

Supermarktnota Arnhem 2023

Behoeftteonderzoek 2022-2032

Opdrachtgever: Gemeente Arnhem

Rotterdam, 15 december 2022



Supermarktnota Arnhem 2023

Behoefteteonderzoek 2022-2032

Opdrachtgever: Gemeente Arnhem

Wilbert Kroesen
Projectnummer: 1003003

Rotterdam, 15 december 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Centrale vraagstelling	5
1.3	Verantwoording bronnen en uitvoering onderzoek	5
1.4	Verduurzaming van supermarkten	7
1.5	Duurzame mobiliteit	8
2	Distributieve ruimte supermarktbranche	11
2.1	Algemene levensmiddelenhandel	11
2.2	Supermarktdichtheid Arnhem 2016-2022	13
2.3	Distributieve ruimte supermarkten 2022, 2027, 2032	14
2.3.1	Distributieve ruimte supermarkten 2022	14
2.3.2	Distributieve ruimte supermarkten 2027	16
2.3.3	Distributieve ruimte supermarkten 2032	18
2.3.4	Samenvatting distributieve ruimte supermarkten 2022-2032	19
2.4	Marktsegment megasupermarkt	20
2.5	Internet-retail en supermarktbranche	22
3	Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Noord	24
3.1	Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Noord	24
3.2	Gebied Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek	24
3.3	Gebied Presikhaaf	25
3.4	Gebied Noord-Oost	26
3.5	Gebied Noord-West	27
3.6	Overzicht supermarktversterking Arnhem-Noord 2022-2032	27
4	Ruimtelijk-economische supermarktstructuur Arnhem-Zuid	29
4.1	Performance en kwaliteit supermarkten Arnhem-Zuid	29
4.2	Gebied Vredenburg, Kronenburg en Rijkerswoerd	29
4.3	Gebied Malburgen	30
4.4	Gebied Elden en De Laar	31
4.5	Gebied Schuytgraaf en Elderveld	31
4.6	Overzicht supermarktversterking Arnhem-Zuid 2022-2032	31
	Bijlage 1 Supermarktbranche 2016 en 2022	33
	Bijlage 2 Trendanalyse omzetkengetallen	35
	Trend winkelomzet per inwoner 2000-2032	35
	Trend vloerproductiviteit supermarkten 2000-2032	38

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 detailhandelsvisie is in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven vormgegeven en geeft inzicht in de ontwikkelrichtingen voor Arnhem.

In de detailhandelsvisie zijn een drietal beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het type winkelgebied waar met name de dagelijkse boodschappen worden gedaan. De supermarkten vervullen een belangrijke positie binnen dit type winkelgebied. De uitgangspunten zijn nog steeds leidend:

1. Versterken en clusteren van (niet-solitaire) voorzieningen voor dagelijkse aankopen in of nabij de woonomgeving. Het is namelijk belangrijk dat er een supermarkt aanwezig is in een buurtstrip of (klein) wijkcentrum om de overige winkels levensvatbaar te houden.
2. Goede spreiding en afdekking van het woongebied met voorzieningen voor dagelijkse aankopen. Nieuwe supermarkten alleen in zoekgebieden.
3. Herstructurering aanmoedigen bij detailhandelslocaties zonder toekomstperspectief en overwegen na 3 jaar leegstand de detailhandelsbestemming laten vervallen. Arnhem-Noord kent een fijnmazige detailhandelsstructuur met relatief veel buurtsteunpunten en wijkcentra. Deze zijn daarom op termijn niet allemaal meer levensvatbaar.

Tijdens het opstellen van de detailhandelsvisie is ook gesproken met de diverse supermarktketens die in Arnhem actief zijn. Zij geven aan dat zij nog ruimte zien voor verbeteringen van de branchebezetting. In de “Supermarktnota Arnhem 2016-2022” (2017) heeft Ecorys de ontwikkelingen met betrekking tot supermarktvoorzieningen in de stad op een rij gezet, doorgerekend en geadviseerd over de wijziging van de stedelijke structuur voor de supermarkten.

In de laatste jaren werden een aantal initiatieven om de supermarkten te verbeteren uitgevoerd. Bovendien werden de prognoses voor het aantal inwoners van de wijken van Arnhem opwaarts bijgesteld en nam het gemiddeld inkomen per inwoner toe. Verschillende woningbouwprojecten zijn gerealiseerd. Verder zijn nieuwe omzetkenngetallen over de branche gepubliceerd. Op grond van deze ontwikkelingen heeft Ecorys de supermarktnota Arnhem geactualiseerd.

De Supermarktnota Arnhem 2023 doet uitspraken over de versterking van de supermarktbranche in de komende vijf jaren (tot 2027) en tien jaren (tot 2032). De informatie uit de nota kan in de periode tot 2027 worden ingezet bij lopende gebiedsontwikkelingen en projecten, bij de beoordeling van supermarktinitiatieven én bij de wijze van bestemmen van winkels en supermarkten.

Vanwege het belang van supermarkten voor het functioneren van de detailhandelsstructuur vormen de gegevens uit de Supermarktnota een belangrijke bouwsteen voor de herijking van de detailhandelsvisie. In de detailhandelsvisie zal vanuit een integrale benadering worden gekeken naar hoe de gewenste detailhandelsstructuur eruit ziet. De keuzes welke plekken binnen de detailhandelsstructuur verder te versterken en waar de distributieve ruimte voor supermarkten vanaf 2027 in te zetten, zullen worden gemaakt in de herijkte detailhandelsvisie.

1.2 Centrale vraagstelling

Het doel van de actualisatie was het in kaart brengen van de distributieplanologische mogelijkheden en onmogelijkheden voor uitbreiding en gewenste verplaatsing van het supermarktaanbod in delen van Arnhem. De diverse analyses in deze nota hebben betrekking op de volgende ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de markt.

- **Vraagkant:** update van de behoefte aan supermarktoppervlakte in de gemeente Arnhem en haar gebieden. De prognose voor de komende jaren, zoals uitgewerkt volgens de kengetallen in de tweede bijlage van de supermarktnota 2016-2022, wordt herzien met behulp van de laatste kengetallen en verwachtingen van de supermarktbranche. De bevolking in Arnhem stijgt sneller dan in 2016 voorzien: tot 2032 groeit de bevolking tot bijna 179.500 inwoners.
- **Aanbodkant:** update van de aanwezige hoeveelheid supermarktoppervlakte in de gemeente Arnhem en haar gebieden. Op diverse locaties in Arnhem is de samenstelling van de supermarktbranche in de periode 2016-2022 gewijzigd. In bijlage 1 wordt aangegeven welke supermarkten zijn geopend en vergroot en welke supermarkten zijn gesloten en/of verkleind. Bovendien wordt aangegeven hoe de waardering van de individuele supermarkten door de consumenten (het rapportcijfer op internet) is veranderd.

De actualisatie van de supermarktnota moet antwoord geven op de volgende centrale vraagstelling.

- **Distributieve ruimte:** hoeveel distributieve ruimte is er op korte termijn (2022-2027) en langere termijn (2027-2032) voor uitbreiding van het supermarktaanbod, verdeeld over de stadsdelen Noord en Zuid? Dit rekening houdend met aangrenzende gemeenten/kernen.
- **Ruimtelijk-economische structuur:** met welke ruimtelijke verdeling is de verzorging van de bewoners van Arnhem op het gebied van supermarkten en dagelijkse detailhandel het meest gediend? Deze vraag sluit aan bij het uitgangspunt uit de detailhandelsvisie dat wordt gestreefd naar een goede spreiding en afdekking van de woongebieden met voorzieningen voor dagelijkse aankopen. Een goede ruimtelijke verdeling van de supermarkten past tevens bij het Coalitieakkoord 2022-2026, waarin is vastgelegd dat verplaatsingen te voet en te fiets zo aantrekkelijk mogelijk moeten worden gemaakt. Bij de beantwoording van deze vraag zal onder meer worden ingezoomd op de noordflank van het deelgebied Noord-Oost, i.v.m. de woningbouwontwikkelingen en supermarktplannen. Vooral twee plannen voor supermarkten zijn daar in de laatste jaren concreter geworden: aan de Rosendaalseweg (planfase) en aan het Marktplein van de Geitenkamp (verkenningfase).

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 daar het meest mee is gediend.

1.3 Verantwoording bronnen en uitvoering onderzoek

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

Prognose aantal inwoners

Voor de prognose van de supermarktkoopkracht over enkele jaren (en welke behoefte aan supermarktruimte daaruit voortkomt) is de meest recente prognose van het aantal inwoners per wijk van de gemeente Arnhem (november 2022) voor de jaren 2027 en 2032 toegepast en vergeleken met het aantal inwoners per wijk per 1 januari 2022. Bij het opstellen van deze prognose is rekening gehouden met de harde en zachte woningbouwplannen voor de komende jaren.

Koopkracht, koopkrachtbinding en omzettoevloeiing

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. Deze data zijn gecorrigeerd voor de wijzigingen die in de periode 2016-2022 zijn opgetreden in de stedelijke supermarktstructuur. In aanvulling op de supermarkt-nota 2016-2022 zijn de omzetmogelijkheden voor de discountsupermarkten (Aldi en Lidl) gespecificeerd, rekening houdend met hun non-food omzet.

Gebruikte omzetkengetallen

Bij de vaststelling van de jaarlijkse koopkracht voor supermarkten is gebruik gemaakt van de gemiddelde besteding per jaar per inwoner en van de gemiddelde omzet per m² van supermarkten in ons land, zoals deze omzetkengetallen zijn gepubliceerd door INretail en Panteia op verzoek van distributieplanologische adviesbureaus.

Stationair en dynamisch scenario (minimum-maximum)

In deze nota worden uitspraken gedaan over de versterking van de supermarktbranche in de komende vijf jaren (tot 2027) en tien jaren (tot 2032). Aan de basis van deze analyses liggen twee scenario's. Het *stationaire scenario* gaat er van uit dat elke inwoner van het land in 2027 en 2032 gemiddeld genomen evenveel in supermarkten zal besteden als in het lopende jaar. Daarnaast gaat dit scenario er van uit dat de gemiddelde omzet per m² (de vloerproductiviteit) van de supermarkten in 2027 en 2032 gelijk zal zijn aan die voor het lopende jaar wordt aangehouden. Dit is de gangbare wijze van werken bij dit soort onderzoek, die in de jurisprudentie als valide is erkend. Ecorys adviseert om de distributieve ruimte volgens dit scenario te zien als een minimum voor de toe te voegen supermarktruimte. Het *dynamisch scenario* gaat ervan uit dat de omzetkengetallen in de toekomst wel zullen gaan veranderen, zoals in het verleden het geval is geweest. Ecorys adviseert om de distributieve ruimte volgens dit scenario te zien als een maximum voor mogelijk toe te voegen supermarktruimte. Voor een verdere uitleg wordt naar bijlage 2 verwezen.

Effect corona-plus en oplopende prijzen

Supermarkten noteerden in de coronacrisis (januari 2020 – mei 2022) een forse verhoging van de omzet. Deze corona-plus is daarna minder dan verwacht afgenomen. De oplopende prijzen ten gevolge van de productie- en logistieke verstoringen op de wereldmarkt door de corona-maatregelen én later de oorlog in Oekraïne en de sterke stijging van de gasprijs op de wereldmarkt hebben geleid tot het doorberekenen van de prijsstijgingen door de supermarkten. Dit leidt tot extra omzet. De mate van afname van de corona-plus wordt hierdoor vertekend. Bij het stationair scenario hebben deze processen weinig invloed op de distributieve ruimte voor supermarkten in Arnhem, omdat in de omzetkengetallen wordt uitgegaan van 5-jaarsgemiddeldes, waardoor extremiteiten worden uitgemiddeld. Bij het dynamisch scenario wordt van de omzet-kengetallen uitgegaan die jaarlijks worden genoteerd. Daarom wordt het effect van de corona-plus en van de

toename van de prijzen bij het dynamisch scenario wel meegenomen in de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten.

Vaststelling winkelvloeroppervlakte

De volgende bron werden gehanteerd voor de winkelvloeroppervlakte van de supermarkten in Arnhem: de databank van Locatus (peildatum: 1 april 2022). Het winkelvloeroppervlak (= wvo) is het oppervlak dat voor het publiek vrij toegankelijk en zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. In bijlage 1 wordt de winkelvloeroppervlakte van elke supermarkt in 2016 en in 2022 vermeld. De AH to Go in het station (118 m2 wvo) is nu niet meer tot de supermarkten geteld, maar tot de minisupers (zie: paragraaf 2.1).

Inventarisatie supermarktplannen

Om vast te stellen welke plannen er zijn voor de versterking van de supermarkten in de stad, is begonnen met een inventarisatie van de gemeente Arnhem. Ecorys heeft vervolgens contact gezocht met de supermarktbedrijven over deze plannen, om vast te leggen hoeveel m2 supermarkt men er bij wil laten komen; hoeveel m2 supermarkt er verdwijnt en aan welk jaar van oplevering wordt gedacht.

Kwaliteitsbeoordeling consumenten

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 Google. De beoordeling (het rapportcijfer) per supermarkt werd gewogen op basis van het aantal reviews van consumenten. Het gaat in totaal om bijna 23.000 reviews. Zie hiervoor ook bijlage 1. Omdat de kwaliteit van de supermarkten in 2016 ook zo werd beoordeeld, kan een bepaalde indruk van verbetering of verslechtering per winkel volgens het oordeel van de consumenten worden vastgesteld.

1.4 Verduurzaming van supermarkten

In het Coalitieakkoord 2022-2026 wordt hoge prioriteit gegeven aan het verduurzamen van bedrijven. Heeft de gemeente in dat verband een bepaalde taak voor de supermarktbranche?

De afstemming tussen de supermarktbedrijven, het onderling kennis delen met betrekking tot de verduurzaming en het monitoren van de voortgang vindt plaats in het verband van het Centraal Bureau Levensmiddelen.¹ De supermarkten hebben onderling afgesproken om in 2030 CO2-neutraal te zijn. De branche verwacht dat er in 2025 bijna 60% CO2-reductie zal zijn gerealiseerd ten opzichte van 1995. Daarmee loopt de branche voor op de kabinetsdoelstelling van bijna 50% minder CO2-uitstoot ten opzichte in dezelfde periode.

Duurzame levensmiddelen

Een deel van de consumenten is zich bewust van het maatschappelijk belang van het kopen van duurzame levensmiddelen. Mede daarom, maar ook omdat de bedrijven hier een eigen verantwoordelijkheid voelen, spelen supermarkten in op de verduurzaming van de voedselketen. De supermarkten staan positief tegenover de omslag van de landbouw naar kringlooplandbouw. Een steeds groter deel van het assortiment bestaat uit biologische producten en 'fair trade'. Op verzoek van de Minister hebben de supermarkten zich bijvoorbeeld aangesloten bij het netwerk voor verduurzaming van dierlijke producten.²

¹ <https://www.cbl.nl/themas/duurzaamheid/> en <https://www.cbl.nl/onderwerpen/overzicht-monitors-en-afspraken/>

² <https://open.overheid.nl/repository/ronl-d96ecfd2-baf1-4758-a00f-3fca91bd097c/1/pdf/kamerbrief-over-afspraken-met-supermarkten.pdf>

Energiebesparing en gebruik duurzame energie

Energiebesparing en het gebruik van duurzame energie hebben vanzelfsprekend prioriteit omdat supermarkten vanwege de koelingen relatief veel energie gebruiken en omdat energiebesparing en het gebruik van duurzame energie leiden tot kostenreductie. Vanaf 2010 hebben de supermarkten hun energieverbruik met ongeveer een kwart gereduceerd. De ontwikkeling van het energieverbruik in de verschillende branches van de detailhandel wordt onafhankelijk gemonitord door het CBS.³ Voor elke individuele supermarkt wordt om de 5 tot 7 jaar (wanneer een supermarkt wordt vernieuwd en/of verbouwd) gekeken op welke wijze op energie kan worden bespaard en of meer duurzame energie kan worden opgewekt. De eerste zero-supermarkten (nul aardgasverbruik en nul cent voor elektriciteit) zijn inmiddels operationeel.

Voedselverspilling en duurzaam verpakken

In samenwerking met de Wageningen University & Research (WUR) is in kaart gebracht hoeveel en welke soorten voedsel worden weggegooid. Dit leidde en leidt tot maatregelen in de supermarkt om voedselverspilling te voorkomen. Sommige ketens maken daarvan pakketten ten behoeve van klanten met minder draagklacht. De supermarkten hebben afgesproken dat in 2025 circa 20% minder verpakkingsmateriaal in de winkels moet worden gebruikt dan enkele jaren geleden. Dit wordt per product overwogen. De plastic zakjes bij de groente en fruit worden bijvoorbeeld schaars.

Is er aanvullend gemeentelijk beleid gewenst?

De supermarktbranche wordt, mede door de Minister, gezien als een voortrekker voor de verduurzaming van de bedrijfsvoering. Mede omdat de branche goed is georganiseerd en de bedrijfsvoering van supermarkten hoogwaardig is ontwikkeld loopt deze branche voorop ten opzichte van veel andere bedrijfsbranches. Het transitieproces wordt op brancheniveau (onafhankelijk) gemonitord. In de gesprekken met de verschillende supermarktketens die in Arnhem actief zijn, is duurzaamheid een vast bespreekpunt. Het algemene beeld dat bij vernieuwing of vernieuwbouw van supermarkten gekeken wordt naar energiebesparing en energie-opwekking, zien we op lokaal niveau bevestigd. Er is daarom geen specifiek gemeentelijk beleid nodig om de verduurzaming van de supermarkten in Arnhem verder te intensiveren.

1.5 Duurzame mobiliteit

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is ook duurzame mobiliteit een belangrijk thema. Het gaat dan onder andere om het verminderen van het aantal vervoersbewegingen, het centraal stellen van de voetganger en de fietser én het stimuleren van het gebruik van schone vervoersmiddelen. Bij supermarkten zijn op dit thema twee zaken relevant: hoe bezoekers naar de supermarkt reizen (modal split) en hoe de bevoorrading van de supermarkten is geregeld.

Modal split bezoekers supermarkten

Voor supermarkten in middelgrote steden zoals Arnhem kan de onderstaande modal split worden aanhouden: welk deel van de bezoekers van supermarkten komt te voet, met de fiets, per openbaar vervoer en met de auto? In tabel 1.1 is de gemiddelde modal split aangegeven zoals deze voor binnenstedelijke supermarkten, buurtsupermarkten, wijkverzorgende supermarkten en stadsdeelverzorgende supermarkten in de middelgrote steden van ons land is vastgesteld. Voor de volgorde van de kolommen is in tabel 1.1 de gewenste volgorde uit het Coalitieakkoord aangehouden: in de verdeling van de schaarse ruimte op straat en het bevorderen van vervoerswijzen komt eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens

³ https://dashboards.cbs.nl/v2/energieverbruik_retailvastgoed/

pas de auto

Tabel 1.1 Modal split bezoekers supermarkten in middelgrote steden

	Te voet	Te fiets	Per OV	Per auto
Binnenstedelijke supermarkt	40%	35-40%	5-10%	15%
Buurtsupermarkt	35-40%	35%	<1%	25%
Wijkverzorgende supermarkt	20%	25-30%	2,5%	45%
Stadsdeelverzorgende supermarkt	15-20%	20-25%	< 5%	50-60%

Bron: SOAB, Koopstromenonderzoek Randstad, Ecorys

Uit tabel 1.1 blijkt dat een groot deel van de bezoekers de supermarkt te voet of met de fiets bezoekt. Hoe groter het verzorgingsgebied van de supermarkt, hoe verder men naar de supermarkt reist en hoe groter het aandeel bezoekers dat met de auto komt. Deze grotere supermarkten worden meestal aangedaan voor de 'weekboodschappen', waarvoor de auto het handigste vervoersmiddel is. Het openbaar vervoer speelt in alle gevallen nauwelijks een rol van betekenis.

Er wordt verondersteld dat de groei in het thuisbezorgen van boodschappen door bijvoorbeeld de supermarktbedrijven, door online supermarkten (zoals Picnic) en door flitsbezorgers, invloed heeft op de reisafstand en de rittfrequentie (hoe vaak gaat men naar supermarkten) en daarmee op de modal split en op de totale autokilometers per saldo. Dit is echter nog niet degelijk onderzocht.

De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om de modal split te beïnvloeden, omdat de meeste consumenten een specifieke voorkeur hebben voor bepaalde supermarkten en met welk vervoersmiddel ze deze bezoeken. Het behouden van een goede ruimtelijke verdeling van de supermarkten, zoals het geval is in de huidige detailhandelsstructuur, zorgt voor nabijheid van supermarkten en vergroot daarmee de kans dat inwoners te voet of te fiets de supermarkten bezoeken. Een te grote schaalvergroting van supermarkten is vanuit het oogpunt van de gewenste ontwikkelingsrichting van de mobiliteit niet wenselijk. De modal split kan beïnvloed worden via parkeernormen en door in mobiliteitsbeleidsplannen zaken te regelen als verplichte fietsvoorzieningen rond supermarkten. Kennisplatform CROW geeft maxima voor de parkeernormen. In de praktijk streven supermarkten vanwege klantvriendelijkheid naar meer parkeerplaatsen dan wat de normen aangeven. In de parkeernota kan de gemeente (maximum)parkeernormen vastleggen.

Bevoorrading supermarkten

De bevoorrading van supermarkten ziet er grofweg als volgt uit:

- Binnenstedelijke supermarkt (city store): 1 keer per dag vrachtwagen vanuit het distributiecentrum; 2 à 3 keer per dag een bestelwagen van overige leveranciers.
- Buurtsupermarkt: 1 keer per dag een vrachtwagen vanuit het distributiecentrum of van overige leveranciers; 3 à 4 keer per dag een bestelwagen van kleine leveranciers.
- Wijkverzorgende supermarkt: 2 à 3 keer per dag een vrachtwagen vanuit het distributiecentrum of van overige leveranciers; 3 à 4 keer per dag een bestelwagen van kleine leveranciers.
- Stadsdeelverzorgende supermarkt: 2 tot 4 keer per dag een vrachtwagen vanuit het distributiecentrum of van overige leveranciers; 4 tot 6 keer per dag een bestelwagen van kleine leveranciers.

Hoe groter het verzorgingsgebied, hoe groter de supermarkt meestal is, hoe hoger de omzet is en hoe vaker de supermarkt wordt bevoorrad.

Naarmate de supermarkten groter worden of in planmatig gerealiseerde winkelcentra zijn gelegen, neemt het gebruik van een eigen (in pandige) expeditiehof toe. Dat veroorzaakt minder mogelijke hinder voor de directe omgeving dan bij bevoorrading vanaf de openbare weg.

Mini-supers/nachtwinkels, natuurvoedingswinkels en buitenlandse levensmiddelenzaken worden niet echt meer of minder vaak bevoorradt dan supermarkten met een vergelijkbare oppervlakte.

De bedrijven die boodschappen thuisbezorgen claimen dat de groei in het thuisbezorgen van boodschappen per saldo leidt tot minder vrachtbewegingen, maar ook dat is nog niet degelijk onderzocht. De vermindering zou vooral zitten in het feit dat thuisbezorgers de boodschappen van meerdere consumenten tegelijk vervoeren. Een store van een flitsbezorger ontvangt gemiddeld 1 à 2 keer per dag een vrachtwagen vanuit het distributiecentrum; 1 à 2 keer per dag een bestelwagen van een lokale leverancier, bijvoorbeeld een bakker. De bezorging door flitsbezorgers gebeurt vrijwel altijd met e-bikes en e-scooters.

Over een langere periode is het aantal leveringen per dag afgenomen door de verbetering van de efficiëntie van de logistiek van supermarktbedrijven. De supermarktketens in Nederland zijn zich ervan bewust dat het vervoeren van producten zorgt voor CO₂-uitstoot. De meeste vrachtwagens rijden op LPG, een deel is inmiddels elektrisch. Supermarkten zien zelf de financiële voordelen van efficiënter transport. Albert Heijn heeft de CO₂-uitstoot verminderd door het inzetten van langere vrachtwagens, waardoor het aantal ritten is verminderd. Jumbo maakt gebruik van dubbeldekopladers. Hierdoor kan door efficiënter laden op elke twee ritten een vrachtwagen achterwege blijven. Daarnaast richten de grootste supermarktketens extra distributiecentra in, waardoor de afstand van het distributiecentrum naar de winkels wordt verkleind.

De regio en gemeente willen een bijdrage leveren aan het verminderen van het aantal gereden kilometers en het stimuleren van schonere vervoersmiddelen door gepast ruimte te creëren voor stadsdistributie en door het verbeteren van de laadinfrastructuur. Stadsdistributie vindt in de toekomst steeds vaker plaats via overslagpunten aan de rand van de stad, met gespecialiseerde vrachtwagens. Dat kan vooral voor de kleinere winkels in de niet-dagelijkse detailhandel tot een grotere efficiëntie leiden, maar voor de supermarkten blijft bevoorrading vanuit distributiecentra leidend bij de verdere verduurzaming van de bevoorrading. Zero-emissiezones zijn voor supermarkten weinig werkbaar, omdat vrachtwagens door verschillende zones moeten rijden en de vrachtwagens dan aan de regels van die verschillende zones moeten voldoen. Om uiteindelijk richting de standaard van zero-emissievoertuigen te bewegen, is het essentieel dat er een toereikende laadinfrastructuur in de steden en regio's wordt aangelegd, zowel voor batterij-elektrische vrachtwagens als (in de verdere toekomst) voor waterstofvoertuigen.

2 Distributieve ruimte supermarktbranche

In dit hoofdstuk wordt bepaald hoeveel distributieve ruimte is er nu en in de nabije toekomst voor de verbetering van het supermarktaanbod in Arnhem, rekening houdend met de supermarkten in aangrenzende gemeenten. 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. In paragraaf 2.2 wordt de supermarktdichtheid van Arnhem onderzocht in 2016 (vorige supermarktnota) en in 2022. In paragraaf 2.3 wordt bekeken hoeveel distributieve ruimte er in 2022 is voor de versterking van de supermarktbezetting; hoeveel er in de nabije toekomst zal zijn (2027) en hoeveel er waarschijnlijk op de langere termijn zal zijn (2032). Paragraaf 2.3 gaat in op een specifiek segment van de supermarktbranche, namelijk op de megasupermarkten. Paragraaf 2.4 ten slotte handelt over het effect van boodschappen op internet op de behoefte aan supermarkttruimte.

2.1 Algemene levensmiddelenhandel

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

Tabel 2.1 Algemene levensmiddelenbranche Arnhem in 2022, in vestigingen en m2 vvo

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Minisupers en nachtwinkels	438 m2	--	438 m2
(< 200 m2 vvo)	5 winkels	--	5 winkels
Buitenlandse levensmiddelen (toko etc.)	4.066 m2 18 winkels	1.438 m2 9 winkels	5.504 m2 27 winkels
Natuurvoeding (reform, vitamines, supermarkt)	1.438 m2 4 winkels	289 m2 1 winkel	1.727 m2 5 winkels
Supermarkten, inclusief slijterij-afdelingen	23.941 m2 24 winkels	22.257 m2 16 winkels	46.198 m2 40 winkels
Algemeen levensmiddelen	29.883 m2 51 winkels	23.984 m2 26 winkels	53.867 m2 77 winkels

Bronnen: Locatus 2022, bewerking Ecorys

In vergelijking met de situatie in 2016 is er circa 25% winkelvloeroppervlakte bijgenomen in het algemeen levensmiddelenkanaal in Arnhem-Noord en circa 33% in Arnhem-Zuid. In heel Arnhem is er circa 28% bijgekomen, dit terwijl circa 8% van de winkels sloten, namelijk: 6 buitenlandse levensmiddelenzaken en 4 natuurvoedingswinkels. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte van de buitenlandse levensmiddelenzaken en de natuurvoedingswinkels nam toe. Hierin weerspiegelt zich een stukje schaalvergroting in deze twee branches.

De branches buitenlandse levensmiddelenzaken en natuurvoeding worden in de distributieplanologie gezien als zelfstandige branches binnen de dagelijkse detailhandel, met eigen bestedingsbedragen en eigen 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 een in Arnhem piepkleine branche. Tot de minisupers worden gerekend de AH to Go in het station Arnhem Centraal; nachtwinkel De Rijn Roos in de Rijnstraat; Avondwinkel & slijterij Arnhem in de Hommelstraat; Stationswinkel Velperplein en de Avondwinkel in het buurtsteunpunt aan de Middachtensingel in Presikhaaf.⁴ De minisupers/nachtwinkels beschikken samen over minder dan 1% van de winkelvloeroppervlakte van de supermarkten.

De detailhandelsvisie van de gemeente geeft aan, dat de gemeente ontheffing kan verlenen van winkeltijden en vergunning voor een nachtwinkel. Deze mag open zijn van 22.00 tot 06.00 uur. Het uitgangspunt is één nachtwinkel per 15.000 inwoners, zodat er 11 nachtwinkels kunnen worden toegelaten. Omdat nachtwinkels (naast een algemeen assortiment van 'vergeten boodschappen') zich onder meer richten op tabak en alcohol, stelt de gemeente zich vanuit het beleid voor gezondheid en veiligheid terughoudend op ten aanzien van de opening van nieuwe nachtwinkels. Spreiding van de winkels over de stad is gewenst. Op grond van woon- en leefklimaat of openbare orde kunnen vergunningen worden geweigerd of ingetrokken.

Buitenlandse levensmiddelenzaken

De buitenlandse levensmiddelenzaken richten zich met name op de Nederlanders met een niet-westerse afkomst of een Mediterrane of Oost-Europese achtergrond. Ze zijn vooral gericht op het land van herkomst van de ondernemer en weten met hun aanbod aan verse groente en fruit en (halal) vlees en verpakte levensmiddelen ook allochtone Nederlanders 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 vier vestigingen er uit, namelijk de mediterrane levensmiddelenzaken Mert Markt in winkelcentrum Presikhaaf (1.221 m2 wvo); Güven aan de Honigkamp in Presikhaaf (519 m2 wvo); Meltem Plaza in winkelcentrum De Lely (426 m2 wvo) en de Aziatische levensmiddelenzaak Amazing Oriëntal aan de Johan de Wittlaan in het Statenkwartier (519 m2 wvo). Güven overlegt met de gemeente over verplaatsing van de winkel naar een daartoe geschikte, grotere locatie in Presikhaaf. Daarbij moet worden gehandeld binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid, volgens de detailhandelsvisie.

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 een half procent 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 (511 m2 wvo) in de binnenstad; Odin aan de Spijkerlaan bij de Steenstraat (730 m2 wvo) en de EkoPlaza in winkelcentrum Kronenburg (289 m2 wvo).

⁴ Afgezien van het beperkte assortiment levensmiddelen van Spar Express in de tankstationswinkels van Esso aan de Burgemeester Matsersingel bij de Overmaat; de N325 bij IJsseloord 2 en de A50 ter hoogte van Wolfheze en Papendal.

Tabel 2.2 Algemene levensmiddelenbranche Arnhem in 2022, percentage wvo en gemiddeld m2 wvo

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Minisupers en nachtwinkels	1,5%	--	0,8%
< 200 m2 wvo	88 m2	--	88 m2
Buitenlandse levensmiddelen (toko, minisuper, supermarkt)	13,6%	6,0%	10,2%
	226 m2	160 m2	204 m2
Natuurvoeding (reform, vitamines, supermarkt)	4,8%	1,2%	3,2%
	360 m2	289 m2	345 m2
Supermarkten, inclusief slijterij	80,1%	92,8%	85,8%
	998 m2	1.391 m2	1.155 m2
Algemeen levensmiddelen	100%	100%	100%
	586 m2	922 m2	700 m2

Bron: Locatus 2022, 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 algemene levensmiddelenhandel in gebruik bij de buitenlandse levensmiddelenzaken. De natuurvoedingswinkels zijn nogal sterk gericht op de binnenstad en de binnenstedelijke winkelstraat Steenstraat.

2.2 Supermarktdichtheid Arnhem 2016-2022

De supermarkten zijn in de afgelopen 6 jaren in Arnhem-Zuid relatief even sterk opgevaardeerd als in Arnhem-Noord. In Arnhem-Noord was de gemiddelde supermarkt in 2016 circa 900 m2 wvo en nu circa 998 m2 wvo (+11%). In Arnhem-Zuid was dit circa 1.250 m2 en 1.391 m2 wvo (+11%).

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

	Nederland	150-175.000 inw.	Arnhem
Aantal supermarkten per 1.000 inwoners	0,28	0,28	0,24
Gemiddeld m2 wvo supermarkt	923 m2	903 m2	1.155 m2
Gemiddeld m2 per inwoner	0,25 m2	0,27 m2	0,28 m2

Bron: Supervastgoed 2021, Locatus 2022, bewerking Ecorys

De gemiddelde Arnhemse supermarkt meet 1.155 m2 wvo. Tabel 2.3 geeft aan dat dit meer is dan gemiddeld in Nederland (923 m2) en in de gemeenten met 150.000-175.000 inwoners (dit zijn: Arnhem, Haarlem, Enschede, Nijmegen). Toch is het aantal m2 supermarkt per 1.000 inwoners in Arnhem vrij laag. In Arnhem zijn relatief weinig supermarkten, maar per stuk zijn ze relatief groter dan in heel Nederland en in de gemeenten met 150.000-175.000 inwoners.

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

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Arnhem
Aantal supermarkten per 1.000 inwoners	0,30	0,20	0,24
Gemiddeld m2 wvo supermarkt	998 m2	1.391 m2	1.155 m2
Gemiddeld m2 per inwoner	0,28 m2	0,28 m2	0,28 m2

Bron: Locatus 2022, bewerking Ecorys

De supermarkten in Arnhem-Zuid zijn gemiddeld een stuk groter dan in Arnhem-Noord, maar het aantal supermarkten per 1.000 inwoners is in Arnhem-Noord groter dan in Arnhem-Zuid. In zowel Noord als Zuid is nu 0,28 m2 wvo supermarktruimte per inwoner beschikbaar.

Kengetallen voor de vestigingen van de supermarktbedrijven in Arnhem

In tabel 2.5 zijn enkele kengetallen verzameld over de vestigingen van de supermarktbedrijven die in Arnhem één of meer vestigingen hebben.

Tabel 2.5 Kengetallen vestigingen supermarktbedrijven Arnhem 2022

	% wvo	Vestigingen	M2 wvo	Wvo/bvo
Albert Heijn	36%	10	1.663 m2	83%
Jumbo	17%	6	1.275 m2	77%
Plus & Coop	16%	9	823 m2	75%
Lidl	13%	5	1.246 m2	83%
Aldi	10%	5	917 m2	77%
Overig	8%	5	739 m2	75%
Supermarkten	100%	40	1.155 m2	76%

Bron: Locatus 2022 en Basisregistratie Adressen en Gebouwen 2022, bewerking Ecorys

Wvo staat voor winkelvloeroppervlak. Dit is het oppervlak dat voor het publiek vrij toegankelijk en zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. Het bruto-vloeroppervlak (= bvo) is het oppervlak (volgens NEN 2580 gemeten) op vloerniveau langs de buitenomtrek. Opslagruimte, dienstruimte (kantine, kantoor, kleedruimte, sanitair), expeditieruimte en afvalopslag worden wel tot het bvo, maar niet tot het wvo gerekend. Het bvo is relevant voor bestemmingsplannen. In de laatste kolom staat de gemiddelde wvo/bvo-verhouding van de bedrijven. Het bvo per winkel is overgenomen uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. De wvo/bvo-verhouding is afhankelijk van de wijze waarop het supermarktbedrijf logistiek is georganiseerd.

Albert Heijn exploiteert de meeste vestigingen en deze vestigingen zijn ook groter dan die van de andere supermarktbedrijven. Plus & Coop en Aldi hebben een relatief kleine winkelvloeroppervlakte, evenals de overige supermarktbedrijven. Het gemiddelde wvo van de overige supermarkten wordt verlaagd door de twee city stores van Spar.

Samenvoeging van supermarktbedrijven

De supermarktbranche in ons land en in Arnhem is volwassen. Er zijn nog weinig mogelijkheden voor de bedrijven om nieuwe vestigingen te openen. De onderlinge concurrentie is sterk. De hoogte van de verkoopprijzen van de producten wordt sterk bepaald door de inkoopmacht, die afhankelijk is van het marktaandeel van de supermarkten en hun inkoopverenigingen. Een en ander leidt er toe dat ten opzichte van de grootste supermarktbedrijven kleinere bedrijven besluiten om er mee te stoppen (zoals Emté en Deen) of om samen te gaan (zoals Plus en Coop). Twee grotere Coops zijn inmiddels omgebouwd tot Plus. De meeste supermarktbedrijven zijn nog weinig geïnteresseerd in relatief kleine winkels in buurten en wijken. Bij overname en fusie wordt vaak besloten om kleinere winkels in buurten en wijken eerder dan voorzien te sluiten.

2.3 Distributieve ruimte supermarkten 2022, 2027, 2032

In deze paragraaf wordt berekend hoeveel m2 supermarktruimte er in 2022 en in de komende 5 en 10 jaar zou kunnen worden bijgevoegd. Bij de berekening van de distributieve ruimte wordt verschil gemaakt tussen de distributieve ruimte bij het stationair scenario (de omzet-kengetallen wijzigen niet en zijn overgenomen uit de publicatie 'Omzetkengetallen 2021') en het dynamisch scenario (de omzetkengetallen wijzigen wel en zijn afgeleid uit de trend over de afgelopen twee decennia (bijlage 2)).

2.3.1 Distributieve ruimte supermarkten 2022

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. Dit koopstromenonderzoek heeft vastgesteld welk deel van de koopkracht voor dagelijkse artikelen vanuit andere gemeenten van de regio Arnhem-Nijmegen, uit de omliggende schil en uit de Duitse grensstreek naar Arnhem toevloeit. Er is geen recenter regionaal koopstromenonderzoek beschikbaar. Met behulp van deze bron en op basis van ervaringsgetallen over de uitwerking van versterkingen heeft Ecorys berekend wat de distributieve ruimte is, dat wil zeggen: de uitbreidingscapaciteit c.q. overcapaciteit.

Tabel 2.6.1 Binding supermarktkoopkracht gemeente Arnhem in 2022 stationair scenario (= minimum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	85.549	78.336	163.885
Supermarktkoopkracht	€ 181,9 miljoen	€ 158,4 miljoen	€ 340,3 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 9,6 miljoen	€ 8,3 miljoen	€ 17,9 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 172,3 miljoen	€ 150,1 miljoen	€ 322,4 miljoen

Bron: koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

Tabel 2.6.2 Binding supermarktkoopkracht gemeente Arnhem in 2022 dynamisch scenario (= maximum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	85.549	78.336	163.885
Supermarktkoopkracht	€ 195,0 miljoen	€ 169,8 miljoen	€ 364,8 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 10,3 miljoen	€ 8,9 miljoen	€ 19,2 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 184,7 miljoen	€ 160,9 miljoen	€ 345,6 miljoen

Bron: koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

In verband met de versterkingen van de supermarktbezetting in Arnhem-Noord en Arnhem-Zuid in de periode 2016-2022 is verondersteld dat de afvloeiing naar supermarkten in de omgeving is gehalveerd, conform de verwachting in de supermarktnota 2016-2022. In 2016 werd nog bijna 10% van de stedelijke koopkracht voor supermarkten buiten de gemeente Arnhem besteed, in Velp (1,8%), Elst (1,0%), Oosterbeek (0,9%), Westervoort (0,5%), Huissen (0,4%) en Doesburg (0,3%).

In de tabellen 2.7.1 en 2.7.2 is de distributieve ruimte voor de supermarktbranche in 2022 uitgerekend. Een deel van de supermarktkoopkracht van de inwoners van Arnhem-Noord wordt besteed in supermarkten in Arnhem-Zuid. Verondersteld is dat de voortdurende verbeteringen van het supermarktaanbod in de plaatsen in de omgeving heeft geleid tot een afname van de omzettoevloeiing (7,5%) in verhouding tot wat in het regionaal koopstromenonderzoek werd gemeten (8,8% in Noord en 10,3% in Zuid). De omzettoevloeiing van elders is hoofdzakelijk afkomstig van dezelfde plaatsen als waar de afvloeiing wordt besteed.

In aanvulling op de supermarktnota 2016-2022 is nu rekening gehouden met een omzetopslag vanwege de non-food omzet van de discountsupermarkten (Aldi en Lidl). Daarbij is er van uitgegaan dat deze winkels ongeveer 12,5% omzet uit non-food realiseren. Deze opslag is verdisconteerd op basis van het aandeel van deze discounters in het winkelvloeroppervlakte van de supermarkten samen. Dit komt neer op enkele procenten extra omzet voor de totale branche.

Tabel 2.7.1 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2022 stationair scenario (=minimum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 172,3 miljoen	€ 150,1 miljoen	€ 322,4 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 9,6 miljoen	€ 9,6 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 162,7 miljoen	€ 159,6 miljoen	€ 322,3 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 175,9 miljoen	€ 172,6 miljoen	€ 348,5 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 4,4 miljoen	€ 6,9 miljoen	
Haalbare supermarktomezet	€ 180,4 miljoen	€ 179,5 miljoen	€ 359,8 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.318	€ 8.381	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	20.900 m2	20.590 m2	41.580 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	0 m2	0 m2	0 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

Bij zowel het stationair scenario (tabel 2.7.1) als het dynamisch scenario (tabel 2.7.2) bestaat er op dit moment, na de opening van de nieuwe Albert Heijn aan de Velperweg in Noord en de opening van de nieuwe Lidl in Schuytgraaf in Zuid, een bepaalde overcapaciteit aan supermarktruimte. Bij beide nieuwe supermarkten is in feite geanticipeerd op extra draagvlak ten gevolge van de verwachte groei van het aantal inwoners. Binnen de deelgebieden van Arnhem-Noord bestaan daarbij echter grote verschillen. In het volgende hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

Tabel 2.7.2 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2022 dynamisch scenario (= maximum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 184,7 miljoen	€ 160,9 miljoen	€ 345,6 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 9,7 miljoen	€ 9,7 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 175,0 miljoen	€ 170,6 miljoen	€ 345,6 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 189,2 miljoen	€ 184,5 miljoen	€ 373,6 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 4,4 miljoen	€ 6,9 miljoen	
Haalbare supermarktomezet	€ 193,6 miljoen	€ 191,3 miljoen	€ 384,9 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.777	€ 8.777	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	21.549 m2	21.014 m2	42.563 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	0 m2	0 m2	0 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

2.3.2 Distributieve ruimte supermarkten 2027

Hoe valt de uitbreidingscapaciteit uit indien het perspectief wordt verlegd naar het jaar 2027? Bij de beantwoording van deze vraag worden de twee scenario's weer onderscheiden.

Tabel 2.8.1 Binding supermarkten gemeente Arnhem in 2027, bij het stationair scenario (= minimum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	90.500	82.500	173.000
Supermarktkoopkracht	€ 192,4 miljoen	€ 166,8 miljoen	€ 359,2 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 10,1 miljoen	€ 8,8 miljoen	
Binding supermarktkoopkracht	€ 182,3 miljoen	€ 158,1 miljoen	€ 340,3 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 2.8.2 Binding supermarkten gemeente Arnhem in 2027, bij het dynamisch scenario (= maximum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	90.500	82.500	173.000
Supermarktkoopkracht	€ 227,1 miljoen	€ 197,0 miljoen	€ 424,1 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 12,0 miljoen	€ 10,4 miljoen	
Binding supermarktkoopkracht	€ 215,2 miljoen	€ 186,6 miljoen	€ 401,8 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Bij de berekening van de distributieve ruimte voor 2027 zijn dezelfde aannames gedaan voor de distributieve ruimte voor 2022 met betrekking tot de percentuele overvloeiing van koopkracht van Noord naar Zuid; de omzettoevloeiing van elders en de omzetopslag voor de non-food omzet van de discounters.

Tabel 2.9.1 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2027 stationair scenario (= minimum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 182,3 miljoen	€ 158,1 miljoen	€ 340,3 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ -10,1 miljoen	€ 10,1 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 172,1 miljoen	€ 168,2 miljoen	€ 340,3 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 186,1 miljoen	€ 181,8 miljoen	€ 367,9 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 4,7 miljoen	€ 7,3 miljoen	
Haalbare supermarkt omzet	€ 190,8 miljoen	€ 189,1 miljoen	€ 379,9 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.381	€ 8.381	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	22.766 m2	22.561 m2	45.326 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	0 m2	304 m2	0 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

De supermarkten op de locaties waar het supermarktaanbod volgens de detailhandelsvisie en deze supermarktnota nog kan gaan versterken, gaan waarschijnlijk geen significante nieuwe omzettoevloeiing van buiten Arnhem aantrekken.

Tabel 2.9.2 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2027 dynamisch scenario (= maximum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 215,2 miljoen	€ 186,6 miljoen	€ 401,8 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 11,4 miljoen	€ 11,4 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 203,8 miljoen	€ 198,0 miljoen	€ 401,8 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 220,3 miljoen	€ 214,0 miljoen	€ 434,3 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 5,2 miljoen	€ 8,0 miljoen	
Haalbare supermarktomez	€ 225,5 miljoen	€ 222,0 miljoen	€ 447,5 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 9.093	€ 9.093	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	24.800 m2	24.412 m2	49.212 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	859 m2	2.155 m2	3.014 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

Bij het stationair scenario ontstaat in Arnhem-Noord tot het jaar 2027 geen uitbreidingscapaciteit voor de supermarkten. Bij het dynamisch scenario is dat wel het geval. In Arnhem-Noord gaat het om vrijwel geen uitbreidingscapaciteit en in Arnhem-Zuid om 3 tot 4% uitbreidingscapaciteit.

2.3.3 Distributieve ruimte supermarkten 2032

Voor de planning van de realisatie van de verbeteringen van de supermarktbranche is het noodzakelijk om ook te kunnen beschikken over een prognose van de distributieve ruimte op langere termijn dan vijf jaar. 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 bepaald, die ontstaat in de periode 2027-2032.

Tabel 2.10.1 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2032, bij het stationair scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	93.600	85.900	179.500
Supermarktkoopkracht	€ 199,0 miljoen	€ 173,7 miljoen	€ 372,7 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 10,5 miljoen	€ 8,9 miljoen	€ 19,6 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 188,5 miljoen	€ 164,6 miljoen	€ 353,1 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

2.10.2 Afvloeiing en binding supermarkten gemeente Arnhem in 2032, bij het dynamisch scenario

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Aantal inwoners	93.600	85.900	179.500
Supermarktkoopkracht	€ 258,7 miljoen	€ 225,8 miljoen	€ 484,5 miljoen
Afvloeiing naar buiten Arnhem	5%	5%	5%
Afvloeiing naar buiten Arnhem	€ 13,6 miljoen	€ 11,9 miljoen	€ 25,5 miljoen
Binding supermarktkoopkracht	€ 245,1 miljoen	€ 213,9 miljoen	€ 459,0 miljoen

Bron: bewerking Ecorys

Hierbij is opnieuw verschil gemaakt tussen het stationair scenario (bestedingsbedrag en vloerproductiviteit veranderen niet tussen 2022 en 2032) en het dynamisch scenario (deze omzetkengetallen veranderen wel tussen 2022 en 2032).

Bij de doorrekening van de distributieve ruimte voor 2032 zijn dezelfde aannames gedaan als voor 2022 en 2027 met betrekking tot de afvloeiing naar elders, de percentuele overvloeiing van koopkracht van Noord naar Zuid; de omzettoevloeiing van elders en de omzetopslag voor non-food van de discounters.

Tabel 2.11.1 Distributieve ruimte supermarkten gemeente Arnhem 2032 stationair scenario (= minimum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 188,5 miljoen	€ 164,6 miljoen	€ 353,1 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 9,9 miljoen	€ 9,9 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 178,6 miljoen	€ 174,5 miljoen	€ 353,1 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 193,1 miljoen	€ 188,6 miljoen	€ 381,7 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 4,9 miljoen	€ 7,5 miljoen	
Haalbare supermarktomez	€ 197,9 miljoen	€ 196,2 miljoen	€ 394,1 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.831	€ 8.381	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	23.619 m2	23.407 m2	47.026 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit tot 2032	0 m2	1.150 m2	828 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

Tabel 2.11.2 Distributieve ruimte supermarkten Arnhem 2032 dynamisch scenario (= maximum)

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Binding supermarktkoopkracht	€ 245,1 miljoen	€ 213,9 miljoen	€ 459,0 miljoen
Overvloeiing van Noord naar Zuid	€ - 12,9 miljoen	€ 12,9 miljoen	
Oriëntatie supermarktbesteding	€ 232,1 miljoen	€ 226,9 miljoen	€ 459,0 miljoen
Omzettoevloeiing van elders	7,5%	7,5%	
Haalbare food-omzet supermarkt	€ 250,9 miljoen	€ 245,3 miljoen	€ 496,3 miljoen
Opslag non-food discounters	€ 5,9 miljoen	€ 9,1 miljoen	
Haalbare supermarktomez	€ 256,8 miljoen	€ 254,4 miljoen	€ 511,3 miljoen
Normatieve vloerproductiviteit	€ 9.421	€ 9.421	
Haalbaar m2 wvo supermarkt	27.262 m2	27.006 m2	54.269 m2
Aanwezig m2 wvo supermarkt	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Uitbreidingscapaciteit tot 2032	3.321 m2	4.749 m2	8.071 m2

Bron: koopstromenonderzoek 2016, Locatus 2022, bewerking Ecorys

Bij het stationair scenario ontstaat in Arnhem-Zuid in de periode 2027-2032 bijna 450 m2 wvo aan mogelijk nieuwe supermarktruimte. Bij het dynamisch scenario ontstaat vanaf 2027 tot 2032 circa 2.300 m2 wvo aan mogelijk nieuwe supermarktruimte in Arnhem-Noord en bijna 4.000 m2 wvo in Arnhem-Zuid.

2.3.4 Samenvatting distributieve ruimte supermarkten 2022-2032

De distributieve ruimte voor supermarkten in Arnhem in 2022, op middellange termijn (2027) en op lange termijn (2032) werd geraamd. Hierbij werd verschil gemaakt tussen het stationaire en dynamische scenario. Tabel 2.12 geeft een samenvatting.

Tabel 2.12 Distributieve ruimte supermarkten Arnhem 2022, 2022-2027 en 2027-2032

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Bestaand m2 wvo supermarkt (teldatum: 1 maart 2022)	23.941 m2	22.257 m2	46.198 m2
Distributieve ruimte supermarkten stationair scenario (= minimum):			
distributieve ruimte in 2022	0 m2	0 m2	0 m2
toename, van 2022 tot 2027	0 m2	304 m2	0 m2
toename, van 2027 tot 2032	0 m2	846 m2	0 m2
totaal 2022-2032	0 m2	1.150 m2	0 m2
% t.o.v. situatie 2022	0%	+ 5%	0%
Distributieve ruimte supermarkten dynamisch scenario (= maximum):			
distributieve ruimte in 2022	0 m2	0 m2	0 m2
toename, van 2022 tot 2027	859 m2	2.155 m2	3.014 m2
toename, van 2027 tot 2032	2.463 m2	2.594 m2	5.057 m2
totaal 2022-2032	3.321 m2	4.749 m2	8.071 m2
% t.o.v. situatie 2022	+ 14%	+ 21%	+ 17%

Bron: bewerking Ecorys

Het dynamiseren van de berekeningen (bijlage 2) levert op middellange termijn en lange termijn een significant verschil in de uitkomsten op. De berekende uitbreidingscapaciteit zal in hoofdstuk 3 en 4 zo worden verdeeld over de beide stadsdelen en de diverse gebieden van deze stadsdelen, dat een zo sterk mogelijke supermarktbezetting resulteert.

De volgende twee paragrafen gaan eerst in op twee bijzondere aspecten van de supermarktbranche, namelijk op de positie van de megasupermarkten en op de betekening van internet-retail voor de supermarktmarkt.

2.4 Marktsegment megasupermarkt

In de Nederlandse supermarktbranche is de trend naar winkels van 1.700-2.000 m2 bvo dominant. Daarnaast investeert de branche in twee specifieke marktsegmenten: in city stores in de binnensteden (circa 250 m2 wvo) en in megasupermarkten (2.500-5.000 m2 wvo). In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de megasupermarkten, omdat de distributieplanologische impact van megasupermarkten veelal het niveau van buurt en wijk ruimschoots overstijgt.

De grootste megasupermarkt is de Jumbo Foodmarkt aan de Rat Verleghstraat in Breda (4.800 m2 wvo; 6.000 m2 bvo). De grootste AH XL is die aan de Limburglaan in Eindhoven (4.500 m2 bvo). Gemiddeld beschikken de megasupermarkten over circa 3.225 m2 wvo. In de praktijk van alledag heeft de supermarktbranche ondervonden dat 3.500-5.000 wvo m2 net iets te veel van het goede kan zijn. Bij een formaat van 2.500-3.000 m2 wvo kan de kwaliteit van een groot assortiment ook worden aangeboden, tegen minder exploitatierisico en minder omzetverdringing van zowel speciaalzaken in levensmiddelen als de horeca. Enkele jaren na de opening van de eerste 'Deka World of Food' in Beverwijk (4.120 m2 wvo) is bijvoorbeeld besloten dat nieuwe vestigingen van deze formule tussen 2.500 tot 3.000 m2 wvo zullen zijn.

Megasupermarkten worden geopend op locaties waar een vleugel van een stedelijk gebied kan worden bediend. Dat zijn niet perse locaties binnen het territorium van grote steden. Ook centraal gelegen locaties in meer suburbane gebieden worden overwogen, zoals in Leidschendam, Beverwijk en Naaldwijk. De goede bereikbaarheid vanuit buurten, wijken en dorpen binnen een straal van pakweg 3 tot 5 km is bepalend.

Het is niet mogelijk om precies aan te geven welk deel van het winkelvloeroppervlakte van de supermarktbranche zou moeten worden ingevuld met megasupermarkten (> 2.500 m2 wvo), om te zorgen voor een zo optimaal mogelijke bezetting van de branche in de stad in totaliteit.

Tabel 2.13 Vergelijking supermarkten en megasupermarkten

	Gemeente Arnhem	Middelgrote steden	Regio Arnhem-Nijmegen	Nederland
% megasupermarkt / supermarkten	5,0%	3,5%	2,1%	1,6%
% m2 wvo megasupermarkten	14,6%	10%	7,1%	5,5%
M2 wvo megasupermarkt/100 inw.	4,12	2,25	1,87	1,30
Gemiddeld m2 wvo supermarkt	1.155 m2	1.085 m2	1.035 m2	980 m2
Gem m2 wvo megasupermarkten	3.372 m2	3.300 m2	3.595 m2	3.275 m2

Bron: Locatus 2022, bewerking Ecorys

In tabel 2.13 is de supermarkt- en megasupermarktbezetting in de gemeente Arnhem vergeleken met die in middelgrote steden (125.000-225.000 inwoners⁵), met de hele regio Arnhem-Nijmegen en met Nederland. Het megasupermarkt-segment in Arnhem is relatief sterk bezet. De winkelvloeroppervlakte van de beide megasupermarkten in Arnhem is vrijwel gelijk aan dat in de middelgrote steden en in heel Nederland.

In Arnhem gaat het om de volgende megasupermarkten: de Albert Heijn XL in winkelcentrum Kronenburg (4.198 m2 wvo) en de Albert Heijn in Schuytgraaf (2.546 m2 wvo), beide in Arnhem-Zuid. In Arnhem-Noord is geen megasupermarkt, volgens de internationale definitie > 2.500 m2 wvo. Daarbij moet echter aangetekend worden dat één andere supermarkt in Arnhem over meer dan 2.500 m2 bvo beschikt, namelijk de Albert Heijn in wijkwinkelcentrum Presikhaaf in Arnhem (2.203 m2 wvo en 2.892 m2 bvo).⁶

Het is niet zonder meer zo, dat de kwaliteit van de dagelijkse detailhandel met een verdere versterking van het marktsegment van de megasupermarkten vanzelfsprekend stijgt. Indien nieuwe megasupermarkten niet in of tegen reguliere winkelcentra worden gevestigd, roepen zij negatieve effecten op voor de reguliere detailhandel. De bestedingen in een nieuwe megasupermarkt gaan ten koste van het bestaande aanbod. Het gaat dan niet alleen om negatief effect op de dagelijkse detailhandel en de horeca in deze winkelcentra, maar ook om omzetsvermindering vanwege combinatiebezoek tussen supermarkten en overige winkels. Niet kan worden uitgesloten, dat per saldo er dan een achteruitgang van de kwaliteit van de detailhandelsstructuur optreedt.

Door de buurt- en wijkoverstijgende werking van mega-supermarkten is het verstandig om terughoudend te zijn met de opening van nieuwe megasupermarkten in delen van een stad waar de wijkverzorgende supermarkten nog moeten versterken. De versterking van de wijkverzorgende supermarkten verdient prioriteit boven de opening van een megasupermarkt.

In de regio Arnhem-Nijmegen wordt solitaire vestiging van megasupermarkten niet toegestaan, evenmin als vestiging van megasupermarkten op locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) of in buitengebied. Indien er overwogen wordt om een nieuwe megasupermarkt in de regio te openen, of om een bestaande supermarkt te laten doorgroeien tot megaformaat, dient zo'n initiatief te worden beoordeeld aan de hand van de criteria in het Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024.

⁵ Dit zijn de gemeenten Almere, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Enschede, Haarlem, Haarlemmermeer, 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Tilburg, Zaanstad en Zwolle.

⁶ Albert Heijn XL is een supermarkt met > 2.800 m2 verkoopvloeroppervlakte, waar naast een assortiment levensmiddelen ook niet-dagelijkse artikelen verkrijgbaar zijn. Het totale assortiment kan tot zo'n 35.000 artikelen oplopen. AH Large is de interne benaming voor supermarkten van 2.000-2.800 m2 wvo, die net te klein zijn om het Albert Heijn XL-formaat te dragen.

2.5 Internet-retail en supermarktbranche

De supermarkten proberen op een zo adequaat mogelijk wijze in te spelen op de mogelijkheden die internet biedt voor boodschappen. Die bezorgen de op internet gekochte boodschappen vanuit een centraal magazijn of vanuit lokale supermarktvestigingen. Picnic bezorgt ook boodschappen thuis, maar dan zonder eigen winkels. Ongeveer 3% van de netto-omzet aan supermarktassortiment werd in het laatste pre-coronajaar 2019 online gekocht.⁷ De branche raamt dat circa 20% bij 'pure players' (zoals Picnic) wordt gekocht en 80% bij de supermarktbedrijven.⁸ Voor de komende jaren wordt verdere groei van de online supermarkt-omzet verwacht. Hieronder volgt enige toelichting bij enkele vormen van internet-retail m.b.t. de supermarktbranche.

Pick-up points (het ophalen van internet-boodschappen, in en buiten de supermarkten)

In de detailhandelsnota worden twee typen pick-up points onderscheiden. De 'store-based' afhaalpunten zijn supermarkten waar consumenten pakketjes ophalen en brengen, bijvoorbeeld aan de zijde van het magazijn of (zoals bij Hoogvliet) naast de klantenservice. De gemeente staat deze vorm toe in de binnenstad, stadsdeelcentra, wijk- en buurtcentra, bij buurtsteunpunten en op locaties voor bijzondere bewinkeling. De tweede vorm zijn 'stand-alone' afhaalpunten. Ze liggen op gemakkelijk bereikbare locaties langs doorgaande wegen. Supermarkten mogen in Arnhem stand-alone pick-up points alleen buiten bestaande winkelgebieden vestigen, mits er geen verkoopruimte wordt aangeboden. De trend bestaat om minder vaak pick-up points te realiseren. De consument heeft toch voorkeur voor thuisbezorging van boodschappen door de supermarktbedrijven.

Niche-spelers in de marge van de supermarkten: maaltijdbox- en flitsbezorging

Onder de klanten van maaltijdbox- en flitsbezorgdiensten bevinden zich vooral jonge inwoners van steden, met weinig tijd en interesse om zelf boodschappen te doen.

Een *maaltijdbox* is een boodschappenpakket dat recepten en ingrediënten bevat om gerechten te bereiden. Levering gebeurt op basis van een abonnement. Na een vliegende start is het aantal huishoudens met een maaltijdbox in de afgelopen jaren gestabiliseerd. Volgens Multiscope bestelt zo'n 4% van de Nederlanders regelmatig (wekelijks) een box. Hello Fresh is de marktleider. De tweede in de markt (Albert Heijn, met de Allerhande Box) is vooralsnog in maart 2020 gestopt met de boxen. Ook Picnic bezorgt maaltijdboxen.

Bij *flitsbezorging* worden boodschappen in zeer korte tijd (meestal binnen enkele minuten) bezorgd. Flitsbezorging speelt vooral in steden. Bekende bedrijven zijn Flink, Gorillas en Getir. De bezorging gebeurt meestal per (elektrische) fiets of scooter. In de Europese landen en de USA worden voortdurend nieuwe vestigingen geopend en niet-winstgevende vestigingen gesloten. Voor Nederland wordt verwacht dat uiteindelijk naar circa 2% marktaandeel van de bestedingen in de dagelijkse detailhandel wordt gegroeid. De meeste mensen die van flitsbezorging gebruik maken bestellen er 2 keer per maand.⁹ Jumbo werkt samen met Gorillas. Gorillas is eind 2022 overgenomen door Getir. In verband met het voorkomen van overlast rondom de stores streeft de gemeente ernaar om de vestiging van stores planologisch te reguleren.

Het blijft bij maaltijd- en flitsbezorging gaan om kleine percentages van de omzet van de dagelijkse detailhandel. De invloed op de supermarkten kan snel worden overgewaardeerd.

⁷ SuperVastgoed: "Nederland supermarktland" (2021).

⁸ Supermarkt en Ruimte, juni 2021.

⁹ Kantar 29 maart 2022

Invloed op behoefte aan supermarktruimte verwerkt in berekeningen

In dit rapport wordt de behoefte aan supermarktruimte in Arnhem berekend door gebruik te maken van kengetallen voor de zogenaamde 'winkelomzet' (zie: bijlage 2). Dit is de omzet van winkels exclusief het deel dat via andere kanalen dan de fysieke winkel (onder andere via internet) wordt gekocht en geleverd. Daarmee is de berekening van de behoefte aan supermarktruimte in Arnhem onafhankelijk van de invloed van online-omzet (zowel positief als negatief) uitgevoerd.

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 overwegingen en aanbevelingen voor de verandering van de ruimtelijke spreiding van supermarkten en de verdeling van de distributieve ruimte over de supermarkten, zoals deze voor dit stadsdeel is berekend in tabel 2.12. Er is in het stadsdeel in totaliteit vrijwel evenveel m2 supermarkt per inwoner ter beschikking als in Nederland (0,28 m2 wvo per inwoner). Ook de omzet per m2 en de kwalitatieve beoordeling liggen op nationaal niveau.

Tabel 3.1 Performance en kwaliteit supermarkten gemeente Arnhem-Noord in 2016 en 2022

Deelgebied	M2 wvo per inwoner 2022	Percentage omzet 2022	Percentage omzet 2016	% omzet-toevloeiing	Rapport-cijfer 2022	Rapport-cijfer 2016
Centr, Steenstr, Broek	0,41	7,2%	8,9%	14,9%	8,1	8,0
Presikhaaf	0,35	17,5%	15,5%	15,5%	8,2	8,0
Noord-Oost	0,18	5,5%	7,3%	7,3%	8,0	7,2
Noord-West	0,22	10,9%	14,8%	3,4%	8,1	7,6
Arnhem-Noord	0,28	41,2%	46,5%	7,8%	8,1	7,8

Bron: Locatus 2022, I&O Research/Ecorys 2016, Google 2022, bewerking Ecorys

Het beeld verschilt sterk per gebied van het stadsdeel, met als uitschieters het gebied Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek (vanwege de regionaal verzorgende functie van het centrum) en verder Presikhaaf (door de vernieuwing van het winkelcentrum) en het gebied Noord-Oost (met de minste supermarktruimte per inwoner). De onderbezetting in Noord-Oost leidt onder meer tot een goede supermarktbezetting en vloerproductiviteit in het aanliggende gebied Presikhaaf en ook op het bedrijventerrein Het Broek, dat onder het gebied Centrum Spijkerkwartier en Arnhemse Broek valt.

3.2 Gebied Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek

In het gebied Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek is het volgende relevant met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur van de supermarkten.

Centrum

De supermarkten in het centrum worden overwegend kort bezocht; het zijn echt een zogenaamde mandjeswinkel, voor kleine boodschappen. Een groot deel van de omzet komt van buiten Arnhem (> 25%). Vooral mag voor de komende jaren verwacht worden, dat één of enkele city stores (175-350 m2 wvo) door de supermarkten worden geopend in de binnenstad. De city stores zijn 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. Zij doen een beroep op de koopkracht voor supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken en horeca. Voor de eventuele nieuwe city stores wordt circa 325 m² wvo gereserveerd, waarbij wordt aangetekend dat op dit moment concrete initiatieven ontbreken.

Spijkerkwartier

In de aanloopmilieus ten oosten van de binnenstad functioneren twee supermarkten als 'mandjeswinkel' voor met name fietsers en voetgangers, namelijk de Coop aan de Spijkerlaan bij de Steenstraat en de Albert Heijn aan de Velperbuitensingel. Deze supermarkten functioneren naar tevredenheid. Vergroting van de beide supermarkten is vanuit de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in dit deel van de stad gezien, niet nodig. De Albert Heijn aan de Velperbuitensingel heeft naast een functie als 'mandjeswinkel' voor de omliggende buurten ook een functie als centrumsupermarkt. Deze supermarkt heeft (na een recente beperkte uitbreiding) een dusdanige grootte, dat zij in de komende jaren adequaat deze functies kan invullen.

Arnhemse Broek

De beide supermarkten in winkelcentrum De Lely op bedrijventerrein Het Broek (Jumbo, Lidl) functioneren complementair aan winkelcentrum Presikhaaf, met een groot accent op weekend-aankopen. In november 2020 is een renovatie van het winkelcentrum beëindigd. Bij deze renovatie werd Jumbo beperkt verkleind en werd Lidl beperkt vergroot. De Aldi aan de Johan de Wittlaan blijft gehandhaafd. De komende jaren is geen verdere uitbreiding van deze drie supermarkten noodzakelijk.

BPD, de ontwikkelaar van het woningbouwproject Nieuwe Kadekwartier / De Melkfabriek op het terrein van de voormalige Coberco-fabriek, wil op dit terrein graag een supermarkt openen. In het kaderstellend masterplan 2018 voor dit project is aangegeven dat deze supermarkt er niet mag komen, maar wel een city store van maximaal 400 m² bvo (350 m² wvo).

3.3 Gebied Presikhaaf

In het gebied Presikhaaf is het volgende relevant met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur van de supermarkten.

Winkelcentrum Presikhaaf

De supermarkten in winkelcentrum Presikhaaf hebben een wijkoverschrijdende verzorgingsfunctie. Het winkelcentrum trekt ongeveer 12,5% van haar dagelijkse omzet van buiten Arnhem. Hier wordt 15-20% van de omzet van de Arnhemse supermarkten gerealiseerd. Wereldhave, de eigenaar, heeft het winkelcentrum gemoderniseerd. Aan de oostzijde van het winkelcentrum openden Albert Heijn en Aldi nieuwe winkels. De voormalige winkel van AH aan de westzijde werd overgenomen door Coop (inmiddels omgebouwd naar Plus). De voormalige winkel van Coop daar werd verdeeld over enkele units. In de grootste unit is de buitenlandse levensmiddelenzaak Mert Markt gevestigd.

DekaMarkt, Vrij Nederlandlaan

De Deka aan de Vrij Nederlandlaan in Presikhaaf wordt kwalitatief zeker goed beoordeeld door de consumenten. Volgens het regionaal koopstromenonderzoek wordt vrij veel omzet van buiten Arnhem aangetrokken. In de omgeving worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het extra draagvlak zorgt voor een hogere omzet per m² en vergroot daarmee de kans op voldoende omzet in de komende jaren. Er is geen noodzaak om deze supermarkt uit te breiden. DekaMarkt heeft besloten de supermarkt begin 2023 te vernieuwen en te vergroten door een aangrenzende unit bij de winkel te trekken. In de Detailhandelsvisie Arnhem 2016 (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 gebied Presikhaaf), op een lijst met kansarme buurtsteunpunten geplaatst.

3.4 Gebied Noord-Oost

In het gebied Noord-Oost is relatief weinig supermarktruimte per inwoner aanwezig. Enkele ontwikkelingen kunnen daar de komende tijd verandering in brengen. De omzet per m² van de aanwezige supermarkten in de noordflank van het gebied Noord-Oost is hoog, door de kleine schaal van de supermarkten en het (relatief) grote draagvlak van de inwoners. De kwalitatieve beoordelingen van de supermarkten bleven in 2016 achter bij die van de andere supermarkten, maar dit verschil is vrijwel verdwenen.

Alteveer/'t Cranevelt

Voor de Coop aan de Beethovenlaan moet uitgegaan worden van consolidatie. De supermarkt is in de afgelopen jaren vergroot tot circa 800 m² wvo. Het toekomstig draagvlak van de wijk (3.600-3.700 inwoners) laat geen middelgrote supermarkt toe (1.200-1.400 m² wvo).

Geitenkamp, Monnikenhuizen, Angerenstein-Noord, Paasberg en Wellenstein

De Detailhandelsvisie Arnhem 2016 heeft voor het gebied dat hierboven wordt omschreven een zoekruimte aangegeven voor de vestiging van een toekomstgerichte supermarkt. In dit gebied wonen circa 11.300 inwoners. In 2032 zullen dat wat meer zijn. Dit is voldoende voor één toekomstgerichte supermarkt (1.300-1.400 m² bvo) op een centrale locatie in combinatie met handhaving van de twee bestaande ondersteunende buurtsupermarkten op de Geitenkamp.

Voor deze zoekruimte ligt een centraal in het marktgebied gelegen locatie voor de hand: de directe omgeving van de Jumbo aan de Rosendaalseweg. In de Sint-Josephkerk (naast de huidige supermarkt) kan een nieuwe supermarkt voor Jumbo van circa 1.350 m² wvo worden gerealiseerd. Het bestaande pand van Jumbo (564 m² wvo) moet na de verplaatsing een zodanige bestemming krijgen, dat een breder wijk- en buurtverzorgend winkelaanbod wordt gerealiseerd. Er mag geen nieuwe supermarkt komen. De eventuele verplaatsing van de Jumbo zit momenteel in de planfase.

Gestudeerd wordt op de mogelijkheden voor optimalisatie van de supermarktstructuur in de Geitenkamp, waar nu twee ondersteunende buurtsupermarkten zijn gevestigd. Hierbij is de wens om het marktplein van Geitenkamp vitaal te houden. Stedenbouwkundig wordt verkend in hoeverre aan of op het marktplein een nieuwe supermarkt kan worden gebouwd. Hoewel het economisch draagvlak aan de krappe kant is voor deze ontwikkeling, is deze maatschappelijk relevant door bij te dragen aan een sociaal middelpunt voor de Geitenkamp. Bij de stedelijke herontwikkeling van Malburgen is de supermarktsector ook groter aangezet, in verband met maatschappelijke relevantie. De nieuwe supermarkt kan circa 825 m² wvo groot worden. Dit betekent een toename met circa 125 m² wvo aan supermarktruimte.

Velperweg e.o.

Op een vrij centraal in het westdeel van de wijk Velperweg gelegen locatie heeft Borghese de voormalige kantoren van Postbank/ING herontwikkeld: het project High Park. In de plint is een Albert Heijn van circa 1.800 m² wvo (circa 2.100 m² bvo) geopend. Hiermee is min of meer een voorschot genomen op de verwachte groei van het aantal inwoners in het westdeel van de wijk Velperweg e.o., in verband met de transformatie van meerdere gebouwen en terreinen naar woningbouw. Het is niet de bedoeling dat dit een solitair gevestigde supermarkt is. Gall & Gall heeft een nieuwe slijterij geopend. Daarnaast is er een sportschool gevestigd.

3.5 Gebied Noord-West

In het gebied Noord-West ligt het aantal m² wvo supermarktruimte per inwoner ook onder het nationaal gemiddelde, hoewel in mindere mate dan in het gebied Noord-Oost. De kwalitatieve beoordelingen van de supermarkten zijn goed. De omzet per m² ligt op of rond het nationaal gemiddelde. Na de opening van Hoogvliet in Lombok is het supermarktaanbod in dit gebied van Arnhem goed uitgerust voor de komende 10 jaren.

Klarendal/Sint Marten

Vergroting van de Coop aan de Hommelseweg is (vanuit de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in deze wijken bezien) niet nodig. De Albert Heijn in Klarendal (840 m² wvo) blijft de spil van de winkelvoorzieningen in deze wijken. In de supermarktnota 2016 werd geconstateerd dat een nieuwe supermarkt in High Park een significant omzedeel op de AH in Klarendal kon gaan verdringen, hetgeen het functioneren van beide supermarkten onder druk kon zetten. Om te zorgen dat op beide locaties een supermarkt blijft functioneren, is vastgelegd dat Albert Heijn de vestiging in Klarendal ten minste tot januari 2027 voortzet. Indien Albert Heijn deze supermarkt dan ontruimt, kan deze door een andere supermarktorganisatie worden overgenomen. De AH is vrij klein voor de wijkverzorgende functie, maar ter plaatse is het niet mogelijk om uit te breiden en tegelijk aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.

Burgemeesterswijk/Hoogkamp

Aan de westzijde van Arnhem-Noord verzorgen de beide supermarkten aan 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 vrij veel uitwisseling tussen met name de klanten van Albert Heijn en de Lidl. Voor de Albert Heijn wordt een beperkte uitbreiding met circa 200 m² bvo overwogen. Lidl streeft naar uitbreiding van de bestaande winkel of naar herhuisvesting. Gerekend wordt op eveneens circa 200 m² bvo uitbreiding aan dagelijkse detailhandel. Privaatrechtelijk moet worden geregeld dat, in het geval van herhuisvesting, er in het huidige pand van Lidl geen nieuwe supermarkt kan terugkeren.

Heijenoord/Lombok

Op donderdag 28 november 2019 is de nieuwe Hoogvliet aan de Utrechtseweg/Oranjestraat in Lombok geopend, met een eigen parkeergarage. De Detailhandelsvisie Arnhem 2016 heeft voor het omliggende woongebieden een zoekruimte aangegeven voor de vestiging van een supermarkt. Met de opening van Hoogvliet is hierin voorzien. De Spar aan de Oranjestraat sloot toen de deuren. Deze Hoogvliet-vestiging functioneert naar behoren.

3.6 Overzicht supermarktversterking Arnhem-Noord 2022-2032

In tabel 3.2 zijn de voorstellen voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Noord tot het jaar 2032 bij elkaar geplaatst en vergeleken met de distributieve ruimte voor de branche voor de periode 2022-2032 in Arnhem-Noord.

Tabel 3.2 Confrontatie plannen met distributieve ruimte Arnhem-Noord 2022-2032, in m2 wvo

	Planstatus	Invulling marktruimte stationair scenario	Invulling marktruimte dynamisch scenario
Distributieve ruimte 2022		-	-
Toename distributieve ruimte 2022-2027		-	859 m2
Toename distributieve ruimte 2027-2032		-	2.463 m2
Distributieve ruimte 2022-2032:		-	3.321 m2
Centrum:			
City store	Zacht (geen initiatief)	325 m2	325 m2
Arnhemse Broek:			
Stadswinkel Coberco	Hard (kaderstellend masterplan)	350 m2	350 m2
Geitenkamp:			
Nieuwbouw Coop Marktplein	Zacht (in studie)	825 m2	825 m2
Sluiting Coop Marktplein		- 340 m2	- 340 m2
Sluiting Coop Schuttersbergplein		- 349 m2	- 349 m2
Rosendaalseweg:			
Opening Jumbo in Sint-Josephkerk	Zacht (overleg partijen)	1.350 m2	1.350 m2
Sluiting supermarkt Rosendaalseweg		-564 m2	-564 m2
Van Lawick van Pabststraat:			
Uitbreiding Albert Heijn	Zacht (planfase)	175 m2	175 m2
Amsterdamse Hoek:			
Vernieuwing Lidl	Zacht (planfase)	175 m2	175 m2
Toevoegingen 2022-2032		1.947 m2	1.947 m2
Resterende distributieve ruimte		0 m2	1.374 m2

Indien de in tabel 3.2 genoemde voorstellen voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Noord voor de planperiode 2022-2032 worden gerealiseerd, schiet de uitbreidingscapaciteit tekort bij het stationaire scenario (minimum), maar de uitbreidingscapaciteit bij het dynamisch scenario (maximum) is voldoende.

De geldende bestemmingsplannen laten de opening van nieuwe supermarkten aan het Marktplein van de Geitenkamp, aan de Rosendaalseweg en eventueel in de Amsterdamse Hoek niet toe. Met de realisatie van de 1.800 m2 wvo supermarkt in High Park is er een voorschot genomen op de extra groei van de bevolking ten gevolge van de realisatie van woningbouwplannen in met name het westdeel van de wijk Velperweg e.o..

Aangemerkt wordt dat de groei van de bevolking juist optreedt in het deelgebied Noord-Oost, waar de supermarktbranche onderbezet is. Hier zal de supermarktbezetting vooral worden opgetrokken.

Verder is relevant dat er nog geen concrete plannen zijn voor nieuwe city stores in het centrum of voor overige kleinschalige uitbreidingen elders in het stadsdeel.

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 2.12.

Tabel 4.1 Performance en kwaliteit supermarkten gemeente Arnhem-Zuid in 2016 en 2022

Deelgebied	M2 wvo per inwoner 2022	Percentage omzet 2022	Percentage omzet 2016	% omzet-toevoeiing	Rapport-cijfer 2022	Rapport-cijfer 2016
Vredenb, Kronenburg en Rijkerswoerd	0,41	22,1%	26,6%	14,8%	8,3	8,2
Malburgen	0,23	3,4%	4,8%	8,2%	8,0	8,6
Elden en De Laar	0,17	4,8%	6,3%	1,6%	8,0	8,0
Schuytgraaf en Elderveld	0,29	28,6%	15,7%	3,1%	8,3	8,2
Arnhem-Zuid	0,28	58,8%	53,5%	8,9%	8,2	8,3

Bron: Locatus 2022, I&O Research/Ecorys 2016, Google 2022, bewerking Ecorys

Het aantal m2 wvo supermarktruimte zit (na de recente opening van de Lidl in Schuytgraaf) vrijwel op het nationaal gemiddelde (0,28 m2 wvo per inwoner). Ook hier is het beeld per gebied van het stadsdeel weer verschillend, met relatief veel aanbod per inwoner in met name Vredenburg, Kronenburg en Rijkerswoerd. De grote supermarktbezetting in de Kronenburgpassage telt door. Aangetekend moet worden dat de groei van het aantal inwoners in de komende 10 jaren vooral in Malburgen-West (+ 1.250 inwoners) en Schuytgraaf (+ 3.600 inwoners) zal gaan optreden.

In het gebied Elden en De Laar is weinig m2 wvo supermarktruimte beschikbaar per inwoner, onder meer omdat in het dorp Elden geen eigen supermarkt haalbaar is.

De consumenten geven goede rapportcijfers aan de supermarkten in Arnhem-Zuid. In de afgelopen jaren is met name de positie versterkt van de supermarkten in Schuytgraaf.

4.2 Gebied Vredenburg, Kronenburg en Rijkerswoerd

Binnen het gebied Vredenburg, Kronenburg en Rijkerswoerd zijn de volgende plannen met betrekking tot de supermarktbezetting relevant.

Kronenburgpassage

In Arnhem-Zuid is de Albert Heijn XL in de Kronenburgpassage de dominante supermarkt van de stad, gesecondeerd door de Aldi. De AH XL trekt ook klanten van buiten de gemeente (20%). De

consument waardeert de beide supermarkten. Deze AH (en ook die in Schuytgraaf) worden iets beter dan de andere supermarkten gewaardeerd door de consumenten.

Wereldhave studeert op een herontwikkeling van het winkelcentrum naar een 'full service center', een voorzieningencentrum voor meer dan detailhandel. Vooral wordt aan meer (avond-)horeca en leisure gedacht, maar ook aan de toevoeging van zorg en van appartementen. De plannen worden uitgewerkt. De veranderingen worden gefaseerd uitgevoerd in de komende 5 tot 10 jaren.

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. Aldi streeft naar verplaatsing naar de directe omgeving van Albert Heijn, naar circa 1.300 m² wvo.

Wereldhave stelt voor om bij de ombouw van het winkelcentrum naar 'full service' centrum een derde supermarkt te openen. Deze supermarkt zou > 2.500 m² wvo moeten worden. Dit komt neer op de tweede megasupermarkt in het winkelcentrum en op de derde megasupermarkt in Arnhem-Zuid. De toevoeging van deze supermarkt leidt weliswaar tot enige versterking van de dagelijkse koopkrachtorientatie vanuit Arnhem-Zuid op het winkelcentrum, maar heeft een beperkte functionele meerwaarde voor de ruimtelijk-economische supermarktstructuur in het stadsdeel. Voor de distributieplanologische implicaties van megasupermarkten wordt naar paragraaf 2.4 verwezen.

In de toedeling van distributieve ruimte voor de supermarktbranche in Arnhem-Zuid voor de periode 2022-2032 wordt voor winkelcentrum Kronenburg rekening gehouden met de uitbreiding van Aldi met circa 500 m² wvo en daarnaast met de toevoeging van circa 1.500 m² wvo supermarktruimte. Verondersteld wordt dat het wvo van Albert Heijn niet zal toenemen en niet zal afnemen.

Vredenburg

De Albert Heijn in Vredenburg trekt een deel van haar omzet uit Rijkerswoerd. Een beperkte 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.

Rijkerswoerd

De beide supermarkten van winkelcentrum Rijkerswoerd Jumbo en Aldi functioneren op een goed niveau. In vergelijking met de vorige supermarktnota is Coop vervangen voor Jumbo en is Aldi vergroot in een groot deel van de winkelruimte waar Coop in het verleden was gevestigd.

4.3 Gebied 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.

Malburgen-West

Jan Linders heeft haar fullservice-supermarkt aan de Hoefbladlaan begin juli 2022 gesloten. Het pand is gekocht voor een full-servicesupermarkt van DekaMarkt. De nieuwe vestiging is eind november 2022 geopend.

4.4 Gebied Elden en De Laar

In het gebied Elden en De Laar is het volgende relevant met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur van de supermarktbranche.

Elden

Het bevolkingsdraagvlak van het dorp Elden (circa 2.925 inwoners, groeiend naar circa 3.225 in 2032) is en blijft te klein voor een eigen supermarkt.

De Laar

De beide supermarkten in De Laar functioneren vooral op buurtniveau. De Plus (1.219 m² wvo; voorheen de Coop) is voldoende groot voor de komende jaren. Jumbo heeft in het verleden plannen gehad om de supermarkt (1.280 m² wvo) te verplaatsen naar de woonboulevard. Het bestemmingsplan laat de vestiging van een supermarkt op deze woonboulevard niet toe. Dit zou in strijd zijn met het lokaal, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid. Kleinschalige uitbreiding kan voor beide bestaande supermarkten worden overwogen.

4.5 Gebied Schuytgraaf en Elderveld

In het gebied Schuytgraaf en Elderveld is het volgende relevant met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur van de supermarktbranche.

De Elderhof

De supermarkten van winkelcentrum de Elderhof functioneren op wijkverzorgend niveau. Voor de komende jaren is consolidatie van de omvang van het winkelcentrum gepast, mede om af te wachten hoe de onderlinge concurrentie met winkelcentrum Schuytgraaf gaat uitwerken. De Jumbo is aan het eind van de zomer van 2020 beperkt uitgebreid, terwijl de Lidl in 2018 beperkt is uitgebreid. Extra parkeerplaatsen zouden dit winkelcentrum beter uitrusten.

Schuytgraaf-Centrum

In het nieuwste deel van Arnhem-Zuid zullen over 10 jaar, rond het jaar 2032, circa 17.675 mensen wonen. In de eerste fase van het winkelcentrum van Schuytgraaf is een grote Albert Heijn geopend en in de tweede fase (op 18 mei 2022) een nieuwe Lidl-supermarkt. Dit supermarktaanbod is voldoende voor de komende 10 jaar.

4.6 Overzicht supermarktversterking Arnhem-Zuid 2022-2032

In tabel 4.2 zijn de voorstellen voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Zuid tot het jaar 2032 bij elkaar geplaatst en vergeleken met de distributieve ruimte voor de branche voor de periode 2022-2032 in Arnhem-Zuid.

Tabel 4.2 Confrontatie plannen met distributieve ruimte in Arnhem-Zuid 2022-2032, in m2 vvo

	Planstatus	Invulling marktruimte stationair scenario	Invulling marktruimte dynamisch scenario
Distributieve ruimte 2022		-	-
Toename distributieve ruimte 2022-2027		304 m2	2.155 m2
Toename distributieve ruimte 2027-2032		8465 m2	2.594 m2
Distributieve ruimte 2022-2032:		1.150 m2	4.749 m2
Winkelcentrum Kronenburg:			
Nieuwe Aldi	Zacht (concept-fase)	1.300 m2	1.300 m2
Sluiting Aldi		-790 m2	-790 m2
Toevoeging derde supermarkt	Zacht (concept-fase)	1.500 m2	1.500 m2
Reservering:			
Nader te bepalen	Zacht (geen initiatief)	200 m2	200 m2
Toevoegingen 2022-2032		2.210 m2	2.210 m2
Resterende distributieve ruimte		-	2.538 m2

Bron: bewerking Ecorys

Indien de in tabel 4.2 genoemde voorstellen voor de versterking van de supermarktbranche in Arnhem-Zuid voor de planperiode 2022-2032 worden gerealiseerd, schiet (net zo als voor Arnhem-Noord) de uitbreidingscapaciteit tekort bij het stationaire scenario (minimum), maar de uitbreidingscapaciteit bij het dynamisch scenario (maximum) is voldoende.

Aangetekend wordt, dat er nog geen concrete plannen zijn voor de ombouw van winkelcentrum Kronenburg tot een 'full-service centrum' en voor overige kleinschalige uitbreidingen.

Bijlage 1 Supermarktbranche 2016 en 2022

In de volgende overzichten wordt het winkelvloeroppervlakte per supermarkt in 2016 en 2022 gegeven, alsmede het gemiddelde rapportcijfer van de reviews van consumenten op Google in 2016 en 2022, in de beide stadsdelen Arnhem-Noord en in Arnhem-Zuid.

Bestaand supermarktaanbod Arnhem-Noord, per gebied

Supermarkt	Adres	Wijk/buurt	M2 vvo 2022	M2 vvo 2016	Rapport-cijfer 2022	Rapport-cijfer 2016
Plus	Roggestraat	Musiskwartier	1.059	1.030	7,6	6,0
Spar City	Koningstraat	Markt	257	585	7,4	7,8
Spar Arnhem Centraal	Willemssplein	Stationsplein	232	216	8,0	7,2
AH to Go		Stationsplein				
Albert Heijn Centrum	Vossenstraat	Weverstraat	821	-	8,4	nb
Coop	Spijkerlaan	Spijkerbuurt	734	710	7,8	7,9
Albert Heijn	Velperbuitensingel	Spijkerbuurt	1.058	904	8,0	8,1
Aldi	Johan de Wittlaan	Arnhemse Broek	767	734	8,0	7,2
Steenstraat			2.559	2.348	8,0	7,9
Lidl	Dr. C. Lelyweg	De Lely - Het Broek	1.348	1.320	8,4	8,5
Jumbo	Dr. C. Lelyweg	De Lely - Het Broek	1.760	1.775	8,4	8,5
Arnhemse Broek			3.108	3.095	8,4	8,5
CSA			8.063	7.274	8,1	8,0
Plus	Hanzestraat	Winkelcentrum	1.490	1.220	8,0	4,8
Aldi	Hanzestraat	Winkelcentrum	1.082	-	8,0	nb
Albert Heijn	Hanzestraat	Winkelcentrum	2.203	1.845	8,4	8,0
DekaMarkt	Vrij Ned.straat	Presikhaaf I	934	749	8,2	8,5
Presikhaaf			5.709	3.814	8,2	8,0
Coop	Geitenkamp	Geitenkamp	340	400	7,8	nb
Coop	Schuttersbergplein	Geitenkamp	349	357	7,6	7,2
Albert Heijn	Velperweg (ING)	Velperweg e.o.	1.800	-	9,0	Nb
Coop	Beethovenlaan	Alteveer/Cranenvelt	799	575	8,2	nb
Jumbo	Rosendaalseweg	Angerenstein	564	572	8,0	7,2
Noord-Oost			3.852	1.904	8,0	7,2
Coop	Hommelseweg	Klarendal-Noord	895	813	7,2	7,2
Albert Heijn	Klarendalseweg	Klarendal-Noord	841	835	8,2	5,5
Albert Heijn	Van Lawick van Pabststraat	Burgemeesterswijk	1.185	1.200	8,2	8,4
Jumbo	Amsterdamseweg	Amsterdamse Hoek	1.152	1.163	8,2	7,6
Lidl	Amsterdamseweg	Amsterdamse Hoek	1.046	1.025	8,4	7,2
Hoogvliet	Utrechtseweg	Lombok	1.225	-	8,6	nb
Spar	Oranjestraat	Lombok	-	300	--	7,2
Noord-West			6.344	5.336	8,1	7,6
Supermarkten Arnhem-Noord			23.941	18.328	8,1	7,8

Bestaand supermarktaanbod Arnhem-Zuid, per gebied

Supermarkt	Adres	Wijk/buurt	M2 wvo 2022	M2 wvo 2016	Rapport- cijfer 2022	Rapport- cijfer 2016
Albert Heijn XL	Kronenburgpassage	Kronenburg	4.198	4.012	8,6	8,5
Aldi	Kronenburgpassage	Kronenburg	790	787	8,0	8,2
Albert Heijn	Groningensingel	Vredenburg	999	1.001	8,0	8,1
Coop	Op Het Toneel	Rijkerswoerd	-	1.050	nb	7,5
Jumbo	Op het Toneel	Rijkerswoerd	1.492	-	8,2	nb
Aldi	Op het Toneel	Rijkerswoerd	1.000	549	8,2	8,0
Vredenburg, Kronenburg en Rijkerswoerd			8.479	7.399	8,3	8,2
Albert Heijn	Drieslag	Malburgen - Drieslag	980	1.100	8,0	9,2
Aldi	Middelgraafaan	Malburgen - Drieslag	948	978	8,2	7,8
Coop	St. Gangulphusplein	Malburgen - Drieslag	521	500	7,6	nb
Jan Linders	Hoefbladlaan	Malburgen - West	1.046	1.060	7,6	8,4
Lidl	Kruidenplein	Malburgen - Kamillehof	1.064	1.100	8,2	8,9
Malburgen			4.559	4.738	8,0	8,6
Plus	Kroonse Wal	De Laar - West	1.219	1.143	8,0	7,6
Jumbo	Oostburgwal	De Laar - Oost	1.280	1.270	8,0	8,4
De Laar			2.499	2.413	8,0	8,0
Lidl	Elderveldplein	Elderhof, Elderveld	1.499	1.100	8,2	8,3
Jumbo	Elderveldplein	Elderhof, Elderveld	1.400	1.138	8,0	8,1
Lidl	Fortunastraat	Schuytgraaf - Centrum	1.275	-	8,6	nb
Albert Heijn	Fortunastraat	Schuytgraaf - Centrum	2.546	738	8,6	7,9
Schuytgraaf en Elderveld			6.720	2.976	8,3	8,2
Supermarkten Arnhem-Zuid			22.257	17.526	8,2	8,3

Bijlage 2 Trendanalyse omzetkengetallen

Bij de vaststelling van de distributieve ruimte voor detailhandel wordt gebruik gemaakt van twee omzetkengetallen, namelijk: de winkelomzet per inwoner en de winkelomzet per m² wvo (= vloerproductiviteit). Deze kengetallen worden jaarlijks door INretail/Panteia gepubliceerd, per branche van de detailhandel. Bij de doorrekening van de omzetkengetallen naar de toekomst toe in deze supermarktnota zijn wij uitgegaan van twee scenario's.

Stationair scenario Het eerste scenario gaat er van uit dat elke inwoner van het land over vijf jaar (2027) en over tien jaar (2032) gemiddeld genomen evenveel in supermarkten zal besteden als in 2022. Daarnaast gaat dit scenario ervan uit dat de vloerproductiviteit van de supermarkten in 2027 en 2032 gelijk zal zijn aan die voor het jaar 2022. Dit is de gangbare wijze van werken bij dit soort onderzoek, die in de jurisprudentie als valide is erkend. Ecorys adviseert om de distributieve ruimte volgens dit scenario te zien als een minimum voor de toe te voegen supermarktruimte.

Dynamisch scenario Het tweede scenario gaat ervan uit dat de omzetkengetallen in de toekomst zullen gaan veranderen, zoals dit 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 2027 en 2032 is gekomen. Met behulp van de trendanalyse heeft Ecorys het patroon van de historische ontwikkeling van de beide kengetallen geanalyseerd. Met deze trend op lange termijn kan een prognose worden vastgesteld voor beide kengetallen voor de jaren 2027 en 2032. Ecorys adviseert om de distributieve ruimte volgens het dynamisch scenario te zien als een maximum voor mogelijk toe te voegen supermarktruimte.

Effect corona-plus en stijgende prijzen Supermarkten noteerden in de coronacrisis (januari 2020 – mei 2022) een forse verhoging van de omzet. Deze corona-plus is daarna minder dan verwacht afgenomen. De oplopende prijzen ten gevolge van de productie- en logistieke verstoringen op de wereldmarkt door de corona-maatregelen en de sterke stijging van de gasprijzen op de wereldmarkt hebben geleid tot het doorberekenen van de prijsstijgingen door de supermarkten. Dit leidt tot extra omzet. De mate van afname van de corona-plus wordt hierdoor mogelijk vertekend. Bij het stationair scenario hebben deze processen weinig invloed op de distributieve ruimte voor supermarkten in Arnhem, omdat in de omzetkengetallen wordt uitgegaan van 5-jaarsgemiddeldes, waardoor extremiteiten worden uitgemiddeld. Bij het dynamisch scenario wordt van de omzetkengetallen uitgegaan die jaarlijks worden genoteerd. Daarom wordt het effect van de corona-plus en van de toename van de prijzen bij het dynamisch scenario wel meegenomen in de berekening van de distributieve ruimte voor de supermarkten.

Werkwijze trendanalyse De prognoses van beide kengetallen voor over enkele jaren (2027) en op lange termijn (2032) voor het dynamisch scenario zijn gebaseerd op een historische reeks over de jaren 2000-2021, dwars door de economische crisis heen en tot en met het jaar 2021. Voor de prognose van de besteding in de komende 10 jaren gaan we daarom bij het dynamisch scenario uit van de historische trend van de gemiddelde besteding op de lange termijn.

Trend winkelomzet per inwoner 2000-2032

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 2027 en 2032.

Winkelomzet supermarkten per inwoner in Nederland in 2017-2021 (stationair scenario)

Uitgangspunt bij het stationair scenario is de gemiddelde besteding per inwoner in de supermarkten van ons land zoals deze is vastgesteld over de vijf jarenperiode 2019-2021 door INretail en Panteia. Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met relevante bureaus voor ruimtelijk-economisch onderzoek. Voor de supermarktbranche geeft deze publicatie deze bedragen aan:

- Netto-omzet van de supermarkten 2017-2021:	€ 2.188 per inwoner
- Overige omzet supermarkten 2017-2021:	€ <u>53</u> per inwoner
- Gemiddelde winkelomzet supermarkten 2017-2021:	€ 2.135 per inwoner

De netto-omzet is de omzet van de winkels exclusief btw. De overige omzet van supermarkten bestaat uit het deel van de supermarktomzet, dat via andere kanalen dan de fysieke winkel (onder andere via internet) wordt gekocht en geleverd. Daarnaast bestaat deze component uit niet-consumentenomzet uit een groothandelsfunctie (zoals beleving van kinderopvang) en uit eventuele horeca-omzet (consumptie ter plaatse). De omzet van de buitenlandse supermarkten is niet meegerekend en ook niet de supermarktomzet uit eventuele niet-dagelijkse artikelen (zoals uit de non-food van Aldi en Lidl).

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. Ongeveer 3,0% van de netto-omzet aan supermarktassortiment werd in 2019 online gekocht.¹⁰ De branche raamt dat circa 20% bij pure players (zoals Picnic) wordt gekocht en 80% bij de supermarktbedrijven.¹¹ Een deel van de laatste component loopt via de kassa's van de supermarktvestigingen.¹² Door de berekeningen van de distributieve ruimte te baseren op € 2.245 per inwoner, is automatisch gecorrigeerd voor de aankoop van supermarktassortiment via internet.

Historische ontwikkeling en trendextrapolatie winkelomzet per inwoner (dynamisch scenario)

De ontwikkeling van de gemiddelde winkelomzet in supermarkten per inwoner per jaar in de periode 2000 tot 2021 ten behoeve van het dynamisch scenario 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 CBS-omzetindex voor 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 Hoofdbedrijf-schap Detailhandel (HBD) en van INretail/Panteia. De hieruit resulterende historische reeks is afgebeeld in figuur 1.

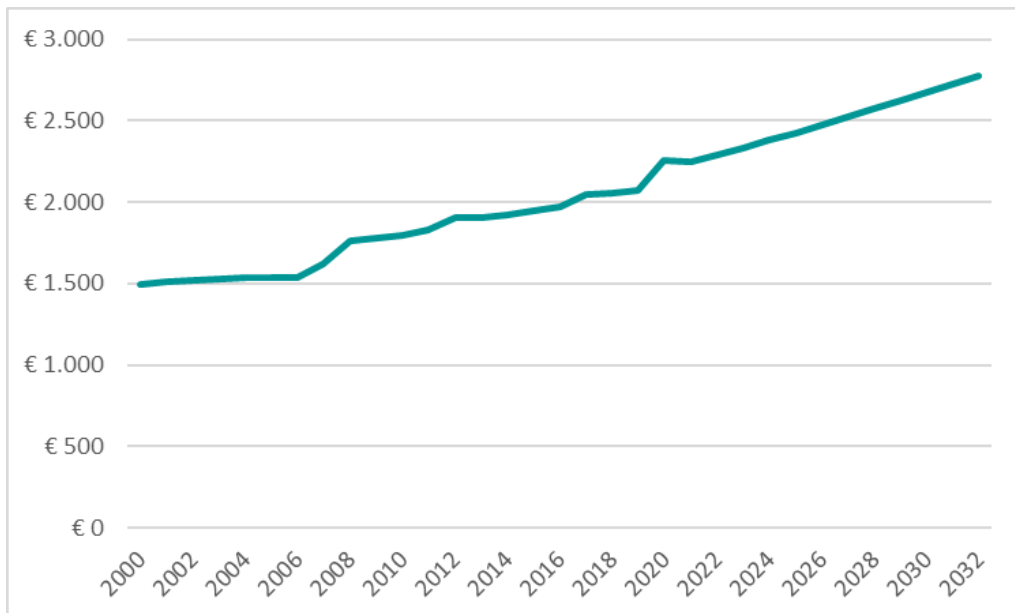
In deze figuur is tevens de trend-extrapolatie van de historische reeks 2000-2021 naar de jaren 2022, 2027 en 2032 aangegeven. Ecorys is er bij de berekening van deze trend van uitgegaan dat het deel van de supermarktomzet dat via internet wordt verkocht, zal blijven toenemen. Voor de periode 2022-2023 verwacht de branche, hoewel de meningen hierover verschillen, een doorgroei van het netto-aandeel (= internet-besteding min deel dat door de kassa's van de supermarkten vloeit) tot circa 7,2% van de netto-omzet. Dit zal tot 2032 doorgroeien tot circa 8,1% van de netto-omzet. Bij het dynamisch scenario is van deze doorgroei uitgegaan.

Figuur 1 Historische ontwikkeling en trendextrapolatie winkelomzet supermarkten per inwoner

¹⁰ SuperVastgoed: "Nederland supermarktland" (2022).

¹¹ Supermarkt en Ruimte, juni 2022.

¹² Marshoek: "Benchmark supermarkten 2020" (2021).



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

Figuur 1 geeft aan (er van uitgaande dat er zich verder geen structurele veranderingen zullen gaan voordoen in de koopkracht en de koopgewoontes in supermarkten van de Nederlandse bevolking) dat de winkelomzet per inwoner van de supermarkten in Nederland bij het dynamisch scenario dit jaar circa € 2.279 per inwoner zal bedragen; in 2027 circa € 2.510 en in 2032 circa € 2.764 per inwoner.

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 2019. Op basis van deze bron is vastgesteld dat het gemiddeld inkomen per inwoner in Arnhem-Noord 1,1% onder het nationaal gemiddelde ligt en in Arnhem-Zuid circa 13,2% onder het nationaal gemiddelde.

Het bestedingsbedrag per inwoner van Nederland in supermarkten in 2022, 2027 en 2032 moet worden gecorrigeerd voor dit inkomensverschil. Daarvoor wordt in ons land een standaard inkomenselasticiteit van 0,40 van het inkomensverschil gehanteerd.¹³

Tabel 1 Winkelomzet per inwoner supermarkten Arnhem in 2022, 2027 en 2032

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Besteding per inwoner Arnhem voor stationair scenario in 2022, 2027 en 2032	€ 2.126	€ 2.022	€ 2.076
Besteding per inwoner Arnhem voor dynamisch scenario			
In 2022	€ 2.279	€ 2.168	€ 2.226
In 2027	€ 2.510	€ 2.387	€ 2.451
In 2032	€ 2.764	€ 2.629	€ 2.696

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 2022 is gelijk aan dat van 2027 en 2032) en het dynamisch scenario (het bestedingsbedrag ontwikkelt volgens de trend van de periode 2000-2020).

¹³ INretail/Panteia: "Omzetkengetallen 2021", pagina 5

Trend vloerproductiviteit supermarkten 2000-2032

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?

Vloerproductiviteit supermarkten in Nederland in 2019 (stationair scenario)

Uitgangspunt voor het stationair scenario is de gemiddelde vloerproductiviteit van de supermarkten van ons land zoals deze is vastgesteld door INretail en Panteia in de publicatie "Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek". Voor de supermarkten geeft deze publicatie als norm de gemiddelde winkelomzet over de vijf voorafgaande jaren aan (2017-2021):

- Normatieve vloerproductiviteit supermarkten o.b.v. netto-omzet: € 8.589 per m2 wvo;
- Correctie voor niet-in-de-winkel-omzet supermarkten 2019: € 208 per m2 wvo;
- Vloerproductiviteit supermarkten 2019 o.b.v. winkelomzet: € 8.381 per m2 wvo.

Door de berekeningen van de distributieve ruimte in 2022 te baseren op € 8.381 per m2 wvo is gecorrigeerd voor de aankoop bij supermarktbedrijven via internet.

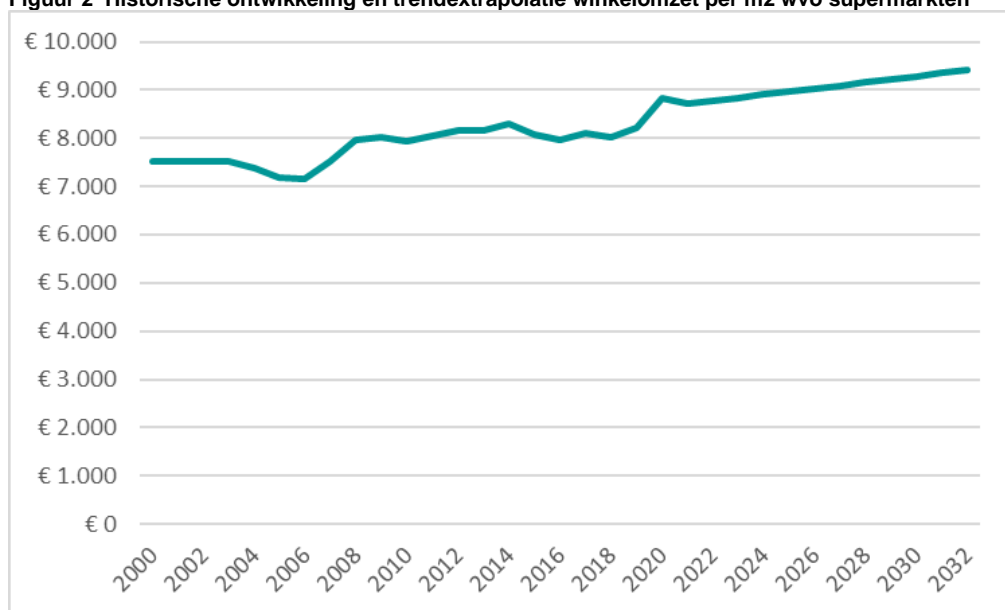
Omdat in de publicatie voor het vijfjarig gemiddelde als norm is gekozen, is de norm voor de bepaling van de behoefte aan extra detailhandelsruimte bij het stationair scenario minder gevoelig gemaakt voor eenmalige schokken, zoals wegens corona. Verondersteld wordt dat bij deze vloerproductiviteit een gezonde exploitatie van de supermarktbranche in totaliteit mogelijk is.

Historische ontwikkeling en trend-extrapolatie vloerproductiviteit (dynamisch scenario)

Bij het dynamisch scenario wordt verschil gemaakt tussen de normatieve vloerproductiviteit in 2022, 2027 en 2032, op basis van een jaarlijks voortschrijdende trend, met als uitgangspunt de trend over de afgelopen 20 jaar. Begonnen is weer met het overnemen van de netto-omzet van de supermarkten in ons land in elk jaar uit de CBS-statistiek voor de omzet en de omzetindex. De netto-omzet per jaar is verminderd met de niet-winkelomzet van de supermarkten (waaronder internetbestedingen) per jaar. De winkelomzet per jaar van de supermarkten is gedeeld door het totaal aantal m2 winkelvloeroppervlakte van de supermarkten in elk jaar, volgens Locatus. De hieruit resulterende historische reeks is afgebeeld in figuur 2.

Op dezelfde wijze is ten behoeve van het dynamisch scenario de ontwikkeling van de gemiddelde winkelomzet per m2 wvo in supermarkten voor de toekomstige jaren afgeleid (figuur 2).

Figuur 2 Historische ontwikkeling en trendextrapolatie winkelomzet per m2 wvo supermarkten



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

De figuur laat voor de historische ontwikkeling van de vloerproductiviteit van de branche een beweeglijker patroon zien dan de ontwikkeling van de winkelomzet per inwoner. In de periode 2006 tot en met 2014 is de vloerproductiviteit toegenomen. Voor de lange termijn (tot 2032) komt de trend over de laatste twee decennia neer op een bepaald groeitempo: de trend. De figuur laat deze trend zien voor de komende jaren. Dit onder de aanname dat er zich geen structurele veranderingen zullen gaan voordoen in de exploitatie en organisatie van de branche.

Tabel 2 Vloerproductiviteiten in 2022, 2027 en 2032 voor supermarkten in Arnhem

	Arnhem-Noord	Arnhem-Zuid	Gemeente Arnhem
Vloerproductiviteit supermarkten voor stationair scenario in 2022, 2027 en 2032	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Vloerproductiviteit supermarkten voor dynamisch scenario			
In 2022	€ 8.777	€ 8.777	€ 8.777
In 2027	€ 9.093	€ 9.093	€ 9.093
In 2032	€ 9.421	€ 9.421	€ 9.421

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 normatieve vloerproductiviteit voor 2022 is gelijk aan die van 2027 en 2032) en het dynamisch scenario (de vloerproductiviteit ontwikkelt volgens de trend van de periode 2000 tot en met 2021).



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