



**DPO supermarkten
Centrum Didam**

dtnp.

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

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

Opdrachtgever: Bruil Groenstaete Projectontwikkeling
Contactpersoon: De heer M. Groenewold

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

Projectnummer: 1958.0518
Datum: 20 juli 2018

DPO supermarkten Centrum Didam

dtnp.

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Vigerend beleid	2
1.3	Huidige situatie	3
2	Trends en ontwikkelingen	5
2.1	Landelijke trends	5
2.2	Lokale en regionale ontwikkelingen	7
3	Behoefte	8
3.1	Kwantitatieve behoefte	8
3.2	Kwalitatieve overwegingen	10
4	Effectenanalyse	11
5	Conclusie	13

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding en doel

De gemeente Montferland heeft in 2016 het Masterplan Didam vastgesteld. Hierin wordt onder andere voorgesteld om het voormalige gemeentehuis gedeeltelijk te herontwikkelen tot supermarkt en een nieuw parkeerterrein te realiseren op de locatie van de huidige bibliotheek. Bruil Groenstaete Projectontwikkeling is van plan de bestaande Coop te verplaatsen naar de locatie gemeentehuis en tevens de bestaande Aldi te verplaatsen naar de Coop-locatie. Het winkelvloeroppervlak (wvo) van beide supermarkten wordt daarbij vergroot.

Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig en daarvoor is een goede onderbouwing vereist. In dit kader is DTNP gevraagd een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit te voeren, waarin wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het plan. Daarbij wordt tevens een analyse gemaakt van de effecten op de aanbodstructuur en de leegstand in het centrum van Didam en wordt het plan getoetst aan de Ladder voor

duurzame verstedelijking en het lokale en regionale detailhandelsbeleid.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op het relevante vigerende beleid, waarna een analyse volgt van de dagelijkse vraag- en aanbodstructuur in Didam en de omgeving. In hoofdstuk 2 worden relevante landelijke trends en regionale ontwikkelingen benoemd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de indicatieve marktruimte voor supermarkten berekend en wordt geïndiceerd hoe de beoogde ontwikkeling zich (kwantitatief en kwalitatief) verhoudt tot de behoefte aan supermarkt-aanbod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de effecten op de aanbodstructuur (o.a. leegstand). In hoofdstuk 5 volgt een conclusie waarin de ontwikkeling wordt beoordeeld aan de hand van beleid, behoefte en de bijdrage voor Didam-centrum.



Nieuwe supermarktontwikkelingen in centrum Didam



Onderzoek naar behoefte en effecten en beleidstoets

1.2 Vigerend beleid

Beleidsmatig ingezet op versterking centrum

In de 'Structuurvisie en Beeldkwaliteitsplan Didam' (2009) is ten aanzien van detailhandel vastgelegd dat moet worden gestreefd naar vergroting van de aantrekkingskracht van het centrum. Hiervoor dienen voorzieningen te worden geclusterd in een compact winkelgebied. Toevoeging en uitbreiding van supermarktaanbod wordt specifiek benoemd als voorwaarde om een sterke basis voor andere voorzieningen te creëren.

In het 'Masterplan Didam' (2016) wordt een visie op het centrum van Didam gegeven; hoe kan het centrum in de toekomst aantrekkelijk worden gehouden voor bewoners, ondernemers en recreanten. Hiervoor wordt onder andere ingezet op een aantrekkelijk centrum, waarin supermarkten en andere winkels zo veel mogelijk worden geclusterd, juist omdat winkels elkaar versterken.

In de provinciale 'Omgevingsvisie' (2018) wordt het belang van een toekomstbestendige detailhandelsstructuur benadrukt, waarbij duidelijk wordt aangegeven dat kansrijke locaties moeten worden versterkt en zwakke locaties omgevormd.

Woonbeleid: transformatie en inbreiding

In de 'Liemerse Woonagenda' (2017), waar Didam onderdeel van uitmaakt, is vastgelegd dat de nadruk wordt gelegd op transformatie van leegstaand vastgoed dat de oude functie heeft verloren (o.a. winkels en maatschappelijk). In lijn met de behoefte aan centrumdorps wonen wordt bovendien prioriteit gegeven aan ontwikkelingen op inbreidingslocaties. De centrumvernieuwing in Didam wordt in dit kader specifiek genoemd als transformatielocatie. In het vigerende bestemmingsplan (Woonwijken Didam) is voor de huidige Aldi-locatie een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die omzetting naar woningen mogelijk maakt.



