

Distributie planologisch onderzoek inzake een supermarkt op het Saronix terrein te Doetinchem

In opdracht van: IJsselhof Vastgoed BV
De heer W.H. Boesveld
Postbus 616
7000 AP DOETINCHEM

Zwolle, 9 februari 2012

S. Hiemstra
senior consultant

Relatienummer: 244.167412

© Copyright MKB Adviseurs BV 2012

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Adviseurs BV te Den Haag

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
2	Kwantitatieve analyse	3
2.1	Positie van Doetinchem.....	3
2.2	Consumentendraagvlak.....	3
2.3	Kooporiëntaties.....	5
2.4	Gemiddelde besteding en inkomen.....	5
2.5	Marktomvang en gebonden bestedingen	5
3	Doetinchem: aanbodanalyse	7
3.1	Aanbod supermarkten	7
3.2	Ontwikkelingen	9
4	Confrontatie vraag en aanbod	10
4.1	Normatieve vloerproductiviteit	10
4.2	Marktruimte dagelijkse artikelen	10
4.3	Invulling distributieve ruimte dagelijkse artikelen	11
5	Kwalitatieve analyse	12
5.1	Kwaliteit boven kwantiteit	12
5.2	Effecten van de detailhandelsstructuur	13
5.3	Duurzame ontvricting.....	13
6	Locatie	15
7	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aan de Keppelseweg te Doetinchem ter hoogte van de IJsselstraat wordt op het zogenoemde Saronix-terrein een stedenbouwkundig plan ontwikkeld ten behoeve van woningen en detailhandel (supermarkt). Dit project wordt door Goldewijk uitgevoerd in drie deelprojecten, te weten:

1. Goldewijk: woningen;
2. Goldewijk in samenwerking met lokale woningbouwvereniging: woningen
3. Goldewijk in samenwerking met IJsselhof Vastgoed B.V.: een supermarkt op de begane grond met een aantal appartementen er boven.

Het supermarktplan omvat de bouw van één supermarkt met een omvang van 2.300 m² bedrijfsruimte op de begane grond, alsmede 200 m² bedrijfsruimte (sociale ruimte) op de 1^e verdieping. Er komen 106 parkeerplaatsen (gratis) beschikbaar op maaiveldniveau.

Het plan is gesitueerd op ca. 500 m afstand van de binnenstad en voorziet in een versterking van de supermarktstructuur in het centrale gebied en in de flanken van het centrum van Doetinchem.

Kaartbeeld 1.1.1: Locatie beoogde nieuwe supermarkt in Doetinchem



In verband met de inpassing van de nieuwe supermarktlocatie in de supermarktstructuur van Doetinchem heeft IJsselhof Vastgoed B.V. aan MKB Adviseurs gevraagd een onderzoek in te stellen met betrekking tot de distributieve mogelijkheden en de effecten van het plan op de bestaande structuur.

Het bestaande bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om een supermarkt op de beoogde locatie te vestigen, maar de gemeente wil medewerking verlenen aan de vestiging, onder voorwaarde dat er geen sprake is van duurzame ontwijking van de bestaande structuur en dat de inwoners van Doetinchem binnen aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen.

2 Kwantitatieve analyse

2.1 Positie van Doetinchem

Doetinchem vormt een belangrijke schakel in het centrale deel van de Achterhoek. De stad Doetinchem heeft een uiterst belangrijke verzorgingsfunctie voor de lokale bevolking. Bovendien is er een sterke oriëntatie vanuit de regio op het aanbod in het centrum van Doetinchem en aansluitend op de flanken van het centrum. Doetinchem kan worden getypeerd als een bovenregionaal verzorgend centrum in de Achterhoek.

2.2 Consumentendraagvlak

De gemeente Doetinchem telde ruim 56.000 inwoners per 1-1-2011. Dit aantal is als volgt verdeeld over de verschillende kernen:

Tabel 2.2.1: Aantal inwoners Gemeente Doetinchem 2011

Plaats/dorp	Aantal inwoners per 1-1-2011
Doetinchem (kern)	43.646
Buitendorpen gem. Doetinchem	
Wehl	6.823
Gaanderen	5.575
Totaal gemeente Doetinchem	56.044

Bron: Gemeente Doetinchem

Per 1-2-2012 was het aantal inwoners in de gemeente Doetinchem gegroeid naar 56.288.

Het primaire marktgebied wordt gevormd door de plaats Doetinchem met 43.646 inwoners per 1-1-2011. Rekening houdend met de nieuwbouw in Doetinchem mag voor de komende jaren worden uitgegaan van een doorgroei naar circa 45.000 inwoners. .

Het secundaire marktgebied wordt gevormd door de regio. Dit wordt niet alleen gevormd door de rest van de gemeente Doetinchem (Gaanderen en Wehl), maar ook door de dorpen in de aangrenzende gemeenten zoals in hoofdzaak de gemeenten Bronckhorst, Montferland en Oude IJsselstreek.

Aanvullend is er ook sprake van enige toevloeiing uit een groter gebied in de Achterhoek, alsmede toeristische bestedingen.

Inkomen

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Doetinchem komt ongeveer 5% lager uit dan het landelijke gemiddelde. Voor de plaats Doetinchem komt het gemiddelde met een index van 97% iets gunstiger uit, maar blijft per saldo onder het landelijke gemiddelde.

Tabel 2.2.2: Gemiddeld besteedbaar inkomen (2009)

Gebied	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Index
Nederland	€ 21.100	100%
Doetinchem (gemeente)	€ 20.000	95%
Doetinchem (kern)	€ 20.500	97%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2009 + bewerking MKB Adviseurs

Rekening houdend met een inkomenselasticiteit van 0,25 dienen de lokale bestedingen te worden verminderd met +/- 0,75%.

Qua koopkrachtbinding en afstemming van het formule aanbod van de supermarkten (positionering) is het tevens van belang inzage te hebben in de aanwezigheid van lage -, midden - en hoge inkomens. Voor het marktgebied levert dat het volgende beeld op:

Tabel 2.2.3: Inkomensverdeling Doetinchem

Gebied	Laagste inkomens (40% groep)	Middeninkomens (40% groep)	Hoogste inkomens (20% groep)
Nederland	40%	40%	20%
Doetinchem	41%	42%	17%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2009

Wat betreft de verdeling van de laagste inkomens komt de situatie in Doetinchem redelijk overeen met het landelijke beeld. Qua middeninkomens en hogere inkomens is de groep hoogste inkomens (17%) iets minder vertegenwoordigd en de middeninkomens (42%) iets sterker.

Leeftijdsopbouw

In Doetinchem kan de leeftijdsopbouw als volgt worden weergegeven:

Tabel 2.2.4: Leeftijdsopbouw Doetinchem

Leeftijdsgroep	Doetinchem	Nederland
0 – 15 jaar	18%	18%
15 – 25 jaar	11%	12%
25 – 45 jaar	26%	27%
45 – 65 jaar	29%	28%
65 jaar en ouder	16%	15%
Totaal	100%	100%

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2010

Uit bovenstaande leeftijdsopbouw blijkt dat de leeftijdsopbouw in Doetinchem redelijk overeenkomt met het landelijke beeld.

Recapitulatie

Het primaire gebied Doetinchem heeft per 1-1-2011 een omvang van 43.646 inwoners, met een doorgroei naar circa 45.000 in de komende jaren.

Op grond van de samenstelling van de bevolking moet rekening worden gehouden met een iets lager gemiddeld besteedbaar inkomen, terwijl de leeftijdsopbouw redelijk overeen komt met het landelijke beeld.

2.3 Kooporiëntaties

Sector dagelijkse artikelen

In 2006 is door MKB Reva een draagvlakanalyse uitgevoerd voor de gemeente Doetinchem. Daaruit blijkt ¹⁾ dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse artikelen voor Doetinchem destijds uitkwam op 96%. De koopkrachttoevloeiing voor Doetinchem kwam voor de foodsector destijds uit op 18% van de totale omzet.

In het rapport van BRO ²⁾ gaat men uit van een koopkrachtbinding van 98% vanwege de versterking van het aanbod in de sector dagelijkse artikelen. Vanwege deze versterking in de afgelopen jaren, alsmede de beoogde versterking van het supermarktaanbod in de komende tijd (zie hoofdstuk 3.2) is het niet onrealistisch om uit te gaan van een toename van de koopkrachttoevloeiing naar tenminste 20%. Dat wil zeggen dat 80% van de bestedingen uit de plaats Doetinchem zelf komt en 20% van alle bestedingen uit de rest van de gemeente Doetinchem en de regio.

2.4 Gemiddelde besteding en inkomen

De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking ³⁾ kan voor de sector dagelijkse artikelen gesteld worden op € 2.520,- inclusief btw.

Gelet op de samenstelling van de bevolking - en met name het gemiddeld besteedbaar inkomen - moet voor de sector dagelijkse artikelen een correctie worden toegepast van -/- 0,75%.

Het lokaal bestedingscijfer voor de sector dagelijkse artikelen kan nu dus vastgesteld worden op een bedrag van € 2.500,- inclusief btw per hoofd van de bevolking.

2.5 Marktomvang en gebonden bestedingen

Op grond van het toekomstig draagvlak voor Doetinchem gaan wij uit van 45.000 inwoners in het primaire marktgebied.

Uitgaande van een lokale gemiddelde besteding in de dagelijkse sector van € 2.500,- per hoofd van de bevolking kan het bestedingspotentieel voor de plaats Doetinchem berekend worden op een

¹ Perspectief detailhandel Doetinchem, 2006.

² Gemeente Doetinchem, Visie op de buurt- en wijkwinkelcentra, BRO 2009

³ HBD 2010

bedrag van € 112,5 miljoen. Hier moet evenwel nog rekening worden gehouden met koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing.

De potentieel gebonden bestedingen in de sector dagelijkse artikelen kunnen nu berekend worden op een niveau van ruim € 137,8 miljoen per jaar.

Tabel 2.5.1: Marktomvang en gebonden bestedingen Doetinchem (kern)

	Dagelijkse sector	
Consumentendraagvlak (2015)	45.000	
Lokaal bestedingcijfer	€ 2.500,-	
Bestedingspotentieel (A)	€ 112.500.000	
Koopkrachtbinding	98%	
Gebonden koopkracht	€ 110.250.000	
Koopkrachttoevoeiing	20%	€ 27.562.500
Totaal gebonden koopkracht	100%	€ 137.812.500

3 Doetinchem: aanbodanalyse

3.1 Aanbod supermarkten

De stad Doetinchem is de hoofdkern van de gemeente Doetinchem. In totaal is er in de gemeente Doetinchem sprake van een supermarktaanbod van 17 supermarkten: 14 in de kern Doetinchem, 2 in de kern Wehl (Spar en Plus) en 1 in de kern Gaanderen (Coop).

Het supermarktaanbod in de kern Doetinchem betreft 6 supermarkten in het centrum en/of in de flanken van het centrum en 8 in de wijk- en buurtcentra of op een solitaire vestiging en kan als volgt worden weergegeven:

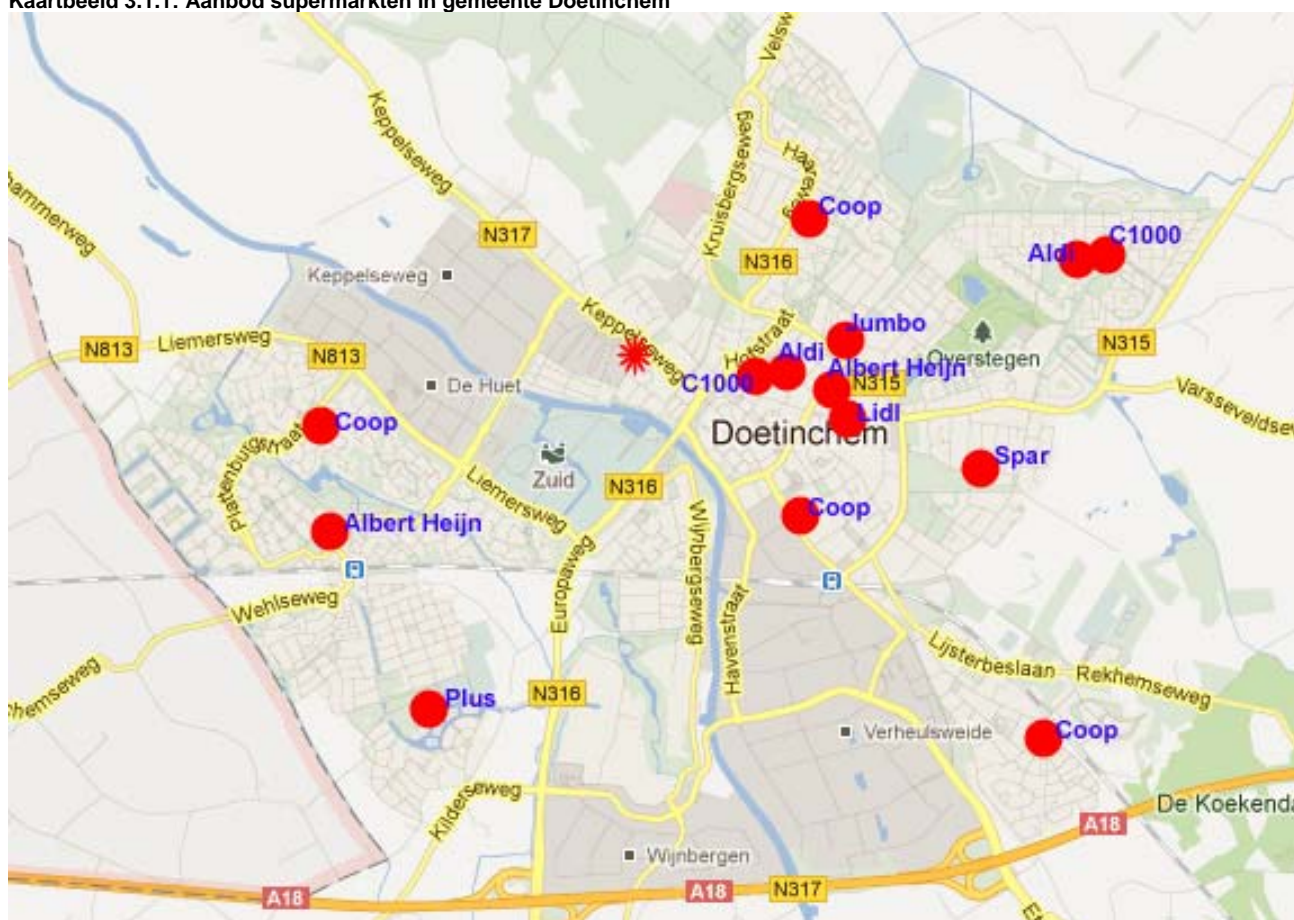
Tabel 3.1.1: Aanbod supermarkten Doetinchem (kern)

Naam	Locatie	W.v.o.
Centrumlocaties		
C1000	De Veentjes	1.970 m ²
Aldi	Schouwburgplein	600 m ²
Albert Heijn	Rozengaardseweg	1.500 m ²
Lidl	Dr. Huber Noodtstraat	1.100 m ²
Jumbo	J.F. Kennedylaan	750 m ²
Coop	Terborgseweg	900 m ²
Totaal Centrumgebied en flanken van het centrum	51%	6.820 m²
Albert Heijn	De Bongerd	1.350 m ²
Coop	Slotlaan	810 m ²
Totaal wijk De Huet	16%	2.160 m²
C1000	Houtsmastraat	1.150 m ²
Aldi	Houtsmastraat	750 m ²
Totaal wijk Overstegen	14%	1.900 m²
Plus	W. Brandtplein	940 m ²
Totaal wijk Dichteren	7%	940 m²
Coop	Zonnenbloemstraat	715 m ²
Totaal wijk Oosseld	5%	715 m²
Coop	Haareweg	540 m ²
Totaal wijk Noord	4%	540 m²
Spar	Heemskerklaan	410 m ²
Totaal wijk Schöneveld	3%	410 m²
Totaal supermarkten	100%	13.485 m²

Bron: RetailDirect 2012, bewerking MKB Adviseurs

Het supermarktaanbod in de kern Doetinchem bestaat uit 3 discounters en 11 servicesupermarkten. Van de 14 supermarkten hebben er slechts 5 een omvang van meer dan 1.000 m² w.v.o. Een aantal supermarkten is te kleinschalig om ook in de toekomst goed te kunnen blijven functioneren en voldoende keuze voor de consument te bieden. In onderstaand kaartbeeld is het supermarktaanbod voor Doetinchem weergegeven

Kaartbeeld 3.1.1: Aanbod supermarkten in gemeente Doetinchem



Uit bovenstaand kaartbeeld blijkt de verspreiding van de supermarkten over Doetinchem. De structuur is duidelijk: de centraal gevestigde supermarkten in het centrum of in de flanken van het centrum, met aanvullend aanbod in de wijken (De Huet en Overstegen) en buurten (Dichteren, Oosseld, Noord en Schöneveld). In vrijwel elk deel van Doetinchem is een supermarkt gevestigd, behalve in het gebied rond de Keppelseweg: het noordwestelijk deel van Doetinchem. De nieuwe supermarkt kan dus primair een verzorgende functie invullen voor het noordwestelijk deel van Doetinchem, zodat een evenwichtige spreiding nog sterker kan worden benadrukt. Bovendien kan de locatie vanwege de nabije ligging van het centrum een centrale verzorgingsfunctie vervullen voor geheel Doetinchem. Ook vanwege de ligging aan één van de doorgaande wegen is er sprake van een goede bereikbaarheid voor de regionale consument. De nieuwe locatie aan de Keppelseweg past dus goed in de verzorgingsstructuur van Doetinchem.

3.2 Ontwikkelingen

Het aanbod supermarkten komt in de bestaande situatie uit op bijna 13.500 m² w.v.o.

Er is sprake van enkele ontwikkelingen:

1. Het Saronix-project aan de Keppelseweg heeft een totaalomvang van 2.300 m² op de begane grond. Rekening houdend met enige bedrijfsruimte op de bovenverdieping gaan wij voorshands uit van een effectieve verkoopruimte van circa 2.000 m² w.v.o.
2. Het Intermecoterrein aan de C. Missetstraat wordt mogelijk herontwikkeld met detailhandelsvoorzieningen (plan Iseldoks) . Het plan voorziet in een unit van 2.420 m² bedrijfsruimte (waarvan circa 2.000 m² w.v.o.) voor een service-supermarkt en een unit van 1.260 m² bedrijfsruimte (waarvan circa 1.000 m² w.v.o.) voor een discountsupermarkt.
Er is nog steeds onduidelijkheid over de invulling van het plan en daarmee ook onduidelijkheid over de uitvoering van het plan. Er lopen wel gesprekken tussen diverse partijen, maar mede ook vanwege ontwikkelingen in de supermarktbranche (o.a. overname van C1000 door Jumbo) zijn supermarktorganisaties zich aan het heroriënteren en zijn zij terughoudend om op dit moment belangrijke en verstrekkende beslissingen te nemen. Wel lijkt het reëel om er van uit te gaan dat bij realisatie van het plan Iseldoks de vrijkomende panden niet opnieuw worden ingevuld door een supermarkt.
In het plan Iseldoks is tevens ruimte voor een Action warenhuis van circa 1.500 m² bedrijfsruimte, alsmede een winkel van Trekpleister.
Het plan Iseldoks voorziet verder in de bouw van 450 woningen, 4.500 m² kantoren en een ruime parkeergelegenheid (circa 185 parkeerplaatsen).
3. De vestiging van de Jumbo aan de J.F. Kennedylaan is per 1 februari 2012 gesloten. Op de bestaande locatie zal een nieuwe supermarkt worden gerealiseerd, die in het najaar van 2012 wordt geopend.

Met alle drie de plannen wordt ingespeeld om een betere spreiding van het supermarktaanbod rondom het stadscentrum te realiseren.

3.3 Gemiddelde afstand

De gemiddelde afstand van de consument tot een supermarkt bedraagt in Nederland 900 meter. Voor Doetinchem komt de gemiddelde afstand van de consument tot een supermarkt uit op 800 meter. In Doetinchem is dus sprake van een afstandsituatie die positief afwijkt van het Nederlands gemiddelde.

Tabel 2.3.1: Gemiddelde afstand tot een supermarkt

Plaats	Afstand tot supermarkt
Nederland	0,9 km
Doetinchem	0,8 km

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2004-2010.

4 Confrontatie vraag en aanbod

4.1 Normatieve vloerproductiviteit

Voor de sector dagelijkse artikelen mag landelijk per saldo worden uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 7.650,- per m² w.v.o. inclusief btw.

Gelet op de lagere bevolkingsdichtheid en lagere huren mag voor het oosten en noorden van het land worden uitgegaan van een iets lagere normatieve vloerproductiviteit. Gemiddeld mag worden uitgegaan van een correctie met -/- 5 à -/-10%.

De gecorrigeerde normatieve vloerproductiviteit stellen wij voor Doetinchem op € 7.250,- per m² w.v.o. per jaar. Dit komt circa 5% lager uit dan het landelijke gemiddelde.

4.2 Marktruimte dagelijkse artikelen

In de bestaande situatie gaan wij voor de stad Doetinchem uit van een supermarktaanbod van circa 13.500 m² w.v.o. Het aanbod speciaalzaken kan worden gesteld op circa 4.400 m² w.v.o. (bron: rapport BRO 2009), zodat het totaal aanbod dagelijkse artikelen uitkomt op 17.900 m² w.v.o. In onderstaande tabel berekenen wij in kwantitatieve zin de distributieve ruimte voor de komende jaren in de sector dagelijkse artikelen.

Tabel 4.2.1: Distributieve ruimte Doetinchem (sector dagelijkse artikelen)

Omschrijving / referentiejaar	2015	
Aantal inwoners	45.000	
Lokaal bestedingscijfer	€ 2.500	
Bestedingspotentieel	€ 112.500.000	
Koopkrachtbinding	98%	
Gebonden koopkracht primair gebied	€ 110.250.000	
Koopkrachttoevoeiing	20%	€ 27.562.500
Totaal potentieel gebonden bestedingen	€ 137.812.500	
Gemiddelde vloerproductiviteit	7.250 m ²	
Normatieve omvang van het aanbod	19.000 m ²	
Bestaand aanbod	17.900 m ²	
Distributie marktruimte	+ 1.100 m ²	

Op grond van bovenstaande berekening kan worden vastgesteld dat er in de sector dagelijkse artikelen sprake is van distributieve ruimte van circa 1.100 m² w.v.o.

Deze ruimte kan geheel voor de supermarktbranche worden gereserveerd, omdat het aandeel van de speciaalzaken al op 25% van het totaal uitkomt.

4.3 Invulling distributieve ruimte dagelijkse artikelen

Op basis van de berekeningen is er in kwantitatieve zin marktruimte voor 1.100 m² w.v.o.

Rekening houdend met alle plannen, zoals genoemd in hoofdstuk 3.2, kan er sprake zijn van een forse uitbreiding van het aanbod. Er is evenwel ook sprake van verplaatsingsmogelijkheden van bestaande supermarkten naar deze nieuwe ontwikkelingslocaties, al dan niet in combinatie met een uitbreiding.

Waar het totaal supermarktaanbod op uitkomt na deze mogelijke verplaatsingen en uitbreidingen kan in de bestaande situatie niet precies worden aangegeven.

Rekening moet worden gehouden met enige mate van overbewinkeling.

5 Kwalitatieve analyse

5.1 Kwaliteit boven kwantiteit

Wat betreft de uitkomst dat er kwantitatief sprake kan zijn van enige overbewinkeling van het aanbod in de sector dagelijkse artikelen, moet worden bedacht dat dit is gebaseerd op een aantal aannames, mede in samenhang met de bestaande situatie en geplande ontwikkelingen. Zo kan het aantal inwoners in de toekomst hoger of lager uitvallen dan waarmee thans rekening wordt gehouden. Ook kunnen de bestedingen zich wijzigen en kunnen eventueel bestaande zaken gaan sluiten of kiezen voor een andere functie. De uitkomsten van de berekeningen zijn dan ook meer indicatief.

Distributieve ontwikkelingen die gericht zijn op kwalitatieve verbeteringen, mogen bestaande situaties op basis van kwantitatieve overwegingen niet in de weg staan.

Indien nieuwe winkelontwikkelingen, die worden gerealiseerd op een vanuit de structuur gezien goede plek, dan is de detailhandelstructuur er per saldo op vooruitgegaan.

Ook al zou dit ten koste gaan van verouderd aanbod, dat zich bevindt op een slechte en niet toekomstgerichte locatie. Er is immers modern aanbod bij gekomen in de plaats van verouderd aanbod of waar sprake is van een doublure in het aanbod. Er is dan een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en dat is voor de consument een positieve ontwikkeling.

Indien in het kader van de structuurverbetering meer gerealiseerd wordt dan op grond van kwantitatieve berekeningen haalbaar is, kan toch worden gesproken van een positieve ontwikkeling en hoeft dit dus helemaal niet erg te zijn. Het betekent vaak moderner en gevarieerder aanbod, in samenhang met een verbeterde structuur in de plaats van verouderd aanbod of doublures in het aanbod. Kwaliteitsverbetering mag dus gaan boven kwantiteit, onder voorwaarde dat de structuur niet duurzaam wordt ontwricht en dat de consumenten hun dagelijkse boodschappen kunnen doen binnen aanvaardbare afstand.

Kijkend naar de toekomst is Doetinchem erbij gebaat dat er sprake is van een aantrekkelijk en toekomstgericht centrumgebied (inclusief de flanken), waarbij de bestaande centrumstructuur wordt versterkt.

In de bestaande situatie is er sprake van een sterke concentratie in het centrale deel van de binnenstad, waar de parkeergelegenheid onder druk staat, evenals de bereikbaarheid.

De nieuwe structuur voorziet in een betere spreiding van het supermarktaanbod rondom het centrum, terwijl de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid aanzienlijk worden verbeterd.

Bovendien kan met de vestiging van de beoogde nieuwe supermarkt aan de Keppelseweg een betere voorziening worden getroffen voor de inwoners in het noordwestelijke deel van de stad.

Wat betreft de positionering van de supermarktformules is er in het centrumgebied van Doetinchem sprake van een goede opbouw. De formules vullen elkaar goed aan.

De onderkant (het discountaanbod) wordt ingevuld door een Lidl en een Aldi.

Wat betreft de servicesupermarkten wordt het prijssegment (het middensegment) nadrukkelijk ingevuld door de C1000 en de Jumbo, terwijl de het bovensegment (servicesegment) wordt afgedekt door Albert Heijn en Coop.

5.2 Effecten van de detailhandelsstructuur

In de bestaande structuur zijn de centrumsupermarkten op korte afstand van elkaar gesitueerd. In de nieuwe structuur is er sprake van een betere spreiding van de supermarkten rondom het centrum. Dit zal enige effecten kunnen hebben op de bestaande supermarkten.

Zo verwachten wij dat de bestaande locaties van de C1000 en de Aldi onder druk zullen komen te staan vanwege de betere bereikbaarheid en de betere parkeervoorzieningen van de twee ontwikkelingslocaties aan de Keppelseweg en de C. Missetstraat. Ook de positie van de Coop aan de Terborgseweg en aan de Haareweg zal onder druk komen te staan vanwege de nieuwe locaties en vanwege de uitbreiding van de Jumbo. Naar verwachting zal de Coop aan de Haareweg (540 m² w.v.o.) gebruik maken van de mogelijkheid om te reloceren naar een andere centrumlocatie. Met name vanwege de kleinschaligheid in de bestaande locatie en de kwaliteit van de ligging. Voor het toekomstperspectief van de Coop aan de Terborgseweg moet ook worden gevreesd vanwege de nabije ligging van het toekomstige boodschappencentrum aan de C. Missetstraat.

De Coop kan ook kiezen voor sluiting van beide vestigingen ten faveure van één grotere centrumlocatie.

Hoewel er sprake zal zijn van enige verschuiving van omzet zal er naar verwachting geen sprake zijn van sluitingsscenario's voor de overige wijk- en buurtsupermarkten. Een uitzondering daarop maken wij voor de Spar aan de Heemskerklaan. Met name vanwege de sterkere positie van de Jumbo aan de J.F. Kennedylaan zal naar verwachting een sterkere omzetclaim door Jumbo worden gelegd op het primaire marktgebied van de Spar.

5.3 Duurzame ontwrichting

Het is van belang om te toetsen of een nieuw plan de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam zal ontwrichten. Het gaat hierbij om de effecten op de bestaande structuur. Dus op het geheel van de winkelvoorzieningen in Doetinchem.

Vanuit ruimtelijk perspectief gezien is het verslechteren van de concurrentiepositie van individuele bedrijven geen valide argument om nieuwe ontwikkelingen tegen te houden.

Indien een nieuw plan een onevenredige aantasting van de distributieve structuur tot gevolg heeft, is er sprake van een duurzame ontwrichting.

Dit impliceert dat beoordeeld moet worden of er sprake is van een onaanvaardbare afname van het aanwezige aanbod in een bepaalde branche en/of een onaanvaardbare variatie in het aanbod (van die branche), of dat er voor de consument een onaanvaardbare afstand zal ontstaan.

Het is van belang dat de consument moet kunnen blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als een andere winkel zou moeten sluiten vanwege de komst van een nieuwe winkel, dan is de differentiatie van het aanbod per saldo gelijk gebleven.

In onze visie verwachten wij niet dat het plan voor de vestiging van een supermarkt aan de Keppelseweg zal zorgen voor een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur. In het plan wordt de detailhandelstructuur in de sector dagelijkse artikelen juist versterkt, zowel voor het gebied rondom het centrum als voor het primaire woongebied in het noordwestelijke deel van Doetinchem. Het aanbod wordt gevarieerder en er ontstaat naar verwachting geen onaanvaardbare afstand voor de consument.

Wij verwachten dat het plan Keppelseweg, mede in samenhang met de ontwikkeling aan de C. Missetstraat (Iseldoks) en de uitbreiding van de Jumbo, van invloed kan zijn op de toekomstperspectieven van enkele supermarkten. De meeste van deze supermarkten hebben evenwel de mogelijkheid om te verplaatsen en uit te breiden naar een nieuwe locatie met nieuw toekomstperspectief.

Het plan aan de Keppelseweg zal in onze visie niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur en zal de consument binnen aanvaardbare afstand zijn dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen.

Verder verwachten wij dat het plan aan de Keppelseweg zal bijdragen aan een versterking van de winkelstructuur van Doetinchem.

6 Locatie

Het plan voor een supermarkt op het Saronix-terrein bevindt zich aan de Keppelseweg ter hoogte van de IJsselstraat (westzijde).

Het plan omvat de bouw van één supermarkt met een omvang van 2.300 m² bedrijfsruimte op de begane grond, alsmede 200 m² bedrijfsruimte (sociale ruimte) op de 1^e verdieping. Er komen 106 parkeerplaatsen (gratis) beschikbaar op maaiveldniveau.

Dit aantal parkeerplaatsen is ruim voldoende voor de omvang van de supermarkt en het beoogde aantal appartementen (16) boven de supermarkt. Bovendien is er sprake van gratis parkeren.

De bereikbaarheid van de locatie is goed te noemen. Zowel vanuit het directe marktgebied, als vanuit de rest van de stad en vanuit de regio.

Ook de ligging van het project is goed: vrij centraal binnen de stad op redelijk korte afstand van de binnenstad.

Realisatie van de beoogde supermarkt in dit deel van Doetinchem zal zorgen voor de spreiding van het aantal supermarkten rondom de binnenstad en spreiding van het verkeer.

7 Conclusie

In kwantitatief opzicht is er voor de kern Doetinchem sprake van enige distributieve marktruimte: het supermarktaanbod kan met 1.100 m² worden uitgebreid.

De omvang van de genoemde ontwikkelingslocaties gaat boven deze marktruimte uit. Het is evenwel te verwachten dat een aantal van de bestaande supermarkten zal verplaatsen van huidige niet-toekomstgerichte locaties naar meer toekomstgerichte locaties.

De nieuwe locaties hebben een beter perspectief en spelen bovendien in op de behoefte aan schaalvergroting.

Op grond van de kwalitatieve analyse blijkt dat een versterking van de distributieve structuur een wenselijke ontwikkeling is. Met name de ontwikkeling van de structuur die voorziet in een betere spreiding van de supermarkten rondom de binnenstad.

Eventuele effecten van het plan voor de vestiging van een supermarkt aan de Keppelseweg zullen in onze visie per saldo beperkt blijven.

Er zal echter geen sprake zijn van een duurzame ontvricting van de distributieve structuur in de sector dagelijkse artikelen, terwijl de consumenten binnen aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen.

De kwaliteit van de beoogde locatie voor de nieuwe supermarkt aan de Keppelseweg beoordelen wij als positief en zal naar verwachting zorgen voor een kwalitatieve impuls.

Bovendien zal het plan voorzien in een betere spreiding van het verkeer in het centrum, alsmede in een betere parkeerbalans voor het centrum en omgeving.