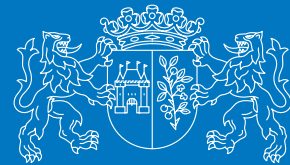




Bijlagen bij de Detailhandelstructuurvisie 2018



Gemeente
Elburg



VOORBLAD

Bijlagen bij de Detailhandelstructuurvisie 2018

Inhoudsopgave

1. Nota van Inlichtingen
2. Overzicht aanpassingen versie 2
3. Gespreksverslagen Majoleé Retailvastgoedadvies
4. Effectmeting supermarkten gemeente Elburg – Emma retail

1. Nota van Inlichtingen

Aanvullingen WVE Concept 9 september 2016

Actiepunt	Ingediend door	Omschrijving	hfdst	Antwoord gemeente	Binnengekomen reactie	Antwoord gemeente	Gewijzigde tekst
1	WVE	Er moet duidelijk gesteld worden dat de Vesting het hoofdwinkelcentrum van de gemeente Elburg is. De aantrekkingskracht van de Vesting als plaats om te winkelen moet vergroot worden. Verdere verschraling is onwenselijk	blz 21 3.1. /blz. 22. 3.1 / blz. 24 3.3.	3.3. Uitwerking per locatie. Centrum De Vesting. Toevoegen: De Vesting is het gemeentelijke/lokale hoofdwinkelgebied.			In 3.1 is de ambitie al verwoord. In 3.3. toegevoegd.
2	WVE	Verdere uitbreiding van Winkelcentrum De Vrijheid is onwenselijk	blz. 25 par. Wijkwinkelcentrum De Vrijheid	Dit is verwoord: 'Gelet op de reeds sterke positie van De Vrijheid is verdere uitbreiding van het winkelcentrum niet gewenst' zie tegenvraag gemeente nr. 1 (tabblad vragen opm gem)			Wijzigingen. Zie vraag 1 tabblad gemeente.
3	WVE	De WVE vindt het noodzakelijk dat er een discounter bij de stad komt. Bij voorkeur in de vorm van een tweede supermarkt	blz. 34	Dit is verwoord onder kopje Lokale inwoners de stap laten nemen, 2de alinea: 'Op de eerste plaats is het hiervoor belangrijk dat het boodschappenbronzpunt (Jumbo) verder versterkt wordt met een tweede supermarkt (verplaatsing va.....	WVE: De DHSV van 2013 en 2016/2017 geven dit ook aan	De DHSV hoeft n.a.v. de vraag van de WVE dus niet gewijzigd te worden op dit punt	Zie antwoord gemeente (kolom G)

4	WVE	<p>Het hoofdwinkelcentrum, de Vesting, moet per definitie goed bereikbaar zijn. Dat kan bereikt worden door het mogelijk te maken dat mensen in de stad weer een rondje kunnen rijden. De Zwolscheweg moet daarom weer voor in- én uitgaand verkeer geopend worden.</p>	blz. 34	<p>Onder kopje Lokale inwoners de stap laten nemen, 3de alinea toevoegen: 'De bereikbaarheid vergroten door voorzieningen te realiseren die de afstand tussen 'poorten/parkeerterreinen' en de winkels in de vesting overbruggen. Het is goed om hier ruimer over na te denken. Oplossingen kunnen variëren van gratis 'openbaar vervoer' in het gehele seizoen tot het in de wintermaanden weer toegankelijk maken van de 'knip' voor auto's.</p>	<p>Alinea is toegevoegd in paragraaf 4.3</p>
5	WVE	<p>De mogelijkheden voor kort parkeren moeten worden uitgebreid - blauwe zone met uitloop naar de Beekstraat aan beide kanten. Mogelijk kan het Jos Lussenbergplein overdag ook als blauwe zone worden ingezet.</p>	blz. 34	<p>Zie vraag 4</p>	<p>Zie vraag 4. Dit is een mogelijke uitvoering, geen visie.</p>
6	WVE	<p>De busbaan moet in twee richtingen opengesteld worden</p>		<p>Het in 2 richtingen openstellen van de busbaan leidt ertoe dat doorgaand verkeer tussen Zwolscheweg en Nunspeterweg niet meer door de Zwolschepoort en Jufferenstraat hoeft te rijden. Dit draagt -naast andere voordelen- bij aan de fietsveiligheid op deze locaties, en daarmee aan de gewenste fietsvriendelijke Vesting. Na realisatie hiervan behoort het opnieuw completeren van de ring tot de mogelijkheden</p>	<p>Niet --> zie vraag 4. Dit is onderdeel van het verkeersplan</p>

7	WVE	<p>In het laagseizoen moet het kruis van de stad per auto bereikbaar worden gemaakt. Het is 's winters zo stil in de stad omdat de eigen inwoners niet komen als ze niet voor de deur mogen parkeren. In het hoogseizoen wordt dat opgevangen door de toeristen maar die zijn er amper in de maanden oktober tot en met april.</p>	Zie vraag 4	<p>WVE: Toevoegen 'inwoners van de gemeente Elburg'. In het Koopstromenonderzoek komt dit naar voren, dat onze consument dat wil: betere bereikbaarheid/parkeren voor de deur.</p>	<p>De verwijzing naar het antwoord op vraag 4 is nog steeds van toepassing. De gemeente houdt alle mogelijke opties open.</p>	Zie vraag 4	
8	WVE	<p>De bestrating van het kruis moet worden aangepakt. Ouderen en mensen die slecht ter been zijn mijden Elburg omdat de kinderkopjes het zo lastig maken hier te lopen.</p>	<p>blz. 29 Ruimtelijke kwaliteit</p>	<p>3de alinea toevoegen: 'De toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een lichamelijke beperking laat te wensen over. Bij herstraten / herinrichting van het 'kruis' moet gezocht worden naar oplossingen die de ruimtelijke kwaliteit behouden en de toegankelijkheid vergroten. In 2020 is het 'kruis' toe aan herstraten. Dit kan, wanneer er duidelijkheid is over het straatbeeld, naar voren worden gehaald'</p>	<p>WVE: Naar de stip op de Vesting/horizon.</p>	<p>Wij nemen dit mee bij 'Visie op de Vesting', maar voegen dit ook toe in de DHSV om samenhang aan te brengen.</p>	<p>Onder paragraaf 4.3. extra alinea ingevoegd (subkop bereikbaarheid)</p>

9	WVE	<p>De WVE is blij met het toerisme en de kansen die er liggen voor de ondernemers maar de eigen bevolking en de mensen in de directe omgeving van Elburg moeten de basis vormen. De eigen inwoners en de mensen uit de directe omgeving komen meerdere keren, het herhaalbezoek van toeristen is laag. In het winterseizoen valt het toerisme grotendeels weg en is de stad leeg. Dat is niet wenselijk. Juist ook in die wintermaanden is de stad afhankelijk van de eigen inwoners. De eigen bevolking is er altijd! Dat zou de basis moeten zijn en daar moet beleid op worden gemaakt.</p>	blz. 24/25 par. 3.3	<p>Versterking voor dagelijkse boodschappen is voldoende uitwerkt in deze paragraaf. Dit zal na vaststelling van de DHSV opgepakt moeten worden door gemeente en ondernemers. Paragraaf toevoegen: 'Het is wenselijk om commerciële ruimte die vrijkomt in de Jufferenstraat te benutten voor winkels die dagboodschappen verkopen, zodat er een verbinding ontstaat tussen de supermarkt(en) en het deel van de Vesting met non-foodproducten'</p>	Toegevoegd aan 3.3 (kopje Vesting)
10	WVE	<p>Parkeerterrein Het Schootsveld is het hoofdparkeerterrein voor de Vesting. Dat kan niet worden gebruikt voor evenementen als de kermis of het EVV Beachvolleybal toernooi.</p>	blz. 28 Bronpunten	<p>groot parkeerterrein dat samen met Jumbo als bronpunt voor De Vesting dient' de volgende zin toevoegen 'het is noodzakelijk voor de Vesting dat dit parkeerterrein als bronpunt het gehele jaar beschikbaar is. Onderzocht moet worden wat een goede locatie is voor een evenemententerrein. Het gebruik van de parkeerterreinen bij de Vesting voor evenementen moet worden beëindigd'</p>	Toegevoegd aan 4.1 (kopje Bronpunten).

11	WVE	Het is wenselijk een evenemententerrein bij de Vesting te ontwikkelen. Dit evenemententerrein kan echter niet gevestigd worden op Het Schootsveld of op De Oude Vos.		zie vraag 10	WVE: Kan eraf, hoort bij de stip op de Vesting	Akkoord.	Zie vraag 10.
12	WVE	De WVE wil graag juiste bewegwijzering vanaf alle rotondes vanaf de Flevoweg tot aan de kruising Eperweg / Zuiderzeestraatweg. Ook vanaf beide parkeerplaatsen moet verwezen worden naar de andere locatie.	blz. 38	Toevoegen '8. De bewegwijzering naar de Vesting' Zowel de Flevoweg als de Zuiderzeestraatweg zijn provinciale wegen. De provincie houdt zich aan de landelijke richtlijnen voor bewegwijzering die worden bewaakt door de Stichting bewegwijzering Nederland (SBN), voorheen de ANWB. We vragen de SBN wat maximaal mogelijk is.			Toegevoegd onder 4.4
13	WVE	De WVE wil graag op beide parkeerterreinen eenabri met basisinformatie voor toeristen.		In overleg met de WVE kan hier invulling aan worden gegeven. Actiepunt opnemen in 'Visie op de vesting'.			Zoals aangegeven is dit een uitwerkingpunt voor VoV.
14	WVE	Een tussentijdse herziening van Rapport Tersteeg is noodzakelijk gezien de snelle veranderingen.		Het rapport niet aanpassen, maar wel gebruikmaken van actuele cijfers in voorkomende gevallen			In de DHSV zijn op onderdelen actuele (onderzoeks)gegevens toegevoegd.

15 WVE Veel beleidsaanbevelingen uit het Rapport Tersteeg zijn nooit uitgevoerd (herstraten, straatmeubilair, aanlichten van gracht en panden).

Herstraten; zie vraag 8. Het aanlichten van de Beek en van een aantal gemeentelijke panden is uitgevoerd. Voor het overige is het aanstralen van panden zaak van de eigenaren van het betreffende pand. Straatmeubilair; het plaatsen van aanvullend meubilair is afhankelijk van het al dan niet openstellen voor het verkeer. Voor bankjes is in het verleden al aangegeven dat, wanneer de WVE het erover eens is waar er bankjes geplaatst kunnen worden, de gemeente dit zsm uitvoert.

16 WVE Wij vinden het opmerkelijk en onwenselijk dat de voorlopige Detailhandelstructuurvisie (november) en de definitieve Detailhandelstructuurvisie (februari) zo verschillend zijn. Zelfs de documentstructuur is aangepast zodat je paragrafen niet meer met elkaar kan vergelijken. Ook met de onderzoeksresultaten is gerommeld. Zo waren er voor de versie van november 4700 respondenten en 30 dorpskernen betrokken in het onderzoek, in de versie van februari gaat het om 3000 respondenten en 20 dorpskernen. Er zijn dus ineens 1700 respondenten

Afgesproken is dat de conceptversie uit september 2016 de basis is voor het verder afronden van de DHSV. Door het beantwoorden van deze vragenlijst hopen wij tot overeenstemming te komen. Waar er verschillen blijven tussen gemeente en overige partijen zal de tekst van het concept september 2016 worden gehandhaafd en zal in een aparte notitie hier de vinger bij worden gelegd. Over het verschil in respondenten is navraag gedaan bij DTNP.....

verdwenen. Wat is daar
de reden voor?

WVE

Het is niet wenselijk dat
de aanvullingen die in
november/december zijn
gedaan door de
afgevaardigden van de
WVE niet zijn opgenomen
in het eindrapport.

Zie vraag 16

18	WVE	<p>Het is niet wenselijk dat de afgevaardigden van de WVE niet zijn uitgenodigd voor het laatste gesprek (10 januari?) met de firma Droogtrommel. De WVE heeft via Rabobank Noord-Veluwe € 8.000,- bijgedragen aan de Detailhandelstructuurvisie. De gemeente Elburg heeft € 10.775,- bijgedragen. De WVE is dus voor een relevant deel opdrachtgever en eigenaar van de visie. Dan is het op zijn minst slordig dat de WVE niet bij alle gesprekken is uitgenodigd. De hele projectgroep had bij het gesprek aanwezig moeten zijn.</p>	<p>zie vraag 16. DTNP is nu geen partij meer. De WVE, de gemeente en de projectgroep werken vanaf nu samen aan een eindrapport</p>	<p>WVE: 'inclusief de monumentencommissie'.</p>	<p>Uiteraard betrekken we waar nodig alle belanghebbende partijen.</p>
19	WVE	<p>De WVE vindt het spijtig en onbegrijpelijk dat het Plan Ter Steeg, het Koopstroomonderzoek en de notitie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet als bijlage zijn opgenomen in de definitieve versie. Er is door de WVE voortdurend gewezen op de uitkomsten en aanbevelingen van het Plan Tersteeg en het Koopstroomonderzoek. Beide onderzoeken zijn stelselmatig genegeerd, terwijl daar hele concrete punten zijn aangedragen.</p>	<p>De gemeente voegt de punten die van belang zijn voor de DHSV uit het Plan ter steeg en het koopstroomonderzoek toe aan het rapport, met een verwijzing naar deze rapporten. Het toevoegen als bijlage is ongewenst.</p>	<p>WVE: Welke punten gaat de gemeente toevoegen?</p>	<p>Tijdens het overleg met de Projectgroep komt dit aan de orde (23-1)</p>

20	WVE	<p>De Detailhandelstructuurvisie gaat voortdurend over het voorjaar en de zomer. Vanuit de WVE is meermaals aangegeven dat juist het winterseizoen het probleem is. Dit wordt niet opgepakt.</p> <p>De WVE is blij met het toerisme en de kansen die er liggen voor de ondernemers maar de eigen bevolking en de mensen in de directe omgeving van Elburg moeten de basis vormen. De eigen inwoners en de mensen uit de directe omgeving komen meerdere keren, het herhaalbezoek van toeristen is laag. In het winterseizoen valt het toerisme grotendeels weg en is de stad leeg. Dat is niet wenselijk. Juist ook in</p>	<p>Extra paragraaf toevoegen over de wintermaanden. Kan de WVE hier een tekstvoorstel voor aanleveren?</p>	<p>WVE: Zie opmerking vraag 21</p>	<p>Voor de reactie verwijzen we naar de aangepaste concept-DHSV</p>	<p>Extra aline toegevoegd onder 4.3</p>
21	WVE	<p>die wintermaanden is de stad afhankelijk van de eigen inwoners. Daar moeten we op inspelen, dat is in het rapport niet meegenomen. Bovendien spreekt het rapport zichzelf tegen, op pagina 28 wordt geschreven dat het terugkeerbezoek moet worden gestimuleerd, terwijl elders in het rapport staat dat het herhaalbezoek niet veel voorkomt. De eigen bevolking is er altijd! Dat zou de basis moeten zijn en daar moet beleid op worden gemaakt.</p>	<p>Kan de WVE hier tekstvoorstel voor leveren?</p>	<p>WVE: bereikbaarheid kruis in de winter; daar zijn teksten genoeg van bij de gemeente</p>	<p>Voor de reactie verwijzen we naar de aangepaste concept-DHSV</p>	<p>Zie 20.</p>

22	WVE	<p>De evaluatie die door de gemeente is opgesteld over het Plan Tersteeg meldt andere cijfers dan het echte Plan Tersteeg. Hoe kan dit? Vervolgens wordt gerekend met de cijfers uit de evaluatie. Dit is beïnvloeding van het onderzoek. In §3.2 van het verslag van het Nationaal Verkeerscongres meldt de heer Stienstra zelf dat 'Elburg is mislukt, de situatie is daar te ver doorgevoerd'. Hij heeft het dan over het verkeerscirculatieplan en het parkeerbeleid. Met die informatie wordt in de Detailhandelstructuurvisie niets gedaan.</p>	<p>Met Visie op de Vesting richten wij onze blik naar voren.</p>	
23	WVE	<p>De evaluatie over het thema bereikbaarheid is na de versie van november drastisch aangepast, zonder dat de WVE daarin gekend is. Uit het overleg in november/december is niets naar voren gekomen wat een aanpassing noodzakelijk maakte.</p>	<p>zie vraag 16.</p>	<p>Zie vraag 8.</p>
24	WVE	<p>Dat het slecht gaat in de binnenstad wordt door de gemeente steeds verklaard door de economische crisis en webwinkels. In het Plan Tersteeg staat echter dat de landelijke economie er 10% op achteruit is gegaan. Elburg is er 25% op achteruit gegaan. Die 15% wordt dus niet verklaard door de crisis.</p>	<p>In de tekst van de DHSV is dit niet verwoord. De gemeente is van mening dat, waar de 'krimp' ook vandaan komt, wij samen moeten werken om dit om te buigen naar 'behouden wat we hebben' en waar mogelijk naar 'groei'. Hiervoor hebben wij elkaar nodig.</p>	

25	WVE	<p>De door de WVE aangevraagde proef met openstelling kruis en aanpassingen in het parkeerbeleid is nooit goed uitgevoerd. De bebording was onduidelijk, de blauwe lijnen bleken niet bestand tegen autobanden en waren binnen een week weg, de handhaving was slecht. Dit alleen is al voldoende om de proef te laten mislukken.</p>	<p>De resultaten van de proef worden verder niet meer meegenomen. Wanneer de herinrichting gereed is, wordt de winteropenstelling gerealiseerd.</p>
26	WVE	<p>Er wordt door de gemeente te pas en te onpas geschermd met de mededeling dat de WVE zich niet aan de afspraken heeft gehouden. Volgens de gemeente was er een verplichting dat 25 ondernemers inzage zouden geven in hun omzetcijfers. Dat is niet waar, er is een Intentieverklaring ondertekend waarin de intentie stond om 25 ondernemers hun cijfers te laten aanleveren. Een intentie is absoluut wat anders dan een toezegging. De WVE kan ondernemers niet dwingen hun cijfers openbaar te maken. Het is beïnvloeding van de publieke opinie dat de gemeente voortdurend zegt dat de WVE niet heeft gedaan wat het heeft beloofd.</p>	zie 25

27	WVE	<p>De enquête die gehouden is over de proef openstelling kruis rammelt aan alle kanten. De enquête is niet professioneel opgezet waardoor er onduidelijkheid was over de vraagstelling en mensen de enquête onjuist hebben ingevuld. Wethouder Oosthoek meldde al voor de enquête was afgelopen wat de uitkomsten waren en beïnvloedde daarmee de publieke opinie.</p>	zie vraag 25		
28	WVE	<p>Wat betreft de locatie van de Aldi is het eindrapport heel erg uitgebreid, veel uitgebreider dan de versie van november. Alleen is het rapport van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet als bijlage opgenomen terwijl juist in dat rapport staat dat de Rijksdienst geen bezwaar heeft tegen bebouwing op parkeerplaats Het Schootsveld. Is dat rapport bewust weggelaten omdat de gemeente al toezeggingen heeft gedaan aan winkelcentrum De Vrijheid? De ene wethouder doet toezeggingen aan de WVE, de andere aan De Vrijheid. Dat is misleidend en niet professioneel, beide partijen worden op deze manier al jaren aan het lijntje gehouden.</p>	<p>zie vraag 3 en: onderzocht moet worden hoe het realiseren van een 2de supermarkt bij de entree Zwolschweg stedenbouwkundig al dan niet inpasbaar is. Daarbij ligt de voorkeur om dit zo dicht mogelijk bij de 'poort' te realiseren</p>	<p>WVE: Hoeft niet per se dicht bij de 'poort'</p>	<p>Het advies van Marc Majolée luidt: hoe dicht bij de poort, hoe beter. Nu al gaan bezoekers uitsluitend naar de Jumbo (en dus niet de Vesting in) omdat de afstand te groot is.</p>

29	WVE	<p>Het is de WVE nadrukkelijk verboden zelf contact op te nemen met de firma Droogtrommel, dat is merkwaardig: de WVE is voor 43% opdrachtgever van het rapport. Het past de gemeente niet om het de WVE te verbieden contact te onderhouden met Droogtrommel.</p>	zie vraag 16
30	WVE	<p>Zonder overleg is in het eindrapport in §3.1 de keuze van Vesting Elburg als hoofdcentrum afgezwakt. In plaats van de duidelijke positionering van de Vesting als hoofdcentrum in het rapport van november, is het in de eindversie afgezwakt tot een ambitie. Dat is onjuist. De Vesting is al het hoofdcentrum, dus het is geen ambitie om het die positie toe te kennen. De huidige formulering laat te veel ruimte voor interpretatie en wijst er op dat de gemeente andere plannen heeft maar daar niet voor wil uitkomen.</p>	zie vraag 1 en vraag 16

31	WVE	<p>De WVE heeft meerdere keren laten weten dat de bereikbaarheid van de winkels onvoldoende is. Dat wordt ondersteund door het Koopstroomonderzoek en foto's die gemaakt zijn van lege straten en onwenselijke parkeersituaties. Die informatie wordt voortdurend buiten beschouwing gelaten. Het wordt door de WVE als zeer grievend ervaren dat de gemeente zegt geen visie te hebben op de binnenstad maar ondertussen wel op de stoel van de ondernemer wil zitten. Er wordt voor de WVE bepaald dat we het moeten hebben van de toeristen en als daar commentaar op komt wordt er gezegd dat de ondernemers in de binnenstad niet goed ondernemen. Dat is kwalijk en kwetsend. Laat de gemeente dan eerlijk uitkomen voor de visie op de binnenstad, dan weten de ondernemers waar ze aan toe zijn.</p>	zie vraag 4
32	WVE	<p>De WVE heeft meerdere keren laten weten dat de bereikbaarheid van de winkels onvoldoende is. Dat wordt ondersteund door het Koopstroomonderzoek en foto's die gemaakt zijn van lege straten en onwenselijke parkeersituaties. Die informatie wordt voortdurend buiten beschouwing gelaten. Het wordt door de WVE als zeer grievend ervaren dat de gemeente zegt geen visie te hebben op de binnenstad maar ondertussen wel op de stoel van de ondernemer wil zitten. Er wordt voor de WVE bepaald dat we het moeten hebben van de toeristen en als daar commentaar op komt wordt er gezegd dat de ondernemers in de binnenstad niet goed ondernemen. Dat is kwalijk en kwetsend. Laat de gemeente dan eerlijk uitkomen voor de visie op de binnenstad, dan weten de ondernemers waar ze aan toe zijn.</p>	<p>In samenwerking met de gemeente wordt parallel aan de DHSV de visie op de binnenstad gerealiseerd. De DHSV is het vertrekpunt.</p>

33	WVE	<p>De gemeente wijst er steeds op dat de WVE verdeeld is. Dat is nooit anders geweest. Er zijn 90 ondernemers (waarvan 73 lid zijn van de WVE) in de stad, met allen een eigen belang. Het belang van een horecaondernemer is anders dan dat van een opticien, die weer andere belangen heeft dan een grootwinkelbedrijf. Dat wil niet zeggen dat het bestuur van de WVE niet namens de leden spreekt. Op ledenvergaderingen wordt besproken welke lijnen we volgen. Dat niet iedereen het daar mee eens is, is vanzelfsprekend. Dat is democratie, net als in de raad, geldt dan dat de meerderheid bepaalt. Door steeds te benadrukken dat de WVE verdeeld is, en partijen binnen de WVE tegen elkaar uit te spelen in verschillende overleggen, vergroot de gemeente eerder de verdeeldheid en beïnvloedt het de publieke opinie.</p>	<p>Het bestuur van de WVE is de gesprekspartner voor de gemeente. Wij gaan ervan uit dat het bestuur het mandaat heeft van de leden.</p>	WVE: telt 73 leden	<p>We hebben de tekst van de vraag één op één overgenomen uit de oorspronkelijke reactie van de VWE. Dit voegen we toe.</p>
34	WVE	<p>De WVE ziet graag twee herzieningen van het verkeerscirculatieplan en het parkeerbeleid opgenomen in de Detailhandelstructuurvisie. Een versie voor het voorjaar, de zomer en het najaar, en een aparte versie voor de winter. Ons</p>	zie vraag 4		

voorstel is opgenomen in een bijlage.

35	WVE	<p>De WVE wil graag een elektronisch P-routesysteem waarbij al op de rotondes naar beide parkeerterreinen wordt verwezen en waarbij ook wordt aangegeven of een parkeerplaats vol is of niet. Bij beide parkeerterreinen moet worden verwezen naar het andere terrein. Ook is het niet duidelijk voor gasten dat je in Elburg gratis mag parkeren. Dat is juist een sterk punt, dat moet je heel duidelijk aangegeven.</p>	<p>Zie antwoord 12. Omdat op beide parkeerterreinen in principe altijd plaats is, is dynamische verwijzing niet noodzakelijk. Het aangeven dat parkeergelegenheid gratis is, is niet conform de regels van het SBN (zie antwoord 12). Gratis parkeren is inderdaad een sterk punt, en kan in de marketing een belangrijke rol spelen. Dit krijgt een plek in Spots op Elburg en Visie op de Vesting.</p>	<p>WVE: mag eruit.</p>	<p>Wanneer dit niet langer een wens is, kunnen we dit thema schrappen</p>
36	WVE	<p>De WVE wil graag borden op beide parkeerterreinen met informatie voor bezoekers.</p>	<p>zie vraag 13</p>		

Actiepunt	ingediend door	Omschrijving	hfdst	Antwoord detailhandeldeskundige	Binnengekomen reactie	Antwoord gemeente	Gewijzigde tekst
1	Gem.	Het rapport legt in par. 3.3 te veel beperkingen op winkelcentrum De Vrijheid. De DHSV mag autonome ontwikkeling/groei van de huidige ondernemers niet in de weg staan. Er moet volgens ons ruimte komen voor uitbreiding van de huidige supermarkten (niet een extra supermarkt). De Vrijheid moet haar positie t.o.v. andere (boodschappen)winkelcentra in b.v. buurgemeenten wel kunnen behouden.	par. 3.3.	Eens. De bestaande supermarkten en het overig aanbod moeten kunnen uitbreiden naar eigentijdse maat- en schaal om in te spelen op consumentenbehoefte en ontwikkelingen in de markt. Echter, er moeten <u>niet meer</u> supermarkten bij komen	WVE: Met andere woorden, men vindt het wel goed dat er een nog verdere daling van klanten en omzet gaat plaatsvinden als men uitbreiding in de vrijheid toestaat... Ik dacht dat de DHSV duidelijk genoeg was dat indien 'de vrijheid' groter wordt, op wat voor manier dan ook, het ten koste gaat van de stad. Als men de bereikbaarheid van de stad verbetert, dan wordt de vrijheid ontlast. Hoe denkt de gemeente om te gaan met de toename van verkeer en parkeerdruk in de Vrijheid?	Het gaat erom dat het winkelcentrum "gezond" kan blijven en haar positie kan behouden. Voor eventuele aanpassingen is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarbij ook aan het verkeersbeleid en de parkeernota moet worden voldaan.	...Wel is beperkte groei van de gevestigde winkels inpasbaar en is --> aangepast in 3.3
2	Gem.	Blz. 4 bronvermelding is nagezien. In onze beleving is er een toename/bevolkingsgroei ipv afname	blz. 4	Volgens CBS (input van eigen gemeente!) is sprake van lichte groei. Echter: ook ontgroening en vergrijzing. Betekent eerder minder dan meer bestedingen. Dus groei is primair nodig voor behoud draagvlak (niet om rijk te rekenen)			prognose aangepast en tabel toegevoegd in par .1.2

3	Gem.	Blz. 6 waar is dit op gebaseerd? Dat het niet dagelijkse aanbod significant is gekrompen en het aantal panden dat in gebruik is voor horeca cultuur of ontspanning is toegenomen?	blz. 6	het aanbod is vooral naar omvang (m2) en verkooppunten in de niet-dagelijkse sfeer afgenomen. Tegelijkertijd is het aantal verkooppunten in niet-winkelen toegenomen. Omdat de leegstand niet of nauwelijks is gestegen, kun je globaal de conclusie trekken dat het leegkomend niet-dagelijks aanbod door horeca, cultuur en ontspanning is ingevuld. Wil je dit zeker weten dan moet je per pand de invulling vergelijken in 2005 en anno nu/2016.	geen tekstuele aanpassingen
4	Gem.	Blz. 13 "Gelet op het aanbod en de ligging heeft het centrum van 't Harde vooral een functie voor het eigen dorp." Deze aanname klopt niet, bewoners van het Buitengebied maken veel gebruik van 't Harde en het doorgaand verkeer van de Eperweg.	blz. 13	Dat zou kunnen. Maar 'veel' is een rekbaar begrip. En het is altijd relatief: vooral gebruiken wij als het voor meer dan 80% de bezoekers uit eigen dorp bedient. Of het buitengebied en doorgaand verkeer substantieel in centrum 't Harde winkelt, moet blijken uit Koopstromenonderzoek. Die cijfers heb ik niet. En ik verwacht eerlijk gezegd niet dat dat heel veel omzet zal zijn/oplevert.	aangepast in par 2.1

8	Gem.	Kopje "Westerlengte": daar valt ook Noorderbreedte onder. Tip: benoem het Bedrijventerrein Oostendorp.	blz. 8	Nee. Het is een detailhandelsvisie. Niet een locatie aanduiden met een bedrijventerrein. Geef het dan de naam 'PDV-locatie Westerlengte' oid.	Bestemmingsplan Broeklanden : college voornemen dit te wijzigen. Ondergeschikte detailhandel. Vanuit de projectgroep is hier bezwaar tegen.	Tekst op diverse plaatsen aangepast in PDV-locatie Westerlengte. Ondergeschikte detailhandel wordt al dan niet beleid voor gemaakt na DHSV
9	Gem.	Algemene opmerking: De opmaak over 't Harde is te zwaar aangezet. Het aantal inwoners dat wordt aangehaald klopt niet. Er zijn nieuwbouwwontwikkelingen gaande die niet zijn meegenomen in het rapport. De projectgroep heeft aangegeven dat het rapport te weinig onderbouwd is en er sprake is van aannames. Fasering van 't Harde is reeds in gang gezet en het staat erg nadrukkelijk genoemd dat uitvoering voorkomen moet worden. Als men het wel overweegt etc. Je kunt de overige ondernemers in de omgeving niet dwingen om zich daar te (laten) vestigen.	blz. 19	De toekomst voor kleinschalige centra als 't Harde is niet rooskleurig. Muv hun boodschappenfunctie. Ik onderschrijf de gedachte achter de opmerkingen dat maximaal gestreefd moet worden naar concentratie van het voorzieningenaanbod. De gemeente zou dit moeten uitdragen: zowel stimulerend (visie, ondersteuning verplaatsing en BP-wijziging oude plek bij vertrek. Natuurlijk is het eigen keuze ondernemers. Maar het is in ieders belang (ook andere centra Elburg) om aanbod 't Harde te beperken en concentreren.	2.3 en 3.3 kopje 't harde tekst aangepast	

10	Gem.	<p>Overige locaties: Zo zijn er altijd bijzondere situaties die het maken dat er buiten de gewenste detailhandelsstructuur afzonderlijk wordt besloten. Bestaande winkels moeten ook kunnen groeien om financieel gezond te kunnen blijven. Als er behoefte in de specifieke branche aanwezig is, kan er afgeweken worden.</p>	blz. 26	<p>Groei is van voor de crisis. Zeker als de branche internetgevoelig is (doelgerichte winkels in mode, sport, vrije tijd etc.) is hun toekomstbestendigheid afhankelijk van locatie, kwaliteit, service en onderscheidend vermogen (merk etc.). Als dat niet zo is, dient vestiging en uitbreiding buiten de bestaande structuur zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	WVE: Wazig stuk.	<p>Waar het om gaat is dat winkels in de vrije tijd-, mode-, sportbranche, e.d. sterk afhankelijk zijn van locatie, kwaliteit, service en onderscheidend vermogen om bestand te kunnen zijn tegen de digitale concurrentie (webwinkels). Als de gemeente overweegt om - bij bijzondere situaties - af te wijken van de DHSV, dan adviseert de detailhandelexpert daar terughoudend in te zijn.</p>	zie laatste punt in par. 3.2
11	Gem.	<p>De conclusie dat het vestigen van een supermarkt nabij de Vesting het negatief effect van een supermarkt in Oldebroek dient op te vangen, is ook een aanname. Daarnaast staat onder feiten en cijfers de bronvermelding die achterhaald zijn. Zo staan er in het Provinciaal Wonen & Zorg onderzoek Gelderland 2016 specifieke cijfers voor Elburg. Dat er juist een groei is geraamd tot 2047.</p>	blz. 34	<p>Vestiging van supermarkt nabij Vesting is hier bedoeld om binding op Vesting te behouden c.q. te vergroten en daarmee afvloeiing naar Oldebroek te beperken. Mbt opmerking over groei: we moeten niet meer denken in groei. Zeker niet als die relatief gering is. We zullen ons moeten focussen op verbetering bestaande aanbod: compact, compleet en comfortabel. Ook al is daar voor gemeente en ondernemers op uitleglocaties in eerste aanleg minder geld mee te verdienen (geen gronduitgifte, lagere huur en goedkoper parkeren etc.). Versterking van centra is wat de consument wil en dat levert uiteindelijk geld op</p>			<p>tekst aangepast en gedeeltelijk verwijderd ivm lopende effectmeting zie par 4.3</p>

12	Gem.	Daarnaast zal de discussie (alternatief plan) over het vestigen van de supermarkt in de nabije omgeving van de Vesting in januari worden voorgelegd aan de gemeentelijke beleidscommissie monumenten. Daar schuift de adviseur van het RCE ook bij aan.	blz. 34	Deze discussie moet niet gaan over kwantiteit en omvang. En niet gevoerd worden vanuit aanbod. Maar vanuit de vraag, het belang van de consument. Waar is die mee gediend? En dan is keuzemogelijkheid (lees: 2 elkaar aanvullende supers bij elkaar) de wensen en betere oplossing. En dat in een goede ruimtelijke setting (ook qua parkeren)	WVE: Wie en wat is het RCE?	De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.	geen tekstuele aanpassingen
13	Gem.	Standplaatsen. Tijdelijke vergunningen op een flexibele plek voor seizoensgebonden verkoop zoals kerstbomen, oliebollen, ijs e.d. Geen vaste verkoop.	blz. 42	Nee. Geen flexibele plek. Iedereen wil duidelijkheid: bestaande ondernemers, standplaatshouders en vooral de consument. En daarom duidelijkheid in aanwijzen vaste locaties voor standplaatsen. Maar die wel alternerend invullen. Dus niet op alle dagen dezelfde invulling, maar verschillend. Dat levert extra consumentenbezoek op omdat er elke dag een andere reden is om te komen (vis, kaas, biologisch etc.)			geen tekstuele aanpassingen mbt tot flexibele plek. Wel tekst verduidelijkt in par. 5.2

2. Overzicht aanpassingen versie 2018-2-1

Wijzigingen DHSV 1-2 t.o.v. DHSV 1-1

Par.	Oud DHSV 1-1	Nieuw DHSV 1-2
1.3	In de gemeente zijn vier winkelgebieden te onderscheiden: De Vesting (centrum van Elburg)	In de gemeente zijn vier winkelgebieden te onderscheiden: De Vesting (hoofdwinkelcentrum van Elburg),
3.1	<ul style="list-style-type: none"> Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet rekening worden gehouden met een afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod in De Vesting. 	<ul style="list-style-type: none"> Door ontwikkelingen in de winkelmarkt en het consumentengedrag moet rekening worden gehouden met een afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod in De Vesting. Daarnaast kunnen verkeersbeperkende maatregelen hier debet aan zijn.
3.2	* Centrum De Vesting: het centrum van de gemeente, waar lokale inwoners zowel hun dagelijkse aankopen kunnen doen, terecht kunnen voor frequent benodigde en mode- aankopen, een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten en naar toe kunnen om vrienden en bekenden te ontmoeten, en waar toeristen en dagrecreanten een dagdeel kunnen verblijven in een aantrekkelijke historische omgeving met een divers palet aan winkels, horeca en cultuur(historie).	<ul style="list-style-type: none"> Centrum De Vesting: het hoofdwinkelcentrum van de gemeente, waar lokale consumenten zowel hun dagelijkse aankopen kunnen doen, terecht kunnen voor frequent benodigde en mode- aankopen, een drankje kunnen nuttigen en een hapje kunnen eten en naar toe kunnen om vrienden en bekenden te ontmoeten, en waar toeristen en dagrecreanten een dagdeel kunnen verblijven in een aantrekkelijke historische omgeving met een divers palet aan winkels, horeca en cultuur(historie).
3.3	Lokale bewoners dekt beter de lading (ook b.v. bewoners Oosterwolde...)	Geen aanpassing
5.1	Beschermd stadsgezicht/historische Vesting en de waarde hiervan voor de ondernemers van de Vesting zijn relevant voor de DHSV.	Geen aanpassing
4.3	<p>Vesting in de wintermaanden</p> <p>Onderdeel van de 'Visie op de Vesting' is een pakket concrete maatregelen, variërend van verkeer tot parkeren, evenementen, recreatie en toerisme.</p>	<p>Vesting in de wintermaanden</p> <p>Naast het toeristenseizoen zijn er in de Vesting zorgen over het winterseizoen. De ondernemers moeten het in die periode van de lokale bevolking hebben. Onderdeel van de 'Visie op de Vesting' is een pakket concrete maatregelen, variërend van verkeer tot parkeren, evenementen, recreatie en toerisme, maar ook gericht op de bereikbaarheid voor de lokale bevolking</p>
3.2	<ul style="list-style-type: none"> Aan nieuwe winkels of versterking van bestaande winkels buiten de aangewezen winkelgebieden wordt primair niet meegewerkt <p>Uitbreiding van bestaande winkels is alleen toegestaan als dat om bedrijfseconomische redenen (voor de continuering) van belang is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aan nieuwe winkels of versterking van bestaande winkels buiten de aangewezen winkelgebieden wordt primair niet meegewerkt. <p>Uitbreiding van bestaande winkels is alleen toegestaan als dat voor de bedrijfsvoering van belang is.</p> <p>(niet openomen: 'bestaande gebieden' omdat het huidige bestemmingplan niet in uitbreiding voorziet).</p>

Kaart 4		Laatste zin bij Wijkwinkelcentrum De Vrijheid 'geen verdere uitbreiding' in kaartje verwijderd.
3.3	Gelet op de reeds sterke positie van De Vrijheid is verdere uitbreiding van het winkelcentrum niet gewenst. Wel is beperkte groei van de gevestigde winkels inpasbaar en is verbetering van met name de parkeersituatie gewenst, zowel voor de verkeersveiligheid als de bereikbaarheid van het winkelcentrum.	De wens van de Aldi is niet leidend voor de DHSV. De DHSV is een visiedocument en sluit eventuele bestemmingsplanwijzigingen die alsnog invulling geven aan de wens niet uit. Geen tekst aangepast.
5	De keuzes met betrekking tot de Aldi zijn: -huidige situatie via het bestemmingsplan legaliseren -nieuwe locatie zoeken voor de supermarkt -geen 7 ^e supermarkt in de gemeente Elburg	De keuzes met betrekking tot de Aldi zijn: -huidige situatie via het bestemmingsplan legaliseren -nieuwe locatie zoeken voor de supermarkt
5.1	Winkelcentrum De Vrijheid Door verplaatsing naar De Vrijheid wordt het nu al sterke boodschappencentrum nog sterker wat met grote waarschijnlijk ten koste zal gaan van alle 3 de andere locaties. Zelfs 't Harde met 2 supers zou hiervan te lijden kunnen krijgen doordat mensen het bezoek van de discounter combineren met het inkopen van de overige dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen.	Winkelcentrum De Vrijheid Door verplaatsing naar De Vrijheid wordt het nu al sterke boodschappencentrum nog sterker wat met grote waarschijnlijk ten koste zal gaan van alle 3 de andere locaties.
	EFFECTMETING SUPERMARKTONDERZOEK (Emma Retail)	
5.1	Winkelcentrum De Vrijheid	Voetnoot 14 toegevoegd : variant 2: supermarktonderzoek Emma retail 2018
	Winkelcentrum Vesting	Voetnoot 15 toegevoegd : variant 2: supermarktonderzoek Emma retail 2018

3. Gespreksverslagen Majolée retailvastgoedadvies

MEMO

Van : Marc Majolée
cc. : Edwin van de Kolk, Theo Heldoorn, Matthijs Beute, Astrid Dijkstra
Datum : 8 februari 2018
Betreft : gesprek winkelcentra over Aldi in kader van DHSV
Wie : De Vrijheid-Hr. Vinke (EP en vz winkeliersver.), hr. Knikker (Plus) en hr. De Boer (Plus Vastgoed en eigenaar pand Aldi Vrijheidsstraat)

Algemeen

Vertrekpunt de Vrijheid is dat Aldi daar wordt gevestigd.

Als dat niet kan of gebeurt, dan de Aldi laten zitten aan de Vrijheidsstraat

Insteek gesprek: stel dat de supermarkt Aldi gevestigd blijft aan de Vrijheidsstraat

1. Wat zouden jullie hier goed aan vinden?

Als Vastgoedeigenaar zegt Plus VG prima. Immers, het is een huurder van zijn pand. En daarmee blijft de Aldi behouden voor Elburg. Uiteraard moet dan wel de bestemming geregeld worden.

2. Wat zouden jullie als nadeel hiervan vinden?

Om versnippering te voorkomen moet de Aldi verplaatsen.

En wat de Vrijheid betreft moet die dan naar de Vrijheid verplaatst worden omdat dit het boodschappen-centrum van Elburg is. Van belang is dat de Vrijheid zegt dat het mogelijk verplaatsen van de ALDI naar de Vesting niet het probleem van de Vesting oplost.

Als de Aldi verplaatst naar de Vrijheid, wil Plus VG in de huidige Aldi een Action plaatsen. Hierbij is opgemerkt dat PLUS Vastgoed de gemeente in de gelegenheid wil stellen om het pand te verwerven om zo voor ACTION mogelijk een andere locatie af te dwingen. De bestemming laat het toe en een makelaar heeft PLUS Vastgoed benaderd voor een mogelijke vestiging van ACTION aan de Vrijheid straat. Let wel: dit is geen doel op zich!!

3. Wat moet er op jullie winkelgebied/centrum gebeuren als de Aldi aan de Vrijheidsstraat blijft?

Er moet sowieso voor De Vrijheid als ook voor de Vesting wat gebeuren

De Vrijheid

- ✓ Supermarkten groter. Dit conform het plan van LOOSTAD. Maar dan de aangepaste versie zonder ALDI, want die blijft in dit voorkomende geval zitten aan de Vrijheidsstraat.
- ✓ Parkeren/situatie verbeteren (logistiek, veiligheid, comfort etc.)

De Vesting

Insteek: Aldi en Jumbo bij (buiten de Vesting) lost het probleem van de Vesting niet op.

Met name hier is veel over gesproken. Immers als een speciaalzaak meer dan 25 tot 50 meter van een supermarkt af zit is er al geen sprake meer van synergie. De afstand remise en winkels Vesting is veel meer. Ca. 500 mtrs.

Ten aanzien van beter functioneren zijn andere maatregelen nodig.

- ✓ Bereikbaarheid
- ✓ Parkeren
- ✓ Open op zondag
- ✓ Jumbo naar 2.000 m2 en verplaatsten naar overzijde weg, Action in Jumbo.

Verder is er nog gesproken over de winkels in de Vesting en dan met name om de unieke positie in zo'n historisch stadscentrum. Meer speciaalzaken, meer kwaliteit, meer PR over het unieke karakter. Als toevoeging zou ik nu nog willen opmerken om de samenwerking meer op te zoeken met de winkeliers van de Vrijheid.

Er is ook nog een opmerking gemaakt om mogelijk te komen tot een overkoepelende club voor alle winkeliers in de gemeente. WVE is nu alleen voor de Vesting actief zo lijkt het.

MEMO

Van : Marc Majolée
cc. : Edwin van de Kolk, Theo Heldoorn, Matthijs Beute, Astrid Dijkstra
Datum : 7 februari 2018
Betreft : gesprek winkelcentra over Aldi in kader van DHSV
Wie : WVE-Hans Meijer

Algemeen

Vertrekpunt de Vrijheid is dat Aldi daar wordt gevestigd.

Als dat niet kan of gebeurt, dan de Aldi laten zitten aan de Vrijheidsstraat

Insteek gesprek: stel dat de supermarkt Aldi gevestigd blijft aan de Vrijheidsstraat

4. Wat zouden jullie hier goed aan vinden?

Niet goed. De WVE vindt dat de Aldi naar de Vesting moet verplaatsten. Op een locatie buiten de Vesting. Aandachtspunten die bij uitwerking hiervan een rol spelen zijn:

- verkeersoverlast beperken en veiligheid waarborgen en voldoende parkeren realiseren
- combinatie van de uitstraling van de Vesting en de Remise.

5. Wat zouden jullie als nadeel hiervan vinden?

De Aldi moet niet in winkelcentrum de Vrijheid landen, omdat dit een te grote negatieve invloed zou hebben op de omzet van de winkels in de Vesting.

Voor de toekomst van de Vesting is concentratie, combinatie en versterking van winkels nodig.

6. Wat moet er op jullie winkelgebied/centrum gebeuren als de Aldi aan de Vrijheidsstraat blijft?

Zoals gezegd, de Aldi moet volgens WVE naar de Vesting. Zonder dagelijkse boodschappenfunctie wordt de Vesting (in de winter) een spookstad wordt. Dus nodig:

- ✓ Trekkers toevoegen-traffic generen in de Vesting
- ✓ Aldi (of Boni of andere super) erbuiten
- ✓ Herstructurering op het kruis nodig. Bijvoorbeeld Gall & Gaal naar Marskramer.

Dit in samenhang met:

- ✓ Parkeerregime in de winter stop & go t.b.v. zowel dagelijks- als niet-dagelijks aanbod.
- ✓ Bereikbaarheid op orde.

MEMO

Van : Marc Majolée
cc. : Edwin van de Kolk, Theo Heldoorn, Matthijs Beute, Astrid Dijkstra
Datum : 8 februari 2018
Betreft : gesprek winkelcentra over Aldi in kader van DHSV
Wie : 't Harde-Eddy Sleurink (Deen supermarkt)

Algemeen

Aldi laten zitten waar hij zit.

Als de Aldi moet verplaatsen, dan naar de Jumbo bij de Vesting. Niet naar de Vrijheid. Dat zou een te sterk blok worden voor alle overige centra en t' Harde.

Insteek gesprek: stel dat de supermarkt Aldi gevestigd blijft aan de Vrijheidsstraat

7. Wat zouden jullie hier goed aan vinden?

Prima. Dit is de veiligste optie voor 't Harde en Deen. Dan verandert er niets aan de huidige marktsituatie en weten we waar we aan toe zijn.

8. Wat zouden jullie als nadeel hiervan vinden?

Geen nadeel. Voor Deen is Aldi sowieso minder een concurrent dan de Boni qua formule.

9. Wat moet er op jullie winkelgebied/centrum gebeuren als de Aldi aan de Vrijheidsstraat blijft?

In de basis is voor 't Harde nodig:

- ✓ Vullen lege winkels gericht op meer trekkracht (trekker als bv Scapino)
- ✓ Behoud gratis parkeren
- ✓ Lunchroom, ook gelet op toeristische functie
- ✓ Blok 3??? Communicatie hierover! Wat is de svz?
- ✓ Blok 3??? Geen winkels, maar tuin en bankjes.

MEMO

Van : Marc Majolée
cc. : Edwin van de Kolk, Theo Heldoorn, Matthijs Beute, Astrid Dijkstra
Datum : 8 februari 2018
Betreft : gesprek winkelcentra over Aldi in kader van DHSV
Wie : Doornspijk-hr. Van Putten (Spar supermarkt)

Algemeen

Aldi laten zitten waar hij zit.

Bij verplaatsing naar de Vesting of de Vrijheid worden deze centra te sterk. Dat zou nadelig zijn voor de leefbaarheid van Doornspijk. Ze zijn al sterk genoeg.

Insteek gesprek: stel dat de supermarkt Aldi gevestigd blijft aan de Vrijheidsstraat

10. Wat zouden jullie hier goed aan vinden?

Prima. Dit is de veiligste optie voor de Spar. Dan verandert er niets aan de huidige marktsituatie en weten we waar we aan toe zijn.

11. Wat zouden jullie als nadeel hiervan vinden?

Geen nadeel.

12. Wat moet er op jullie winkelgebied/centrum gebeuren als de Aldi aan de Vrijheidsstraat blijft?

In de basis is voor Doornspijk c.q. de Spar nodig (zie ook tekst DHSV/dtnp-rapport):

- ✓ Vergroten: nu 400 m², wil naar 550 m² (bruto)
- ✓ Beter zichtbaarheid aan de weg. Dus deels uitbouw, verplaatsing pand die kant op
- ✓ Beter zichtbaarheid aan de weg via borden bij de weg met alleen 'supermarkt' er op.
- ✓ Parkeren
- ✓ MFA: dokter en apotheek samen
- ✓ Zondagsopening: als dit besloten wordt voor de Vesting/Elburg wil Spar ook open. Let op, de winkel op het vakantiepark is wel open. Weliswaar beperkt aanbod, maar mensen gaan er wel heen

4. Effectmeting supermarkten gemeente Elburg – Emma retail

Emma retail

Supermarktenonderzoek

Gemeente Elburg

Emma retail

12-3-2018

Projectnummer: 2018.0202



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Huidige situatie	3
3. Functioneren en marktruimte	10
4. Ontwikkelingsvarianten	13

1. Inleiding

De gemeente Elburg is bezig met het uitwerken van de detailhandelsstructuurvisie (DHSV) en de centrumvisie voor Elburg Vesting. Belangrijke onderwerpen hierin zijn de markt- en ontwikkelingsmogelijkheden van de supermarkten in de gemeente. Daarbij speelt onder meer het vraagstuk over de locatie en positie van de Aldi supermarkt en de uitbreidingswensen van een aantal bestaande supermarkten in de gemeente. In dit verband acht de gemeente het wenselijk een duidelijk beeld te hebben van de huidige en toekomstige marktmogelijkheden voor supermarkten in Elburg.

De gemeente Elburg heeft Emma retail gevraagd een marktstudie te maken naar de supermarktenstructuur in de gemeente. Centrale vragen voor deze studie zijn:

- Hoeveel supermarkten en hoeveel supermarktenoppervlak zijn reëel voor de gemeente Elburg?
- Wat is het effect bij handhaving van de Aldi op de huidige plek (huidige situatie) en vergroting van de supermarkten conform DHSV, te weten Jumbo (Vesting), Plus en Boni (De Vrijheid) en Spar (Doornspijk)?
- Wat is het effect bij eventuele verplaatsing van Aldi naar De Vesting of naar de Vrijheid?

Plan van aanpak

- Aanbodanalyse
Analyse van het huidige supermarktenaanbod in de gemeente, kwantitatief en kwalitatief naar omvang, locatie, marktsegment, bereikbaarheid en parkeren. Alsmede de supermarkten in omliggende gemeenten.
- Vraaganalyse
Analyse van het draagvlak in de gemeente Elburg naar aantal inwoners en prognose daarvan, bestedingen en koopstromen. Ten aanzien van de koopstromen is gebruik gemaakt van het I&O Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 en de informatie hieruit geëxtrapoleerd naar de huidige situatie. Uitgaande van veranderingen in de aanbodsituatie en doorvertaling van landelijke trends en ontwikkelingen.
- Economisch functioneren en marktruimte
Op basis van de aanbod- en vraaganalyse is een benadering gemaakt van het huidige economisch functioneren van de supermarkten in de gemeente Elburg en de marktruimte in m² winkelvloeroppervlak.
- Ontwikkelingsvarianten
Met behulp van de inzichten uit de vraag- en aanbodanalyse en de marktruimteberekening is een aantal ontwikkelingsvarianten beoordeeld:
 1. *Handhaving van de Aldi op de huidige plek (huidige situatie) en vergroting van de supermarkten conform plannen DHSV, te weten Jumbo (Vesting), Plus en Boni (De Vrijheid) en Spar (Doornspijk).*
 2. *Verplaatsing van Aldi naar de Vesting of naar de Vrijheid.*Voor deze varianten wordt aangegeven wat het effect is op het functioneren van de overige supermarkten en de detailhandelsstructuur in de gemeente.

2. Huidige situatie

Aanbodanalyse

De gemeente Elburg huisvest momenteel zeven supermarkten met totaal 6.370 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en verspreid over de verschillende kernen en winkelgebieden. Afgezet tegen het aantal inwoners is er ongeveer 280 m² wvo supermarkt per 1.000 inwoners, landelijk is dit 260 m² wvo¹. Het oppervlak is daarmee ruim 5% groter dan landelijke gemiddelden. In aantal winkels is het aanbod eveneens ruim, met één supermarkt op 3.300 inwoners. Het gemiddelde in Nederland is ongeveer 3.700.

Tabel 2.1: Supermarktenaanbod

Gemeente	Supermarkt	Locatie	Oppervlak (m ² wvo) ²
Elburg	Jumbo	Elburg Vesting	1.050
	Plus	De Vrijheid	1.075
	Boni	De Vrijheid	1.000
	Aldi	Verspreid Elburg	645
	Boni	t Harde	1.200
	Deen	t Harde	1.100
	Spar	Doornspijk	300
	Totaal		6.370

Elburg Vesting

Jumbo is gelegen op het Schootsveld/ Zwolscheweg. Deze winkel heeft een totaal oppervlak van 1.050 m² wvo. Parkeerfaciliteiten zijn rondom de winkel, direct nabij de entree van de winkel. Aan de overzijde van de Zwolscheweg is een groot parkeerterrein. Jumbo is, samen met een Mitra Slijterij, net buiten de Vesting gevestigd. Door Locatus en DTnP wordt de winkel toegerekend aan het winkelaanbod in de Vesting. Aldaar zijn diverse dagelijkse en niet-dagelijkse winkels gevestigd met een totaal oppervlak van ongeveer 1.100 m² wvo dagelijks en 6.100 m² wvo niet-dagelijks aanbod. De afstand tussen Jumbo supermarkt en het overig winkelaanbod is ongeveer 200 meter, ca. 3 à 5 minuten lopen.

De Vesting heeft naast een verzorgingsfunctie voor inwoners uit Elburg en omgeving, ook een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Met name in de zomer trekt dit centrum vele toeristen uit de regio.

¹ Bron: Detailhandelsinfo.nl

² Bron: werkdocument DSHV op basis van Detailhandelsstructuurvisie gemeente Elburg, concept 9 september (DTnP). DTnP heeft hierin gebruik gemaakt van Locatus gegevens. En opgave ondernemers zelf.

De Vrijheid

De Vrijheid is een wijkwinkelcentrum in de gelijknamige woonwijk. Het totale oppervlak is ongeveer 3.100 m² wvo. De twee supermarkten, Boni en Plus, zijn belangrijke publiekstrekkers. Het overige aanbod bestaat uit een aantal vers speciaalzaken en enkele niet-dagelijkse winkels. Het winkelcentrum is centraal gelegen in de wijk en redelijk ontsloten richting de hoofdinfrastructuur, Klokbekerweg en Oostelijke Rondweg.

't Harde

In het dorpscentrum van 't Harde zijn twee supermarkten gevestigd. De Boni supermarkt (1.200 m² wvo) is in 2014 binnen het centrum verhuisd naar een nieuwbouw locatie, 1^e fase van het ontwikkelingsplan Winkelhart 't Harde. In de 2^e helft van 2017 is in de 2^e fase een nieuw gebouwde Deen supermarkt (1.100 m² wvo) aan het winkelhart toegevoegd. Het totale winkelaanbod omvat ongeveer 5.000 m² wvo en bestaat uit een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. Het centrum is goed bereikbaar en ligt aan de hoofdinfrastructuur Eperweg.

Verspreid Elburg

De Aldi supermarkt aan de Vrijheidstraat ligt midden in de wijk en is bereikbaar vanaf de hoofdinfrastructuur, Klokbekerweg, maar vanuit hier wel enigszins 'verstopt' achter de Coragestraat. Parkeren is mogelijk direct nabij de entree en aan de overzijde van de weg op een parkeerterrein. De winkel is solitair gevestigd naast een tankstation en dierenartspraktijk. Met een oppervlak van 645 m² wvo is dit één van de kleinere supermarkten in de gemeente. Aldi is de enige discounter.

Doornspijk

In Doornspijk is een kleine Spar supermarkt (300 m² wvo) gevestigd aan de Oude Hogeweg en nabij enkele andere winkels en voorzieningen in deze kleine kern. De winkel is goed bereikbaar.

Supermarktenaanbod omgeving

Oldebroek

In Oldebroek (gemeente Oldebroek) is een tweetal supermarkten (Boni en Emté) gevestigd, beide rond de 1.000 m² wvo. De supermarkten liggen aan de Zuiderzeestraatweg. Dit is een lang bebouwingslint met verspreid diverse voorzieningen en winkels, waaronder de twee supermarkten. De beide winkels zijn gehuisvest in een nieuwbouwpand met boven woningen. De Boni supermarkt is nieuw en geopend in 2017.

Nunspeet

Nunspeet ligt op ongeveer 7 km ten zuidwesten van Elburg en heeft een uitgebreid supermarktenaanbod, waaronder Albert Heijn, Jumbo, Plus, Boni, Emté en twee discounters Aldi en Lidl.

Wezep

Wezep ligt ongeveer 9 km ten noordoosten van Elburg. Hier zijn vier supermarkten gevestigd Boni, Plus en de discount formules Lidl en Aldi.

Planontwikkeling

De supermarkten in de gemeente Elburg hebben plannen voor uitbreiding dan wel ontwikkeling van de bestaande winkels. Op aanvraag van de gemeente zijn deze door de supermarktorganisaties zelf aangegeven. Realisatie van deze plannen leidt ertoe dat het totale supermarktenoppervlak in de gemeente toeneemt met 1.230 m² wvo, tot 7.600 m² wvo.

Tabel 2.2: Supermarktenaanbod ontwikkelingen

Supermarkt	Locatie	Huidig oppervlak (m ² wvo)	Uitbreidingswens (m ² wvo)
Jumbo	Elburg Vesting	1.050	1.300
Plus	De Vrijheid	1.075	1.300
Boni	De Vrijheid	1.000	1.000
Aldi	Verspreid Elburg	645	1.200
Boni	t Harde	1.200	1.200
Deen	t Harde	1.100	1.100
Spar	Doornspijk	300	500
Totaal		6.370	7.600

- Jumbo de Vesting wil het bruto oppervlak van de winkel vergroten van 1.500 naar 1.850 m² bvo. Het winkelvloeroppervlak moet worden uitgebreid van 1.050 naar 1.300 m² wvo. Jumbo wil daarmee naast een 'reguliere' schaalvergroting, een meer optimale vorm en indeling van de winkel bewerkstelligen.
- Aldi Vrijheidstraat wil uitbreiden naar een oppervlak van 1.200 m² wvo, het liefst op een andere locatie dan de huidige, met meer fysieke mogelijkheden en betere bereikbaarheid. Het huidige oppervlak is volgens Aldi te klein om een toekomstbestendige winkel te exploiteren.
- Plus De Vrijheid wil het oppervlak van de winkel vergroten van 1.075 naar 1.500 m² bvo, ca. 1.300 m² wvo*.
- Spar Doornspijk wil het oppervlak van de winkel met 300 m² wvo bijna verdubbelen naar ca. 500 wvo (ca. 600 m² bvo)*.

Voor de overige supermarkten zijn er geen uitbreidingsplannen bekend.

* Opmerking: Spar en Plus hebben aangegeven hun winkel te willen vergroten, zonder verdere specificatie naar bruto of netto uitbreiding van de winkel. Bij de aannahme dat het genoemde metrage een bruto uitbreiding is, bedraagt de netto uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, volgens de guldenregel, ongeveer 85-90% hiervan.

Draagvlak

Elburg telt momenteel ongeveer 23.100 inwoners. Dit inwonertal is in de afgelopen vijf jaar met 2,7% toegenomen. In Oldebroek was deze bevolkingsgroei met 3,2% iets sterker. In Epe en Nunspeet juist weer wat lager. De bevolkingsgroei komt overeen met het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.3: Ontwikkeling bevolking gemeente Elburg en omgeving³

Inwoners begin januari	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Groei '13 – '18
Elburg	22.503	22.630	22.835	22.923	23.043	23.101	2,7%
Epe	32.402	32.342	32.210	32.258	32.485	32.787	1,2%
Nunspeet	26.610	26.651	26.741	26.813	26.872	27.087	1,8%
Oldebroek	22.769	22.806	22.958	23.038	23.233	23.503	3,2%

Het aantal inwoners in Elburg en omliggende gemeenten kan de komende jaren nog licht toenemen. De bevolkingsprognose van CBS uit 2015 geeft aan dat er in Elburg in 2020 ongeveer 23.500 mensen wonen en in 2025 23.900. De omliggende gemeenten laten een vergelijkbare toename zien. Behalve Nunspeet, daar wordt tot 2025 een lichte bevolkingsdaling verwacht.

Tabel 2.4: Bevolkingsprognose gemeente Elburg en omgeving (x 1.000)⁴

Inwoners	2018	2020	2025	2030	Groei '18 – '25
Elburg	23,1	23,5	23,9	23,9	3,5%
Epe	32,8	32,7	32,9	33,1	0,3%
Nunspeet	27,1	26,2	25,9	25,6	-4,4%
Oldebroek	23,5	23,6	24,0	24,2	2,1%

Kooporiëntatie

De kooporiëntatie is een weergave van het ruimtelijk koopgedrag van de consument. Deze oriëntatie geeft aan *waar* (winkelgebied, kern of gemeente) consumenten aankopen doen. De oriëntatie is uitgedrukt in percentages met een verschillende invalshoek:

- **Koopkrachtbinding:** de consumentenbestedingen afkomstig uit de eigen gemeente, als aandeel van het totale bestedingspotentieel in die gemeente.
- **Koopkrachtafvloeiing:** de consumentenbestedingen die afvloeien naar winkels buiten de eigen gemeente, als aandeel van het totale bestedingspotentieel. Internet is daarbij te zien als een aankooplocatie buiten de eigen gemeente.
- **Koopkrachttoevloeiing:** het percentage omzet van de winkels in de eigen gemeente, dat afkomstig is van buiten de gemeente. Het betreft hier dus bestedingen van consumenten die niet in de eigen gemeente wonen.

De kooporiëntatie is weergegeven voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Dit onderzoek heeft betrekking op de supermarktsector. Voor deze sector zelf zijn geen koopstromen beschikbaar. Echter het koopgedrag in deze sector vertoont grote gelijkenis met het gedrag in de dagelijkse sector.

³ Bron: CBS statline

⁴ Bron: CBS statline

Sterker supermarkten maken onderdeel uit van deze sector. De koopstromen in de dagelijkse sector geven daarom een goed beeld over het koopgedrag in de supermarktensector.

Kooporiëntatie op gemeenteniveau

De kooporiëntatie voor de gemeente Elburg en omgeving is op diverse momenten onderzocht door verschillende bureaus. I&O Research heeft een provinciaal koopstromenonderzoek uitgevoerd in 2015 en 2010. In 2014 is door Totta een onderzoek uitgevoerd voor de gemeente Elburg. Hiermee ontstaat een beeld van de kooporiëntatie en de veranderingen daarin.

Tabel 2.5: Ontwikkeling kooporiëntatie gemeente Elburg dagelijkse sector⁵

Kooporiëntatie	2015	2014	2007	2001
Oriëntatie/ binding Gemeente Elburg	85%	81%	92%	91%
Afvloeiing				
Gemeente Nunspeet	10%	14%	4%	5%
Overig Nederland	5%	4%	4%	4%

Het dagelijkse aanbod in de gemeente Elburg bond in 2014/15 rond de 80 à 85%. Tien tot vijftien jaar daarvoor was dit nog 90 à 95%⁶. Daarmee is de gemeentelijke binding afgenomen. In deze periode is de koopkrachtafvloeiing richting Nunspeet juist toegenomen van rond de 5% naar 10% tot 14%. Nunspeet heeft een sterk en divers supermarktenaanbod wat blijkbaar een substantiële aantrekkingskracht uitoefent op inwoners van Elburg. Koopkrachtafvloeiing naar andere gemeenten en winkelgebieden is ongeveer 5% en constant. Internet had (nog) een zeer beperkte invloed.

Kooporiëntatie op kernniveau

Inzoomend op de koopstromen binnen de gemeente en tussen de kernen laat zien dat het dagelijkse aanbod in Elburg een belangrijke verzorgingsfunctie heeft voor 't Harde en Doornspijk. Zo'n 26% van de bestedingen uit Doornspijk gaan naar Elburg. Voor 't Harde is dit ongeveer 10%. Opvallend is dat inwoners uit deze beide kernen sterker op Nunspeet zijn georiënteerd dan op Elburg. Uit Doornspijk gaat 45% naar Nunspeet en uit 't Harde 15%. Ook vanuit Elburg gaan er enige bestedingen naar Nunspeet, ongeveer 3%.

Tabel 2.6: Matrix kooporiëntatie kernen gemeente Elburg dagelijkse sector 2014⁷

Oriëntatie	Elburg	't Harde	Doornspijk	Totaal
Elburg vesting	23%	3%	8%	15%
De Vrijheid	62%	5%	12%	37%
Elburg overig	8%	2%	6%	6%
't Harde	1%	66%	6%	19%
Doornspijk	0%	1%	17%	4%
Nunspeet	3%	15%	45%	14%
Overig	2%	9%	5%	4%

⁵ Bron: I&O koopstromenonderzoeken Oost-Nederland 2015 en Koopstromenonderzoek Totta 2014.

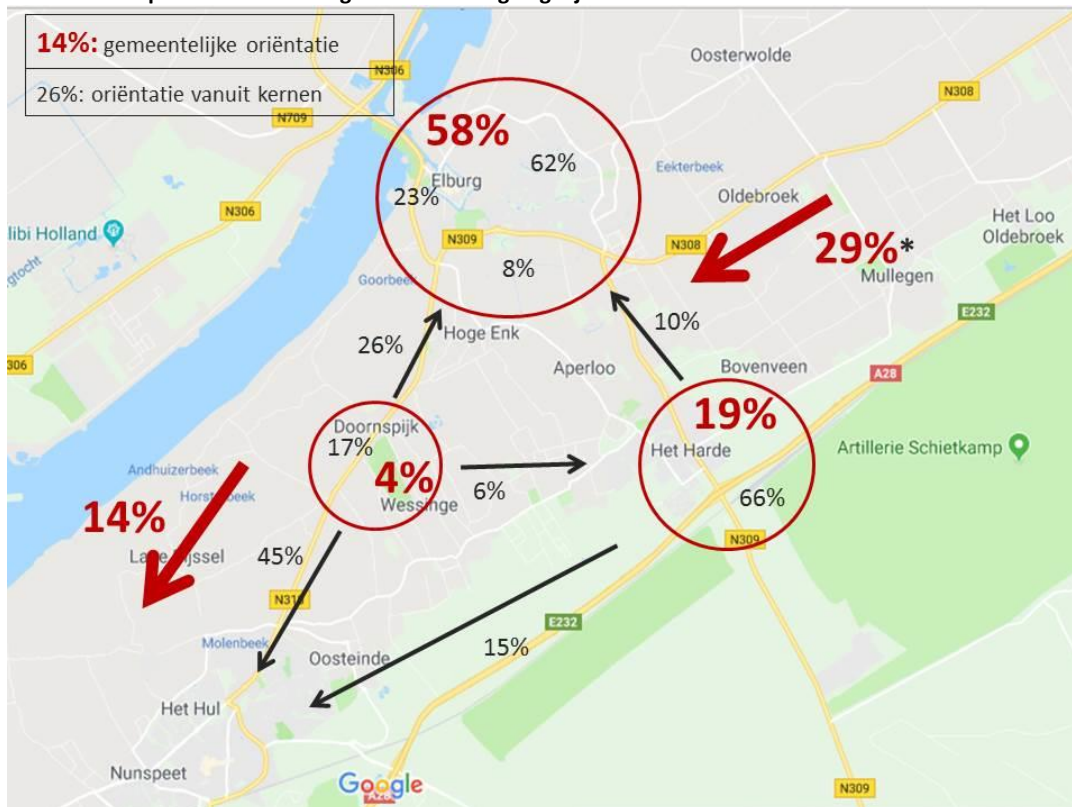
⁶ Bij koopstromenonderzoek moet rekening worden gehouden met een kleine statistische foutmarge, waardoor genoemde percentages iets kunnen afwijken van de werkelijkheid. Bovendien is gebruik gemaakt van twee verschillende koopstromenonderzoeken met verschillende methodieken. Dit kan de vergelijkbaarheid iets verstoren. Vandaar dat de hier genoemde percentages op hoofdlijnen moeten worden geïnterpreteerd.

⁷ Bron: Totta koopstromenonderzoek 2014.

Tegenover de sterke kooporiëntatie vanuit de gemeente Elburg richting Nunspeet, staat een zeer geringe oriëntatie omgekeerd. Inwoners uit Nunspeet zijn niet tot nauwelijks op Elburg georiënteerd⁸.

Inwoners uit Oldebroek daarentegen zijn wel op Elburg georiënteerd. In 2015 ging bijna een derde (29%) van de dagelijkse bestedingen in Oldebroek naar Elburg⁹. Opgemerkt moet worden dat dit zowel de kern Elburg kan zijn als ook Doornspijk of 't Harde. Waar in Elburg de bestedingen precies terecht komen blijkt niet uit het onderzoek. Bovendien was destijds de Boni supermarkt in Oldebroek nog niet geopend. De totale afvloeiing zal nu daarom lager zijn.

Kaart 2.1: Kooporiëntatie kernen gemeente Elburg dagelijkse sector 2014¹⁰



⁸ Bron: I&O koopstromenonderzoeken Oost-Nederland 2015, rapportage Nunspeet
⁹ Bron: I&O koopstromenonderzoeken Oost-Nederland 2015, rapportage Oldebroek
¹⁰ Bron: Totta koopstromenonderzoek 2014.

Benadering huidige koopstromen binding en toevloeiing

Sinds 2015 zijn in 't Harde en Oldebroek nieuwe supermarkten geopend. Door de nieuwe Deen supermarkt in 't Harde zal de afvloeiing vanuit 't Harde naar Elburg zijn afgenomen en de toevloeiing vanuit Elburg en Doornspijk toegenomen. Zeker omdat het hier gaat om een voor de regio nieuwe formule. Dit zijn echter koopstromen tussen de kernen. Op gemeenteniveau heeft deze verandering geen effect. Wel is aannemelijk dat ook de afvloeiing vanuit 't Harde naar gemeente Nunspeet wat lager zal zijn. Dit zorgt ervoor dat de totale gemeentelijke koopkrachtbinding iets kan zijn toegenomen. Tegelijk zal de nieuwe Boni in Oldebroek hier weer iets van af halen en zal de invloed van internet zich meer en meer manifesteren. Per saldo verwachten wij dat de koopkrachtbinding op gemeentelijkniveau momenteel rond de 85 tot 88% ligt.

Door de komst van Boni in Oldebroek zal de omzettoevloeiing vanuit deze gemeente zijn afgenomen. Inwoners van deze gemeente hebben namelijk een alternatief en gaan voor deze formule minder of niet meer naar Elburg of 't Harde. In 2015 was de koopkrachtafvloeiing vanuit Oldebroek richting Elburg 29%. Wij schatten in dat dit is gedaald naar ongeveer 15% tot 20%. Per saldo zorgt deze toevloeiing vanuit Oldebroek, plus enige toevloeiing vanuit andere gemeenten, ervoor dat de totale omzettoevloeiing in Elburg uitkomen op ongeveer 20%, als aandeel van de totale omzet in de gemeente.

Bestedingen

Het bestedingspotentieel geeft de totale koopkracht in een gemeente weer en is een weergave van de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking vermenigvuldigd met het aantal inwoners. Hieronder het bestedingspotentieel in de supermarktsector in de gemeente Elburg.

Tabel 2.7: Consumentenbestedingen en bestedingspotentieel¹¹

Supermarkten	Winkelomzet per hoofd	Bestedingspotentieel (€ mln.)
2014	€ 1.923	43,5
2015	€ 1.951	44,6
2016	€ 1.981	45,4
2017	€ 2.001	46,1
2018	€ 2.021	46,7

De bestedingscijfers dateren uit 2016. De gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking waren destijds € 1.981,- voor de supermarktsector. Ten opzichte van de jaren daarvoor zijn de bestedingen jaarlijks met ongeveer 1% gegroeid. Als deze groei wordt doorgezet¹² komen de bestedingen nu uit om ongeveer € 2.021,- per hoofd van de bevolking. Dit geeft een totaal bestedingspotentieel van ongeveer € 46,7 mln.

¹¹ Bron: Notitie omzetkengetallen 2016, september 2017 (Panteia, onder auspiciën INretail).

¹² Cijfers van GfK over de ontwikkeling van de supermarktsector en bestedingen geven een jaarlijkse groei aan van 1 à 1,5%.

3. Functioneren en marktruimte

Economisch functioneren

Confrontatie van de vraag- en aanbodsituatie geeft een indicatie van het huidige functioneren van de supermarkten, uitgedrukt in omzet per m² wvo ofwel vloerproductiviteit. De benadering is gebaseerd op de informatie over draagvlak, bestedingen en koopstromen.

Tabel 3.1: Benadering economisch functioneren supermarkten gemeente Elburg

	2018	2025
Inwoners	23.101	23.900
Bestedingen per hoofd (€)	2.021	2.021
Draagvlak (€ mln.)	46,7	48,3
Koopkrachtbinding	85% -88%	85% -88%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	39,7 – 41,1	41,1 – 42,5
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%
Omzet uit toevloeiing (€ mln.)	10,0	10,0
Totale omzet (€ mln.)	49,7 – 51,1	51,1 – 52,5
Detailhandelsoppervlak (m ² wvo)	6.370	6.370
Vloerproductiviteit (€ omzet/m ² wvo)	7.800 – 8.000	8.000 – 8.200
Landelijk gemiddelde vloerprod. (€ omzet/m ² wvo)	8.148	8.148

* cijfers zijn afgerond

De supermarktensector functioneert met een gemiddelde omzet van € 7.800,- à € 8.000,- per m² wvo. Dit ligt iets onder landelijke gemiddelden. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is ligt rond de € 8.150,- per m²wvo¹³.

Naar de toekomst toe kan het functioneren als gevolg van een lichte bevolkingsgroei iets verbeteren. Echter indien de uitbreidingsplannen van de supermarkten worden gerealiseerd zal de vloerproductiviteit weer dalen tot onder het landelijk gemiddelde.

Marktruimte

Indicatie distributie ruimte

De voorgaande berekening is gebaseerd op algemene (landelijke) kengetallen en lokale marktonderzoeken. De benadering van het functioneren en de marktruimte geeft een indicatie voor het supermarktenoppervlak vanuit distributie planologisch oogpunt. Opgemerkt moet dat de omzet van individuele supermarkten hier uiteraard van kan afwijken. De berekening zegt niets over de kostenstructuur, exploitatie en rendabiliteit van de afzonderlijke winkels.

¹³ Bron: Notitie omzetkengetallen 2016, september 2017 (Panteia, onder auspiciën INretail). Extrapolatie voor 2018.

Geen distributieve ruimte voor uitbreiding

Uit de benadering van het functioneren kan worden geconcludeerd dat het huidige aanbod aan supermarkten distributie planologisch voldoende is. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt rond landelijke gemiddelden. Er is echter geen distributieve ruimte voor uitbreiding van het oppervlak. Uit de aanbodanalyse kwam al naar voren dat het aanbod afgezet tegen het aantal inwoners ruim is. Zowel in aantal winkels als in winkeloppervlak is er meer dan gemiddeld (in oppervlak ruim 5% meer dan landelijk). De aanwezigheid van veel (verblijfs)toeristen in de regio zullen de lage vloerproductiviteit compenseren, waardoor het 'ruime' aanbod kan functioneren.

... ook niet in de toekomst

Ook richting de toekomst is de distributieve ruimte voor een kwantitatieve uitbreiding van het oppervlak of het aantal supermarkten nihil. Hieraan liggen een aantal factoren ten grondslag:

- Zoals aangegeven is het aanbod nu al ruim, in oppervlak en aantal winkels. Dit geeft geen aanleiding voor uitbreiding van het aanbod.
- De koopkrachtbinding is hoog. Een veel hogere binding is niet realistisch. Landelijk zie je, zeker in gebieden met een lage stedelijkheid, gemeentelijke koopkrachtbindingen van 80% tot 70% en soms nog lager. Dit heeft te maken met het veranderende koopgedrag van consumenten. Consumenten zijn steeds mobieler en komen én kopen overal. De keuze voor 'de winkel om de hoek' is niet meer vanzelfsprekend. De winkeltrouw daalt en mensen oriënteren zich op meerdere winkels. Hierbij spelen koopmotieven en -momenten een steeds grotere rol. Als voorbeeld, soms is het voor iemand veel efficiënter bij een winkel in een andere gemeente te kopen, omdat deze bijvoorbeeld op de weg van werk naar huis ligt. De landelijke trend van het veranderende koopgedrag zorgt er daarom voor dat koopkrachtbindingen hoger dan 85% steeds meer een uitzondering worden.
- Het draagvlak, uitgedrukt in het aantal inwoners en het daaraan gekoppelde bestedingspotentieel, groeit heel beperkt. In ieder geval niet dusdanig dat hiermee een substantiële uitbreiding van het oppervlak of het aantal winkels kan worden verantwoord.
- De bestedingen in de sector groeien door de jaren heen gestaag. Mensen gaan echter niet (heel veel) meer eten. De hogere uitgaven aan levensmiddelen zijn vooral een resultaat van inflatie en prijsstijgingen en komen ten gunste aan de exploitatie en marges van de winkels. Uitbreiding van het oppervlak is hiermee niet te verantwoorden.
- Hoewel de invloed van internet op het doen van dagelijkse boodschappen nog zeer gering is¹⁴, neemt deze wel steeds meer toe¹⁵. Mensen oriënteren zich in toenemende mate via internet en kopen daar *ook* levensmiddelen. Als reactie hierop zien we enerzijds nieuwe concepten ontstaan van pure web-retailers, zoals Picnic en Hello fresh. Anderzijds verkopen bestaande (lokale) retailers steeds meer via internet door thuisbezorging van boodschappen. De invloed van internet hoeft daarom niet direct effect te hebben op de *omzet* van de winkels zelf, maar wel op het benodigde winkeloppervlak. Indien de omzet namelijk gerealiseerd wordt via internet en thuisbezorging is daarvoor geen fysieke winkelruimte

¹⁴ Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 komt naar voren dat het aandeel dagelijkse bestedingen via internet 1,6% is. Ook andere onderzoeken van Strabo en GfK geven een vergelijkbaar percentage of marktaandeel weer.

¹⁵ Voorspelling voor het toekomstige marktaandeel lopen sterk uiteen van 5% tot 20% of meer in 2020.

meer nodig, of op zijn minst ruimte met andere kwaliteiten en kenmerken. Denk aan pick-up-points of distributiehubs.

Verbetering kwalitatieve detailhandelsstructuur

Een substantiële kwantitatieve uitbreiding van het supermarktenoppervlak zal in deze omstandigheden voornamelijk leiden tot een lagere vloerproductiviteit. Met andere woorden de omzet wordt verdeeld over een groter winkeloppervlak en onderlinge concurrentie neemt toe. Dit zet druk op het functioneren van individuele winkels, de exploitatiekosten nemen toe zonder dat de omzet stijgt.

Een *kwantitatieve* uitbreiding van het oppervlak heeft geen prioriteit. Het door de gemeente faciliteren van een *kwalitatieve* verbetering van de detailhandelsstructuur is wel nodig. Dergelijke verbeteringen blijven van belang, ook om in te spelen op het veranderende consumentengedrag. Dergelijke verbeteringen hebben te maken met de locatie en bereikbaarheid van winkels, de ligging in het verzorgingsgebied en de samenhang met andere winkels en winkelgebieden. Een kwaliteit gericht op een goede verzorgingsfunctie voor de inwoners en het optimaliseren van het aanbod.

4. Ontwikkelingsvarianten

Algemeen

Met behulp van de inzichten uit de vraag- en aanbodanalyse en de marktruimteberekening is een aantal ontwikkelingsvarianten beoordeeld:

1. *Handhaving van de Aldi op de huidige plek (huidige situatie) en vergroting van de supermarkten conform plannen DHSV, te weten Jumbo (Vesting), Plus en Boni (De Vrijheid) en Spar (Doornspijk).*
2. *Verplaatsing van Aldi naar De Vesting of naar de Vrijheid.*

Kwalitatieve effecten

Voor de varianten is aangegeven wat het effect is op het functioneren van de overige supermarkten en de detailhandelsstructuur in de gemeente. De effecten zijn echter niet tot nauwelijks kwantitatief te bepalen. Het gaat om verschuiving van koopstromen tussen wijken en buurten. Dit zijn procentpunten die niet onderbouwd kunnen worden met harde kengetallen en zodoende hooguit een schijnzekerheid geven over de te verwachten situatie. De effecten zijn wel kwalitatief te beredeneren en uit te drukken in een positief of negatief effect voor de consument en de detailhandelsstructuur c.q. de supermarktenstructuur.

Het dilemma van schaalvergroting

Uit de analyse van het aanbod en de marktruimte komt naar voren dat er in Elburg geen distributieve uitbreidingsruimte is. Het oppervlak aan supermarkten en het aantal winkels is vrijwel maximaal. Tegelijk moet geconstateerd worden dat de gemiddelde schaal van de supermarkten naar moderne maatstaven relatief klein is. De grootste supermarkt is 1.200 m² wvo. Moderne full-service supermarkten hebben momenteel al een oppervlak van rond de 1.500 m² wvo of meer. De (extra) ruimte wordt over het algemeen ingezet voor het comfort en de keuzemogelijkheid van de klant en optimalisering van de winkelindeling.

Dit geeft een dilemma. Uit oogpunt van schaalgrootte kan worden gezegd dat uitbreiding van supermarkten nodig is om een moderne maatvoering te hebben en tegemoet te komen aan de wensen en behoeften van de consument. De beperkte marktmogelijkheden laten echter zien, dat wanneer schaalvergroting wordt uitgevoerd dit direct effect heeft op de vloerproductiviteit en wellicht het functioneren van winkels.

Eigenschap koopgedrag full-service en discounters

Het koop- en bezoekgedrag van consumenten aan discountersupermarkten is op hoofdlijnen anders dan aan full-service supermarkten. Discounters worden over het algemeen met een lagere frequentie bezocht, mensen kopen meer bulkartikelen, komen doelgericht op het lagere prijssegment en komen uit een groter verzorgingsgebied. Full-service supermarkten worden juist vaker bezocht, met grotere regelmaat, voor reguliere producten maar ook vergeten boodschappen en extra services en diensten, zoals stomerij of pakketbalie. Het aantal bezoekers is hoger maar het gemiddelde bedrag per kassabon lager. De verschillen worden veroorzaakt door de prijsstelling en

het serviceniveau van de formules. De laatste jaren worden de verschillen wel kleiner. Ook discountsupermarkten voorzien tegenwoordig steeds meer in 'services' en hebben een ruimer en breder assortiment. Denk aan een afbakbroodafdeling of de verkoop van A-merken.

Variant 1: verplaatsing Aldi naar de Vesting

De toevoeging van Aldi, versterkt de positie van Jumbo en de Vesting¹⁶. De beide supermarkten vullen elkaar in marktsegment aan waardoor er een sterk supermarktencluster ontstaat. De bereikbaarheid en zichtbaarheid van de winkels zijn goed. Door combinatiebezoeken zal de omzet van Jumbo en (in mindere mate) de overige winkels in de Vesting toenemen¹⁷. Deze extra omzet gaat ten koste van omzet bij winkels in De Vrijheid. De koopstromen vanuit omliggende woonbuurten van de huidige Aldi verschuiving grotendeels naar de nieuwe locatie. Daar waar deze inwoners aanvullend full-service aankopen doen, hadden ze voorheen de keuze tussen of Jumbo of De Vrijheid. Door de combinatie met Aldi wordt Jumbo nu interessanter en zullen meer mensen hier ook full-service aankopen doen.

De verwachting is dat vanuit Doornspijk en Hoge Enk meer omzet zal toevloeien naar de nieuwe supermarktcombinatie. Deels neemt Aldi zijn omzet vanuit deze kernen mee, deels is het nieuwe omzet door de meerwaarde van de combinatie. Dit gaat niet direct ten koste van de dorpsupermarkt in Doornspijk. Als dorpswinkel blijft deze nog steeds dezelfde functie vervullen voor 'gemak aankopen' en 'vergeten boodschappen', bovendien blijft de winkel profiteren van de goede bereikbaarheid en de ligging aan de doorgaande weg. De verschuiving heeft wel effect op de afvloeiing naar Nunspeet, deze zal verminderen. Voor inwoners van Doornspijk en Hoge Enk is de Aldi Jumbo combinatie, qua afstand, bereikbaarheid en formulecombinatie, een goed alternatief ten opzichte van de supermarkten in Nunspeet.

De omzettoevloeiing vanuit 't Harde of Oldebroek neemt niet toe, deze verschuift alleen. De omzet die Aldi momenteel al uit deze kernen aantrekt blijft min of meer gelijk. Aldi zal door inwoners uit deze kernen vooral voor de bulk- en discount aankopen worden gebruikt, gelijk aan de huidige situatie. De full-service aankopen zullen zij in de eigen kern blijven doen. Beide kernen beschikken namelijk over twee full-service supermarkten (en andere dagelijkse winkels) die aantrekkelijk genoeg zijn voor de reguliere aankopen en vergeten boodschappen.

Kortom:

- De Jumbo-Aldi combinatie versterkt de kooporiëntatie op De Vesting.
- Koopstromen verschuiven vanuit buurten rond huidige Aldi, 't Harde, Oldebroek, Doornspijk en Hoge Enk richting de Vesting.
- De omzetverschuiving zorgt door combinatiebezoeken voor enige substitutie en heeft voornamelijk effect De Vrijheid en de koopkrachtafvloeiing naar Nunspeet. De effecten op Doornspijk of 't Harde (en Oldebroek) zijn gering.

¹⁶ Er van uitgaande dat de beide winkels op één locatie worden gevestigd, in elkaars directe nabijheid en voorzien van voldoende parkeergelegenheid.

¹⁷ De relatief grote afstand tussen de supermarkten en de overige winkels in de Vesting blijft nadelig.

Variante 2: verplaatsing Aldi naar De Vrijheid

De toevoeging van Aldi versterkt de positie van de winkels in De Vrijheid. De discountformule is een aanvulling op de twee andere supermarkten, waardoor er een sterk supermarktencluster ontstaat. Door combinatiebezoeken zal de omzet van de bestaande supermarkten toenemen. Deze extra omzet gaat ten koste van omzet bij winkels in de Vesting, met name Jumbo. De koopstromen vanuit omliggende woonbuurten van de huidige Aldi verschuiving grotendeels naar de nieuwe locatie. Daar waar deze inwoners aanvullend full-service aankopen doen, hadden ze voorheen de keuze tussen of Jumbo of De Vrijheid. Door de combinatie met Aldi wordt De Vrijheid nu interessanter en zullen meer mensen hier ook full-service aankopen doen. Dit is feitelijk het evenredig omgekeerde effect ten opzichte van de variant 1.

Eveneens gelijk aan variant 1 zal ook de omzet uit Oldebroek of 't Harde niet veel extra zijn. Daar waar de omzet uit deze kernen naar Aldi ging, verschuift deze mee naar nieuwe locatie. Niet verwacht wordt dat mensen uit deze kernen het winkelcentrum De Vrijheid vaker gaan bezoeken. Qua service supermarkten hebben deze inwoners namelijk 'eigen winkels'. In deze variant bovendien ook nog met dezelfde supermarktformule. Service supermarkten worden over het algemeen in een hogere frequentie bezocht. Een trip naar Aldi blijft een uitzondering gericht op het discountsegment en laag frequente aankopen.

De omzettoevloeiing vanuit Doornspijk en Hoge Enk zal in deze variant naar verwachting juist iets dalen. Een Aldi in De Vrijheid is vanuit deze kernen lastiger bereikbaar dan de huidige locatie. Mensen moeten 'helemaal' door de wijk rijden of omrijden over de Oostelijke Rondweg. Vooral voor inwoners van Doornspijk wordt zo het supermarktenaanbod in Nunspeet dan aantrekkelijker voor de discount aankopen. Hierdoor zal ook de omzettoevloeiing naar de Vesting dalen, omdat men vanuit discountperspectief geen motief meer heeft om een combinatiebezoek met de Vesting te maken.

Bijkomend nadeel van deze variant is dat de verkeersintensiteit in de wijk de Vrijheid en rondom winkelcentrum De Vrijheid toeneemt. De ligging zorgt ervoor dat mensen door de (gehele) wijk moeten rijden. Door de verplaatsing van Aldi neemt dit toe. In variant 1 is dit effect minder omdat de verkeerstromen dan veel meer buitenom over de hoofdinfrastructuur gaan.

Kortom:

- De discount-full-service combinatie versterkt winkelcentrum De Vrijheid.
- Koopstromen verschuiven vanuit buurten rond huidige Aldi en de kernen 't Harde en Oldebroek, richting De Vrijheid.
- Koopstromen vanuit Doornspijk en Hoge Enk, verschuiving richting Nunspeet.
- De omzetverschuiving zorgt door combinatiebezoeken voor enige substitutie en heeft voornamelijk effect op de Vesting, niet op Doornspijk of 't Harde (en Oldebroek).

Variant 3: handhaving Aldi op huidige locatie

In de variant waarbij Aldi op de huidige locatie gevestigd blijft en de andere supermarkten in Elburg iets uitbreiden ontstaat het volgende scenario. Door de uitbreiding worden de supermarkten aantrekkelijker wat zorgt voor een behoud of zelfs versteviging van de positie. Een 'stilstand' van Aldi zou in dit scenario de concurrentiepositie van deze winkel kunnen verslappen. Het gaat er niet zozeer om dat Aldi *minder* aantrekkelijk wordt. De andere winkels worden aantrekkelijker, waardoor de relatieve positie verandert ten gunste van deze winkels. De koopstromen kunnen zodoende geleidelijk verschuiven naar de andere supermarkten. Uitbreiding van Aldi op de huidige locatie kan deze effecten weer deels te niet doen.

Echter, aangezien Aldi de enige discountsupermarkt is in Elburg en alternatieven op enige afstand in Wezep (> 5 km) en Nunspeet (> 7 km) zijn gevestigd, zal dit scenario zich langzaam voltrekken. Met andere woorden mensen blijven hun discount aankopen bij de Aldi doen. Indirect betekent dit dat de uitbreiding van de supermarkten niet direct leidt tot hogere omzet, maar vooral een omzetverdunding. Al met al blijft het bestaande evenwicht in stand. Echte structuurverbeteringen worden niet ingezet. Er ontstaan geen sterkere supermarktclusters en combinatiebezoeken ten gunste van de consumentenverzorging worden niet gestimuleerd.

Beschouwing en conclusie

De varianten zijn beschouwd vanuit distributieplanologische optiek en beoordeeld naar het effect op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

Tabel 4.1: Effecten van de varianten

Effect	Detailhandelsstructuur	Consumentenverzorging
Variant 1 Aldi naar de Vesting	+	+
Variant 2 Aldi naar De Vrijheid	-	-
Variant 3 Aldi huidige locatie	0	0

Variant 1 heeft de meeste meerwaarde voor de detailhandelsstructuur en de consument. Het supermarktenaanbod krijgt een betere spreiding over de gemeente, met sterke supermarktencombinaties, goed bereikbaar en verspreid over de verschillende kernen en woonwijken. Elke combinatie heeft een eigen positie en verzorgingsfunctie, waardoor een goed evenwicht ontstaat in de detailhandelsstructuur en voor consument. Het onderscheidende vermogen zorgt ervoor dat de supermarktclusters en winkelgebieden elkaar niet kannibaliseren.

Variant 2 zorgt voor een (te) sterke eenzijdige clustering van supermarkten. Door ongelijke bereikbaarheid kantelt het evenwicht in de detailhandelsstructuur. Daarnaast levert de supermarktcombinatie niet voor iedereen meerwaarde. Niet voor inwoners uit Doornspijk en niet voor inwoners uit 't Harde. De verschuiving van koopstromen geeft daarmee eerder een verstoring van de detailhandelsstructuur.

Variant 3 houdt de huidige structuur feitelijk in stand en leidt daardoor niet tot een verslechtering noch versterking van de detailhandelsstructuur, waarbij door concentratie van het aanbod winkelclusters een eigen positie kunnen door ontwikkelen en combinatiebezoeken worden gestimuleerd. De (noodzakelijke) investeringen en gewenste uitbreiding van de andere bestaande winkels drukken de vloerproductiviteit. Feitelijk verandert er niet zoveel in de detailhandelsstructuur of de consumentenverzorging. Tegelijk kunnen winkels ook niet excelleren en leidt deze variant vooral tot meer van hetzelfde.



Emma retail
Parcivalring 16
5221 LM
's-Hertogenbosch
06-24778704
KvK nummer 52790827
jaapkaai@emmaretail.nl
www.emmaretail.nl

De in dit rapport vermelde gegevens zijn met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld, maar bieden geen garanties voor de realisatie van de indicaties. Dit hangt immers af van de ondernemer(s) zelf. Samensteller aanvaardt hiervoor dan ook geen aansprakelijkheid.