Masterplan: locatie beoogde ontwikkeling



Clustering van voorzieningen in een sterk centrum beleidsmatig gewenst

1.3 Huidige situatie

Ligging en bevolking

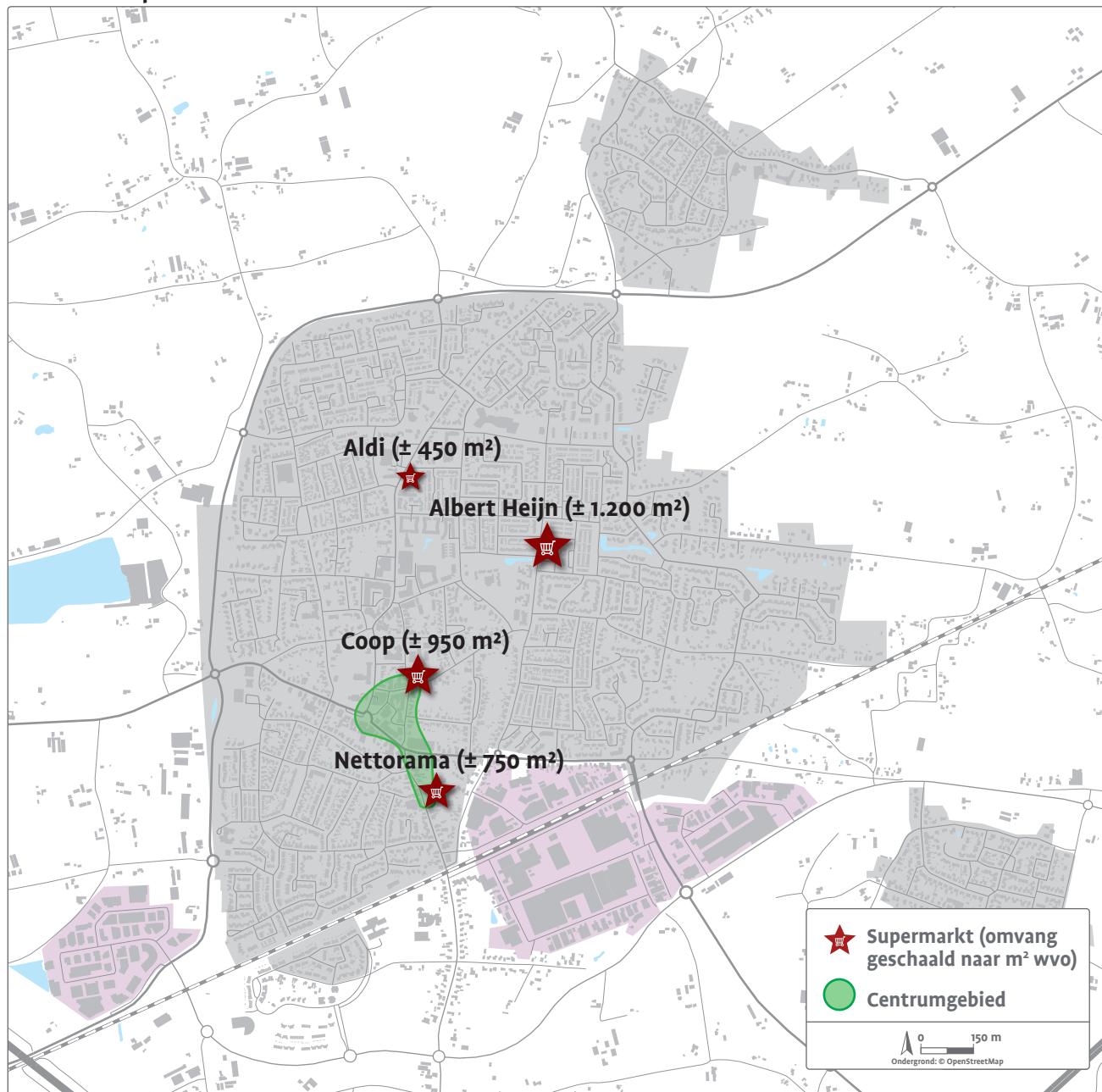
Didam is een dorp in de gemeente Montferland, gelegen in de Achterhoek tussen Arnhem en Doetinchem. De gemeente telt circa 35.500 inwoners, waarvan circa 16.750 in Didam (inclusief Loil, Nieuw-Dijk en buitengebied). Tot 2025/2030 blijft het inwonertal naar verwachting stabiel (± 16.650 inwoners)*.

Winkelstructuur Didam

Het totale winkelaanbod in Didam betreft circa 19.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), waarvan het meeste is geconcentreerd in het centrum. Het centrumaanbod bestaat uit circa 55 winkels, waarvan circa 17 in de dagelijkse sector (± 3.000 m² wvo) en circa 38 in de niet-dagelijkse sector (± 8.600 m² wvo). Binnen het dagelijks aanbod zijn er twee kleine supermarkten, Coop (± 950 m² wvo) en Nettorama (± 750 m² wvo). Het centrum heeft een lokaalverzorgende boodschappenfunctie. In het centrum van Didam is circa 1.000 m² wvo leegstand, verdeeld over negen panden. Dit komt neer op een leegstandscijfer van circa 8% van het totale wvo. Aan de Kerkstaat is een kleine Aldi (± 450 m² wvo) gevestigd. Op deze locatie is tevens circa 1.200 m² wvo ander aanbod gevestigd (o.a. bakker, bloemist,

* Primos (2018), Sociaal demografische analyse

Kaart 1 Supermarktaanbod kern Didam



mode en elektronica). In de Bloemenbuurt ligt een solitaire Albert Heijn ($\pm 1.200 \text{ m}^2$ wvo), met daarbij enkel een Gall en Gall. Daarnaast is er in Didam circa 4.800 m^2 wvo verspreide bewinkeling.

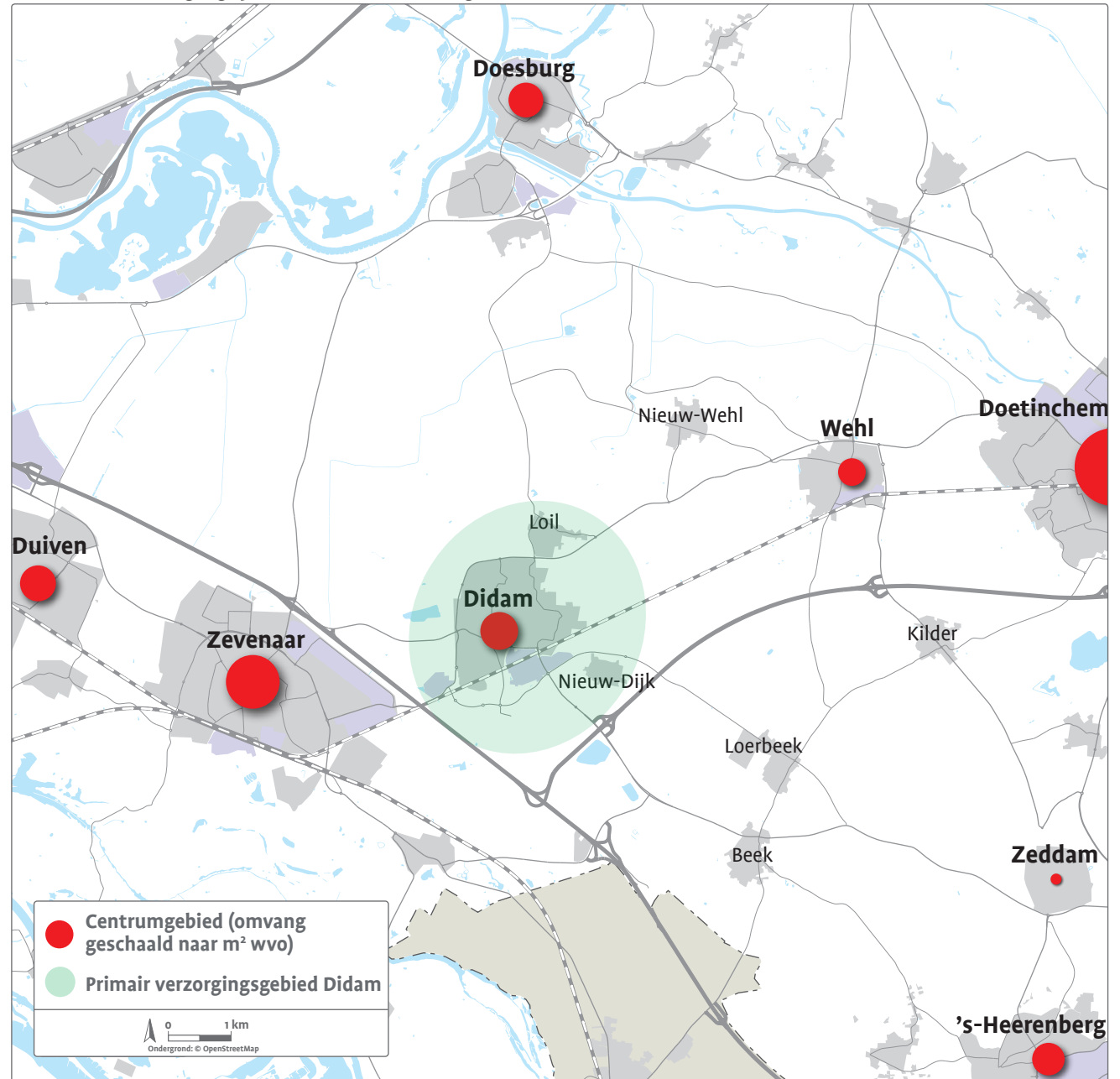
Supermarktaanbod regio

In de directe nabijheid van Didam liggen de kleine kernen Loil en Nieuw-Dijk, zonder supermarktaanbod. Dit geldt ook voor Loerbeek en Nieuw-Wehl. De kernen Beek, Zeddham en Kilder beschikken over een kleine (basis)supermarkt. Verder zijn in Zevenaar, Doesburg, 's-Heerenberg en Wehl minimaal twee supermarkten gevestigd. In Wehl is echter geen discounter aanwezig. Doetinchem heeft een ruim voorzieningenaanbod met onder andere dertien supermarkten, waaronder een Dekamarkt World of Food ($\pm 2.600 \text{ m}^2$ wvo) met een ruim assortiment en een bovenlokale aantrekkingskracht. Doetinchem heeft, net als Arnhem, een regionale verzorgingsfunctie, met een zeer ruim winkel- en leisureaanbod.

Verzorgingsgebied dagelijkse sector

Voor de supermarkten in Didam vormen Didam, Loil, Nieuw-Dijk en het daarbij horende buitengebied het logische primaire verzorgingsgebied. Aldi en Nettorama trekken door hun formule/segment consumenten uit een groter verzorgingsgebied.

Kaart 2 Verzorgingspositie Didam in de regio



2 Trends en ontwikkelingen

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

2.1 Landelijke trends

Van groei- naar krimpmarkt

- Sinds 2018 is de winkelmarkt structureel veranderd van een groei- naar een krimpmarkt.
- Door de opkomst van internet (ten koste van fysieke winkels) en door de vergrijzing (ouderen besteden minder aan producten) staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan en is de leegstand toegenomen.
- Vooral door de verdere groei van internet is de verwachting dat het fysieke winkel-aanbod, met name in de niet-dagelijkse sector, de komende jaren nog verder zal afnemen. Internet leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Voor niet-dagelijkse aankopen worden kleine en

middelgrote centra in toenemende mate overgeslagen.

- In de dagelijkse sector is het marktaandeel van internet nog beperkt, de invloed op de fijnmazige winkelstructuur in Nederland is tot op heden nog niet zo groot. In 2016 was het marktaandeel circa 2%, maar dit neemt langzaam toe tot circa 5% (o.a. Picnic en Hello Fresh).

Gevolgen voor kleine dorpscentra

- Kleine centra, zoals dat van Didam, hebben een goede uitgangspositie als boodschappenlocatie en lokale ontmoetingsplek. Voor het doen van dagelijkse boodschappen blijven nabijheid en voldoende keuze-mogelijkheden belangrijk.
- Veel niet-dagelijkse winkels hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd. Er worden niet tot nauwelijks nog nieuwe filialen geopend. In (te) kleine verzorgingsgebieden worden zelfs filialen gesloten.
- Een sterke boodschappenbasis is in kleine centra een belangrijke voorwaarde om een lokaal winkelaanbod te behouden.
- Kansen voor behoud van niet-dagelijks aanbod liggen er vooral als dit aanbod in het verlengde ligt van het boodschappen-aanbod (o.a. huishoudelijk en bloemen) of als het een onderscheidend vermogen heeft

ten opzichte van internet, bijvoorbeeld door een hoog serviceniveau of een sterke lokale klantenbinding. Een goede ligging is hierbij een belangrijke voorwaarde (zie combinatiebezoek verderop).

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

Ontwikkelingen boodschappensector

- Supermarkten worden gemiddeld steeds groter. Kleinschalige aanbieders worden in toenemende mate overgeslagen door de mobielere consument, die behoefte heeft aan een groter assortiment (ruime keuze en specifieke voorkeuren). Hierdoor groeit de gewenste maat voor supermarkten en verdwijnen kleine(re) supermarkten met incomplete assortimenten uit de structuur. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo neemt toe.
- Het onderscheid tussen service- en discountformules vervaagt. Het assortiment van discounters wordt steeds uitgebreider (o.a. meer vers) en servicesupermarkten verkopen steeds meer budgetproducten.
- Consumenten hebben in toenemende mate belangstelling voor de herkomst van voeding. Dit is onder meer terug te zien in de opmars van biologische en duurzame producten.

Trekkersrol supermarkten

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrumgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² vvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers, waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. Onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol.

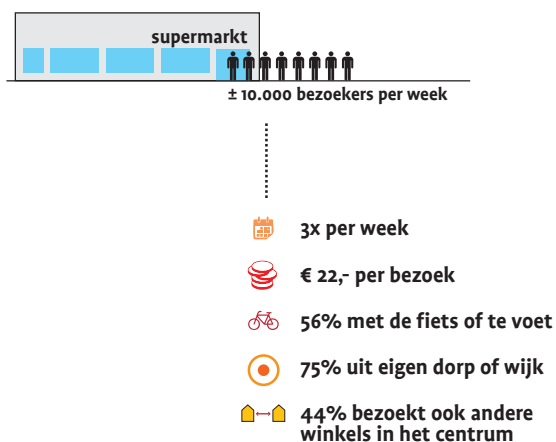
Uit recent onderzoek (DTNP, 2016; zie onderstaande figuur) onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel

van de supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meerdere voorzieningen in het centrum.

Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate winkels of winkelgebieden dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Na een onderlinge afstand van 80 meter neemt het combinatiebezoek af; het is echter met 35% nog altijd aanzienlijk.

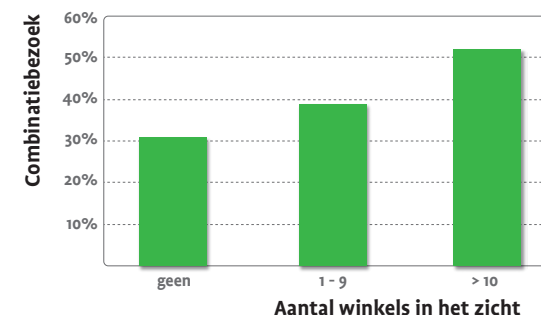
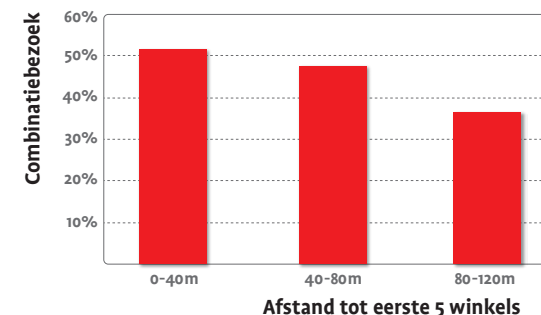
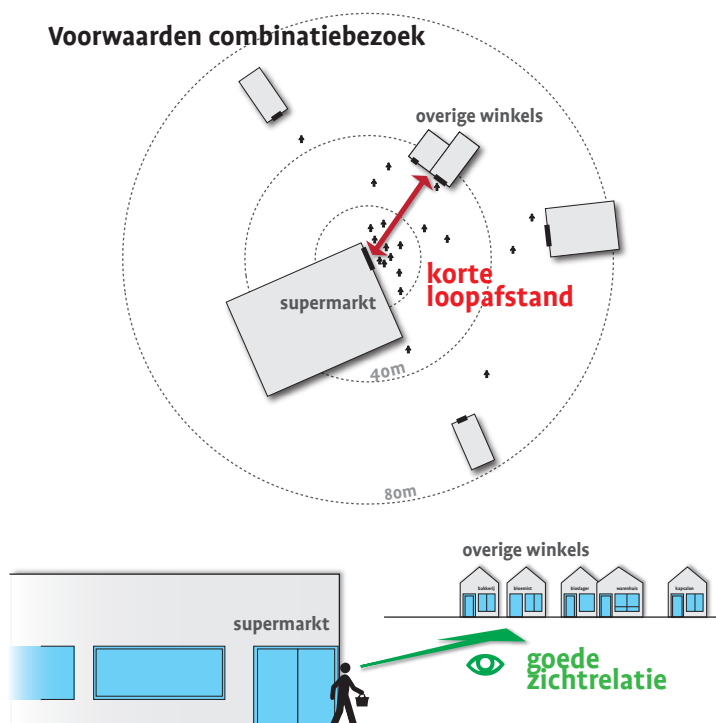
Daarnaast blijkt combinatiebezoek toe te nemen als winkels of winkelgebieden duidelijk zichtbaar zijn vanaf de supermarktlocatie. Hoe beter de oriëntatie vanaf de supermarktlocatie op winkels of winkelgebieden, hoe hoger het aandeel van supermarktbezoekers dat ook een of meerdere andere winkels bezoekt of verder het centrum in loopt.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



2.2 Lokale en regionale ontwikkelingen

Concrete supermarktplannen Didam

- Onderdeel van het Masterplan is concentratie van supermarkten in het centrum. Een concreet plan betreft de verplaatsing van de Coop naar de nabijgelegen locatie van het voormalige gemeentehuis. De supermarkt wordt daarbij uitgebreid tot circa 1.130 m² wvo. De Aldi, momenteel gelegen aan de Kerkstraat, verplaatst naar de huidige Coop-locatie en wordt daarbij uitgebreid tot circa 1.000 m² wvo. Op de plek van de huidige bibliotheek wordt een nieuwe parkeerlocatie gerealiseerd, waardoor aan de noordzijde van het centrumgebied een groot bronpunt voor centrumbezoek ontstaat.
- Het Masterplan biedt tevens ruimte voor herontwikkeling van Nettorama. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitbreidingswens tot circa 1.100 m² wvo.
- Het totaal van de uitbeidingsplannen bedraagt circa 1.080 m² wvo.

Overige ontwikkelingen Didam

- In 2015 is C1000, gelegen aan de Lockhorststraat, gesloten. Het pand wordt inmiddels verbouwd tot appartementencomplex, met appartementen op de verdieping en (grotendeels) de begane grond. Herinvulling met een supermarkt is hierdoor uitgesloten.

Ontwikkelingen omgeving

- Medio 2017 is in 's-Heerenberg een nieuwe Aldi geopend (± 1.400 m² wvo). Albert Heijn (± 750 m² wvo) is recentelijk gesloten vanwege een overaanbod aan supermarkten.
- Coop Compact in Beek is recentelijk uitgebreid tot circa 600 m² wvo. De supermarkt biedt een basisvoorziening voor inwoners van de eigen kern.
- In Zevenaar, op de grens met Montferland, wordt Fashion Outlet Zevenaar ontwikkeld. Het winkelgebied, dat naar verwachting in 2021 wordt geopend, biedt circa 15.000 m² winkelaanbod in de modebranche. Ook inwoners van Didam en omstreken zullen hier gaan winkelen, waardoor het bestaande modeaanbod in Didam (verder) onder druk kan komen te staan. Het relatieve belang van dagelijks aanbod voor Didam neemt hierdoor toe.



Coop verhuist naar voormalig gemeentehuis



Nettorama wil uitbreiden tot circa 1.100 m²

3 Behoeft

3.1 Kwantitatieve behoefte

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

Primair verzorgingsgebied

Het (logische) primaire verzorgingsgebied voor supermarkten in Didam wordt gevormd door de kernen Didam, Loil, Nieuw-Dijk en het omliggende buitengebied. Op termijn wonen hier circa 16.650 mensen.

Bestedingen per hoofd

In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de supermarktsector per jaar € 2.020 (excl. btw)*. Omdat het gemiddelde inkomen in het primaire verzorgingsgebied van Didam 9% onder het landelijk gemiddelde ligt**, wordt uitgegaan van een lager bestedingscijfer per inwoner. Voor de dagelijkse sector is het gebruikelijk een inkomenscorrectie toe te passen van ¼ van het percentage dat het inkomen afwijkt van het Nederlands gemiddelde. In dit geval wordt dus uitgegaan van € 1.974 (excl. btw)***. Gezien de groeiverwachting van het marktaandeel van internet in de dagelijkse sector (naar circa 5%) is een tweede correctie doorgevoerd. De gemiddelde besteding per persoon in supermarkten per jaar komt daarmee uit op € 1.914 (excl. btw).

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Uit koopstromenonderzoek (KSO) blijkt dat in de gemeente Montferland voor de dagelijkse sector sprake is van 81% binding****. Kanttekening hierbij is dat dit cijfer de hele gemeente en de hele dagelijkse sector betreft.

* Omzetkengetallen 2017 (2018). INretail, Panteia, DTNP, et al.

** CBS Statline (2018)

*** (€ 2.020 - (¼ × 9% × € 2.020).

**** Koopstromenonderzoek regio Arnhem - Nijmegen (2016).

Naar verwachting is de binding met name in kleine kernen aan de rand van de gemeente laag (o.a. Kilder, Vethuizen en Azewijn).

Gezien de afstand tot andere kernen en uitgaande van een compleet (en versterkt) supermarktaanbod in de kern Didam is voor het primaire verzorgingsgebied naar verwachting een koopkrachtbinding aan supermarkten van circa 90% haalbaar. Inwoners in dit gebied hebben geen directe aanleiding om elders hun boodschappen te doen, behalve als sprake is van een sterke formulevoorkeur. Hoewel de DekaMarkt World of Food in Doetinchem een bovenlokale aantrekkingskracht heeft, zullen inwoners uit het primaire verzorgingsgebied van Didam (op circa 15 kilometer afstand) hier naar verwachting slechts incidenteel boodschappen doen.

In de omgeving van Didam liggen verschillende kernen met een volwaardig supermarktaanbod, waardoor voor deze kernen de oriëntatie op Didam, mede gelet op de afstand, klein zal zijn. De kleine kernen waar geen supermarkt of slechts een basisvoorziening aanwezig is (Loerbeek en Beek), zijn naar verwachting deels georiënteerd op Didam. Nieuw-Wehl is waarschijnlijk grotendeels georiënteerd op Wehl, maar voor de discountformule (die in

Wehl ontbreekt) ligt een bezoek aan Didam voor de hand. Verwacht wordt dat maximaal een toevloeiing van 15 à 20% haalbaar is.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² in supermarkten ligt per jaar op € 8.093 (excl. btw). Landelijk staat de gemiddelde vloerproductiviteit onder druk als gevolg van onder andere schaalvergroting van supermarkten. Ook voor Didam is het van belang dat de vloerproductiviteit, om nog van een gezond economisch functioneren te kunnen spreken, niet substantieel onder het gemiddelde komt te liggen.

Indicatie marktruimte en functioneren

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voor de toekomstige situatie een indicatieve berekening gemaakt voor de marktruimte voor supermarkten in Didam (zie tabel 1).

- Er is uitbreidingsruimte voor supermarkten in Didam. De beoogde uitbreidingen (inclusief de uitbreiding van Nettorama) zijn nagenoeg gelijk aan de indicatieve uitbreidingsruimte.
- Na uitbreiding is de markt verzadigd en is er mogelijk sprake van een zeer beperkte overmaat aan supermarktmeters. In dat laatste geval komt de vloerproductiviteit

Tabel 1 Indicatie toekomstige distributieve mogelijkheden supermarkten Didam (2025)

Inwoners primair verzorgingsgebied	16.650
Omzet per inwoner (excl. btw)	€ 1.914
Koopkrachtbinding	± 90%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 28,7 mln
Koopkrachttoevloeiing (als aandeel van totale omzet)	15 à 20%
Omzet uit toevloeiing (absoluut) (excl. btw)	€ 5,0 à 7,2 mln
Totale potentiële omzet (excl. btw)	€ 33,7 à 35,9 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 8.093
Potentieel supermarktaanbod (wvo)	4.200 à 4.430 m ²
Aanwezig supermarktaanbod	± 3.350 m ²
Uitbreidingsruimte supermarktaanbod Didam	850 à 1080 m ²
Toekomstig supermarktaanbod (incl. Nettorama)	± 4.430 m ²
Marktruimte na realisatie uitbreidingsplannen (wvo)	-260 à 0 m ²
Verwachte omzet/m ² na realisatie uitbreidingsplannen	€ 7.617 à 8.093
Verschil omzet/m ² t.o.v. landelijk gemiddelde	-5 à 0%

(omzet/m²) iets onder het landelijke gemiddelde, maar blijven vraag en aanbod nog voldoende in balans.

- De uitbreidingsbehoefte wordt benut om de drie kleinste supermarkten naar een moderne maat te brengen. Alle vier de supermarkten in Didam zijn dan circa 1.000 tot 1.200 m² wvo en hebben daarmee perspectief om economisch voldoende te kunnen functioneren.

3.2 Kwalitatieve overwegingen

- Consumenten hebben in toenemende mate behoefte aan grotere supermarkten met ruime keuze. Met de uitbreiding (tevens rekening houdend met de uitbreidingsplan Nettorama) beschikt Didam over vier supermarkten met een moderne maat (1.000 tot 1.200 m²). Alle bestaande supermarkten zijn daarmee toekomstbestendig gemaakt.
- Met de beoogde uitbreidingen wordt de boodschappenbasis in het centrum versterkt, wat in kleine centra een belangrijke voorwaarde is om een lokaal winkelaanbod in stand te houden. Na verplaatsing van Aldi beschikt het centrum van Didam bovendien over drie supermarkten in elkaar aanvullende segmenten.
- Door de verplaatsing van Aldi wordt een nieuwe trekker toegevoegd aan het centrum, die extra bezoekerspotentieel naar het centrum trekt. De ligging nabij het centrum biedt mogelijkheden voor combinatiebezoek, waardoor andere ondernemers in het centrum kunnen profiteren van de (extra) bezoekersstroom die door de supermarkten naar het centrum wordt getrokken. Dit biedt perspectief voor het

functioneren van het centrum en het tegengaan van de leegstand (zie H4).

- Met de komst van Fashion Outlet Zevenaar komt het modeaanbod (en de niet-dagelijkse winkelfunctie) verder onder druk te staan, waardoor versterking van het boodschappenaanbod van belang is om het centrum relevant te houden en dagelijks kooppubliek te blijven trekken.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

Een laatste hoeftetoets vindt plaats aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij tevens wordt gekeken of de behoefte binnenstedelijk kan worden opgelost.



Sterke boodschappenbasis in dorpscentra belangrijk..

- Uit de indicatieve distributieve berekening komt naar voren dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan verruiming van het supermarktaanbod in Didam. De uitbreidingsruimte wordt gebruikt om bestaande aanbieders te vergroten en daarmee toekomstbestendig te maken. Bovendien wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte (o.a. moderne supermarktmaat voor de lokale consument en versterking centrum).
- De uitbreiding van beide supermarkten en de verplaatsing van Aldi vindt plaats in het centrum van Didam. De behoefte wordt daarmee binnenstedelijk opgevangen.



..om lokaal winkelaanbod te behouden

4 Effectenanalyse

Tegengaan leegstand door versterking centrum

De huidige leegstand in het centrum van Didam is met circa 1.000 m² significant in verhouding met het totale winkelaanbod (± 11.500 m²). In lijn met de trends staat het niet-dagelijks aanbod ook in het centrum van Didam onder druk, met het risico van nieuwe leegstand (o.a. opheffingsuitverkoop Intertoys). De beoogde supermarktontwikkelingen dragen bij aan de nodige versterking van Didam-centrum. Door uitbreiding van het supermarktaanbod én verplaatsing van de Aldi naar het centrum wordt de trekkracht voor het centrum enorm versterkt. Dit biedt ondernemers nieuw perspectief, doordat zij via combinatiebezoek kunnen profiteren van het extra bezoekerspotentieel.

Kans voor optimalisatie combinatiebezoek

Voor combinatiebezoek is een centrale locatie in het centrum, met een goede zichtrelatie tot andere winkels wenselijk. Het voormalige pand van de Rabobank (onderzocht in het Masterplan), is qua ligging daarom ideaal. Deze locatie is voor een supermarkt echter ongeschikt vanwege de (te kleine) omvang, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden. Ten tijde van de Detailhandels-

structuurvisie (2007) was er een locatie aan de westzijde (naast Lieve Vrouweplein) in beeld als mogelijke supermarktontwikkelingslocatie. Dit terrein had toen al een woonbestemming en inmiddels zijn er woningen gerealiseerd.

Aangezien er centraal in het kernwinkelgebied verder geen enkele locatie beschikbaar is die fysiek ruimte biedt aan een nieuwe supermarkt, is het oude gemeentehuis aan de noordzijde van het winkelgebied het meest geschikt. Deze locatie ligt dicht bij de winkels aan de Hoofdstraat en heeft een herinvullingsopgave (leegstaand vastgoed).

Gezien de nabijheid van de voormalige gemeentehuislocatie met de winkelstraten ontstaat ook hier combinatiebezoek. Dit combinatiebezoek kan worden geoptimaliseerd door de locatie gevoelsmatig zo veel mogelijk onderdeel te laten uitmaken van het kernwinkelgebied. De oriëntatie op het centrum kan worden vergroot door toepassing van onder andere de volgende maatregelen:

- Verbeteren van de zichtrelatie met de rest van het centrum, met name door een bredere doorgang en betere zichtlijn in de Schoolstraat tussen parkeerplaats en Hoofdstraat;
- Zorgen voor aansluitende bestrating op het kernwinkelgebied (onderdeel centrumrouting).
- Zorgen voor de juiste signalering (bewegwijzering naar het centrum).



Leegstand in Didam-centrum neemt toe



Aandacht voor optimalisatie centrumoriëntatie

In combinatie met de twee supermarkten (samen grote aantrekkingskracht) vormt de grote parkeerplaats het belangrijkste bronpunt voor centrumbezoek. Bij een goede aansluiting van het supermarktenplein op overige delen van het centrumgebied zal de gang vanuit de supermarkten naar het kernwinkelgebied na verloop van tijd vanzelfsprekend worden.

Invulling leegstaand maatschappelijk vastgoed

De beoogde plannen hebben tevens effect op het terugdringen van leegstaand maatschappelijk vastgoed in Didam. Het voormalige gemeentehuis wordt deels ingevuld met een supermarkt. Voor het andere (monumentale) gedeelte van het gemeentehuis wordt gedacht aan een andere invulling (zoals horeca). Voor de bibliotheek wordt nadrukkelijk gezocht naar herhuisvesting in bestaand leegstaand vastgoed, bij voorkeur met reeds een maatschappelijke bestemming. Het huidige bibliotheekpand en het naastgelegen postkantoor verdwijnen ten behoeve van parkeerplaatsen, waardoor circa 1.300 m² overtollig maatschappelijk vastgoed uit de markt wordt genomen.

Huidige locatie Aldi

Door de verhuizing van de Aldi naar het centrum komt de huidige locatie aan de Kerkstraat leeg te staan. Het pand behoudt vooralsnog de bestemming detailhandel, waardoor herinvulling met een

supermarkt in theorie mogelijk is. Dit wordt echter zeer onwaarschijnlijk geacht, gezien de incurante staat van het pand (o.a. geringe omvang en ongunstige lengte/breedteverhouding voor een moderne supermarkt) en ontbreken van economisch perspectief in een verzadigde markt met vier aanbieders van moderne omvang.

De gemeente wil transformatie naar wonen faciliteren. Dit is conform het vigerende woonbeleid en wordt bovendien mogelijk gemaakt doordat op het huidige Aldi-pand een algemene wijzigingsbevoegdheid naar wonen zit. Zodoende kan de Aldi-locatie een zelfde functiewijziging/transformatie doormaken als de voormalige C1000 aan de Lockhorststraat.

Als gevolg van de verplaatsing van publiekstrekker Aldi zal de detailhandelfunctie in dit deel van de Kerkstraat op termijn verder afnemen. De hier gevestigde ondernemers kunnen eveneens verplaatsing naar het kernwinkelgebied overwegen, maar kunnen er ook voor kiezen hun activiteiten op de huidige locatie voort te zetten. In geval van verplaatsing naar het centrum past dit in de gemeentelijke visie om een compact en aantrekkelijk kernwinkelgebied te realiseren (concentratie). Bij beëindiging van de commerciële activiteiten (op termijn) biedt omzetting van het winkelpand naar een woning een passend toekomstperspectief.



Reductie overtollig maatschappelijk vastgoed



Nieuwe supermarkt in Aldi-pand onwaarschijnlijk

5 Conclusie

Beoogde ontwikkeling beleidsmatig gewenst

De verplaatsing en uitbreiding van Coop en Aldi geven invulling aan de beleidsmatige ambitie voor Didam.

- Verplaatsing van Aldi naar het centrum draagt bij aan de gewenste clustering van supermarkten en andere winkels, waarmee het centrum wordt versterkt en de aantrekkelijkheid wordt vergroot.
- Verplaatsing van Aldi biedt mogelijkheden om de huidige Aldi-locatie via een wijzigingsbevoegdheid te transformeren naar wonen. Daarmee ontstaat een kans om detailhandelmeters in de periferie te saneren, wat bijdraagt aan de beleidskoers om winkels zo veel mogelijk in het centrum te concentreren en nieuwe woningen vooral op inbreidingslocaties te realiseren.

Lokale behoefte en versterking centrum

- De verwachte uitbreidingsruimte voor supermarkten in Didam is gelijk aan de beoogde supermarkuitbreidingen in het centrum (inclusief de uitbreiding van Nettorama). De uitbreidingsbehoefte wordt benut om de drie kleinste supermarkten

naar een moderne maat te brengen. Alle vier de supermarkten in Didam zijn dan circa 1.000 tot 1.200 m² wvo en hebben daarmee perspectief om economisch voldoende te kunnen functioneren.

- Door de ontwikkeling krijgt het centrum een sterkere boodschappenbasis, met drie moderne supermarkten die aansluiten bij de wens van de consument. De trekkracht neemt toe en daarmee ontstaat extra bezoekerspotentieel, waarvan andere winkels in het centrum via combinatiebezoek kunnen profiteren.

Leegstand in Didam wordt teruggedrongen

- Coop verplaatst naar het oude gemeentehuis, waardoor invulling wordt gegeven aan leegstand van maatschappelijk vastgoed dat de functie verloren heeft. Op de plek van de bibliotheek en het voormalige postkantoor worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De bibliotheek verhuist naar een andere beschikbare locatie. Per saldo wordt hiermee de leegstand teruggebracht en overtollig maatschappelijk vastgoed uit de markt gehaald.



Ontwikkeling zorgt voor sterke boodschappenbasis..



..waar het centrum als geheel van kan profiteren