

Bijlage 3

Monitor winkelgebieden gemeente Apeldoorn

De stand van zaken in 2017



23 juni 2017

 **Apeldoorn**

adviseurs
mobiliteit

**Goudappel
Coffeng**

Documentatiepagina

- Opdrachtgever: Gemeente Apeldoorn
- Datum: 23 juni 2017
- Kenmerk: APD261/Sdg

- Projectteam Goudappel Coffeng: Guido Scheerder, Tim van Huffelen en Karin de Regt
- Opdrachtgevers gemeente Apeldoorn: Marvin Verbeek en Roelof de Graaf

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doelstelling	4		
▪ Aanleiding	4		
▪ Onderzoekopdracht	4		
▪ De winkelstructuur	4		
▪ De belangrijkste resultaten	6		
2. Foto winkelgebieden	10		
▪ Binnenstad – Binnenstad Noord	11	▪ Wijkcentra – Kayershof	23
▪ Binnenstad – Binnenstad Zuid	12	▪ Wijkcentra – Kerschoten	24
▪ Stadsdeelcentra* – De Eglantier	13	▪ Wijkcentra – Koninginnelaan	25
▪ Stadsdeelcentra – Hart van Zuid	14	▪ Wijkcentra – Ordenplein	26
▪ Dorpscentra – Beekbergen	15	▪ Wijkcentra – Schubertplein	27
▪ Dorpscentra – Hoenderloo	16	▪ Buurtcentra – Arnhemseweg	28
▪ Dorpscentra – Loenen	17	▪ Buurtcentra – De Maat	29
▪ Dorpscentra – Uddel	18	▪ Buurtcentra – Gildehof	30
▪ Dorpscentra – Ugchelen	19	▪ Buurtcentra – Hoge Dries	31
▪ Wijkcentra – Asselsestraat	20	▪ Buurtcentra – Maasstraat	32
▪ Wijkcentra – De Mheen	21	▪ Buurtcentra – Musketiersveld	33
▪ Wijkcentra – Het Fort	22	▪ PDV – Europaweg	34
		▪ PDV – Kanaal Zuid	35
		▪ GDV – Woonboulevard/De Voorwaarts	36

* Stadsdeelcentrum Anklaar wordt momenteel herontwikkeld. Op dit moment is er een tijdelijk winkelcentrum. Dit tijdelijke winkelcentrum is niet in de analyse en beoordeling opgenomen.

1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De gemeente Apeldoorn heeft de Detailhandelsvisie 2014-2019 opgesteld, waarin 26 winkelgebieden zijn gedefinieerd. Om te peilen hoe deze winkelgebieden nu in 2017 functioneren heeft de gemeente Apeldoorn aan Goudappel Coffeng gevraagd een 'foto' te maken van de huidige stand van zaken van al deze winkelgebieden. Dit gaat om de binnenstad en grootschalige concentraties, maar zeker ook om de buurt- en wijkwinkelcentra. De 'foto' fungeert als vertrekpunt voor gesprekken met vertegenwoordigers van de winkelgebieden. En als stevige basis voor verbetermaatregelen en monitoring.

Onderzoeksopdracht

Breng alle 26 winkelgebieden in Apeldoorn in kaart op het gebied van voorzieningenaanbod, ruimtelijke kwaliteit, concurrentiepositie en demografische kenmerken van het verzorgingsgebied.

De winkelstructuur

In onderstaande tabel ziet u de 26 gefotografeerde winkelgebieden. Op de volgende pagina staan twee figuren met de locaties van de winkelgebieden.

Naast de hoofdwinkelstructuur kent de gemeente Apeldoorn nog een aantal detailhandelslocaties waar één of enkele winkels gevestigd zijn. Het gaat hier soms om relatief grote concentraties door de aanwezigheid van een of twee supermarkten of bijvoorbeeld een tuincentrum of bouwmarkt.

Binnenstad	Stadsdeelcentra	Dorpscentra	Wijkcentra	Buurtcentra	Perifere en grootschalige detailhandelsclusters (PDV/GDV)
Binnenstad	De Eglantier	Beekbergen	Asselsestraat	Arnhemseweg	Europaweg
	Hart van Zuid	Hoenderloo	De Mheen	De Maat	Kanaal Zuid
	Anklaar*	Loenen	Het Fort	Gildehof	Woonboulevard/ De Voorwaarts
		Uddel	Kayershof	Hoge Dries	
		Ugchelen	Kerschoten	Maasstraat	
			Koninginnelaan	Musketiersveld	
			Ordenplein		
			Schubertplein		

*Stadsdeelcentrum Anklaar wordt momenteel herontwikkeld. Op dit moment is er een tijdelijk winkelcentrum. Dit tijdelijke winkelcentrum is niet in de analyse en beoordeling opgenomen. De opening van het nieuw gebouwde centrum Anklaar vindt naar verwachting in het voorjaar van 2019 plaats.

adviseurs
mobiliteit

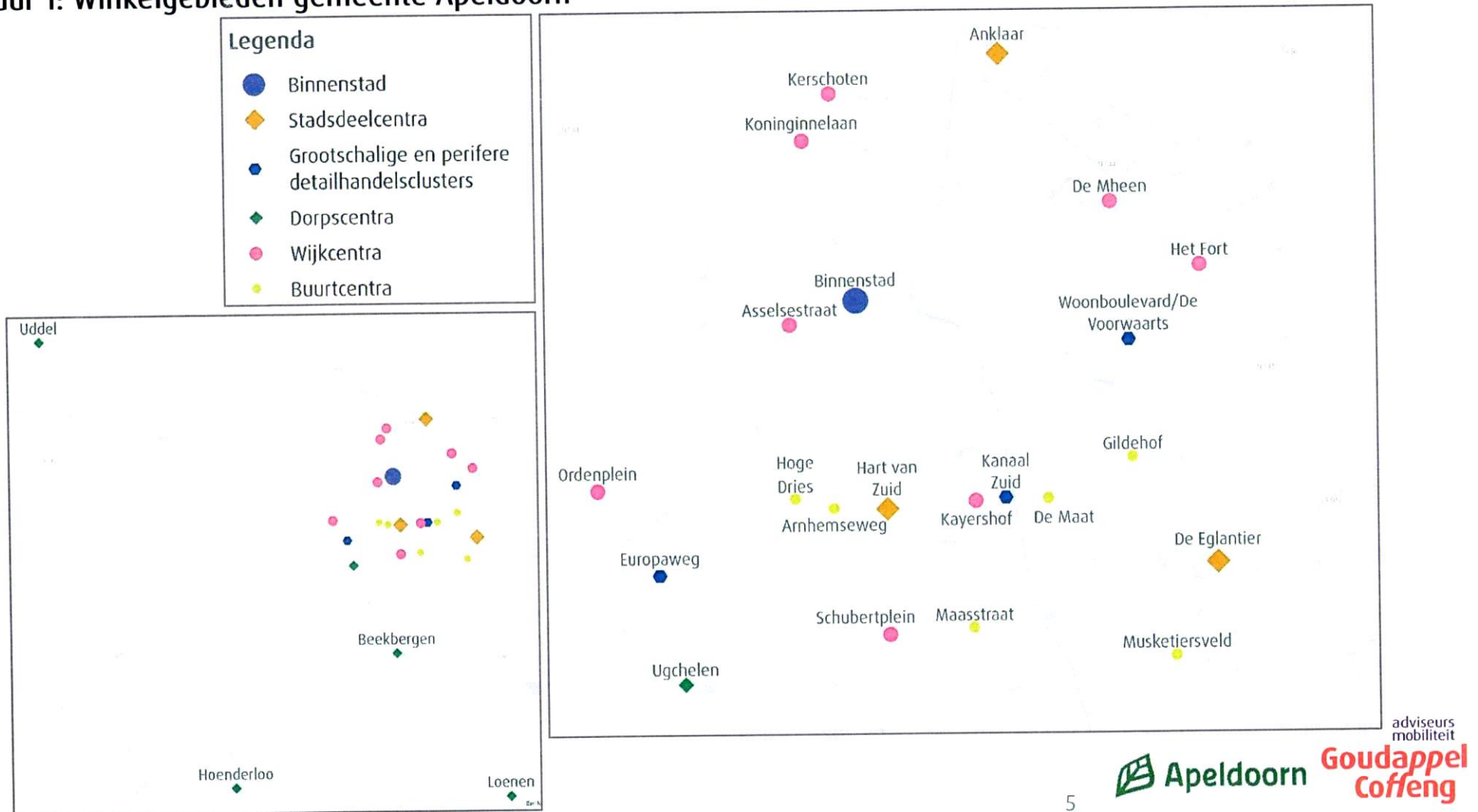


Apeldoorn

Goudappel
Coffeng

1. De winkelstructuur

Figuur 1: Winkelgebieden gemeente Apeldoorn



1. Resultaten & conclusies

De belangrijkste resultaten

Wat opvalt in de Apeldoornse winkelstructuur is dat er een duidelijke hiërarchie is met de binnenstad als grootste winkelgebied, enkele grotere wijkcentra (Eglantier, Hart van Zuid en Anklaar), en diverse kleinere wijk- en buurtcentra. Enkele winkelstraten richting het centrum met diverse winkels zijn ook aangemerkt als winkelgebied en kennen een unieke positie. Zo kennen de Asselsestraat en Koninginnelaan veel bijzondere winkels met een hoogwaardig karakter. Deze straten zijn echter niet goed herkenbaar als een eenduidig winkelgebied.

De drie perifere locaties zijn zeer verschillend. Europaweg en Kanaal-Zuid hebben een relatief kleinschalig karakter. De Voorwaarts en woonboulevard het Rietveld hebben meer uitstraling en een regionale aantrekkingskracht. Er ligt wel een opgave om De Voorwaarts en woonboulevard het Rietveld tot één winkelgebied te transformeren.

Tot slot hebben vijf dorpen elk een eigen centrum met een eigen karakter, maar veelal zijn deze verre van compact. Zo zijn vooral in de kernen Hoenderloo, Uddel en Loenen de winkelvoorzieningen zeer verspreid gelegen.

De 26 winkelgebieden hebben een duidelijk eigen profiel en karakter en vormen gezamenlijk de fijnmazige winkelstuctuur. Naast de genoemde winkelgebieden heeft de consument in Apeldoorn ook nog de keus uit enkele sterke solitaire supermarkten, bouwmarkten en zelfs enkele sterke supermarktenclusters. Dit maakt het aanbod nog diverser, waardoor de keuzemogelijkheden voor de consument groot zijn.



1. Resultaten & conclusies

Overall conclusies

Voorzieningen:

- Er is een duidelijke hiërarchie in de voorzieningenstructuur wat zichtbaar is in het aantal winkels, de m² wvo en branchemix. Veel kleinere buurtcentra kennen vrijwel alleen dagelijkse aanbieders met enkele ondersteunende functies (horeca, dienstverlening). Over het algemeen is het voorzieningenaanbod in de Apeldoornse winkelgebieden goed afgestemd op de functie.
- In de meeste winkelgebieden is de leegstand beperkt of nauwelijks aanwezig. Slechts in enkele winkelgebieden is de leegstand een noemenswaardig probleem. Zo is de leegstand hoog in delen van de Arnhemseweg en de Eglantier.
- De publiekstrekkingen van de wijkcentra zijn de supermarkten. Slechts de Arnhemseweg heeft geen supermarkt en eigenlijk helemaal geen trekker. De perifere locaties en de binnenstad hebben vanzelfsprekend meer trekkers in de niet-dagelijkse sector.
- Over het algemeen is het marktsegment in de buurt- en wijkcentra gemiddeld of net laagwaardig. Vooral in het zuidelijke deel van Apeldoorn zijn weinig winkelgebieden met een relatief hoogwaardig karakter. Dit wordt verklaard door de historische ontwikkeling in dit stadsdeel en de daaruit voortvloeiende bevolkingssamenstelling. De hoogwaardige en bijzondere winkels zijn overwegend gevestigd in de binnenstad, maar ook in winkelstraten als de Koninginnelaan en Asselsestraat.

Ruimtelijke kwaliteit:

- Veel buurt- en wijkcentra kennen een wat gedateerde uitstraling. Het Ordenplein vormt een uitzondering. Wel zijn diverse plannen voor herontwikkeling. Zo wordt Anklaar volledig opnieuw gebouwd, krijgt Kerschoten een ingreep in de openbare ruimte en wordt Gildehof gedeeltelijk verbouwd.
- Het onderhoud van veel wijkcentra is matig. Zo zijn bankjes vaak verouderd en slecht onderhouden, als ze er al zijn. Verder is veel zwerfvuil waargenomen op straat. Beekbergen en Ordenplein zijn opvallend goed verzorgd, terwijl bij de winkelcentra Maasstraat, Gildehof, Kerschoten en alle grootschalige concentraties veel zwerfvuil is geregistreerd.
- De bewegwijzering schiet bij veel winkelgebieden tekort, maar niet overal. In de Maten zijn de winkelcentra vanaf de ring zeer goed aangegeven. Bij bovenlokale winkelgebieden als De Voorwaarts is de bewegwijzering een duidelijk verbeterpunt.
- De bereikbaarheid per auto en fiets is over het algemeen goed, al liggen enkele winkelgebieden in het zuidelijke deel van Apeldoorn wel erg ver af van de hoofdwegenstructuur. Dit kan leiden tot een wat chaotischer verkeersbeeld en menging van auto's en langzaam verkeer. Hart van Zuid is hier een treffend voorbeeld van.
- Het parkeren is over het algemeen goed op orde en gratis. Ook het fietsparkeren wordt bij de meeste winkelgebieden goed opgelost. De Maasstraat is qua fietsparkeren vrijwel het enige ondermaatse winkelgebied waarbij dit rommelig oogt.

1. Resultaten & conclusies

Overall conclusies

Ruimtelijke kwaliteit (vervolg):

- De planmatig opgezette wijk- en buurtcentra en de perifere locaties zijn relatief compact. De compactheid van de dorpscentra en 'winkelstraten' vraagt wel de nodige aandacht. Zeker de dorpen Loenen, Hoenderloo en Uddel zijn totaal niet compact. Ook de Asselsestraat, Koninginnelaan en Arnhemseweg fungeren niet als één compact winkelgebied.
- Enkele winkelcentra zijn duidelijk herkenbaar, zoals Hart van Zuid, Ordenplein en het Muskietersveld. Winkelstraten als Asselsestraat, Koninginnelaan, Loenen en Ugchelen mogen meer eenheid uitstralen. Maar ook enkele wijk- en buurtcentra zoals de Eglantier kunnen winst boeken in de herkenbaarheid als winkelcentrum. Bijvoorbeeld door signing in de vorm van een borden/vlaggen bij het binnenkomen van het betreffende winkelgebied.

Demografie:

- De bevolking in Apeldoorn groeit nog wel, maar dit geldt niet voor alle wijken en dorpen.
- De vergrijzing neemt overal toe, al kent Zuidbroek een jonge bevolking. Vergrijzende bevolking besteedt minder in winkels dan jongere bevolking.
- Het gemiddeld besteedbaar inkomen in Apeldoorn is hoger dan het nationaal gemiddelde. De verschillen zijn echter groot. In de noordwestelijke delen van Apeldoorn is het over het algemeen fors hoger dan in het zuidelijk deel van Apeldoorn.

