

ALMERE KRUIDENWIJK PERSPECTIEF SUPERMARKT

23 JUNI 2020



ALMERE KRUIDENWIJK PERSPECTIEF SUPERMARKT

23 JUNI 2020

Status:
Definitief

Datum:
23 juni 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Dr. Aart Jan van Duren
Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Almere

Gemeente Almere



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200120
Referentie: 20200120 Almere Kruidenwijk

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP	7
1 FUNCTIE EN FUNCTIONEREN HUIDIGE SUPERMARKT	10
1.1 VRAAGVERHOUDINGEN	
1.2 AANBODVERHOUDINGEN	
1.3 FUNCTIONEREN SUPERMARKT SAFFRAANPLEIN	
2 RANDVOORWAARDEN EXPLOITATIE SUPERMARKT	17
2.1 ALGEMENE RANDVOORWAARDEN SUPERMARKT	
2.2 RANDVOORWAARDEN SAFFRAANPLEIN	
3 CONCLUSIE	25
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD	

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

INLEIDING >>

Aan het Saffraanplein in Kruidenwijk in Almere is de Lidl gevestigd. De supermarkt heeft een oppervlakte van 730 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) en voldoet volgens Lidl qua maatvoering en overige projectuitgangspunten niet aan de maatstaven voor een moderne supermarkt. Lidl is daarom voornemens de winkel te verplaatsen naar de Wisselweg en heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met de gemeente Almere.



FIGUUR 1 HUIDIGE SITUATIE SAFFRAANPLEIN ALMERE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Almere heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd of de aanvraag van de verplaatsing van Lidl past binnen het nieuwe detailhandelsbeleid. Ter achtergrond hierbij: de gemeente Almere hecht aan een fijnmazige structuur van dagelijkse voorzieningen in de gemeente. Volgens de vigerende detailhandelsvisie kent elke wijk in Almere een supermarkt die in beginsel wijkverzorgend is, en

daarmee het hart van de wijk vormt. Deze fijnmazigheid wordt gekoesterd, wat betekent dat initiatieven tot uitplaatsing van centraal in de wijk gevestigde supermarkten naar de doorgaande dreven kritisch worden bekeken. In de nieuwe detailhandelsvisie geldt kort gezegd als uitgangspunt dat uitplaatsing pas in overweging wordt genomen als uit een objectieve toets blijkt dat er op de huidige locatie, noch onder de huidige condities, noch met verbetering van de condities een toekomstbestendige exploitatie van een wijkverzorgende supermarkt mogelijk is, los van formule of ondernemer.

Bureau Stedelijke Planning zal in onderhavig document ingaan op deze vraag door te onderzoeken of onder de huidige condities een toekomstbestendige exploitatie van een volwaardige supermarkt aan het Saffraanplein mogelijk is.

In de rapportage zal regelmatig de term ‘volwaardige supermarkt’ worden gebruikt. Hierbij wordt bedoeld op een wijkverzorgende supermarkt met een oppervlak dat daarbij passend is (vaak 1.000 m² wvo of groter). Dit is gedaan om het onderscheid te maken met supermarkten die een andere functie vervullen dan wijkverzorgend, zoals bijvoorbeeld een gemakssupermarkt (vaak minder dan 300 m² wvo).

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- De Lidl heeft een functie voor de bijna 8.000 inwoners van de Kruidenwijk. De winkel heeft daarnaast in beperkte mate een functie voor inwoners van de aangrenzende Staatsliedenwijk. Omdat er in de Kruidenwijk twee supermarkten gevestigd zijn, veronderstellen we dat de supermarkt aan het Saffraanplein een wat steviger positie heeft in het oostelijk deel van de Kruidenwijk.
- Uit de distributieve berekening blijkt de supermarkten in Kruidenwijk momenteel enigszins onder gemiddeld functioneren (in termen van omzet per vierkante meter). Door de afname van het draagvlak in 2030, zal het functioneren iets onder druk komen te staan. Lidl, dat een ondermaats oppervlak kent en matig parkeren, zal daar iets meer van merken dan Albert Heijn, zo is onze verwachting.
- De problematiek van de supermarkt op het Saffraanplein zit hem deels dus in het beperkte bevolkingsdraagvlak. Het draagvlak is aan de kleine kant voor twee supermarkten. Zowel Albert Heijn aan het Lavendelplantsoen als Lidl zijn voor hun functioneren sterk afhankelijk van toevloeiing van buiten de wijk. Lidl is daar met zijn huidige maatvoering nauwelijks op toegerust. De supermarkt functioneert uitgedrukt in omzet per vierkante meter weliswaar ongeveer gemiddeld, zo is onze inschatting, maar in feitelijk functioneren is dat fors lager dan we van een wijkverzorgende supermarkt mogen verwachten. Met een afnemend bewonersdraagvlak en een toenemende vergrijzing wordt die druk op het functioneren alleen maar groter.

