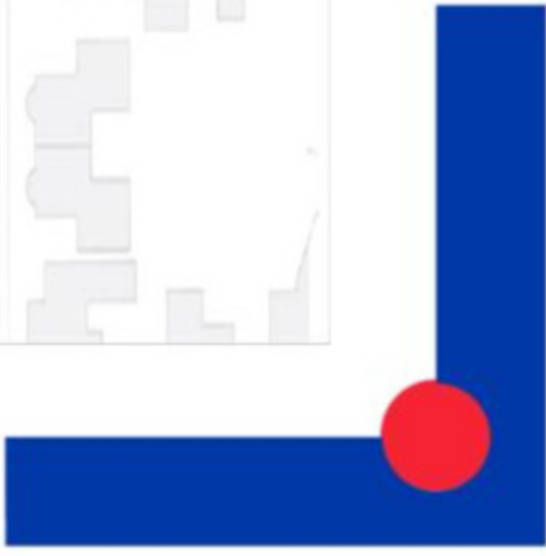


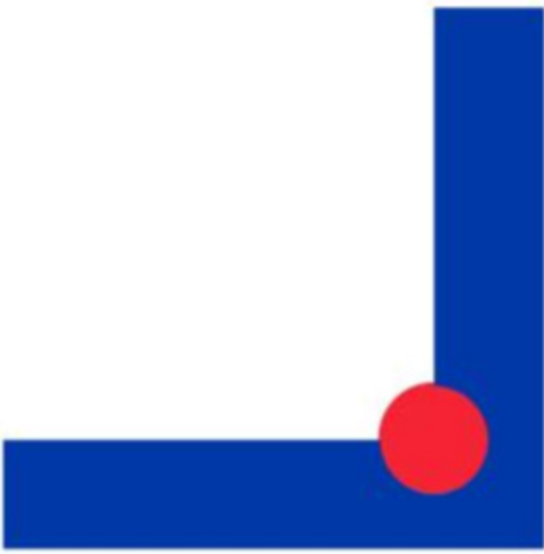
**Distributieve toets en
effecten ontwikkeling
Rijssen - Stationsomgeving**

The map shows the station area of Rijssen, including the station platform (stationplein), various building masses (bouwmassa 1, 2, 3), a supermarket, parking areas (61 pp, >100 x pp), and a wadi (watercourse) area. It also indicates the location of the railway tracks (spoorweg) and the station building (stationgebouw).

19 december 2013



Definitief



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Definitief

Datum:

19 december 2013

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

[REDACTED] E

[REDACTED] Amsterdam

[REDACTED]

www.stedplan.nl

[REDACTED]

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. [REDACTED]

Dr. [REDACTED]

Voor meer informatie: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van
[REDACTED] deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande
schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2013.A.589

Referentie: Ter Steege, Rijssen DPO relocatie Albert Heijn

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding en samenvatting	4
1 Contextanalyse	8
1.1 Planbeschrijving Stationsgebied Rijssen	
1.2 Draagvlak	
1.3 Detailhandelsstructuur	
1.4 Beleid	
2 Distributieve analyse	17
2.1 Distributieve ruimte	
2.2 Benchmark	
2.3 Actuele regionale behoefte	
3 Effectenstudie	22
3.1 Ruimtelijke effecten	
3.2 Effecten op de supermarktstructuur	
3.3 Effecten op leegstand en voorzieningenniveau	
Bijlage 1 Benchmarkplaatsen	26
Bijlage 2 Indeling supermarktformules	27
Bijlage 3 Effecten op supermarktstructuur	28
Bijlage 3 Overzicht belangrijke trends en ontwikkelingen	32

Inleiding en samenvatting

Samen met de gemeente Rijssen-Holten werkt [REDACTED] aan de (her)ontwikkeling van het stationsgebied in Rijssen. Het gaat om de ontwikkeling van woningen, appartementen (huur en koop) en commerciële/maatschappelijke voorzieningen. Onderdeel van die commerciële voorzieningen is een Albert Heijn-supermarkt van 1.900 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak) en 2 dagwinkels van in totaal 250 m² vvo. De nieuwe Albert Heijn moet in de plaats komen van de huidige Albert Heijn-vestiging aan de Watermolen 2.

[REDACTED] heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een distributieve onderbouwing en effectrapportage op te stellen. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Is de beoogde detailhandelsontwikkeling in de Stationsomgeving Rijssen distributief te verantwoorden en voorziet deze in een (regionale) behoefte?
- Welke ruimtelijke argumenten zijn aan te dragen voor deze ontwikkeling?
- Wat zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling (meer in het bijzonder de supermarkt)? Leidt de ontwikkeling tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur en/of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de gemeente Rijssen-Holten en omgeving?

Deze onderzoeksnotitie fungeert tevens als onderlegger bij het bestemmingsplan voor het Stationgebied, daarbij rekenschap nemend van de vereisten vanuit overheidsbeleid, een recente tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord (en de daarop volgende lijn in de jurisprudentie) en artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening ('ladder voor duurzame verstedelijking').

De '*ladder voor duurzame verstedelijking*' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een **actuele (regionale) behoefte** aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie

van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een **locatie buiten bestaand stedelijk gebied** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in aanvulling op de ladder voor duurzame ontwikkeling in deze analyse tevens de vraag beantwoord wat de effecten zullen zijn op de bestaande winkelstructuur en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Rijssen.¹

Uitkomsten in een notendop

- Rijssen ligt in de provincie Overijssel, tussen Deventer en Almelo, en telt 28.615 inwoners. Rijssen is de grootste woonkern binnen de gemeente Rijssen-Holten. De dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen vervullen een stevige functie voor de eigen inwoners, maar kennen ook een zekere regiofunctie.
- Samen met de gemeente Rijssen-Holten werkt [REDACTED] aan de (her)ontwikkeling van het stationsgebied in Rijssen. Bij deze ontwikkeling wordt 1.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) supermarkt en 200 m² wvo aan dagwinkels gerealiseerd. In het totaal betreft het 1.700 m² wvo dagelijks aanbod. De nieuwe supermarktvestiging zal worden ingevuld met de Albert Heijn die reloceert en uitbreidt. Netto bedraagt de toevoeging maximaal 758 m² wvo.
- De stationsomgeving Rijssen is een van de dertien projectprogramma's van de op 10 februari 2012 vastgestelde Structuurvisie Rijssen. De vergroting van het centrum ten behoeve van een regionale functie (Streekfunctie) wordt als een van de speerpunten en mogelijke functies voor het stationsgebied genoemd.
- Op basis van het distributieve onderzoek kunnen we concluderen dat de relocatie van de Albert Heijn-supermarkt en de toevoeging van 2 dagwinkels distributief verantwoord is, en in staat zal zijn een impuls te geven aan een optimalisering van de koopkrachtbinding en -toevloeiing in de kern Rijssen, zowel (in directe zin) voor de dagelijkse sector als (in indirecte zin) voor de niet-dagelijkse sector.
- Die versterking van de positie van het centrum van Rijssen kan verder vorm krijgen door het door Albert Heijn achter te laten pand in te vullen met een hard-discount supermarkt (dat nu nog ontbreekt in het centrum van Rijssen). Deze toevoeging van 1.700 m² aan dagelijks aanbod zal distributief gezien wel enige spanning leggen op de verhoudingen tussen vraag en aanbod in de dagelijkse sector in Rijssen.
- Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking is voldaan aan de eis dat er sprake is van een actuele (regionale) behoefte aan toevoeging van detailhandel in de dagelijkse sector in Rijssen. Deze regionale behoefte wordt met het project bovendien opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie die (direct bij het station) multimodaal ontsloten is.

¹ In de jurisprudentie van de Raad van State geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame onttrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame onttrichting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen. Door de (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord van 5 december 2012 (nr. 201200385/1/R2) wordt voorts ook nog eens benadrukt dat bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening ook hoort dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Om deze reden wordt in deze rapportage ook aandacht besteed aan de vraag of dat in de onderhavige situatie mogelijk het geval is.

- Wat betreft de ruimtelijke effecten geldt dat Albert Heijn op de huidige locatie de functie van lokaal en regionaal verzorgende supermarkt niet naar behoren kan vervullen en daardoor is ook de functie als bronpunt van centrumbezoek niet optimaal. Met de relocatie annex vergroting kan Albert Heijn die plaats- en regioverzorgende functie beter vervullen, wat ook (in indirecte zin) het centrum van Rijssen ten goede komt: het leidt immers tot een hogere binding van de inwoners van Rijssen aan het dagelijks (centrum)aanbod, en ook leidt het tot een versterking van de regiofunctie van het centrumgebied.
- Een herinvulling van de huidige Albert Heijn-locatie met een trekker is zeer wenselijk, als (ruimtelijke-functionele) tegenhanger van de Dirk van den Broek in het zuidelijk deel van het centrumgebied. Bij de invulling van deze locatie door een trekker is het belangrijk dat de nieuwe invulling veel klanten trekt, een groot verzorgingsbereik heeft, combinatiebezoek uitlokt, aanvullend is op wat nu in het centrum van Rijssen gevestigd is en toekomstwaarde heeft. Invulling met een hard-discounter voldoet aan deze criteria en heeft bovendien als voordeel dat het voorziet in een segment dat nu niet in het centrum van Rijssen vertegenwoordigd is. In ruimtelijk opzicht is een invulling met een hard-discount supermarkt (scenario 1b) te verkiezen boven een invulling met een andere (detailhandels)functie (scenario 1a).
- In ruimtelijk opzicht heeft de beoogde ontwikkeling voorts nog een aantal andere positieve effecten:
 - Het betekent een opwaardering van een markante locatie in Rijssen, dat als visitekaartje kan gelden van (het centrumgebied van) Rijssen;
 - Het fungeert als katalysator voor nieuwe investeringen in het gebied;
 - Het betekent een ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied;
 - Het biedt een versterking van het vestigingsklimaat in de plaats en regio.
- Hoewel het initiatief distributief haalbaar is, in ruimtelijke zin het centrumgebied versterkt en de economische bijdrage per saldo positief is, zal er ook sprake zijn van een verdringingseffect. Hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling, doelgroep, afstand), des te groter het verdringingseffect. In de effectenanalyse is uitgegaan van 2 scenario's. Scenario 1a is dat de Albert Heijn reloceert en dat het pand op de Watermolen 2 een andere functie krijgt, niet zijnde supermarkt. Scenario 1b gaat er vanuit dat de vestiging op de Watermolenstraat, die 942 m² wvo (winkelvloeroppervlak) meet, wordt ingevuld met een andere (hard-discount) supermarkt.
 - In het scenario situatie waarin Albert Heijn reloceert en vergroot (scenario 1a) bedraagt de additionele omzetclaim ruim 3% van de nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim. De omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling zullen naar verwachting het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo, maar ook dan is het toekomstperspectief van Jumbo overigens gezond. Daarnaast is er ook enig omzeteffect voor de Dirk van den Broek supermarkt in het centrum merkbaar, zonder dat dit leidt tot het onder druk komen van het toekomstperspectief. Voor de overige supermarkten in Rijssen zal het effect nauwelijks merkbaar zijn en ook hier is dit niet van invloed op het toekomstperspectief.
 - In een situatie waarin het door Albert Heijn achter te laten pand wordt ingevuld met een hard-discounter (scenario 1b) ligt de additionele omzetclaim op ca. 10% van het nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim. Ook in dit scenario zullen de omzeteffecten het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo. Deze zijn substantiëler dan in scenario 1a (>10% van de

omzet), maar wij verwachten niet dat daarmee het toekomstperspectief van Jumbo ter discussie komt te staan. Naast Jumbo zullen ook Aldi en Dirk van den Broek met omzeteffecten geconfronteerd worden, vooral omdat de mate van formule-overlap groot is. Ook hier gaat het om een substantieel effect (>10% voor Aldi, 5-10% voor Dirk van den Broek), maar wij verwachten dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor het toekomstperspectief van Aldi en Dirk van den Broek. Ook voor de overige supermarkten in Rijssen (waar het effect nauwelijks merkbaar is) zal dit scenario niet van invloed zijn op het toekomstperspectief.

