

# Zutphen

## Distributieplanologisch onderzoek herontwikkeling winkelcentrum De Vijver

projectnummer:

90501.14499.00

opdrachtleider:

drs. J.H.M. Seerden

auteur(s):

drs. G. Welten

**datum:**

11 juni 2009

opdrachtgever:

Ieder 1



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
<b>2. Detailhandelsstructuur dagelijkse goederen</b>	5
2.1. Gemiddeld winkelaanbod in dagelijkse goederen	5
2.2. Het winkelaanbod in dagelijkse goederen is evenwichtig verspreid over Zutphen	5
2.3. De Vijver is het wijkwinkelcentrum van de wijk Waterkwartier	7
2.4. AH, discounters en Jumbo trekken consumenten aan uit Zutphen en omliggende gemeenten	7
2.5. Conclusie	9
<b>3. Herontwikkeling winkelcentrum De Vijver</b>	11
3.1. Winkelaanbod in dagelijkse goederen is de spil waar een wijkwinkelcentrum om draait	11
3.2. Winkelprogramma voor winkelcentrum De Vijver	12
3.3. Conclusie	12
<b>4. Distributieplanologisch onderzoek</b>	15
4.1. Uitgangspunten	15
4.2. Uitbreidingsruimte binnen de sector dagelijkse goederen aanwezig	16
4.3. Uitbreidingsruimte inzetten voor versterking van winkelcentrum De Vijver	17
4.4. Herontwikkeling winkelcentrum De Vijver leidt tot markt in evenwicht	17
4.5. Markt voor niet-dagelijkse goederen	18
4.6. DPO gebaseerd op beoogd programma	19
4.7. Conclusie	19



# 1. Inleiding

## Aanleiding

Gemeente Zutphen wil het wijkwinkelcentrum De Vijver herontwikkelen tot 'hart van de wijk' (figuur 1.1). In 2005 is daartoe door RBOI een quickscan uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in het winkelcentrum. Mede op basis van de quickscan zijn de plannen voor herontwikkeling uitgewerkt: de gemeente wil, onder andere, de winkelstructuur versterken: de aanwezige supermarkt wordt vergroot en er worden nieuwe winkelunits gerealiseerd. Beantwoording van de volgende vraag is nu aan de orde:

'Leidt de beoogde uitbreiding van detailhandel in winkelcentrum De Vijver tot verstoring van de distributieve structuur in Zutphen'?

## Onderzoeksopzet

Om bovenstaande vraag te beantwoorden hebben wij een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar het distributieplanologisch effect van de uitbreiding van de oppervlakte detailhandel in winkelcentrum De Vijver.



Figuur 1.1 Bebouwde kom gemeente Zutphen met locatie winkelcentrum De Vijver aangegeven

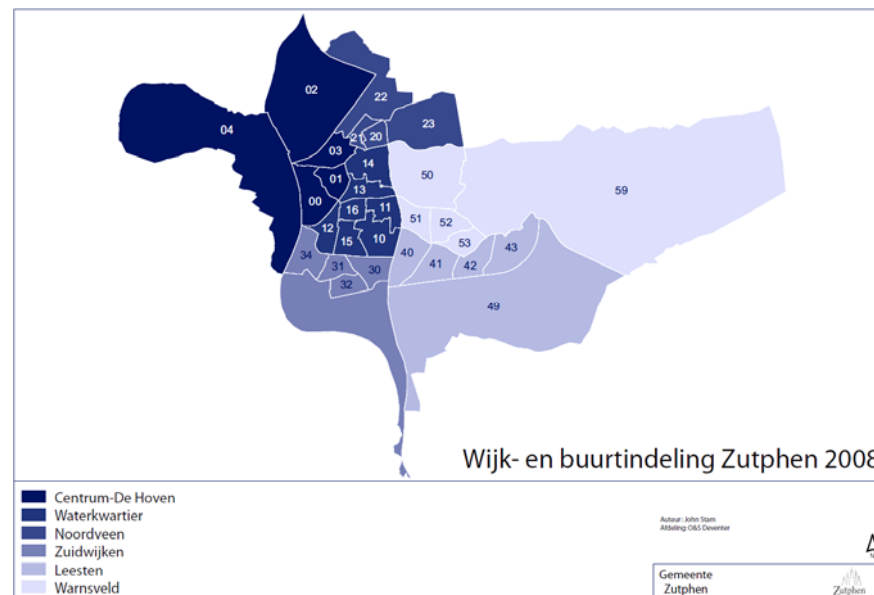
Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is de uitbreiding van de oppervlakte van de supermarkt naar circa 1.750 m<sup>2</sup> wvo<sup>1)</sup> (nu 800 m<sup>2</sup> wvo). Daarom is in het DPO met name aandacht voor het effect op de detailhandelssector 'dagelijkse goederen', bestaande uit supermarkten, versspecialzaken en drogisterijen/parfumeries.

Uitbreiding van het oppervlak voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen vormt eveneens een onderdeel van de herontwikkeling van het winkelcentrum. Het DPO gaat daarom ook in op de markt voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen.

### De analyse richt zich op alle wijken van de gemeente Zutphen

Distributieplanologisch onderzoek vindt doorgaans plaats op het niveau van een woonplaats. De kern Zutphen en de kern Warnsveld zijn op te vatten als twee afzonderlijke woonplaatsen. Echter, vanwege de compacte structuur (zie figuur 1.1) van de woonwijken zijn deze woonwijken op te vatten als één marktgebied. Het DPO richt zich daarom op de winkelstructuur van de gemeente Zutphen: zijnde de wijken van de kern Zutphen, inclusief de wijk Warnsveld en buurtschap De Hoven. Overigens, ook de gemeente Zutphen (figuur 1.2) beschouwt Warnsveld als een wijk van Zutphen en niet als aparte kern.

