

**Advies : Apeldoorn, contra-expertise herontwikkeling Aldi Koninginnelaan**

Datum : 6 maart 2009  
Opdrachtgever : Gemeente Apeldoorn  
Ter attentie van : Mevr. N. Aalbers  
Projectnummer : 203X00573.051356\_1

Opgesteld door : Aiko Mein, Rob Soeterboek

---

In een aanvulling op haar 5 jaar oude detailhandelsbeleid is door de gemeente Apeldoorn aangegeven dat ten aanzien van de supermarktsector geldt dat de gemeente flexibiliteit in haar beleid wil aanbrengen. Noodzakelijk is dan wel dat bij de onderbouwing een distributie planologisch onderzoek wordt opgesteld dat aan een aantal voorwaarden voldoet. BRO geeft in deze notitie een reactie op de rapportage "Apeldoorn 2008, Herontwikkeling Aldi Koninginnelaan, DPO-toets", opgesteld door Adviesburo Kardol op 24 februari 2009. Wij gaan in op de vraag of de uitgangspunten zoals door Kardol gehanteerd, volgens BRO juist zijn. Vervolgens wordt bekeken of wij de door Kardol geformuleerde conclusies kunnen delen.

#### **Herontwikkeling Koninginnelaan**

De voorgestelde uitbreiding van de discounter Aldi aan de Koninginnelaan (van ca. 600 m<sup>2</sup> wvo tot ca. 900 m<sup>2</sup> wvo en een eventuele tweede uitbreiding van ca. 100 m<sup>2</sup> wvo) gaat gepaard met een verplaatsing binnen de projectlocatie. Door de verplaatsing wordt de koppeling van de Aldi met de overige winkels aan de Koninginnelaan verbeterd. Het huidige pand van de Aldi zal opnieuw worden ingevuld als winkelruimte met een toegang én een etalage aan de Koninginnelaan. Daarbij zal dit gebouw een restyling ondergaan om zo beter in het straatbeeld van de Koninginnelaan te passen.

#### **Conclusie Kardol**

Kardol beschrijft in haar advies de distributieve mogelijkheden de Aldi supermarkt aan de Koninginnelaan uit te breiden. Zij komt tot de conclusie dat de uitbreiding van 400 m<sup>2</sup> wvo distributieplanologisch te onderbouwen is. Volgens het rapport zal de uitbreiding bovendien bijdragen aan de verhoging van het verzorgingscomfort én de keuzemogelijkheden van de inwoners van noordwestelijk Apeldoorn en zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor zowel de structuur als voor de (nabijgelegen) speciaalzaken. Het initiatief voldoet daarmee volgens Kardol aan de kwantitatieve, kwalitatieve en algemene criteria zoals opgesteld door BRO in 2007.

#### **Beoordeling initiatief**

De Aldi aan de Koninginnelaan heeft momenteel een omvang van ca. 600 m<sup>2</sup> wvo. BRO deelt de mening van Kardol dat dit een incurante winkelmaat is voor een discountsupermarkt. Moderne discountsupermarkten hebben tegenwoordig een winkelvloeroppervlak van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Een uitbreiding van de discounter past binnen de algemene trends van schaalvergroting en verruiming van keuzemogelijkheden. Het initiatief tot uitbreiding van de supermarkt is daarmee als zeer realistisch te beschouwen.

### **Gehanteerde uitgangspunten**

Op basis van de beperkte woningbouwplannen wordt door Kardol voor de bevolkingsprognose voor Apeldoorn Noord-West terecht uitgegaan van een stabilisatie van het aantal inwoners. Voor de gemiddelde bestedingen aan voedings- en genotmiddelen en aan supermarkten en de daaraan gerelateerde gemiddelde normvloerproductiviteiten maakt Kardol gebruik van recente gegevens van het Hoofdbedrijfschap voor de Detailhandel. Deze aannames zijn legitiem aangezien het in de distributieplanologie gebruikelijk is van deze normcijfers uit te gaan voor het benaderen van het economisch functioneren van de detailhandel.

### **Kooporiëntatie**

Voor de benadering van de distributieve uitbreidingsruimte maakt Kardol een tweetal distributieve toetsingen. De eerste richt zich op de totale voedings- en genotmiddelensector in de wijken Noord en West, de tweede specifiek op de supermarktsector in de wijk Noord. De belangrijkste variabelen hierin zijn de gehanteerde koopstroomcijfers. Aangezien er geen recente koopstroomgegevens op wijkniveau voorhanden zijn, heeft Kardol de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing ingeschat.

Voor de kooporiëntatie voor de hele voedings- en genotmiddelensector in Noord-West is uitgegaan van de Detailhandelsvisie Apeldoorn uit 2003. Een koopkrachtbinding van 70% binnen de wijken en een toevloeiing als aandeel van de totale omzet van 30% achten wij in de huidige situatie zeer reëel. Voor de binding aan de supermarktsector in de wijk Noord gaat Kardol uit van een iets hogere binding, tot 74%. Deze aanname is volgens BRO terecht aangezien de inwoners uit de wijk met vier supermarkten (drie prijssupermarkten en één discounter) de beschikking hebben over een redelijk uitgebreid en gevarieerd aanbod. Door het ontbreken van een fullservice supermarkt zoals Albert Heijn zal de binding niet kunnen stijgen tot, een op wijkniveau maximale binding van 80%. Afvloeiing zal er bovendien altijd blijven bestaan binnen een stad als Apeldoorn.

De toevloeiing in de supermarktsector wordt door Kardol ingeschat op 44 à 45% als aandeel van de totale omzet. Dit is een relatief hoog percentage voor de vreemde koopkracht op wijkniveau. Naar de mening van BRO is dit percentage reëel, aangezien aangenomen kan worden dat de toevloeiing van vreemde koopkracht in de voedings- en genotmiddelensector in de hele wijk Noord-West in grote mate ten goede komt aan specifiek de supermarkten, met name de Dekamarkt aan de rand oostelijke rand van de wijk, maar ook de discounter Aldi.

### **Uitbreidingsruimte**

Op basis van de door Kardol gehanteerde uitgangspunten achten wij de benaderde distributieve uitbreidingsruimte van de supermarktsector in Apeldoorn-Noord van 200 à 350 m<sup>2</sup> wvo reëel.

### **Conclusie BRO**

Kardol heeft een reële benadering gemaakt van het functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte voor de supermarktsector in Apeldoorn-Noord. De totale uitbreidingsruimte van 400 m<sup>2</sup> wvo overschrijdt de distributieve ruimte minimaal. Overigens achten wij het belang en de noodzaak de Aldi uit te breiden belangrijker dan een beperkte overschrijding van de kwantitatieve uitbreidingsruimte. Zowel de uitbreiding als de verplaatsing van Aldi en de ruimtelijke ingrepen die daarmee gepaard gaan, zullen namelijk van positieve invloed zijn op zowel het functioneren van de supermarkt als op de levensvatbaarheid van de (vers)speciaalzaken in dit gebied. Kardol concludeert dan ook terecht dat deze winkelontwikkeling past binnen de detailhandels-

structuur van Apeldoorn, het geen andere initiatieven in gevaar brengt en er geen grote kwantitatieve negatieve effecten van de ontwikkeling zijn.

Tenslotte willen wij nog een opmerking plaatsen met betrekking tot de revitalisering van het Ordenplein. Wanneer hier een discounter aan het aanbod toegevoegd zou worden, hetgeen overigens momenteel geen deel uit maakt van de concrete plannen, heeft dit maar een beperkte invloed op de uitbreidingsmogelijkheden van de Aldi aan de Koninginnelaan. Inwoners uit het zuidelijke deel van Apeldoorn West zullen namelijk voor het discountaanbod reeds in belangrijke mate gericht zijn op het aanbod rond het centrum van Apeldoorn en in Apeldoorn-Zuid. Een extra discounter zou daardoor kunnen leiden tot een iets lagere vloerproductiviteit in de discountsupermarkten, maar dit betekent nog niet dat er een supermarkt in Apeldoorn-Noord om zou vallen.