- Daarnaast zit de problematiek vooral in de locationele- en projectmatige uitgangspunten van de supermarkt. Op grond van een inventarisatie kan geconcludeerd worden dat de Lidl aan het Saffraanplein momenteel niet voldoet aan de randvoorwaarden van een ‘moderne supermarkt’. De supermarkt is te klein, op de huidige plek niet te vergroten tot een volwaardige maat, en de locatie (opgenomen in de woonbebouwing) biedt nauwelijks de mogelijkheid tot c.q. wenselijkheid van herontwikkeling ter plaatse. Op de huidige locatie is geen fysieke ruimte om een hart van de wijk te creëren.
- Optimalisatie (verbetering gevel, beperkte uitbreiding aan laad- en loskant) is het enige wat op de huidige locatie voorligt. Het neemt de intrinsieke problematiek van een supermarkt op deze locatie echter niet weg.
- Op termijn achten wij de exploitatie van een volwaardige supermarkt op deze locatie niet mogelijk. Die volwaardigheid is er nu al niet, en is hier fysiek ook niet te realiseren.
- Mocht Lidl afscheid nemen van het vestigingspunt omdat een rendabele exploitatie hier niet mogelijk is, dan achten wij het niet waarschijnlijk dat een andere supermarktorganisatie dat wel voor elkaar kan krijgen. Het draagvlak is beperkt, en moet gedeeld worden met een in alle opzichten dominante Albert Heijn in dezelfde wijk. De projectuitgangspunten zijn verre van optimaal en op de huidige locatie ook nauwelijks te verbeteren. Een onzekere invulling met een buurtverzorgende supermarkt als Spar of Coop is dan het maximaal haalbare. Een dergelijke supermarkt zal een functie hebben voor de buurt maar niet voldoen aan de randvoorwaarden voor een “moderne wijksupermarkt”.

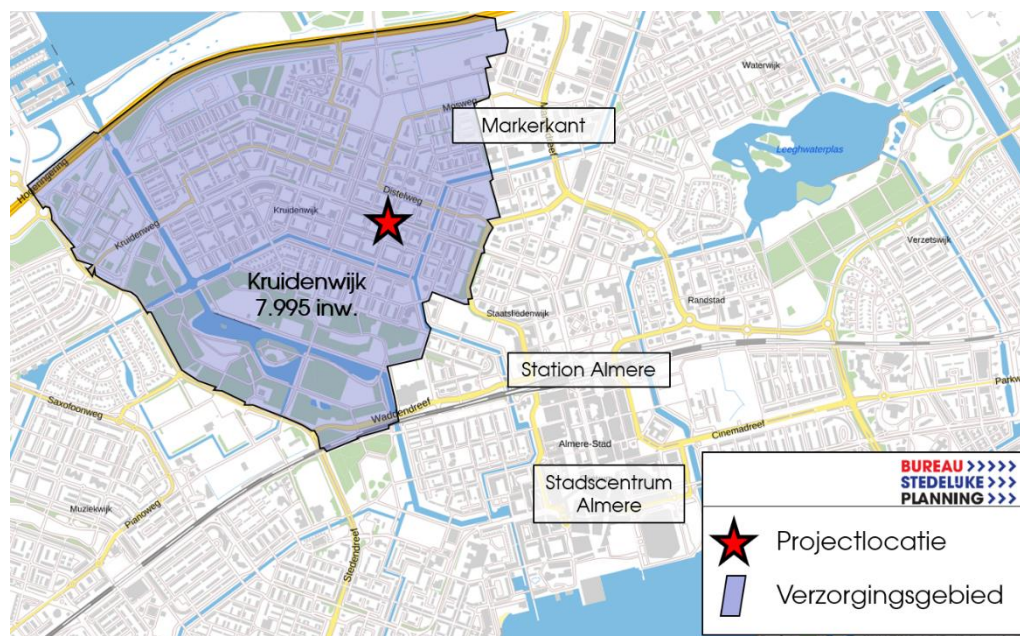
1 FUNCTIE EN FUNCTIONEREN HUIDIGE SUPERMARKT

In dit hoofdstuk is de huidige functie van de Lidl aan het Saffraanplein en het functioneren van deze winkel in kaart gebracht. Op basis van de vraag- en aanbodverhoudingen kunnen eerste uitspraken worden gedaan over de toekomstbestendigheid van een supermarkt aan het Saffraanplein in Almere.

1.1 VRAAGVERHOUDINGEN

HET VERZORGINGSGBIED >>

- De Lidl heeft een functie voor de gehele Kruidenwijk. De winkel heeft daarnaast in beperkte mate een functie voor inwoners van de Staatsliedenwijk. Omdat er in de Kruidenwijk twee supermarkten gevestigd zijn, veronderstellen we dat de supermarkt aan het Saffraanplein een wat steviger positie heeft in het oostelijk deel van de Kruidenwijk.
- De Kruidenwijk is gebouwd rond 1985, en behoort daarmee tot de oudere wijken van Almere Stad. Aan de oostkant van de Kruidenwijk is het bedrijventerrein Markerkant gelegen.



FIGUUR 2 VERZORGINGSGBIED SUPERMARKT SAFFRAANPLEIN

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Informatie: CBS Statline 2019; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De leeftijdsopbouw van het verzorgingsgebied wijkt licht af van de leeftijdsopbouw in de gemeente Almere. De groep 45 tot 65 jarigen en de 65+'ers zijn oververtegenwoordigd.
- Het aandeel mensen met een niet-westerse migratie-achtergrond ligt iets lager dan het gemiddelde in Almere (30% t.o.v. 32%). Het aandeel is echter substantieel hoger dan het Nederlands gemiddelde (30% t.o.v. 13%).
- De gemiddelde huishoudensgrootte van het verzorgingsgebied ligt tussen het gemiddelde van de gemeente Almere en Nederland in (2,3 personen per huishouden).
- Het gemiddelde welvaartsniveau van een inwoner van Kruidenwijk ligt onder het gemiddelde van de gemeente Almere (-9%) en Nederland (-12%).

