



Onderzoek uitbreiding supermarkten Aalten

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Aalten
Contactpersoon: De heer I. van der Hoogte

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp
De heer F. Simons

Projectnummer: 1925.0218
Datum: 15 juni 2018

Onderzoek uitbreiding supermarkten Aalten

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Huidige situatie	2
3	Trends en ontwikkelingen	4
3.1	Landelijke trends	4
3.2	Lokale ontwikkelingen	6
4	Behoefte	7
4.1	Kwantitatieve behoefte	7
4.2	Kwalitatieve overwegingen	9
5	Beleid en ladder	10
6	Samenvatting	12

1 Inleiding

Aanleiding en doel

In Aalten, de hoofdkern van de gelijknamige gemeente, zijn drie supermarkten gevestigd: een Albert Heijn, een Jumbo en een Aldi. Alle drie de supermarkten hebben een concreet uitbreidingsplan. De gemeente is met de partijen in gesprek en heeft behoefte aan een onderzoek naar de marktruimte en effecten van de uitbreidingsplannen.

Vraagstelling

In dit rapport wordt inzicht geboden in de behoefte aan en de effecten van de beoogde supermarktitbreidingen in Aalten. De volgende vragen worden beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Aalten en omgeving eruit?
2. Wat zijn relevante trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod in landelijk, regionaal en lokaal verband?
3. Welke marktruimte bestaat er voor supermarkten in Aalten en het relevante verzorgingsgebied?
4. Hoe verhouden de uitbreidingsplannen zich tot de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan supermarktaanbod?

5. Wat zijn de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkelingen op de dagelijkse aanbodstructuur in Aalten?
6. In hoeverre sluiten de beoogde ontwikkelingen aan bij het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Aalten en de regio?
7. Hoe kan de verplaatsing worden beoordeeld in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige vraag- en aanbodstructuur in Aalten en omgeving. In hoofdstuk 3 worden relevante trends en ontwikkelingen benoemd en worden de supermarktplannen toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve supermarktbehoefte in Aalten en op de vraag welke effecten de uitbreidingen hebben op de aanbodstructuur. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de ontwikkelingen geplaatst binnen het vigerende detailhandelsbeleid en volgt een beoordeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderzoeksuitkomsten worden in hoofdstuk 6 samengevat.



Albert Heijn is gevestigd in het centrum



Jumbo en Aldi vormen solitair supermarktcluster

2 Huidige situatie

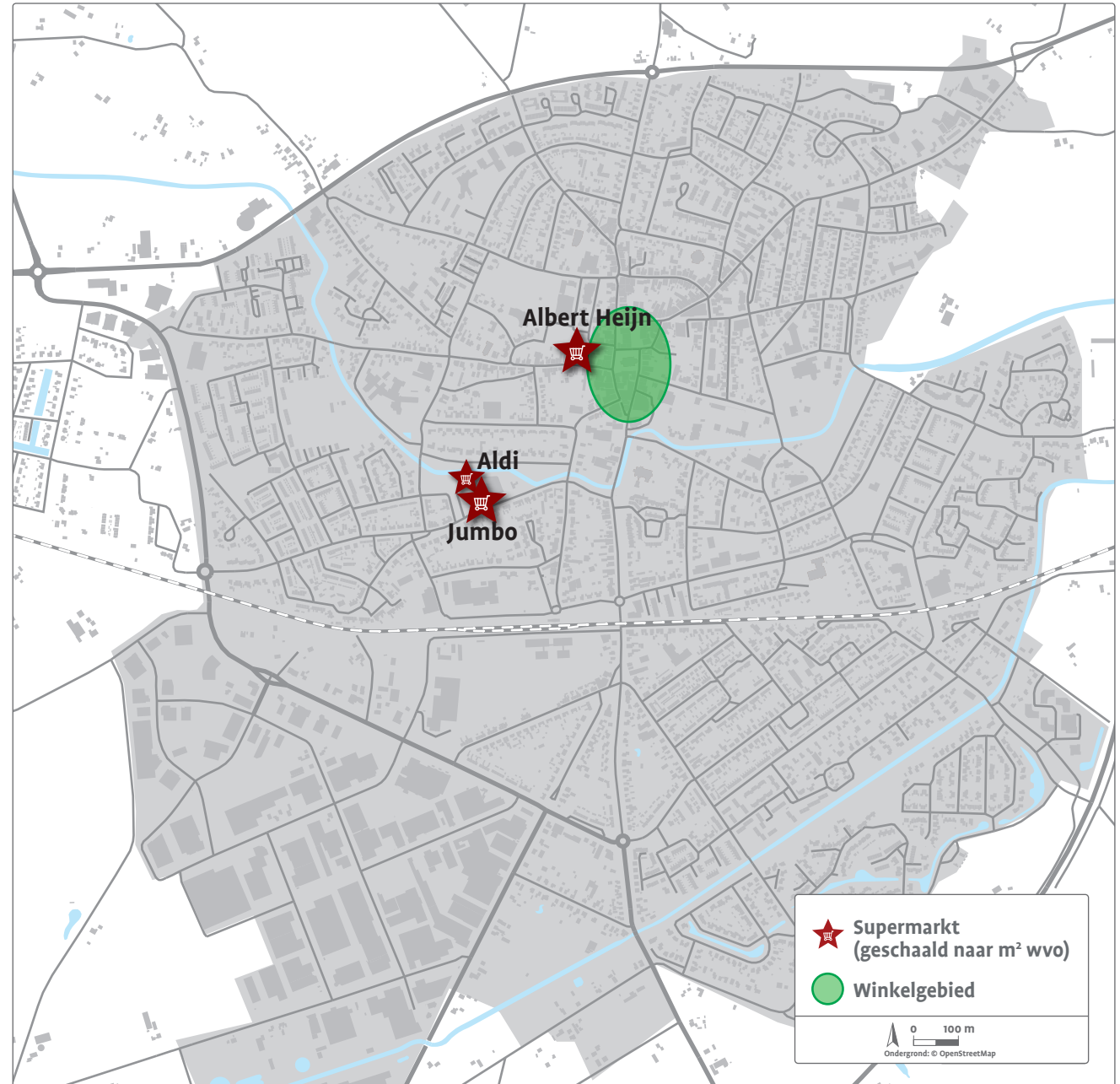
Winkelstructuur kern Aalten

Het winkelaanbod in Aalten is grotendeels geconcentreerd in het centrum. Het aanbod in het centrum bestaat uit 70 winkels. Circa 2.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) daarvan betreft dagelijks aanbod en 10.000 m² is niet-dagelijks aanbod. Binnen het dagelijks aanbod in het centrum is servicesupermarkt Albert Heijn (± 1.300 m² wvo) de grootste aanbieder. Het centrum heeft een lokaalverzorgende boodschappenfunctie.

Op enige afstand van het kernwinkelgebied zijn servicesupermarkt Jumbo (± 1.550 m² wvo) en discountsupermarkt Aldi (± 850 m² wvo) gevestigd. Op deze locatie is verder geen winkelaanbod aanwezig. In totaal heeft Aalten dus drie supermarkten van samen circa 3.700 m² wvo, één in het lokaalverzorgende centrum en twee als solitair supermarktcluster.

Net als veel andere gebieden heeft ook Aalten te kampen met leegstand. In het centrum staat in totaal circa 4.500 m² wvo leeg, verdeeld over 18 panden. Dit komt neer op een leegstandspercentage van ruim 20% van het totale wvo.

Locatie supermarkten binnen kern Aalten



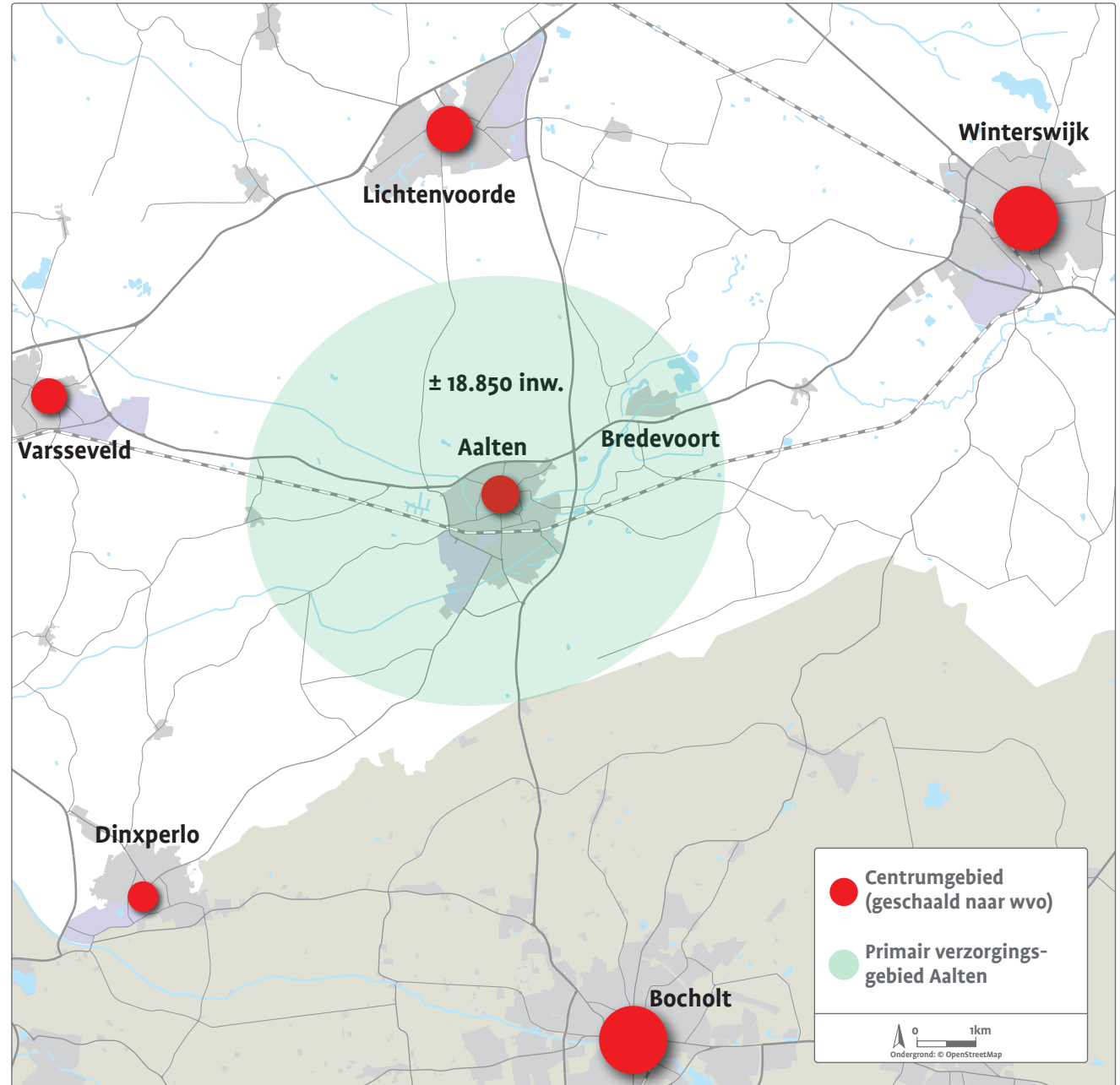
Supermarktaanbod in de regio

In de directe nabijheid van Aalten ligt de kern Bredevoort, die beschikt over een kleine basisvoorziening (Spar: ± 250 m² wvo). Het andere supermarktaanbod in de regio ligt in de kernen Winterswijk, Lichtenvoorde, Varsseveld en Dinxperlo, die allemaal op circa 10 kilometer afstand in een cirkel om Aalten heen liggen. Al deze kernen beschikken over minimaal twee supermarkten: minstens één servicesupermarkt, aangevuld met een discountsupermarkt. Op ruim 10 kilometer van Aalten ligt het Duitse Bocholt. Bocholt en Winterswijk hebben beide een ruim voorzieningsaanbod, met onder andere circa 10 supermarkten. Hierdoor hebben deze plaatsen een bovenlokale verzorgingspositie.

Verzorgingsgebied dagelijkse sector

De kern Aalten telt circa 12.800 inwoners. Gelet op de afstanden tot het supermarktaanbod in de regio vormt deze kern samen met Bredevoort, omliggende buurtschappen en buitengebied het logische primaire verzorgingsgebied van Aalten. Voor de in totaal circa 18.850 inwoners van dit gebied is Aalten de meest nabije plaats waar alle boodschappen kunnen worden gedaan.

Verzorgingspositie van Aalten in de regio



3 Trends en ontwikkelingen

De detailhandelssector is zeer dynamisch en is de afgelopen jaren sterk veranderd door diverse ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde.

3.1 Landelijke trends

Van groei- naar krimpmarkt

- Sinds 2008 is de winkelmarkt structureel gewijzigd van een groei- naar een krimpmarkt.
- Door de opkomst van het internet (ten koste van fysieke winkels) en door de vergrijzing (ouderen besteden minder aan producten) staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan en is de leegstand toegenomen.
- Vooral door de verdere groei van internet is de verwachting dat het fysieke winkel-aanbod, met name in de niet-dagelijkse sector, de komende jaren nog verder zal afnemen.
- Internet leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Voor niet-

dagelijkse aankopen worden kleine en middelgrote centra in toenemende mate overgeslagen.

- In de dagelijkse sector is het marktaandeel van internet nog zeer beperkt (3 à 4%). De invloed op de fijnmazige winkelstructuur van Nederland is tot op heden nog niet zo groot. De verwachting is dat het marktaandeel langzaam zal groeien tot zeker 5 procent.

Gevolgen voor dorpscentra

- Kleine centra, waaronder ook Aalten, hebben een goede uitgangspositie als boodschappenlocatie en lokaal ontmoetingscentrum. Voor het doen van dagelijkse boodschappen blijven nabijheid en voldoende keuzemogelijkheden belangrijk.
- Veel niet-dagelijkse winkels hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd; er worden niet tot nauwelijks nog nieuwe filialen geopend. In (te) kleine verzorgingsgebieden worden zelfs filialen gesloten.
- Kansen voor behoud van niet-dagelijks aanbod in kleinere centra liggen er vooral als dit aanbod in het verlengde ligt van het boodschappenaanbod (zoals huishoudelijk en bloemen) of als het een onderscheidend vermogen heeft ten opzichte van internet, bijvoorbeeld door een hoog service-niveau of een sterke lokale klantenbinding.

- De behoefte aan verblijven in centrumgebieden neemt toe. Dit biedt kansen voor daghoreca.

Ontwikkelingen boodschappensector

- Supermarkten worden gemiddeld steeds groter. Kleinschalige aanbieders verdwijnen uit de structuur en nieuwe standaard-supermarkten zijn vaak groot (concepten van kleine stadssupers daargelaten). Supermarkten in Nederland vechten al enige tijd om marktaandeel, waarbij schaalvergroting een middel is.
- Het aantal servicesupermarkten van 1.200 tot 2.000 m² wvo groeit. Deze maat sluit goed aan op de consumentenbehoefte (ruime opzet en assortiment), maar vraagt ook om een groter verzorgingsgebied (> 6.000 inwoners). Het gevecht om marktaandeel zet de bestaande dagelijkse winkelstructuur onder druk.
- Het onderscheid tussen service- en discountsupermarkt wordt kleiner. Een moderne discountsupermarkt heeft inmiddels ook een omvang van meer dan 1.000 m² wvo. Daarnaast wordt het assortiment van discounters uitgebreider (meer vers) en verkopen servicesupermarkten ook steeds meer budgetproducten.

- Consumenten hebben in toenemende mate belangstelling voor herkomst en kwaliteit van voeding. Dit is onder meer terug te zien in een opmars van biologische en duurzame producten. Ook consumptie ter plaatse wordt een steeds belangrijker element in winkels.

Trekkersrol supermarkten

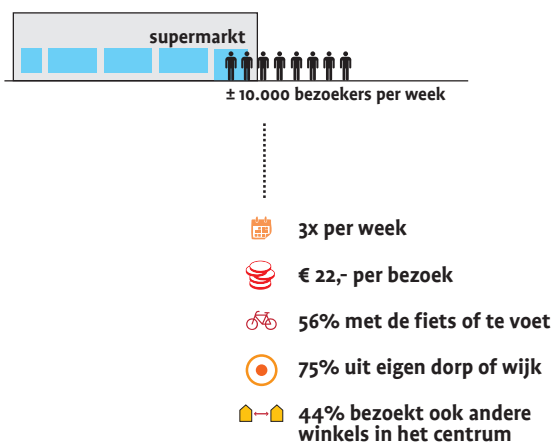
Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van

1.200 m² vvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. Onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol.

Uit recent onderzoek (DTNP, 2016; zie onderstaande figuur) onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel van de supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek

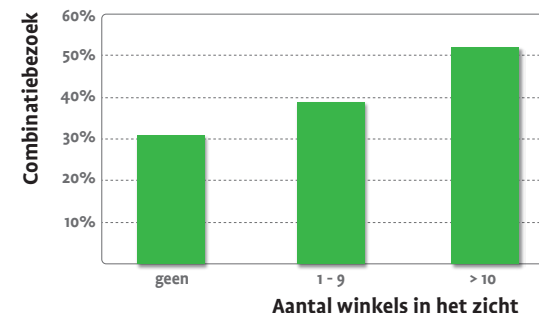
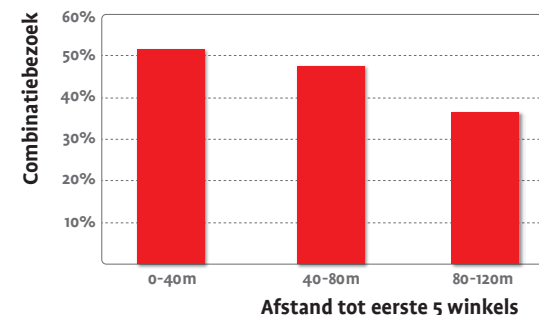
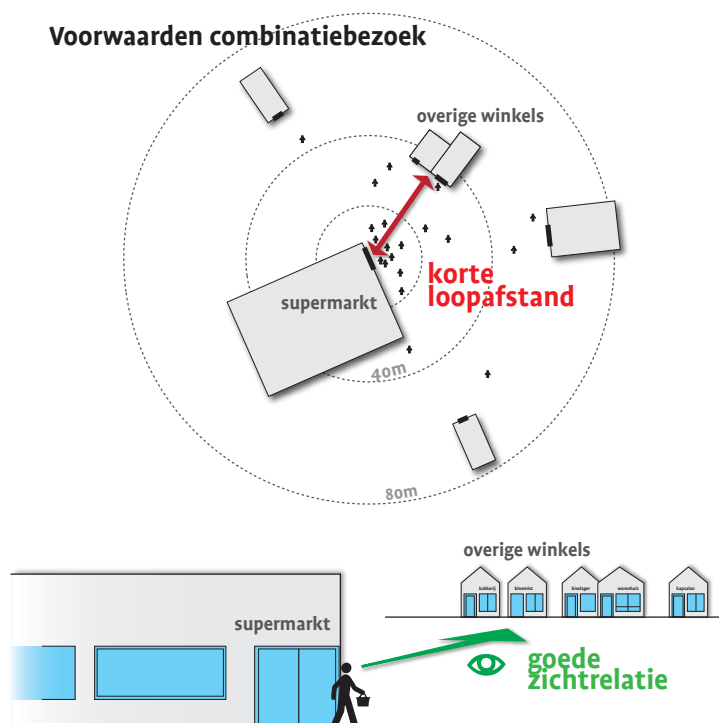
met een of meer voorzieningen in het centrum. Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Als de onderlinge afstand groter wordt dan 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen. Hoe meer winkels in het zicht, hoe hoger het aandeel van de supermarktbezoekers dat ook een of meerdere andere winkels bezoekt.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



Op basis van deze uitkomsten kan geconcludeerd worden dat supermarkten een belangrijke trekkersrol hebben voor andere winkels en centrumgebieden. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten, waar andere winkels van kunnen profiteren. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten is daarbij van cruciaal belang.

3.2 Lokale ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling Aalten

Aalten ligt in een regio die reeds onderhevig is aan krimp. Tot 2026 (ijkmoment 2016) wordt in de gemeente een bevolkingsafname verwacht van circa 300 inwoners*. De kernen Aalten en Dinxperlo zijn een uitzondering, tot 2026 laten prognoses nog een lichte groei zien (beide ± 250 inwoners). Per saldo zal het inwonertal voor het verzorgingsgebied van Aalten de komende tien jaar nagenoeg gelijk blijven.

Supermarktontwikkelingen Aalten

- Voor Albert Heijn bestaat een uitbreidingsplan van circa 850 m² wvo (excl. tapis roulant en Gall & Gall) tot een omvang van circa 2.150 m² wvo. Voor deze uitbreiding worden de naastgelegen woon-/winkelpanden (Hogestraat 16 en 18 en De Hoven 27 en 29) er bijgetrokken. Deze panden hebben nu een

* Provincie Gelderland (2016), Monitor Wonen-Zorg

algemene centrumbestemming, maar krijgen een supermarktinfilling. De verdieping beneden de Albert Heijn, waar momenteel de bibliotheek is gevestigd, wordt parkeergarage. De bibliotheek verhuist naar een leegstaand pand bij de entree aan de zuidkant van het kernwinkelgebied (Lage Blik 28-32). Dit is het voormalige Aldipand dat nu een algemene centrumbestemming heeft, maar een maatschappelijke bestemming krijgt.

- Voor Jumbo bestaat een uitbreidingsplan met circa 200 m² wvo, waardoor de supermarkt ± 1.750 m² wvo groot wordt. De uitbreiding vindt plaats aan de voorzijde van het pand en is met name bedoeld om de winkel van binnen een ruimere opzet te geven en door middel van een koffiecorner in te spelen op meer service voor de klant.
- Aldi bereikt met een uitbreiding van circa 200 m² een omvang van circa 1.050 m² wvo, conform de nieuwe standaard van de discountformule.

Supermarktinitiatieven omgeving

Er zijn enkele supermarktinitiatieven binnen de gemeente. In Dinxperlo speelt een concreet plan om uit te breiden en te verplaatsen naar het centrum. Aldi (Dinxperlo) en Spar (Bredevoort) hebben de wens beperkt uit te breiden. In de regio zijn momenteel geen concrete supermarktontwikkelingen die van invloed zijn op de positie en het functioneren van de supermarkten in Aalten.



Albert Heijn deelt nu het pand met de bibliotheek



Jumbo wil ruimere opzet en meer service voor klant



Aldi beoogt uitbreiding aan noordzijde pand

4 Behoeft

De behoefte aan de beoogde supermarkt-uitbreidingen wordt onder andere bepaald door de aanwezige marktruimte voor supermarkten. Naast deze kwantitatieve indicatie worden er kwalitatieve overwegingen gemaakt die een behoefte aan de beoogde uitbreidingen kunnen tonen.

4.1 Kwantitatieve behoefte

Om de marktruimte voor het supermarktaanbod te bepalen, wordt een berekening gemaakt waarin zowel de vraag- als de aanbodzijde zijn meegenomen. De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen (in supermarkten) per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in de eigen supermarkten (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkracht-toevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en benodigde bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor supermarkten in Aalten (zie hoofdstuk 2) wordt nu en straks gevormd door de circa 18.850 inwoners van Aalten, Bredevoort, omliggende buurtschappen en buitengebied.

Besteding per hoofd

In Nederland is de gemiddeld besteding per hoofd van de bevolking in de supermarktsector per jaar € 1.981 (excl. BTW)*. Omdat het gemiddelde inkomen in het primaire verzorgingsgebied van Aalten 13 procent onder het landelijk gemiddelde ligt**, wordt uitgegaan van een lager bestedingscijfer per inwoner. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk een inkomenscorrectie toe te passen van ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. In dit geval wordt dus uitgegaan van € 1.917 (€ 1.981 - (¼ × 13% × € 1.981)).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Voor Aalten en omgeving is geen koopstromenonderzoek gedaan. Gezien de afstand tot andere supermarkten en uitgaande van het versterkte supermarktaanbod in de kern Aalten

* Omzetkengetallen 2016 (2017). INretail, Panteia, DTNP et al.

** CBS Statline (2018)

is een maximale koopkrachtbinding vanuit het primaire verzorgingsgebied aan de supermarkten in Aalten (en Bredevoort) van circa 90% haalbaar. Inwoners uit dit gebied hebben geen aanleiding om elders hun boodschappen te doen, behoudens (incidentele/gerichte) aankopen in Bocholt (andere prijsstelling specifieke assortimenten) of als sprake is van een sterke formulevoorkeur.

De omliggende kernen Winterswijk, Lichtenvoorde, Varsseveld, Dinxperlo en Bocholt liggen elk op circa 10 tot 15 kilometer afstand van Aalten en beschikken over een volwaardig supermarktaanbod. Verwacht wordt daarom dat de toevloeiing van bestedingen maximaal 15 à 20 procent is. Deze toevloeiing zal grotendeels afkomstig zijn uit de Duitse grensstreek, waaronder Hohebinde en Hemden, van inwoners uit overige delen van de directe regio met een specifieke formulevoorkeur en van verblijfs-toerisme.

Vloerproductiviteit

De gemiddeld vloerproductiviteit per m² in supermarkten ligt per jaar op €8.189 (excl. BTW). Landelijk staat de gemiddelde vloerproductiviteit onder druk als gevolg van onder andere schaalvergroting van supermarkten. Ook in de context van Aalten moet de

vloerproductiviteit daarom niet substantieel onder dit gemiddelde komen te liggen om nog van gezond economisch functioneren te kunnen spreken.

Indicatie marktruimte en functioneren

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan een indicatie worden gegeven voor de marktruimte (zie tabel 1):

- Er mag, uitgaande van versterking van de bestaande aanbieders uitbreidingsruimte voor de supermarktsector in Aalten verwacht worden.
- De beoogde uitbreidingen overstijgen de te verwachten uitbreidingsruimte.
- Na de uitbreidingen is de lokale markt verzadigd. De verwachte overmaat aan supermarktmeters is echter beperkt. Ook bij een eventuele beperkte uitbreiding van de basisvoorziening in Bredevoort (Spar) zal nog steeds sprake zijn van een beperkte overmaat aan supermarktmeters.
- Het functioneren van de supermarkten ligt na de uitbreidingen iets onder het gemiddelde functioneren van supermarkten in Nederland (omzet/m² ten opzichte van landelijk gemiddelde).

Tabel 1: Indicatie toekomstige distributieve mogelijkheden supermarkten Aalten (2026)

Inwoners primair verzorgingsgebied	18.850
Omzet per inwoner (excl. BTW)	€ 1.917
Koopkrachtbinding	90%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. BTW)	€ 32,5 mln
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van totale omzet)	15 à 20%
Omzet uit toevloeiing (absoluut) (excl. BTW)	€ 5,7 à 8,1 mln
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 38,2 à 40,7 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. BTW)	€ 8.189
Potentieel supermarktaanbod (wvo)	4.700 à 5.000 m ²
Aanwezig supermarktaanbod (wvo, incl. Spar Bredevoort)	± 4.000 m ²
Uitbreidingsruimte supermarktaanbod Aalten	700 à 1.000 m ²
Toekomstig supermarktaanbod (wvo, incl. Spar Bredevoort)	± 5.200 m ²
Marktruimte na realisatie uitbreidingsplannen (wvo)	-500 à -200 m ²
Verwachte omzet/m ² na realisatie uitbreidingsplannen	€ 7.460 à 7.820
Verschil omzet/m ² t.o.v. landelijk gemiddelde	-10 à -5%



In de huidige situatie is ruimte voor uitbreiding



De totale uitbreiding overschrijdt de marktruimte

4.2 Kwalitatieve overwegingen

- De consument verwacht in toenemende mate grote supermarkten met ruime keuze (breed en diep assortiment), ruime opzet en brede gangpaden. Na uitbreiding voldoen alle supermarkten in Aalten aan deze maatstaf en beschikt de kern over drie toekomstbestendige supermarkten, in elkaar aanvullende segmenten.
- De uitbreidingen van de Jumbo en de Aldi zijn primair gericht op het optimaliseren van het aanbod, dan wel op het bezoekgemak voor de bestaande klanten.
- Met de uitbreiding van Albert Heijn komt er een sterke publiekstrekker aan de westzijde van het kernwinkelgebied te liggen.
- Doordat de centrumsupermarkt het grootst wordt, wordt de lokale concurrentiepositie van Aalten-Centrum versterkt als aankooplocatie voor dagelijkse en overige frequente aankopen.
- De locatie van Albert Heijn is met de grote parkeerplaats een belangrijk bronpunt. Daarmee is het een belangrijk beginpunt voor centrumbezoek. Een sterke trekker op dit punt komt ten goede aan het functioneren van het centrum.
- De kans op combinatiebezoek is groot, waardoor andere ondernemers kunnen

profiteren van de grote bezoekersstroom die de Albert Heijn naar het centrum trekt.

- Aan de west- en zuidzijde van het kernwinkelgebied komen algemene centrumbestemmingen te vervallen, waardoor toekomstige mogelijkheden voor detailhandel worden ingeperkt en het kernwinkelgebied compacter wordt (zie hoofdstuk 5).
- Door de verwachte overmaat aan supermarktmeters kunnen er negatieve omzetteffecten optreden voor de overige dagelijkse aanbieders in het verzorgingsgebied. Deze effecten kunnen deels gecompenseerd worden door de vergroting van de trekkersfunctie (meer potentiële klanten).
- De concurrentiepositie en overlevingskansen voor de basisvoorziening in Bredevoort zullen naar verwachting niet substantieel verslechteren, omdat nu ook al sprake is van drie veel grotere supermarkten en een uitgebreid overig dagelijks winkel-aanbod in de naastgelegen kern.
- Mits van beperkte omvang heeft de eventuele uitbreiding van de basisvoorziening in Bredevoort geen consequenties voor de marktruimte voor en de behoefte aan supermarkten in de kern Aalten. Inwoners van Bredevoort blijven in vergelijkbare mate boodschappen in Aalten doen.



Albert Heijn is belangrijk bronpunt in het centrum



Combinatiebezoek biedt kansen voor ondernemers

5 Beleid en ladder

Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken in hoeverre de beoogde ontwikkelingen aansluiten op het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Aalten en regio. Tevens worden de uitbreidingen beoordeeld in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vigerend detailhandelsbeleid

In het rapport 'Kernenfoto's Achterhoek' heeft de gemeente Aalten samen met de andere zeven gemeenten in de Achterhoek een toekomstvisie vastgesteld. Op basis van dit rapport heeft de gemeente Aalten een uitvoeringsagenda opgesteld, waarin onder andere wordt gestreefd naar een vitaal en toekomstbestendig centrum. Een compact kernwinkelgebied, planologische reductie van zwakke/lege winkelmeters uit de centrumranden en versterking van de kwaliteit van entrees zijn belangrijke opgaven, waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd.

In de 'Toekomstvisie Aalten 2004' ligt de beleidsmatige grondslag voor een supermarktcluster aan de Admiraal de Ruyterstraat, waar nu de Jumbo en de Aldi zijn gevestigd. In het

centrumplan (2009) is de aanwezigheid van beide supermarkten als uitgangspunt meegenomen.

Verder is er een 'Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek' opgesteld, waarin is vastgelegd dat wordt gestreefd naar vitale en aantrekkelijke centra van de hoofdkernen. Versterking van de centra en compacte winkelgebieden zijn hierbinnen belangrijke opgaven, net als het terugdringen van leegstand en van planologisch overschot aan detailhandelsruimte. Plannen binnen centrumgebieden groter dan 500 m² wvo en alle winkelplannen buiten centrumgebieden worden regionaal afgestemd.

Uitbreiding Albert Heijn

De uitbreiding van Albert Heijn in het centrum van Aalten sluit vanwege de volgende redenen aan op het beleid:

- De kwaliteit van de westelijke en de zuidelijke entree van het kernwinkelgebied wordt versterkt door respectievelijk een sterke trekker en opvulling van leegstand.
- De twee panden aan de westzijde zijn onderdeel van de uitbreiding en ook de meters van de bibliotheek verdwijnen. De algemene centrumbestemming verdwijnt, waardoor detailhandel wordt ingeperkt. De

doorsteek van de Hogestraat naar De Hoven verdwijnt en het aantal winkelvoordeuren neemt af.

- De bibliotheek verhuist naar een leegstaand pand aan de zuidelijke entree van het kernwinkelgebied. Ook op deze plek komt de algemene centrumbestemming te vervallen, waardoor detailhandel wordt ingeperkt.
- Doordat mogelijkheden voor detailhandel aan de randen van het kernwinkelgebied worden weggenomen, wordt dit gebied compacter gemaakt.
- Gezien de omvang van de uitbreiding dient het plan regionaal te worden afgestemd.



Vermindering voordeuren en kwetsbare meters

Uitbreiding Jumbo en Aldi

- In het centrumplan van Aalten (2009) is aangegeven dat ontmoedigingsbeleid toegepast wordt ten aanzien van nieuwe detailhandel (waaronder supermarkten) buiten het kernwinkelgebied. Er is destijds een uitzondering gemaakt voor de reeds in gang gezette ontwikkelingen van Jumbo en Aldi, die in de toekomstvisie als gewenst werden aangeduid.
- Met de huidige plannen worden nieuwe vierkante meters detailhandel toegevoegd buiten het kernwinkelgebied. Gezien de aard en omvang ($\pm 400 \text{ m}^2$) van deze uitbreidingen kan gesteld worden dat deze beperkte omvang primair gericht is op het continueren van de bestaande situatie (optimalisatie ten behoeve van de bestaande klant).
- Gezien de ligging buiten het kernwinkelgebied dient het plan regionaal te worden afgestemd.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aan de hand van de Ladder wordt getoetst of er behoefte is aan de betreffende stedelijke ontwikkeling en in hoeverre deze in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:

- Er bestaat distributief gezien kwantitatieve behoefte aan verruiming van het supermarktaanbod in Aalten. Uitbreidingsruimte wordt ingezet om bestaande aanbieders te vergroten en daarmee het supermarktaanbod voor de inwoners van Aalten en de directe omgeving kwalitatief te verbeteren.
- Met name door de omvang van de uitbreiding van de centrumsupermarkt (Albert Heijn) wordt het lokale supermarktaanbod naar verwachting iets groter dan op basis van de marktruimteberekening verwacht mag worden. Gelet op de positieve effecten van de supermarktuitbreiding vanuit het oogpunt van het voorzieningenniveau voor de consument (o.a. bijdrage aan het functioneren van het centrumgebied) bestaat aan deze uitbreiding ook kwalitatieve behoefte. Bovendien worden in het centrum planologisch gezien meer detailhandelsmeters gesaneerd dan toegevoegd (zie hierna).

Bestaande stedelijke locatie:

- De supermarktitbreidingen betreffen vergroting van de bestaande supermarkten op bestaande locaties. De behoefte wordt daarmee binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen.

- Uitbreiding van de centrumsupermarkt en toevoeging van parkeer capaciteit worden gerealiseerd door sanering van een aanzienlijk metrage aan vastgoed ($\pm 2.350 \text{ m}^2$ wvo) en de invulling van het lege pand met de bibliotheek ($\pm 450 \text{ m}^2$ wvo). Op deze panden ligt nu een algemene centrumbestemming met detailhandelsmogelijkheid. De gewenste versterking van de centrumsupermarkt gaat hierdoor per saldo gepaard met een forse reductie van de planologische detailhandelsruimte buiten de randen van het kernwinkelgebied.



Leeg pand zuidelijke entree krijgt nieuwe invulling

6 Samenvatting

In dit rapport wordt inzicht geboden in de behoefte aan en de effecten van de beoogde supermarktitbreidingen in Aalten. De onderzoeksuitkomsten zijn hieronder samengevat:

- Er mag, uitgaande van versterking van de bestaande aanbieders, uitbreidingsruimte voor de supermarktsector in Aalten verwacht worden (optimalisatie lokale binding).
- De beoogde uitbreidingen overstijgen de te verwachten uitbreidingsruimte. Na de uitbreidingen is de lokale markt verzadigd. De verwachte lokale overmaat aan supermarktmeters is beperkt.
- De beoogde uitbreidingen sluiten aan op de behoefte bij consumenten aan grote(re) supermarkten met ruime keuze (breed en diep assortiment), ruime opzet en brede gangpaden. Na uitbreiding voldoen alle supermarkten in Aalten aan deze maatstaf en beschikken inwoners van Aalten en directe omgeving over drie toekomstbestendige supermarkten in elkaar aanvullende segmenten.

- De relatief beperkte uitbreidingen van de Jumbo en de Aldi zijn primair gericht op het optimaliseren van het aanbod, dan wel het bezoekgemak voor de bestaande klanten. Hiermee wordt de bestaande situatie gecontinueerd.
- Uitbreiding van Albert Heijn heeft per saldo zeer positieve effecten op de economische vitaliteit van het centrumgebied en de daarmee samenhangende aantrekkelijkheid/relevantie van het centrum voor de lokale bezoekers. Bovendien worden met deze ontwikkeling planologisch gezien meer detailhandelsmeters gesaneerd dan toegevoegd en wordt het centrumgebied compacter gemaakt.