Inwoners van de wijken zullen naar gelang persoonlijke voorkeur een 'vaste' supermarkt (of winkelcentrum) in Zutphen bezoeken; hetzij de supermarkt om-de-hoek, hetzij een specifieke aanbieder in een andere wijk. Wanneer er ingrijpende wijzigingen plaatsvinden in het winkel-aanbod in dagelijkse goederen, dan zal dit effect kunnen hebben op aanbieders in de wijken van de gemeente Zutphen.



Figuur 1.2 Wijkindeling Zutphen, 2008

Bron: Statistisch Jaarboek 2008. Gemeente Zutphen, 2008

### Leeswijzer

Deze rapportage gaat eerst in op de detailhandelsstructuur van de gemeente Zutphen en de positie van winkelcentrum De Vijver daarbinnen. Vervolgens wordt het programma van de beoogde herontwikkeling beoordeeld. Het DPO gaat daarna in op het distributieve effect van de herontwikkeling op de detailhandelsstructuur. Op basis daarvan wordt de vraag beantwoord of sprake is van verstoring van de distributieve structuur.

<sup>1)</sup> Wvo staat voor *winkelvloeroppervlak*: dit is circa 80% van het bruto-vloeroppervlak (bvo).

## 2. Detailhandelsstructuur dagelijkse goederen

Dit hoofdstuk gaat in op de detailhandelsstructuur van Zutphen. Hierin komen de volgende onderwerpen aan de orde: de omvang het winkelaanbod, de spreiding, de beweging van consumenten. Daarnaast be- kijkt het hoofdstuk welke positie winkelcentrum De Vijver daarbinnen kan hebben.

### 2.1. Gemiddeld winkelaanbod in dagelijkse goe- deren

Wanneer het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Zutphen wordt vergeleken met het aanbod in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (tabel 2.1) dan is in Zutphen het winkelaanbod in dagelijkse goederen circa 1.350 m<sup>2</sup> wvo kleiner dan gemiddeld in kernen met een vergelijk- baar inwonertal. Dit verschil is beperkt, er is dan ook sprake van een gemiddelde omvang van het aanbod in dagelijkse goederen. In de tabel zijn de kernen Zutphen (inclusief De Hoven) en Warnsveld beschouwd als één marktgebied.

Tabel 2.1 Winkelaanbod\* dagelijkse goederen gemeente Zutphen ver- geleken met aanbod in kernen met vergelijkbaar inwonertal

branche	gemeente Zutphen		gemiddeld aanbod in kernen met 30.000 - 50.000 inwoners	verschil
	aantal	m <sup>2</sup> wvo	m <sup>2</sup> wvo	
levensmiddelen	71	13.518	14.405	887
- Supermarkten	10	9.613	-	-
- Versspeciaalzaken	61	3.905	-	-
drogisterijen	16	1.972	2.432	460
<b>totaal winkelaanbod da- gelijkse goederen</b>	<b>87</b>	<b>15.490</b>	<b>16.837</b>	<b>1.347</b>

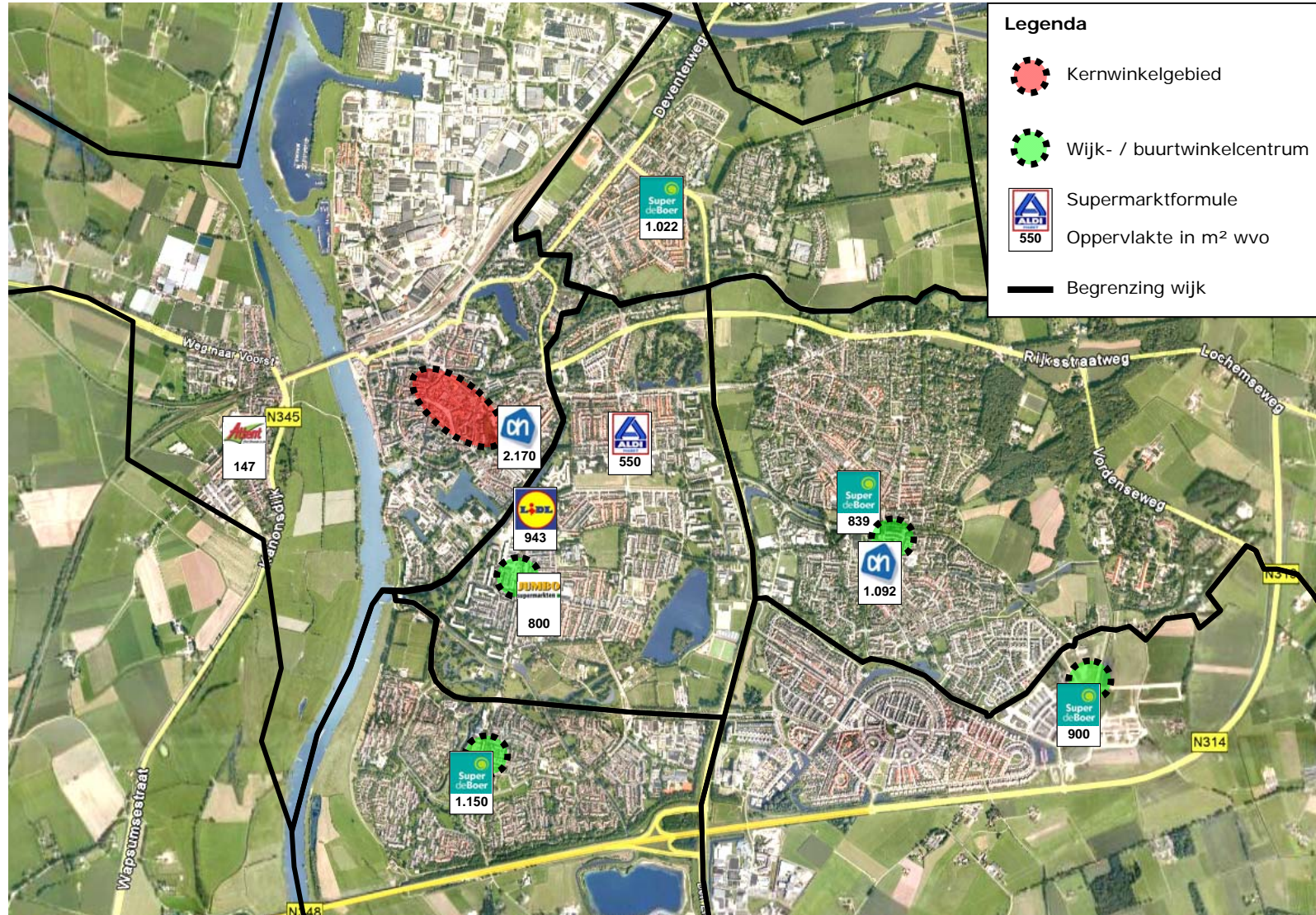
\* Bron: Locatus, 2009.

### 2.2. Het winkelaanbod in dagelijkse goederen is evenwichtig verspreid over Zutphen

In beginsel kunnen inwoners van de gemeente Zutphen voor hun dage- lijke goederen (boodschappen) terecht in de eigen wijk, want het win- kelaanbod in dagelijkse goederen is als volgt verspreid over Zutphen (zie figuur 2.1):



Figuur 2.1 Spreiding winkelcentra en supermarkten binnen de gemeente Zutphen naar omvang (m<sup>2</sup> vvo) en formule (Locatus, 2009)





- het stadscentrum (inclusief Albert Heijn);
- een viertal wijk-/buurtwinkelcentra;
- 4 solitair gelegen supermarkten;
- buurtschap De Hoven met een buurtsuper (Attent).

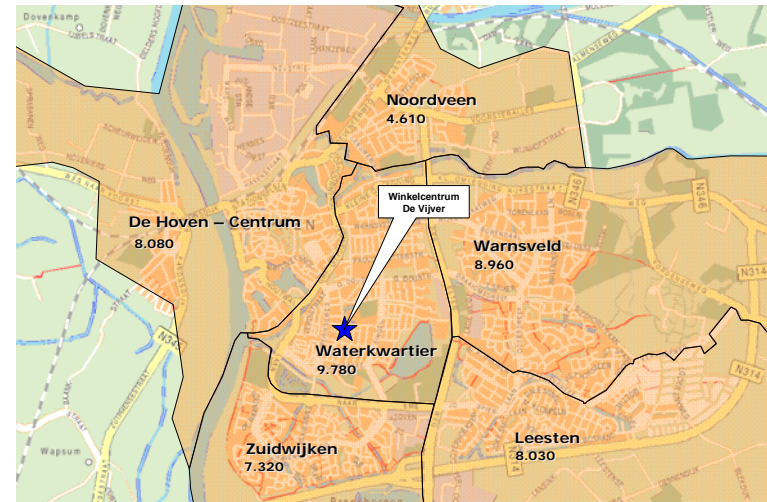
Consumenten doen vooral boodschappen in een compact winkelgebied dicht bij huis, met gratis parkeren voor de deur. Omdat de consument mobiel is zal een deel van de consumenten naar verwachting voor de 'grote' (wekelijkse) boodschappen (ook) een supermarkt buiten de eigen wijk bezoeken, omdat de eigen wijksupermarkt niet of onvoldoende aansluit bij hun wensen (bijvoorbeeld vanwege formule/assortiment, prijsstelling, algehele uitstraling winkel).

### 2.3. De Vijver is het wijkwinkelcentrum van de wijk Waterkwartier

Afbeelding 2.2 laat de wijkindeling van de gemeente Zutphen zien met het inwonertal.

Waterkwartier is een centraal gelegen woonwijk met bijna 10.000 inwoners. De centrale ligging en het inwonertal (draagvlak) rechtvaardigt de aanwezigheid van een wijkwinkelcentrum in Waterkwartier (Bolt, 2004).

Centraal binnen de wijk ligt nu (buurt)winkelcentrum De Vijver. Het winkelcentrum moet het hart van de wijk gaan vormen en daarmee de functie krijgen van wijkwinkelcentrum. Het oppervlak van het huidig winkelcentrum is te klein om het centrum te laten functioneren als wijkwinkelcentrum, met name de supermarkt is met 800 m<sup>2</sup> wvo te klein.



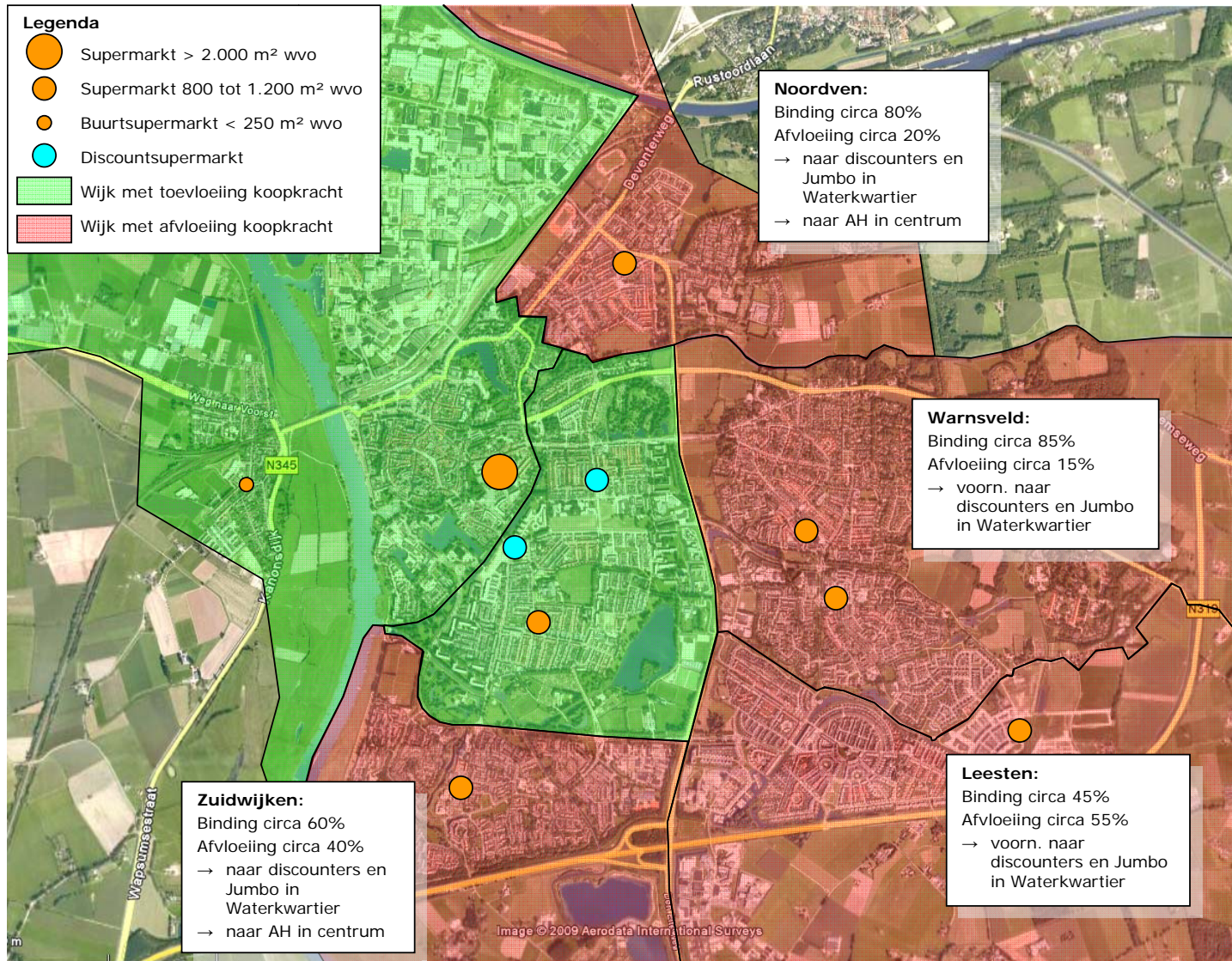
Figuur 2.2 Wijkindeling gemeente Zutphen met inwonertal (bron: CBS, 2008)

### 2.4. AH, discounters en Jumbo trekken consumenten aan uit Zutphen en omliggende gemeenten

De opbouw van de detailhandelsstructuur in dagelijkse goederen in Zutphen is vrij specifiek:

- Super de Boer is doorgaans de wijksupermarkt. Deze formule zal echter – vanwege assortiment en prijsstelling – nooit de gehele wijk kunnen bedienen. Naar verwachting bezoekt een deel van de consumenten uit de wijken Noordveen, Zuidwijken, de Leesten en Warnsveld ook supermarkten elders in Zutphen (zie figuur 2.3).
- Het centrumgebied met AH, de beide discounters en de Jumbo in Waterkwartier hebben een functie voor heel Zutphen en hebben ook aantrekkingskracht op consumenten uit de omgeving van Zutphen:

Figuur 2.3 Verwachte aankoopplaats supermarktaankopen door inwoners van de gemeente Zutphen, op basis van inwonertal van de wijk, de bestedingen en de formule en gemiddelde omzet van de aanwezige supermarkt(en)



- het centrumgebied in combinatie met de grote AH vanwege het zeer ruime assortiment – betaald parkeren vormt echter een rem op de aantrekkingskracht;
- de discounters Aldi en Lidl in Waterkwartier – het specifieke discountassortiment spreekt nooit alle consumenten aan;
- de Jumbo-supermarkt in wijkwinkelcentrum De Vijver vanwege compleet assortiment en de lage prijs – de huidige beperkte omvang zorgt ervoor dat de aantrekkingskracht niet volledig tot uiting komt.

sis voor een duurzaam economisch functioneren van de detailhandel en voorzieningen in wijkwinkelcentrum De Vijver.

## 2.5. Conclusie

### **De consument is mobiel**

De aanbieders in dagelijkse goederen zijn goed verspreid over de woonwijken van Zutphen. Desondanks zal een deel van de consumenten een (groot) deel van de dagelijkse aankopen buiten de eigen wijk doen, vanwege persoonlijke wensen omtrent ligging, prijs en formule/assortiment van de supermarkt.

### **De Vijver is in beginsel zeer geschikt als wijkwinkelcentrum**

Winkelcentrum De Vijver kan vanwege de centrale ligging binnen de wijk Waterkwartier en vanwege de reeds aanwezige aantrekkingskracht van het winkelaanbod een functie hebben als uitgebreid wijkwinkelcentrum voor de inwoners van Waterkwartier. Daarnaast zal een wijkwinkelcentrum door de omvang en branchering van de winkels koopkrachttoevoeiing hebben vanuit de overige wijken van Zutphen en omliggende kernen.

De aantrekkingskracht van De Vijver blijft achterwege vanwege de beperkte omvang van de belangrijkste trekker: de Jumbo-supermarkt. Wanneer deze vergroot wordt tot een volwaardige omvang van 1.750 m<sup>2</sup> vvo dan is de versterkte toestroom van consumenten de ba-





### 3. Herontwikkeling winkelcentrum De Vijver

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver in de wijk Waterkwartier. De basis daarvoor is de positie van winkelcentrum De Vijver die uit het vorige hoofdstuk naar voren kwam: een wijkwinkelcentrum met uitgebreid aanbod in dagelijkse goederen.

#### 3.1. Winkelaanbod in dagelijkse goederen is de spil waar een wijkwinkelcentrum om draait

Een wijkwinkelcentrum fungeert primair als aankoopplaats voor dagelijks goederen: levensmiddelen en goederen voor persoonlijke verzorging. Consumenten kopen gemiddeld driekwart van de dagelijkse goederen in de supermarkt. De supermarkt functioneert in deze winkelcentra dan ook als de belangrijkste publiekstrekker.

Consumenten verlangen een steeds breder en dieper assortiment in supermarkten, omdat de consument een supermarkt graag gebruikt voor one-stop-shopping. Daarnaast zoeken supermarktbedrijven naar mogelijkheden voor schaalvoordelen. Deze beide ontwikkelingen zorgen voor een vraag naar steeds grotere supermarkten. Een volwaardige supermarkt – die de sterke trekker voor winkelcentrum De Vijver moet

zijn – heeft tegenwoordig een oppervlakte tussen 1.500 en 2.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit komt neer op 2.000 tot 2.500 m<sup>2</sup> bvo. Op een kleiner oppervlak kan deze winkel niet fungeren als trekker en is het niet mogelijk een verzorgende rol voor de omliggende wijk te realiseren.

Een goed wijkwinkelcentrum weet een sterke supermarkt te combineren met een aantrekkelijk aanbod aan winkels in levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Daarnaast moet de zichtbaarheid, bereikbaarheid, uitstraling openbare ruimte en de parkeergelegenheid in orde zijn. Extra aantrekkingskracht ontleent een wijkwinkelcentrum aan de aanwezigheid van een aantal winkels in frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. Deze groep bestaat uit winkels in boeken/kantoorartikelen, huishoudelijke/luxe artikelen, textiel, bloemen/planten en/of dierbenodigdheden.

Het winkelaanbod kan worden aangevuld met consumentgericht niet-winkelaanbod. In het geval van een wijkwinkelcentrum bijvoorbeeld een cafetaria, een financiële dienstverlener, een kapperszaak en dergelijke.

### 3.2. Winkelprogramma voor winkelcentrum De Vijver

Herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver is een initiatief van de gemeente Zutphen en Woonbedrijf Ieder1 en is één van de projecten binnen het programma 'Hart van de Wijk' (figuur 3.1). De herontwikkeling is erop gericht goede voorzieningen in de wijk te realiseren, zodat Waterkwartier ook in de toekomst een prettige leefomgeving blijft. Winkelcentrum De Vijver heeft nu een verouderde uitstraling. Bovendien heeft de supermarkt in het centrum een tijdelijke vergunning en is er behoefte aan een definitieve oplossing. In het plan is voorzien dat een deel van het winkelbestand wordt vervangen en er nieuwe winkelruimte bijkomt. Ook het openbaar gebied krijgt een kwaliteitsimpuls vooral doordat er extra ruimte bij komt.

Het huidig winkelbestand heeft een brutovloer-oppervlakte van circa 3.650 m<sup>2</sup> en zal worden herontwikkeld en uitgebreid tot een winkelcentrum met een omvang van circa 6.400 m<sup>2</sup> bvo<sup>1)</sup>. Dit is het totaal oppervlak van supermarkt, overige winkels en voorzieningen bij elkaar.

De Jumbo supermarkt krijgt in de nieuwe ontwikkeling een oppervlak van 2.280 m<sup>2</sup> bvo (exclusief expeditie-luis van 120 m<sup>2</sup>). 75 à 80% van het bruto-oppervlak is winkelvloeroppervlak: de oppervlakte van de supermarkt komt daarmee op 1.750 m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent een toename van het oppervlak met 950 m<sup>2</sup> wvo.

Daarnaast wordt het aantal winkelunits voor overige winkels uitgebreid. Ten opzichte van het huidig oppervlak neemt in de sector dagelijkse goederen het oppervlak toe met circa 400 m<sup>2</sup> wvo. Het winkeloppervlak in de sector niet-dagelijkse goederen wordt uitgebreid met 1.000 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>1)</sup> Bron: DC Vastgoedontwikkeling, 2009.



Figuur 3.1 Impressie van het 'Hart van de Wijk' gezien vanaf de Troelstralaan

### 3.3. Conclusie

#### Herontwikkel De Vijver tot wijkwinkelcentrum

Herontwikkeling van winkelcentrum de Vijver tot wijkwinkelcentrum als 'hart van de wijk' Waterkwartier met bijna 10.000 inwoners stelt eisen aan het winkelaanbod. Een wijkwinkelcentrum fungeert primair als aankoopcentrum voor de dagelijkse goederen. Deze basis moet goed zijn in aantal winkels en oppervlakte. Absolute voorwaarde voor een goed functionerend winkelcentrum op wijkniveau is de aanwezigheid een van goed supermarktaanbod, want deze functioneert als belang-

rijke publiekstrekker. De gewenste omvang van een volwaardige supermarkt is 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo. Het aanvullende assortiment dagelijkse en niet dagelijkse goederen is 2.000 tot 3.000 m<sup>2</sup> wvo. Met in totaal circa 5.000 m<sup>2</sup> wvo (80% van 6.400 m<sup>2</sup> bvo) aan winkelruimtes – inclusief een supermarkt van 1.750 m<sup>2</sup> wvo – voldoet winkelcentrum De Vijver na herontwikkeling aan de eisen die aan een wijkwinkelcentrum gesteld worden.

De ontwikkeling betekent ook dat de keuzevrijheid toeneemt voor de inwoners van Zutphen als geheel. Het volgende hoofdstuk analyseert het effect van deze ontwikkeling op de detailhandelsstructuur.





## 4. Distributieplanologisch onderzoek

Dit hoofdstuk toetst de ontwikkeling van winkelcentrum De Vijver aan de distributieplanologische marktruimte. Daartoe behandelt het hoofdstuk eerst de uitgangspunten voor het DPO. Vervolgens gaat het DPO in op de huidige distributieplanologische situatie. Als laatste gaat het hoofdstuk in op het te verwachten economisch effect van de ontwikkeling op de winkelstructuur.

### 4.1. Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek is gebaseerd op een aantal uitgangspunten: bevolkingsomvang, bestedingen, koopstromen, omvang aanbod en gemiddeld benodigde vloerproductiviteit voor economisch functioneren. Deze paragraaf behandelt deze uitgangspunten afzonderlijk.

#### **Bevolkingsomvang en -prognose**

Het inwonertal van de gemeente Zutphen is 46.760 inwoners in 2008 (bron: CBS). Vanwege de ligging van Winkelcentrum de Vijver en de opbouw van Zutphen gaat het DPO ervan uit dat Zutphen en Warnsveld (= de gehele gemeente Zutphen) één marktgebied vormen.

Winkels worden ontwikkeld voor de toekomst, daarom is het van belang de bevolkingsontwikkeling mee te nemen. Dit onderzoek gebruikt de bevolkingsprognose van het CBS. Deze prognose is gebaseerd op uitgangspunten geformuleerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Voor Zutphen komt het CBS tot de volgende prognose:

- 2015: 48.500;
- 2020: 49.100.

#### **Bestedingen aan dagelijkse goederen**

De bestedingen aan dagelijkse goederen door inwoners van Zutphen worden gelijk gesteld aan het Nederlands gemiddelde: € 2.390,- per persoon per jaar (bron: HBD, 2008).

#### **Koopstromen**

Het DPO beschouwt de gemeente Zutphen als één marktgebied. Echter, recent koopstromenonderzoek<sup>1)</sup> gaat uit van een situatie met twee afzonderlijke kernen: Zutphen en Warnsveld. Hier wordt in het DPO op de volgende wijze mee om gegaan.

---

<sup>1)</sup> Koopstromenonderzoek 2005, gemeente Zutphen, 2006.

- **Koopkrachtbinding:** het koopstromenonderzoek komt op een bindingspercentage van 93% voor de kern Zutphen (dus exclusief Warnsveld). Uit het koopstromenonderzoek blijkt verder dat inwoners van Warnsveld sterk gericht zijn op de detailhandel in de kern Zutphen: maar liefst 88% van de koopkracht (=17% van de winkelomzet in Zutphen) van Warnsveld vloeit af naar de kern Zutphen. Het overig deel zal grotendeels in Warnsveld zelf worden besteed. Daarom stellen wij de koopkrachtbinding in dagelijkse goederen voor de gehele gemeente Zutphen eveneens op 93%. De inwoners van Zutphen besteden € 111,8 miljoen (46.470 \* € 2.390) aan dagelijkse goederen, daarvan besteden zij 93% binnen Zutphen: de gebonden bestedingen komen daarmee op een totaal van € 104 miljoen.
- **Koopkrachttoevloeiing:** het koopstromenonderzoek heeft bepaald dat een deel van de winkelomzet in Zutphen bestaat uit toevloeiing vanuit de omliggende gemeenten. Daarnaast is in het koopstromenonderzoek gemeten wat de toevloeiing is vanuit Warnsveld. Wanneer Warnsveld en Zutphen tot één marktgebied worden gerekend dient dit buiten de toevloeiing te worden gehouden (zie boven). Blijft over: de toevloeiing vanuit de gemeente Lochem en de gemeente Voorst (zie tabel 4.1). In totaal is sprake van € 7,7 miljoen omzet uit toevloeiing in Zutphen. De totale detailhandelsomzet in de gemeente Zutphen komt daarmee op € 111,7 miljoen (7,7 + 104). Het percentage koopkrachttoevloeiing komt daarmee uit op: 7% (7,7/111,7).

Tabel 4.1 Koopkrachttoevloeiing naar herkomst en omvang in €

herkomst	aantal inwoners	bestedingen per persoon per jaar	bestedingspotentieel	percentage besteed in gemeente Zutphen	omvang toevloeiing
gemeente Lochem	33.045	€ 2.390	€ 78.980.000	7%	€ 5.520.000
gemeente Voorst	23.660	€ 2.390	€ 56.550.000	4%	€ 2.210.000

### Winkelaanbod in dagelijkse goederen

Het huidige winkelaanbod is 15.490 m<sup>2</sup> wvo verspreid over 87 vestigingen (Locatus, januari 2009).

Na de herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver zal dit aanbod groeien met 1.350 m<sup>2</sup> wvo (zie hoofdstuk 2):

- Jumbo: + 950 m<sup>2</sup> wvo;
- overige winkelruimtes dagelijkse goederen: + 400 m<sup>2</sup> wvo.

Het totaal winkelaanbod in dagelijkse goederen in Zutphen krijgt een omvang van 16.840 m<sup>2</sup> wvo na de herontwikkeling van De Vijver.

### Normatieve vloerproductiviteit

De detailhandel in dagelijkse goederen in Nederland heeft gemiddeld een vloerproductiviteit van € 6.500 per m<sup>2</sup> per jaar (Bron: HBD, 2008). Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd voor het duurzaam economisch functioneren van de detailhandel in dagelijkse goederen in Zutphen.

## 4.2. Uitbreidingsruimte binnen de sector dagelijkse goederen aanwezig

In tabel 4.2 is berekend wat de huidige distributieplanologische situatie is voor Zutphen.

Er is sprake van enige uitbreidingsruimte in dagelijkse goederen: circa 1.700 m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent dat de winkels in dagelijkse goederen in de gemeente Zutphen gemiddeld een hogere vloerproductiviteit hebben dan op basis van landelijke normcijfers verwacht mag worden. De berekening geeft geen uitspraken over het functioneren van individuele winkels.

Economische uitbreidingsruimte kan het beste ingezet worden om bestaande supermarkten te vergroten, want Zutphen kent reeds een flinke supermarktdichtheid met een goede spreiding.

Tabel 4.2 DPO-berekening huidige situatie

dagelijkse goederen	2008/9
inwoners	46.760
bestedingen pp/jaar	€ 2.390
<b>bestedingspotentieel</b>	<b>€111.800.000</b>
koopkrachtbinding	93%
gebonden bestedingen	€ 104.000.000
koopkrachttoevloeiing	7%
koopkrachttoevloeiing	€ 7.700.000
<b>omzet in kern totaal</b>	<b>€111.700.000</b>
aanbod (huidig) in m <sup>2</sup> wvo	15.490
berekende vloerproductiviteit	€ 7.211
normatieve vloerproductiviteit	€ 6.500
<b>normatieve omzet</b>	<b>€100.700.000</b>
<b>vloerprod ten opzichte van normatief</b>	<b>11%</b>
<b>enige uitbreidingsruimte</b>	
<b>kwalitatieve omschrijving</b>	
<b>uitbreidingsruimte €</b>	<b>€ 11.000.000</b>
<b>uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>1.700</b>

### 4.3. Uitbreidingsruimte inzetten voor versterking van winkelcentrum De Vijver

De gemeente Zutphen wil wijkwinkelcentrum De Vijver herontwikkelen tot hart van de wijk en de gemeente wil daarbij ook het winkel-aanbod versterken. Vestiging van een Jumbo met een volwaardig oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup> wvo in wijkwinkelcentrum De Vijver betekent een sterke groei van de aantrekkingskracht van het winkelcentrum, waarvan ook de overige winkels in het winkelcentrum sterk profiteren.

De huidige Jumbo-vestiging in het winkelcentrum is klein van omvang. 800 m<sup>2</sup> wvo is aan de krappe kant: volwaardige Jumbo-supermarkten hebben een oppervlakte tussen 1.500 en 2.000 m<sup>2</sup> wvo. Een dergelijke maatvoering maakt mogelijk dat Jumbo het volledig assortiment goed kan presenteren. De aantrekkingskracht van een Jumbo met een dergelijke omvang is dan ook groot.

De vraag blijft evenwel bestaan wat het effect op de detailhandelsstructuur is van de herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver. De volgende paragraaf gaat hierop in.

De vraag blijft evenwel bestaan wat het effect op de detailhandelsstructuur is van de herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver. De volgende paragraaf gaat hierop in.

### 4.4. Herontwikkeling winkelcentrum De Vijver leidt tot markt in evenwicht

Uitbreiding van de Jumbo met 950 m<sup>2</sup> wvo en realisatie van enkele overige winkels in dagelijkse goederen (400 m<sup>2</sup> wvo) betekent dat de gemiddelde omzet voor winkels in de gemeente Zutphen ongeveer op het landelijk gemiddelde uitkomt: er is sprake van de situatie 'markt in evenwicht' (zie tabel 4.3). Dit betekent dat de beoogde uitbreiding van de detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkt + overige winkels) uitstekend past binnen de uitbreidingsruimte voor detailhandel in Zutphen.

Het DPO doet geen uitspraken over het effect op afzonderlijke winkels. Hoe individuele ondernemers omgaan met de veranderende concurrentie is aan de ondernemers zelf. Wel kan op basis van bovenstaande berekening gesteld worden dat bij gemiddeld functioneren van de afzonderlijke winkels geen problemen te voorzien zijn: er is sprake van een distributieplanologisch gezonde of gewenste situatie. Op termijn is er door de bevolkingsgroei nog ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod. Gelet op het aanwezige (supermarkt) aanbod ligt hierbij een uitbreiding van het discount aanbod voor de hand.

**Tabel 4.3 DPO-berekening effect herontwikkeling**

<b>dagelijkse goederen</b>	<b>2008</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
inwoners	46.760	48.500	49.100
bestedingen pp/jaar	€ 2.390	€ 2.390	€ 2.390
<b>bestedingspotentieel</b>	<b>€ 111.800.000</b>	<b>€ 115.900.000</b>	<b>€ 117.300.000</b>
koopkrachtbinding	93%	93%	93%
gebonden bestedingen	€ 104.000.000	€ 107.800.000	€ 109.100.000
koopkrachttoevloeiing	7%	7%	7%
koopkrachttoevloeiing	€ 7.700.000	€ 8.000.000	€ 8.100.000
<b>omzet in kern totaal</b>	<b>€ 111.700.000</b>	<b>€ 115.800.000</b>	<b>€ 117.200.000</b>
aanbod (huidig) in m <sup>2</sup> wvo berekende	16.840	16.840	16.840
vloerproductiviteit normatieve	€ 6.633	€ 6.876	€ 6.960
vloerproductiviteit normatieve omzet	€ 6.500	€ 6.500	€ 6.500
<b>normatieve omzet</b>	<b>€ 109.500.000</b>	<b>€ 109.500.000</b>	<b>€ 109.500.000</b>
<b>vloerprod ten opzichte van normatief</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>
<b>kwalitatieve omschrijving uitbreidingsruimte € uitbreidingsruimte m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>markt in evenwicht € 2.200.000</b>	<b>enige uitbreidingsruimte € 6.300.000</b>	<b>enige uitbreidingsruimte € 7.700.000</b>
	<b>300</b>	<b>1.000</b>	<b>1.200</b>

#### 4.5. Markt voor niet-dagelijkse goederen

##### Uitbreiding ruimte voor winkels in niet-dagelijkse goederen in De Vijver

Ten behoeve van de versterking van winkelcentrum De Vijver wordt ook de oppervlakte voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen uitgebreid, omdat een wijkwinkelcentrum daaraan extra aantrekkingskracht ontleent. Het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen in wijkwinkelcentrum bestaat doorgaans uit detailhandel frequent benodigde non-food, zoals boeken/kantoorartikelen, huishoudelijke/luxe

artikelen, textiel, bloemen/planten en/of dierbenodigdheden. Bij de herontwikkeling van De Vijver is rekening gehouden met toevoeging van circa 1.000 m<sup>2</sup> wvo voor niet-dagelijkse artikelen.

##### De uitbreiding heeft zeer beperkte invloed op totaal winkelaanbod in Zutphen

Het totaal winkelaanbod in de gemeente Zutphen in de sector niet-dagelijkse goederen is 107.740 m<sup>2</sup> wvo. De omvang van het aanbod in deze sector is daarmee 43% groter dan gemiddeld wordt aangetroffen in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners. De woonboulevard is grotendeels verantwoordelijk voor dit omvangrijke aanbod.

In de Vijver wordt het oppervlak met 1.000 m<sup>2</sup> wvo uitgebreid. Dit betekent dat het totaal winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen in Zutphen toeneemt met 0,9%.

Zoals hierboven vermeld is neemt de woonboulevard een belangrijke plaats in binnen het totaal winkelaanbod in Zutphen. De winkels in het wijkwinkelcentrum concurreren echter niet zozeer met de winkels op de woonboulevard, maar meer met de overige winkels in Zutphen, bijvoorbeeld het kernwinkelgebied. Daarom is eveneens een berekening gemaakt van het effect dat de uitbreiding van De Vijver heeft op de winkels in Zutphen zonder de woonboulevard. De Woonboulevard heeft in totaal een oppervlakte van 60.000 m<sup>2</sup> wvo (bron: Locatus, 2009). In niet-dagelijkse goederen komt het winkelaanbod in de overige delen van Zutphen daarmee op 47.740 m<sup>2</sup> wvo. De toename van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen vanwege de uitbreiding met 1.000 m<sup>2</sup> wvo in De Vijver komt op basis van dit uitgangspunt op 2,1%. De invloed van een dergelijke geringe toename op het totaal winkelaanbod in Zutphen is zeer gering.

#### 4.6. DPO gebaseerd op beoogd programma

##### **Branchering detailhandel in een bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan voor het winkelcentrum maakt vestiging van detailhandel mogelijk zonder onderscheid in dagelijkse of niet-dagelijkse goederen; alleen de ruimte voor de supermarkt is specifiek bestemd. Verdere branchering in het bestemmingsplan voor een wijkwinkelcentrum is in principe ook niet mogelijk.

##### **Beoogd winkelprogramma in De Vijver kan wijzigen**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de ruimte voor detailhandel in het winkelcentrum – exclusief de ruimte voor de supermarkt – geheel met winkels in dagelijkse of juist met winkels in niet-dagelijkse goederen ingevuld wordt. Deze hypothetische situatie is niet waarschijnlijk. Een verdeling in winkels in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen, zoals in de distributieplanologische analyse in dit hoofdstuk is gebruikt, is de meest waarschijnlijke situatie.

##### **Een andere verdeling tussen winkels in dagelijkse en niet-dagelijkse goederen is planologisch verantwoord**

Naast de supermarkt houdt het DPO rekening met een uitbreiding met 400 m<sup>2</sup> wvo winkels in dagelijkse goederen en een uitbreiding met 1.000 m<sup>2</sup> wvo detailhandel in niet-dagelijkse goederen; in totaal 1.400 m<sup>2</sup> wvo uitbreiding. Hypothetisch laat het bestemmingsplan een situatie toe waarbij dit totaal of volledig ingevuld wordt met winkels in dagelijkse goederen of met winkels in niet-dagelijkse goederen. Beide, onwaarschijnlijke, situaties zijn planologisch verantwoord.

##### *- Invulling met detailhandel in dagelijkse goederen*

Na uitbreiding van de Jumbo supermarkt in het winkelcentrum is op termijn nog 1.000 tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo marktruimte beschikbaar in Zutphen (zie §4.4). Het hypothetische geval dat de 1.000 m<sup>2</sup>

wvo niet-dagelijks juist ingevuld wordt met winkels in dagelijkse goederen zou prima passen binnen deze marktruimte.

##### *- Invulling met detailhandel in niet-dagelijkse goederen*

De situatie dat de 400 m<sup>2</sup> wvo beschikbaar voor winkels in dagelijkse goederen juist detailhandel in niet-dagelijkse goederen zal zijn is eveneens planologisch verantwoord, hoewel niet waarschijnlijk. Nu is de toename van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen 2,1%. Als bovengenoemde 400 m<sup>2</sup> wvo daar nog bij komen is deze toename te becijferen op 2,9%. Een dergelijke toename is nog steeds als zeer gering te beschouwen.

#### 4.7. Conclusie

**De uitbreiding van het winkelaanbod door herontwikkeling van winkelcentrum De Vijver leidt tot sterke verbetering van het voorzieningenaanbod in de wijk Waterkwartier en tot een evenwichtig winkelaanbod binnen het marktgebied Zutphen.**

**De met de herontwikkeling samenhangende uitbreiding van het winkelaanbod in winkelcentrum De Vijver leidt derhalve niet tot verstoring van de detailhandelsstructuur van Zutphen.**