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTE	% NIET WEST.	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	7.995	17	12	25	33	13	2,3	30	€ 23.000
Gemeente Almere	207.904	19	13	28	29	11	2,4	32	€ 25.200
Nederland		16	12	25	28	19	2,2	13	€ 26.000

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED

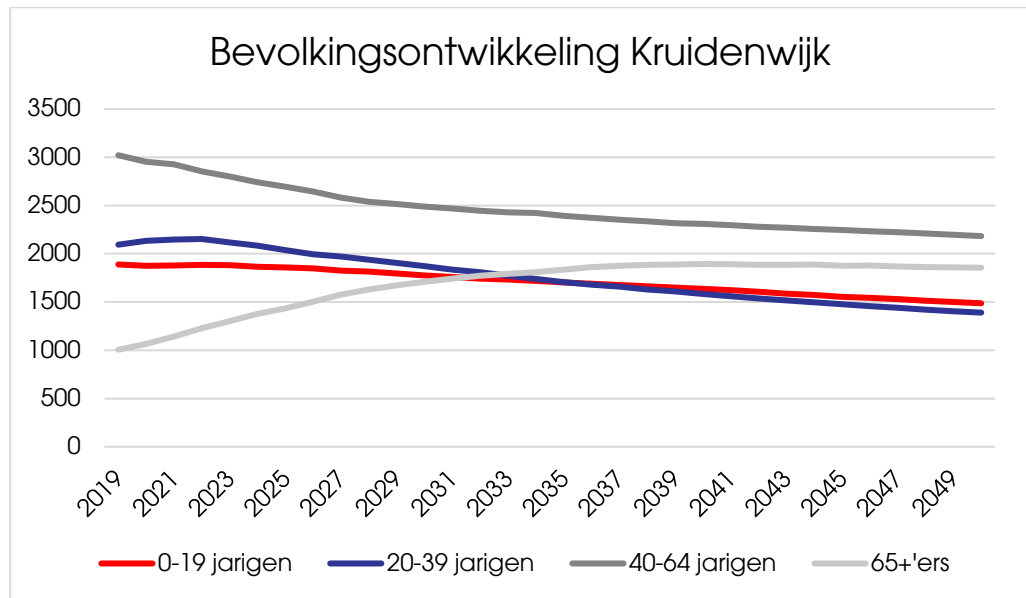
Bron: CBS Statline 2019, inkomen 2018 (meest recente gegevens)

BEVOLKINGSPROGNOSE¹ >>

De bevolking van de gemeente Almere blijft de komende jaren toenemen. In 2030 zullen er naar verwachting circa 244.000 mensen in de gemeente Almere wonen, dit betreft een toename van ruim 15% ten opzichte van de huidige situatie (januari 2020). Voor Kruidenwijk geldt:

- Het aantal inwoners zal hier de komende jaren niet toenemen maar juist beperkt afnemen. In 2030 is het aantal inwoners afgenomen met 2% tot circa 7.850 inwoners, in 2040 is de afname ruim 7%.
- De bevolkingsafname zal voornamelijk plaatsvinden in de leeftijdscategorieën 0 tot 19 jarigen, 20 tot 39 jarigen en 40 tot 64 jarigen. De groep 65+'ers blijft de komende jaren toenemen. De bevolkingsafname is het gevolg van een lagere woningbezetting (toename aantal empty-nesters).

¹ Bron: <https://www.almere.nl/over-almere/feiten-en-cijfers/bevolkingsprognose/>



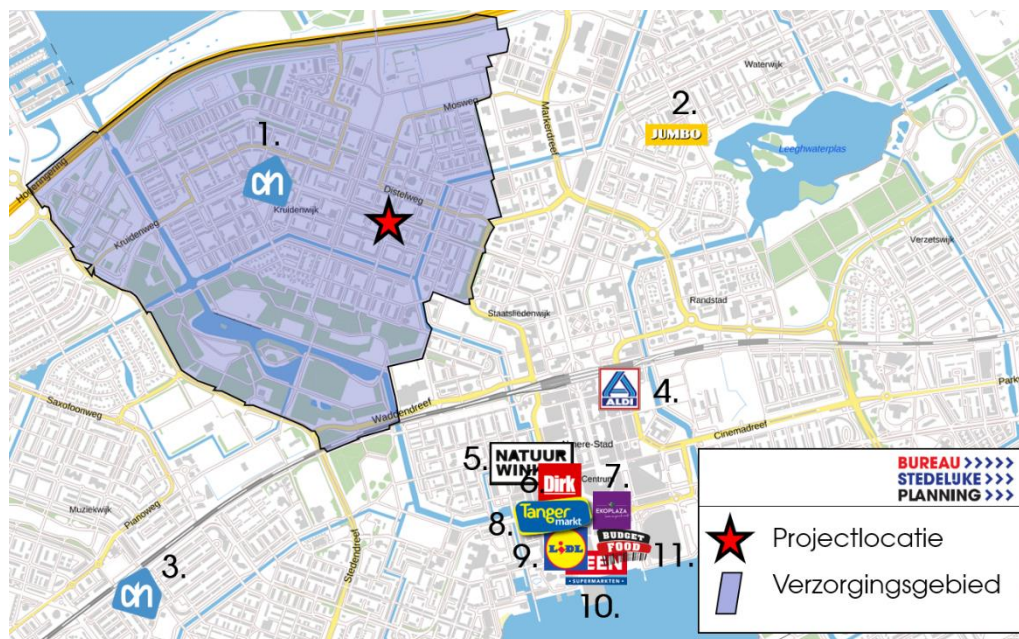
FIGUUR 3 BEVOLKINGSONTWIKKELING KRUIDENWIJK NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE
Bron: Bevolkingsprognoses gemeente Almere 2019

1.2 AANBODVERHOUDINGEN

Almere heeft een hiërarchisch opgebouwde winkelstructuur, met een stadscentrum, een tweetal stadsdeelcentra (Buiten en Haven) en de ondersteunende centra. Op korte afstand van de Lidl Saffraanplein ligt het stadscentrum (ca. 1,5 kilometer), een centrum met een functie voor heel Almere. De Lidl aan het Saffraanplein is een verspreid gelegen supermarkt, zonder aanvullend aanbod. Op slechts 500 meter van de Lidl, in het westelijk deel van de Kruidenwijk, is Albert Heijn Lavendelplantsoen gelegen. Deze supermarkt kent wel in beperkte mate aanvullend aanbod met een vestiging van Gall & Gall, Double You (kapper) en Teddy Snack, en met gezondheidscentrum De Boog.

SUPERMARKTAANBOD >>

- De Lidl Saffraanplein (730 m² wvo) en de Albert Heijn aan het Lavendelplantsoen (1.540 m² wvo) zijn de enige twee supermarkten in Kruidenwijk. De supermarktdichtheid voor Kruidenwijk ligt daarmee op 0,28 m² wvo per inwoner. Dit is iets hoger dan het Nederlands gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner.
- In de aangrenzende CBS-buurtten Staatsliedenwijk (woonwijk) en Markerkant (bedrijventerrein) zijn geen supermarkten gevestigd. Het aanbod supermarkten in het nabijgelegen stadscentrum is echter groot.



FIGUUR 4 SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDOM HET VERZORGINGSGEBIED (NUMMERS CORRESPONDEREN MET BIJLAGE 1)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Informatie: Supermarktgidsonline.nl; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

Buiten het verplaatsingsinitiatief van Lidl, zijn er ons geen concrete supermarktontwikkelingen bekend binnen Kruidenwijk. Ook in de Staatsliedenwijk en in het stadscentrum is zover ons bekend geen sprake van concrete supermarktontwikkelingen.

1.3 FUNCTIONEREN SUPERMARKT SAFFRAANPLEIN

Op basis van het bestedingspotentieel en de koopkrachtbinding en -toevloeiing, kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over het huidige en toekomstig functioneren van de supermarkt. Daarnaast kan ook een uitspraak worden gedaan over de functie en het perspectief van de supermarkt aan het Saffraanplein in Kruidenwijk.

BESTEDINGSPOTENTIEEL >>

Aan de hand van het inwoneraantal en een VGM-bedrag van € 45 per inwoner per week kan het bestedingspotentieel van het verzorgingsgebied worden berekend. Het VGM-bedrag wordt gecorrigeerd naar het 12% lagere inkomensniveau van het verzorgingsgebied (elasticiteit 0,4). Dit maakt het bestedingspotentieel als volgt, onderscheiden voor de huidige situatie en de toekomstige situatie (2030)².

² Uitgaande van het huidige prijspeil

GEBIED	JAAR	INW.	VGM-BEDRAG	BESTEDINGSPOTENTIEEL
Kruidenwijk	2019	7.995	€ 42,92	€ 343.170
	2030	7.849	€ 42,92	€ 336.903

TABEL 2 BESTEDINGSPOTENTIEEL VERZORGINGSGBIED
Bron: CBS Statline 2019, inkomensniveau 2018 (meest recent)

Het bestedingspotentieel neemt in 2030 af door de bevolkingsafname van Kruidenwijk. Het bestedingspotentieel is niet gecorrigeerd voor koopkrachtbinding en -toevloeiing. Gegeven de supermarktstructuur, met naast de Lidl ook een (qua segment complementaire) Albert Heijn in Kruidenwijk wordt verondersteld dat de binding relatief hoog is, ondanks het meervoudige aanbod in het stadscentrum. Echter zal het koopstromensaldo negatief zijn (er vloeien meer bestedingen af dan toe), mede door het aanbod in het stadscentrum. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Om het functioneren van de supermarkt aan het Saffraanplein in kaart te brengen, wordt een distributieve toets uitgevoerd. Door middel van deze toets kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van het huidige supermarktaanbod in de wijk. Deze toets wordt gedaan op het niveau van het verzorgingsgebied voor de huidige situatie en de toekomstige situatie in 2030.

Bij de distributieve toets zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor **het draagvlak** is uitgegaan van het inwoneraantal binnen de CBS-buurt Kruidenwijk. In 2019 betreft het aantal inwoners 7.995 (CBS Statline 2019). In 2030 is het aantal inwoners in Kruidenwijk afgenomen naar 7.849 inwoners volgens de prognoses van de gemeente Almere (2019).
- Jaarlijks geldt een **bestedingscijfer** in supermarkten van € 2.111 per persoon (exclusief BTW)³. Het gemiddelde inkomen van inwoners van Kruidenwijk ligt 12% lager dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijk bestedingsbedrag lager is. Het bestedingscijfer is aangepast naar het lagere inkomensniveau (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding**. De koopkrachtbinding van Kruidenwijk is naar verwachting relatief hoog door de aanwezigheid van een full-service supermarkt (Albert Heijn) in combinatie met een discounter (Lidl). De Lidl is momenteel beperkt in formaat, waardoor inwoners ook zullen afvloeien naar andere discountsupermarkten. De koopkrachtbinding wordt ingeschat op 80%.
- **Koopkrachttoevloeiing**. Naar verwachting zal de toevloeiing uit het verzorgingsgebied hoger zijn dan de afvloeiing. De toevloeiing voor Lidl is

³ Bron: Omzetkengetallen INretail 2018

afkomstig is er vooral uit Staatsliedenwijk, voor Albert Heijn-Lavendelplantsoen is die (ook) afkomstig uit de Noorderplassen. De toevloeiing wordt ingeschat op 25%. Dit betekent dat voor elke euro die in Kruidenwijk wordt uitgegeven, € 0,25 afkomstig is van inwoners buiten Kruidenwijk.

- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. De gemiddelde vloerproductiviteit is voor supermarkten € 8.176 (exclusief BTW)⁴
- Het gevestigde aanbod supermarkten in Kruidenwijk betreft de Lidl aan het Saffraanplein en de Albert Heijn Lavendelplantsoen. Deze supermarkten hebben op basis van Locatus gegevens tezamen een winkelvloeroppervlakte van 2.269 m².

	HUIDIG	2030
Inwoners	7.995	7.849
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.111	€ 2.111
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 17	€ 17
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 16	€ 16
Koopkrachtbinding	80%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	13	13
Koopkrachttoevloeiing	25%	25%
Omzet door toevloeiing € mln.	4	4
Totale bestedingen in € mln.	17	17
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.176	€ 8.176
Gerealiseerde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.553	€ 7.415
Verschil gerealiseerde vloerproductiviteit en gemiddelde vloerproductiviteit	-8%	-9%

TABEL 3 DISTRIBUTIEVE TOETS VERZORGINGSGBIED HUIDIGE SITUATIE EN 2030
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de distributieve berekening blijkt de supermarkten in Kruidenwijk momenteel enigszins onder gemiddeld functioneren (in termen van omzet per vierkante meter). Door de afname van het draagvlak in 2030, zal het functioneren verder onder druk komen te staan. Lidl, dat een ondermaats oppervlak kent en matig parkeren, zal daar iets meer van merken dan Albert Heijn, zo is onze verwachting.

⁴ Bron: Omzetkengetallen INretail 2018

NADERE DUIDING FUNCTIONEREN LIDL SAFFRAANPLEIN >>

De supermarkt aan het Saffraanplein en de Albert Heijn aan het Lavendelplantsoen vervullen primair een functie voor inwoners van Kruidenwijk. Het draagvlak (ca. 8.000 inwoners) is aan de kleine kant voor twee supermarkten. Beide supermarkten zijn voor hun functioneren sterk afhankelijk van toevloeiing van buiten de wijk. Lidl is daar met zijn huidige maatvoering nauwelijks op toegerust. De supermarkt functioneert uitgedrukt in omzet per vierkante meter weliswaar ongeveer gemiddeld, zo is onze inschatting, maar in feitelijk functioneren is dat fors lager dan we van een wijkverzorgende supermarkt mogen verwachten. Met een afnemend bewonersdraagvlak en een toenemende vergrijzing wordt die druk op het functioneren alleen maar groter. Van een duurzame en gezonde exploitatie zal geen sprake zijn.

2 RANDVOORWAARDEN EXPLOITATIE SUPERMARKT

In dit hoofdstuk worden de (on)mogelijkheden tot optimalisatie van de randvoorwaarden van een supermarkt aan het Saffraanplein in Kruidenwijk geanalyseerd. De belangrijke randvoorwaarden voor een 'moderne supermarkt' zullen eerst worden behandeld, waarna gekeken wordt in hoeverre de locatie aan het Saffraanplein hier aan voldoet. Vervolgens wordt gekeken in hoeverre het mogelijk is deze randvoorwaarden te optimaliseren. Op deze manier wordt inzicht verkregen in het toekomstperspectief van een supermarkt aan het Saffraanplein.

2.1 ALGEMENE RANDVOORWAARDEN SUPERMARKT

De succesvolle exploitatie van een supermarkt, nu en in de toekomst, hangt af van een aantal randvoorwaarden. Indien de randvoorwaarden niet optimaal zijn, wordt het toekomstperspectief van de supermarkt onzeker. De randvoorwaarden zijn fluïde. De afgelopen jaren zijn deze randvoorwaarden veranderd door verschillende ontwikkelingen in het retaillandschap. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- **Draagvlak:** Er moet voldoende vraag zijn vanuit de consument om de supermarkt optimaal te kunnen laten functioneren. De afgelopen jaren is de drempelwaarde voor het draagvlak hoger geworden. Er zijn meer consumenten in de directe omgeving nodig om een rendabele supermarktexploitatie te voeren. Dit komt onder meer door de groei van de (online) concurrentie, de stijging van de vaste lasten (huur, personeel bv.) en het onder druk staan van de brutomarge. Dit geldt zeker in een verzorgingsgebied met een sterk prijsbewuste bevolking. De inwoners van de Kruidenwijk zijn gemiddeld minder welvarend en zullen vaak noodgedwongen prijsbewust zijn.
- **Bereikbaarheid:** De supermarkt moet zowel per auto, per fiets alsmede voor de consument te voet goed bereikbaar zijn. Wanneer dit niet het geval is, zal de consument kiezen voor een winkel die beter bereikbaar is. Andersom kan een goede bereikbaarheid, ook voor bewoners van buiten de wijk, een supermarkt een forse impuls geven.
- **Parkeren:** Een goed geregelde parkeersituatie, met voldoende parkeerplekken direct nabij de winkel, vergemakkelijkt het boodschappen doen voor de consument per auto en verhoogt daarmee de aantrekkingskracht van de supermarkt.
- **Uitstraling:** Een verouderde uitstraling van zowel de binnenkant als de buitenkant van een supermarkt heeft een negatieve impact op het consumentengedrag.

- **Maatvoering en indeling:** De consument wil op een zo makkelijk mogelijke manier boodschappen doen. Een te kleine supermarkt met onvoldoende keuze in assortiment en een onhandige indeling draagt hier niet aan bij.
- **Zichtbaarheid:** Een supermarkt die goed zichtbaar is, trekt consumenten aan. Ook passanten die toevallig voorbij de winkel komen, worden sneller overgehaald om de winkel te bezoeken.
- **Logistiek:** Het winkelend publiek moet geen hinder ondervinden van de bevoorrading van de supermarkt. Veiligheid staat voorop.

2.2 RANDVOORWAARDEN SAFFRAANPLEIN

In deze paragraaf zijn de randvoorwaarden voor een ‘moderne supermarkt’ geanalyseerd voor de supermarkt aan het Saffraanplein.

DRAAGVLAK >>

Het verzorgingsgebied Kruidenwijk telt bijna 8.000 inwoners en heeft de beschikking over twee supermarkten. Het aanbod aan supermarktmeters is ten opzichte van het aantal inwoners aan de ruime kant. De meeste wijken van vergelijkbare grootte in Almere Stad hebben slechts één supermarkt (o.a. Noorderplassen, Literatuurwijk, Stedenwijk). De supermarktdichtheid in Almere Kruidenwijk is ook wat hoger dan gemiddeld, wat deze wat atypische structuur bevestigt. Daarnaast is het inkomen van een inwoner van Kruidenwijk lager dan gemiddeld in Nederland (-12 %), wat een negatief effect heeft op de bestedingskracht van de inwoners. Daarnaast neemt de bevolking van Kruidenwijk de komende jaren af, waardoor er druk komt te staan op de supermarktbestedingen van inwoners van Kruidenwijk.

BEREIKBAARHEID >>

Het Saffraanplein is moeilijk bereikbaar met de auto, zeker voor inwoners van het noordelijk deel van de Kruidenwijk. De busbaan, direct ten noorden van de winkel, vormt een fysieke barrière. De busbaan is voor auto's alleen te passeren via de Sojastraat of de Wollegrasweg. De fietsbereikbaarheid van de supermarkt en de bereikbaarheid te voet is beter. De consument per fiets of te voet kan bij het Saffraanplein de busbaan oversteken.



FIGUUR 5 HOOFDINFRASTRUCTUUR RONDOM PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Google Maps

PARKEREN >>

De gemeente Almere heeft de parkeernormen vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kruidenwijk en Beatrixpark'.⁵ Hieruit blijkt dat een discountsupermarkt (zoals Lidl) een norm heeft van 7,1 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte (bvo).⁶ Dit betekent dat de supermarkt aan het Saffraanplein momenteel een parkeerbehoefte heeft van circa 68 parkeerplaatsen⁷. Op het Saffraanplein zijn 52 niet gereguleerde parkeerplaatsen beschikbaar. Op de Basilicumweg en de Rozemarijnstraat zijn parkeerplaatsen gelegen. Alle parkeerplaatsen die hier beschikbaar zijn, zowel aan het Saffraanplein als in naastgelegen straten, zijn tevens bedoeld voor bewoners van de woningen. Dit maakt dat de parkeerdruk hoog is.

De parkeerplaatsen zijn daarnaast op enige afstand van de winkel gelegen. Dit komt door het Saffraanplein dat voor de winkel ligt niet toegankelijk is voor auto's. Wanneer alle parkeerplaatsen aan het Saffraanplein bezet zijn, en consumenten moeten uitwijken naar de nabijgelegen straten, is de afstand tot de winkel nog groter.

⁵ Vastgesteld 22 februari 2018

⁶ Dit betreft de hoogste parkeernorm onder de supermarkten (buurtsupermarkt 4,2, full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau 6,1 en full service supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau) 5,6)

⁷ $950 / 100 * 7,1 = 68$



FIGUUR 6 PARKEERSITUATIE RONDONOM HET SAFFRAANPLEIN

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

UITSTRALING >>

De huidige winkel oogt verouderd. De winkel is gesitueerd in een wat gesloten blok, omringd door woningen, waar daglichttoetreding nauwelijks mogelijk is. Hierdoor is zowel de uitstraling van de buitenkant van het pand alsmede de uitstraling in de winkel somber. De ruimtelijk-functionele connectie tussen het Saffraanplein en de winkel is zwak.



VOORKANT SUPERMARKT

Bron: Bureau Stedelijke Planning



LADEN EN LOSSEN SUPERMARKT

Bron: Bureau Stedelijke Planning

MAATVOERING EN INDELING >>

De huidige Lidl heeft een oppervlakte van 950 m² bvo en 730 m² wvo. Dit is naar maatstaven van de hedendaagse supermarkt klein. De meeste supermarktorganisaties hanteren tegenwoordig bij een nieuwe vestiging in een woonwijk een ondergrens in metrage van 1.200 tot 1.300 m² wvo (circa 1.500 tot 1.600 m² bvo). Bij voorkeur nemen de supermarktorganisaties meer meters af, zie ook de druk die ze uitoefenen op de beleidsmatige bovengrens in de Almeerse wijkstructuur van 1.500 m² wvo.

De maatvoering van de huidige Lidl is niet toereikend om de consument optimaal te bedienen. De gangpaden zijn smaller dan gewenst en het assortiment is niet toereikend. Met name voor uitbundig vers (brood, groente en fruit) is niet de ruimte. Hierdoor vloeit de consument af naar andere, hier meer op uitgeruste winkels.

De indeling van de Lidl is op orde. De winkel heeft een rechthoekige layout, waardoor er geen sprake is van 'loze hoeken' in de winkel.

Het verbeteren van de maatvoering van de winkel aan het Saffraanplein is in beperkte mate mogelijk. Aan de noordzijde van de winkel is uitbreiding beperkt mogelijk (door de naastgelegen busbaan). Dit levert indicatief hooguit 150-200 m² bvo op, onvoldoende om de maatvoering van de winkel op orde te brengen. Ook betekent een uitbreiding hier dat er ca. 10-14 additionele parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is in het gebied alleen ruimte wanneer het plein voor de winkel (nu verblijfsplein) voor parkeren geschikt wordt gemaakt .



FIGUUR 7 UITBREIDINGSRUIMTE BIJ HET SAFFRAANPLEIN

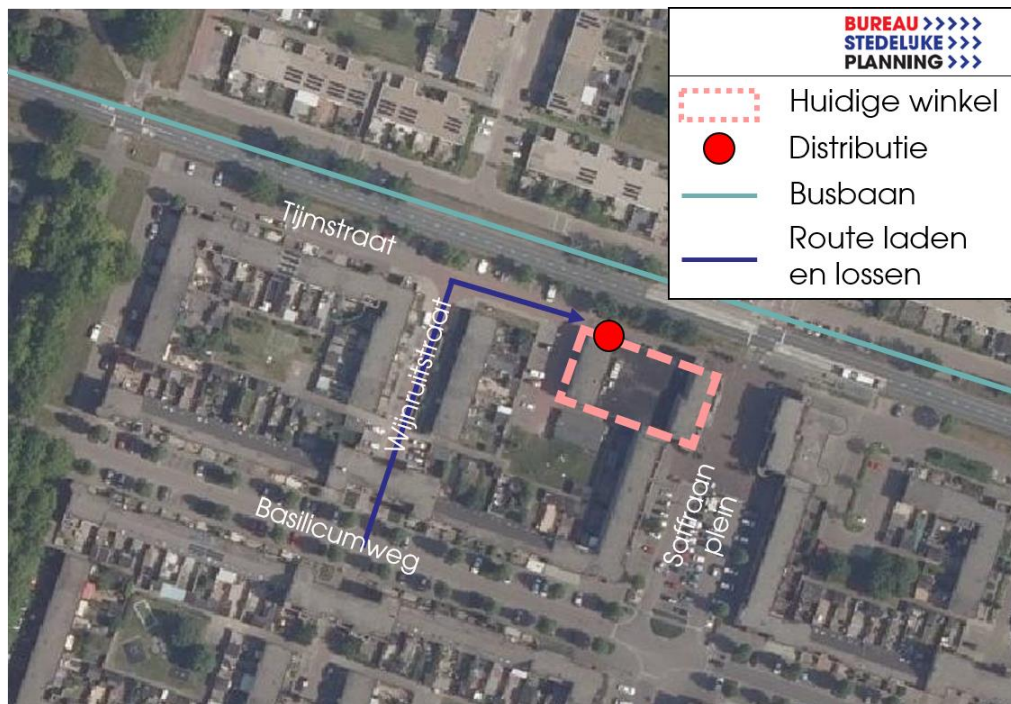
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

ZICHTBAARHEID >>

De zichtbaarheid van de winkel is belangrijk voor de toevallig passerende klant, zodat deze klant alsnog naar de winkel komt. De zichtbaarheid van de supermarkt is slecht. De winkel is zichtbaar vanaf de busbaan, maar voor auto- en in mindere mate fietspassanten is de zichtbaarheid verre van optimaal.

LOGISTIEK >>

De bevoorrading van de Lidl vindt plaats aan de zijkant van de supermarkt (zie Figuur 8). De vrachtwagen kan via de Basilicumweg en de Wijnruitstraat de achterzijde van de winkel bereiken. De vrachtwagen moet door de woonwijk heen en zich langs lastige bochten manoeuvreren.



FIGUUR 8 DISTRIBUTIE LIDL SAFFRAANPLEIN
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

MOGELIJKHEID TOT OPTIMALISATIE OF HERONTWIKKELING >>

Op basis van de randvoorwaarden kan worden geïnventariseerd hoe de supermarkt aan het Saffraanplein scoort op de criteria, welke (on)mogelijkheden er zijn tot optimalisatie, met en zonder de optie van sloop/nieuwbouw of ingrijpende herontwikkeling op deze locatie. De uitkomsten worden weergegeven in onderstaande tabel.

RANDVOORWAARDEN	HUIDIGE SUPERMARKT SAFFRAANPLEIN	BIEDT OPTIMALISATIE VERBETERING?	KAN HERONTWIKKELING TER PLAATSE VERBETERING BIEDEN?
Autobereikbaarheid	-/-	Geen	Geen
Fietsbereikbaarheid	+	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	-/-	Geen	Geen
Uitstraling	-/-	Beperkt	Ja
Maatvoering	-/-	Zeer beperkt	Beperkt
Indeling	0	Nee	Ja
Zichtbaarheid	-/-	Geen	Geen
Logistiek	-	Geen	Geen

TABEL 4 RANDVOORWAARDEN SUPERMARKT SAFFRAANPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op grond van bovenstaande inventarisatie kan geconcludeerd worden dat de Lidl aan het Saffraanplein momenteel niet voldoet aan de randvoorwaarden van een 'moderne supermarkt'. De supermarkt is te klein, op de huidige plek niet te vergroten tot een volwaardige maat, en de locatie (opgenomen in de woonbebouwing) biedt nauwelijks de mogelijkheid tot c.q. wenselijkheid van herontwikkeling ter plaatse. Op de huidige locatie is geen fysieke ruimte om een hart van de wijk te creëren, anders dan op de locatie Lavendelplantsoen.

Optimalisatie (verbetering gevel, beperkte uitbreiding aan laad- en loskant) is het enige wat op de huidige locatie voorligt. Het neemt de intrinsieke problematiek van een supermarkt op deze locatie echter niet weg. Op termijn achten wij de exploitatie van een volwaardige supermarkt op deze locatie niet mogelijk. Die volwaardigheid is er nu al niet, en is hier fysiek ook niet te realiseren. Mocht Lidl afscheid nemen van het vestigingspunt omdat een rendabele exploitatie hier niet mogelijk is, dan achten wij het niet waarschijnlijk dat een andere supermarktorganisatie dat wel voor elkaar kan krijgen. Het draagvlak is beperkt, en moet gedeeld worden met een in alle opzichten dominante Albert Heijn aan het Lavendelplantsoen. En de projectuitgangspunten zijn verre van optimaal en op de huidige locatie ook nauwelijks te verbeteren. Een onzekere invulling met een buurtverzorgende supermarkt als Spar of Coop is dan het maximaal haalbare.

3 CONCLUSIE

De Lidl-supermarkt aan het Saffraanplein is één van de twee supermarkten in de Kruidenwijk. De Kruidenwijk heeft circa 8.000 inwoners met een sociaal-economische status die zwakker is dan gemiddeld. De komende jaren zal de bevolking van Kruidenwijk afnemen en vergrijzen.

Naast de problematiek van een afnemend en vergrijzend draagvlak, zijn de locationele- en projectuitgangspunten van de supermarkt aan het Saffraanplein beneden niveau. De Lidl ligt ingesloten in de wijk en is omringd door woningen. Dit maakt de zichtbaarheid en de bereikbaarheid, voornamelijk voor autoconsument, onvoldoende. Door de ligging is het daarnaast niet mogelijk de kleine supermarkt van 730 m² wvo substantieel te vergroten.

Mocht Lidl afscheid nemen van het vestigingspunt omdat een rendabele exploitatie hier niet mogelijk is, dan achten wij het niet waarschijnlijk dat een andere supermarktorganisatie dat wel voor elkaar kan krijgen. Het draagvlak is beperkt, en moet gedeeld worden met een in alle opzichten dominante Albert Heijn aan het Lavendelplantsoen. En de projectuitgangspunten zijn verre van optimaal en op de huidige locatie ook nauwelijks te verbeteren. Een onzekere invulling met een buurtverzorgende supermarkt als Spar of Coop is dan het maximaal haalbare. Een dergelijke supermarkt zal een functie hebben voor de buurt maar niet voldoen aan de randvoorwaarden voor een “moderne wijksupermarkt”.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD

NR.	FORMULE	ADRES	M ² WVO	KASSA'S	OPMERKINGEN
*	Lidl	Saffraanplein 29-31	730		Betreft projectlocatie
1	Albert Heijn	Lavendelplantsoen 60	1.539	15	
2	Jumbo	Geinplein 34-36	1.340	9	
3	Albert Heijn	Rimsky-Korssakovweg 9	1.552	17	
4	Aldi	Regisseurstraat 1a	740		
5	Natuurwinkel	Spoordreef 30	411	3	
6	Dirk	Korte Promenade 2	1.555	11	
7	Ekoplaza	De Corridor 8	520	2	
8	Tanger Markt	Zoetelaarpaassage 13	940	5	
9	Lidl	Blekerstraat 14	910		
10	Deen	Schippergarage 7	1.150	7	
11	Budget Food	Schippergarage 9	874	Onbekend	In pand van voormalige Aldi

TABEL 5 SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDOM VERZORGINGSGBIED

Bron: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning