk aan elkaar.

Tabel 2.5 Afvloeiing en binding koopkracht supermarkten gemeente Arnhem in 2016

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	80.666	73.151	153.817
Supermarktkoopkracht	€ 165,3 miljoen	€ 144,8 miljoen	€ 310,1 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	11,2%	7,6%	9,5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 18,5 miljoen	€ 11,0 miljoen	€ 29,5 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 146,8 miljoen	€ 133,8 miljoen	€ 280,6 miljoen

Bronnen: I&O Research en Ecorys 2016, bewerking Ecorys

Bijna 10% van de stedelijke koopkracht voor supermarkten wordt buiten de gemeente Arnhem besteed, met name in Velp (1,8%), Elst (1,0%), Oosterbeek (0,9%), Westervoort (0,5%), Huissen (0,4%) en Doesburg (0,3%). De inwoners van Arnhem-Noord zijn ook gericht op de supermarkten in Velp, Oosterbeek en Doesburg en de inwoners van Arnhem-Zuid op die in Elst, Westervoort en Huissen.

De 9,5% afvloeiing is, in vergelijking met andere grotere steden in ons land, hoog te noemen. Bij een versterking van het supermarktaanbod moet de afvloeiing kunnen afnemen naar gemiddeld 5% in de gehele gemeente. In tabel 2.6 is de distributieve ruimte voor de supermarkten in 2016 bepaald op basis van de bestaande afvloeiing van koopkracht.

Tabel 2.6 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2016 op basis van stedelijke binding en omzettoevloeiing van elders op basis van regionaal koopstromenonderzoek 2016

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 146,8 miljoen	€ 133,8 miljoen	€ 280,6 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 13,8 miljoen	€ 13,8 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 132,9 miljoen	€ 147,7 miljoen	€ 280,6 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	8,8% € 12,8 miljoen	10,3% € 16,9 miljoen	€ 29,7 miljoen
Supermarktbestedingen	€ 145,7 miljoen	€ 164,6 miljoen	€ 310,3 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.189	€ 8.189	€ 8.189
Haalbaar m2 wvo supermarkt	17.790 m2	20.099 m2	37.888 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	18.445 m2	17.525 m2	35.970 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	- 655 m2	2.574 m2	1.918 m2

Bronnen: I&O Research en Ecorys 2016, bewerking Ecorys

Met behulp van het regionaal koopstromenonderzoek is vastgesteld welk gedeelte van de omzet van de diverse supermarkten in Arnhem van elders toevloeit. In de volgende hoofdstukken wordt dit percentage omzettoevloeiing voor enkele supermarktlocaties gerapporteerd. Een deel van de supermarktkoopkracht van de inwoners van Arnhem-Noord (bijna 8,5%) wordt besteed in supermarkten in Arnhem-Zuid. De toevloeiing is hoofdzakelijk afkomstig van dezelfde plaatsen als waar de afvloeiing wordt besteed. Het saldo van toevloeiing (€ 29,7 miljoen) en afvloeiing (€ 29,5 miljoen) is op het schaalniveau van de gemeente Arnhem vrijwel nihil.

In Arnhem-Noord lijkt vraag naar en aanbod aan supermarktruimte per saldo kwantitatief min of meer in evenwicht te zijn, uitgaande van de bestaande binding van koopkracht. Binnen de verschillende wijken/buurtten van Arnhem-Noord bestaan daarbij echter grote verschillen. In het stadsdeel Arnhem-Zuid is sprake van een uitbreidingscapaciteit van circa 2.575 m2 wvo (+15%), mede als gevolg van de groei van het aantal inwoners van Schuytgraaf.

2.3 Distributieve ruimte supermarkten 2020

Hoe valt de uitbreidingscapaciteit uit indien het perspectief wordt verlegd naar het jaar 2020? Bij de beantwoording van deze vraag worden twee scenario's onderscheiden.

De eerste manier, het **stationair scenario**, gaat er van uit dat elke inwoner van het land in de jaren 2020 (en 2030, zie: paragraaf 2.4) evenveel in supermarkten zal besteden dan in het jaar 2016. Daarnaast gaat dit scenario er van uit dat de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) van de supermarkten in 2020 (en 2030) gelijk zal uitvallen dan in 2016. Dit is de gangbare wijze van werken bij dit soort onderzoek.

Tabel 2.7.1 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2020, bij het stationair scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	84.364	76.000	160.362
Bestedingsbedrag	€ 2.049	€ 1.980	
Supermarktkoopkracht	€ 172,8 miljoen	€ 150,4 miljoen	€ 323,3 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 8,6 miljoen	€ 7,5 miljoen	€ 16,2 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 164,2 miljoen	€ 142,9 miljoen	€ 307,1 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Indien de voorstellen voor de versterking van de supermarktbezetting in de beide stadsdelen van het volgende hoofdstuk de komende jaren worden uitgevoerd, zal er voor de inwoners minder reden zijn om de supermarkten in de dorpen in de omtrek te bezoeken. Immers in deze dorpen en in de verschillende wijken van Arnhem zijn dan vrijwel dezelfde supermarkt-formules met vergelijkbare groottes gevestigd.

De afvloeiing naar de supermarkten in de omliggende plaatsen zal daardoor gaan afnemen, zoals eerder het geval was in de steden die in inwoneraantal vergelijkbaar zijn met Arnhem. Er is van uitgegaan dat in de toekomst circa 5% van de supermarktkoopkracht zal blijven afvloeien naar elders. Voor de grotere steden in ons land is circa 95% binding normaal.

Het stationair scenario is aangevuld met een tweede werkwijze, die het **dynamisch scenario** is genoemd. Dit laatste scenario gaat ervan uit dat de gemiddelde besteding per inwoner in supermarkten en de gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten in de toekomst zullen gaan veranderen, zoals in het verleden het geval is geweest. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar bijlage 1.

Tabel 2.7.2 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2020, bij het dynamisch scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	84.364	76.000	160.362
Bestedingsbedrag	€ 2.269	€ 2.192	
Supermarktkoopkracht	€ 191,4 miljoen	€ 166,6 miljoen	€ 358,0 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 9,6 miljoen	€ 8,3 miljoen	€ 17,9 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 181,9 miljoen	€ 158,3 miljoen	€ 340,1 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Voor de overvloeiing van supermarktkoopkracht van Arnhem-Noord naar Arnhem-Zuid mag verwacht worden dat deze in een bepaalde mate zal gaan afnemen, omdat het supermarktaanbod van Arnhem-Noord in de periode 2016-2020 zal verbeteren. Op basis van de in 2020 verwachte supermarktbezetting in Arnhem-Noord (zie: hoofdstuk 3) is voor het stationaire scenario aangenomen dat de overvloeiing van Arnhem-Noord naar Arnhem-Zuid zal afnemen van bijna 8,5% naar 6 tot 7% van de supermarktkoopkracht in Arnhem-Noord. De omzet aan overvloeiing die hierbij wordt berekend, is overgenomen in het dynamisch scenario.

Tabel 2.8.1 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2020 bij stationair scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 164,2 miljoen	€ 142,9 miljoen	€ 307,1 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 11,6 miljoen	€ 11,6 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 152,6 miljoen	€ 154,5 miljoen	€ 307,1 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	8,8% € 14,7 miljoen	10,3% € 17,7 miljoen	€ 32,4 miljoen
Supermarktbestedingen	€ 167,3 miljoen	€ 172,2 miljoen	€ 339,5 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.189	€ 8.189	€ 8.189
Haalbaar m2 wvo supermarkt	20.425 m2	21.030 m2	41.455 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	18.445 m2	19.040 m2	37.485 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	1.980 m2	1.990 m2	3.970 m2

Bron: bewerking Ecorys

De noodwinkel van Albert Heijn in Schuytgraaf was 738 m2 wvo groot. Door de opening van de nieuwe supermarkt en de sluiting van de noodwinkel is de supermarktruimte in Schuytgraaf met circa 1.515 m2 wvo toegenomen. Een vergelijking van de tabellen 2.6 en 2.8.1/2.8.2 laat zien dat deze toename ex ante in de berekening van de distributieve ruimte in 2020 voor Arnhem-Zuid is opgenomen.

De meeste supermarkten op de locaties waar het supermarktaanbod volgens de nieuwe Detailhandelsvisie en deze supermarktnota zouden moeten versterken, gaan waarschijnlijk geen significante nieuwe omzettoevloeiing van buiten Arnhem aantrekken. Het percentage omzettoevloeiing van buiten de gemeente, zal voor beide stadsdelen gelijk blijven aan het percentage omzettoevloeiing dat bij het koopstromenonderzoek is gemeten.