- Voor wat betreft de effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat moet geconstateerd worden dat de leegstand in geheel Rijssen (6,4%) in de huidige situatie lager ligt dan landelijk (7%). Ook in het centrum staat 6,4% van het totale winkelvloeroppervlak leeg. De leegstand in het centrum is wel iets opgelopen in de laatste jaren. Dit is een ontwikkeling die we ook elders in het land aantreffen en houdt deels verband met de crisis. Van een duidelijke concentratie van leegstand op een specifieke plek in het centrum is geen sprake. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling echter niet leiden.² De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand dat de winkelstructuur hierdoor zodanig wordt aangetast dat in Rijssen, en in het bijzonder het centrumgebied, een onaanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan.
- De beoogde ontwikkeling zal ook niet leiden tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau in Rijssen (en daarbij in het bijzonder het centrumgebied). Het voorzieningenniveau blijft in voldoende mate behouden in die zin dat de inwoners van Rijssen en in het bijzonder het centrumgebied op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen (blijven) doen. Mocht het toch zo zijn dat er een individuele winkel verdwijnt, dan zal dit niet leiden tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau. Zelfs dan is er binnen Rijssen in het algemeen en het centrumgebied in het bijzonder voor consumenten voldoende aanbod en variatie in winkels op acceptabele afstand van hun woning.
- Het alternatieve nulscenario ('niets doen') is weinig aantrekkelijk. In dat geval blijft de noodzakelijke kwaliteitsimpuls rond het stationsgebied uit en zal de versterking van het centrum niet van de grond komen. De Albert Heijn kan op de huidige locatie immers minder goed een regioverzorgende functie vervullen, wat ook (in indirecte zin) leidt tot een verminderde regiofunctie van het centrum van Rijssen.

² Recentelijk is de gemeente Rijssen-Holten in het gelijk gesteld bij uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Schuppert" (Uitspraak 201211929/1/R1). Het beroep van de eigenaar van het pand op de Smidsbelt, waaruit de Aldi-supermarkt relocateert naar de Schuppert-locatie, is ongegrond verklaart. Hoewel de leegstand in Holten (11,3%) is een stuk hoger dan in Rijssen (6,4%) is het oordeel van de Raad van State dat de verplaatsing van de Aldi niet een onaanvaardbare leegstand tot gevolg heeft. Dit oordeel is gebaseerd op het standpunt dat er op de voormalige Aldi-locatie een bestemming ligt die ook door andere functies dan een supermarkt kan worden ingevuld.

1 Contextanalyse

Dit hoofdstuk begint met een korte planbeschrijving van de Stationsomgeving in Rijssen. Daarna komt de marktsituatie in Rijssen aan bod voor specifiek de dagelijkse sector c.q. de supermarktsector, uitgesplitst in de verhoudingen tussen vraag (paragraaf 1.2) en aanbod (paragraaf 1.3). Tot slot worden de beleidskaders op lokaal, regionaal en provinciaal niveau geschetst (paragraaf 1.4).

1.1 Planbeschrijving Stationsgebied Rijssen

De herontwikkeling van het Stationsgebied Rijssen bestaat uit drie bouwmassa's. Bouwmassa 1 en 2 zullen waarschijnlijk worden ingevuld met een woningbouw en/of kantoorprogramma. Bouwmassa 3 bestaat uit een te reloceren Albert Heijn-supermarkt van in totaal 1.900 m² wvo (verhuurbaar vloeroppervlakte) en 2 dagwinkels van in totaal 250 m² wvo. Deze rapportage gaat in op de distributieve onderbouwing en de effecten van de toevoeging van bouwmassa 3. Er wordt uitgegaan van een toevoeging in termen van winkelvloeroppervlakte (wvo)³. In beginsel betekent dit een toevoeging van 1.500 m² wvo supermarkt en 200 m² wvo aan dagwinkels (totaal 1.700 m² wvo dagelijks).

De locatie die Albert Heijn achterlaat krijgt een andere invulling. Dit kan een andere (hard-discount) supermarkt zijn, een invulling met non-food danwel een invulling met een niet-winkelfunctie. Indien de huidige Albert Heijn (942 m²) wordt ingevuld met een andere functie dan een supermarkt of ander dagelijks aanbod (scenario 1a) gaat het om een netto-toevoeging van maximaal 758 m² wvo aan aanbod in de dagelijkse sector. In een situatie waarin het door Albert Heijn achter te laten pand wordt ingevuld met een hard-discounter (scenario 1b) bedraagt de toevoeging (maximaal) 1.700 m² wvo dagelijks aanbod.

Figuur 1 Herontwikkeling Stationsgebied Rijssen



³ Het oppervlak in gebruik voor de directe verkoop van goederen



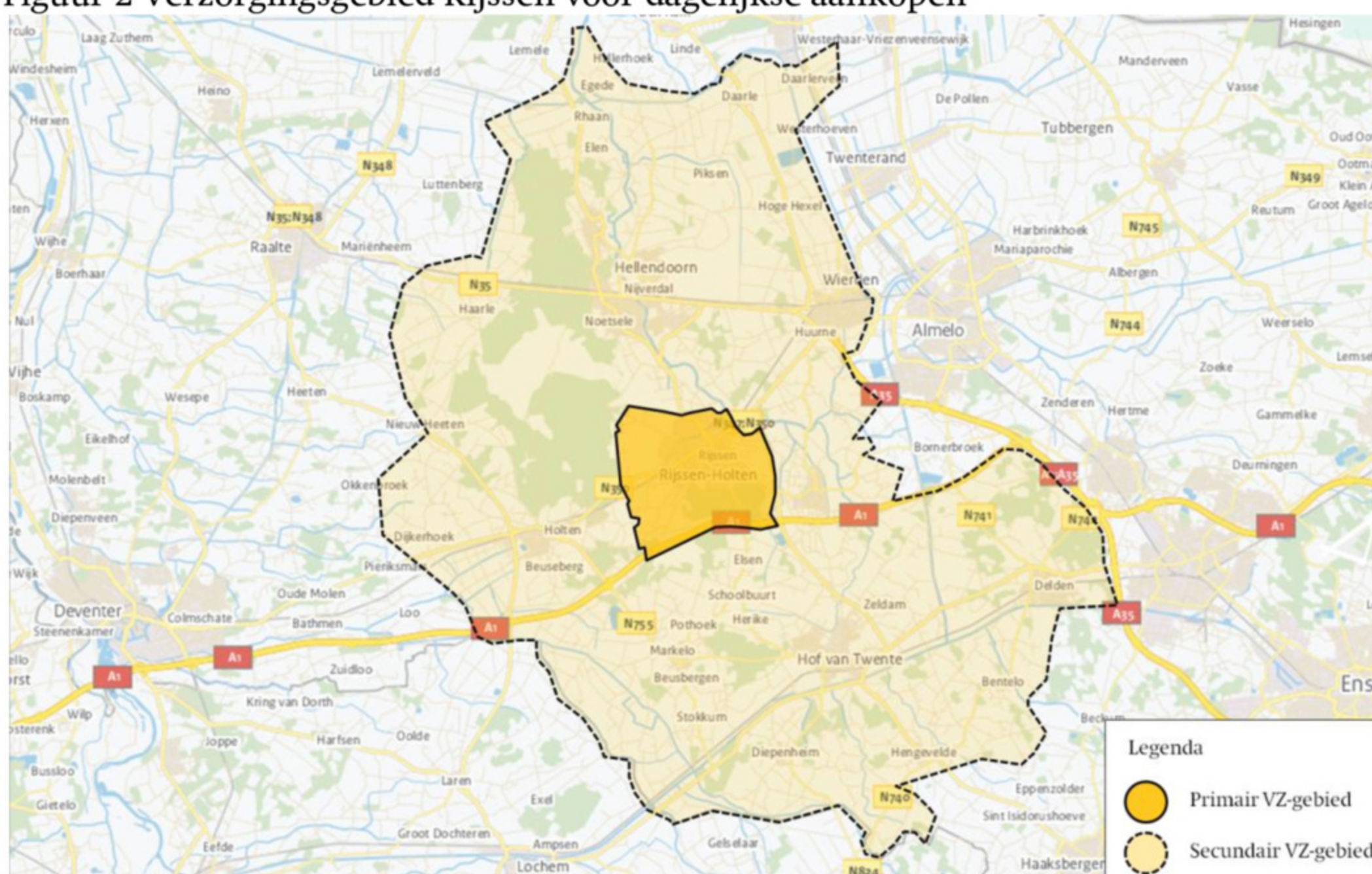
Bron: [REDACTED] : Bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 Draagvlak

Rijssen ligt in de provincie Overijssel, tussen Deventer en Almelo en telt 28.615 inwoners. Rijssen is onderdeel van de gemeente Rijssen-Holten en is daarbinnen de grootste woonkern. De dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen vervullen een stevige functie voor de eigen inwoners maar kennen ook een zekere regiofunctie. Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland⁴:

- In Rijssen is sprake van een hoge koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 90%. Dit betekent dat van elke euro die de inwoners van Rijssen uitgeven aan dagelijkse boodschappen, 90 cent in de kassa's van winkels in Rijssen terecht komt.
- 20% van de dagelijkse detailhandelsomzet in Rijssen is afkomstig uit de woonkernen en dorpen uit de rest van de gemeente Rijssen-Holten en uit de omliggende gemeenten zoals Wierden, Hellendoorn en Hof van Twente.

Figuur 2 Verzorgingsgebied Rijssen voor dagelijkse aankopen



Bron: BRT Achtergrondkaart, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁴ Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, kern Rijssen (2010), I&O Research

Kenmerken bevolking

- In het primaire verzorgingsgebied wonen veel gezinnen met (jonge) kinderen. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 2,9 personen hoog en het aandeel 0-15 jaar is met 23% een stuk groter dan het landelijke gemiddelde van 17%. Ook het aandeel 15-25 jarigen ligt boven het Nederlandse gemiddelde.
- Het aandeel 45-65 jarigen ligt met 23% lager dan het Nederlandse gemiddelde van 28%. Ook het aandeel 65+ jaar is lager dan het landelijke gemiddelde.
- Inwoners van de kern Rijssen hebben minder te besteden: het gemiddeld inkomen per persoon ligt 19% onder het gemiddeld landelijk inkomen.
- In het secundaire verzorgingsgebied wonen relatief meer ouderen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het aandeel 65-plussers is 19% tegenover 16% in Nederland.
- Daarnaast wonen ook hier veel gezinnen. Het aandeel 25-45 jarigen is met 23% wel kleiner dan het gemiddelde van 26% van Nederland.
- Ook de inwoners van het secundaire verzorgingsgebied hebben minder te besteden: het inkomen ligt hier 6% onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

Gebied	Inw. 2012	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. Huish. grootte	% niet Westerse Allocht.	Gem. Inkomen p.p.
Primair	28.615	23	14	26	23	14	2,9	1	€ 17.600
Secundair	104.130	18	11	23	29	19	2,5	2	€ 20.300
Gem. Rijssen-Holten	37.560	22	13	25	24	16	2,7	4	€ 18.500
Nederland		17	12	26	28	16	2,2	12	€ 21.700

Bron: CBS Statline, gegevens betreffen 2012, inkomen betreft gegevens 2011

Ontwikkeling draagvlak

De gemeentelijke bevolkingsprognose gaat uit van een stijging tot 30.000 inwoners in 2020 in de woonkern Rijssen. Dit is een groei van 4,8%. De bevolkingsaantallen in de gemeenten in het secundaire verzorgingsgebied nemen echter af. Voor Hellendoorn wordt een krimp van 1% verwacht in 2020 en een krimp van 1,5% in 2030. Voor Wierden wordt een krimp van 1,2% voor 2020 verwacht en een krimp van 1% voor 2030. Voor het Hof van Twente wordt voor 2020 een krimp verwacht van 0,3% en voor 2030 een krimp van 3,5%. De regionale groei concentreert zich met andere woorden in de gemeente Rijssen-Holten.

Woningbouwplannen

In de gemeente Rijssen-Holten staan twee woningbouwprogramma's op de agenda:

- **De Kol** in het noorden van Holten. In 2014 wordt gestart met 13 rijtjeswoningen, de overige 37 woningen worden gefaseerd ontwikkeld. Daarnaast worden er 24 appartementen en 14 rijtjeswoningen voor starters gerealiseerd.
- **Het Opbroek** in het oosten van Rijssen. In totaal is hier ruimte voor 400 woningen. De eerste fase is eind november 2013 in de verkoop gegaan.

1.3 Detailhandelsstructuur

Rijssen heeft voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen een functie voor haar eigen inwoners en voor inwoners in omliggende kernen. De koopkrachtbinding⁵ van de dagelijkse artikelen was in 2010 90%, de koopkrachttoevloeiing⁶ 20%. Voor de niet-dagelijkse artikelen was de binding 65% en de toevloeiing 47% (Koopstromenonderzoek 2010 – kern Rijssen).

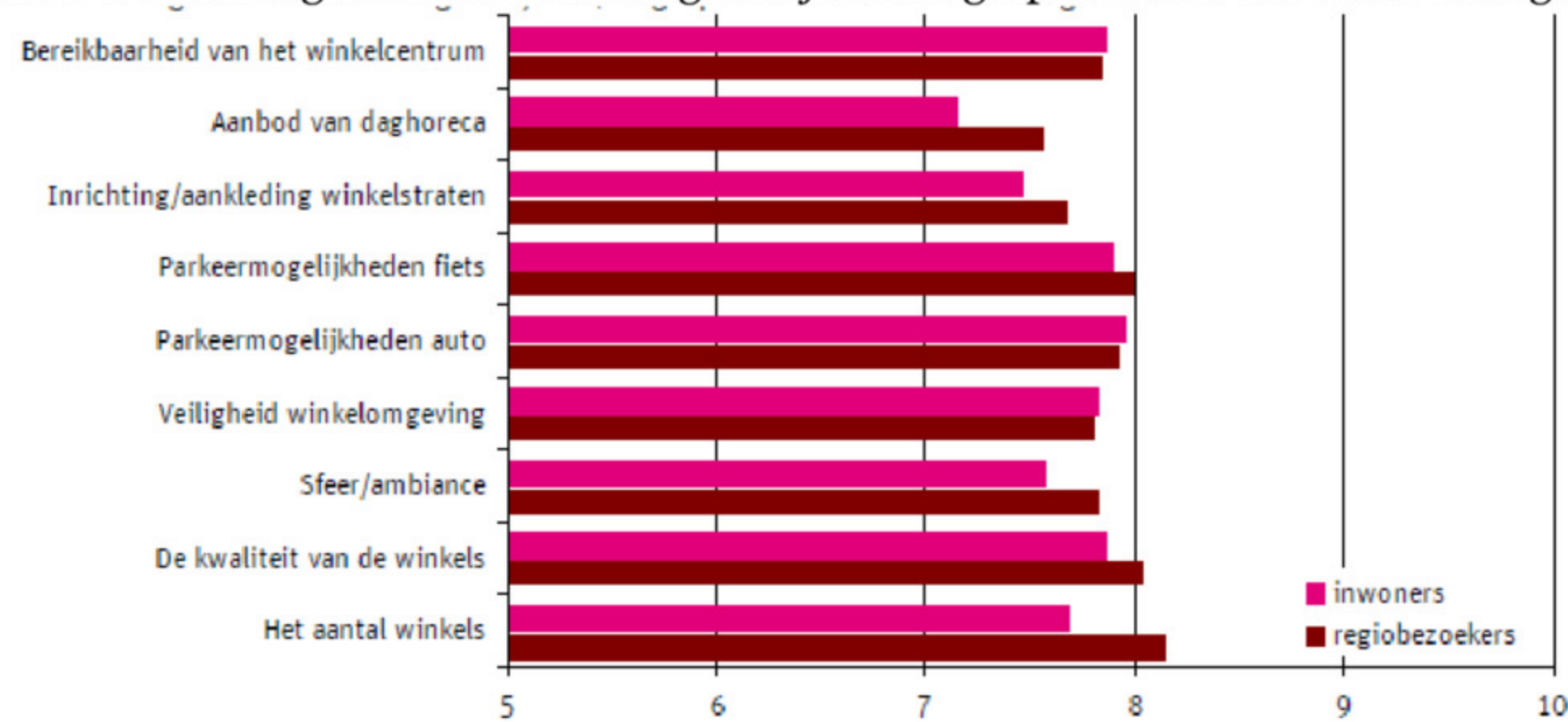
Rijssen telt in totaal 206 winkels met een totaal winkelvloeroppervlakte van ca. 75.700 m². De dagelijkse sector in Rijssen bestaat uit 43 winkels met een totaal van 10.721 m² wvo. Binnen de kern Rijssen onderscheidt Locatus drie winkelgebieden: het centrum van Rijssen en twee supermarktcentra.

- Het totale winkelvloeroppervlak in het **centrum van Rijssen** bedraagt 34.291 m² verdeeld over 141 winkels (exclusief leegstand). Er zijn drie supermarkten met een vestiging in het centrum: Albert Heijn (942 m² wvo), Jumbo (1.145 m² wvo) en de Dirk van den Broek (1.600 m² wvo). Ongeveer de helft van het winkelvloeroppervlak wordt gebruikt door winkels in Mode & Luxe. Hierbinnen vallen onder andere de artikelgroepen kleding & mode en schoenen, die een koopkrachttoevloeiing hebben van respectievelijk 63% en 50%. Wat betreft niet-dagelijkse aankopen vervult Rijssen centrum dus een belangrijke rol voor inwoners uit de regio. Het overdekte winkelcentrum Hoge Wal maakt deel uit van Rijssen centrum. Hier zijn 14 winkels gevestigd met een totaal wvo van 3.517 m², waaronder de Dirk van den Broek.
- Het **supermarktcentrum Bosmastraat** in de wijk Braakmanslanden vervult een functie voor de dagelijkse boodschappen. Plus heeft hier een supermarkt van 694 m² wvo. Daarnaast is er een bakker en een apotheek te vinden. Ook **supermarktcentrum De Opstallstraat** in de wijk Plan Zuid vervult een dagelijkse functie. Hier heeft Emté een supermarktvestiging van 900 m². Daarnaast is er een slijter van Emté en een minisuper gevestigd.
- Binnen de bebouwende kom van Rijssen zijn er nog een twintigtal winkels solitair gevestigd. Het betreft onder andere drie supermarkten (Aldi, Emté en C1000) en 13 winkels in de groep 'in en om het huis'. Op het bedrijventerrein ten noorden van Rijssen zijn 35 winkels gevestigd, voornamelijk in de groep 'In en om het huis'. In totaal gebruiken zij 29.090 m² wvo. Hierbinnen valt onder andere de artikelgroep woninginrichting, die een toevloeiing heeft van 46%.
- Uit het regionale koopstromenonderzoek uit 2010 blijkt dat de winkelvoorzieningen in Rijssen over het algemeen met een ruim voldoende tot goed worden beoordeeld. Vooral regiobezoekers zijn positief over de kwantiteit en de kwaliteit van het winkelaanbod.

⁵ mate waarin de bevolking in de eigen plaats koopt, uitgedrukt als percentage van het aantal inwoners

⁶ mate waarin Rijssen klanten uit andere plaatsen aantrekt, uitgedrukt als percentage van de totale omzet

Figuur 3 Waardering winkelvoorzieningen Rijssen uitgesplitst naar inwoners en regiobezoekers



Bron: KSO 2010 – Kern Rijssen

Leegstandsituatie Rijssen

- Op basis van de meest recente Locatus-cijfers staat er in het centrum van Rijssen 6,4% van het totale winkelvloeroppervlak leeg. Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde (7%).
- Ten opzichte van 2009 is de leegstand in het centrum van Rijssen opgelopen. Destijds stond 2,8% van het winkelvloeroppervlak in het centrum leeg (landelijk was dit 5%).
- De totale leegstand in de kern Rijssen en de gemeente Rijssen-Holten is ten opzichte van 2009 gedaald. Als kanttekening geldt dat in deze cijfers ook grootschalige detailhandelsvestigingen worden meegenomen. Verschuivingen hierin hebben een relatief grote invloed op de leegstandsontwikkeling.

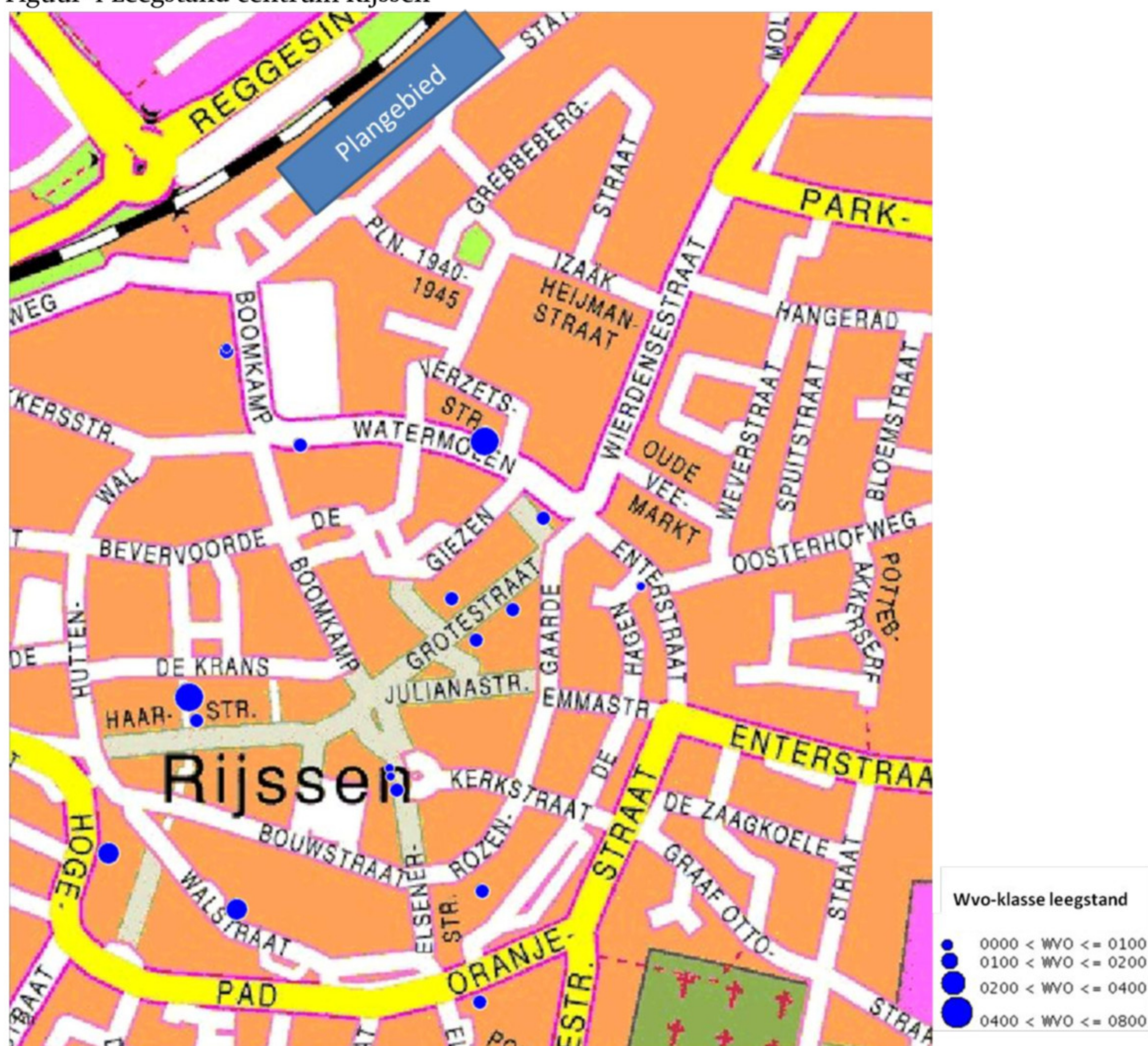
Tabel 2 Leegstandsontwikkeling winkelvloeroppervlak (wvo)

	2009			2013		
	% van totaal wvo	Leegstaand wvo	Totaal wvo*	% van totaal wvo	Leegstaand wvo	Totaal wvo*
Centrum Rijssen	2,8%	892	32.112	6,4%	2.350	36.641
Rijssen	9,8%	7.449	75.709	6,5%	5.282	81.011
Gemeente Rijssen- Holten	9,1%	7.741	85.088	7,2%	6.577	91.162

Bron: Locatus, 2009; 2013 *Totaal wvo is minus leegstand toe te rekenen aan niet-detailhandel (1/3 van totale leegstand)

Wanneer we specifiek kijken naar het centrum van Rijssen, dan staan er 18 panden leeg. Het gaat voornamelijk om kleine panden van minder dan 200 m² wvo. Op de Haarstraat, een zijstraat van de Grotestraat, is het grootste leegstaande pand te vinden (606 m² wvo). Dit pand is recentelijk verkocht aan een ontwikkelaar en wordt gesloopt. Het gebied wordt herontwikkeld tot zorgwoningen en daarmee onttrokken aan het winkelaanbod. Aan de Watermolen staat een pand van 460 m² leeg. Deze leegstaande unit wordt waarschijnlijk ontwikkeld tot woningbouw. De leegstand is verspreid over het centrumgebied en kent geen specifieke concentratie (zie figuur 4).

Figuur 4 Leegstand centrum Rijssen

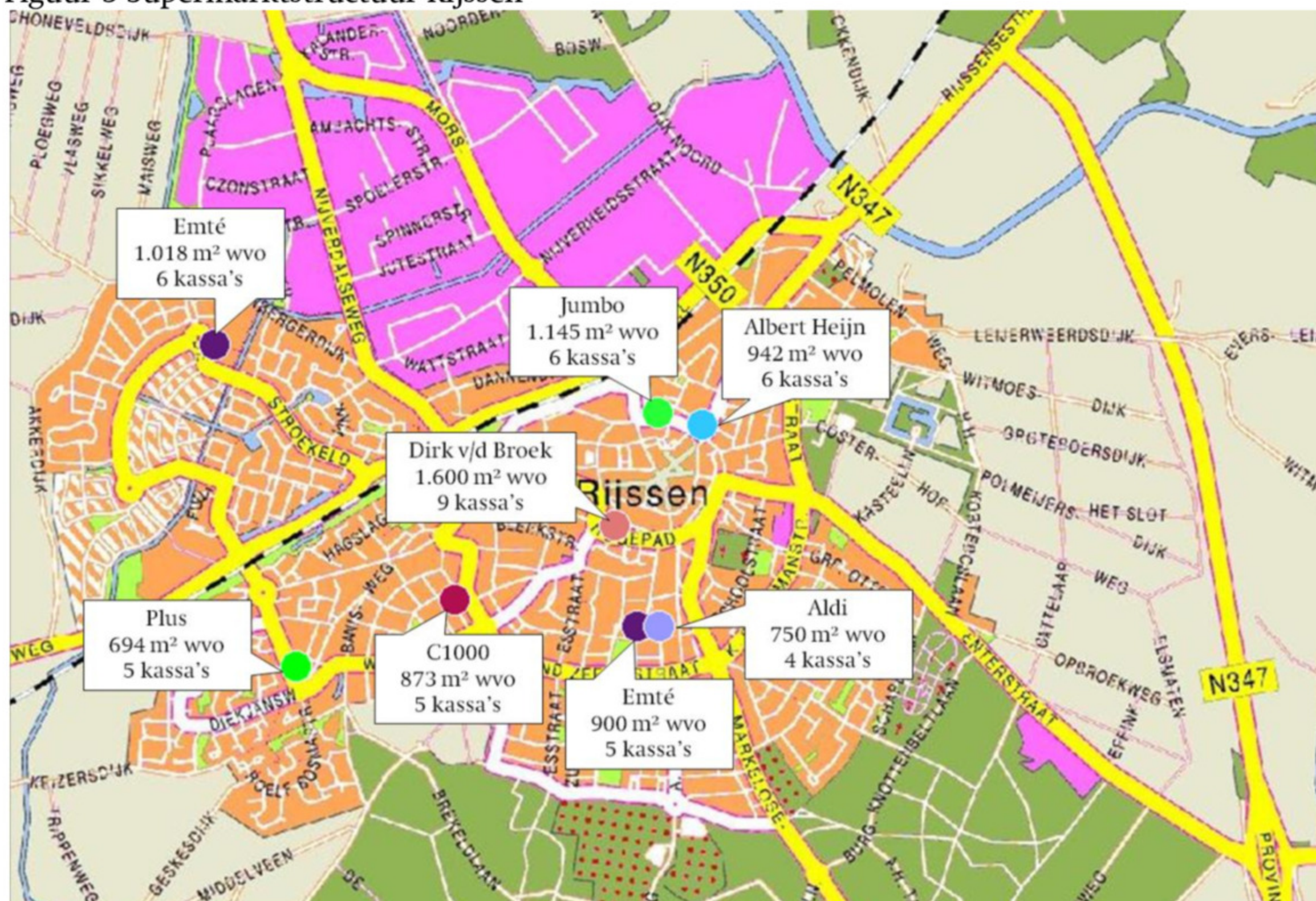


Bron: Locatus; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Supermarktstructuur Rijssen

Rijssen telt 8 supermarkten met een totaal winkeloppervlakte van 7.922 m² wvo. Het aanbod is gevarieerd. Emté is met twee vestigingen in aantal vestigingen de sterkste speler. Jumbo, Albert Heijn, [REDACTED], Plus, C1000 en Aldi hebben allen 1 vestiging. De Dirk van Broek, gelegen aan de zuidelijke rand van het centrumgebied, is de grootste supermarkt. De Emté van 1.018 m² in de noordwestelijk gelegen nieuwbouwwijk Veeneslagen is begin 2012 geopend. Tot slot heeft C1000 toestemming om met ca. 120 m² uit te breiden. Begin 2012 is C1000 verkocht aan Jumbo Supermarkten dat een groot deel van de vestigingen gaat ombouwen naar eigen formule. De winkel in Rijssen staat vooralsnog op de lijst om omgebouwd te worden naar Jumbo.

Figuur 5 Supermarktstructuur Rijssen



Bron: Locatus Retailverkenner, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Huidig functioneren supermarkten Rijssen

De supermarkten in het centrum (Jumbo, Albert Heijn en Dirk van den Broek) vervullen zowel een lokale functie als ook enige functie voor de regio: op grond van klantherkomstinformatie van Albert Heijn is bekend dat 27% van de klanten afkomstig is van buiten Rijssen. De verwachting is dat het bovenlokale aandeel van de Jumbo en Dirk van den Broek in het centrum groter is. Deze supermarkten bieden door hun grotere omvang immers niet alleen meer assortiment, maar kennen in dit deel van Nederland ook een minder groot netwerk. Opvallend is dat het hard-discount segment ontbreekt in het centrum van Rijssen.

De full-service supermarkten buiten het centrum vervullen alle een functie voor de respectievelijke buurten en wijken waarin ze gevestigd zijn en bedienen allen een relatief klein verzorgingsgebied. Buiten het centrum vervult alleen Aldi als hard-discount supermarkt een lokaalverzorgende functie.

In de nabijgelegen kernen rondom Rijssen zijn 6 supermarkten te vinden. In de kern Holten, onderdeel van de gemeente Rijssen-Holten, zijn drie supermarkten gevestigd: een Albert Heijn (1.205 m² wvo), een C1000 (801 m² wvo) en een Aldi (495 m² wvo). In Enter, dat ten zuidoosten van Rijssen ligt en 7.080 inwoners heeft, zijn ook drie supermarkten gevestigd: Een Albert Heijn (788 m² wvo), Aldi (640 m² wvo) en een Emté (760 m² wvo).

1.4 Beleid

Beleid Provincie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 schetst de provincie de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale ruimtelijke visie en heeft onder meer de status van structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening.

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. De centrale opgave luidt: een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden. Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn bij de provinciale opgave centrale begrippen.

Met betrekking tot detailhandel gaat de Omgevingsvisie Overijssel uit van versterking van binnensteden en centrumgebieden. In aanvulling op het basisinstrumentarium van de SER-ladder legt de Omgevingsverordening Overijssel 2009 ook beperkingen op aan detailhandel buiten de kernen. Wat betreft de stedelijke structuur is de ambitie het versterken van kernkwaliteiten (binnen-)steden. De hoofdlijn van beleid ligt onder andere bij het versterken van de kracht van stationsomgevingen: “Goed ingerichte stationsgebieden zijn goed georganiseerde overstappunten en aanjagers van stedelijke dynamiek en aantrekkelijke binnensteden. Stationsomgevingen hebben vanuit sociaaleconomisch perspectief en qua ruimtelijke kwaliteit grote potentie. De inrichting en het gebruik van stationsomgevingen zijn niet alleen van lokale maar vooral ook van (boven)lokale, regionale betekenis” (Omgevingsvisie Overijssel 2009, p. 161).

Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020

Het doel van de op 10 februari 2012 is vastgestelde Structuurvisie Rijssen Holten is: “Het behouden en versterken van de eigen economische kracht van de gemeente Rijssen-Holten, het bundelen van verstedelijking, het veiligstellen van de groene ruimte en het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.”

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om haar kwaliteiten zoals benoemd in de ruimtelijke kwaliteitsonderlegger te behouden en ook in te zetten op versterking van de economische bovenlokale functie. Daarnaast wil de gemeente een kwaliteitsslag maken op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van de gemeente zijn:

1. De ruimtelijke identiteiten (zie ook ruimtelijke kwaliteitsonderlegger).
2. Recreatieve functie/netwerk met als basis het bijzonder afwisselende landschap met de wandel- en fietspaden.
3. De stedelijke ontwikkeling met als pijlers de kenmerkende bedrijvigheid en detailhandel in de kern Rijssen.

De drie kenmerken hebben geleid tot dertien projectprogramma's waaronder de Stationsomgeving Rijssen: "De stationsomgeving van Rijssen vraagt als scharnierpunt tussen het centrum van Rijssen en het bedrijventerrein De Mors en als openbaar vervoersknooppunt om een geschikte invulling. Het is een ruimtelijk dominante plek langs De Koppellaan." Als ontwikkelpunt is benoemd: een "adequate bij de functie van het gebied passende invulling van het nu nog braakliggende terrein" (Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020, p. 55).

De vergroting van het centrum ten behoeve van een regionale functie (Streekfunctie) wordt als een van de speerpunten en mogelijke functies voor het stationsgebied genoemd. Daarnaast worden intensief multifunctioneel ruimtegebruik, naadloze aansluiting met historisch centrum, industrieel / kantoren / showroom en bovenwijkse functietoekenning genoemd als speerpunten voor het gebied.

'Historisch centrum Rijssen' is ook een van de dertien projectprogramma's: "Rijssen heeft een historisch centrum zowel qua structuur als bebouwing. Dit laatste is niet echt dominant meer aanwezig. Het centrum heeft een goed functionerend winkel- en voorzieningenbestand en daarnaast heeft het ook een goede woonfunctie. Deze sterke punten moeten behouden en verbeterd worden." Als ontwikkelpunten gelden:

- herstel en behoud van de historische structuur en bebouwing;
- meer aandacht voor de toeleidende wegen (linten) voor wat betreft functies en inrichting;
- ruimtelijke kwaliteit in het centrum verbeteren door de functie van de pleinen te verbeteren;
- inspelen op het internetwinkelen en de consequenties hiervan mogelijk ruimtelijk vertalen" (Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020, pagina 54-55).

Detailhandelsvisie Rijssen

De gemeente Rijssen-Holten heeft in december 2007 een visie laten opstellen met betrekking tot het detailhandelsbeleid in de gemeente. In deze visie uit 2007 wordt gesteld dat Albert Heijn ongelukkig (want aan drukke verkeersweg en slecht toegenakelijk) gesitueerd is, aan de kleine kant is, en bij voorkeur gereloceed zou moeten worden. In de visie wordt gesuggereerd Albert Heijn in oostelijke richting te verplaatsen, weg uit het centrum. Dit staat op gespannen voet met de algemene visie op het centrum van Rijssen, waarin is aangegeven dat Rijssen een echte winkelstad moet worden: veelzijdig, en met bijzondere aandacht voor kwaliteit, keuze en vermaak. Randvoorwaarden hiervoor zijn:

- Een compact centrum, verbetering routing, ontsluiting en parkeren.
- Behoud en versterking van de kwaliteit van het aanbod
- Verbetering van de uitstraling, aankleding en sfeer van het kernwinkelgebied.
- Behoud van het eigen geluid: greep op vastgoed en branchering.
- Versterking concentratie in het centrum, terughoudend beleid periferie.
- Versterken samenwerking en marketing.

De detailhandelsvisie gaat ook in op de supermarktstructuur en benoemt dat een deel van de supermarkten, waaronder de Albert Heijn aan de Watermolen 2 te klein is van omvang en dat de spreiding van het supermarktaanbod over de kern Rijssen onevenwichtig is: teveel supermarkten in zuid, een gemis in oost en noord.

2 Distributieve analyse

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse detailhandel in Rijssen geanalyseerd. Dit doen we tweeledig: aan de hand van een distributieve berekening (DPO) en aan de hand van een benchmarkanalyse waarin het supermarktaanbod in Rijssen vergeleken wordt met het aanbod in qua inwonertal vergelijkbare plaatsen.

2.1 Distributieve ruimte

Door middel van een distributieve berekening is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse sector in Rijssen. In deze berekening is voor de huidige en toekomstige situatie (2020) uitgegaan van de volgende ontwikkelingen:

- Gezien de geprognosticeerde toename van het bevolkingsaantal in het primaire verzorgingsgebied (woonkern Rijssen) rekenen we in de toekomstige situatie met een inwoneraantal van 30.000, gebaseerd op de prognosecijfers van de gemeente Rijssen-Holten⁷.
- De in 2010 gemeten koopkrachtbinding van 90% voor de dagelijkse sector hield logischerwijs geen rekening met de in 2012 geopende Emté in Veeneslagen. Waarschijnlijk ligt de huidige binding hoger. We nemen dat mee in de raming van de koopkrachtbinding in de huidige situatie, hetgeen ook vertrekpunt vormt bij de toekomstige situatie, bij relocatie en vergroting van Albert Heijn.
- Als gevolg van de beoogde kwalitatieve aanbodversterking met de realisering van een volwaardige supermarkt in het Stationsgebied is het waarschijnlijk dat de binding verder kan toenemen, tot ca. 95% à 97%, afhankelijk van de herinvulling van de huidige Albert Heijn.⁸ Bij een herinvulling van het huidige AH-pand met een supermarkt die qua segment een aanvulling vormt op het in (het centrum van) Rijssen gevestigde aanbod is er een maximale binding mogelijk van 97%.
- De koopkrachttoevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied bedroeg in 2010 20% in de dagelijkse sector (Koopstromenonderzoek I&O, 2010). Met de genoemde komst van de Emté in Veeneslagen, en mede op basis van klantherkomstgegevens van Albert Heijn wordt uitgegaan van een huidige toevloeiing van 23%. Voorzichtigheidshalve hanteren wij voor de toekomstige situatie, ondanks de versterking van het dagelijks aanbod in centrum, ook een toevloeiing van 23%. Dit betekent (als gevolg van een hogere binding) in absolute termen een toename van de omzet door toevloeiing van maximaal € 1,5 miljoen op jaarbasis. Wij achten dat absoluut realistisch.

⁷ Zie ook rapport: 'Naar een samenhangende gebiedsontwikkeling in Rijssen' (Seinpost, 2011).

⁸ Bron: 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat' (Bolt, 2003). Volgens Bolt varieert in kernen van 20.000 tot 30.000 inwoners die op meer dan 12 kilometer van een kern van hogere orde liggen de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector tussen de 93% en 97%.

Bij de inschatting van de ontwikkelingsmogelijkheden in het verzorgingsgebied zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- De gemiddelde besteding in de dagelijkse sector bedraagt € 2.340,- per hoofd van de bevolking per jaar (exclusief BTW, op basis van kengetallen HBD⁹). Op basis van een inkomensniveau in Rijssen dat 19% lager ligt dan landelijk, wordt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking gecorrigeerd tot € 2.229 (4,75% lager).¹⁰
- Een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.310,-, exclusief BTW. De vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m² wvo omzet (Hoofdbedrijfsschap Detailhandel, 2012).
- Het huidige aanbod in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied bedraagt 10.721 m² wvo (op basis van de Locatus Verkooppunt Verkenner, november 2013).

Tabel 3 Marktruimteberekening dagelijkse sector in woonkern Rijssen

	Huidige situatie	Situatie 2020 Relocatie AH	Situatie 2020 Reloc. AH & extra SM
Aantal inwoners	28.615	30.000	30.000
Bestedingen per hoofd in € (HBD)*	€ 2.229	€ 2.229	€ 2.229
Bestedingspotentieel in € mln	€ 67	€ 67	€ 67
Koopkrachtbinding	94%	95%	97%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 60	€ 64	€ 65
Koopkrachttoevoeiing	23%	23%	23%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 18	€ 19	€ 19
Totale bestedingen in € mln	€ 78	€ 82	€ 84
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.310	€ 7.310	€ 7.310
Haalbaar dagelijks aanbod in m ² wvo	10.651	11.285	11.523
Gevestigd dagelijks aanbod in m ² wvo	10.721	10.721	10.721
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-70	564	802

* Gecorrigeerd voor lagere inkomen in marktgebied

De bovenstaande berekening laat zien dat de vraag- en aanbodverhoudingen in de huidige situatie min of meer in balans zijn. In de toekomstige situatie is er sprake van beperkte marktruimte voor de dagelijkse sector. Als gevolg van de relocatie van Albert Heijn (die tot een hogere binding koopkrachtbinding leidt) en de te verwachten groei van de bevolking bedraagt de distributieve ruimte in 2020 ruim 550 m² wvo. Hiermee kan de relocatie van de Albert Heijn supermarkt (een uitbreiding van 558 m² wvo) en een toevoeging van 2 dagwinkels (200 m² wvo) distributief worden onderbouwd: de balans tussen vraag en aanbod wordt niet heel veel anders dan in de huidige situatie. Een herinvulling van het huidige Albert Heijn-pand met een (hard-discount) supermarkt, dat leidt tot een toevoeging van 1.700 m² wvo in de dagelijkse sector, zet wel enige spanning op de verhoudingen tussen vraag en aanbod.

⁹ Hoofdbedrijfsschap Detailhandel, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek (2012).

¹⁰ Op grond van een algemeen aanvaarde inkomenselasticiteit van 0,25, wat betekent dat elke procent lager inkomen leidt tot een 0,25% lagere bestedingskracht ten aanzien van dagelijkse artikelen.

2.2 Benchmark

Benchmark supermarktstructuur

In de benchmark is het aanbod in de sector dagelijks (inclusief persoonlijke verzorging), levensmiddelen (“food”) en supermarkten in Rijssen vergeleken met het gemiddelde in 23 plaatsen van soortgelijke grootte (25.000 – 30.000 inwoners)¹¹. Het huidige aantal inwoners van Rijssen (28.615) ligt iets hoger dan het benchmark-gemiddelde (27.145 inwoners).

Als we het aanbod in de dagelijkse sector in Rijssen vergelijken met de benchmark dan valt het volgende op:

- Rekening houdend met het aantal inwoners ligt de gemiddelde supermarktdekking in de benchmarkplaatsen rond het landelijke gemiddelde. De supermarktdichtheid in Rijssen (0,28 m² wvo per inwoner) ligt iets boven het benchmark- en het landelijk gemiddelde (resp. 0,24 en 0,25 m² wvo per inwoner).
- Het dagelijks en supermarktaanbod in Rijssen is een fractie groter dan het gemiddelde aanbod in de benchmarksteden.
- Als onderscheid wordt gemaakt tussen full-service en hard-discount supermarkten dan kent Rijssen in vergelijking met de benchmarksteden een uitgesproken beperkt aanbod in hard-discount supermarkten (zie bijlage 2 voor indeling).

Tabel 4 Vergelijking supermarktdichtheid (m²/inwoner) woonplaats Rijssen

	Rijssen	Gemiddeld in benchmark	Gemiddeld in NL
Supermarktdichtheid	0,28	0,25	0,24

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (november 2013)

Tabel 5 Vergelijking aanbod woonplaats Rijssen met benchmark

	Gemiddeld aanbod in benchmark		Aanbod in Rijssen	
	verkooppunten	wvo	verkooppunten	wvo
Dagelijks	41,8	9.722	43	10.721
Levensmiddelen	32,4	8.250	34	9.257
Supermarkten	6,6	6.687	8	7.922
Full service	4,3	5.229	7	7.172
Hard Discount	1,6	1.162	1	750
Overig	0,7	296	0	0

Bron: Locatus Verkooppunten Verkenner (november 2013)

Onderstaande tabel zet het gemiddelde aanbod in het centrum van Rijssen af tegen het centrumaanbod in de benchmarksteden. Het volgende valt op:

- Het aandeel supermarktenvestigingen gelegen in het centrum van Rijssen is relatief klein ten opzichte van het aandeel supermarktenvestigingen gelegen in de benchmarkcentra. Dit komt voornamelijk omdat het aantal supermarkten buiten Rijssen centrum relatief groot is ten opzichte van de benchmarksteden.
- In het centrum van Rijssen is geen hard-discount supermarkt gevestigd. In bijna de helft van de 23 benchmarksteden kent het centrum wel een hard-discountformule.

¹¹ Zie bijlage 1 voor een overzicht van de benchmarkplaatsen.

Tabel 6 Vergelijking aanbod centrumwinkelgebied Rijssen met benchmark

	Aanbod benchmarkcentra			Aanbod in Rijssen Centrum		
	vkp	wvo	% vkp in centrum	vkp	wvo	% vkp in centrum
Supermarkten	2,7	3.024	41%	3	3.687	38%
Full service	2,0	2.657	47%	3	3.687	43%
Hard Discount	0,4	308	25%	0	0	0%
Overig	0,3	59	43%	0	0	0%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (november 2013)

Overigens moet opgemerkt worden dat in een groot deel van de benchmarkplaatsen (namelijk in ca. 15 van de 23 plaatsen) concrete uitbreidingsplannen spelen, veelal in de centra van deze plaatsen, met supermarkten als belangrijke drager van het project. Het zijn alle projecten die in 2014 of 2015 gerealiseerd zullen worden. Het geeft aan dat de benchmark niet als een statisch iets moet worden gezien, maar dat men in meerdere gemeenten bezig is zijn centra te versterken.

2.3 Actuele regionale behoefte

Rijssen kent een relatief uitgebreid dagelijks winkelaanbod. In de huidige situatie zijn vraag- en aanbodverhoudingen in balans. De lichte groei van het draagvlak, een versterking van het centrumgebied door toevoeging van een toekomstbestendige supermarktlocatie en het ontbreken van een hard-discounter in het centrum van Rijssen duiden op een bescheiden uitbreidingspotentie in de dagelijkse sector. Een distributieve berekening laat zien dat de relocatie van de Albert Heijn supermarkt en de toevoeging van 2 dagwinkels van in totaal 200 m² wvo distributief goed inpasbaar is. De benchmarkanalyse laat zien dat er in Centrum Rijssen nog mogelijkheden liggen voor een supermarktformule in het hard-discount segment. De combinatie van die twee staat wel op gespannen voet met de distributieve ruimte.

Toets artikel 3.1.6. Bro en conclusie

- Trede 1: Is er een **actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte** aan de ontwikkeling van stationsomgeving Rijssen?
Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking is voldaan aan de eis dat er sprake is van een actuele (regionale) behoefte aan toevoeging van detailhandel in de dagelijkse sector in Rijssen. De distributieve berekening laat zien dat er is in de toekomst voldoende distributieve ruimte is voor uitbreiding van de Albert Heijn-vestiging. De benchmark wijst uit dat in Rijssen centrum nog ruimte is voor een hard-discount formule. De combinatie van die twee staat wel op gespannen voet met de distributieve ruimte.
- Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan?
 - De regionale behoefte wordt met de ontwikkeling van het stationsgebied opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Het stationsgebied maakt deel uit van de centrumring van Rijssen.
- Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient buiten het stedelijk gebied een **locatie** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

- De ontwikkeling is onmiskenbaar onderdeel van het stedelijk gebied en is bovendien bij uitstek multimodaal ontsloten door zijn ligging nabij het station van Rijssen.

3 Effectenstudie

In dit hoofdstuk staat centraal wat de ruimtelijk-economische effecten zijn van de beoogde ontwikkeling in Rijssen. Hierbij maken we een onderscheid tussen twee scenario's. Scenario 1a is dat de Albert Heijn reloceert en dat het pand op de Watermolen 2 een andere functie krijgt, niet zijnde een supermarkt. Scenario 1b gaat er vanuit dat de vestiging op de Watermolenstraat, die 942 m² wvo (winkelvloeroppervlak) meet, wordt ingevuld met een andere (hard-discount) supermarkt.

Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten, primair voor het centrumgebied van Rijssen (paragraaf 3.1) en daarna op de economische effecten, vooral voor de bestaande supermarktstructuur (paragraaf 3.2). Tot slot worden de effecten op leegstand en voorzieningenniveau benoemt (paragraaf 3.3). In bijlage 3 wordt een kwantitatieve onderbouwing gegeven van de aard en omvang van de economische effecten. De belangrijkste conclusies hieruit zijn opgenomen in paragraaf 3.2.

3.1 Ruimtelijke effecten

Op de huidige locatie kan Albert Heijn de functie van lokaal en regionaal verzorgende supermarkt niet naar behoren vervullen. De supermarkt is te klein voor een plaatsverzorgende functie, en het parkeren is niet optimaal (kwantitatief en kwalitatief). Doordat Albert Heijn hier niet uit de verf komt, is ook de functie als bronpunt van centrumbezoek niet optimaal. Met de relocatie annex vergroting kan Albert Heijn die plaats- en regioverzorgende functie beter vervullen, wat ook (in indirecte zin) het centrum van Rijssen ten goede komt: het leidt immers tot een hogere binding van de inwoners van Rijssen aan het dagelijks (centrum)aanbod, en ook leidt het tot een versterking van de regiofunctie van het centrumgebied.

Echter, in ruimtelijke zin is op de nieuwe locatie sprake van een minder logische verbinding met het kernwinkelgebied (Grotestraat/Haarstraat). De afstand is groter, en het zicht op het kernwinkelgebied verdwijnt. Een herinvulling van de huidige Albert Heijn-locatie met een trekker is zeer wenselijk, als (ruimtelijke) tegenhanger van de Dirk van den Broek in het zuidelijk deel van het centrumgebied. Bij de invulling van deze locatie door een trekker is het belangrijk dat de nieuwe invulling:

- veel klanten trekt, goed verdeeld over de dag en de week;
- een groot verzorgingsbereik heeft (lokaal en regionaal verzorgend);
- veel combinatiebezoek uitlokt;
- aanvullend is op wat nu in het centrum van Rijssen gevestigd is;
- toekomstwaarde heeft: ook over 10 jaar nog een functie als trekker van het centrumgebied heeft.

Invulling met een hard-discounter of invulling met een trekker in de niet-dagelijkse sfeer voldoet aan deze criteria. Invulling met een hard-discount supermarkt heeft als voordeel dat het voorziet in een segment dat nu niet in het centrum van Rijssen vertegenwoordigd is, maar zet in distributieve zin enige spanning op de balans tussen vraag en aanbod. In ruimtelijk opzicht is een invulling met een hard-discounter

(scenario 1b) te verkiezen boven een invulling met een andere functie, niet zijnde detailhandel (scenario 1a).

In ruimtelijk opzicht heeft de beoogde ontwikkeling nog een aantal andere positieve effecten:

- Het betekent een opwaardering van een markante locatie in Rijssen, dat – direct nabij het station – als visitekaartje kan gelden van (het centrumgebied van) Rijssen.
- Katalysator voor nieuwe investeringen. Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving (opwaardering onroerend goed en openbare ruimte).
- Ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied. De versterking van het noordelijk deel van het centrum zorgt (zeker bij een goede herinvulling van de huidige Albert Heijn) voor een betere doorstroming (evenwichtiger druktebeeld) van het centrumgebied. Het noordelijk deel komt daarmee beter in balans met het zuidelijk deel (omgeving Hoge Pad).
- Versterking vestigingsklimaat in de plaats en regio. Een aantrekkelijk aanbod aan (dagelijkse en niet-dagelijkse) voorzieningen draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van Rijssen als winkelstad.

Het alternatieve scenario ('niets doen') is weinig aantrekkelijk. In dat geval blijft de noodzakelijke kwaliteitsimpuls rond het stationsgebied uit en zal de versterking van het centrum niet van de grond komen. De Albert Heijn kan dan immers minder goed een regioverzorgende functie vervullen, wat ook (in indirecte zin) leidt tot een verminderde regiofunctie van het centrum van Rijssen.

3.2 Effecten op de supermarktstructuur ¹²

De relocatie annex vergroting van Albert Heijn zal een effect hebben op de gevestigde supermarkten in Rijssen. De nieuwe supermarkt, die ca. 550 m² wvo groter is dan de huidige Albert Heijn, zal immers meer omzet moeten draaien om levensvatbaar te zijn. Omdat de huidige supermarkt al een hogere vloerproductiviteit kent dan gemiddeld, zal de additionele omzet beperkter zijn dan op grond van de groei van het winkelvloeroppervlak (meer dan 50%) mag worden verwacht. Mede op basis van de verwachtingen van Albert Heijn gaat het hier om een omzetgroei van 30%. Op jaarbasis gaat het dan om een meeromzet van ca. € 2,5 miljoen (excl. BTW). Wanneer de huidige Albert Heijn wordt ingevuld met een hard-discount supermarkt, komt daar nog een omzetclaim van ca. € 5 tot € 6,4 miljoen (excl. BTW) op jaarbasis bij.¹³ In dit scenario (1b) komt de totale extra omzetclaim neer op € 7,5 tot € 8,9 miljoen (excl. BTW) op jaarbasis.

Deels komt de additionele omzet voor rekening van de groei van het inwonertal van Rijssen, en voor rekening van een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing. Doordat het supermarktaanbod in (het centrum van) Rijssen kwantitatief en kwalitatief sterker wordt, zullen immers meer lokale consumenten aan het dagelijks aanbod

¹² Zie bijlage 3 voor nadere onderbouwing en uitwerking van de effecten op de supermarktstructuur.

¹³ Dit is het product van een wvo van ca. 950 m² en een vloerproductiviteit van € 100,- tot € 130,- (excl. BTW) per vierkante meter wvo. Hard-discount supermarkten hebben in de regel een fors lagere omzet per vierkante meter als full-service supermarkten.

gebonden worden, en zullen ook de inwoners van de regio voor hun dagelijkse aankopen meer op Rijssen georiënteerd raken. Gegeven ook de uitkomsten van het distributieve onderzoek zal de additionele omzetclaim echter ook voor een zeker deel voor rekening van verlies van omzet van gevestigde (supermarkt)aanbod.

Economisch effecten scenario 1a, verplaatsing Albert Heijn

In het scenario situatie waarin Albert Heijn reloceert en vergroot (scenario 1a) bedraagt de additionele omzetclaim ca. € 2,5 miljoen (excl. BTW). Dat is ruim 3% van het nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim. De omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling zullen naar verwachting het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo, maar ook dan is het toekomstperspectief van Jumbo overigens gezond. Daarnaast is er ook enig omzeteffect voor de Dirk van den Broek supermarkt in het centrum merkbaar, zonder dat dit leidt tot het onder druk komen van het toekomstperspectief. Voor de overige supermarkten in Rijssen zal het effect nauwelijks merkbaar zijn en ook hier is dit niet van invloed op het toekomstperspectief.

Economische effecten scenario 1b: verplaatsing AH en komst hard-discounter

In scenario 1b bedraagt de additionele omzetclaim ca. € 7,5 tot € 8,9 miljoen (excl. BTW). Ter vergelijking: dat is ca. 10% van het nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim. Ook in dit scenario zullen de omzeteffecten het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo. Deze zijn substantieel (>10%), maar wij verwachten niet dat daarmee het toekomstperspectief van Jumbo ter discussie komt te staan. Naast Jumbo zal ook Aldi met omzeteffecten geconfronteerd worden, vooral omdat de mate van formule-overlap dan groot is. Ook hier gaat het om een substantieel effect (>10%), maar wij verwachten dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor het toekomstperspectief van Aldi. Daarnaast is er ook enig omzeteffect voor de Dirk van den Broek supermarkt in het centrum merkbaar. De formuleoverlap is weliswaar kleiner en de afstand groter, maar ook deze supermarkt vervult een lokaal en regionaal verzorgende functie. Voor Dirk van den Broek en ook voor de overige supermarkten in Rijssen (waar het effect nauwelijks merkbaar is) zal dit scenario niet van invloed zijn op het toekomstperspectief.

3.3 Effecten op leegstand en voorzieningenniveau

In hoofdstuk 1 is geconstateerd dat de leegstand in geheel Rijssen (6,4%) lager ligt dan landelijk (7%). Ook in het centrum staat 6,4% van het totale winkelvloeroppervlak leeg. De leegstand in het centrum is wel opgelopen in de laatste jaren (was krap 3% in 2009). Dit is een ontwikkeling die we ook elders in het land aantreffen, en houdt deels verband met de crisis. Van een duidelijke concentratie van leegstand op een specifieke plek in het centrum is geen sprake.

Zoals eerder gezegd valt het op voorhand niet geheel uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt als gevolg van deze ontwikkeling. Dit zullen vooral de matig functionerende winkels zijn op kwetsbare locaties. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling echter niet

leiden¹⁴. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van de bestaande leegstand dat de winkelstructuur hierdoor zodanig wordt aangetast dat in Rijssen, en in het bijzonder het centrumgebied, een onaanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan.

Uit dit onderzoek is voorts gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Rijssen (en daarbij in het bijzonder het centrumgebied). Het voorzieningenniveau blijft in voldoende mate behouden in die zin dat de inwoners van Rijssen en in het bijzonder het centrumgebied op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen (blijven) doen. Door het eventueel verdwijnen van een aantal winkels wordt het voorzieningenniveau niet duurzaam ontwricht, nu binnen Rijssen in het algemeen en het centrumgebied in het bijzonder voor consumenten voldoende aanbod en variatie in winkels op acceptabele afstand van hun woning blijft bestaan.¹⁵

¹⁴ Recentelijk is de gemeente Rijssen-Holten in het gelijk gesteld bij uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Schuppert" (Uitspraak 201211929/1/R1). Het beroep van de eigenaar van het pand op de Smidsbelt, waaruit de Aldi-supermarkt relocateert naar de Schuppert-locatie, is ongegrond verklaart. Hoewel de leegstand in Holten (11,3%) een stuk hoger is dan in Rijssen (6,4%) is het oordeel van de Raad van State dat de verplaatsing van de Aldi niet een onaanvaardbare leegstand tot gevolg heeft. Dit oordeel is gebaseerd op het standpunt dat er op de voormalige Aldi-locatie een bestemming ligt die ook door andere functies dan een supermarkt kan worden ingevuld.

¹⁵ Vergelijk voor de criteria inzake duurzame ontwrichting en leegstand onder meer de uitspraak van de Raad van State inzake Emmeloord van 11 september 2013 (nr. 201200385/1/R2 en de uitspraak van de Raad van State inzake het bouwplan te Kerkrade van 31 juli 2013 (nr. 201209729/1/A1).

Bijlage 1 Benchmarkplaatsen

Woonplaats	Inwoneraantal
Berkel en Rodenrijs	26.855*
Best	28.700*
Boxtel	25.400
Brunssum	29.205
Culemborg	27.640
Dronten	27.825
■	■455*
Ermelo	26.125*
Geldrop	28.560
Goes	27.250*
Heemstede	26.245*
Heerenveen	29.410
Hendrik-Ido-Ambacht	28.260*
Krimpen Aan Den IJssel	28.690*
Leiderdorp	26.705*
Leusden	26.155*
Meppel	28.390
Nijkerk Gld	27.685*
Noordwijk Zh	25.520*
Venray	28.195*
Vught	25.040*
Waddinxveen	25.280*
Wassenaar	25.750

* In deze plaatsen zijn concrete (centrum)plannen in uitvoering, die het supermarktaanbod in 2014 en 2015 substantieel zullen doen toenemen (toevoeging nieuwe supermarkt c.q. forse uitbreiding bestaand supermarktaanbod).

Bijlage 2 Indeling supermarktformules

Full-service	Hard discount	Overig
AH XL	ALDI-markt	Agrimarkt
Albert Heijn	LIDL	Ekoplaza
Bas vd Heijden		Spar
Boni		Troefmarkt
C1000		Zelfstandig
Coop		
Deen Supermarkt		
Dekamarkt		
Digros		
Emte		
Golff		
Hoogvliet		
Jumbo		
MCD		
Nettorama		
Plus		
Poiezs Super		
Super Coop		
Vomar		

Bijlage 3 Effecten op supermarktstructuur

De komst van een nieuwe supermarkt gaat deels ten koste van zittende winkeliers. Omdat de omzetclaim van het nieuwe supermarktaanbod overwegend een claim is in de dagelijkse bestedingen, gaat het hierbij vooral om het lokale aanbod aan supermarkten.

Uit eerdere studies van Bureau Stedelijke Planning en de ervaringsgegevens bij eerdere nieuwvestiging van supermarkten zijn de volgende conclusies te trekken:

- Circa de helft van de additionele omzetclaim is te traceren tot supermarkten in de directe omgeving, in dit geval de kern Rijssen.
- Een kwart van de weekomzet is zeer versnipperd (en moeilijker te traceren), en is afkomstig van allerlei detailhandelskanalen binnen het verzorgingsgebied: van drogisterijen, slijterijen en versspeciaalzaken tot winkels in benzinestations, warenmarkten e.d.
- Voor een kwart van de weekomzet treedt marktverruiming op. Dit is dus op te vatten als additionele omzet, die niet ten koste gaat van de gevestigde retailers, maar deels te zien is als bestedingsimpuls en deels ten koste gaat van niet-detailhandelsfuncties, zoals horeca, groothandel e.d.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten, overig dagelijks aanbod en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een groot deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In Rijssen is sprake van een combinatie: Albert Heijn relocateert en vergroot (scenario 1a) en er komt een hard-discounter (scenario 1b) nieuw in de markt.
- **Nieuw potentieel.** Indien de nieuwe supermarkt zich vestigt in een gebied dat als gevolg van een aanzienlijke woningbouwproductie aanzienlijk in aantal inwoners groeit, is het effect kleiner dan in een gebied waar de bevolking stabiel in omvang is. In Rijssen is sprake van een groeiende bevolking, waardoor de effecten gedempt worden.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de nieuwe supermarkt.** Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in autominuten) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect verwaarloosbaar. Het betekent dat de effecten nagenoeg alleen merkbaar zullen zijn in Rijssen.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt.** Naarmate het gevestigde aanbod beter functioneert, zal de relatieve verdringing minder sterk worden gevoeld. Aanbieders die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Los van deze constatering is er een algemene trend dat kleine supermarkten en/of supermarkten die een te klein verzorgingsgebied bedienen kampen met verminderde aantrekkingskracht. Het ligt in de lijn der verwachting dat een aantal kleinere, slecht

functionerende supermarkten en winkelgebieden in de regio in de toekomst zullen verdwijnen. Dit is een autonome trend, die ook optreedt zonder de beoogde ontwikkelingen, maar er wel door wordt versneld.

Economisch effecten scenario 1a, verplaatsing Albert Heijn

In scenario 1a bedraagt de additionele omzetclaim ca. € 2,5 miljoen (excl. BTW). Ter vergelijking: dat is ruim 3% van het nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim.¹⁶

In de onderstaande tabel zijn de effecten voor de gevestigde supermarkten voor dit scenario samengevat. In deze effecten is uitgegaan van een economisch gezond functioneren van de nieuwe supermarkt, met andere woorden een supermarkt die een omzet realiseert die per vierkante meter minimaal gelijk is aan het landelijke gemiddelde. Dit is een reële verwachting gegeven het feit dat Albert Heijn een gunstige uitgangspositie heeft, en het bij relocatie om een nieuwe, moderne supermarkt van eigentijdse omvang gaat (ca. 1.500 m² wvo), met een gunstiger parkeersituatie dan in de huidige situatie.

Tabel 3 Effect komst supermarkt op functioneren supermarktaanbod Rijssen bij relocatie annex vergroting Albert Heijn.

Buurt	Formule	M ² wvo	Afstand tot projectlocatie	Huidige functioneren	Effect op omzet
Kern rand Noord	Jumbo	1.145	200 meter	Goed	5-10%
Kern-Rijssen	Dirk vd Broek	1.600	1 km	Goed	2-5%
Kern rand Zuid	ALDI-Markt	750	1,2 km	Goed	<2%
	EMTÉ	900	1,3 km	Goed	<2%
Veeneslagen	EMTÉ	1018	2,2 km	Matig	<2%
Braakmanslanden	Plus Ter Maat	694	2,2 km	Redelijk	<2%
De Delle	C1000	873	1,5 km	Redelijk	<2%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (nov. 2013), omzet en effecten betreffen inschatting Bureau Stedelijke Planning

Legenda functioneren

Zeer goed	Omzet per m ² > 30% boven het gemiddelde
Goed	Omzet per m ² 10-30% boven het gemiddelde
Redelijk	Omzet per m ² rond (+ en -10%) het gemiddelde
Matig	Omzet per m ² 10-30% onder het gemiddelde
Slecht	Omzet per m ² > 30% onder het gemiddelde

De omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling in scenario 1a zullen naar verwachting absoluut en relatief het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo, omdat deze in de directe nabijheid ligt, de grootste overlap kent in functie en formule en deze supermarkt momenteel de enige keuze is aan deze zijde van het centrumgebied. De verwachting is dat deze supermarkt ruim de helft van het totale omzetverlies in het primair verzorgingsgebied voor zijn rekening zal nemen. Wanneer we uitgaan van een additionele omzetclaim van Albert Heijn van € 2,5 miljoen (excl. BTW),

¹⁶ Uitgaande van een gevestigd dagelijks aanbod in Rijssen van 10.721 m² wvo en een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.310 per m².

betekent dit ca. de helft hiervan traceerbaar is naar het verlies van het gevestigde supermarktaanbod. Hiervan zal ruim de helft (maximaal ca. € 700.000 excl. BTW op jaarbasis) voor rekening zijn van Jumbo. Ook met een dergelijk omzetverlies is het toekomstperspectief van Jumbo overigens gezond.

Daarnaast is er ook enig omzeteffect voor de Dirk van den Broek supermarkt in het centrum merkbaar. De formuleoverlap is weliswaar kleiner en de afstand groter, maar ook deze supermarkt vervult een lokaal en regionaal verzorgende functie. De effecten zullen echter beperkt blijven tot fors minder dan € 500.000 (excl. BTW op jaarbasis). Voor de overige supermarkten in Rijssen zal het effect nauwelijks merkbaar zijn en ook hier is dit **niet** van invloed op het toekomstperspectief.

Economische effecten scenario 1b: verplaatsing AH en komst hard-discounter

In scenario 1b bedraagt de additionele omzetclaim ca. € 7,5 tot € 8,9 miljoen (excl. BTW). Ter vergelijking: dat is ca. 10% van het nu door het gevestigde dagelijkse aanbod in de kern Rijssen uitgeoefende omzetclaim.¹⁷

In de onderstaande tabel zijn de effecten voor de gevestigde supermarkten voor dit scenario samengevat. Ook in de raming van deze effecten is uitgegaan van een economisch gezond functioneren van de nieuwe supermarkt, met andere woorden een supermarkt die een omzet realiseert die per vierkante meter minimaal gelijk is aan het landelijke gemiddelde. Voor de hard-discount supermarkt is uitgegaan van de eerder beredeneerde lagere vloerproductiviteit: € 100 tot € 130 (excl. BTW) per vierkante meter wvo.

Tabel 4 Effect komst supermarkt op functioneren supermarktaanbod Rijssen bij relocatie annex vergroting Albert Heijn en komst hard-discount supermarkt.

Buurt	Formule	M ² wvo	Afstand tot projectlocatie	Huidige functioneren	Effect op omzet
Kern rand Noord	Jumbo	1.145	200 meter	Goed	>10%
Kern-Rijssen	Dirk vd Broek	1.600	1 km	Goed	5-10%
Kern rand Zuid	ALDI-Markt	750	1,2 km	Goed	>10%
	EMTÉ	900	1,3 km	Goed	<2%
Veeneslagen	EMTÉ	1.018	2,2 km	Matig	<2%
Braakmanslanden	Plus Ter Maat	694	2,2 km	Redelijk	<2%
De Delle	C1000	873	1,5 km	Redelijk	<2%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (nov. 2013), omzet en effecten betreffen inschatting Bureau Stedelijke Planning

Legenda functioneren

Zeer goed	Omzet per m ² > 30% boven het gemiddelde
Goed	Omzet per m ² 10-30% boven het gemiddelde
Redelijk	Omzet per m ² rond (+ en -10%) het gemiddelde
Matig	Omzet per m ² 10-30% onder het gemiddelde
Slecht	Omzet per m ² > 30% onder het gemiddelde

¹⁷ Uitgaande van een gevestigd dagelijks aanbod in Rijssen van 10.721 m² wvo en een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.310 per m².

Ook in dit scenario zullen de omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling naar verwachting absoluut en relatief het grootst zijn voor de naastgelegen Jumbo, omdat deze in de directe nabijheid van beide ontwikkelingen ligt, de grootste overlap kent in functie en formule, en omdat deze supermarkt momenteel de enige keuze is aan deze zijde van het centrumgebied. Wanneer we uitgaan van een additionele omzetclaim van in totaal ruim € 8 miljoen (excl. BTW), betekent dit ca. de helft hiervan traceerbaar is naar het verlies van het gevestigde supermarktaanbod. In dit geval zal ca. 40% hiervan (ca. € 1.6 miljoen excl. BTW op jaarbasis) voor rekening zijn van Jumbo. Ook met een dergelijk omzetverlies staat het toekomstperspectief van Jumbo overigens niet ter discussie. Naast Jumbo zal ook Aldi met omzeteffecten geconfronteerd worden, vooral omdat de mate van formule-overlap met de een hard-discount supermarkt groot is. We verwachten dat Aldi ca. 20% van de te herleiden omzetclaim voor zijn rekening zal nemen. Dit komt neer op ca. € 800.000 (excl. BTW) op jaarbasis. Ofschoon dit een merkbaar omzetverlies is, heeft dit geen gevolgen voor het toekomstperspectief van Aldi.

Daarnaast is er ook enig omzeteffect voor de Dirk van den Broek supermarkt in het centrum merkbaar. De formuleoverlap is weliswaar kleiner en de afstand groter, maar ook deze supermarkt vervult een lokaal en regionaal verzorgende functie. De effecten zullen echter beperkt blijven tot € 400.000 (excl. BTW) op jaarbasis. Dit is 10% van de te herleiden omzetclaim. Voor de overige supermarkten in Rijssen (die gezamenlijk ca. 30% van het totale omzetverlies zullen dragen) zal het effect nauwelijks merkbaar zijn en ook voor hen is dit **niet** van invloed op het toekomstperspectief.

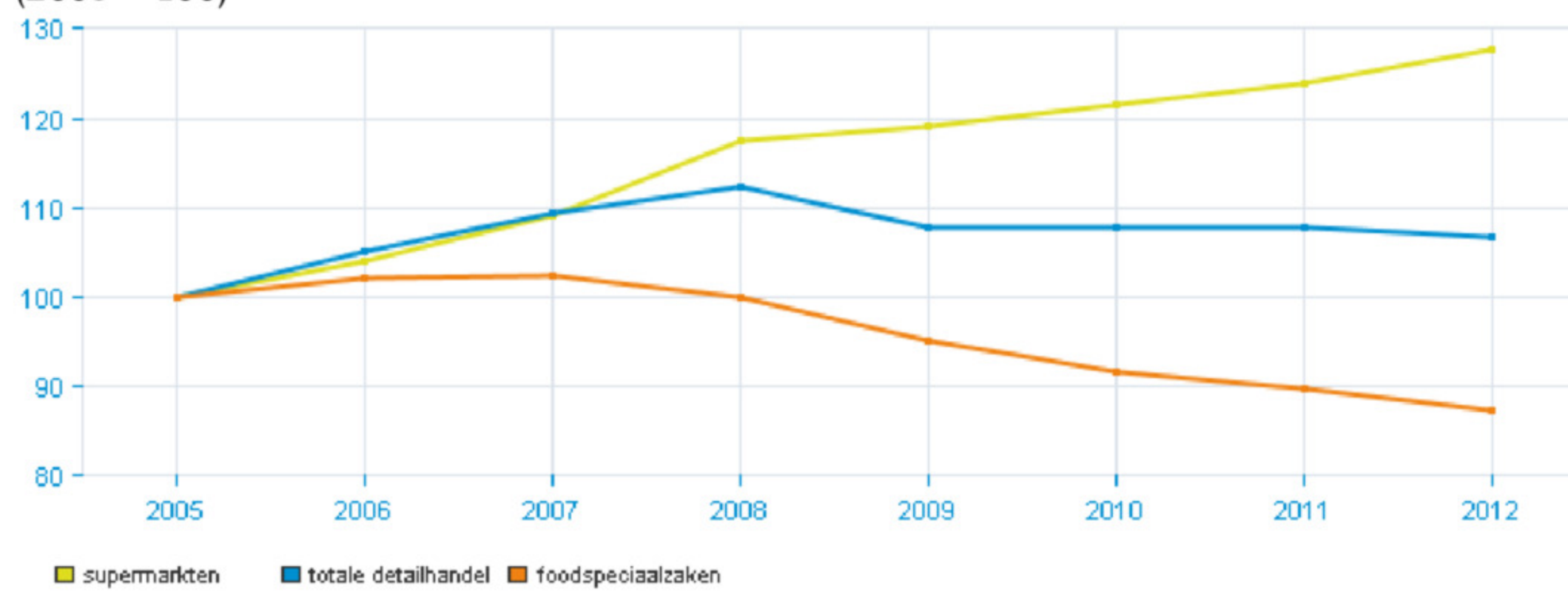
Ook al heeft dit scenario naar verwachting geen gevolgen voor het toekomstperspectief van de supermarkten in Rijssen, het is niet uitgesloten dat er een enkele individuele winkel zal verdwijnen als gevolg van deze ontwikkeling. Dit zijn in de regel meters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, zonder de realisering van de beoogde ontwikkelingen. Hooguit zal het beoogde initiatief het autonome proces versnellen. Mocht het toch zo zijn dat er een individuele winkel verdwijnt, dan zal dit niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Bijlage 3 Overzicht belangrijke trends en ontwikkelingen

Feiten en cijfers over de supermarktbranche

Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. In 2012 behaalden supermarkten 25% meer omzet dan in 2005. De foodspeciaalzaken zetten daar in diezelfde periode een omzetverlies van zo'n 13% tegenover. De supermarktbranche weet gestaag de omzet te verbeteren, ook in tijden van laagconjunctuur. De non-food branche kampt sinds het uitbreken van de financiële crisis met (forse) omzetverliezen.

Figuur 6 Omzetontwikkeling supermarktbranche, totale detailhandel en foodspeciaalzaken (2005 = 100)



Bron:

CBS/HBD, 2012

De supermarktbranche bestaat momenteel uit 4.400 supermarkten en 1.450 minisupers. Daarnaast zijn er ca. 120 nachtwinkels en 30 foodwinkels in ziekenhuizen. Bij elkaar is de supermarktbranche goed voor ca. 245.000 banen en een omzet van ca. € 30,2 miljard (inclusief BTW). Dit komt neer op ongeveer een derde van de totale werkgelegenheid (33%) en omzet (36%) in de detailhandel.

Trends in de supermarktbranche

- **Supermarkt versus versspeciaalzaak:** steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten. Alleen met een onderscheidend assortiment en onderscheidend serviceniveau, en op locaties dicht op succesvolle supermarkten hebben (vers)speciaalzaken nog toekomst;
- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te

blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen. Buurt- en kleine wijksupermarkten die een te beperkt verzorgingsgebied bedienen zitten daarmee in een spagaat waar ze nauwelijks uit kunnen komen;

- Grootschalige supermarkten: dit type supermarkten is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto grootschalig boodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen. In dit type supermarkt komt men over het algemeen veel minder frequent, maar wel van over grotere afstand, en besteedt men per bezoek meer dan in de reguliere supermarkten.
- Opkomst van discountformules: naast grootschalige supermarkten zijn ook discountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, de kleinere metrages, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde softdiscount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen;
- Traffic voorzieningen: deze voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de veelal hogere huren op dit soort locaties worden gedragen;
- Internet als aankoopkanaal: anders dan in de non-food speelt e-commerce nog een betrekkelijk geringe rol in de distributie van levensmiddelen. Naast bezorgservice ah.nl experimenteren een aantal supermarktketens (waaronder Albert Heijn en Dekamarkt) ook met zogenaamde pick-up points, stand-alone of als onderdeel van een reguliere supermarkt. Het omzetdeel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen.