

VISIE BOODSCHAPPEN- STRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM

18 DECEMBER 2017



VISIE BOODSCHAPPEN- STRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM

18 DECEMBER 2017

Status:
Definitief

Datum:
18 december 2017

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

Team
Drs. Toine Hooft
Ellen Scholten MSc.

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Doetinchem

gemeente **[gD]** Doetinchem

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: 2017.A.515
Referentie: 2017.A.515 Doetinchem boodschappenstructuur_Definitief_181217

INLEIDING.....	6
SAMENVATTING	7
1 DOETINCHEM EN BOODSCHAPPENSTRUCTUUR	10
1.1 (ONTWIKKELING) DRAAGVLAK	
1.2 (ONTWIKKELING) BOODSCHAPPENSTRUCTUUR	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN FOODSECTOR	
1.4 CONCLUSIES CONTEXTANALYSE	
2 KWANTITATIEVE MARKMOGELIJKHEDEN BOODSCHAPPENSTRUCTUUR.....	23
2.1 SUPERMARKTDEKKING: SUPERMARKTDICHTHEID HOOG	
2.2 BENCHMARK: VEEL MAAR KLEINE SUPERMARKTEN	
2.3 DISTRIBUTIEVE TOETS TOONT ONDERMAATSE PRESTATIE	
2.4 CONCLUSIES KWANTITATIEVE ANALYSE	
3 VISIE OP BOODSCHAPPENSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM	30
3.1 SWOT-ANALYSE EN SWOT-CONFRONTATIE	
3.2 CONCLUSIES, AFWEGING EN AANBEVELINGEN	
3.3 BELEIDSMATRIX	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST EN/OF DEFINITIES	
BIJLAGE 2 FACTSHEETS SUPERMARKTEN	
BIJLAGE 3 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN	
BIJLAGE 4 AANBOD OVERZICHTEN	

INLEIDING

In de visie op de boodschappenstructuur voor Doetinchem uit 2009 is ingezet op een evenwichtige spreiding van de supermarktmarkten in de verschillende (boodschappen)centra. Zo kan iedere inwoner op korte afstand terecht voor de dagelijkse boodschappen.

Met de komst van een supermarkt op Saronix terrein (op moment van schrijven wordt deze nog ontwikkeld, maar wordt wel meegenomen in het huidige aanbod), hebben de supermarkten in de gemeente Doetinchem inmiddels allemaal hun plek gevonden binnen de gewenste boodschappenstructuur. Voor de supermarkten is destijds een maximum maatvoering meegegeven, die verschilt per type centrum.

Nu doet zich een zestal initiatieven voor nieuwvestiging, uitbreiding (en verplaatsing) van supermarkten, waarbij de maximum maatvoering wordt overschreden. De gemeente Doetinchem vraagt hoe zorgvuldig om te gaan met de uitbreidingwensen, gelet op:

- de trends en ontwikkelingen in supermarktland;
- het huidig en toekomstig functioneren van de supermarktstructuur in de gemeente Doetinchem;
- de wensen van de supermarkten om uit te breiden, daarmee gehoor gevend aan het faciliteren van ondernemerschap, en;
- de regionale afspraken om het aantal winkelmeters te reduceren.

VRAAGSTELLING EN DOEL ACTUALISATIE VISIE 2009 >>

De gemeente Doetinchem heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de visie uit 2009 te actualiseren. De volgende vragen staan centraal:

- **Behoefte.** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan supermarktmeters in de gemeente Doetinchem algemeen, en voor de afzonderlijke plaatsen (Doetinchem, Wehl, Gaanderen) en winkelgebieden in het bijzonder?
- **Visie.** Wat is de visie op de supermarktstructuur in de gemeente Doetinchem? Waar is versterking gewenst of mogelijk, waar juist niet?

De visie op de supermarktstructuur fungeert als:

- **toetsingskader** voor lopende en nieuwe initiatieven en;
- onderlegger bij het **actualiseren van bestemmingsplannen** en een mogelijke parapluperziening supermarkten.

SAMENVATTING

GEMEENTE DOETINCHEM RUIM BEDEELD MET SUPERMARKTEN >>

- De gemeente Doetinchem is ruim bedeed met supermarkten:
 - **In aantal.** Er zijn 18 supermarkten waarvan 14 in de plaats Doetinchem, 2 in het dorp Wehl en 2 in het dorp Gaanderen. Dit is meer dan in soortgelijke gemeenten. Hierin is de nieuwvestiging van een Lidl op het Saronix-terrein van maximaal 1.850 m² wvo reeds meegenomen.
 - **In omvang.** De 18 supermarkten meten in totaal 18.671 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Dit komt neer op een supermarktdichtheid van 0,33 m² wvo per inwoner, ruim hoger dan landelijk (0,26 m² wvo per inwoner).
 - **In diversiteit.** De aanwezige supermarktformules dekken het gehele prijs-service-spectrum af, van hard discount (Aldi en Lidl) tot full service (zoals Albert Heijn en PLUS).
 - **In geografische spreiding.** Alle inwoners, ook die van de dorpen Wehl en Gaanderen, beschikken over meerdere supermarkten op korte afstand van hun woning.
- Een nadere analyse van winkeldichtheden, een benchmarkanalyse en een distributieve berekening wijzen in dezelfde richting: er zijn kwantitatief (meer dan) voldoende supermarkten en supermarktmeters in de gemeente Doetinchem, nu en ook de voor de komende vijf tot tien jaar.
- Kwantitatief is er dus geen ruimte voor toevoeging van supermarktmeters.

WENS TOT OPTIMALISATIE EN UITBRIEDING SUPERMARKTEN >>

- Ondanks de conclusie dat er kwantitatief geen ruimte is voor toevoeging liggen er verzoeken voor naar schatting ruim 3.000 m² wvo aan netto toevoeging van supermarktmeters. Het betreft zowel harde als zachte plannen. Dit aantal is nog exclusief de overige plancapaciteit, zijnde de in een vastgesteld ruimtelijk besluit toegelaten supermarktmeters, welke (nog) niet in het gebruik zijn door supermarkten.
- De wens tot optimalisatie en uitbreiding valt te verklaren door de relatief geringe omvang van veel supermarkten. In de gemeente Doetinchem zijn maar liefst **14 van de 18 supermarkten kleiner dan 1.200 m² wvo**, een maat die tegenwoordig zowel door de retailer als de consument als ondergrens wordt beschouwd voor een moderne reguliere supermarkt. Voor Aldi, buurt- en binnenstadssupermarkten (als Albert Heijn to go en Spar City) gelden kleinere maten als normaal.

BELEIDSKADER: ALLEEN OPTIMALISATIE, ONDER VOORWAARDEN, TOESTAAN >>

Om enerzijds tegemoet te komen aan wensen vanuit de markt, en anderzijds wildgroei te voorkomen, zijn de volgende hoofdlijnen van beleid geformuleerd:

1. Nieuwvestiging:

- **Binnen de aangewezen 'boodschappen'centra is alleen in uitzonderingsgevallen** nieuwvestiging mogelijk (Centrum Doetinchem, de dorpscentra van Wehl en Gaanderen en de wijkwinkelcentra De Bongerd en Overstegen). Er worden uitzonderingen gemaakt voor concept (of formule) dat bijzonder en uniek is binnen de gemeente en past binnen de huidige functie van het gebied.
- Vestiging van nieuwe supermarkten is **uitgesloten buiten de aangewezen (boodschappen)centra**.

2. Optimalisatie:

- Op Het optimaliseren en uitbreiden van bestaande supermarkten **binnen de aangewezen (boodschappen)centra is onder voorwaarden toegestaan**, te weten:
 - a. Versterking van de boodschappenstructuur. Verplaatsing van buiten naar binnen de aangewezen (boodschappen)centra wordt gestimuleerd. De omgekeerde weg - van binnen naar buiten - is uitgesloten (zie ook punt 1).
 - b. De vergroting dient passend zijn bij huidige functie van het boodschappen-gebied en supermarkt in kwestie, dat wil zeggen dorp-, wijk- of plaatsverzorgend. Dit geldt onder andere voor de maatvoering supermarkt en maximale m² wvo aan supermarkten per winkelgebied (zie tabel 1).

TYPERING WINKELGEBIED	AANGEWEEZEN (BOODSCHAPPEN) CENTRA	RICHTLIJN MAXIMALE M ² WVO SUPERMARKTEN PER WINKELGEBIED	RICHTLIJN MAXIMALE MAATVOERING PER SUPERMARKT
Hoofwinkelgebied (stadverzorgend)	Centrum Doetinchem	8.000 m ² wvo*	2.000 m ² wvo
Dorpverzorgend	Centrum Wehl en Centrum Gaanderen	2.200 m ² wvo	1.200 m ² wvo
Wijkverzorgend	De Bongerd en Overstegen	3.000 m ² wvo	1.500 m ² wvo

TABEL 1 WINKELHIERARCHIE EN MAXIMALE MAATVOERING WINKELGEBIEDEN EN SUPERMARKTEN

* DEZE MAATVOERING IS EXCLUSIEF UITZONDERING ONDER LIJN 1 NIEUWVESTIGING VAN BIJZONDER CONCEPT: ENKEL BINNEN KERNWINKELGEBIED VAN CENTRUM DOETINCHEM MOGELIJK



- c. Bij een verplaatsing vervalt de supermarktbestemming op het achter te laten pand.

En andere voorwaarden die gelden voor een ruimtelijke onderbouwing, zoals:

- d. Het initiatief is haalbaar: ruimtelijk, financieel en maatschappelijk.
- e. Er heeft een juiste belangenafweging plaats gevonden tussen het belang van initiatienemer, het algemeen belang en de belangen van omwonenden.

- f. Er zijn geen andere ruimtelijk relevante aspecten van bezwaar, zoals geluid, verkeer, parkeren en bevoorrading.
- Indien de optimalisatie gewenst is buiten de ‘boodschappen’centra OF de optimalisatie van een supermarkt binnen de ‘boodschappen’centra niet aan de bovenstaande voorwaarden a tot en met f voldoet, **geldt de algemene afwijkingsregel in bestemmingsplannen**. Dit houdt in dat reeds gevestigde supermarkten ongeacht locatie eens per 10 jaar maximaal 10% van de huidige m² wvo uit kunnen breiden.

Om initiatieven te toetsen kan er gebruik worden gemaakt van onderstaande matrix, waarbij de twee lijnen nieuwvestiging en optimalisatie worden gevolgd:

Lijn	Type initiatief	Binnen 'boodschappen' centra?	Oordeel	Voorwaarden (allemaal verplicht)
1.	Nieuwvestiging 	Ja	? Nee, tenzij	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bijzonder concept of formule ▪ Uniek in gemeente ▪ Passend* bij huidige functie gebied
		Nee	X	x Nooit toegestaan
2.	Optimalisatie 	Ja	V Ja, mits	<ul style="list-style-type: none"> a) Versterking boodschappen-structuur b) Passend* bij huidige functie gebied en supermarkt in kwestie c) Bij verplaatsing vervalt supermarkt-bestemming achtergelaten pand d) Haalbaar/kansrijk e) Juiste belangenafweging f) Geen ruimtelijke argumenten tegen
		Nee (OF binnen 'boodschappen' centra maar niet passend* binnen winkelgebied)	? Nee, tenzij	Algemene afwijkingsregel bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitbreiding van maximaal 10% van huidige m² wvo ▪ Eens per 10 jaar mogelijk

FIGUUR 1 BELEIDSLIJN BIJ BEOORDELING SUPERMARKTINITIATIEVEN GEMEENTE DOETINCHEM - * ZIE VOOR 'BOODSCHAPPEN'CENTRA EN WAT PASSEND IS O.A. MAATVOERINGEN BOVENSTAANDE TABEL 1
Bron: Bureau Stedelijke Planning

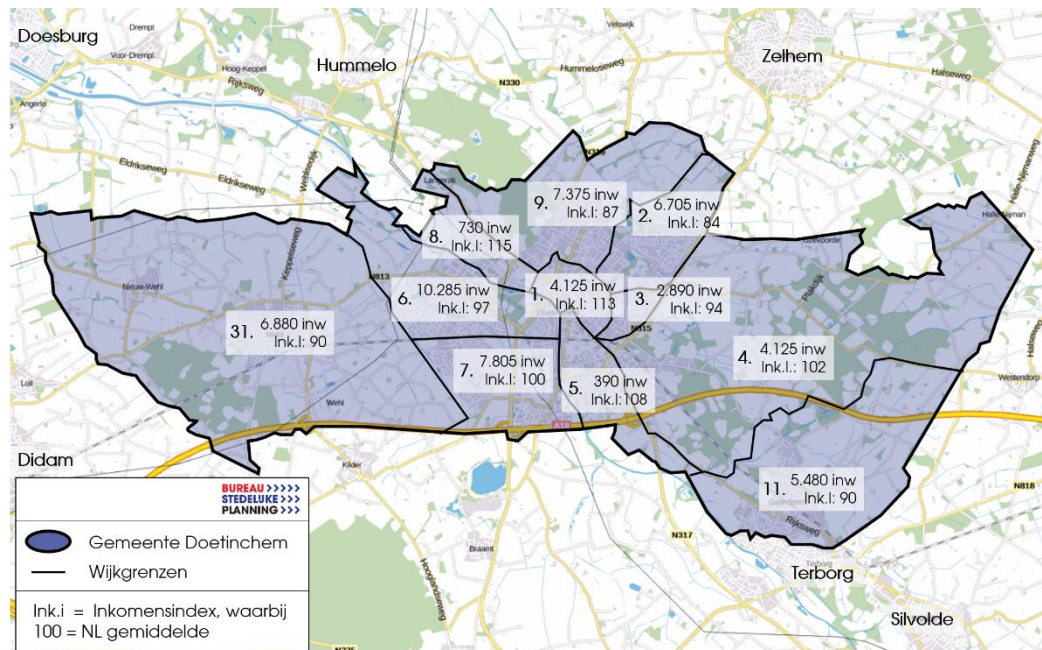
1 DOETINCHEM EN BOODSCHAPPENSTRUCTUUR

In dit eerste hoofdstuk wordt de context geschetst. Achtereenvolgens komen aan bod: de vraagzijde van de markt (paragraaf 1.1), de aanbodzijde (paragraaf 1.2) en de trends en ontwikkelingen in de dagelijkse sector en supermarktbranche (paragraaf 1.3). Er is afgesloten met een eerste oordeelsvorming.

1.1 (ONTWIKKELING) DRAAGVLAK

De gemeente Doetinchem ligt in de Gelderse regio de Achterhoek. Binnen deze regio is Doetinchem (een van) de belangrijkste en grotere gemeentes als het gaat om voorzieningen en aantal inwoners. De gemeente omvat naast de kern Doetinchem onder andere ook de kernen Wehl, Nieuw-Wehl en Gaanderen. Wehl en Nieuw-Wehl liggen ten westen van Doetinchem, Gaanderen ligt juist ten oosten van de kern.

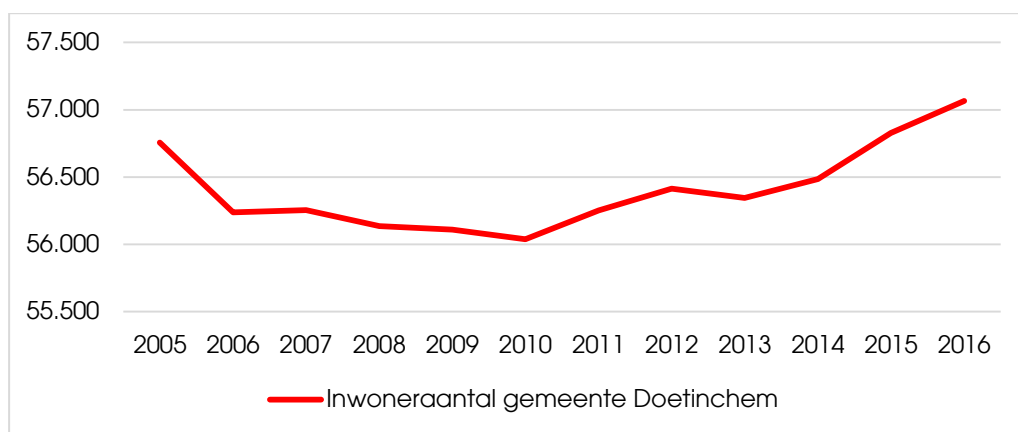
- **Inwoners:** In de gehele gemeente zijn 56.827 mensen woonachtig. Hiervan woont het overgrote deel in de kern Doetinchem zelf. Daarnaast kent Wehl en directe omgeving 6.880 inwoners en Gaanderen en directe omgeving 5.480 inwoners.



FIGUUR 2 GEMEENTE DOETINCHEM MET WIJKINDELING VOLGENS CBS, INCLUSIEF VOOR DE WIJKEN IS HET AANTAL INWONERS EN DE INKOMENSINDEX WEERGEGEVEN

Bron: BRT Achtergrondkaart, CBS Statline 2016 en inkomen 2014; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- **Demografische kenmerken:** De gemeente Doetinchem is momenteel al sterker vergrijsd dan de rest van Nederland. 20% van de inwoners heeft een leeftijd boven de 65 jaar (tegenover 18% landelijk). Aangezien ook de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar sterk vertegenwoordigd is, zal de vergrijzing de komende jaren verder toenemen. De inwoners van de gemeente Doetinchem zijn gemiddeld iets minder welvarend dan de gemiddelde Nederlander. Gemiddeld verdienen zij circa 5% minder dan hun landgenoten (zie inkomensindex in bovenstaande afbeelding).
- **Bevolkingsontwikkeling positief:** De gemeente Doetinchem in de huidige vorm bestaat sinds 2005, toen de voormalige gemeente Wehl bij de gemeente Doetinchem werd gevoegd. Het inwoneraantal schommelt sindsdien tussen de 56.000 en 57.000 inwoners. Sinds 2010 is er een stijgende lijn zichtbaar in het aantal inwoners in de gemeente Doetinchem.

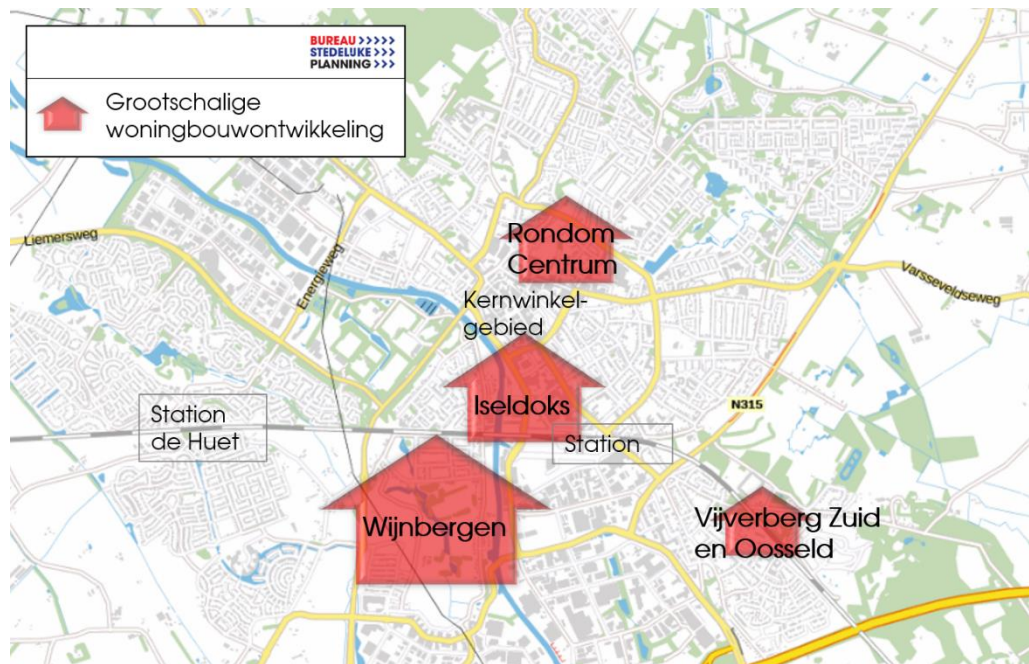


FIGUUR 3 BEVOLKINGSONTWIKKELING GEMEENTE DOETINCHEM SINDS 2005 (NA SAMENVOEGING MET VOORMALIGE GEMEENTE WEHL)

Bron: CBS Statline gemiddelde over 2005-2016

- **Prognose op de lange termijn - krimp:** De komende jaren neemt het aantal huishoudens toe (in 2027 circa 2,8% meer huishoudens ten opzichte van 2017), maar de totale bevolkingsomvang zal afnemen. Volgens de Primos Bevolkingsprognose uit 2015 zal het inwoneraantal van de gemeente Doetinchem in 2027 op circa 55.060 inwoners ligt. Dit is een krimp van circa 3% ten opzichte van het inwoneraantal in 2016. De verwachting is dat de krimp ook na 2027 verder doorzet. De krimp vindt niet gelijkmatig plaats. Zo zal het inwoneraantal in de kern van Doetinchem nog stijgen tot 2035 en kennen Gaanderen en het buitengebied wel degelijk krimp. Met het oog op de woningontwikkelingen in Wehl en tegelijkertijd de vergrijzing, gaan we uit van een ongeveer gelijkblijvende bevolking van deze kern.
- **Nieuwbouwontwikkelingen:** De kern Doetinchem groeit de komende jaren nog. De gemeente heeft echter in overeenstemming met de regio Achterhoek bereikt over het maximaal aantal te bouwen woningen. Tot 2025 mogen in de gemeente Doetinchem 1.375 nieuwe woningen worden gebouwd. De gemeenteraad heeft daarom op 22 september 2016 besloten

dat alle ongebruikte woningbouw mogelijkheden uit bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen zullen worden geschrap¹. Het gros van de overgebleven woningbouwprojecten vindt plaats in de kern van Doetinchem. De nieuwbouwwijk Wijnbergen ten oosten van Dichteren is de grootste ontwikkellocatie. Rondom het centrum zijn diverse kleinere nieuwbouwontwikkelingen, waaronder op de Veentjes en bij de Dr. Hubernoodtstraat. Buiten Doetinchem vindt de grootste nieuwbouwontwikkeling plaats in Wehl. Ten zuiden van het spoor wordt de Heideslag ontwikkeld.



FIGUUR 4 INDICATIES LOCATIES VAN GROTE WONINGBOUWPROJECTEN: SOM VAN DE VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGEN IS > 150 WONINGEN

Bron: BRT Achtergrondkaart, Gemeente Doetinchem; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- **Toerisme vormt aanvullend potentieel:** De Achterhoek is een toeristische bestemming die in de lift zit. In 2015 waren er 2,9 miljoen toeristische overnachtingen in de regio. Al zijn de meeste overnachtingen niet in de gemeente Doetinchem (slechts 2% van het totaal)². Toeristen komen wel voor een dag naar Doetinchem toe of passeren Wehl en/of Gaanderen bij een rondje fietsen. Circa een kwart van alle recreatieve winkelbezoeken in de regio vond plaats binnen de gemeente Doetinchem. Hiervan profiteert ook de dagelijkse sector.

¹ https://www.doetinchem.nl/home/woningbouw_47294?pk_campaign=Redirects&pk_kwd=woningbouw

² ZKA Consultants- Kerncijfers toerisme Achterhoek 2015

1.2 (ONTWIKKELING) BOODSCHAPPENSTRUCTUUR

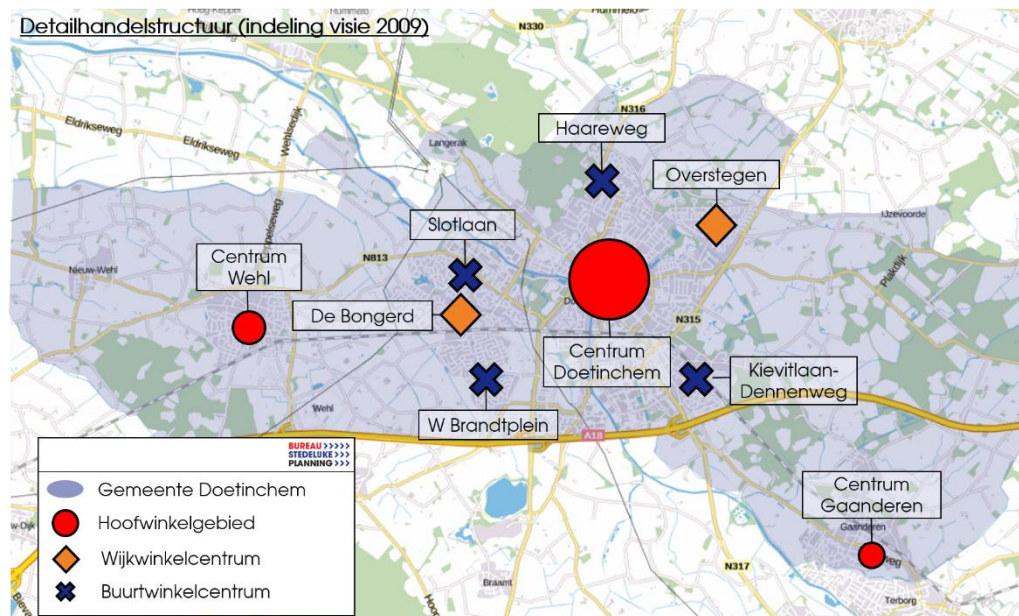
HUIDIGE DETAILHANDELSTRUCTUUR >>

- De gemeente Doetinchem heeft in totaal circa 189.000 m² wvo aan detailhandel. Hiervan is het overgrote deel niet-dagelijks aanbod, ruim 70%. Ook is er sprake van een leegstandspercentage van 16,5%³.
- Het overige deel van het totale detailhandelsaanbod in de gemeente wordt ingevuld met dagelijkse detailhandel. Van deze circa 25.500 m² wvo aan winkelmeters is bijna drie kwart (73%) ingevuld door supermarkten. De overige ruim 6.800 m² wvo zijn onder andere ingevuld met de versspecialzaken en drogisterijen.

	SUPERMARKT	OVERIG DAGELIJKS	NIET-DAGELIJKS	LEEGSTAND	TOTAAL
Gem. Doetinchem	18.671*	6.813	132.461	30.889	188.834

TABEL 2 DETAILHANDELSAANBOD IN M² WVO, GEMEENTE DOETINCHEM - * INCLUSIEF LIDL VAN 1.850 M² WVO
Bron: Locatus 2017

- Na de detailhandelsvisie van 2009 werd het aantal door de gemeente erkende en te behouden winkelgebieden verkleind (Figuur 5). Binnen de gemeente zijn er drie hoofdwinkelgebieden te onderscheiden. Dit zijn de winkelcentra van Wehl, Gaanderen en Doetinchem. Daarnaast kent Doetinchem verschillende ondersteunende detailhandelsclusters, bijzondere winkelgebieden (PDV-clusters) en verspreide detailhandel.



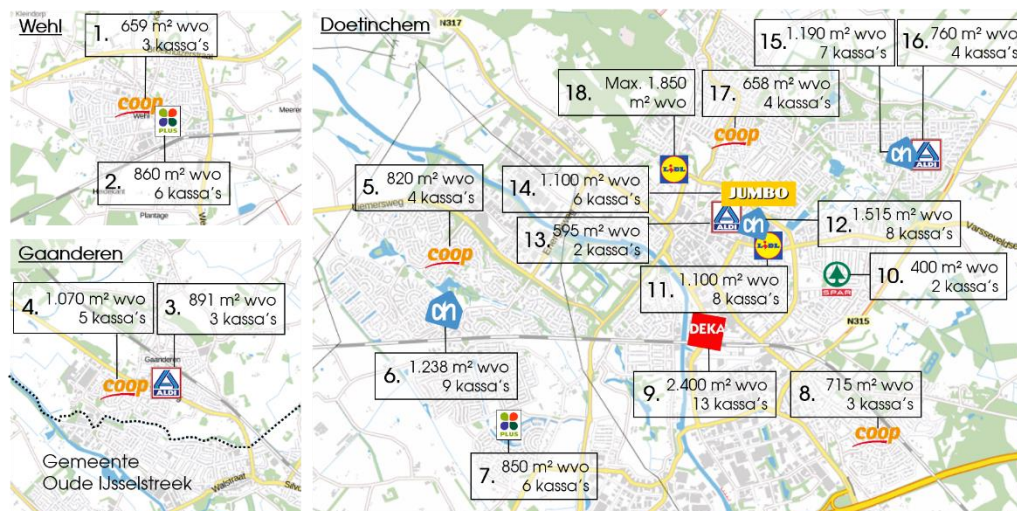
FIGUUR 5 GEWENSTE DETAILHANDELSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM (EXCL. PDV-LOCATIES)

Bron: PDOK Achtergrondkaart, o.b.v. Visie op buurt- en wijkwinkelcentra 2009; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

³ Van het percentage leegstand van m² wvo betreft circa 2/3 detailhandelsleegstand. De overige leegstand zijn bijvoorbeeld leegstaande horecapanden.

SUPERMARKTSTRUCTUUR KENT GOEDE SPREIDING, MAAR BEPERKTE MAAT >>

- De supermarkten in de gemeente Doetinchem zijn geografisch gezien goed over de kernen verspreid. Daarbij hebben ook de inwoners van de twee kleinere kernen in de gemeente de keuze uit twee supermarkten.
- De gemeente heeft een tender uitgeschreven voor een nieuwvestiging van een supermarkt op het Saronix terrein van maximaal 2.420 m² bvo (waarvan 2.300 m² bvo op begane grond en 120 m² bvo op verdieping). Dit terrein ligt op circa 500 meter ten noordwesten van het kernwinkelgebied van Doetinchem. Lidl heeft de tender gewonnen en kan op dit terrein een supermarkt van maximaal 1.850 m² wvo realiseren. Met de komst van de Lidl verbetert de geografische spreiding van supermarkten rondom het centrum.
- Met de komst van de tweede Lidl in de gemeente zijn er in totaal 18 supermarkten in de gemeente gevestigd. Deze meten in totaal 18.671 m² wvo aan supermarktwinkelmeters. Dit betekent een supermarktdichtheid van circa 0,33 m² wvo per inwoner. Duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,26 m² wvo per inwoner. Dit duidt op een bovenlokale functie van het (supermarkt)aanbod.
- Het gros is gevestigd binnen de detailhandelstructuur zoals deze in bovenstaande paragraaf is geschetst. Echter zijn er 2 winkels die geen onderdeel uitmaken van deze winkelstructuur (nummers 2 en 10 in Figuur 6). Daarnaast zijn er enkele supermarkten die aan de randen van het centrum van Doetinchem zijn gevestigd. Dit geldt voor de Dekamarkt en toekomstige Lidl Saronix. Inwoners van Doetinchem kunnen door de ligging van deze supermarkten allemaal wandelend of op de fiets een supermarkt bereiken. Dit was een keuze in het detailhandelsbeleid van 2009. Deze supermarkten hebben echter minder sterk een connectie met de detailhandelstructuur.
- Opvallend is het grote aantal supermarkten met een beperkte maatvoering. De huidige wensen van zowel de retailer als de consument beoordelen een supermarkt van minimaal 1.200 m² wvo als modern (overigens wel afhankelijk van locatie en typering van de supermarkt). In de gemeente Doetinchem zijn maar liefst 14 van de 18 supermarkten kleiner dan deze maat. Ook in de omgeving van de gemeente zijn de supermarkten gemiddeld klein.



FIGUUR 6 SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM – NUMMERS KOMEN OVEREEN MET BIJLAGE
Bron: BRT Achtergrondkaart, Locatus 2017 + toevoeging Lidl Saronix; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTFORMULES OVER HET HELE SPECTRUM AANWEZIG >>>

Een goed supermarktaanbod is niet enkel te meten in een goede geografische spreiding en voldoende winkelmeters, maar ook aan de positionering. De ene supermarkt is goedkoper, de andere biedt een hogere service. Elke inwoner heeft andere wensen en een sterk supermarktaanbod heeft in elk segment wat te bieden. Daarbij vullen de verschillende supermarktfomules elkaar aan.

- In de EFMI (Erasmus Food Management Institute) Shopper Monitor beoordelen klanten supermarkten op aspecten als kwaliteit van de producten, de grootte van het assortiment, het assortiment, de aantrekkelijkheid van de aanbiedingen en de nabijheid van de supermarkt.
- De gemeente Doetinchem heeft winkels in alle formuletypes. Zeker nu Lidl steeds meer op schuift naar het quality discount segment.

FORMULETYPE	OMSCHRIJVING	FORMULES EN AANWEZIGHEID
Fullservice	Veel service met bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn en PLUS
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met hoge prijsstelling	Coop en Spar
Value-for-money	Gemiddelde service met gemiddelde prijsstelling	Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar Voordeelmarkt
Service discount*	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet en Jumbo
Merken discount*	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Boni, Dirk van den Broek en Nettorama
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Aldi en Lidl

TABEL 3 EFMI SHOPPER MONITOR FORMULETYPEN – DIKGEDRUKT IS AANWEZIG IN KERN DOETINCHEM, SCHUIN OOK IN WEHL EN/OFGAANDEREN. * TEZAMEN VORMEN HET QUALITY DISCOUNT SEGMENT
Bron: EFMI CBL Consumententrends 2011, aangepast naar in 2017 nog actieve formules

- In de positioneringsmatrix van Gfk wordt de perceptie van de consument op prijs en service gemeten. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in Nederland in het Kerstrapport van 2016 weergegeven.
- Ook hier heeft de gemeente een hoge formuledekking. Enkel de formules in het kwadrant rechtsboven ontbreken. Dit zijn de formules met een relatief iets hogere prijs, maar die daarvoor wel een hoge service bieden. Dit is geen directe tekortkoming binnen het aanbod.
- In de consumentengids van oktober 2016 zijn de verschillende supermarktformules in Nederland met elkaar vergeleken op prijs. Dit werd gedaan voor de prijs op de A-merk producten en voor de huiskamer producten. In de gemeente Doetinchem zijn er zowel supermarktformules gevestigd met een relatief hoge, als een gemiddelde en relatief lage prijs voor merk- en huiskamerproducten.



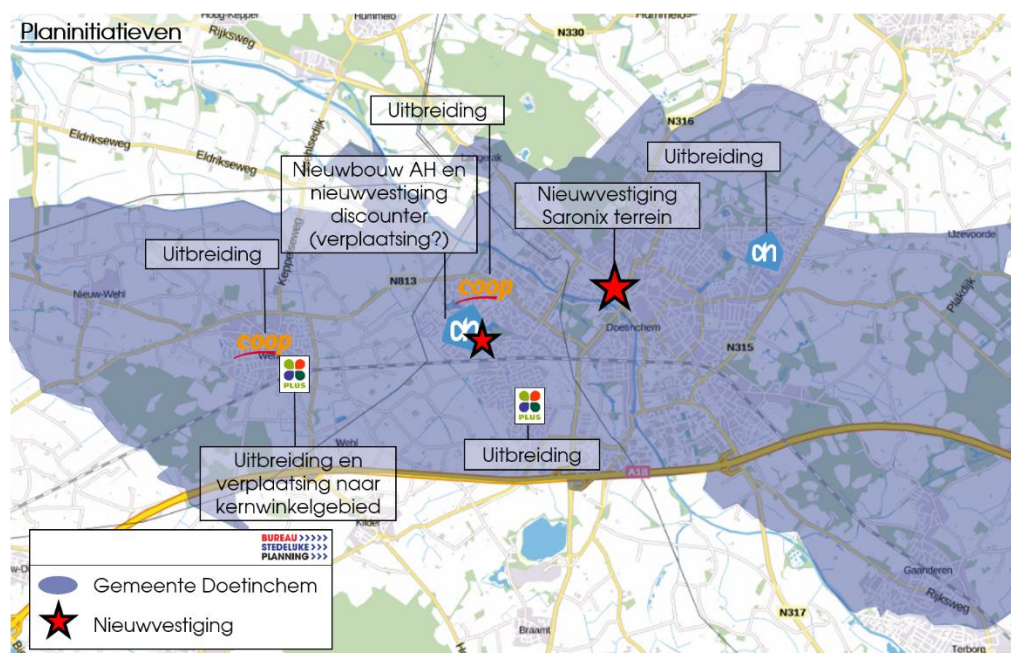
FIGUUR 7 GFK PERCEPTIE VAN DE CONSUMENT OP PRIJS EN SERVICE - OMCIRKELD IN GEMEENTE DOETINCHEM
Bron: Gfk Kerstrapport 2016; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN >>

- **Saronix terrein – Lidl:** Op het Saronix terrein zal een Lidl van maximaal 1.850 m² wvo vestigen. Deze ontwikkeling staat vast.
- **De Bongerd - Nieuwbouw AH en (nieuw)vestiging discounter:** Het bestemmingsplan voor winkelcentrum de Bongerd is in voorbereiding. Het college heeft hierover een principebesluit genomen en de ontwikkeling zal er komen. Bij de uitvoering zal Albert Heijn haar intrek nemen in een nieuw pand van 2.500 m² wvo. Daarbij zal een discounter toetreden in het oude pand van Albert Heijn. Dit zou zowel nieuwvestiging van een discounter als verplaatsing van een reeds gevestigde winkel kunnen betreffen. Indien dit een verplaatsing van de Aldi vanuit het centrum betreft, is er sprake van een netto-uitbreiding van circa 1900 m² wvo. Deze

ontwikkeling is ingezet om de functie van het wijkcentrum in het westen van Doetinchem te versterken.

- **Coop Wehl – Uitbreiding:** Deze winkel in het centrum van Wehl wenst op de huidige locatie uit te breiden. De gewenste uitbreiding ten opzichte van de huidige 659 m² wvo is circa 400 m² wvo.
- **PLUS Wehl – Verplaatsing en uitbreiding:** De PLUS in Wehl wenst uit te breiden naar 1.250 m² wvo (netto uitbreiding 390 m² wvo). De winkel zal daarbij verplaatsen naar het kernwinkelgebied van de kern.



FIGUUR 8 OVERZICHT INITIATIEVEN SUPERMARKTEN BINNEN GEMEENTE DOETINCHEM

Bron: BRT Achtergrondkaart, gemeente Doetinchem; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- **Albert Heijn Overstegen - Uitbreiding:** Eveneens de Albert Heijn in winkelcentrum Overstegen wenst uit te breiden. Dit betreft een netto-uitbreiding van circa 260 m² wvo, waarmee de winkel circa 1.450 m² wvo zou gaan meten.
- **Uitbreiding PLUS Willy Brandtplein:** De PLUS in Dichteren wenst uit te breiden op de huidige locatie. De gewenste uitbreiding in winkelvloeroppervlakte ten opzichte van de huidige 850 m² wvo is onbekend.
- **Uitbreiding Coop Slotlaan:** De Coop aan de Slotlaan wenst uit te breiden op de huidige locatie. De wens is om circa 150 m² wvo toe te voegen aan het huidige metrage van 820 m² wvo. Daarmee zou de winkel 970 m² wvo worden.

Door deze detailhandelsontwikkelingen staat het aanbod in de gemeente Doetinchem aan de vooravond van een sterke verandering. Het Saronix terrein gaat er komen. Dit betekent een minimale toevoeging van circa 1.850 m² wvo aan supermarktmeters binnen de gemeente Doetinchem. Ook de ontwikkeling in de Bongerd heeft grote kans dat deze gerealiseerd gaat worden doordat hier

inmiddels een principebesluit voor ligt. Dit zou de toevoeging van nog eens 1.900 m² wvo betekenen.

De overige uitbreidingsaanvragen betreffen met name ontwikkelingen binnen de bestaande detailhandelsstructuur. Hierdoor zal de detailhandelsstructuur niet perse sterk veranderen. Echter, het totaal van het aanbod supermarktmeters wordt wel aanzienlijk groter. Waardoor er eventueel uitval op plekken elders plaats kan vinden.

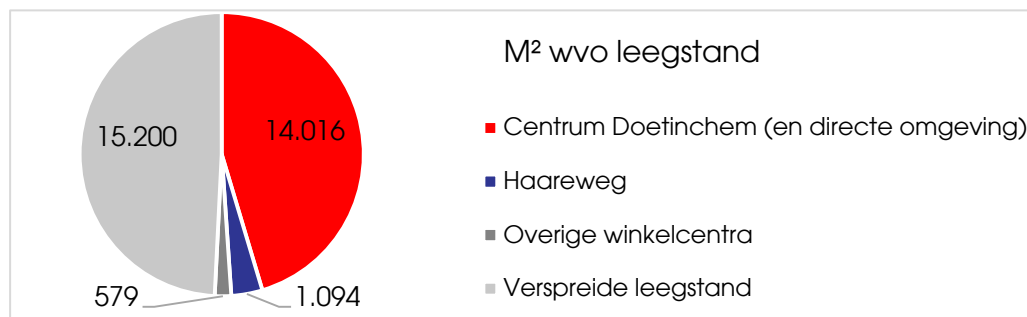
INITIATIEF	WENS	HUIDIG M ² WVO	TOEVOEGING M ² WVO	STATUS
Saronix terrein*	Nieuwvestiging Lidl supermarkt	-	1.850	Hard, ontwikkeling in voorbereiding
De Bongerd*	Nieuwbouw Albert Heijn en toevoeging discounter (Uitgaande van relocatie Aldi Schouwborgplein)	1.833	1.900	Hard: Bestemmingsplan in voorbereiding
PLUS Wehl	Uitbreiding en verplaatsing kernwinkelgebied	860	390	Zacht
Coop Wehl	Uitbreiding	659	400	Zacht
Albert Heijn Overstegen	Uitbreiding	1.190	260	Zacht
PLUS Dichteren	Uitbreiding	850	Onbekend	Zacht
Coop Slotlaan	Uitbreiding	820	150	Zacht

TABEL 4 OVERZICHT SUPERMARKTINITIATIEVEN IN GEMEENTE DOETINCHEM -* BEIDE ONTWIKKELINGEN VINDEN PLAATS NAAR AANLEIDING VAN HET BELEID UIT 2007, TER VERBETERING VAN SPREIDING EN KRACHT WIJKCENTRA
Bron: Gemeente Doetinchem, Ruimtelijk functionele uitbreiding de Bongerd, Tendered.nl

LEEGSTAND MET NAME IN/RONDONNEN CENTRUM DOETINCHEM EN HAAREWEG >>

- In de gehele gemeente Doetinchem staat een kleine 31.000 m² wvo aan detailhandelsmeters leeg. Dit is 16,5% van het totale detailhandelsaanbod en ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 10%⁴.
- Met name het centrum Doetinchem en de directe omgeving ervan kennen met 14.000 m² wvo een aanzienlijke leegstand. Dit betreft ruim 19% van het totale aanbod in het centrum. Een deel van de leegstaande panden liggen aan de rand van het kernwinkelgebied. Met de huidige bestemmingsplannen kan een supermarkt in grote panden trekken.

⁴ <http://nos.nl/artikel/2136070-winkelleegstand-aangepakt-hoe-leeg-staat-jouw-gemeente.html>



FIGUUR 9 LEEGSTAND NAAR WINKELGEBIED – O.B.V. INDELING LOCATUS (OFWEL CENTRUM INCL. VEENTJES)
Bron: Locatus 2017

- Van de overige detailhandelsclusters kent enkel Haareweg een hoge leegstand. Naast de Coop die hier gevestigd zijn enkel een aantal kleine winkels aan de Haareweg gevuld, de overige 55% van de winkelmeters staat leeg (zowel aan Surinameplein en Haareweg). Er wordt hier gewerkt aan verbetering.
- In de meeste andere winkelgebieden behorend tot de boodschappenstructuur staat geen enkel pand leeg.
- De gemeente Doetinchem zet zich in om de leegstaande panden op te vullen en de bestemming/het pand op ongewenste locaties voor detailhandel te verwijderen. Zo wordt de voormalige C1000 op de Veentjes gesloopt en komen hiervoor woningen in de plaats.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN FOODSECTOR

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Ook de foodsector heeft te maken met deze verschillende trends en ontwikkelingen. Zowel op het vlak van de supermarkten an sich, als de effecten die demografische ontwikkelingen hebben op de foodsector.

- **Demografische aardverschuiving in Nederland.** Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in de winkels dan de mensen jonger dan 65 jaar. Deze ontwikkeling is eveneens in de gemeente Doetinchem waar te nemen.
- **Food wint aan belang** in de winkelstraten. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Dit is het sterkst terug te zien in de grote stad, waar de merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met een grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag (“Food is the new fashion”). Echter ook buiten steden neemt food een steeds groter aandeel in binnen de winkelstraat en zijn met name de supermarkten de dragers van de winkelgebieden.



FIGUUR 10 FOOD WINT AAN BELANG DOOR ONDER ANDERE IDENTITEIT - IMPRESSIE MARQT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Schaalvergroting enerzijds:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service reguliere supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De gewenste maatvoering van bijvoorbeeld Aldi (circa 1.000 m² wvo) en buurtwinkels is iets kleiner dan de 1.200 m² wvo.
- **Traffic voorzieningen anderzijds:** deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment.



FIGUUR 11 TRAFFIC VOORZIENING SPAR CITY STORE MARKTSTRAAT ENSCHEDE (LINKS) EN NIEUWKOMER OP MARKT: STACH (RECHTS)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche.** Voorbeelden zijn Marqt, Landmarkt en Stach. Deze aanbieders richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en de identiteit die men eraan koppelt.
- Daarnaast zijn er **nieuwkomers vanuit de horeca (blurring foodretail en food-service)**. Restaurants en fastservicebedrijven bieden hun producten aan om thuis te consumeren. Het leidt tot diensten als Foodora, Deliveroo en Thuisbezorgd.nl.
- Ook is er **blurring van buiten de foodsector**. Ondernemers van buiten de dagelijkse sector zien dat food aan populariteit wint en pakken hun kans. Dit gebeurt op zeer uiteenlopende manieren. Van de boekhandel die ook koffie en broodjes serveert tot toetreders van buiten de traditionele retailsector (vooral vanuit de logistiek). Denk aan Hello Fresh, aan Uber-eats, de taxi-app die nu ook eten van restaurants in Amsterdam thuis bezorgt, en aan Amazon Fresh die vanuit de VS Europa al heeft bereikt.

Blurring in vorm en distributiekanaal – Jumbo-app en Picnic

Onder invloed van **omni-channel** breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst), waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip met de typerende Picnic-busjes worden thuisbezorgd.



FIGUUR 12 BUSHOKJE UTRECHT TER PROMOTIE VAN JUMBO-APP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **E-commerce** maakt in de huidige situatie nog een klein onderdeel uit van de omzet in de dagelijkse sector. Verschillende bronnen komen neer op een aandeel van 1,5% á 2,0% van de totale aankopen in de supermarktsector dat online gedaan worden. Dit staat in schril contrast met het aandeel van circa

10% in de niet-dagelijkse sector. De rol van e-commerce in de supermarktsector zal de komende jaren echter sterk stijgen. De verwachtingen voor hoe dit percentage de komende jaren gaat stijgen, liggen sterk uit een. Of dit op den duur betekent, dat er net als in de niet-dagelijkse sector, ook minder winkelvloermeters nodig zijn in de dagelijkse sector, is nog niet duidelijk.

- **Pick-up point:** In lijn met de ontwikkeling van e-commerce is de opkomst van pick-up points. Klanten kunnen online hun bestellingen doorgeven en deze later ophalen bij een pick-up point. Deze zijn zowel gevestigd bij supermarkten als standalone punten.

1.4 CONCLUSIES CONTEXTANALYSE

- De supermarkten in de gemeente Doetinchem vervullen een functie voor de bijna 57.000 inwoners uit de gemeente en ook de buurplaatsen.
- Het draagvlak voor (supermarkt)voorzieningen versmalt de komende jaren iets door een lichte bevolkingskrimp en de (negatieve) effecten van internetwinkelen en vergrijzing. De 65-plussers besteden 15% minder aan boodschappen dan 65-minners. En door krimp en vergrijzing nemen vermoedelijk ook inkomens af. De gemeente zal nadrukkelijk in moeten spelen op een aanstaande vergrijzing (vooral in de leeftijdsgroep 75+), als ook op huishoudverdunding (kleinere huishoudens) als krappere inkomens (focus op prijs en vertrouwdheid).
- De gemeente Doetinchem kent met de komst van Lidl op het Saronix terrein 18 supermarkten met in totaal bijna 18.671 m² wvo. Alle bewoners, ook die van de dorpen Wehl en Gaanderen, hebben supermarkten op korte afstand. Deze fijnmazige boodschappenstructuur vloeit voort uit het beleid van 2009 en is in die zin gewenst.
- De supermarkten zijn relatief kleinschalig. Slechts 4 van de 18 supermarkten hebben een moderne maatvoering voor een reguliere supermarkt van 1.200 m² wvo of meer. Dit verklaart de wens tot uitbreiding en optimalisatie die bij veel gevestigde supermarkten speelt.
- In totaal ligt er voor minimaal 3.000 m² wvo aan netto uitbreidingsverzoeken van supermarkten. Daarnaast is de komst van een supermarkt op het Saronix terrein van 1.850 m² wvo een initiatief dat vast ligt. Als ook alle meer zachte plannen doorgaan, betekent dit een toename van het supermarktareaal met circa 16% ten opzichte van het huidige aanbod in de gemeente (huidige is inclusief Saronix).
- Dit is nog exclusief de overige plancapaciteit, zijnde de in bestemmingsplannen vergunde supermarktmeters, welke (nog) niet in het gebruik zijn door supermarkten.

2 KWANTITATIEVE MARKMOGELIJKHEDEN BOODSCHAPPENSTRUCTUUR

Ten behoeve van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het supermarktaanbod in de gemeente Doetinchem, zijn drie analysemethodes gehanteerd:

- Vergelijking van de supermarktdkking;
- Benchmark met gemeentes/plaatsen met een soortgelijke grootte en typering;
- Distributie planologische berekening.

2.1 SUPERMARKTDEKKING: SUPERMARKTDICHTHEID HOOG

De supermarktdkking in de gemeente Doetinchem is 0,33 m² wvo per inwoner. Dit is duidelijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,26 m² wvo per inwoner en wordt grotendeels verklaard uit het feit dat het aanbod ook een functie heeft voor de inwoners van omliggende gemeentes. Ook het totale aanbod dagelijkse detailhandel ligt hoger dan het Nederlands gemiddelde.

	SUPERMARKTDICHTHEID	DICHTHEID DAGELIJKSE DETAILHANDEL (TOTAAL)
Gemeente Doetinchem	0,33	0,45
<i>Kern Doetinchem (en directe omgeving)</i>	<i>0,34</i>	<i>0,47</i>
<i>Kern Wehl (en directe omgeving)</i>	<i>0,22</i>	<i>0,33</i>
<i>Kern Gaanderen (en directe omgeving)</i>	<i>0,36</i>	<i>0,40</i>
Nederland	0,26	0,36

TABEL 5 WINKELDICHTHEDEN SUPERMARKTEN EN DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Bron: Locatus 2017, Locatus Retail Facts, CBS Statline 2016

Op het eerste oog lijkt het aanbod supermarkten en overige dagelijkse detailhandel met deze dekking voldoende groot. Wellicht is het supermarktaanbod in bijvoorbeeld de kleinere kern Gaanderen zelfs aan de hoge kant. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden op basis van de winkeldichtheden in vergelijking met het landelijk gemiddelde zijn er enkel in de kern Wehl.

2.2 BENCHMARK: VEEL MAAR KLEINE SUPERMARKTEN

Anders dan de vergelijking van dichtheden in de gemeente Doetinchem met de Nederlandse gemiddelden, worden deze in een benchmark geanalyseerd op basis van een vergelijking met vergelijkbare gemeentes. Als benchmark is er gekozen voor 20 gemeentes met net als Doetinchem een kernwinkelgebied groot in de hoofdplaats en met een inwoneraantal tussen de 45.000 en 90.000⁵. Voor deze gemeentes is niet enkel gekeken naar het supermarktaanbod in metrages, maar ook naar de oppervlaktes van de supermarkten, het aantal supermarkten per 10.000 inwoners en de verdeling over de kernen.

		BENCHMARK	GEMEENTE DOETINCHEM
Supermarktdichtheid (m ² wvo per inwoner)	Gemeente	0,26	0,33
	Hoofdkern*	0,28	0,34
	Omliggende kernen*	0,21	0,28
Metrage (gemiddeld m ² wvo per supermarkt)	Gemeente	1.077	1.037
	Hoofdkern*	1.108	1.085
	Omliggende kernen*	886	870
Supermarkten (verkooppunten) per 10.000 inwoners	Gemeente	2,5	3,2
	Hoofdkern*	2,5	3,1
	Omliggende kernen*	2,5	3,2

TABEL 6 BENCHMARK SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE DOETINCHEM

* ONDERSCHIED ENKEL GEMAAKT VOOR DE GEMEENTES DIE OMLIGGENDE KERNEN MET SUPERMARKTAANBOD HEBBEN

Bron: Locatus 2017, supermarktgidz april 2017, CBS Statline 2016

De meest opvallende kenmerken van het supermarktaanbod in de gemeente Doetinchem in vergelijking met de benchmark zijn:

- De **supermarktdichtheid** in de omliggende kernen ligt in Doetinchem beduidend hoger dan bij de benchmark. Dit kan duiden op een ruim aanbod in Wehl en Gaanderen en/of dat de supermarkten van deze kernen in verhouding een groter verzorgingsgebied (ook buiten de kern) dan de omliggende kernen van de benchmark.
- Het **gemiddelde metrage** van de supermarkten in de gemeente Doetinchem is aan de lage kant. Gemiddeld meten de supermarkten in de benchmark 4% meer m² wvo dan de supermarkten in de gemeente Doetinchem.
- Het **aantal supermarktvestigingen** per 10.000 inwoners ligt in de gemeente Doetinchem zeer hoog. Dit geldt voor de kern Doetinchem, maar in nog grotere mate voor Wehl en Gaanderen.

⁵ Gemeentes: Almelo, Assen, Bergen op Zoom, Drachten, Gouda, Hengelo, Hoorn, Middelburg, Oosterhout, Oss, Purmerend, Roermond, Roosendaal, Súdwest-Fryslân, Veenendaal, Vlaardingen, Weert, Zeist en Zutphen.

- Kortom, het supermarktaanbod in de gemeente Doetinchem omvat in vergelijking met de benchmark een hoge dichtheid in m² wvo per inwoner. Dit wordt veroorzaakt door relatief veel vestigingen, want het gemiddelde metrage van een supermarkt ligt juist duidelijk onder het gemiddelde van de benchmarkgemeentes. De hoge dichtheid is met de komst van Lidl Saronix verder toegenomen.



FIGUUR 13 GEMEENTE KENT RELATIEF KLEINE SUPERMARKTEN: SPAR HEEMSKERKLAAN EN ALDI SCHOUWBURGPLEIN METEN RESPECTIEVELIJK 400 EN 595 M² WVO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.3 DISTRIBUTIEVE TOETS TOONT ONDERMAATSE PRESTATIE

Door middel van een distributieve berekening (DPO) is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een inschatting gemaakt over de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse en supermarktsector in de gemeente Doetinchem.

KENGETALLEN DPO >>

Bij deze DPO zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak:** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal voor de gemeente Doetinchem van 56.827 in 2016 (bron: CBS 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal in de gemeente de komende jaren dalen tot circa 55.060 in 2027 (bron: Primos bevolkingsprognose 2015).
- **Bestedingen:** Jaarlijks geldt een gemiddeld bestedingscijfer van € 2.022 (exclusief BTW) per persoon in de supermarktsector. Voor de volledige dagelijkse sector is dit € 2.540 (exclusief BTW) per persoon (bron: dailhandel.info, 2015). Doordat het gemiddelde inkomen van de inwoners van de gemeente Doetinchem onder het landelijk gemiddelde ligt, is dit bestedingscijfer hiervoor gecorrigeerd (elasticiteit is 0,25). De bestedingen worden naar de toekomst constant verondersteld.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit van de supermarkten geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. Het Nederlandse gemiddelde van € 8.381 (exclusief BTW) is gehanteerd (Bron:

detailhandel.info, 2015). Voor de complete dagelijkse detailhandel ligt deze gemiddelde vloerproductiviteit op € 7.910 (exclusief BTW).

- **Aanbod:** Het gevestigde aanbod supermarkten in de gemeente Doetinchem bedraagt 18.671 m² wvo (Locatus 2017). Voor het gehele dagelijkse aanbod ligt dit totale metrage op 25.684 m² wvo (eveneens Locatus 2017).

SCENARIO'S KOOPSTROMEN >>

Er zijn geen koopstromen op het niveau van de gemeente Doetinchem bekend. Daarom hanteren we enkele scenario's. We gaan er hierbij vanuit dat de koopstromen voor de supermarktsector gelijk is aan de volledige dagelijkse sector.

Binding

In een gemeente als Doetinchem, die een bovenlokale functie heeft en een ruim aanbod (zowel supermarkten als overig dagelijks), zal de binding naar verwachting hoog zijn. Wij verwachten op basis van ervaringen elders dat deze tussen de 90 en 95% zal liggen, waarbij we uitgaan van het gemiddelde van 92,5% (afvloeiing met name vanuit Gaanderen). De koopkrachtbinding is het aandeel van de bestedingen in de dagelijkse sector dat inwoners in hun eigen gemeente besteden.

Toevloeiing

Voor de toevloeiing gaan we uit van scenario's. De koopkrachttoevloeiing in het aandeel van de omzet dat afkomstig is van de inwoners van buiten de gemeente Doetinchem. De scenario's zijn als volgt:

1. **Gesloten vat:** Hierbij is de toevloeiing gelijk aan de afvloeiing. In dit geval dus tussen de 5 en 10%, waarbij we uitgaan van 7,5%. Oftewel: van elke euro die het dagelijkse aanbod in de gemeente omzet, is 7,5 cent afkomstig van consumenten die van buiten de gemeente komen (zowel inwoners van omliggende gemeenten als toeristen).
2. **Hoge toevloeiing:** Gemeentes met een belangrijke in de regio hebben veelal een hoge toevloeiing van inwoners uit de gemeentes in de omgeving. De ervaring en uit koopstromen van andere gemeentes leert ons dat de toevloeiing voor de dagelijkse sector ook in gemeentes met een bovenlokale functie zelden boven de 20% komt. Daarom gaat scenario 2 uit van dit maximum.

HUIDIG FUNCTIONEREN AANBOD GEMIDDELD ONDERMAATS >>

Met het huidige inwoneraantal, aanbod en scenario's van koopstromen, ziet de distributieve toets voor de gemeente Doetinchem op het niveau van supermarkten en de volledige dagelijkse sector, er als volgt uit:

Scenario	SUPERMARKTEN		DAGELIJKS	
	VAT (1)	HOOG (2)	VAT (1)	HOOG (2)
Inwoners	56.827	56.827	56.827	56.827
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022	€ 2.540	€ 2.540
Bestedingspotentieel in € mln	€ 115	€ 115	€ 144	€ 144
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 113	€ 113	€ 143	€ 143
Koopkrachtbinding	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 105	€ 105	€ 132	€ 132
Koopkrachttoevloeiing	7,5%	20%	7,5%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 9	€ 26	€ 11	€ 33
Totale bestedingen in € mln	€ 113	€ 131	€ 143	€ 165
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 7.910	€ 7.910
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.746	€ 7.800	€ 6.031	€ 6.973
Haalbaar aanbod in m ² wvo	13.539	15.654	18.020	20.835
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	18.671	18.671	25.684	25.684
Uitbreidingsruimte in m² wvo	- 5.132	- 3.017	- 7.664	- 4.849

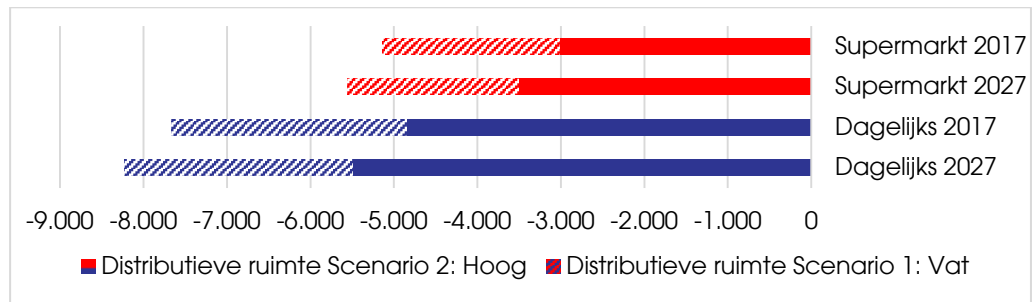
TABEL 7 DISTRIBUTIEVE TOETS GEMEENTE DOETINCHEM, HUIDIG FUNCTIONEREN

Zowel in scenario 1 als 2 bestaat er voor beide branches een negatieve uitbreidingsruimte. Doordat de gemeente Doetinchem een bovenlokale functie heeft verwachte wij dat de daadwerkelijke toevloeiing meer in de richting van het hoge scenario bevindt (scenario 2) dan van dat van het gesloten vat (scenario 1). Echter zelfs met deze koopkrachttoevloeiing wordt er nog geen evenwicht bereikt in de uitbreidingsruimte.

We kunnen met de uitkomsten van deze toets veronderstellen dat (een deel van) het aanbod in de gemeente Doetinchem ondermaats presteert en niet de gewenste en/of benodigde vloerproductiviteit behaald. Voor een evenwicht in de supermarktsector zou er bij een koopkrachtbinding van 92,5% een toevloeiing van 33% benodigd zijn. Een dergelijke koopkrachttoevloeiing is extreem hoog en niet realistisch.

KRIMP EN REALISATIE SARONIX MAAKT SITUATIE NIJPENDER >>

De gemeente Doetinchem staat aan de vooravond van een lichte krimp van het inwoneraantal. In 2027 wonen er naar verwachting circa 1.750 minder mensen in de gemeente, iets dat na 2027 verder door zet.



FIGUUR 14 DISTRIBUTIEVE RUIMTES SUPERMARKTEN EN DAGELIJKS AANBOD GEMEENTE DOETINCHEM N 2017 EN 2027

Door deze verwachte krimp neemt het bestedingspotentieel van de gehele gemeente Doetinchem af. Bij gelijkblijvend aanbod en gelijkblijvende koopstromen, zal de distributieve ruimte nog negatiever worden (zie Figuur 14). Zelfs in het geval van scenario 2, met een hoge toevloeiing, is er een negatieve ruimte van circa 3.500 m² wvo voor supermarkten en circa 5.500 m² wvo voor de complete dagelijkse sector in 2027. Dit in combinatie met de realisatie van een ontwikkeling als in De Bongerd (minimaal 1.900 m² wvo), maken dat de kans op uitval bij minder functionerende winkels voor de hand ligt.

2.4 CONCLUSIES KWANTITATIEVE ANALYSE

De uitkomsten van de kwantitatieve analyse wijzen in een richting. Er is ruim voldoende supermarkt- en dagelijks aanbod gevestigd in de gemeente Doetinchem:

- De **winkeldichtheden**, zowel voor het supermarkt als het volledige dagelijkse aanbod, liggen ruim boven het landelijk gemiddelde. Hieruit blijkt enerzijds de bovenlokale functie van het aanbod in de gemeente Doetinchem, maar anderzijds ook dat er voldoende aanbod is voor de inwoners van de gemeente.
- Ook een **benchmark** met vergelijkbare gemeentes bevestigt dit beeld. In vergelijking met de twintig gemeentes ligt de dichtheid en aantal vestigingen in de gemeente Doetinchem hoger. De gemiddelde oppervlakte per supermarkt ligt hier echter duidelijk onder: de supermarkten zijn relatief klein.
- Tot slot biedt ook de **distributieve toets** geen ruimte voor uitbreiding van het dagelijks- en supermarktaanbod. Zelfs bij een positief scenario met een hoge toevloeiing is er sprake van een negatieve uitbreidingsruimte. Dit duidt erop dat (een deel van) het supermarkt- en dagelijks aanbod ondermaats presteert.
- Door de komst van een Lidl supermarkt op het Saronix terrein van maximaal 1.850 m² wvo zijn de winkeldichtheden hoger geworden en is de reeds bestaande negatieve uitbreidingsruimte verder gestegen. Bij verdere uitbreiding van andere supermarkten, zoals in de Bongerd, zal dit beeld verder versterken.

De kwantitatieve analyse laat nauwelijks ruimte voor nieuwe en uitbreidingsinitiatieven. Enkel de winkeldichtheid van Wehl ligt enigszins onder het Nederlands gemiddelde. Hier zou enige uitbreiding met het oog op de verzorging van deze inwoners mogelijk zijn. Anderzijds is ook de gemiddelde grootte van de supermarkten (met name in Doetinchem) aan de lage kant. Voor een toekomstbestendige boodschappenstructuur zouden uitbreidingen beperkt toegestaan kunnen worden. Uitval aan de onderkant van het aanbod, bij reeds minder functionerende winkels, lijkt hierbij een reëel gevolg.

In het volgende hoofdstuk zal deze analyse meegenomen worden in de visie op de boodschappenstructuur van de gemeente Doetinchem.

3 VISIE OP BOODSCHAPPENSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM

In dit hoofdstuk staat de visie op de supermarktstructuur in de gemeente Doetinchem centraal. Waar is er eventueel nog versterking gewenst, en met wat voor type supermarkt? Wat is de gewenste strategie om deze versterking te bewerkstelligen? Maar ook, waar zijn supermarktontwikkelingen ongewenst en hoe moet de gemeente dit tegenhouden? De visie is gebaseerd op:

- de uitkomsten van de contextanalyse uit hoofdstuk 1;
- de analyse van de distributieve mogelijkheden in hoofdstuk 2;
- een SWOT-analyse en SWOT-confrontatie in paragraaf 3.1. Wat zijn de uitgelezen kansen (combineren van sterktes met kansen) en de meest ernstige bedreigingen (combineren van zwaktes met bedreigingen) en;
- een beoordeling van de afzonderlijke supermarkten en de winkelgebieden waar zij onderdeel van uit maken (bijlage 2).

3.1 SWOT-ANALYSE EN SWOT-CONFRONTATIE

SWOT-ANALYSE >>

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een gebied.

Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar de gemeente of andere stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke punten. Een voorbeeld hiervan is de parkeergelegenheid. Dat wil zeggen dat het punt sterk of zwak is ten opzichte van concurrerende winkelgebieden. Zaken die van 'buiten' komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen. Een voorbeeld hiervan is bevolkingsgroei.

In onderstaande tabel is de SWOT-analyse weergegeven:

STERKTES	ZWAKTES
<ul style="list-style-type: none"> • De spreiding van het huidige supermarktaanbod is goed. Alle inwoners van de gemeente hebben dichtbij de beschikking over een supermarkt. • Volledig aanbod in supermarktmeters (t.o.v. draagvlak) en gedifferentieerd formulebeeld. • Meeste supermarkten en winkelgebieden zien er netjes uit, daarbij is de leegstand over het algemeen beperkt in de ondersteunende centra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Veel supermarkten hebben naar moderne maatstaven een beperkte maatvoering. Een tekort aan supermarktmeters is er echter niet. • Diverse supermarkten rondom het centrum functioneren niet naar behoren en hebben een verouderde uitstraling. Daarbij bestaat er niet tot nauwelijks connectie met het (niet-dagelijkse) kernwinkelgebied van Doetinchem. • Leegstand tussen centrumsupermarkten en het kernwinkelgebied.
KANSEN	BEDREIGINGEN
<ul style="list-style-type: none"> • Investeringsbereidheid van supermarktformules/-ondernemers: Ze wensen uit te breiden en hun supermarkt te moderniseren waar gewenst. • Rondom de gemeente liggen enkele kleine kernen die (gedeeltelijk) aangewezen zijn op het dagelijks aanbod in de gemeente Doetinchem. • In enkele gebieden van de gemeente worden grote hoeveelheden woningen gebouwd. Dit biedt extra draagvlak voor de supermarkten nabij. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verwachte krimp van bevolkingsaantal zorgt ervoor dat het bestaande directe draagvlak op den duur kleiner wordt. • Daarbij vergrijzing: afname van mobiliteit en koopdrang. • Terughoudend beleid regio in toevoeging van winkelmeters. • Ook supermarkten in omliggende gemeentes hebben uitbreidingsplannen.

TABEL 8 SWOT-ANALYSE DAGELIJKSE DETAILHANDEL EN SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM

SWOT-CONFRONTATIE >>

Een SWOT-confrontatie koppelt de sterke en de zwakke punten aan de kansen en bedreigingen. Zo ontstaan de meest veelbelovende mogelijkheden en meest bedreigende situaties voor de dagelijkse sector en supermarktstructuur in de gemeente Doetinchem.

MEEST VEELBELOVEND

De gemeente Doetinchem kent een goed verspreid supermarktaanbod. Hierdoor hebben alle inwoners van de gemeente de beschikking over een supermarkt nabij. Dit maakt het aanbod in de gemeente ook voor inwoners van kleine omliggende kernen zonder eigen aanbod, een aantrekkelijke optie. Dit vergroot het draagvlak van de supermarkten in de gemeente Doetinchem. Hetzelfde geldt voor de

supermarkten die nabij de grotere woningbouwontwikkelingen van de kernen gevestigd zijn.

Diverse supermarkten hebben echter een beperkte maatvoering en willen uitbreiden. Door deze bereidheid tot investering van supermarktondernemers en –formules kan en zal het supermarktaanbod aan de wensen van de moderne consument blijven voldoen.

MEEST BEDREIGEND

Het bevolkingsdraagvlak loopt terug. Demografische verandering als vergrijzing en sectorspecifieke ontwikkelingen als internetwinkelen zetten de omzet van fysieke winkels onder druk. Kernen en supermarkten aan de onderkant van de hiërarchie zijn hiervan de dupe. Het is noodzaak dat bij uitval van een supermarkt in de wijk, ook de oudere bevolking de beschikking heeft over een supermarkt op korte afstand van hun huis.

Ondanks de investeringsbereidheid van de supermarktondernemers en –formules lijkt uitbreiding niet direct voor elke winkel voor de hand te hebben. Het huidige totale aanbod is voldoende voor het aantal inwoners. Daarbij heeft de regio een terughoudend beleid ten opzichte van toevoeging van winkelmeters en staan ook de buurgemeentes niet stil in ontwikkeling van het dagelijks aanbod.

Daarnaast functioneren lang niet alle supermarkten (rondom het centrum van Doetinchem) naar behoren. De verouderde en kleine Aldi kan een plek krijgen in wijkwinkelcentrum de Bongerd. Dit is geen negatieve ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur. Het is dan echter wel gewenst, dat de overige supermarkten nabij het centrum hun locatie behouden. Ook zal de connectie met het kernwinkelgebied waar mogelijk versterkt moeten worden. Juist de straten tussen het Simonsplein en de Rozengaardseweg kennen relatief veel leegstand. Hierdoor is het combinatiebezoek tussen de twee winkelclusters relatief beperkt.

3.2 CONCLUSIES, AFWEGING EN AANBEVELINGEN

De gemeente Doetinchem is ruim bedeed met supermarkten: in aantal, omvang, diversiteit en geografische spreiding.

Een nadere analyse van winkeldichtheden, benchmark en een distributieve berekening wijzen in de richting van een overschot aan supermarktmeters van circa 3.500 á 5.500 m² vwo (afhankelijk van toevloeiing). Naar de toekomst toe neemt het overschot vermoedelijk verder toe, door bijvoorbeeld uitbreiding supermarkt de Bongerd, huishoudverdunding en de effecten van vergrijzing (senioren besteden minder aan detailhandel) en internetwinkelen. Kwantitatief is er dus geen behoefte aan toevoeging van supermarktmeters. Echter leidt een

overschot niet direct tot leegstand en zeker niet tot ontwrichting van de markt (en duurzame ontwrichting)

AFWEGINGEN WENSELIJK SUPERMARKTAANBOD >>

Diverse supermarkten wensen echter uit te breiden, om met een moderne maatvoering en winkel tegemoet te komen aan de wensen van de consument. Daar hiervoor kwantitatief geen ruimte bestaat, is een zorgvuldige afweging gewenst. Dit vraagt scherpe keuzes van de gemeente: waar wel of geen uitbreiding van supermarktmeters toe te staan.

Gelet op de vorige hoofdstukken moeten we voor de volgende aspecten een aanbeveling doen:

1. Nieuwe vestiging of optimalisatie van een bestaande supermarkt
2. Functiebehoud versus functiesprong
3. Het functioneren en perspectief van de betreffende supermarkt
4. Al dan niet versterking van het winkelgebied in kwestie
5. De plek van de betreffende supermarkt en winkelgebied in de winkelhiërarchie
6. Het al dan niet planologisch wegbestemmen van achter te laten en ongewenste supermarktlocaties

Navolgend is op de betreffende (bovenstaande) aspecten ingegaan. Hierin worden de conclusies en aanbevelingen gegeven ten behoeve aan een sterke en aantrekkelijke boodschappenstructuur binnen de gemeente Doetinchem.

AD 1. TERUGHOUDENDHEID BIJ INITIATIEVEN: ENKEL OPTIMALISATIE BESTAAND >>

- Doordat het huidige aanbod kwantitatief afdoende is om in de behoefte te voorzien, zal er zeer terughoudend met de diverse initiatieven voor nieuwvestiging om moeten worden gegaan⁶.
- Het toevoegen van nieuwe supermarkten in de gemeente Doetinchem is in onze optiek daardoor uitgesloten, echter kan een uitzondering gemaakt worden voor bijzondere concepten die momenteel niet in de gemeente gevestigd zijn (zoals een Ekoplaza). Bij voorkeur vestigen deze uitzonderingen zich binnen het kernwinkelgebied van het centrum van Doetinchem.

AD 2. FUNCTIESPRONG UITGESLOTEN >>

- De gemeente kent een evenwichtige supermarktstructuur. Het evenwicht is evenwel wankel.
- Supermarktinitiatieven waarbij een functiesprong wordt beoogd dreigen het evenwicht te verstoren en zijn dan ook uitgesloten. Een supermarkt in

⁶ Op het Saronix terrein komt een supermarkt van maximaal 1.850 m² wvo. Dit is geen initiatief, maar een hard plan.

een wijkcentrum is niet toegestaan zo groot te worden, dat deze een functie voor de inwoners van de gehele kern krijgt (zie ook AD 5).

- Optimalisatie met functiebehoud is wel mogelijk. Het is van belang dat er goed bereikbare supermarkten zijn voor alle inwoners van de gemeente Doetinchem. Dit is wenselijk vanuit sociaal oogpunt.

AD 3. ALLEEN HONOREREN PERSPECTIEFVOLLE SUPERMARKTEN, OFWEL BINNEN WINKELSTRUCTUUR >>

- Opvallend is het grote aantal supermarkten met een beperkte maatvoering. In de gemeente Doetinchem zijn maar liefst 14 van de 18 supermarkten kleiner dan 1.200 m² wvo, een maat die zowel door de retailer als de consument als modern wordt beschouwd. Dit verklaart ook de wens tot optimalisatie van een groot aantal supermarkten.
- Echter, de wens tot optimalisatie moet ingegeven zijn vanuit het perspectief van de supermarktexploitatie, en niet louter vanuit vastgoedoptiek.
- Het verdwijnen van kleinere supermarkten buiten de winkelgebieden kan hierdoor plaatsvinden. Dit is een autonoom proces dat door deze maatregelen versneld plaats kan vinden.

AD 4 VERSTERKING BESTAANDE (BOODSCHAPPEN)STRUCTUUR >>

Optimalisatie van bestaande supermarkten is mogelijk indien het de bestaande detailhandels- en boodschappenstructuur versterkt, in ieder geval daar geen afbreuk aan doet. Van versterking van de detailhandelsstructuur is alleen sprake wanneer de ruimtelijk-functionele relatie van de supermarkt met de andere winkels is gewaarborgd.

AD 5. PLEK IN WINKELHIERARCHIE: AANGEWZEN 'BOODSCHAPPEN'CENTRA >>

We adviseren de hiërarchie in de huidige boodschappenstructuur ook leidend te laten zijn bij het al dan niet honoreren van uitbreidingsverzoeken. Dit betekent:

- In beginsel geen uitbreiding van supermarkten buiten de aangewezen (boodschappen)centra, te weten: Centrum Doetinchem⁷, de dorpscentra van Wehl en Gaanderen en de wijkwinkelcentra De Bongerd en Overstegen.
- De vergroting dient passend zijn bij huidige functie van het boodschappen-gebied en supermarkt in kwestie, dat wil zeggen dorp-, wijk- of stadverzorgend. Dit betekent dat er een richtlijn is voor de maximale maatvoering van het totaal aantal supermarktmetres in een winkelgebied (zie onderstaande tabel).
- Daarbij dient de uitbreiding van een supermarkt passend te zijn binnen het des betreffende winkelgebied. Dit betekent dat er ook maximale

⁷ Hierbij de afbakening van de gemeente Doetinchem volgend: Het centrum van Doetinchem omvat het gebied dat ook door Locatus als Centrum wordt gedefinieerd, **exclusief** de Veentjes.

maatvoeringen per supermarkt per winkelgebied zijn (zie hiervoor eveneens onderstaande tabel).

- Deze maximale maatvoeringen per winkelgebied resulteren erin dat er onder andere in het Centrum van Doetinchem en in het Centrum van Gaanderen nauwelijks uitbreiding mogelijk is.

TYPERING WINKELGEBIED	AANGeweZEN (BOODSCHAPPEN) CENTRA	RICHTLIJN MAXIMALE M ² WVO SUPERMARKTEN PER WINKELGEBIED	RICHTLIJN MAXIMALE MAATVOERING PER SUPERMARKT
Hoofwinkelgebied (stadverzorgend)	Centrum Doetinchem	8.000 m ² wvo*	2.000 m ² wvo
Dorpverzorgend	Centrum Wehl en Centrum Gaanderen	2.200 m ² wvo	1.200 m ² wvo
Wijkverzorgend	De Bongerd en Overstegen	3.000 m ² wvo	1.500 m ² wvo

TABEL 9 WINKELHIERARCHIE EN MAXIMALE MAATVOERING WINKELGEBIEDEN EN SUPERMARKTEN

* DEZE MAATVOERING IS EXCLUSIEF UITZONDERING ONDER AD 1: NIEUWVESTIGING VAN BIJZONDER CONCEPT: ENKEL BINNEN KERNWINKELGEBIED VAN CENTRUM DOETINCHEM MOGELIJK

AD 6. ONGEWENSTE SUPERMARKTBESTEMMING WEGBESTEMMEN >>

- Doordat er in de huidige situatie reeds een ruim aanbod in supermarktmeters is en deze met het oog op de gewenste initiatieven verder uit zal breiden, zullen ongewenste ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Hierbij is het belangrijk dat de supermarktbestemming van panden waarin een supermarkt(ontwikkeling) ongewenst is gewijzigd wordt.
- Bij een eventuele verplaatsing van een supermarkt dienen de achter te laten meters wegbestemd te worden voor een supermarkt. Een uitzondering kan er gemaakt worden als de supermarkt die verplaatst reeds in een van de aangewezen 'boodschappen' centra gevestigd is (zie ook punt c op pagina 38).

In de tabel op de volgende pagina is het een en ander vanuit de afwegingen samengevat:

	ASPECT	NIET MOGELIJK	WEL MOGELIJK
1	Nieuw versus optimalisatie bestaand	Nieuwe vestiging	Optimalisatie bestaand
2	Functiebehoud versus functiesprong	Functiesprong	Functiebehoud
3	Perspectief supermarkt	Kansarm	Kansrijk
4	Optimalisatie als bijdrage aan winkelgebied	Verzwakking (boodschappen)centra	Versterking winkelgebied in kwestie
5	Plek in winkel hiërarchie	Uitbreiding buiten de aangewezen centra	Binnen de aangewezen 'boodschappen' centra: <ul style="list-style-type: none"> • Centrum Doetinchem • Dorpscentra Wehl, Gaanderen • Wijkwinkelcentra De Bongerd, Overstegen
6	Supermarktbestemming	Behoud supermarktbestemming op achter te laten en ongewenste locaties	Veranderen supermarktbestemming op achter te laten en ongewenste locaties

TABEL 10 AFWEGINGSTABEL SUPERMARKTINITIATIEVEN GEMEENTE DOETINCHEM
Bron: Bureau Stedelijke Planning, gemeente Doetinchem

Tot slot. Sanering aan de onderkant van de hiërarchie (kleine kernen, buurtsupers) is een autonoom proces. Deze trend is onomkeerbaar, maar wordt wel versneld als supermarkten zich elders versterken. Dit veroorzaakt echter geen duurzame ontwrichting. Daarbij laat uitval aan de onderkant weer ruimte voor groei aan de bovenkant van de hiërarchie.

3.3 BELEIDSMATRIX

In voorgaande paragraaf hebben we het beleidskader geschetst. Verschillende afwegingen en keuzes hebben te maken met 'hoe om te gaan met supermarktinitiatieven?'. Om enerzijds tegemoet te komen aan wensen vanuit de markt, en anderzijds wildgroei te voorkomen, zijn de volgende hoofdlijnen van beleid geformuleerd die eveneens zijn samengevat in de beleidsmatrix.

LIJN 1: NIEUWVESTIGING IN PRINCIPE UITGESLOTEN >>

Lijn 1 in de beleidsmatrix volgend komen we tot de volgende hoofdlijn:

- Vestiging van nieuwe supermarkten en verplaatsing en/of uitbreiding van bestaande supermarkten is **uitgesloten buiten de aangewezen (boodschappen)centra**: Centrum Doetinchem, de dorpscentra van Wehl en Gaanderen en de wijkwinkelcentra De Bongerd en Overstegen.

- c. Versterking van de boodschappenstructuur. Supermarkten fungeren als belangrijke motor van winkelgebieden. De andere winkels profiteren mee als de supermarkt optimaliseert. Verplaatsing van buiten naar binnen de aangewezen (boodschappen)centra wordt gestimuleerd. De omgekeerde weg - van binnen naar buiten - is uitgesloten (zie ook punt 1).
 - b. De vergroting dient passend zijn bij huidige functie van het boodschappen-gebied en supermarkt in kwestie, dat wil zeggen dorp- (hoofdwinkelgebied), wijk- of stadverzorgend (zie hiervoor tabel 9). Dit om te voorkomen dat het plan leidt tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.⁹
 - c. Bij een verplaatsing vervalt de supermarktbestemming op het achter te laten pand. Hiervoor zal wel eerst voorzienbaarheid moeten worden gecreëerd. (NB: Op het vervallen van de bestemming is een uitzondering: Dit voorbeeld doet zich voor bij de ontwikkeling in de Bongerd. De Albert Heijn verplaatst hier naar een nieuw pand binnen de hoofdwinkelstructuur. Als het pand dat Albert Heijn hier achterlaat wordt ingevuld door de Aldi vanaf het Schouwburgplein, kan de supermarktbestemming op de huidige vestiging van Albert Heijn in de Bongerd blijven. Ofwel, in gevallen van verplaatsing uit de hoofdwinkelstructuur, hoeft de bestemming niet van het achtergelaten pand gehaald te worden, als de komst van een reeds gevestigde supermarkt in de gemeente Doetinchem een versterking van de gehele boodschappenstructuur van de gemeente betreft¹⁰.)
- En andere voorwaarden die gelden voor een ruimtelijke onderbouwing, zoals:
- d. Het initiatief is haalbaar of kansrijk: ruimtelijk, financieel en maatschappelijk.
 - e. Er heeft een juiste belangenafweging plaats gevonden tussen het belang van initiatienemer, het algemeen belang en de belangen van omwonenden.
 - f. Er zijn geen andere ruimtelijk relevante aspecten van bezwaar, zoals geluid, verkeer, parkeren en bevoorrading.
- Voor supermarkten die reeds buiten de 'boodschappen'centra gevestigd zijn, geldt dat zij via de **algemene afwijkingsregel** in het bestemmingsplan maximaal eens per 10 jaar 10% uit kunnen breiden ten opzichte van hun huidige maat¹¹. Deze afwijkingsregel geldt ook voor supermarkten die uit willen breiden, maar waarvan deze niet passen binnen de maten van het 'boodschappen'centrum of niet aan de andere voorwaarden a tot en met f voldoen.

⁹ Dit is de vaste lijn van de jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

¹⁰ De uitzonderingen kunnen enkel gemaakt worden voor verplaatste supermarkten vanuit de aangewezen 'boodschappen'centra en nooit bij verplaatsingen buiten deze centra.

¹¹ Deze afwijkingsregel geldt voor alle reeds gevestigde supermarkten

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST EN/OF DEFINITIES

Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)

Het bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken. Indien overig dagelijks geldt vaak dat supermarkten hier buiten beschouwing zijn gelaten en specifiek genoemd zijn.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

Koopstromen/Kooporiëntatie

Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

Leegstand

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

Niet-dagelijkse Sector (regulier)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

Supermarkt

Winkel met een minimaal van 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen. De dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de

artikelgroepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 300 m² wvo.

Winkelvloeroppervlakte (WVO)

Het winkelvloeroppervlakte betreft het winkeloppervlakte wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.. De term wvo die de gemeenten Doetinchem in bestemmingsplannen hanteert, komt overeen met deze definitie van wvo.

Verhouding BVO en WVO

De verhouding tussen m² bvo en m² wvo is normaliter 1,0 m² bvo : 0,8 m² wvo.


BIJLAGE 2 FACTSHEETS SUPERMARKTEN

Per supermarkt is een beknopte factsheet gemaakt met:

- de belangrijkste kenmerken van supermarkten en het winkelgebied waar toe deze behoort (in het geval dat dit van toepassing is)
- de beoordeling van de winkelgebieden en de supermarkten
- een plattegrond van het winkelgebied met daarin de supermarkten aangeduid, met tevens een foto van de supermarkt in kwestie.

COOP	KONINGIN WILHELMINAPLEIN 6	WEHL
Oppervlakte	659 m ² wvo	
Kassa's	3	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Centrum Wehl	
 		
Beoordeling <ul style="list-style-type: none"> + Sterke formule in de regio + Voldoende parkeren voor supermarkt 0/- Ondanks ligging in centrum, geen connectie met Grotestraat (historische deel winkelgebied), wel nabij onder andere een bakker en slijterij. -/- Beperkte maatvoering 		
Inschatting toekomstperspectief en advies <p>Directe marktgebied (Wehl en directe omgeving) te klein voor twee volwaardige supermarkten. Het aanbod heeft echter ook een functie voor de inwoners van omliggende kernen buiten de gemeente. Bij opwaardering van PLUS zal Coop naar verwachting in het nauw komen.</p>		

PLUS	STATIONSSTRAAT 14	WEHL
Oppervlakte	860 m ² wvo	
Kassa's	5	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Solitair, kern Wehl	
		
Beoordeling <ul style="list-style-type: none"> + Twee entrees, zowel aan Stationsstraat als De Bottegraaf + Voldoende parkeren, vooral gebruikt door bezoekers PLUS + Sterke winkel met onder andere zelfscan - Beperkte bereikbaarheid van parkeerplaats door ligging in de wijk 		
Inschatting toekomstperspectief en advies <p>PLUS lijkt de sterkere van de twee supermarkten in Wehl (onder andere door aanwezigheid van ontwikkelingen als zelfscan en meer kassa's). Bij verplaatsing naar het kernwinkelgebied van Wehl, wordt de supermarkt nog sterker, indien de overige voorwaarden (o.a. hoeveelheid parkeren) gelijk blijven.</p>		

ALDI	HOOFDSTRAAT 4	GAANDEREN
Oppervlakte	891 m ² wvo	
Kassa's	4	
Service	-	
Winkelgebied:	Centrum Gaanderen	
		
<p>Beoordeling</p> <ul style="list-style-type: none"> + Winkel heeft voor Aldi een moderne maatvoering voor de discounter (momenteel is wens Aldi 1.000 m² wvo) + Ruim parkeren maaveld voor de deur, bij drukte ook gebruikt als overloop vanaf parkeren overzijde - Lidl in Terborg betreft een grote krachtige concurrent op circa 2,5 kilometer 		
<p>Inschatting toekomstperspectief en advies</p> <p>Samen met Coop en de overige dagwinkels vormt Aldi een sterk cluster dagelijkse detailhandel. De winkel van Aldi is een recente ontwikkeling uit 2013. De winkel heeft met name concurrentie van de Lidl in Terborg. Lidl is in verhouding tot een Aldi een sterkere discounter met een beter imago.</p>		

COOP	HOOFDSTRAAT 27	GAANDEREN
Oppervlakte	1.070 m ² wvo	
Kassa's	5	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Centrum Gaanderen	
 		
Beoordeling		
+/+	Binnen betreft het een nette en strakke winkel	
+	Moderne maatvoering voor kern als Gaanderen	
+	Sterke formule in de regio	
+/0	Voldoende parkeren op maaveld voor supermarkt, echter bij drukte vol	
-	Van de buitenkant een verouderde uitstraling (idem voor appartementen er boven)	
-	Gesloten uitstaling (geldt voor alle winkels in pand, onder andere naastgelegen bakker)	
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>Voor de Coop geldt net als de Aldi, dat deze samen met de andere supermarkt en de overige dagwinkels een sterk dagelijks cluster vormt. Alle winkels zijn nabij Coop gevestigd, in tegenstelling tot het dagelijks aanbod in het nabijgelegen Terborg, dat verspreid gevestigd is. Dit maakt het een aantrekkelijk cluster. De winkel heeft een belangrijke dagelijkse functie voor de inwoners van Gaanderen.</p>		

COOP	SLOTLAAN 137	DOETINCHEM
Oppervlakte	820 m ² wvo	
Kassa's	5	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Slotlaan	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Supermarkt met een maatvoering en functie als buurtwinkel + Nette winkel van binnen + Sterke formule in de regio - Buitenkant heeft een verouderde uitstraling - Solitaire ligging zonder noemenswaardige andere winkels/voorzieningen rondom 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De Coop aan de Slotlaan betreft een nagenoeg solitair gelegen supermarkt binnen de gemeente. De winkel heeft met haar ligging en maat met name een functie voor de buurt. Met de ontwikkelingen op de op korte afstand gelegen de Bongerd (vergroting AH en komst discounter) zal de supermarkt (verder) onder druk komen staan. Wellicht bestaat er daarom de wens beperkt uit te breiden op de huidige locatie.</p>		

ALBERT HEIJN	DE BONGERD 63	DOETINCHEM
Oppervlakte	1.238 m ² wvo	
Kassa's	9	
Service	Online boodschappen bestellen en bezorgen (AH algemeen)	
Winkelgebied:	De Bongerd	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Ruime winkel + Sterke speler in de Bongerd + Ruim overig aanbod detailhandel en overige voorzieningen + Bij toevoeging discounter is winkelcentrum een volledig en sterk dagelijks cluster - Verouderde uitstraling, zowel voor de binnenkant als de buitenkant - Verstoppte en terug gelegen ligging van entree 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De Albert Heijn in de Bongerd is één van de succesvollere supermarkten binnen Doetinchem. De winkel heeft een belangrijke functie voor de inwoners van onder andere de Huet en andere ten westen gelegen buurten van de kern. Met de nieuwbouw van de winkel en de komst van een discounter (complementair aan elkaar) wordt de Albert Heijn de Bongerd alleen maar aantrekkelijker en toekomstbestendiger. De nieuwe maat die de winkel wenst is wel groter dan gewenst voor het type winkelgebied.</p>		

PLUS	WILLY BRANDTPLEIN 26	DOETINCHEM
Oppervlakte	850 m ² wvo	
Kassa's	6	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Willy Brandtplein	
		
Beoordeling <ul style="list-style-type: none"> + Enige speler in Dichteren + Nieuwbouwwijk Wijnbergen vormt met ligging overzijde N317 aanvullend potentieel 0 Solitaire supermarkt (geen detailhandel rondom), maar wel veel voorzieningen aan het Willy Brandtplein - Beperkte maatvoering 		
Inschatting toekomstperspectief en advies <p>De PLUS Dichteren betreft een supermarkt met een buurtfunctie. Het draagvlak van de buurt wordt enigszins vergroot door de bouw van Wijnbergen, een deel van deze inwoners zal haar boodschappen doen bij de PLUS. Om deze functie aan te kunnen is een beperkte opschaling bij de ondernemers van de winkel gewenst. De winkel ligt solitair omdat er geen andere winkels aanwezig zijn, echter zijn er wel diverse voorzieningen rondom het Willy Brandtplein gesitueerd. Dit maakt de positie van de PLUS Dichteren aanzienlijk sterker.</p>		

COOP	ZONNEBLOEMSTRAAT 3	DOETINCHEM
Oppervlakte	715 m ² wvo	
Kassa's	4	
Service	Bezorgdienst	
Winkelgebied:	Kievitlaan-Denneweg	
		
Beoordeling <ul style="list-style-type: none"> + Zeer nette buurtwinkel in net winkelcluster + Nieuwbouwprojecten in de directe omgeving zorgen voor uitbreiding draagvlak + Sterke formule in de regio 0 Matig aanvullend aanbod (m.u.v. bakker) - Veel afvloeiing van inwoners naar centrumsupermarkten 		
Inschatting toekomstperspectief en advies <p>De kleine Coop in de Oosseld heeft met name een functie als supermarkt voor de vergeten boodschappen in de wijk. Veel inwoners van de wijk zijn door de maatvoering en daardoor beperkte assortiment van Coop geneigd om de meeste boodschappen elders (met name centrumsupermarkten) te doen. Dit zorgt ervoor dat het toekomstperspectief discutabel is.</p>		

DEKAMARKT	STATIONSSTRAAT 44	DOETINCHEM
Oppervlakte	2.400 m ² wvo	
Kassa's	5	
Service	Bezorgdienst	
Winkelgebied:	Centrum Doetinchem	
		
Beoordeling <ul style="list-style-type: none"> + Nette nieuwe winkel + Uniek concept (World of Food) binnen de gemeente Doetinchem (en omgeving) + Ruim parkeren + Voordeel van belangrijke trekker Action naast Dekamarkt - Zeer slechte doorstroom auto's voor supermarkt - Niet direct de sympathie van de bewoners – nieuwkomer op de markt 		
Inschatting toekomstperspectief en advies <p>De Dekamarkt is een recente ontwikkeling en voldoet daarmee aan alle eisen van een moderne winkel betreft maatvoering, uitstraling en assortiment. De winkel heeft voldoende parkeren, maar het parkeren voor de deur is zeer slecht georganiseerd. Bij drukte kunnen mensen met moeite draaien en weggkomen. De winkel heeft niet de sympathie van alle inwoners, door de nieuwheid en tevens loyaliteit naar hun 'eigen' supermarkt. Door de ligging, de meest ruime supermarkt en ligging naast Action zal de Dekamarkt een goede functie vervullen binnen het supermarktlandschap van Doetinchem, deze zal echter niet altijd onomstreden zijn.</p>		

SPAR	HEEMSKERKLAAN 65	DOETINCHEM
Oppervlakte	400 m ² wvo	
Kassa's	2	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Solitair	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Heeft een bezorgservice (net als enkele andere supermarkten). Vanuit Spar is dit met name aantrekkelijk voor oudere inwoners van de buurt 0 Supermarkt met buurtfunctie en voor vergeten boodschappen - Slechts enkele parkeerplekken voorlangs - Verouderde uitstraling en dito interieur -/- Zeer beperkte maat 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>Winkel heeft een belangrijke buurtfunctie (met bezorgservice), maar zal met een dergelijke maatvoering en uitstraling geen toekomstperspectief op de lange termijn hebben. Een mogelijke sluiting van deze Spar doet geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur. Inwoners in de buurt hebben in hun nabijheid nog de keuze uit de centrumsupermarkten en/of het aanbod in wijkwinkelcentrum Overstegen.</p>		

LIDL	DR. HUBER NOODTSTRAAT 93	DOETINCHEM
Oppervlakte	1.100 m ² wvo	
Kassa's	8	
Service	-	
Winkelgebied:	Centrum Doetinchem	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Lidl met moderne maatvoering en uitstraling + Enige noemenswaardige discounter rondom het centrum (Aldi beperkte maatvoering) + Voldoende parkeren op maaiveld + Volwaardig dagelijks cluster - Betaald parkeren 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De Lidl ligt aan de centrumrand en is samen met de Albert Heijn aan de Rozengaardseweg en overige dagelijkse aanbieders het belangrijkste dagelijkse cluster in het centrum van Doetinchem. De winkels hebben het echter niet altijd makkelijk door het betaald parkeren. Inwoners zullen hierdoor wijkwinkelcentra met een vergelijkbaar aanbod en gratis parkeren verkiezen boven dit cluster. Deze Lidl is echter wel de enige Lidl in Doetinchem, wat een positief effect heeft op het toekomstperspectief.</p>		

ALBERT HEIJN	ROZENGAARDSEWEG 18A	DOETINCHEM
Oppervlakte	1.515 m ² wvo	
Kassa's	8	
Service	Online boodschappen bestellen en bezorgen (AH algemeen)	
Winkelgebied:	Centrum Doetinchem	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Onderdeel van volwaardig dagelijks cluster + Voldoende parkeren aan 'achterzijde' + Moderne maatvoering - Parkeren is betaald -/- Zeer gedateerde uitstraling en slecht onderhoud 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>Albert Heijn kampt net als Lidl (Dr. Huber Noodtstraat) met het betaald parkeren en het nadeel dat deze winkel daarmee heeft ten opzichte van de andere Albert Heijn vestigingen. In het belang van Albert Heijn en de aantrekkelijkheid van het gehele cluster nabij het centrum is het echter zeer gewenst dat de winkel een update krijgt. De buitenkant oogt zeer verouderd, terwijl met deze maatvoering, ligging en bereikbaarheid en ondanks het betaald parkeren, deze Albert Heijn een van de belangrijkste supermarkten binnen de gemeente zou kunnen zijn.</p>		

ALDI	SCHOUWBURGPLEIN 224	DOETINCHEM
Oppervlakte	595 m ² wvo	
Kassa's	3	
Service	-	
Winkelgebied:	Centrum Doetinchem	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Voldoende parkeren - Parkeren betaald en grotendeels op een lager niveau - Beperkte maat, ook voor Aldi - Ligging in de wijk - Zeer slechte zichtbaarheid en donkere entree 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>Deze Aldi heeft met deze ligging, maatvoering, zichtbaarheid en betaald parkeren geen toekomstperspectief. Voor zowel de formule als de inwoners van de gemeente zou het beter zijn dat deze winkel verplaatst binnen de gemeente. Met de ontwikkeling die gaande is in de Bongerd zou dit het geval kunnen zijn.</p>		

JUMBO	J.F. KENNEDYLAAN 62	DOETINCHEM
Oppervlakte	1.100 m ² wvo	
Kassa's	5	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen (Pick-up point) of bezorgen	
Winkelgebied:	Centrum Doetinchem	
 		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Nette winkel met moderne uitstraling + Eigen parkeren en nette uitstraling parkeerplaats + Goede bereikbaarheid - Ondanks ligging nabij centrum, ligt de supermarkt los van andere voorzieningen. Volledig op eigen kracht aangewezen. 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De winkel oogt modern en heeft ten opzichte van de andere centrum rand supermarkten het voordeel van eigen parkeren. Voor de detailhandelsstructuur zou het gewenst zijn dat deze supermarkt werkelijk een directere connectie met het kernwinkelgebied zou hebben, en in mindere mate solitair en los van het overig aanbod.</p>		

ALBERT HEIJN	HOUTMASTRAAT 150	DOETINCHEM
Oppervlakte	1.190 m ² wvo	
Kassa's	7	
Service	Online boodschappen bestellen en bezorgen (AH algemeen)	
Winkelgebied:	Overstegen	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Winkel met een moderne maatvoering + Sterk cluster samen met Aldi en dagwinkels, o.a. in het nieuw gerealiseerde pand. 0 Gratis parkeren, hierdoor wel een volle parkeerplaats. 0 Recent gebouwd cluster aan de Boddens Hosangstraat door afstand en tussengelegen parkeerplaats geen directe connectie met cluster Albert Heijn en Aldi. - Entree terug gelegen in de hoek. 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De winkel heeft een moderne maatvoering en functioneert naar behoren. De voormalige vestiging van C1000 vormt samen met Aldi een complementair cluster en een aantrekkelijk dagelijks cluster voor de inwoners van het noordwesten van Doetinchem. Echter worden deze inwoners ook aangetrokken door het aantrekkelijke centrum van Zelhem.</p>		

ALDI	HOUTMASTRAAT 148	DOETINCHEM
Oppervlakte	760 m ² wvo	
Kassa's	4	
Service	-	
Winkelgebied:	Overstegen	
		
Beoordeling		
+	Sterk cluster samen met Albert Heijn en dagwinkels, o.a. in het nieuw gerealiseerde pand.	
+	Goede zichtbaarheid vanaf parkeerplaats	
0	Gratis parkeren, hierdoor wel een volle parkeerplaats.	
0	Recent gebouwd cluster aan de Boddens Hosangstraat door afstand en tussengelegen parkeerplaats geen directe connectie met cluster Albert Heijn en Aldi.	
-	Maatvoering pand aan de kleine kant	
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>Samen met Albert Heijn vormt Aldi in Overstegen een aantrekkelijk dagelijks cluster. De winkel zelf oogt echter wat verouderd en is aan de kleine kant (nieuwe Aldi vestigingen meestal minimaal circa 900 m² wvo). Door de relatief minder welvarende bewoners rondom en combinatie bezoek met de Albert Heijn heeft de Aldi hier zeker toekomstperspectief.</p>		

COOP	SURINAMEPLEIN 7	DOETINCHEM
Oppervlakte	658 m ² wvo	
Kassa's	3	
Service	Online boodschappen bestellen en, ophalen of bezorgen	
Winkelgebied:	Haareweg	
		
Beoordeling		
<ul style="list-style-type: none"> + Moderne uitstraling van winkel, zowel buiten als binnen + Blauwe zone parkeren, waardoor voldoende plek voor klanten, maar wel gratis + Sterke formule in de regio - Beperkte maatvoering - Diverse units tussen Coop en Dunya Market staan leeg 		
Inschatting toekomstperspectief en advies		
<p>De winkel oogt modern, maar heeft een beperkte maatvoering. Voor een buurtwinkelcentrum als deze, hoeft dat niet perse negatief te zijn. Dat zijn de lege units er naast wel. Het concentreren van de verschillende winkels en voorzieningen van de Haareweg naar het Surinameplein, zou het buurtcentrum versterken. Dit is zowel ten positieve voor supermarkt, als de andere ondernemers.</p>		

BIJLAGE 3 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN

In onderstaande tabel is per wijk weergegeven wat de demografische kenmerken van deze wijk zijn.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Doetinchem	56.827	16	11	23	30	20	2,2	7	€ 21.800
Wijk 1 - Centrum	4.125	10	10	25	28	27	1,7	5	€ 26.100
Wijk 2	6.705	14	11	25	25	25	1,9	13	€ 19.300
Wijk 3	2.890	16	10	22	27	26	2,2	9	€ 21.600
Wijk 4	4.125	18	12	24	30	17	2,4	6	€ 23.500
Wijk 5	390	9	12	26	28	28	1,7	5	€ 24.900
Wijk 6	10.285	17	12	22	35	14	2,4	4	€ 22.400
Wijk 7	7.805	22	11	27	28	12	2,5	6	€ 22.900
Wijk 8	730	14	8	22	32	26	2,2	3	€ 26.400
Wijk 9	7.375	17	11	23	28	21	2,3	13	€ 20.000
Wijk 11 Gaanderen	5.480	16	11	20	32	21	2,3	4	€ 20.600
Wijk 31 Wehl	6.880	15	12	19	33	21	2,4	1	€ 20.600
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.000

TABEL 11 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN GEMEENTE DOETINCHEM - WIJKNUMMERS KOMEN OVEREEN MET CBS EN FIGUUR 2

Bron: CBS Staline 2016, inkomen betreft 2014

BIJLAGE 4 AANBOD OVERZICHTEN

SUPERMARKTAANBOD >>

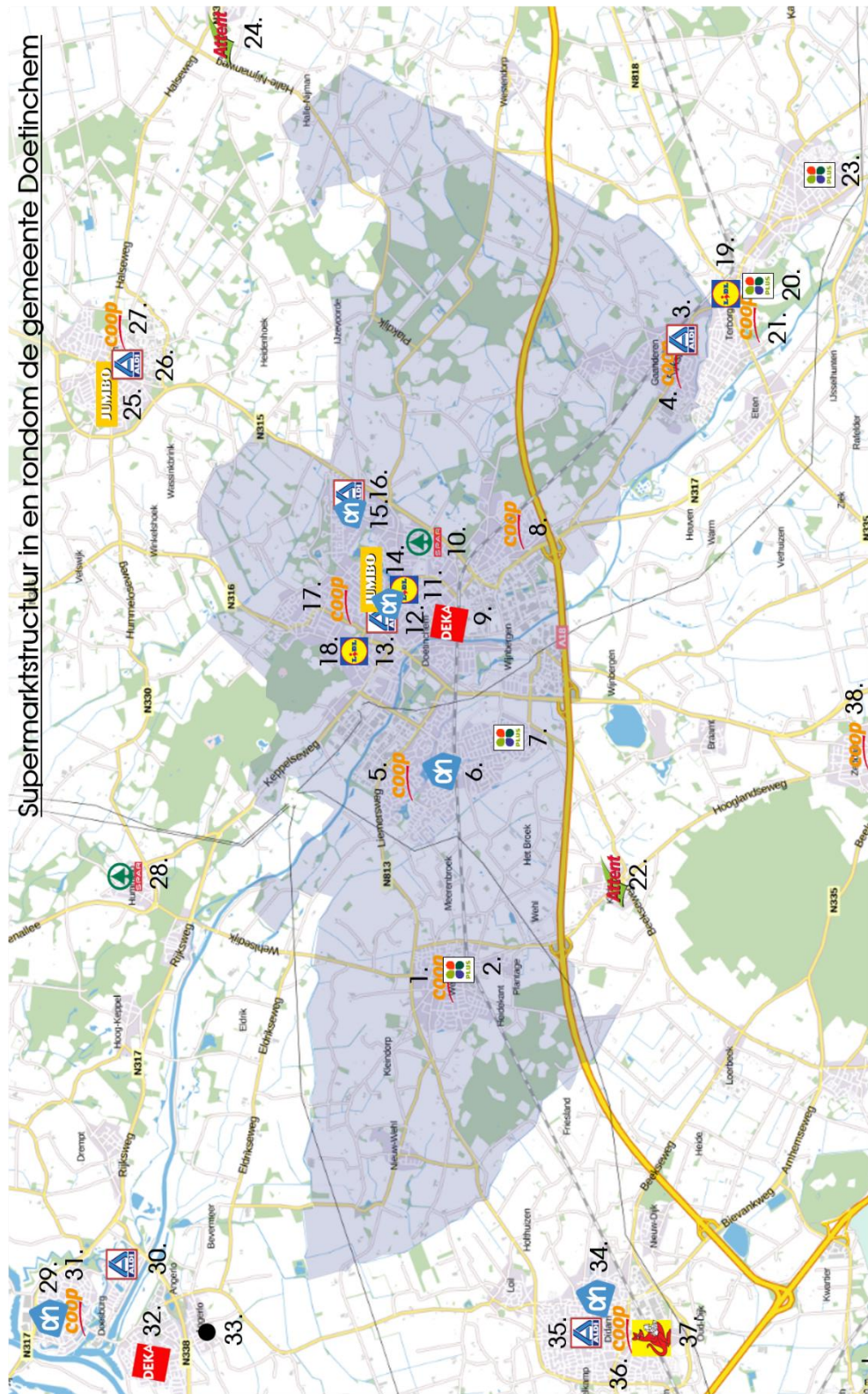
NR	FORMULE	ADRES	PLAATS	M ² WVO	KASSA 'S
1	Coop	Koningin Wilhelminaplein 6	Wehl	659	3
2	PLUS	Stationsstraat 14	Wehl	860	6
3	Aldi	Hoofdstraat 4	Gaanderen	891	3
4	Coop	Hoofdstraat 1-27	Gaanderen	1.070	5
5	Coop	Slotlaan 137	Doetinchem	820	4
6	Albert Heijn	De Bongerd 63	Doetinchem	1.238	9
7	Plus	Willy Brandtplein 26	Doetinchem	850	6
8	Coop	Zonnebloemstraat 3	Doetinchem	715	3
9	DekaMarkt	Stationsstraat 44	Doetinchem	2.400	13
10	Spar	Heemskerklaan 65	Doetinchem	400	2
11	Lidl	Dr. Huber Noodtstraat 93	Doetinchem	1.100	8
12	Albert Heijn	Rozengaardseweg 18a	Doetinchem	1.515	8
13	Aldi	Schouwburgplein 224	Doetinchem	595	2
14	Jumbo	J.F. Kennedylaan 62	Doetinchem	1.100	6
15	Albert Heijn	Houtsmasstraat 150	Doetinchem	1.190	7
16	Aldi	Houtsmasstraat 148	Doetinchem	760	4
17	Coop	Surinameplein 7	Doetinchem	658	4
18	Lidl	Saronixterrein	Doetinchem	Max. 1.850	
Buiten gemeente Doetinchem					
19	Lidl	Doetinchemseweg 21	Terborg	1.000	6
20	PLUS	Marktplein 1	Terborg	980	7
21	Coop	Gasthuisstraat 2	Terborg	1.125	9
22	Attent*	Hoofdstraat 3 D-E	Kilder	160	1
23	PLUS	Korhoenstraat 2	Silvolde	750	6

24	Attent	Dorpstraat 47	Halle	265	2
25	Jumbo	Bergstraat 1	Zelhem	1.230	10
26	Aldi	Markt 5	Zelhem	-	-
27	Coop	Halseweg 2	Zelhem	518	4
28	Spar	Dorpsstraat 20	Hummelo	560	3
29	Albert Heijn	Ooipoortstraat 12	Doesburg	1.171	9
30	Aldi	Burg. Keiserplein 49	Doesburg	-	-
31	Coop	Ooipoortstraat 34	Doesburg	865	7
32	Dekamarkt	Breedestraat 37	Doesburg	684	5
33	Eigen	Dorpstraat 9	Angerlo	120	1
34	Albert Heijn	Leliestraat 47	Didam	975	9
35	Aldi	Kerkstraat 36	Didam	-	-
36	Coop	Hoofdstraat 13	Didam	1.000	5
37	Nettorama	Spoorstraat 15	Didam	1.400	6
38	Coop	Gerrit Varwijkplein 34	Zeddam	710	5

TABEL 12 SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDON GEMEENTE DOETINCHEM

* GEEN REGULIERE SUPERMARKT

Bron: Locatus 2017 (gemeente Doetinchem) en supermarktgidz april 2017 (buiten, maar rondom gemeente)



FIGUUR 16 SUPERMARKTSTRUCTUUR IN EN RONDOM DE GEMEENTE DOETINCHEM - NUMMERS KOMEN OVEREEN MET BOVENSTAANDE TABEL

Bron: BRT Achtergrondkaart, Locatus 2017 (gemeente) en supermarktgids april 2017, Google; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBOD IN HOOFDSTRUCTUUR GEMEENTE DOETINCHEM >>

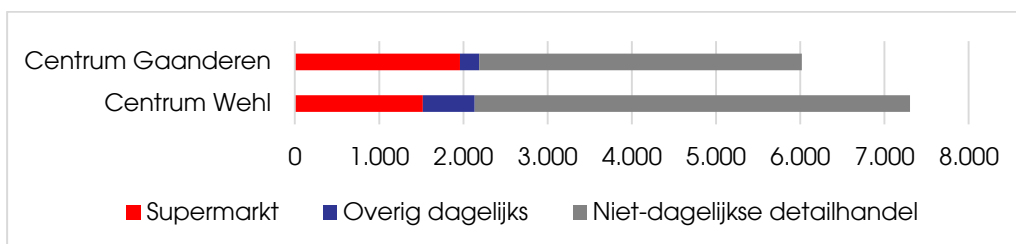
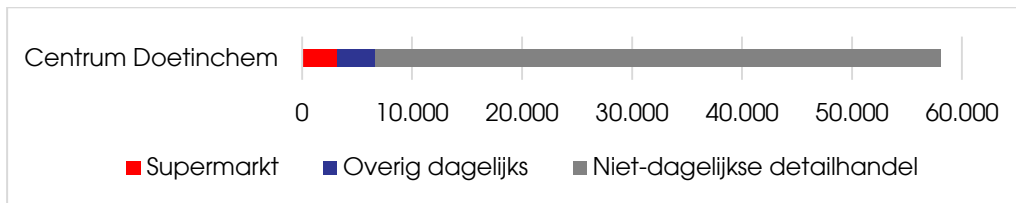
In onderstaande tabel is het detailhandelsaanbod in de gemeente Doetinchem weergegeven per winkelgebied. Onder de verspreide/overige detailhandel behoren onder andere ook de PDV-clusters, zoals de meubelboulevard, die aan de zuidkant van de kern Doetinchem gevestigd zijn.

WINKELGEBIED	TOTAAL M ² WVO	M ² WVO DAGELIJKS	AANDEEL DAGELIJKS	M ² WVO SUPERMARKT	M ² WVO LEEGSTAND
Centrum Wehl	7.513	2.135	28	1.519	210
Centrum Gaanderen	6.387	2.186	34	1.961	369
Centrum Doetinchem	72.110	6.656	9	3.210	14.016
De Bongerd	2.334	1.819	78	1.238	-
Overstegen	2.915	2.455	84	1.950	-
Slotlaan	835	835	100	820	-
W. Brandtplein	950	950	100	850	-
Kievitlaan/Dennenweg	1.543	1.015	66	715	-
Haareweg	1.973	737	37	658	1.094
<i>Totaal binnen winkelgebieden</i>	<i>95.560</i>	<i>18.789</i>	<i>19</i>	<i>12.921</i>	<i>15.689</i>
Verspreide/overige detailhandel*	90.624	4.845	6	3.900	15.200
Totaal aanbod	186.984	23.634	13	16.831	30.889

TABEL 13 DETAILHANDELSAANBOD GEMEENTE DOETINCHEM NAAR WINKELGEBIED
 * BUITEN DE GEWENSTE BOODSCHAPPENSTRUCTUUR UIT DE DETAILHANDELSVISIE 2009
 Bron: Locatus 2017, Detailhandelsvisie 2009 (structuur), eigen waarneming

CENTRALE WINKELGEBIEDEN >>

In de centrale winkelgebieden van de gemeente Doetinchem is er naast een dagelijks aanbod (waaronder supermarkten) ook een groot niet-dagelijks aanbod. In het centrum van Doetinchem is er naast een groot niet-dagelijks aanbod ook nog ruim 14.000 m² wvo aan leegstand. De leegstand is niet in onderstaande figuur opgenomen.



STRUCTUUR ONDERSTEUNENDE CENTRA >>

In onderstaande figuur is het aanbod per ondersteunend winkelcentrum weergegeven. Hierin is te zien dat het dagelijkse aanbod het grootste deel van het aanbod uitmaakt. Hiervan wordt het gros van de meters ingenomen door de supermarkten.