Tabel 2.8.2 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2020 bij dynamisch scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 181,9 miljoen	€ 158,3 miljoen	€ 340,1 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 11,6 miljoen	€ 11,6 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 170,3 miljoen	€ 169,9 miljoen	€ 340,1 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	8,8% € 16,4 miljoen	10,3% € 19,5 miljoen	€ 35,8 miljoen
Supermarktbestedingen	€ 186,6 miljoen	€ 189,3 miljoen	€ 376,0 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.850	€ 8.850	€ 8.850
Haalbaar m2 wvo supermarkt	21.087 m2	21.395 m2	42.482 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	18.445 m2	19.040 m2	37.485 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	2.642 m2	2.355 m2	4.972 m2

Bron: bewerking Ecorys

Bij het stationair scenario gaat (tot 2020) het om circa 1.980 m² wvo aan nieuwe supermarktruimte in Arnhem-Noord en om circa 1.990 m² wvo in Arnhem-Zuid. Bij het dynamisch scenario gaat het (tot 2020) om circa 2.640 m² wvo nieuwe supermarktruimte in Arnhem-Noord en om circa 2.355 m² wvo in Arnhem-Zuid.

2.4 Indicatie extra distributieve ruimte supermarkten 2030

Voor de planning van de realisatie van de in deze nota voorgestelde verbeteringen van de supermarktbranche is het noodzakelijk om te kunnen beschikken over een prognose van de distributieve ruimte op langere termijn. Hoewel prognoses onzekerder worden naarmate het voorspellingsjaar verder in de toekomst ligt, wordt in de volgende tabellen de extra uitbreidingscapaciteit van de supermarktbranche in de beide stadsdelen tot het jaar 2030 bepaald.

Tabel 2.9.1 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2030, bij het stationair scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	87.400	81.400	168.800
Bestedingsbedrag	€ 2.049	€ 1.980	
Supermarktkoopkracht	€ 179,1 miljoen	€ 161,1 miljoen	€ 340,2 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 9,0 miljoen	€ 8,1 miljoen	€ 17,0 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 170,1 miljoen	€ 153,1 miljoen	€ 323,2 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Hierbij wordt weer verschil gemaakt tussen het stationair scenario (bestedingscijfer en vloerproductiviteit veranderen niet na 2016) en het dynamisch scenario (bestedingscijfer en vloerproductiviteit veranderen wel na 2016). Er is er weer van uitgegaan dat in de toekomst circa 5% van de supermarktkoopkracht zal blijven afvloeien naar elders.

Tabel 2.9.2 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2030, bij het dynamisch scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	87.400	81.400	168.800
Bestedingsbedrag	€ 3.014	€ 2.912	
Supermarktkoopkracht	€ 263,4 miljoen	€ 237,0 miljoen	€ 500,4 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 13,2 miljoen	€ 11,9 miljoen	€ 25,0 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 250,2 miljoen	€ 225,2 miljoen	€ 475,4 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

De overvloeiingsomzet in het stationair scenario is gelijk aan die in het dynamisch scenario.

Tabel 2.10.1 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2030 bij stationair scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 170,1 miljoen	€ 153,1 miljoen	€ 323,2 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 12,0 miljoen	€ 12,0 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 158,1 miljoen	€ 165,1 miljoen	€ 323,2 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	8,8% € 15,2 miljoen	10,3% € 18,9 miljoen	€ 34,1 miljoen
Supermarktbestedingen	€ 173,3 miljoen	€ 184,0 miljoen	€ 357,3 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.189	€ 8.189	€ 8.189
Haalbaar m2 wvo supermarkt	21.161 m2	22.469 m2	43.630 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	18.445 m2	19.040 m2	37.485 m2
Uitbreidingscap. m2 wvo 2030	2.716 m2	3.429 m2	6.145 m2
Uitbreidingscap. m2 wvo 2020	1.980 m2	1.990 m2	3.970 m2
Extra uitbreidingscap. m2 wvo	736 m2	1.439 m2	2.175 m2

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 2.10.2 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2030 bij dynamisch scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 250,2 miljoen	€ 225,2 miljoen	€ 475,4 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 12,0 miljoen	€ 12,0 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 238,2 miljoen	€ 237,2 miljoen	€ 475,4 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	8,8% € 22,9 miljoen	10,3% € 27,2 miljoen	€ 50,1 miljoen
Supermarktbestedingen	€ 261,1 miljoen	€ 264,4 miljoen	€ 525,5 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 9.753	€ 9.753	€ 9.753
Haalbaar m2 wvo supermarkt	26.772 m2	27.106 m2	53.877 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	18.445 m2	19.040 m2	37.485 m2
Uitbreidingscap. m2 wvo 2030	8.327 m2	8.066 m2	16.392 m2
Uitbreidingscap. m2 wvo 2020	2.642 m2	2.355 m2	4.997 m2
Extra uitbreidingscap. m2 wvo	5.685 m2	5.710 m2	11.395 m2

Bron: bewerking Ecorys

Bij het stationair scenario gaat (vanaf 2020 tot 2030) het om circa 735 m2 wvo aan extra nieuwe supermarktruimte in Arnhem-Noord en om circa 1.440 m2 wvo in Arnhem-Zuid. Bij het dynamisch scenario gaat het (vanaf 2020 tot 2030) om circa 5.685 m2 wvo aan extra nieuwe supermarktruimte in Arnhem-Noord en om circa 5.710 m2 wvo in Arnhem-Zuid.

2.5 Samenvatting distributieve ruimte supermarkten 2016, 2020, 2030

In paragraaf 2.2 werd de distributieve ruimte (uitbreidingscapaciteit) voor de supermarkten in de beide stadsdelen van Arnhem in het jaar 2016 berekend. Hierbij hoefde nog geen verschil gemaakt te worden tussen het stationaire en het dynamische scenario. Dit verschil werd wel gemaakt in paragraaf 2.3, bij de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten over enkele jaren, in het jaar 2020 en in paragraaf 2.4, bij de globale raming van de extra distributieve ruimte voor de supermarkten tot het jaar 2030.

Tabel 2.11 Distributieve ruimte supermarkten Arnhem in 2016, 2020 en 2030

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Bestaand m2 wvo supermarkt op teldatum Locatus april 2016 toevoeging Schuytgraaf in 2016 totaal eind 2016	18.445 m2 wvo 0 18.445 m2 wvo	17.525 m2 wvo <u>1.515 m2 wvo</u> 19.040 m2 wvo	35.970 m2 wvo <u>1.515 m2 wvo</u> 37.485 m2 wvo
Distributieve ruimte supermarkten stationair scenario: van 2016 tot 2020 van 2021 tot 2030 totaal 2016-2030	1.980 m2 wvo <u>735 m2 wvo</u> 2.715 m2 wvo	1.990 m2 wvo <u>1.440 m2 wvo</u> 3.430 m2 wvo	3.970 m2 wvo <u>2.175 m2 wvo</u> 6.145 m2 wvo
Distributieve ruimte supermarkten dynamisch scenario: van 2016 tot 2020 van 2021 tot 2030 totaal 2016-2030	2.640 m2 wvo <u>5.685 m2 wvo</u> 8.325 m2 wvo	2.355 m2 wvo <u>5.710 m2 wvo</u> 8.065 m2 wvo	4.995 m2 wvo <u>11.395 m2 wvo</u> 16.390 m2 wvo

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 2.11 wordt een overzicht gegeven van de resulterende distributieve ruimte in 2016, 2020 en 2030. Het onderscheiden van de beide scenario's (het dynamiseren van de berekening, bijlage 1) levert niet op de middellange termijn (in de periode 2016 tot 2020), maar wel op de lange termijn (in de periode 2016 tot 2030) een significant verschil in de uitkomst op. De berekende uitbreidingscapaciteit zal in hoofdstuk 3 en 4 zo worden verdeeld over de beide stadsdelen, dat een zo sterk mogelijke supermarktbezetting resulteert.

3 Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Noord

In dit hoofdstuk wordt de tweede deelvraag van de centrale vraagstelling voor het stadsdeel Arnhem-Noord beantwoord: met welke ruimtelijk-economische structuur is de verzorging van de inwoners van Arnhem-Noord op het gebied van dagelijkse detailhandel in het algemeen en supermarkten in het bijzonder, het meest gediend? In hoofdstuk 4 wordt dezelfde vraag beantwoord voor het stadsdeel Arnhem-Zuid.

3.1 Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Noord

Tabel 3.1 handelt over de performance en kwaliteit van de supermarkten in het stadsdeel Arnhem-Noord. Deze gegevens geven aanleiding tot de volgende aanbevelingen voor de verandering van de ruimtelijke spreiding van supermarkten over het stadsdeel en de verdeling van de distributieve ruimte over de diverse supermarkten, zoals deze voor dit stadsdeel is berekend in tabel 2.11, namelijk (+ 1.950 m2 wvo).

Tabel 3.1 Performance en kwaliteit supermarkten gemeente Arnhem-Noord

Supermarkt	Straat	M2 wvo incl. slijterij	Percentage m2 wvo	Omzet-percentage	Omzet-toevoeging elders	Verblijfsduur Google	Gemiddeld oordeel	Aantal reviews
Plus	Roggestraat	1030	3,0%			15	6,0	25
Spar City Albers	Kleine Oord	585	1,7%			10	7,8	51
Spar Centraal	Willemsplein	216	0,6%			10	7,2	21
AH to Go	Stationsplein	118	0,3%			15	8,0	7
Centrum		1949	5,6%	3,0%	25%			
Albert Heijn	Velperbuitensingel	904	2,6%			15	8,1	51
Coop	Spijkerlaan	710	2,0%			10	7,9	13
Spijkerkwartier		1614	4,6%	1,8%				
Lidl	Dr. C. Lelyweg	1320	3,8%			25	8,5	40
Jumbo	Dr. C. Lelyweg	1775	5,1%			25	8,5	130
Winkelcentrum Lely		3095	8,9%	3,8%	15%			
ALDI-Markt	Johan De Wittlaan	734	2,1%		20%	15	7,2	13
Arnhemse Broek		3829	11,0%	4,7%				
Albert Heijn	Hanzestraat	1845	5,3%			15	8,0	32
Supercoop	Hanzestraat	1220	3,5%			15	4,8	1
Winkelcentrum Presikhaaf		3065	8,8%	16,1%	12,5%			
Dekamarkt	Vrij Nederlandstraat	749	2,1%		20%	15	8,5	5
Presikhaaf		3814	10,9%	16,5%				
Coop	Hommelseweg	813	2,3%			15	7,2	8
Albert Heijn	Klarendalseweg	835	2,4%			15	5,5	8
Klarendal		1648	4,7%	5,0%	< 5%			
Jumbo	Amsterdamseweg	1163	3,3%			15	7,6	41
Lidl	Amsterdamseweg	1025	2,9%			20	7,2	13
Amsterdamse Hoek		2188	6,3%	5,4%	5%			
Albert Heijn	Van Lawick Van Pabststr	1200	3,4%			15	8,4	30
Burgemeesterswijk/Hoogkamp		3388	9,7%	10,6%	2,5%			
Coop	Geitenkamp	400	1,1%			10	nb	0
Coop	Schuttersbergplein	357	1,0%			15	7,2	11
Jumbo	Rosendaalseweg	572	1,6%			10	7,2	40
Geitenkamp/Velperweg e.o.		1329	3,8%	3,0%				
Spar van Gorcum	Oranjestraat	300	0,9%			15	7,2	4
Coop	Beethovenlaan	575	1,6%			10	nb	0
Overig Arnhem-Noord		875	2,5%	2,8%				
ARNHEM-NOORD		18446	52,8%	47,4%	8,8%	16,1	7,5	544
Gemeente Arnhem		34912	100,0%	100,0%	9,6%	18,0	7,8	987

Bronnen: Locatus, I&O Reseach/Ecorys, Google, www.telefoonqids.nl, www.wugly.nl 2016, bewerking Ecorys

3.2 Binnenstad

De Plus-supermarkt in het centrum wordt overwegend kort bezocht; het is echt een zogenaamde mandjeswinkel voor kleine boodschappen. Een groot deel van de omzet komt van buiten Arnhem (25%). De reviews op internet van de Plus laten zien dat dat haar kelderlocatie niet als optimaal wordt gezien.³

Het Bartok-blok tussen de Kleine Oord, de Nieuwstraat, de Langstraat en de Vossenstraat is in aanbouw. Het bestemmingsplan laat op de begane grond circa 1.500 m² bvo toe aan supermarktruimte, horeca en andere vormen van detailhandel en dienstverlenende bedrijven. Het gaat waarschijnlijk om circa 800 m² wvo supermarkt.

Naar verwachting zullen in de komende jaren enkele 'stadswinkels' (175-350 m² wvo) door de supermarkten worden geopend in de binnenstad. Zowel Coöp (Coöp Vandaag) als Jumbo/La Place en Dirk/Deka bijvoorbeeld verkennen de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een "traffic formule", in navolging van Ahold (AH to Go) en Spar (Spar City). De stadswinkels worden een hybride verschijning vanuit de context van 'food service', dit is: de integratie van dagelijkse detailhandel, consumptie ter plaatse (horeca) en de bezorging van levensmiddelen en maaltijden. De stadswinkels doen een beroep op de koopkracht voor supermarkten, levensmiddelenpeciaalzaken en horeca. De toedeling van een deel van de distributieve ruimte tot 2020 voor de supermarkten is ondoenlijk.

3.3 Spijkerkwartier, Klarendal en Velperweg

In de aanloopmilieus ten oosten van de binnenstad functioneren drie supermarkten als 'mandjeswinkel' voor met name fietsers en voetgangers, namelijk de beide Coöps aan de Hommelseweg in Klarendal en aan de Spijkerlaan bij de Steenstraat en de Albert Heijn aan de Velperbuitensingel in het Spijkerkwartier. Deze supermarkten functioneren naar tevredenheid.

Dit geldt ook voor de Albert Heijn aan de Klarendalseweg. Vergroting van de Coöps en de Albert Heijn in Klarendal is, vanuit de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in dit deel van de stad bezien, niet nodig. De Albert Heijn aan de Velperbuitensingel heeft naast een functie als 'mandjeswinkel' voor de omliggende buurten ook een functie als binnenstads-supermarkt. Deze supermarkt kan beter in deze functies voorzien indien zij de komende jaren in beperkte mate wordt uitgebreid (circa 125 m² wvo).

Ontwikkelaar Borghese heeft voorgesteld om een megasupermarkt (dit is een supermarkt met meer dan 2.500 m² wvo) te openen op het -1 niveau van de ING-gebouwen aan de Velperweg. Indien deze ontwikkeling mogelijk zou worden gemaakt, wordt vrijwel de gehele uitbreidingscapaciteit voor de supermarkten in Arnhem-Noord tot het jaar 2020 opgesoupeerd. Dit is ongewenst. Indien op de betreffende locatie een 'reguliere' supermarkt zou worden gerealiseerd met een voor Arnhem gemiddelde grootte (circa 945 m² wvo) zal een significant omzetdeel op de AH in Klarendal (835 m² wvo) worden verdrongen, hetgeen het functioneren van beide supermarkten onder druk kan gaan zetten. De omzetclaim van een supermarkt in de ING-gebouwen zal verder de haalbaarheid van een wijkwinkelcentrum aan de Rosendaalseweg verkleinen (zie: paragraaf 3.7.2). Het sociaal belang dat is gemoeid met een zorgvuldige spreiding van de beschikbare distributieve ruimte over de in deze paragraaf

³ Het rapportcijfer dat voortkomt uit de reviews op internet over deze Plus (6,0) blijft achter bij het gemiddelde rapportcijfer van de Arnhemse supermarkten (7,8). Ook de rapportcijfers van de Albert Heijn in Klarendal (5,5) en de SuperCoöp in Presikhaaf (4,8) blijven achter bij het gemiddelde, waarbij moet worden gewezen op het klein aantal reviews voor deze supermarkten.

genoemde locaties in het stadsdeel Noord weegt zwaarder dan de toevoeging van een supermarkt op de betreffende locatie.

3.4 Presikhaaf

Aan de oostzijde van de buurten en wijken van Arnhem-Noord hebben de beide supermarkten van winkelcentrum Presikhaaf een wijkoverschrijdende verzorgingsfunctie. Het winkelcentrum weet een significant deel van de supermarktbestedingen van buiten de gemeente te trekken (20%). Hier wordt een achtste deel van de omzet van de Arnhemse supermarkten geboekt.

De Supercoöp is in oppervlakte en relatieve ligging (loopafstand parkeren) in het nadeel van Albert Heijn. Een voorgenomen verplaatsing van Albert Heijn naar een pand van circa 2.400 m² wvo aan de oostzijde van het winkelcentrum, zal positief uitwerken op het functioneren van het winkelcentrum. Na deze verplaatsing zal Supercoöp in het vrijkomende pand trekken. Met deze wijzigingen zal per saldo circa 1.180 m² wvo supermarktruimte worden toegevoegd.

De eigenaar van winkelcentrum Presikhaaf (Wereldhave) wil aan de oostzijde een derde supermarkt vestigen. Voor de versterking van de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in dit deel van de stad is de toevoeging van een compleet nieuwe supermarkt functioneel gezien niet nodig. De derde supermarkt zal een vanuit dit stadsdeel te verplaatsen supermarkt zijn, namelijk Aldi Het Broek. Door deze verplaatsing zal er wel sprake zijn van versterking van de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in dit deel van de stad. Het pand van Aldi wordt circa 1.050 m² wvo. Per saldo komt dit neer op +315 m² wvo aan supermarktruimte.

Ecorys verwacht mag worden dat dat deze aanpassingen niet binnen 3 jaren (voor 2020) zullen zijn uitgevoerd. Deze aanpassingen van de supermarktbezetting zullen daarmee een beroep doen op de distributieve ruimte voor de supermarktbranche van na het jaar 2020.

Hoewel de supermarkt (Deka-Markt) aan de Vrij Nederlandlaan in Presikhaaf een hoog rapportcijfer krijgt op de internetsites (8,5) en volgens het regionaal koopstromenonderzoek vrij veel omzet van buiten Arnhem weet aan te trekken, is er geen noodzaak om deze supermarkt de komende jaren te vergroten. In de Detailhandelsnota (p. 30) is buurtwinkelcentrum Vrij Nederlandlaan samen met de buurtstrips aan de Middachtensingel, de Volkerakstraat en de Wichard van Pontlaan (net ten noorden van het stadsdeel Presikhaaf) op een lijst met kansarme buurtsteunpunten geplaatst.

3.5 Het Broek

De beide supermarkten in winkelcentrum Lely op Het Broek (Jumbo, Lidl) functioneren complementair aan winkelcentrum Presikhaaf, met een groot accent op weekendaankopen. De komende jaren is geen uitbreiding van deze twee supermarkten noodzakelijk.

Ruimtelijk gezien is er geen mogelijkheid om de Aldi aan de Johan de Wittlaan in de komende jaren te vergroten. Deze supermarkt zal gaan verplaatsen naar winkelcentrum Presikhaaf, waarbij in het pand dat verlaten wordt geen supermarktexploitatie meer mogelijk zal zijn

Voor de vestiging van een supermarkt op de Coberco-locatie aan de Westervoortsedijk geldt hetzelfde als voor de eventuele vestiging van een megasupermarkt aan de Velperweg: het sociaal belang dat is gemoeid met een zorgvuldige spreiding van de beschikbare distributieve

ruimte over de in deze paragraaf genoemde locaties in het stadsdeel Noord, weegt zwaarder dan de toevoeging van een supermarkt op deze locatie.

3.6 Burgemeesterswijk e.o.

Aan de westzijde van Arnhem-Noord verzorgen de beide supermarkten van de Amsterdamse Hoek (Jumbo, Lidl) in combinatie met de dichtbij gelegen Albert Heijn aan de Van Lawick van Pabststraat het grootste deel van de supermarktbestedingen op wijkniveau. Er bestaat een vrij grote uitwisseling tussen met name de klanten van Albert Heijn en de Lidl. Voor de komende jaren is vanuit het perspectief van de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in dit deel van de stad gezien geen uitbreiding van deze drie supermarkten nodig. Er is, vanuit het perspectief van een evenwichtige uitbouw van het supermarktaanbod in Arnhem-Noord, geen aanleiding om in dit pand een (nieuwe) supermarkt te vestigen.

3.7 Overige supermarkten in Arnhem-Noord

De overige supermarkten in Arnhem-Noord functioneren vooral op buurniveau, met een vrij korte verblijfsduur en met beoordelingen die overwegend rond het gemiddelde zitten. Hoe verder een buurt van het centrum is gelegen, hoe matiger de supermarktbezetting. Dit geldt voor Lombok/Hoogstede/Heijenoord in het westen, voor Hoogkamp en Menthenberg in het noordwesten, voor Alteveer/Cranevelt in het noorden en voor Geitenkamp/Angerenstein/Paasberg in het noordoosten. De Detailhandelsvisie Arnhem 2016 heeft (terecht) in twee van deze drie gebieden een zoekruimte aangegeven voor de vestiging van een toekomstgerichte supermarkt, namelijk in Lombok en in Geitenkamp/Angerenstein en omgeving.

3.7.1 Lombok

Voor de eerste zoekruimte, voor Lombok en omstreken, is een locatie dichtbij de Oranjestraat geschikt. Gestreefd moet worden naar een grootte die vergelijkbaar is met die van de drie dichtstbij gelegen supermarkten (circa 1.100 m² wvo). De oppervlakte en locatie-kenmerken van de Spar aan de Oranjestraat (300 m² wvo) zijn te kwetsbaar voor continuering op de langere termijn. Na de opening van de nieuwe supermarkt gaat de Spar sluiten. Circa 800 m² wvo van de uitbreidingscapaciteit tot 2020 voor de supermarkten in Arnhem-Noord wordt aan deze versterking van het supermarktaanbod toegerekend.

3.7.2 Geitenkamp, Monnikenhuizen, Paasberg, Angerenstein-Noord

Voor de tweede zoekruimte ligt een centraal in het marktgebied gelegen locatie voor de hand. De directe omgeving van de Jumbo aan de Rosendaalseweg, ter hoogte van de Sint-Josephkerk en de omliggende tuinen, is geschikter dan andere mogelijke locaties in het marktgebied. Te meer daar de ruimtelijke capaciteit daar niet alleen volstaat voor de vestiging van een grotere supermarkt dan de huidige Jumbo, maar zelfs voor een wijkwinkelcentrum met twee supermarkten. Andere modellen voor de spreiding van supermarkten in dit deel van de stad, bijvoorbeeld twee supermarkten waarvan één aan de Rosendaalseweg en één aan het winkelplein op de Geitenkamp, leiden tot een ruimtelijk-economische winkelstructuur die kwetsbaarder zal zijn en op de langere termijn minder betekenis zal hebben voor de inwoners van de buurten en wijken.

De stedelijke verzorgingsstructuur is het meest gediend met de realisatie van een wijkwinkelcentrum ter plaatse. Vervanging van de drie supermarkten in dit deel van de stad

door twee volwaardige wijksupermarkten ligt dan voor de hand.⁴ Per saldo kan de supermarkt-ruimte dan met circa 1.000 m2 wvo toenemen. Daarmee kunnen twee supermarkten met elk circa 1.200 m2 wvo worden geacommodeerd.

3.7.3 Alteveer/Cranevelt

Voor de Coöp aan de Beethovenlaan in Alteveer/Cranevelt moet voor de komende jaren uitgegaan worden van consolidatie. Indien de winkel in beperkte mate zou kunnen worden uitgebreid in de komende jaren, kan dit worden gehonoreerd.

3.8 Samenvattend overzicht supermarktversterking Arnhem-Noord

In tabel 3.2 en tabel 3.3 zijn de voorstellen voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Noord tot het jaar 2020 en, met het oog op een verwachte langere uitvoerings-termijn van de voorstellen, tot het jaar 2030, bij elkaar geplaatst.

Tabel 3.2 Voorgestelde versterking supermarkten Arnhem-Noord tot 2020

Nadere aanduiding		M2 wvo
Distributieve ruimte (stationair) van 2016 tot 2020		1.980 m2 wvo
Distributieve ruimte (dynamisch) van 2016 tot 2020		2.640 m2 wvo
Benutting distributieve ruimte van 2016 tot 2020:		1.940 m2 wvo
Centrum	Bartokblok Stadswinkels	+ 800 m2 wvo n.v.t.
Lombok	Bij Oranjestraat Spar sluit	+ 1.100 m2 wvo - 300 m2 wvo
Kleinschalige uitbreidingen, nader te bepalen	w.o. AH Velperbuitensingel of Coöp Alteveer/Cranevelt	15-20% (= 340 m2 wvo)

Bron: Ecorys

Met de voorstellen tot het jaar 2020 (tabel 3.2) komt de toevoeging aan supermarkttruimte net onder de distributieve ruimte voor nieuwe supermarkttruimte van het stationaire scenario en ruim onder dat van het dynamische scenario uit.