Concurrentie

- Het verzorgingsgebied van de binnenstad van Apeldoorn en woonboulevard/Voorwaarts is regionaal. De grotere wijkcentra voorzien vooral de gehele wijken en een deel van de omliggende wijken, terwijl de meeste buurtcentra vooral op de omliggende buurt zijn gericht.
- De omzet per m² fluctueert sterk per winkelcentrum, zowel voor de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Enkele kleine buurtcentra kennen een hoge omzet per m² vanwege het relatief kleine aantal winkelmeters dat desondanks drukbezocht is.
- Uit de Retail Risk Index blijkt een diffuus patroon. Enkele winkelgebieden hebben een sterk toekomstperspectief, terwijl anderen juist veel risico lopen op het beëindigen van de huidige functies. Het risico is bijvoorbeeld beperkt in en Uddel, terwijl het risico relatief groot is voor het beëindigen van winkelfuncties in de winkelgebieden Binnenstad, Schubertplein en Koninginnelaan. Dit kan veroorzaakt worden door reeds aanwezige leegstand en de relatief grote concurrentie, omdat het onderscheidend vermogen niet altijd voldoende is.

1. Methode en indicatoren

Onderzoeksmethode

Bij de foto van de winkelgebieden richten we ons op de belangrijkste factoren die het succes van een winkelgebied bepalen. Deze zijn opgedeeld in vier hoofddimensies. In de tabel staan per dimensie de gemeten aspecten en daarbij behorende bronnen weergegeven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 ziet u een foto van alle 26 winkelgebieden met per winkelgebied de belangrijkste inzichten. Wanneer u meer gegevens in detail wilt, verwijzen wij naar het bijlagebestand in Excel. Hierin zijn alle onderzoeksresultaten van de indicatoren en sub-indicatoren zichtbaar. Zo treft u alle resultaten van de schouw inclusief een toelichting aan.

Dimensie	Indicator	Bron
Algemeen	Type winkelgebied	Locatus Retail Verkenner
	Foto's	Schouw
	Verzorgingsgebied	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) + expertinschatting
	Aantal verkooppunten	Locatus Retail Verkenner
Voorzieningen	Aantal m ² wvo	Locatus Retail Verkenner
	Branchemix	Locatus Retail Verkenner
	Filialiseringsgraad	Locatus Retail Verkenner
	Leegstand	Locatus Retail Verkenner
	Marktsegment	Schouw
	Publiekstrekking	Schouw
	Aantal inwoners	Buurtmonitor Apeldoorn
Demografie	Besteedbaar inkomen	Buurtmonitor Apeldoorn
	Leeftijdsopbouw	Buurtmonitor Apeldoorn
	Huishoudenssamenstelling	Buurtmonitor Apeldoorn
	Bevolkingsontwikkeling	Buurtmonitor Apeldoorn
Ruimtelijke kwaliteit	Openbare ruimte	Schouw: uitstraling winkelgebied, kwaliteit openbare ruimte, schoon/heel/veilig, beleving, materieel/servicevoorzieningen, verschillen deelgebieden
	Panden	Schouw: Uitstraling panden, leegstandsbeleving
	Zichtbaarheid	Schouw: Zichtbaarheid, bewegwijzering/herkenbaarheid
	Compactheid	Schouw: Ligging trekkers, compactheid/loopafstanden
	Fiets	Schouw: fietsbereikbaarheid, parkeermogelijkheden fiets
	Auto	Schouw: autobereikbaarheid, parkeermogelijkheden auto, parkeertarief
Concurrentie	Herkomst omzet dagelijks	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015)
	Herkomst omzet niet-dagelijks	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015)
	Omzet per m ² dagelijks	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015)
	Omzet per m ² niet-dagelijks	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015)
	Toekomstperspectief winkelpanden	Retail Risk Index, Locatus

2. Foto winkelgebieden

Foto's

Binnenstad

- [Binnenstad Noord](#)
- [Binnenstad Zuid](#)

Stadsdeelcentra

- [De Eglantier](#)
- [Hart van Zuid](#)

Dorpscentra

- [Beekbergen](#)
- [Hoenderloo](#)
- [Loenen](#)
- [Uddel](#)
- [Ugchelen](#)

Wijkcentra

- [Asselsestraat](#)
- [De Mheen](#)
- [Het Fort](#)
- [Kayershof](#)
- [Kerschoten](#)
- [Koninginnelaan](#)
- [Ordenplein](#)
- [Schubertplein](#)

Buurtcentra

- [Arnhemseweg](#)
- [De Maat](#)
- [Gildehof](#)
- [Hoge Dries](#)
- [Maasstraat](#)
- [Musketiersveld](#)

Grootschalige en perifere detailhandelsclusters

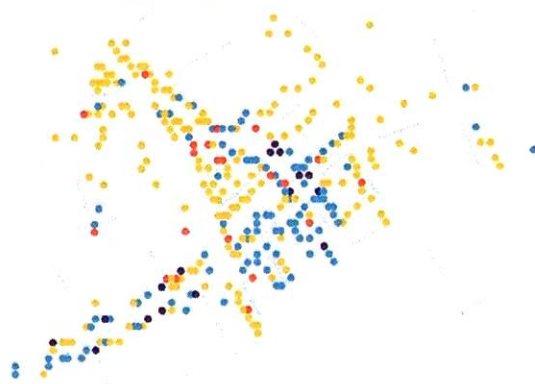
- [Europaweg](#)
- [Kanaal Zuid](#)
- [Woonboulevard/De Voorwaarts](#)

Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

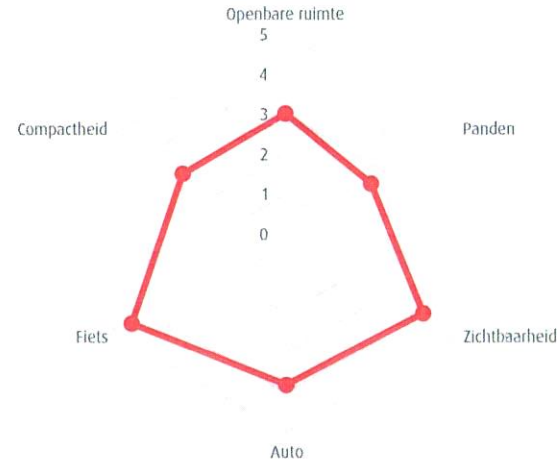


Filialisering: 22%

Trekkers: Albert Heijn, Caterplein, bioscoop/CODA, Markt, Middelink, Sting

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Binnenstad Noord

De binnenstad van Apeldoorn is opgeknipt in twee delen. De factsheets komen overeen, slechts de informatie over voorzieningen is per onderdeel gespecificeerd.

Type winkelgebied:

- hoofdwinkelgebied groot

Verzorgingsgebied:

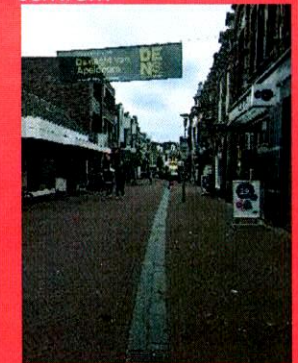
- gemeente Apeldoorn en regionale + toeristische bezoekers

Sterke punten:

- Compleet en divers aanbod
- Goede bereikbaarheid
- Veel horeca in noordelijk deel
- Nette openbare ruimte

Verbeterpunten:

- Vrij lange looproutes richting Caterplein
- Herkenbaarheid als centrum



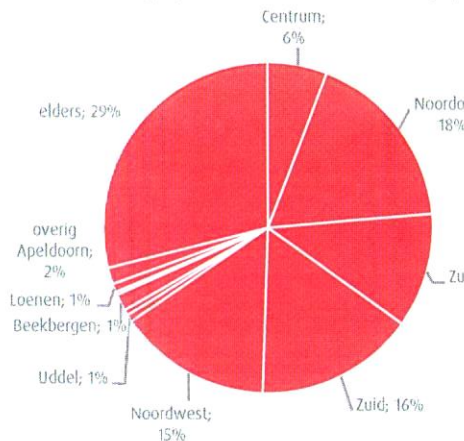
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Binnenstad
Vloerproductiviteit niet-dagelijkse aankopen	€4.874 per m ²	€2.130 per m ²

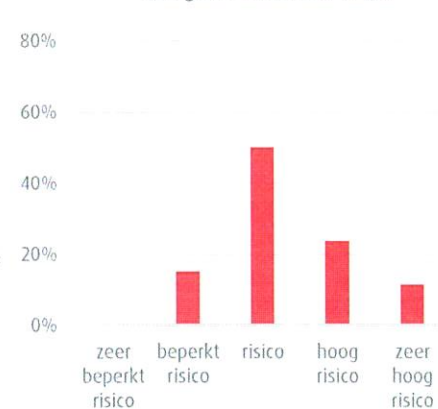
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Binnenstad (gemeente)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€22.900

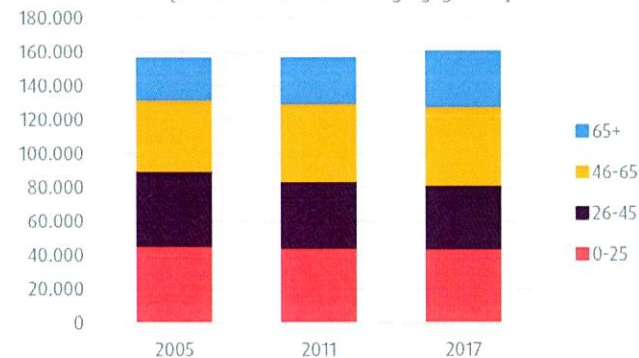
Niet-dagelijkse omzet naar herkomst [%]



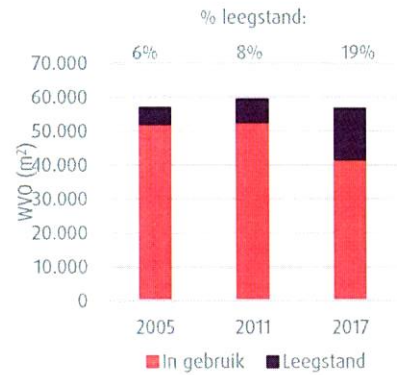
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

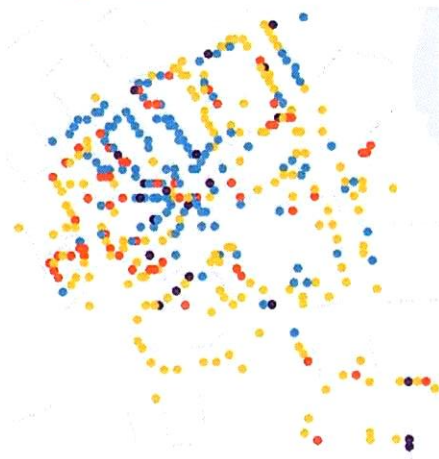


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

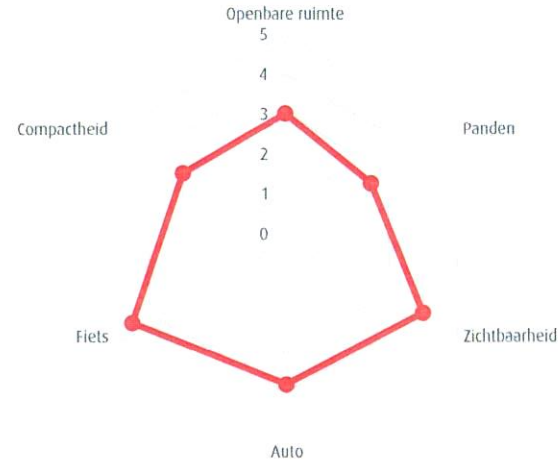


Filialisering: 31%

Trekkers: Oranjerie, Mango, Zara, Hema

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Binnenstad Zuid

De binnenstad van Apeldoorn is opgeknipt in twee delen. De factsheets komen overeen, slechts de informatie over voorzieningen is per onderdeel gespecificeerd.

Type winkelgebied:

- hoofdwinkelgebied groot

Verzorgingsgebied:

- gemeente Apeldoorn en regionale + toeristische bezoekers

Sterke punten:

- Compleet en divers aanbod
- Goede bereikbaarheid
- Sterke ketens in zuidelijk deel

Verbeterpunten:

- Route station-centrum
- Weinig daghoreca
- Herkenbaarheid als centrum



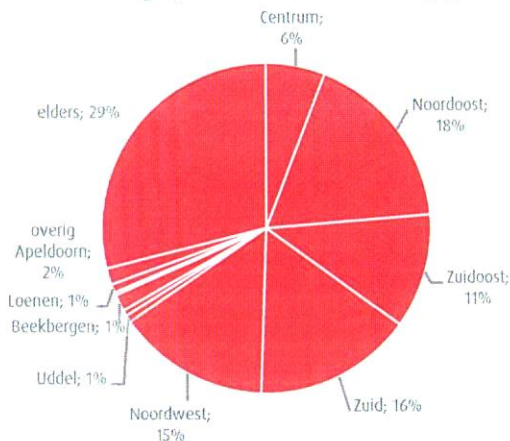
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Binnenstad
Vloerproductiviteit niet-dagelijkse aankopen	€4.874 per m ²	€2.130 per m ²

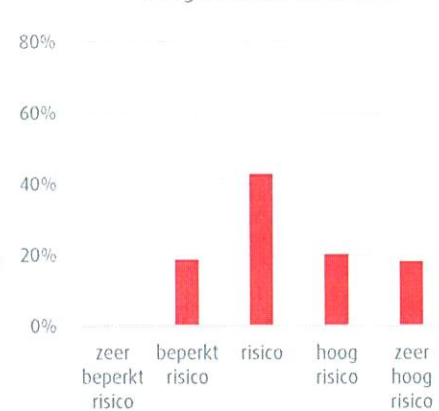
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Binnenstad (gemeente)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€22.900

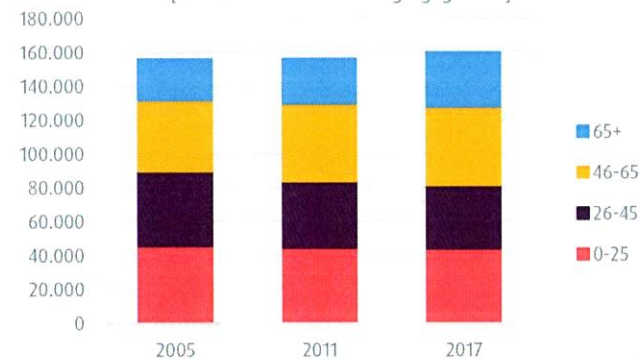
Niet-dagelijkse omzet naar herkomst [%]



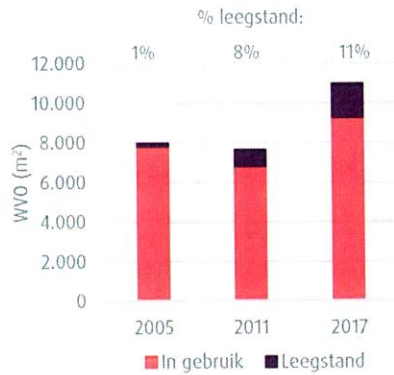
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda brachemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

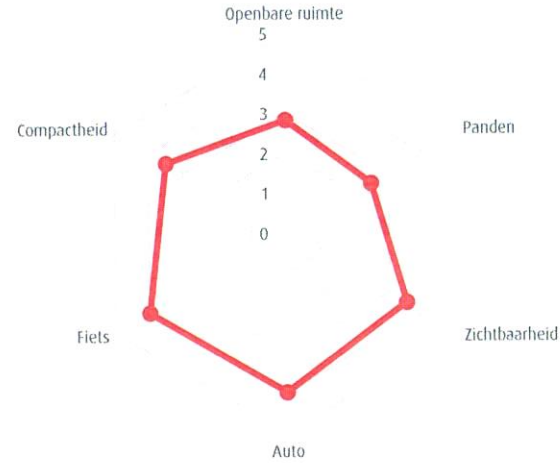


Filialisering: 51%

Trekkers: Deko, Albert Heijn, Hema, compleet aanbod

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

De Eglantier

Type winkelgebied:

- wijkcentrum groot
- Verzorgingsgebied:
- stadsdeel Zuidoost

Sterke punten:

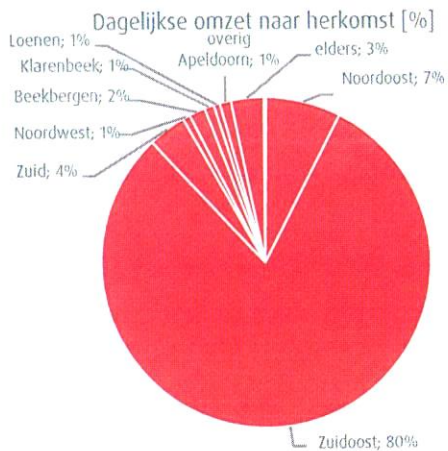
- Sterke supermarkten
- Compleet en divers aanbod
- Goede bereikbaarheid en bewegwijzering

Verbeterpunten:

- Veel leegstand
- Grote verschillen in deelgebieden
- Herkenbaarheid als winkelcentrum

Concurrentie

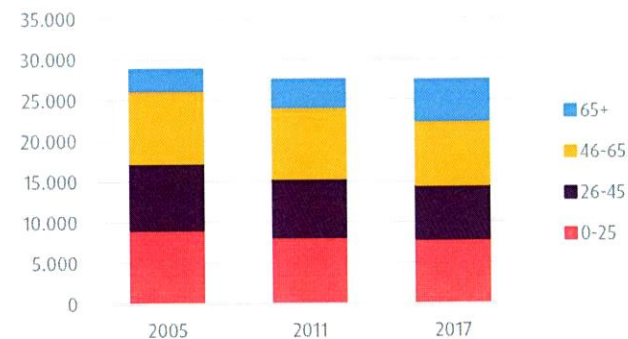
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied De Eglantier
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€9.901 per m ²



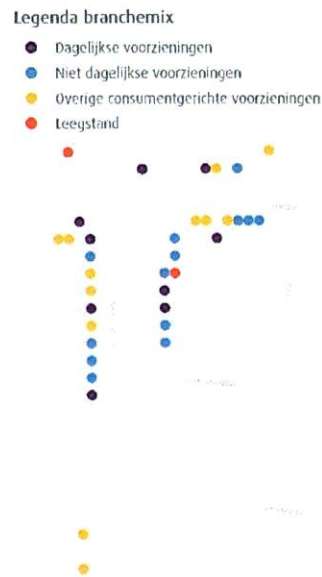
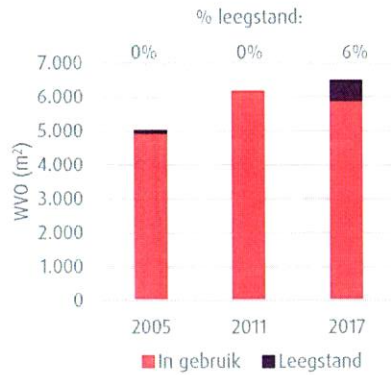
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	De Eglantier (stadsdeel Zuidoost)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€21.000

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen

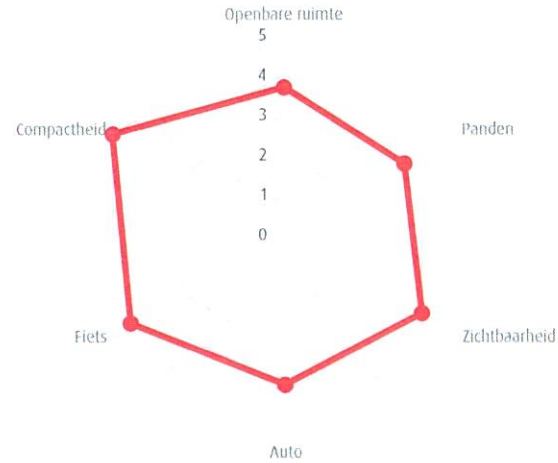


Filialisering: 41%

Trekkers: Albert Heijn, Ozbaktat Super, Hema en Kruidvat

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Hart van Zuid

Type winkelgebied:

- wijkcentrum groot
- Verzorgingsgebied: stadsdeel Zuidwest

Sterke punten:

- Compleet aanbod
- Sterke supermarkten
- Eenduidig geheel passend bij functie
- Kloppend hart
- Herkenbaarheid en signing

Verbeterpunten:

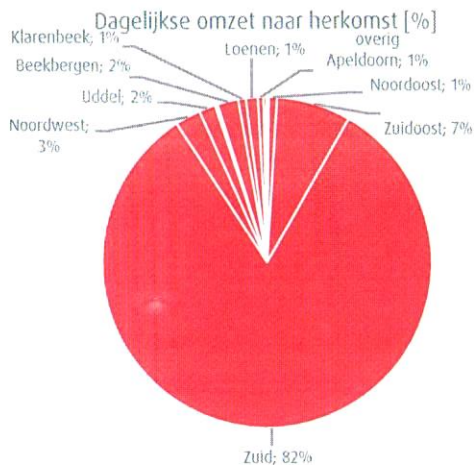
- Autobereikbaarheid middenin woonwijk
- Enigszins gedateerde uitstraling

Concurrentie

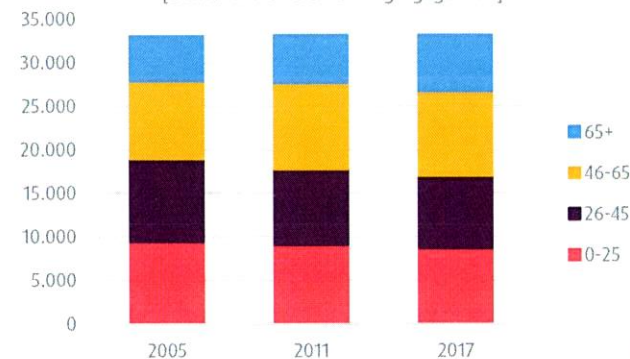
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Hart van Zuid
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€8.439 per m²

Demografie

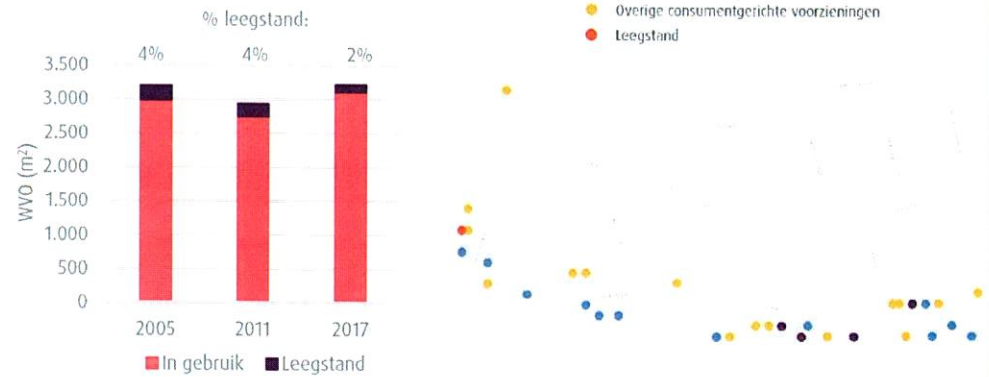
	Gemeente Apeldoorn	Hart van Zuid (stadsdeel Zuidwest)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€21.700



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

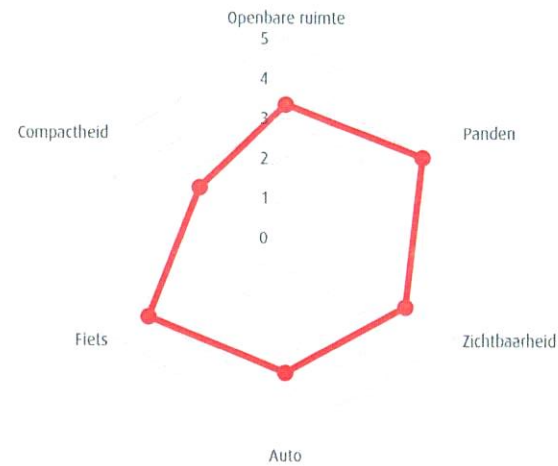
- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

Filialisering: 36%

Trekkers: Albert Heijn en diverse horeca

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Beekbergen

Type winkelgebied:

- kernverzorgend centrum klein

Verzorgingsgebied:

- Beekbergen en toeristen

Sterke punten:

- Sterk eigen karakter
- Veel reuring
- Combinatie van winkels en horeca

Verbeterpunten:

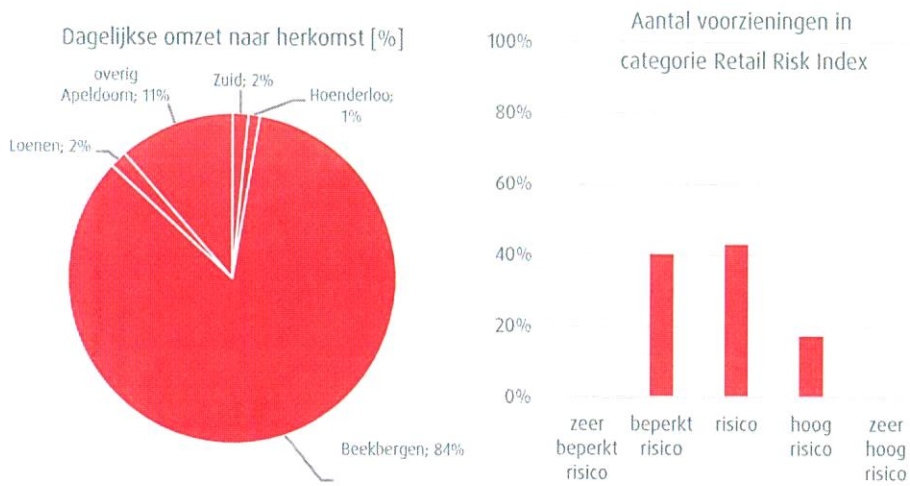
- Autobereikbaarheid lastig door eenrichtingsstructuur
- Wat langgerekt
- Leegstand aan de randen

Concurrentie

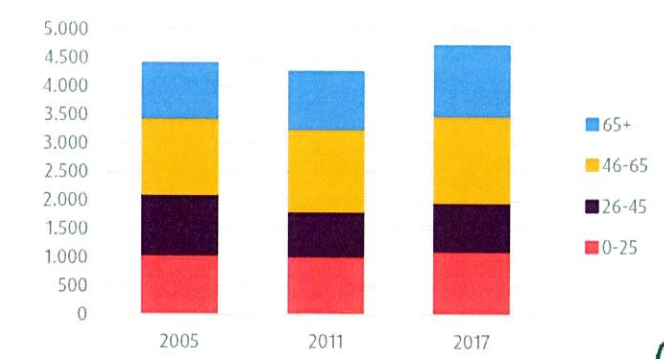
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Beekbergen
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€5.299 per m ²

Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Beekbergen (wijk Beekbergen)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€23.900



Leeftijdsopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

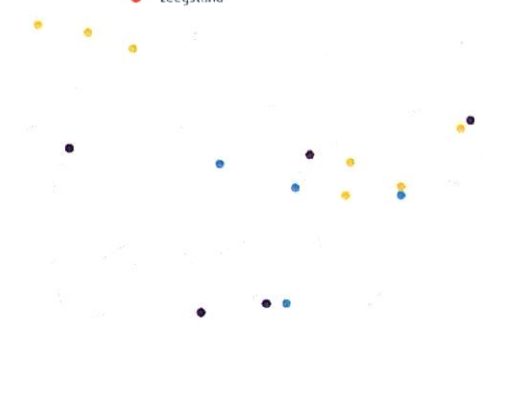


Voorzieningen

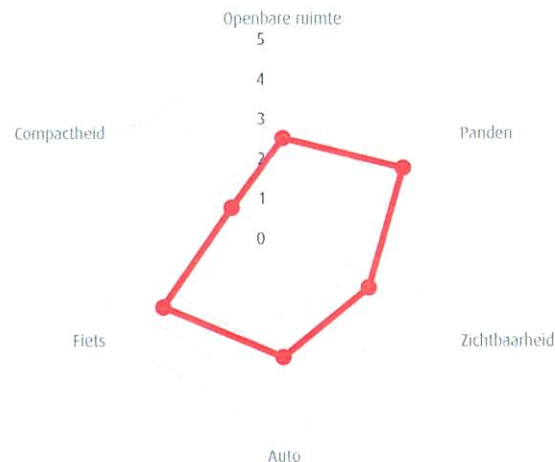


Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand



Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Hoenderloo

Type winkelgebied:

- kernverzorgend centrum klein

Verzorgingsgebied:

- Hoenderloo en toeristen

Sterke punten:

- Basisvoorzieningen aanwezig
- Ondernemers op toeristen gericht (horeca)
- Groene omgeving

Verbeterpunten:

- Compactere winkelstructuur
- Omvang en diversiteit van voorzieningen

Filialisering: 24%

Trekkers: Spar en diverse horeca

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

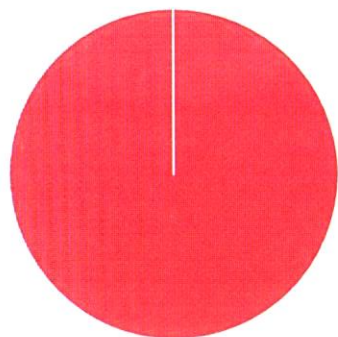
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	niet bekend

Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Hoenderloo (wijk Hoenderloo e.o.)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€23.900

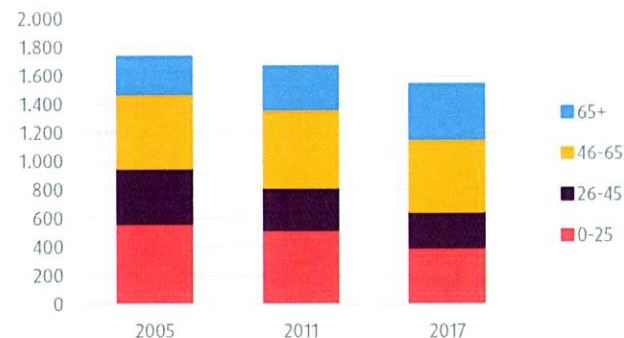
Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



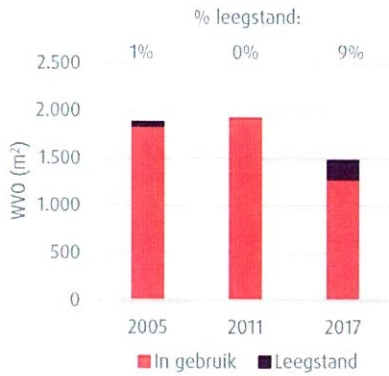
Hoenderloo; 100%

Gegevens Retail Risk Index niet beschikbaar.

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

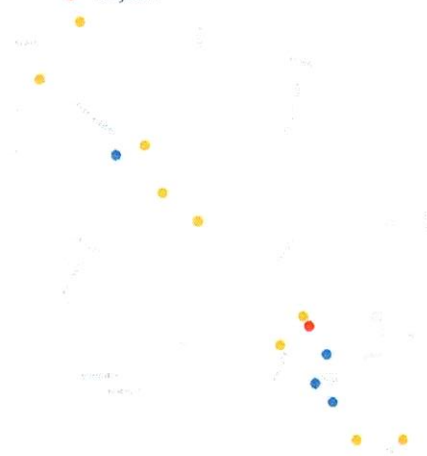


Voorzieningen

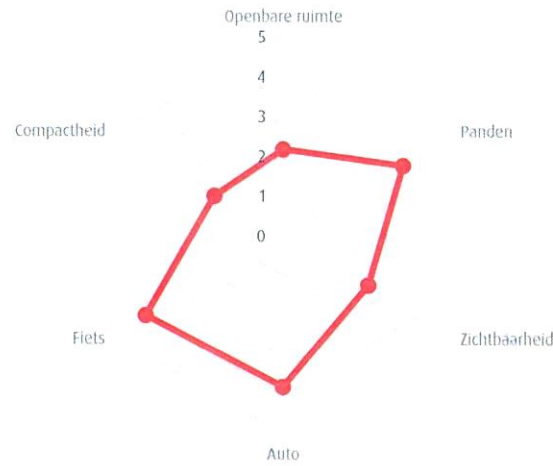


Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand



Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Loenen

Type winkelgebied:

- kernverzorgend centrum klein

Verzorgingsgebied:

- Loenen (en toeristen)

Sterke punten:

- Basisvoorzieningen aanwezig, supermarkt heeft belangrijke functie
- Relatief veel horeca (toeristisch gericht)

Verbeterpunten:

- Compactheid, voorzieningen zeer verspreid gelegen
- Oversteekbaarheid

Filialisering: 25%

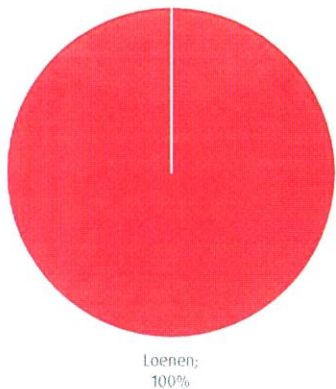
Trekkers: Spar en diverse horeca (redelijk toeristisch)

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

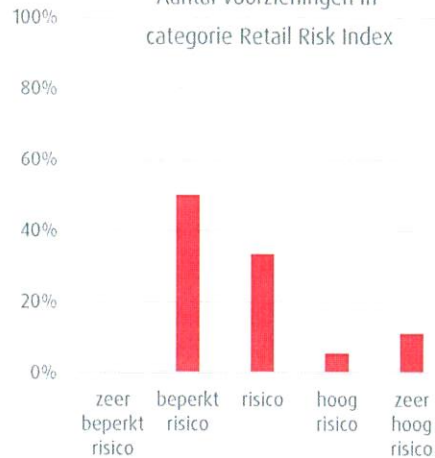
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Loenen
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€2.280 per m²

Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



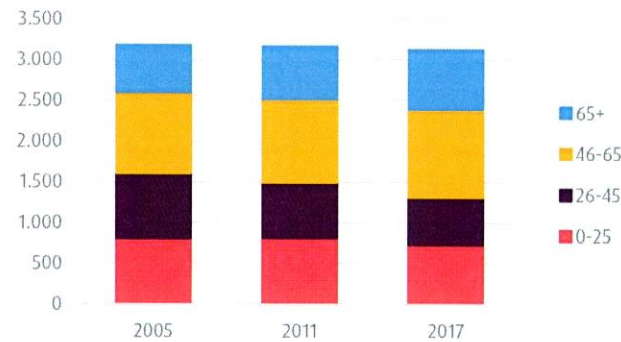
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



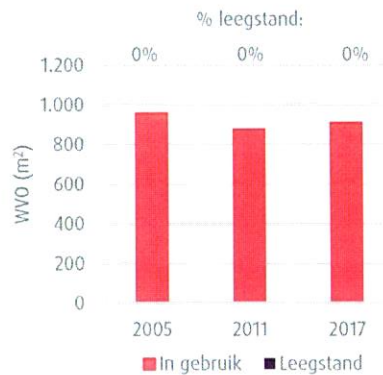
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Loenen (wijk Loenen)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€24.800

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

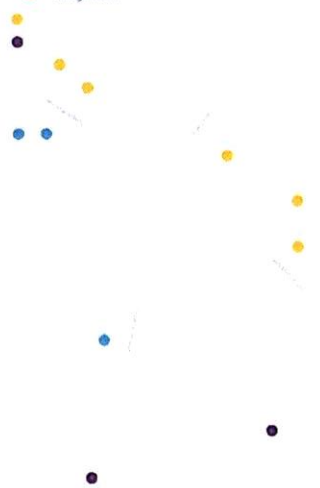


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

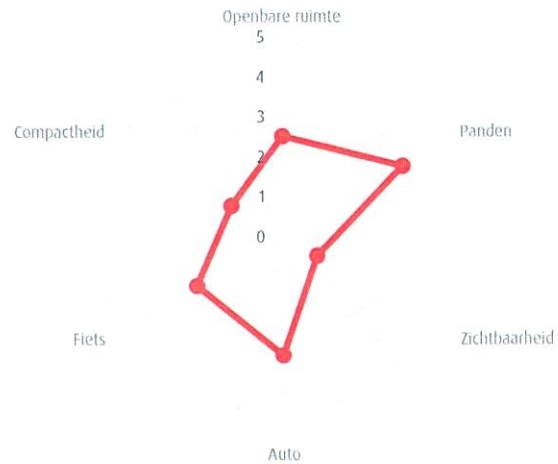


Filialisering: 53%

Trekkers: Coop

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Uddel

- Type winkelgebied:
- kernverzorgend centrum klein
- Verzorgingsgebied:
- Uddel

- Sterke punten:
- Basisaanbod op eigen inwoners gericht
 - Enkele hoogwaardige winkels

- Verbeterpunten:
- Winkels zeer verspreid gelegen
 - Parkeren hier en daar rommelig

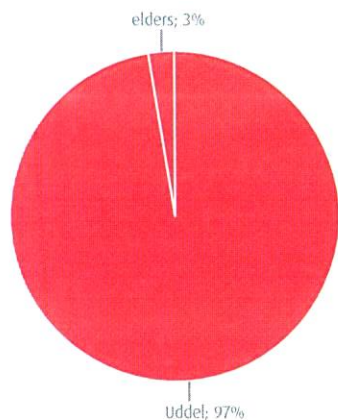
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Uddel
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€4.915 per m ²

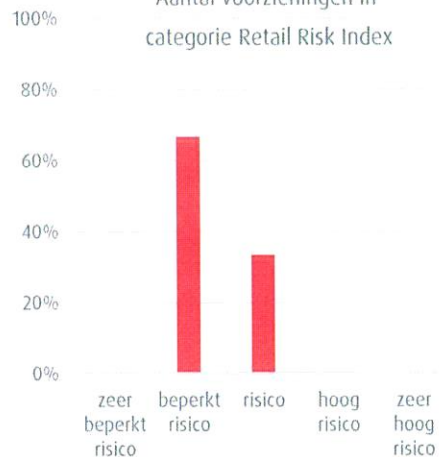
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Uddel (wijk Uddel)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€18.300

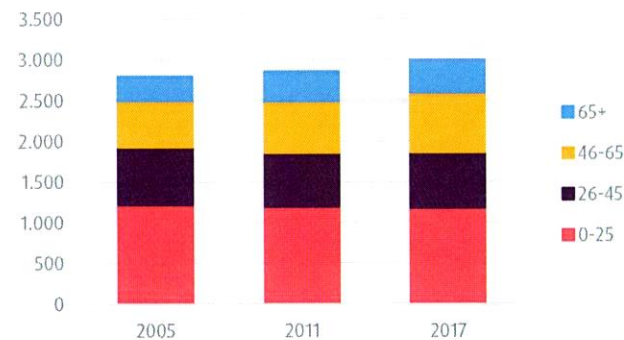
Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

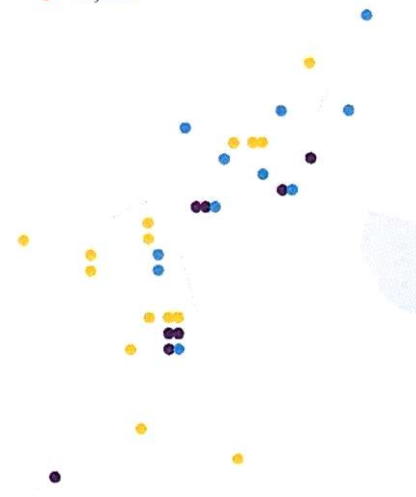


Voorzieningen



Legenda brachemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

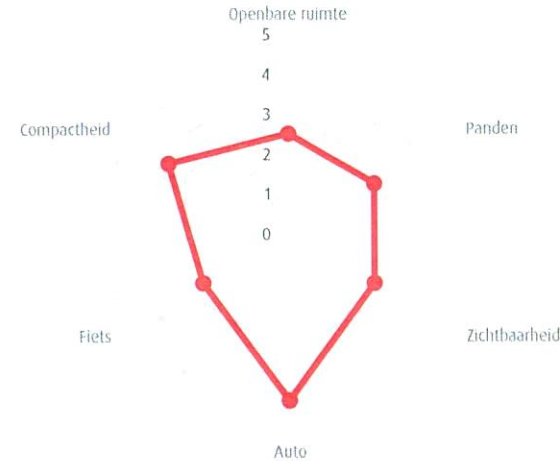


Filialisering: 28%

Trekkers: Albert Heijn, Deka en Kruidvat

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - **midden plus** - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Ugchelen

Type winkelgebied:

- kernverzorgend centrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk Zuidwest

Sterke punten:

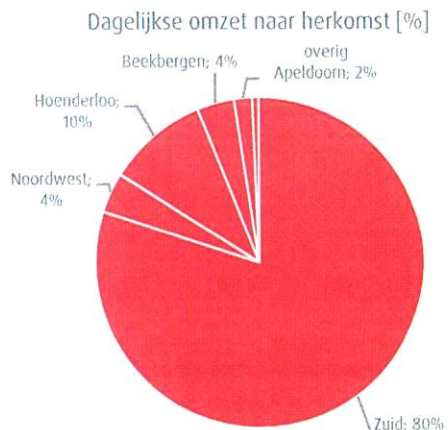
- Twee sterke supermarktclusters
- Compleet dagelijks voorzieningenaanbod

Verbeterpunten:

- Eenheid en herkenbaarheid winkelgebied
- Uitstraling en sfeer
- Aparte fietsrijstrook

Concurrentie

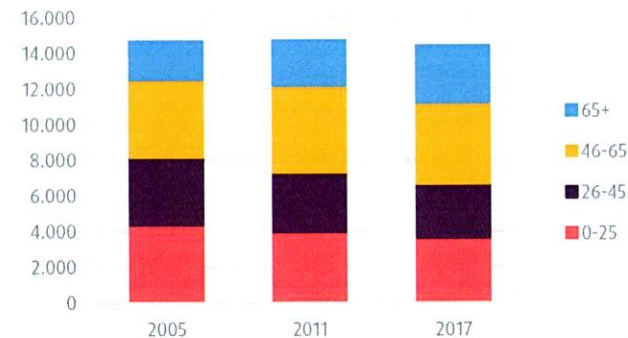
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Ugchelen
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€6.197 per m ²



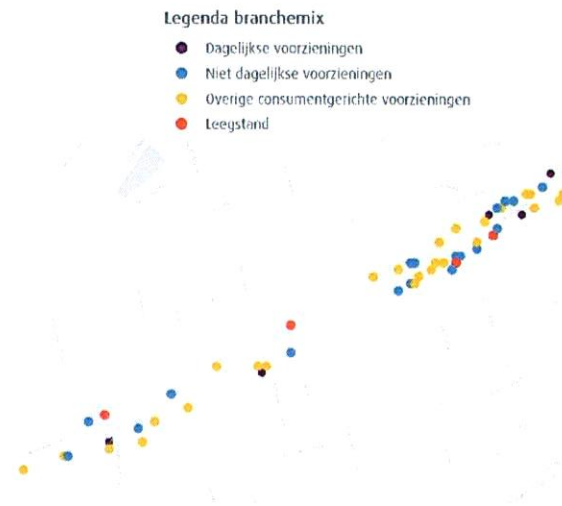
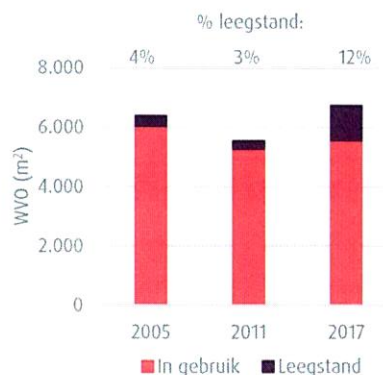
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Ugchelen (wijk Zuidwest)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€24.100

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen

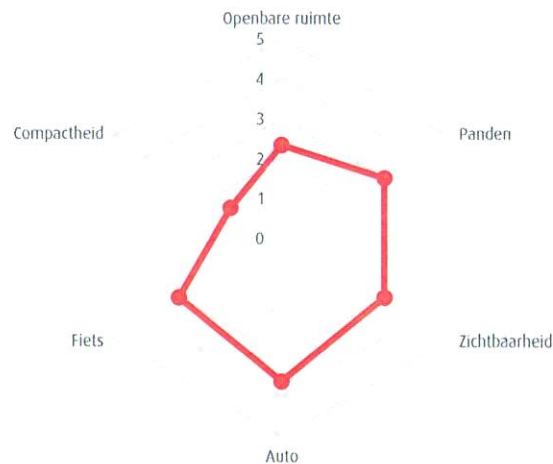


Filialisering: 26%

Trekkers: Boni en Albert Heijn

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Asselsestraat

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein
- Verzorgingsgebied:
 - wijk West.

Sterke punten:

- Clusters rond supermarkten
- Enkele hoogwaardige winkeltjes
- Grote diversiteit aan aanbod

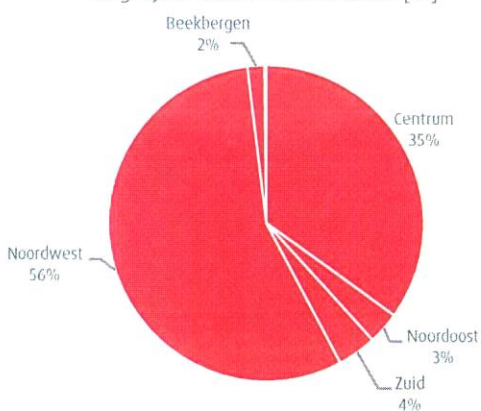
Verbeterpunten:

- Zeer langgerekt
- Asselsestraat kan meer herkenbaarheid en sfeer als winkelgebied uitstralen

Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Asselsestraat
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€13.704 per m ²

Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



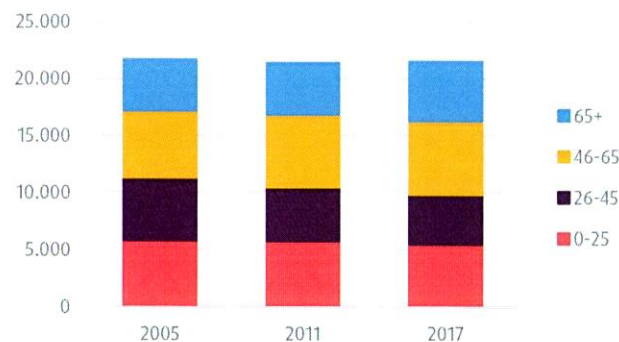
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



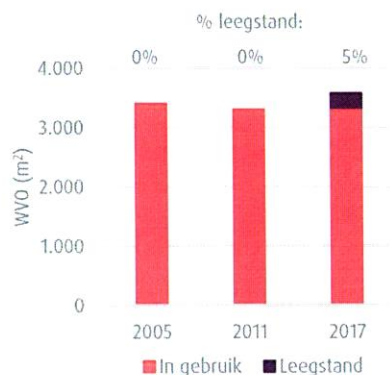
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Asselsestraat (wijk West)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€26.100

Leeftijdsopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

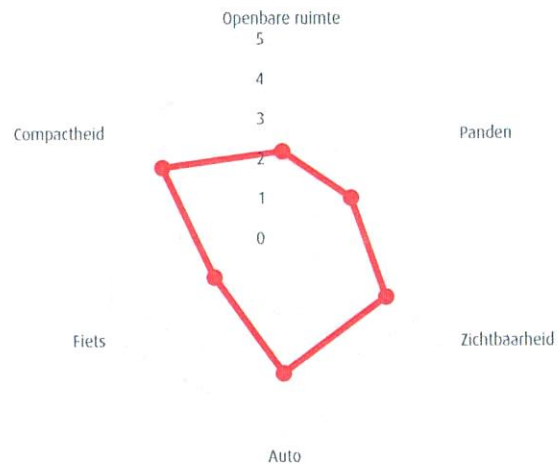


Filialisering: 52%

Trekkers: Jumbo, Tuunte, Wibra

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

De Mheen

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein
- Verzorgingsgebied:
- wijk Noordoost

Sterke punten:

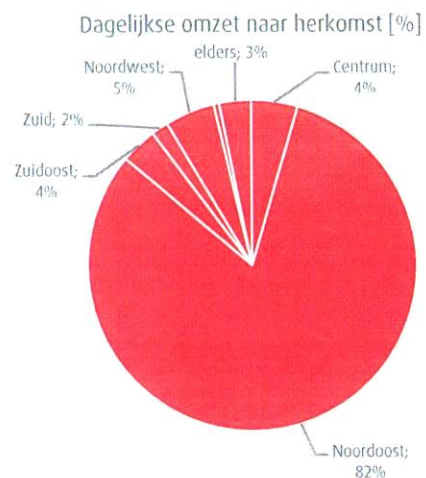
- Sterke trekkers (o.a. supermarkt)
- Deels overdekt

Verbeterpunten:

- Uitstraling: meer naar buiten keren
- Gedateerdheid
- Fietsbereikbaarheid

Concurrentie

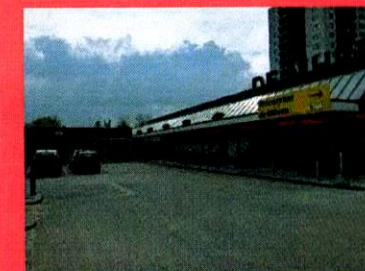
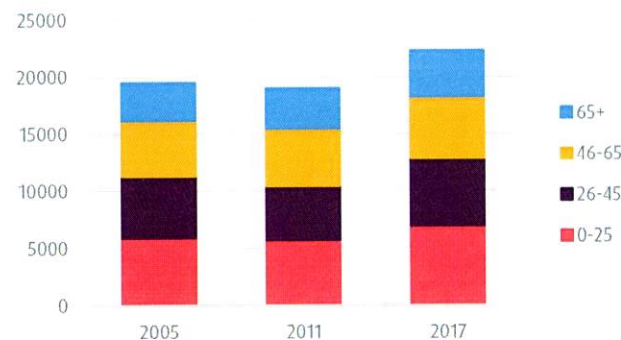
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied De Mheen
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€8.738 per m ²



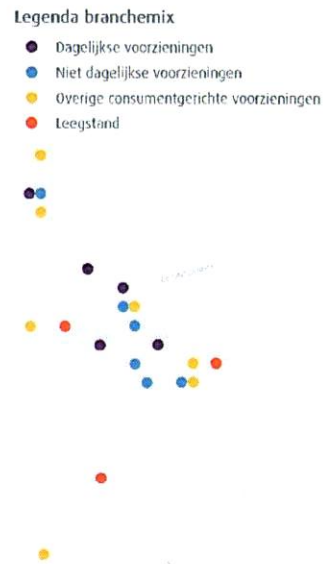
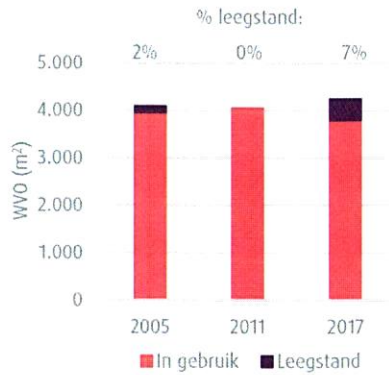
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	De Mheen (wijk Noordoost)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€20.200

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen

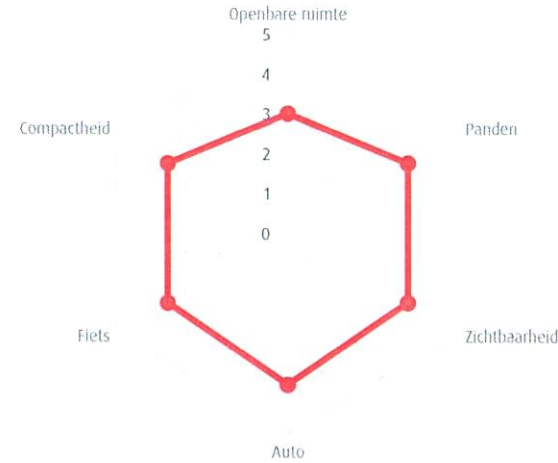


Filialisering: 63%

Trekkers: Albert Heijn, Dirk van den Broek, Zeeman

Marktsegment: discount – prijsvriendelijk – **midden** – midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Het Fort

Type winkelgebied:
 ■ wijkcentrum klein
 Verzorgingsgebied:
 ■ wijk Oost

Sterke punten:
 - Sterke supermarkten en compleet aanbod
 - Redelijk modern winkelcentrum

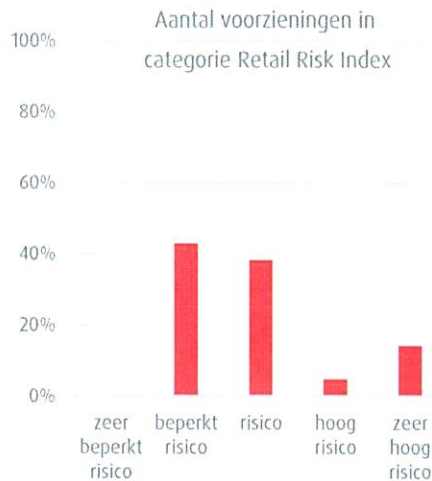
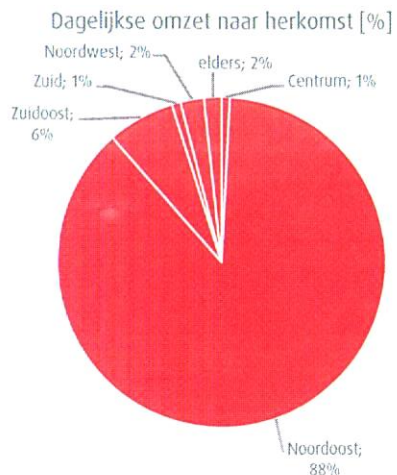
Verbeterpunten:
 - Uitstraling en sfeer
 - Zwerfvuil
 - Nog deels naar binnen gekeerd
 - Minder buiten uitstallingen

Concurrentie

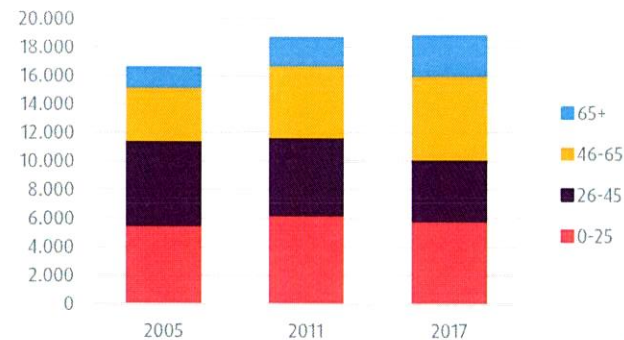
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Het Fort
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€10.736 per m²

Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Het Fort (wijk Oost)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€24.300



Leeftijdsofbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

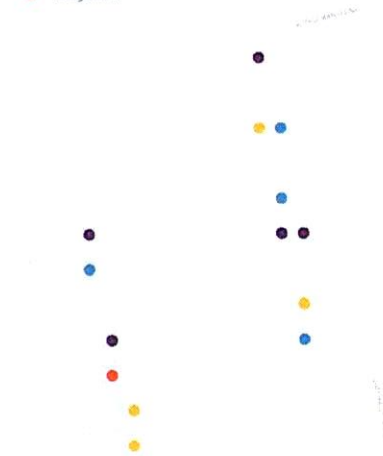


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

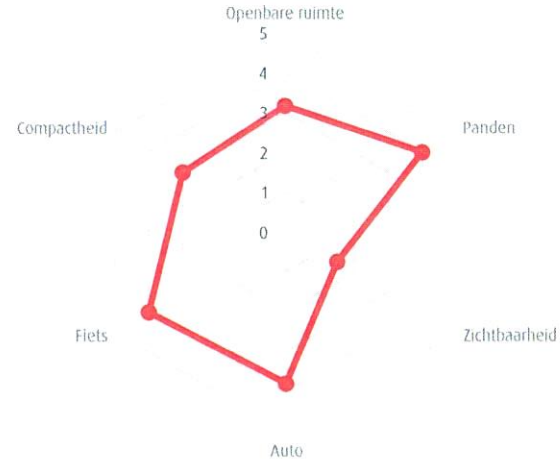


Filialisering: 31%

Trekkers: Aldi, Ter Stal, Poolse supermarkt

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Kayershof

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk Zuid

Sterke punten:

- Naar buiten gekeerd winkelcentrum
- Verzorgde indruk
- Enkele bijzondere en specifieke winkels
- Straalt eenheid uit door de luifel

Verbeterpunten:

- Gedateerd
- Weinig hoogwaardig

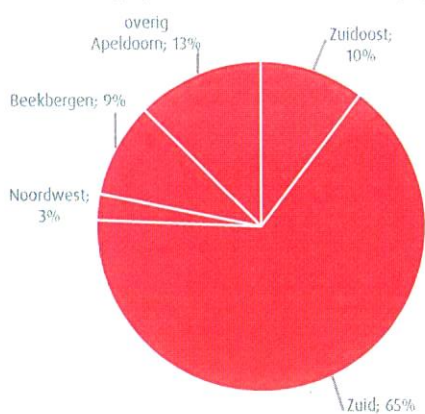
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Kayershof
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€2.158 per m ²

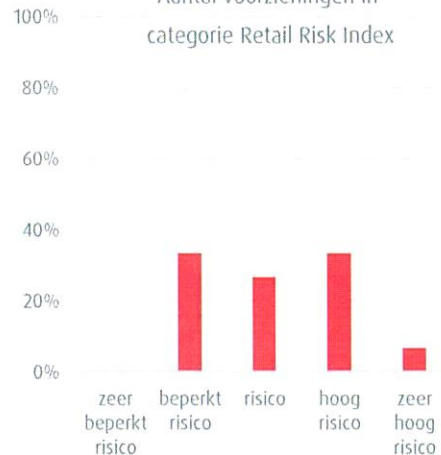
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Kayershof (wijk Zuid)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€19.800

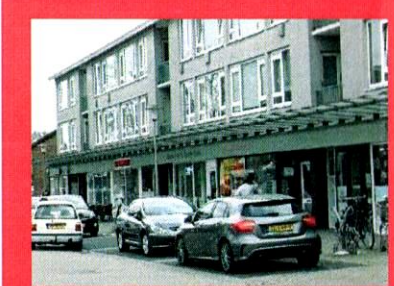
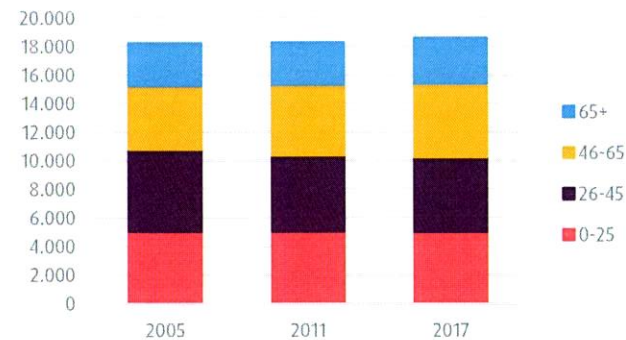
Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



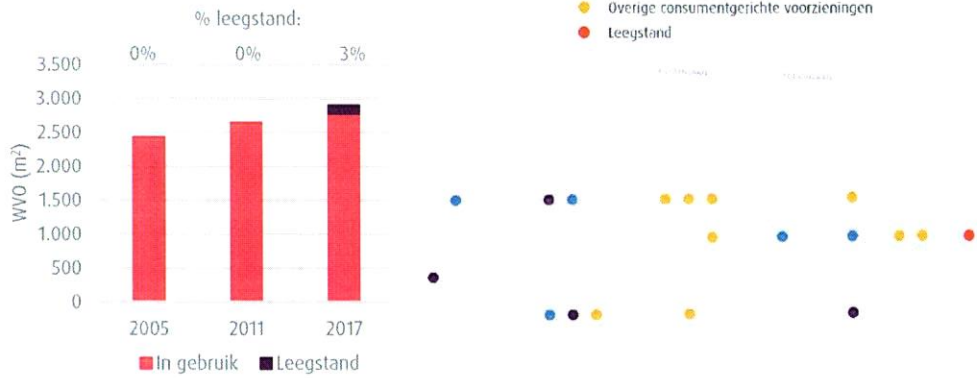
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen

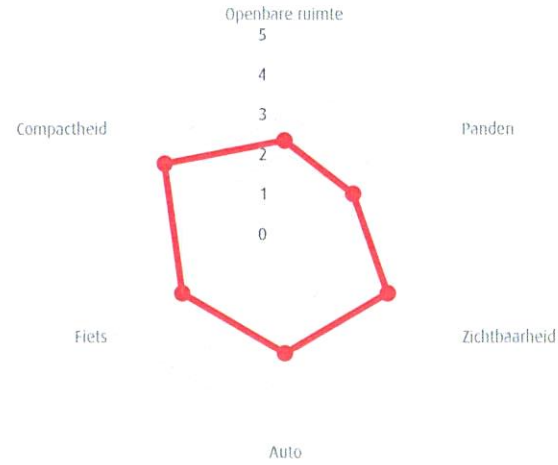


Filialisering: 58%

Trekkers: Coop en Dekamarkt

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

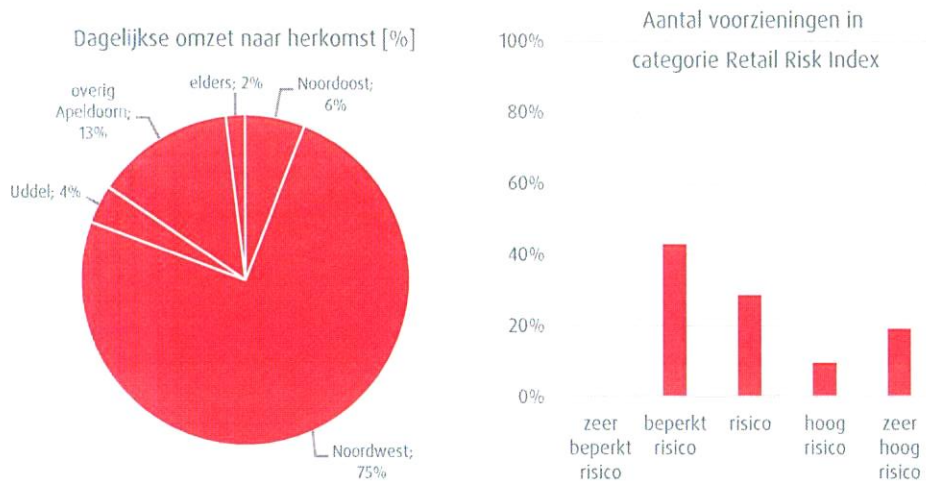
Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

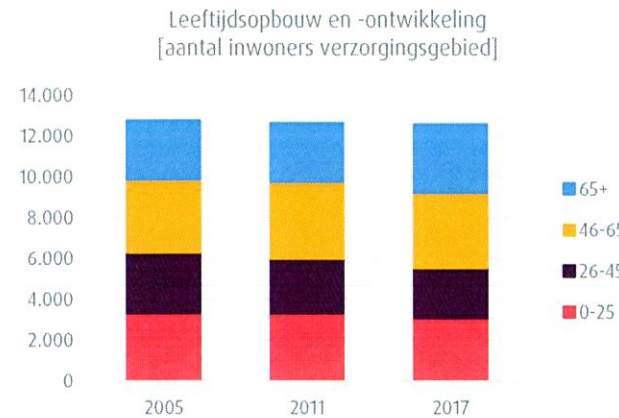
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Kerschoten
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€7.843 per m²



Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Kerschoten (wijk Noord)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€26.300



Kerschoten

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk Noord

Sterke punten:

- Compleet aanbod
- Enkele bijzondere winkels
- Parkeervoorzieningen

Verbeterpunten:

- Meer naar buiten keren
- Gedateerde uitstraling
- Leegstand invullen
- Supermarkten aan de kleine kant

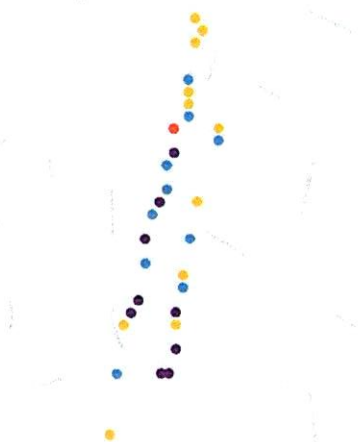


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

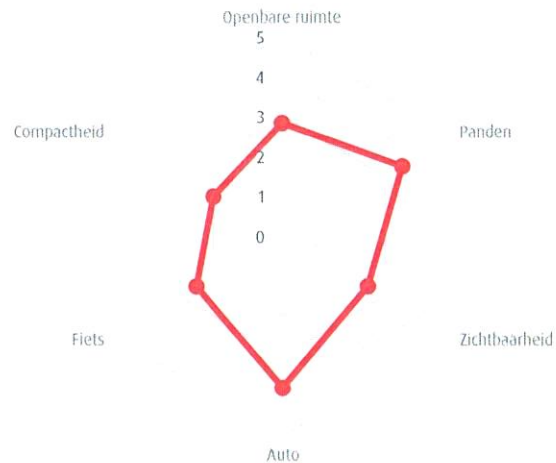


Filialisering: 24%

Trekkers: Aldi en kwalitatief hoogwaardige en bijzondere specialzaken

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - **midden plus** - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Koninginnelaan

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk Noord

Sterke punten:

- Gedifferentieerde en hoogwaardige winkelstraat
- Bijzondere voorzieningen

Verbeterpunten:

- Duidelijker één winkelgebied qua inrichting
- Profilerings door ontwerp straat, inrichting en signing om herkenbaarheid te vergroten

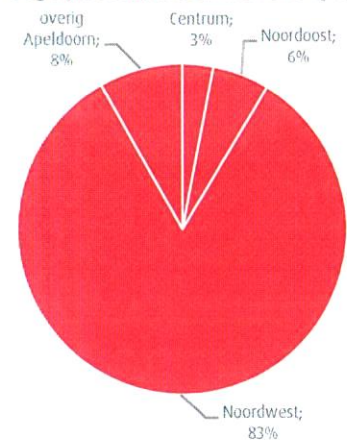
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Koninginnelaan
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€3.998 per m ²

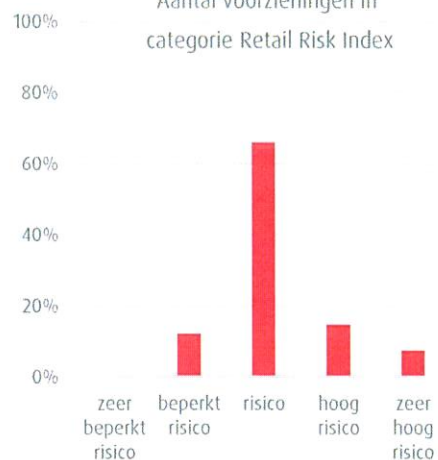
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Koninginnelaan (wijk Noord)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€26,300

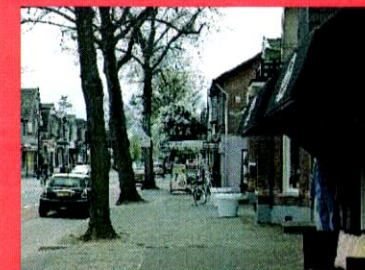
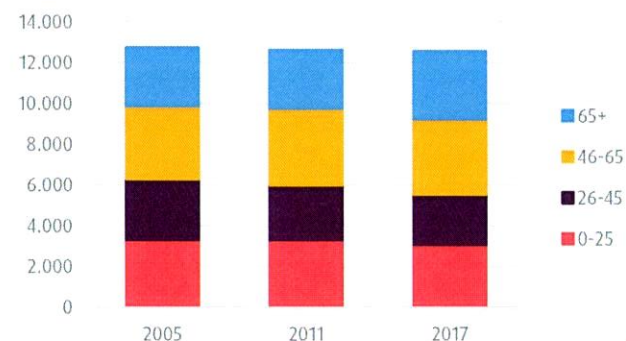
Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



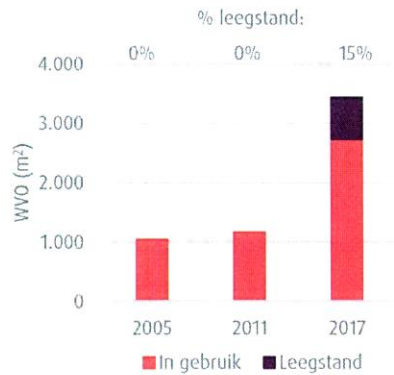
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand



Filialisering: 53%

Trekkers: Deka en Ter Stal

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Ordenplein

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk West

Sterke punten:

- Gemoderniseerd en daardoor aantrekkelijke uitstraling
- Compact en compleet winkelcentrum

Verbeterpunten:

- Nabijgelegen gedeeltelijk leegstaande gezondheidscentrum doet afbreuk aan het nieuwe winkelcentrum
- Zwerfvuil

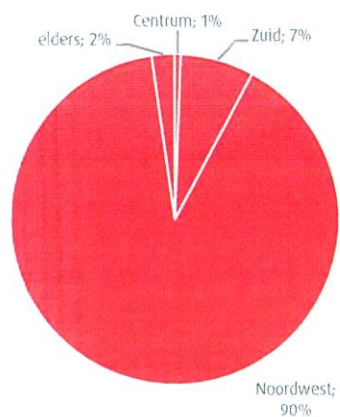
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Ordenplein
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€5.475 per m²

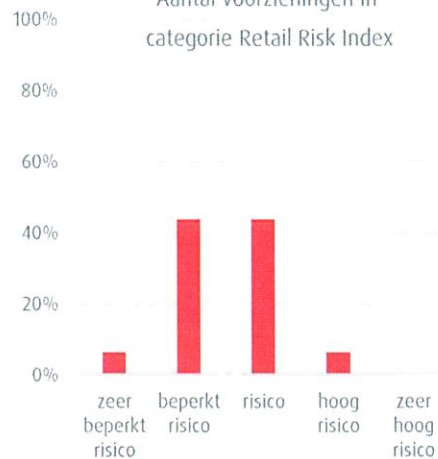
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Ordenplein (wijk West)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€26.100

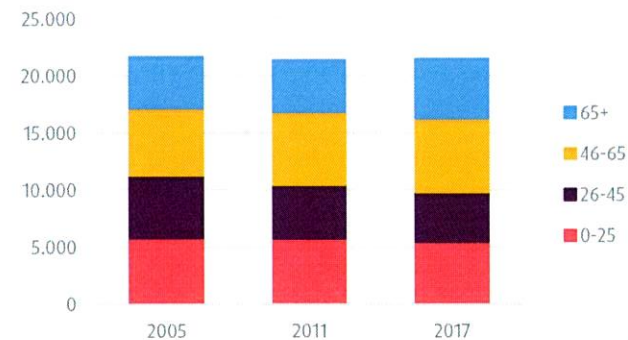
Dagelijkse omzet naar herkomst [%]



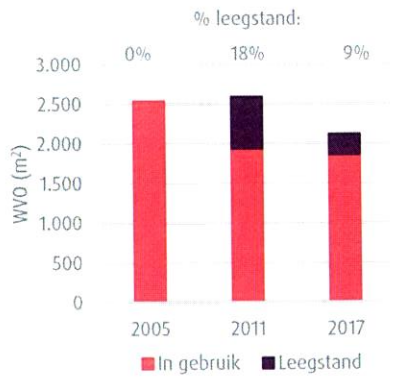
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

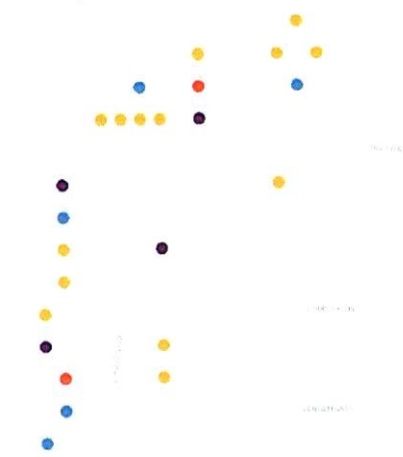


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

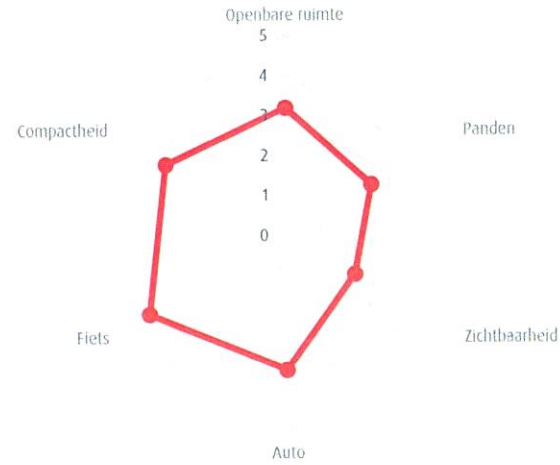


Filialisering: 31%

Trekkers: Jumbo en speciaalzaken

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Schubertplein

Type winkelgebied:

- wijkcentrum klein

Verzorgingsgebied:

- wijk Zuid

Sterke punten:

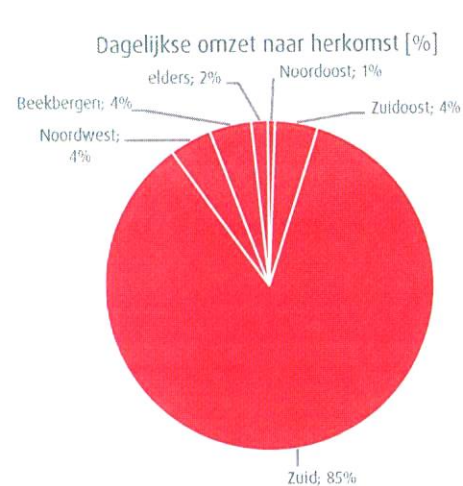
- Sterke supermarkt
- Enkele bijzondere winkels

Verbeterpunten:

- Jumbo ligt wat van de overige winkels af
- Gedateerd
- Zichtbaarheid en profilering

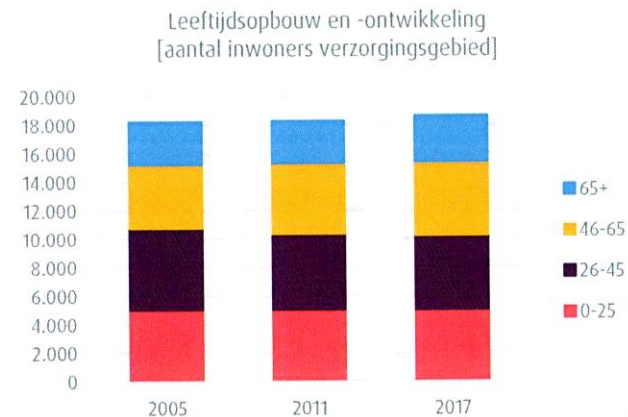
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Schubertplein
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€9.057 per m²



Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Schubertplein (wijk Zuid)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€19.800

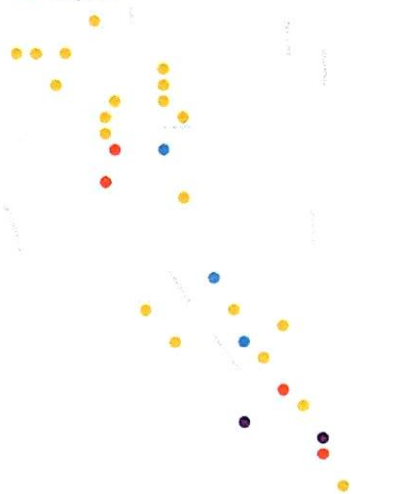


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

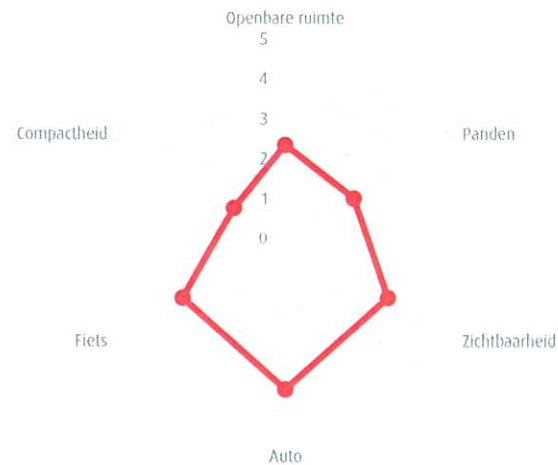


Filialisering: 14%

Trekkers: niet aanwezig

Marktsegment: discount - **prijsvriendelijk** - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Arnhemseweg
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€10.179 per m ²

Dagelijkse omzet naar herkomst niet bekend.



Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Arnhemseweg (wijk Zuidwest)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€24.100



Arnhemseweg

Type winkelgebied:

- buurtcentrum
- Verzorgingsgebied:
 - wijk Zuidwest

Sterke punten:

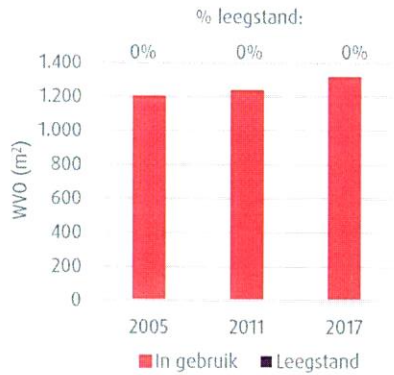
- Veel auto- en fietsverkeer in de straat

Verbeterpunten:

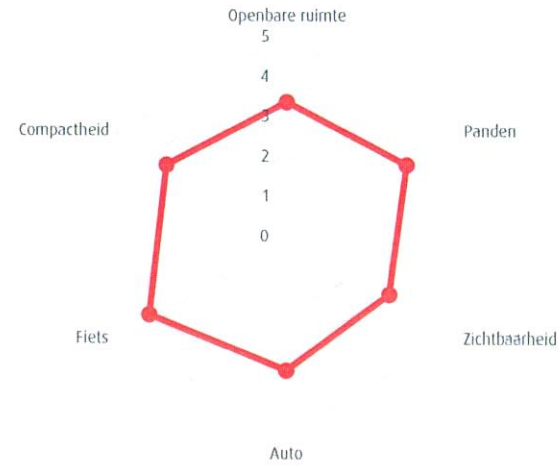
- Geen trekkers aanwezig
- Veel laagwaardige functies en leegstand
- Winkelfunctie is beperkt



Voorzieningen



Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

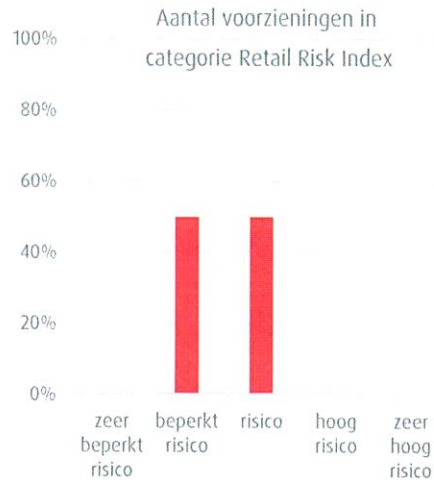
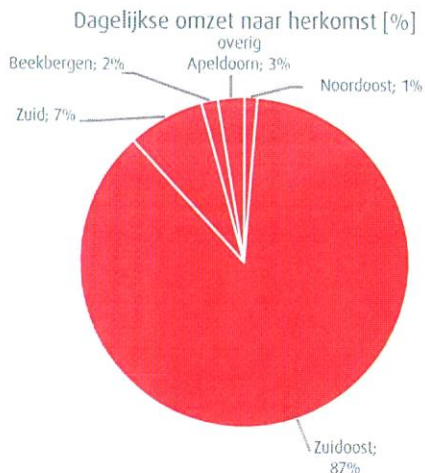
Filialisering: 42%

Trekkers: Deka

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Concurrentie

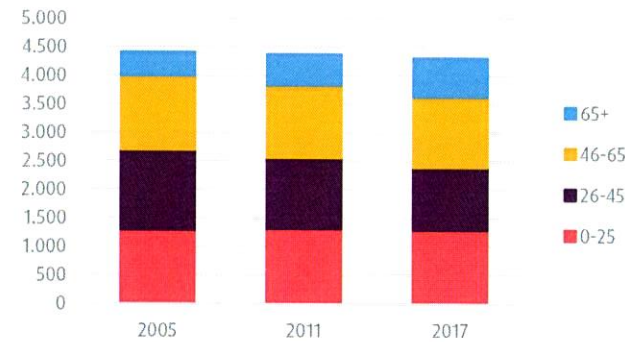
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied De Maat
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	€7.949 per m²



Demografie

	Gemeente Apeldoorn	De Maat (buurt Matendreef)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€20.700

Leeftijdsofbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



De Maat

Type winkelgebied:

- buurtcentrum
- Verzorgingsgebied:
 - buurt Matendreef

Sterke punten:

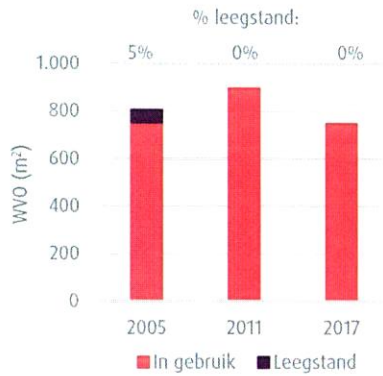
- Aanbod passend bij een buurtfunctie
- Sterke supermarkt en fietswinkel
- Herkenbaarheid winkelcentrum

Verbeterpunten:

- Naar binnen gekeerd
- Donker

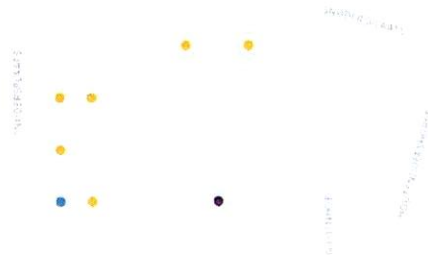


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand



Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Filialisering: 30%

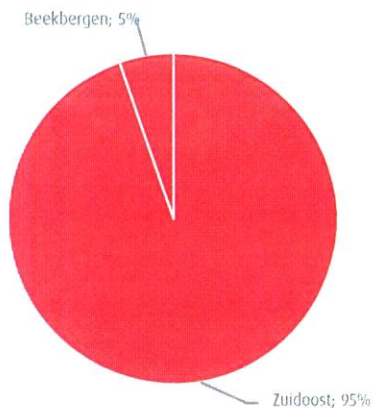
Trekkers: Coop

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Gildehof
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	niet bekend

Dagelijkse omzet naar herkomst [%]

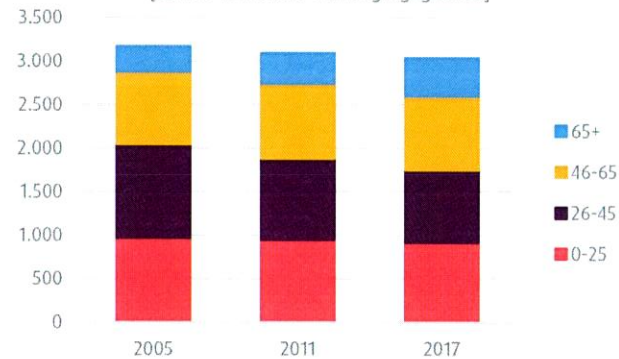


Gegevens Retail Risk Index niet beschikbaar.

Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Gildehof (buurt Matenhorst)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€20.200

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Gildehof

Type winkelgebied:

- buurtcentrum

Verzorgingsgebied:

- buurt Matenhorst

Sterke punten:

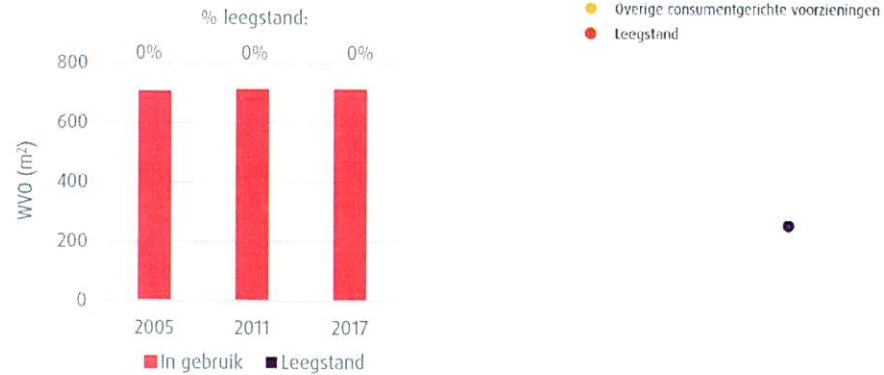
- Goede ligging aan hoofdroute

Verbeterpunten:

- Naar binnen gekeerd
- Gedateerd
- Veel zwerfvuil, onverzorgde uitstraling
- Kleine supermarkt



Voorzieningen

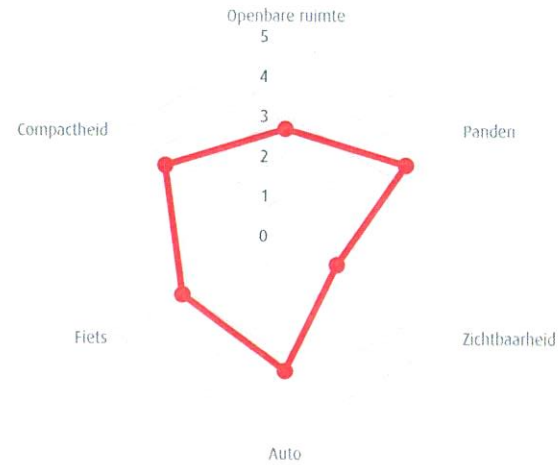


Filialisering: 50%

Trekkers: Aldi

Marktsegment: discount – prijsvriendelijk – midden – midden plus – hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Hoge Dries

Type winkelgebied:

- buurtcentrum
- Verzorgingsgebied:
 - buurt de Heeze

Sterke punten:

- Zeer compact (slechts 2 winkels)
- parkeervoorzieningen

Verbeterpunten:

- Autobereikbaarheid middenin woonwijk
- Enigszins gedateerde uitstraling

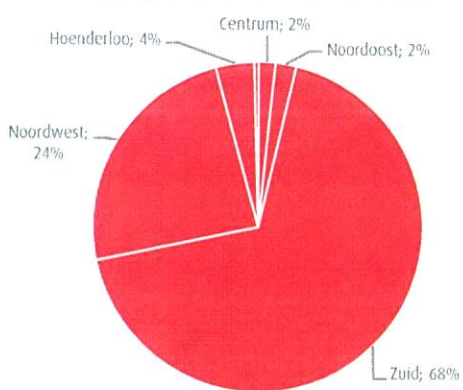
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Hoge Dries
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m²	niet bekend

Demografie

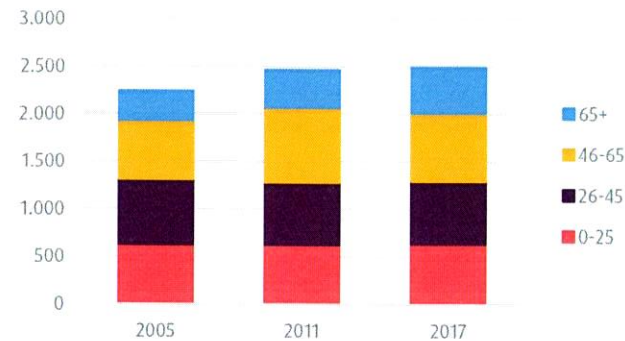
	Gemeente Apeldoorn	Hoge Dries (buurt de Heeze)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€21.600

Dagelijkse omzet naar herkomst [%]

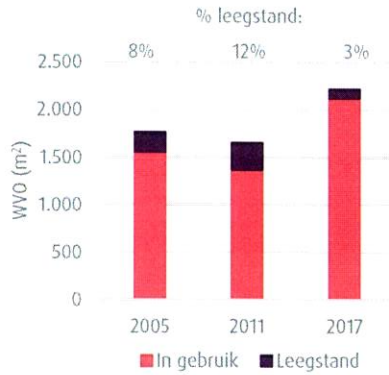


Gegevens Retail Risk Index niet beschikbaar.

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

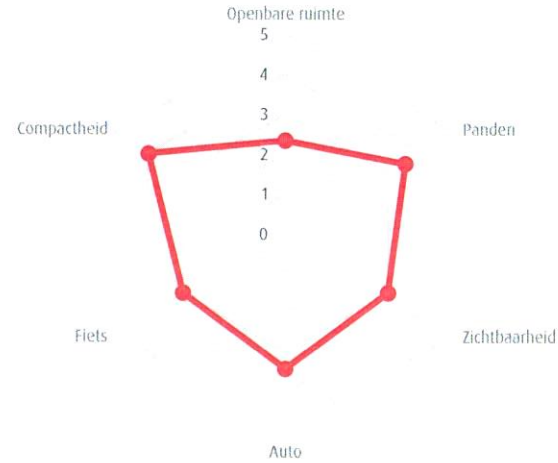
- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

Filialisering: 33%

Trekkers: Lidl en Action

Marktsegment: **discount** - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Maasstraat

Type winkelgebied:

- buurtcentrum
- Verzorgingsgebied: buurt Rivierenkwartier

Sterke punten:

- Sterke profilering met Lidl en Action
- Grote aantrekkingskracht

Verbeterpunten:

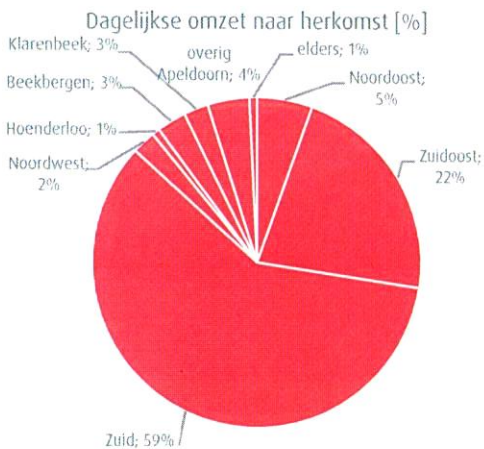
- Uitstraling
- Parkeren en fietsparkeren rommelig
- Winkelcentrum eigenlijk te klein voor aantrekkingskracht functies

Concurrentie

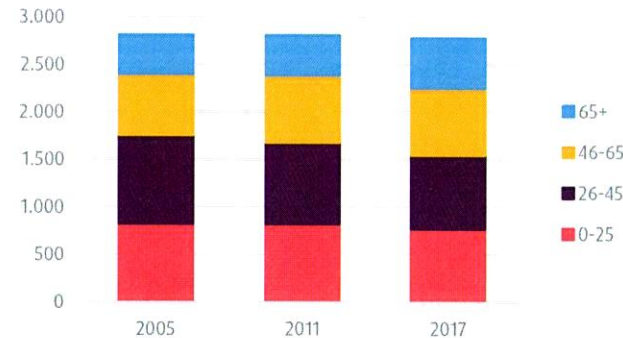
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Maasstraat
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€13.492 per m ²

Demografie

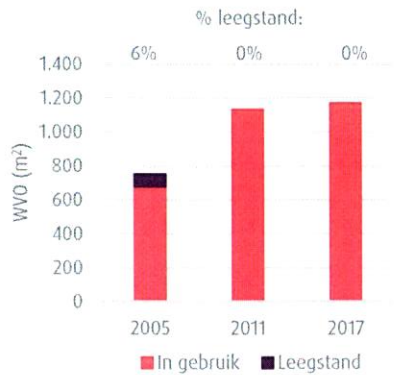
	Gemeente Apeldoorn	Maasstraat (buurt Rivierenkwartier)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€19.600



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

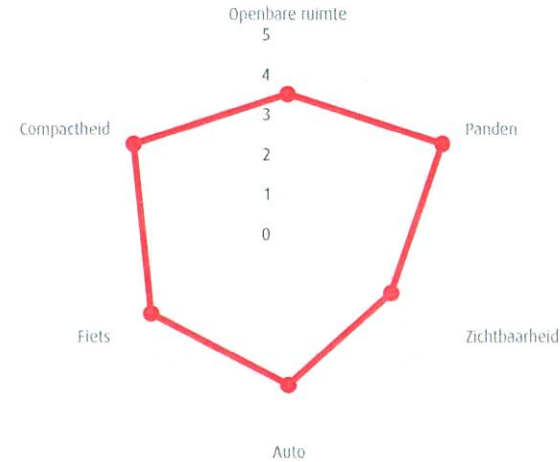
- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

Filialisering: 86%

Trekkers: Plus

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - **midden plus** - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Musketiersveld

Type winkelgebied:

- buurtcentrum

Verzorgingsgebied:

- buurt Matenveld

Sterke punten:

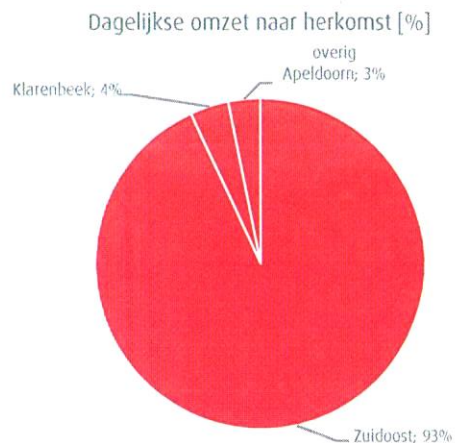
- Klein en verzorgd winkelgebied
- Relatief hoogwaardig in zuidelijk deel Apeldoorn

Verbeterpunten:

- Parkeermogelijkheden zijn beperkt

Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Muskietiersveld
Vloerproductiviteit dagelijkse aankopen	€6.826 per m ²	€5.844 per m ²

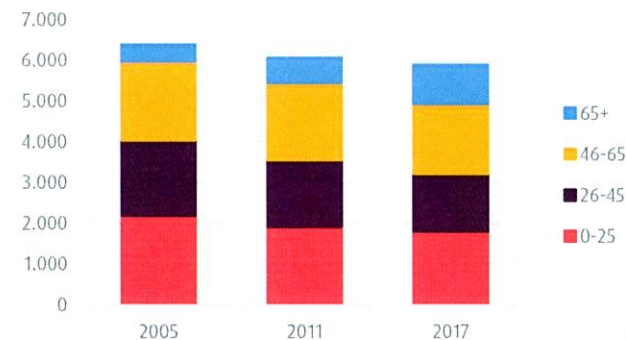


Gegevens Retail Risk Index niet beschikbaar.

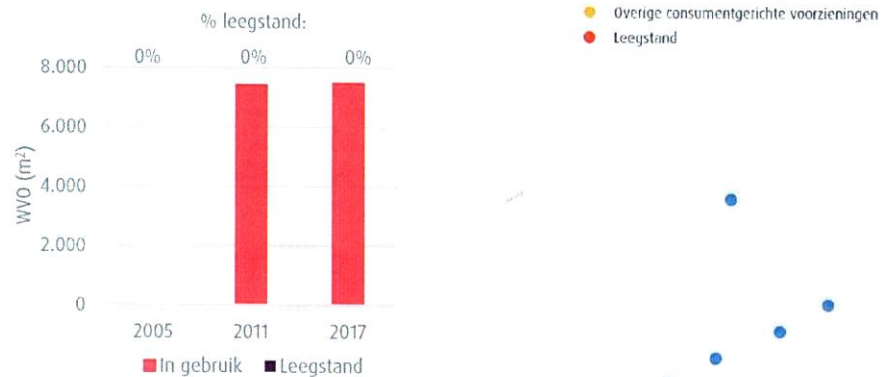
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Muskietiersveld (buurt Matenveld)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€20.700

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]



Voorzieningen



Legenda branchemix

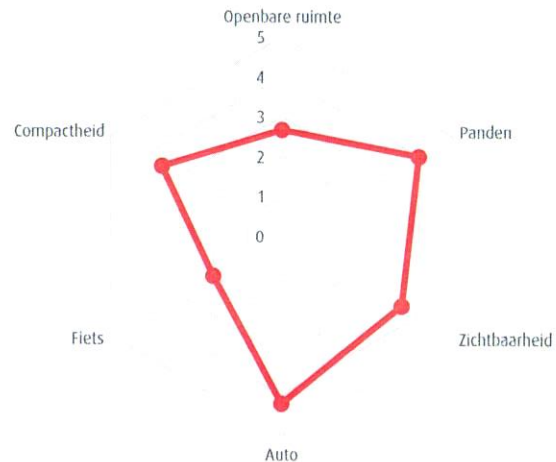
- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

Filialisering: 100%

Trekkers: Kwantum, BCC, Bristol, Karwei

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Europaweg

Type winkelgebied:

- grootschalige concentratie (PDV)

Verzorgingsgebied:

- gemeente Apeldoorn

Sterke punten:

- Bekende formules
- Basic winkelcentrum
- Bereikbaar en zichtbaar

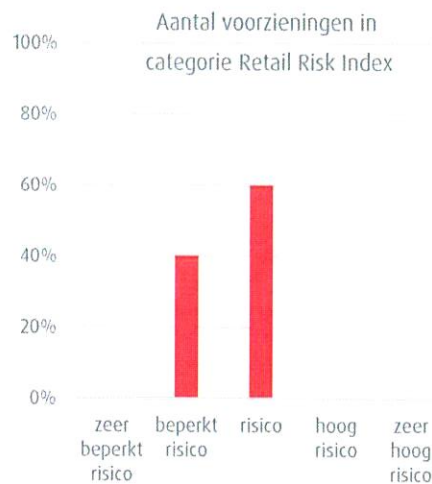
Verbeterpunten:

- Klein voor een perifere locatie
- Relatief veel zwerfvuil

Concurrentie

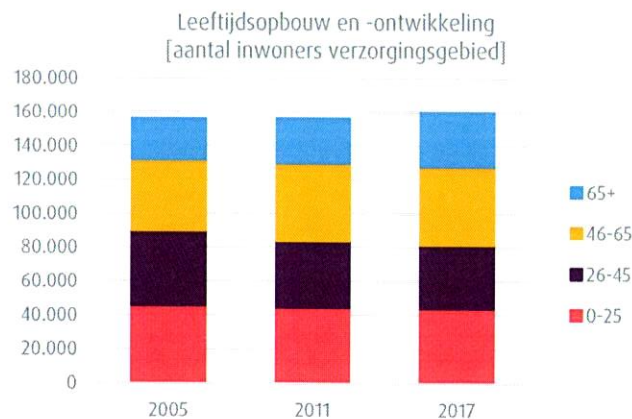
	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Europaweg
Vloerproductiviteit niet-dagelijkse aankopen	€4.874 per m²	€2.039 per m²

(Niet-)dagelijkse omzet naar herkomst niet bekend.

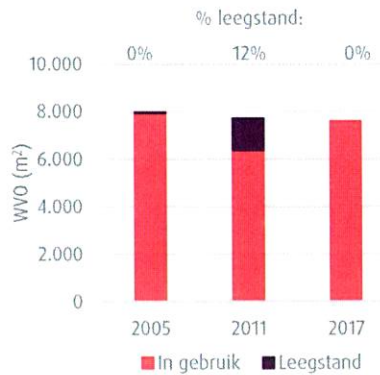


Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Europaweg (gemeente)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€22.900



Voorzieningen

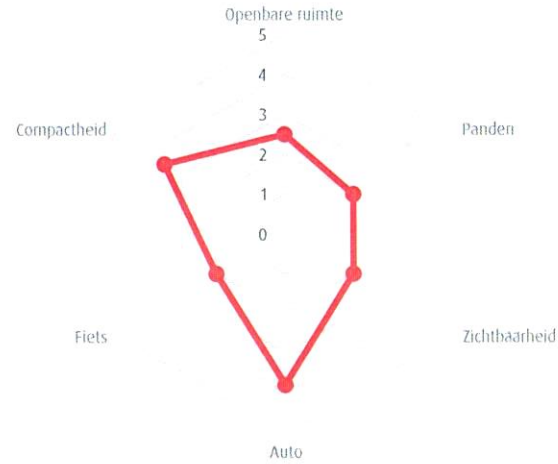


Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand



Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Kanaal Zuid

Type winkelgebied:

- Grootschalige concentratie (PDV)

Verzorgingsgebied:

- Gemeente Apeldoorn

Sterke punten:

- Bekende formules
- Basic winkelcentrum
- Autobereikbaarheid

Verbeterpunten:

- Klein voor een perifere locatie
- Relatief veel zwerfvuil
- Gedateerd
- Zichtbaarheid vanaf de drukke Kayersdijk

Filialisering: 44%

Trekkers: Leen Bakker, Jysk

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - midden - midden plus - hoogwaardig

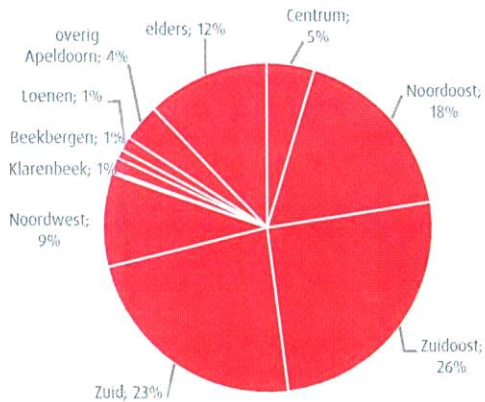
Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Kanaal Zuid
Vloerproductiviteit niet-dagelijkse aankopen	€4.874 per m ²	€1.378 per m ²

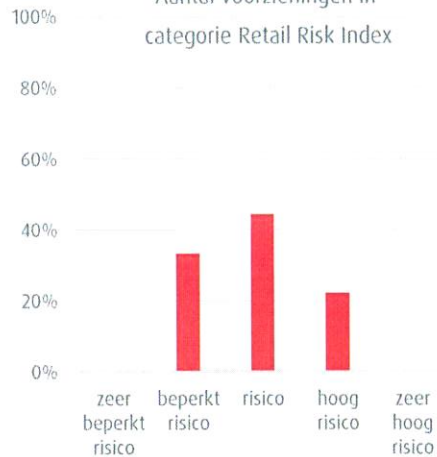
Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Kanaal Zuid (gemeente)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€22.900

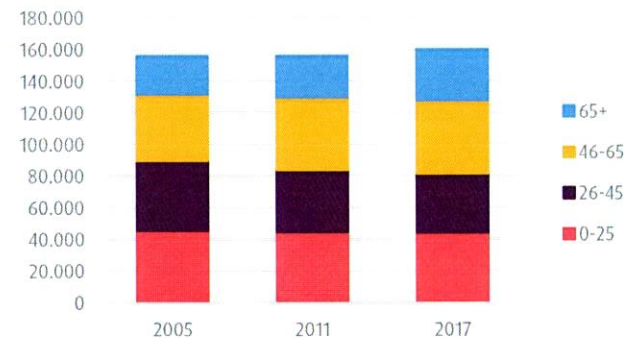
Niet-dagelijkse omzet naar herkomst [%]



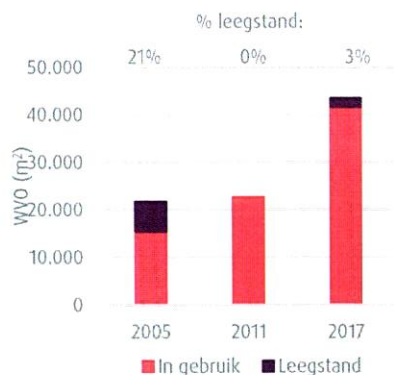
Aantal voorzieningen in categorie Retail Risk Index



Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

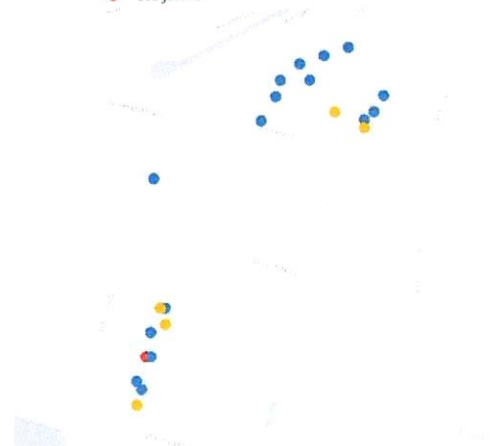


Voorzieningen



Legenda branchemix

- Dagelijkse voorzieningen
- Niet dagelijkse voorzieningen
- Overige consumentgerichte voorzieningen
- Leegstand

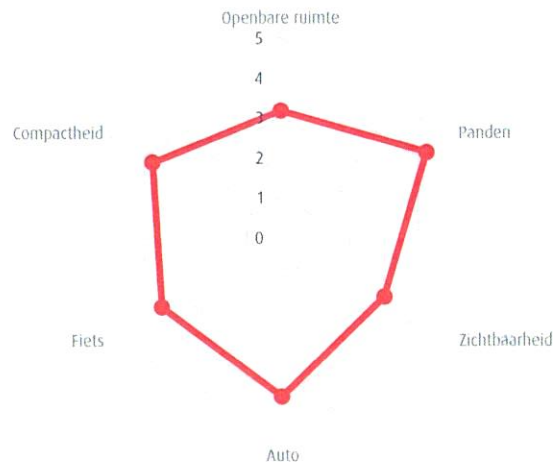


Filialisering: 74%

Trekkers: Wooncentrum XL, KFC, Mediamarkt en Decathlon

Marktsegment: discount - prijsvriendelijk - **midden** - midden plus - hoogwaardig

Ruimtelijke kwaliteit



1. Matig | 2. Voldoende | 3. Ruim voldoende | 4. Goed | 5. Zeer goed

Woonboulevard/ De Voorwaarts

Type winkelgebied:

- grootschalige concentratie (PDV/GDV)

Verzorgingsgebied:

- gemeente Apeldoorn

Sterke punten:

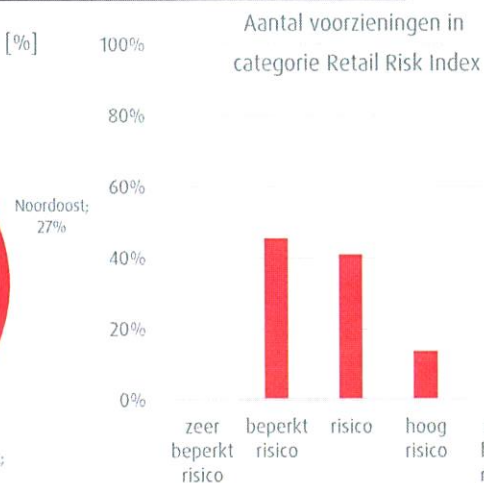
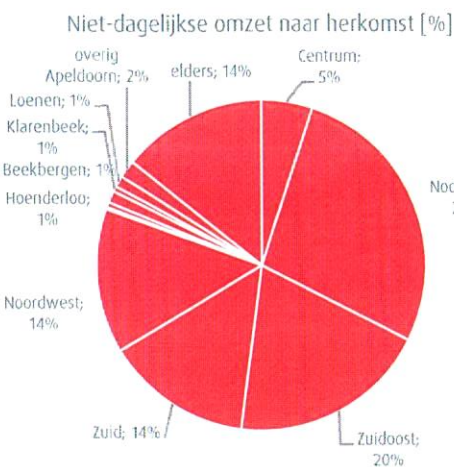
- Sterke trekkers
- Beide verzorgd en eenheid in uitstraling
- Voorwaarts zeer modern

Verbeterpunten:

- Beide als één geheel laten functioneren
- Zichtbaarheid en bewegwijzering Voorwaarts
- Zwerfvuil

Concurrentie

	Gemiddelde winkelgebieden	Winkelgebied Woonboulevard/De Voorwaarts
Vloerproductiviteit niet-dagelijkse aankopen	€4.874 per m ²	€1.049 per m ²



Demografie

	Gemeente Apeldoorn	Woonboulevard /de Voorwaarts (gemeente)
Gemiddelde inkomen	€22.900	€22.900

Leeftijdopbouw en -ontwikkeling [aantal inwoners verzorgingsgebied]