Tabel 3.3 Voorgestelde versterking supermarkten Arnhem-Noord van 2020 tot 2030

Nadere aanduiding		M2 wvo
Distributieve ruimte (stationair) van 2021 tot 2030		735 m2 wvo
Distributieve ruimte (dynamisch) van 2021 tot 2030		5.685 m2 wvo
Benutting distributieve ruimte van 2021 tot 2030:		3.510 m2 wvo
Winkelcentrum Presikhaaf, verplaatsing supermarkten	Verplaatsing AH Verplaatsing SuperCoöp 3 ^{de} supermarkt Aldi Sluiting supermarkt Aldi	+ 555 m2 wvo + 625 m2 wvo + 1.050 m2 wvo - 735 m2 wvo
ING-locatie Velperweg	Supermarkt	+ 945 m2 wvo
Geitenkamp/Monnikenberg/ Paasberg/Angerenstein Noord	Wijkwinkelcentrum R'weg Sluiting 3 supermarkten	+ 2.400 m2 wvo - 1.330 m2 wvo

Bron: Ecorys

Indien de voorstellen voor de planperiode 2020-2030 volledig zouden worden gerealiseerd, komt het beroep op de uitbreidingscapaciteit tussen de prognoses van het stationair en het

⁴ Vanuit sociaal perspectief bezien, bijvoorbeeld om te kunnen voorzien in een dagelijks loopje van oudere bewoners van de Geitenkamp, valt te overwegen om de winkel aan het winkelplein op de Geitenkamp te continueren op kleinere schaal, al dan niet geëxploiteerd met onder andere mensen met een beperking.

dynamisch scenario uit. Naarmate het jaar van een prognose verder in de toekomst ligt, moet met een grotere onzekerheidsfactor rekening worden gehouden.

4 Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Zuid

In dit hoofdstuk wordt de tweede deelvraag van de centrale vraagstelling voor het stadsdeel Arnhem-Zuid beantwoord: met welke ruimtelijk-economische structuur is de verzorging van de inwoners van Arnhem-Zuid op het gebied van dagelijkse detailhandel in het algemeen en supermarkten in het bijzonder, het meest gediend?

4.1 Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Zuid

Tabel 4.1 handelt over de performance en kwaliteit van de supermarkten in het stadsdeel Arnhem-Zuid. Deze gegevens geven aanleiding tot aanbevelingen over de spreiding van supermarkten over het stadsdeel en de verdeling van de distributieve ruimte voor supermarkten zoals deze voor dit stadsdeel is berekend in tabel 2.8 (+ 3.370 m² wvo). De vervanging van de noodwinkel van Albert Heijn in Schuytgraaf is reeds in de berekening van de distributieve ruimte voor het jaar 2020 opgenomen.

Tabel 4.1 Performance en kwaliteit supermarkten gemeente Arnhem-Zuid

Naam supermarkt	Straat	M2 wvo incl. slijterij	Percentage m2 wvo	Omzet-percentage	Omzet-toevoeling %	Verblijfsduur Google	Gemiddeld oordeel	Aantal reviews
Jan Linders	Hoefbladlaan	1060	3,0%	1,1%	5%	15	8,4	86
Albert Heijn	Drieslag	1100	3,2%			15	9,2	21
ALDI-Markt	Middelgraafaan	978	2,8%	2,3%	15-20%	20	7,8	12
Coop	St. Gangulphusplein	500	1,4%			15	nb	0
Drieslag		2578	7,4%	2,3%				
LIDL	Kruidenplein	1100	3,2%	1,8%	15-20%	20	8,9	37
Malburgen		3678	10,5%	4,0%				
Albert Heijn XL	Kronenburgpassage	4012	11,5%			25	8,5	69
ALDI-Markt	Kronenburgpassage	787	2,3%		20%	20	8,2	4
Kronenburgpassage		4799	13,7%	22,3%				
Albert Heijn	Groningensingel	1001	2,9%	1,0%	5%	15	8,1	33
Kronenburg/Vredenburg		5800	16,6%	23,3%				
Lidl	Elderveldplein	1100	3,2%			25	8,3	61
Jumbo	Elderveldplein	1138	3,3%			15	8,1	57
Elderveld		2238	6,4%	11,4%	5%			
Supercoop	Kroonse Wal	1143	3,3%			15	7,6	12
Jumbo	Oostburgwal	1270	3,6%			15	8,4	12
De Laar		2413	6,9%	6,5%	< 2,5%			
ALDI-Markt	Op Het Toneel	549	1,6%			10	8,0	4
Coop	Op Het Toneel	1050	3,0%			20	7,5	21
Rijkerswoerd		1599	4,6%	5,3%	0%			
Albert Heijn	Marasingel	738	2,1%			15	7,9	14
Schuytgraaf		738	2,1%	2,0%	< 2,5%			
ARNHEM-ZUID		16466	47,2%	52,6%	10,3%	20,1	8,8	443
GEMEENTE ARNHEM		34912	100,0%	100,0%	9,6%	18,0	7,8	987

Bronnen: Locatus, I&O Reseach/Ecorys, Google, www.telefoonqids.nl, www.wugly.nl 2016, bewerking Ecorys

De consumenten beoordelen de supermarkten in Arnhem-Zuid, gemiddeld genomen, hoger (8,8) dan die in Arnhem-Noord (7,5). De supermarkten in Zuid zijn gemiddeld genomen wat groter dan die in Noord. Er zijn, in tegenstelling tot de situatie in Arnhem-Noord, in Arnhem-Zuid geen supermarkten die matig of onvoldoende worden beoordeeld.

4.2 Kronenburgpassage

In Arnhem-Zuid is de Albert Heijn XL in de Kronenburgpassage de dominante supermarkt van het stadsdeel, gesecondeerd door de Aldi. De verblijfstijd in de AH-XL is langer dan die in de andere supermarkten in Arnhem-Zuid. De beide supermarkten trekken ook supermarktklanten van buiten de gemeente (20%). De consument waardeert beide supermarkten hoog.

Eigenaar Wereldhave studeert op een in pandige verplaatsing van Albert Heijn. Na deze verplaatsing krijgt Albert Heijn een vergelijkbaar aantal m² wvo (4.012 m² wvo), maar minder m² bvo. Deze supermarkt zou daarmee bedrijfseconomisch optimaler worden.

De eigenaar stelt voor om in de directe nabijheid van de nieuwe AH-XL een derde supermarkt, te weten een discountsupermarkt, te openen. De toevoeging van deze tweede discounter zal leiden tot enige versterking van de dagelijkse koopkrachtorientatie vanuit Arnhem-Zuid op dit winkelcentrum, maar zal een beperkte functionele meerwaarde hebben voor de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in het stadsdeel. De kans is immers reëel dat Wereldhave denkt aan een Lidl-supermarkt, terwijl dit bedrijf reeds beschikt over twee goede vestigingen in het stadsdeel.

Van meer functionele meerwaarde zal sprake zijn, indien Aldi (787 m² wvo) zou verplaatsen naar de omgeving van de nieuwe AH-XL. Aldi ligt momenteel vrijwel uit de loop, heeft zeer weinig puibreedte en een vloeroppervlakte die voor de verzorgingsfunctie van deze vestiging aan de kleine kant is. De verplaatsing en vergroting van Aldi naar de directe omgeving van de nieuwe AH-XL leidt tot een sterke combinatie van de grootste service-supermarkt in Arnhem en een volwaardige harddiscountsupermarkt. Bij de verplaatsing van Aldi naar de nieuwe AH-XL kan een uitbreiding naar circa 1.100 m² wvo worden overwogen. Na de verplaatsing kunnen de huidige panden van AH-XL en Aldi in de niet-dagelijkse detailhandel worden verhuurd.

4.3 Malburgen

Sinds de vergroting en vernieuwing van Jan Linders, Albert Heijn, Aldi en Lidl in Malburgen functioneren deze supermarkten op een goed niveau, naar tevredenheid van de inwoners. Ook deze supermarkten trekken een flink deel van de omzet van buiten de gemeente (15-20%). Uitbreiding van de supermarktmeters is in de volgende jaren niet aan de orde.

4.4 Schuytgraaf

De eerste fase van het nieuwe winkelcentrum van Schuytgraaf is opgeleverd, met onder meer een Albert Heijn van circa 2.550 m² wvo. Deze supermarkt is, naar grootte, de tweede supermarkt in Arnhem-Zuid. Het metrage van de nieuwe Albert Heijn is ex ante meegerekend in de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten in het jaar 2020. Daarom is deze de supermarkt in tabel 4.1 nog niet vermeld.

Waarschijnlijk trekt deze supermarkt ook publiek uit het Elderveld en de Laar. Zodra in totaal 4.500 woningen zijn gebouwd (wellicht rond het jaar 2020) zal een tweede supermarkt worden gebouwd van maximaal 1.500 m² bvo (= circa 1.275 m² wvo). Naar verwachting zal de oplevering plaatsvinden na het jaar 2020. In Schuytgraaf zullen rond het jaar 2030 circa 6.250 woningen zijn gebouwd met in totaal ruim 16.000 inwoners.

4.5 Rijkerswoerd

De beide supermarkten van winkelcentrum Rijkerswoerd Supercoöp (1.050 m² wvo) en Aldi (549 m² wvo) functioneren op een goed niveau. Het pand van de Aldi is echter zonder meer slecht: een pijpenla met een te smalle toegangspartij en te weinig effectieve verkoopprijsruimte. Voor de versterking van dit winkelcentrum en van haar supermarktbezetting bestaan meerdere mogelijkheden.

Op de eerste plaats studeert eigenaar Hoge Dennen op de inpassing van een derde supermarkt. Het geldende bestemmingsplan zou de realisatie van de derde supermarkt toelaten. De eigenaar heeft intentieafspraken gemaakt met een supermarktonderneming om de haalbaarheid van de derde supermarkt te onderzoeken. Het gaat om een service-supermarktformule. Door de inpassing van deze supermarkt zou de supermarktruimte in Arnhem-Zuid met circa 1.525 m² wvo toenemen, waarbij de huisvesting van de beide gevestigde supermarkten echter niet zou verbeteren: een suboptimale situatie.

De tweede optie is dat het winkelcentrum zo wordt aangepast dat 2 service-supermarkten en 1 harddiscounter met een min of meer gelijke oppervlakte (circa 1.000 m² wvo) kunnen worden geacommodeerd. De supermarktruimte van dit winkelcentrum zou bij de uitvoering van deze optie circa 1.500 m² wvo toenemen. Ten opzichte van de eerste mogelijkheid verdient de tweede mogelijkheid de voorkeur.

Na deze aanpassing zal het winkelcentrum een hogere positie dan gaan innemen binnen de supermarktsector van Arnhem-Zuid. De distributieve ruimte tot 2020 voor de supermarkten in Arnhem-Zuid laat deze optie toe. Er zal geen sprake zijn van duurzame verstoring van de overige supermarktstructuur. Winkelcentrum Rijkerswoerd krijgt bij deze optie een supermarktombouw die vergelijkbaar is met de beoogde eindsituatie van het winkelcentrum van Schuytgraaf.

De derde optie is dat dat in het winkelcentrum een nieuw pand wordt gerealiseerd ten behoeve van Aldi (1.200 m²). Het bestaande pand van Aldi zou dan bij de Supercoöp getrokken kunnen worden en/of deel kunnen gaan uitmaken van het nieuwe Aldi-pand. Bij deze mogelijkheid neemt de supermarktruimte in Arnhem-Zuid met circa 650 m² wvo toe. Indien de tweede optie niet uitvoerbaar zou zijn, bijvoorbeeld omdat onvoldoende parkeercapaciteit gerealiseerd kan worden, kan op de derde optie worden teruggevallen.

4.6 Overige supermarkten Arnhem-Zuid

4.6.1 Albert Heijn Vredenburg

De Albert Heijn in Vredenburg trekt een deel van haar omzet uit Rijkerswoerd. De druk op deze supermarkt komt uit tabel 3.2 echter niet echt naar voren. Uitbreiding kan de komende jaren aan de orde zijn. De druk op het parkeerterrein is, zeker in de avonduren, hoog. De haalbaarheid van uitbreiding van de supermarkt is door Ahold onderzocht, met als conclusie dat een dergelijke uitbreiding fysiek ter plaatse niet mogelijk is.

4.6.2 Winkelcentrum de Elderhof

De supermarkten van winkelcentrum de Elderhof functioneren op wijkverzorgend niveau. Het winkelcentrum profiteert, tot de oplevering van de eerste fase van het nieuwe winkelcentrum in Schuytgraaf, van extra omzet uit dit nieuwe woongebied. Voor de komende jaren is

consolidatie van de omvang van de beide supermarkten het meest gepast. Echter: extra parkeerplaatsen, bij voorkeur te realiseren voor de opening van de nieuwe Albert Heijn in Schuytgraaf, zouden dit winkelcentrum beter uitrusten om de concurrentie aan te kunnen.

4.6.3 De Laar (Supercoöp, Jumbo)

De beide supermarkten in De Laar functioneren vooral op buurtniveau. De Jumbo wordt hoger gewaardeerd dan de Supercoöp. De Supercoöp (1.143 m² wvo) is voldoende groot voor de komende jaren. Jumbo heeft in het verleden plannen gehad om de supermarkt (1.270 m² wvo) te verplaatsen naar de woonboulevard. Het bestemmingsplan laat dit niet toe. Bovendien is een dergelijke verplaatsing strijdig met het lokaal, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid. Kleinschalige uitbreiding van de Jumbo kan worden overwogen

4.7 Samenvattend overzicht supermarktversterking Arnhem-Zuid

In tabel 4.2 zijn de voorstellen in deze paragraaf voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Zuid tot het jaar 2020 bij elkaar geplaatst.

Tabel 4.2 Voorgestelde versterking supermarkten Arnhem-Zuid tot 2020

Nadere aanduiding		M2 wvo
Distributieve ruimte (stationair) van 2016-2020		1.990 m ² wvo
Distributieve ruimte (dynamisch) van 2016-2020		2.355 m ² wvo
Benutting distributieve ruimte van 2016 tot 2020:		2.200 m² wvo
Kronenburgpassage	Verplaatsing AH Verplaatsing Aldi Sluiting Aldi	per saldo nihil + 1.100 m ² wvo - 787 m ² wvo
Winkelcentrum Rijkerswoerd	Voorkeursoptie	+ 1.500 m ² wvo
Kleinschalige uitbreidingen, nader te bepalen		15-20% (= ca. 385 m ²)

Bron: Ecorys

Er is voldoende distributieve ruimte voor de voorgestelde wijzigingen tot 2020.

Tabel 4.3 Voorgestelde versterking supermarkten Arnhem-Zuid tussen 2020 en 2030

Nadere aanduiding		M2 wvo
Distributieve ruimte (stationair) van 2021-2030		1.440 m ² wvo
Distributieve ruimte (dynamisch) van 2021-2030		5.710 m ² wvo
Benutting distributieve ruimte van 2021 tot 2030:		1.275 m² wvo
Winkelcentrum Schuytgraaf	Tweede fase winkelcentrum	+ 1.275 m ² wvo

Bron: Ecorys

De extra distributieve ruimte voor uitbreiding van de supermarktbezetting tot 2030 (tabel 4.3) volstaat ruimschoots om de tweede fase van winkelcentrum Schuytgraaf te zijner tijd te kunnen realiseren.

Bijlage 1 Trendanalyse omzetkengetallen

Bij de bepaling van de distributieve ruimte (de uitbreidingscapaciteit) voor de supermarktbranche in de beide stadsdelen voor de jaren 2016 en 2020, met een doorkijkje naar het jaar 2030, is gebruik gemaakt van de koopkrachtoriëntatie- en omzettoevloeiingspercentages voor de dagelijkse detailhandel, zoals deze zijn gemeten bij het verdiepingsonderzoek Arnhem van het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 van I&O Research en Ecorys.

De distributieve ruimte is tevens gebaseerd op het bestaande en toekomstige aantal inwoners van de beide stadsdelen. De prognose van het inwoneraantal van Arnhem-Noord en Arnhem-Zuid hebben wij overgenomen uit de prognose van het aantal inwoners per wijk van de gemeente Arnhem voor het jaar 2020 en 2030. Deze aantallen zijn vergeleken met het aantal inwoners per wijk per 1 januari 2016.

Bij de vaststelling van de distributieve ruimte hebben wij daarnaast gebruik gemaakt van twee omzetkengetallen, namelijk: de gemiddelde besteding per inwoner in Nederland in 2016 in supermarkten en de gemiddelde omzet per m² wvo (= vloerproductiviteit) van supermarkten in 2016, zoals deze door INretail/Panteia zijn vastgelegd en gepubliceerd.

Bij de doorrekening van deze twee omzetkengetallen naar de toekomst toe zijn wij uitgegaan van twee verschillende scenario's.

Stationair scenario Het eerste scenario gaat er van uit dat elke inwoner van het land in de jaren 2020 en 2030 gemiddeld genomen evenveel in supermarkten zal besteden dan in het jaar 2016. Daarnaast gaat dit scenario er van uit dat de gemiddelde omzet per m² wvo van de supermarkten in 2020 en 2030 gelijk zal zijn aan die van het jaar 2016. Dit is de gangbare wijze van werken bij dit soort onderzoek, die in de jurisprudentie als valide is erkend.

Dynamisch scenario Het tweede scenario gaat ervan uit dat de gemiddelde besteding per inwoner in supermarkten en de gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten in de toekomst zullen gaan veranderen, zoals in het verleden het geval is geweest. Dit vereist toelichting over de wijze waarop Ecorys tot een berekening van deze twee kengetallen voor de jaren 2020 en 2030 is gekomen.

Er worden geen prognoses voor de toekomstige hoogte van beide kengetallen gepubliceerd. Diverse banken (ABNAMRO, RABO, ING) publiceren wel elk jaar een prognose voor de omzetontwikkeling van de supermarkten voor het lopende jaar (2017) en het komende jaar (2018). Op basis van deze bronnen is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de hoogte van de beide omzetkengetallen in het jaar 2020 en 2030.

Wel kan met behulp van de trendanalyse het patroon van de historische ontwikkeling van de beide kengetallen worden geanalyseerd. Met deze trend op lange termijn kan een prognose worden vastgesteld voor beide kengetallen voor de jaren 2020 en 2030. De volgende paragrafen vertellen hoe Ecorys deze trendanalyse heeft uitgevoerd.

De prognoses van beide kengetallen voor over enkele jaren (2020) en op lange termijn (2030) zijn gebaseerd op een historische reeks over de jaren 2000-2016, dwars door de jaren van de crisis heen. De databestanden die zijn gebruikt voor deze analyse laten het niet toe om de periode voor het jaar 2000 te betrekken, omdat deze databestanden voor 2000 nog niet

volledig genoeg waren of omdat de wijze van registratie aanzienlijk werd aangepast, een zogenaamde statistische trendbreuk. Hoe verder in de toekomst, hoe onzekerder de prognose. Daarom zal worden aangegeven met welke afwijkingsmarge op de lange termijn rekening moet worden gehouden.

Trend gemiddelde besteding in supermarkten per inwoner 2000-2030

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe Ecorys is gekomen tot een prognose voor de gemiddelde besteding per inwoner in supermarkten per jaar voor de jaren 2020 en 2030.

Bestedingsbedrag supermarkten per inwoner in Nederland in 2016

Uitgangspunt is de gemiddelde besteding per inwoner in de supermarkten van ons land zoals deze is vastgesteld door INretail en Pantheia in de publicatie “Omzetkengetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek” (september 2017). Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met relevante bureaus voor ruimtelijk-economisch onderzoek. Voor de supermarktbranche geven deze publicatie en de onderliggende tabellen deze bedragen aan:

- | | |
|--|---------------------|
| - Netto-omzet van de supermarkten in het jaar 2016: | € 2.055 per inwoner |
| - Niet-in-de-winkel-omzet supermarkten in het jaar 2016: | € 19 per inwoner |
| - Gemiddelde besteding in supermarkten in het jaar 2016: | € 2.036 per inwoner |

De netto-omzet bestaat uit de opbrengsten (exclusief btw) uit de verkoop van zowel goederen als de levering van diensten. De netto-omzet van supermarkten (€ 2.055 per inwoner) bestond in 2016 voor circa 96% uit de opbrengsten van de verkoop van goederen (€ 1.981 per inwoner); voor circa 2,5% uit de opbrengsten van de levering van diensten (€ 55 per inwoner) en voor circa 1% uit niet-in-de-winkel omzet (€ 19 per inwoner).

De niet-in-de-winkel omzet van supermarkten bestaat uit het deel van de supermarkt omzet, dat via andere kanalen dan de fysieke winkel (onder andere via internet) wordt gekocht en geleverd. Voor het internetkanaal geldt het bestellen via internet als criterium, ongeacht of de bestelling al dan niet in de winkel wordt opgehaald en/of afgerekend. Door de berekeningen van de distributieve ruimte te baseren op € 2.036 per inwoner, is gecorrigeerd voor de aankoop van levensmiddelen bij supermarktbedrijven via internet.

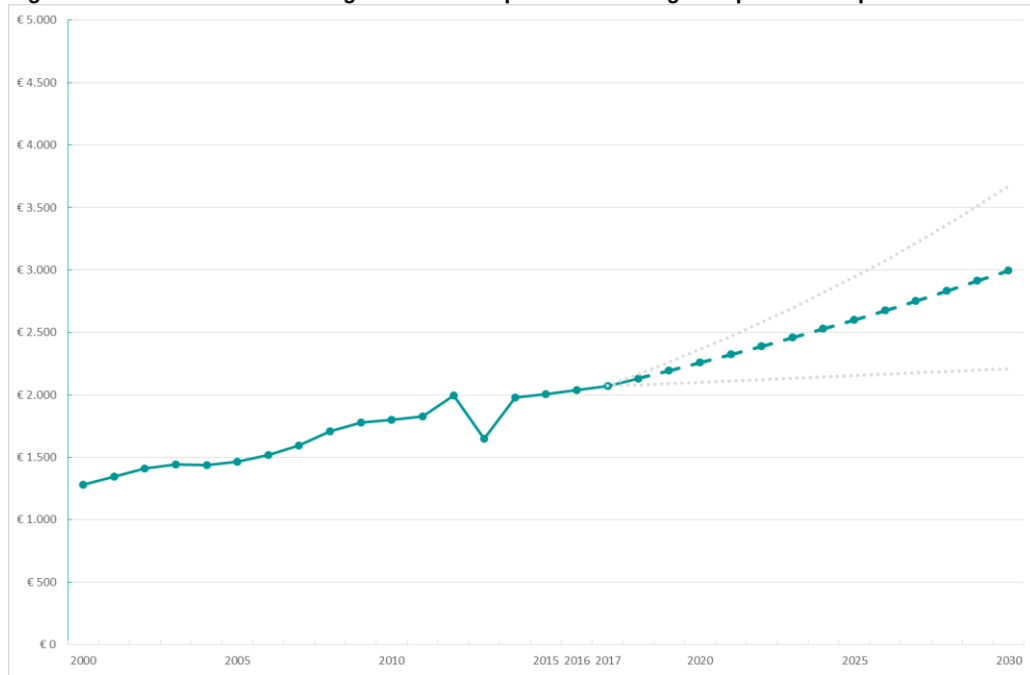
Historische ontwikkeling en trend-extrapolatie besteding per inwoner supermarkten

De ontwikkeling van de gemiddelde besteding per inwoner per jaar in supermarkten in de periode 2000-2016 is in enkele stappen afgeleid. Begonnen is met het overnemen van de jaarlijkse netto-omzet van de supermarkten in ons land uit de CBS-statistiek voor de omzet en de omzetindex van de supermarktbranche.

Deze netto-omzet per jaar is gedeeld door het aantal inwoners van Nederland in elk jaar, eveneens volgens het CBS. De uitkomst van deze deling is verminderd met de niet-winkelomzet van de supermarkten per jaar, volgens de jaarlijkse publicaties van de omzetkengetallen van het voormalige Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (HBD) en van INretail en Pantheia. De hieruit resulterende historische reeks is afgebeeld in figuur 1.

De figuur laat in 2013 een dip zien, die ontstond door de afname van de netto-omzet van de supermarkten in dat crisisjaar door een prijzenoorlog. In het jaar daarop werd de dip ingelopen. In 2003 woedde ook een prijzenoorlog. De sterke groei van de consumptieve bestedingen in dat pre-crisis jaar voorkwam afname van de netto-omzet van de supermarkten.

Figuur 1 Historische ontwikkeling en trend-extrapolatie besteding in supermarkten per inwoner



Bronnen: CBS, HBD, INretail/Panteia, bewerking Ecorys

In figuur 1 is tevens de trend-extrapolatie van de historische reeks naar het jaar 2020 en 2030 aangegeven. Ecorys is er bij de berekening van deze trend van uit gegaan dat het deel van de supermarktomzet dat via internet wordt verkocht zal blijven groeien en dat daarmee de niet-winkelomzet zal gaan verdubbelen tot het jaar 2020 (van 1% naar 2%). Voor de periode 2020-2030 zijn we uitgegaan van nog een kwart groei. De banken (ABNAMRO, RABO en ING) gaan tot het jaar 2025 uit van 'double digit' groeicijfers met zo'n 20% per jaar van dit kleine segment van de supermarktbranche.⁵

Figuur 1 geeft aan dat, er van uitgaande dat er zich verder geen structurele veranderingen zullen gaan voordoen in de koopkracht voor en de koopgewoonte in supermarkten van de Nederlandse bevolking, het bestedingsbedrag in supermarkten in 2020 circa € 2.255 per inwoner zal bedragen en (gegeven de aangegeven marge) circa € 2.995 per inwoner in 2030.

[Bestedingsbedragen scenario's, na correctie voor lokale inkomensverschillen](#)

Het gemiddeld inkomen van de inwoners van Arnhem en haar beide stadsdelen verschilt van het gemiddeld inkomen per inwoner van Nederland. De meest recente cijfers van het gemiddeld inkomen per inwoner in Nederland en in de buurten en wijken van Arnhem zijn die van de wijk- en buurtstatistiek van het CBS over 2014. Op basis van deze bron is vastgesteld dat het gemiddeld inkomen per inwoner in Arnhem-Noord 2,5% boven het nationaal gemiddelde ligt; in Arnhem-Zuid circa 11,5% onder het nationaal gemiddelde.

Het bestedingsbedrag per inwoner van Nederland in supermarkten in 2016, 2020 en 2030 moet worden gecorrigeerd voor dit inkomensverschil. Daarvoor wordt in ons land een standaard inkomenselasticiteit van 0,25 van het inkomensverschil gehanteerd.

⁵ Hier is nog veel 'ruis' in de markt en daarmee ook in de statistiek. Het meest succesvolle initiatief in dit marktsegment, de boodschappenbezorgdienst Picnic, heeft in feite betrekking op een renaissance van de melkboer aan huis. Dat roept de vraag op of het bij dit kennelijk succesvolle marktinitiatief nog wel om de supermarktbranche gaat.

Tabel 1 Gemiddelde besteding per inwoner per jaar in 2016, 2020 en 2030 in supermarkten in Arnhem

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Besteding per inwoner Arnhem voor stationair scenario in 2016, 2020 en 2030	€ 2.049	€ 1.980	€ 2.016
Besteding per inwoner Arnhem voor dynamisch scenario			
In 2016	€ 2.049	€ 1.980	€ 2.016
In 2020	€ 2.269	€ 2.192	€ 2.233
In 2030	€ 3.014	€ 2.912	€ 2.965

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 1 zijn de bestedingsbedragen aangegeven die zijn toegepast bij de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten in Arnhem volgens het stationair scenario (het bestedingsbedrag van 2016 is gelijk aan dat van 2020 en 2030) en het dynamisch scenario (het bestedingsbedrag ontwikkelt volgens de trend van de periode 2000-2016).

Trend gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten per m2 wvo 2000-2030

Bij de bepaling van de lokaal haalbare m2 winkelvloeroppervlakte wordt de haalbare omzet (de haalbare supermarktbestedingen per jaar) gedeeld door de gemiddelde vloerproductiviteit van de betreffende detailhandelssector in Nederland. Door de uitkomst van deze deling te vergelijken met het aanwezig aantal m2 winkelvloeroppervlakte, wordt de lokale uitbreidingscapaciteit c.q. overcapaciteit aan winkelvloeroppervlakte bepaald. Hoe is Ecorys gekomen tot een prognose voor de vloerproductiviteit van de supermarkten in Nederland in 2020 en 2030?

Vloerproductiviteit supermarkten in Nederland in 2016

Uitgangspunt voor beide scenario's is de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten van ons land zoals deze is vastgesteld door INretail en Pantheia in de publicatie "Omzetkengetallen 2016 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek" (september 2017). Voor de supermarkten geven deze publicatie en de onderliggende tabellen deze bedragen aan:

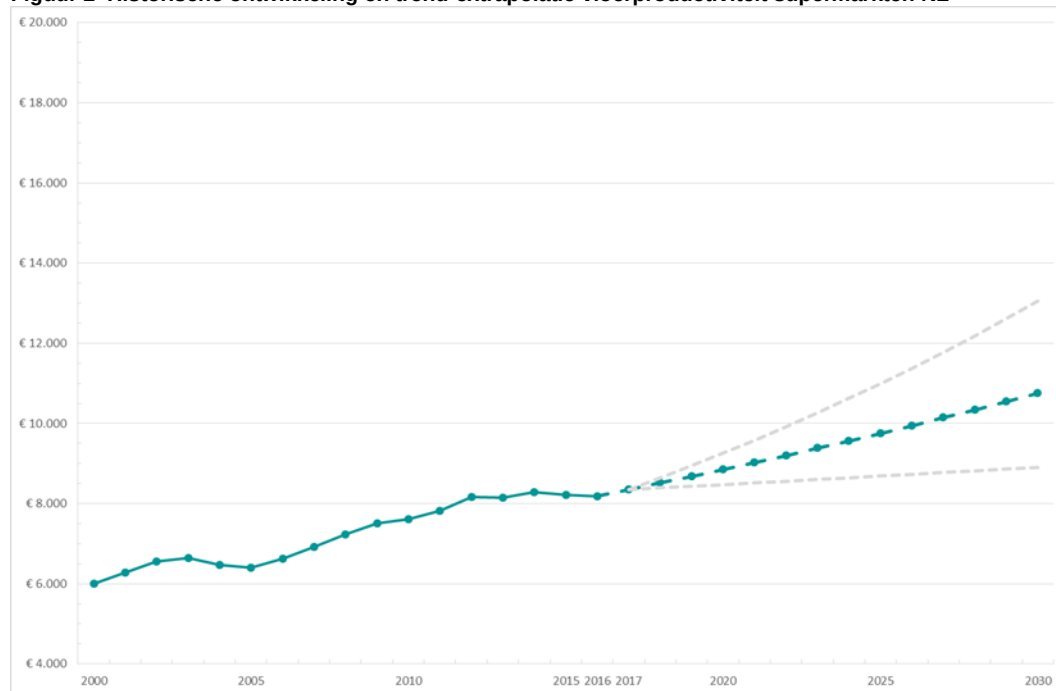
- Vloerproductiviteit supermarkten 2016 o.b.v. netto-omzet: € 8.495 per m2 wvo;
- Correctie voor niet-in-de-winkel-omzet supermarkten 2016: € 305 per m2 wvo;
- Vloerproductiviteit supermarkten 2016 o.b.v. winkelomzet: € 8.189 per m2 wvo.

Door de berekeningen van de distributieve ruimte in 2016 te baseren op € 8.189 per m2 wvo., is gecorrigeerd voor de aankoop bij supermarktbedrijven via internet.

Historische ontwikkeling en trend-extrapolatie vloerproductiviteit supermarkten

Ook de ontwikkeling van de gemiddelde vloerproductiviteit per m2 wvo in supermarkten in de periode 2000-2016 is in enkele stappen afgeleid. Begonnen is weer met het overnemen van de netto-omzet van de supermarkten in ons land in elk jaar uit de CBS-statistiek (StatLine) voor de omzet en de omzetindex. De netto-omzet per jaar is verminderd met de niet-winkelomzet van de supermarkten (waaronder internet-bestedingen) per jaar, volgens de jaarlijkse publicaties van het voormalige HBD en INretail/Panteia. De winkelomzet per jaar van de supermarkten is gedeeld door het totaal aantal m2 winkelvloeroppervlakte van de supermarkten in elk jaar, volgens de retailverkenner van Locatus. De hieruit resulterende historische reeks is afgebeeld in figuur 2.

Figuur 2 Historische ontwikkeling en trend-extrapolatie vloerproductiviteit supermarkten NL



Bronnen: CBS, Locatus, HBD/INretail/Panteia, bewerking Ecorys

In figuur 1 is tevens de trend-extrapolatie van de historische reeks naar 2020 en 2030 aangegeven. Er van uitgaande dat er zich verder geen onvoorziene structurele veranderingen zullen gaan voordoen in de koopkracht en de koopgewoonte in supermarkten van de Nederlandse bevolking, zal de vloerproductiviteit van de supermarkten in 2020 circa € 8.850 per m2 bedragen en (gegeven de aangegeven marge) circa € 9.753 per m2 in 2030.

Tabel 3 Vloerproductiviteiten in 2016, 2020 en 2030 in supermarkten in Arnhem

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Vloerproductiviteit supermarkten voor stationair scenario in 2016, 2020 en 2030	€ 8.189	€ 8.189	€ 8.189
Vloerproductiviteit supermarkten voor dynamisch scenario			
In 2016	€ 8.189	€ 8.189	€ 8.189
In 2020	€ 8.850	€ 8.850	€ 8.850
In 2030	€ 9.753	€ 9.753	€ 9.753

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 3 zijn de vloerproductiviteiten aangegeven die zijn toegepast bij de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten in Arnhem volgens het stationair scenario (de vloerproductiviteit van 2016 is gelijk aan die van 2020 en 2030) en het dynamisch scenario (de vloerproductiviteit ontwikkeld volgens de trend van de periode 2000-2016).



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas