

Rijen, Ruimtelijk-functionele effecten- analyse supermarktverplaatsing naar 'Oostwand Wilheminaplein'

Gemeente Gilze en Rijen



Rijen, Ruimtelijk-functionele effecten-analyse supermarktverplaatsing naar 'Oostwand Wilhelminaplein'

Gemeente Gilze en Rijen

Rapportnummer: 204x00542.084734_2

Datum: 29 juli 2015

Opdrachtgever: Gemeente Gilze en Rijen

Contactpersoon: Dhr. J. Dijkstra

Projectteam BRO: Aiko Mein, Susanne de Geus

Trefwoorden: Rijen, supermarkt, dagelijkse artikelen, centrumplan

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud:

De gemeente Rijen streeft naar een versterking van het centrum, onder meer door realisatie van het plan 'Oostwand Wilhelminaplein' gekoppeld aan een herinrichting van dat plein. Dit leidt tot een sterkere concentratie van de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. In dit kader is een plan ontwikkeld om een van de twee (volgens huidige maatstaven te kleine supermarkten) gevestigd in de uitloopstraten, voor verplaatsing in aanmerking te laten komen (waardoor deze kan moderniseren en vergroten). In onderhavige rapportage worden de distributieve haalbaarheid en effecten van dit initiatief aangegeven. Geconcludeerd wordt dat de plannen per saldo een positieve bijdrage leveren aan consumentenverzorging en de beoogde detailhandelsstructuur in Rijen.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Gehanteerde uitgangspunten en DPO Gilze en Rijen 2012	6
1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	6
1.4 Leeswijzer	7
 2. GEACTUALISEERDE CONCLUSIES DPO 2012	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Geactualiseerde hoofdconclusies DPO 2012	9
2.2.1 Geactualiseerde relevante conclusies Deel 1: analyse bestaande structuur	9
2.2.2 Geactualiseerde conclusies Deel 3: Visie gewenste detailhandels-structuur	11
2.3 Geactualiseerde berekening uitbreidingsruimte 2015 / '25 / '30	15
 3. EFFECTEN, CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN	 19
3.1 Inleiding	19
3.2 Conclusies onderzoek	19
3.3 Overwegingen omtrent de mogelijke effecten	22
3.3.1 Duurzame ontwrichting	22
3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast	23
3.4 Ten slotte	27

BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bijlage 2: Aanbod detailhandel kern / centrum Rijen en kern / centrum Gilze

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Gilze en Rijen werkt aan sterke, vitale en levendige centra. Gestreefd wordt naar een grote verscheidenheid aan winkels en een kwalitatief hoogwaardig aanbod, zonder daarmee de concurrentie aan te willen gaan met de omliggende centra. De kern Rijen is de grootste kern van de gemeente. In de nabije toekomst wordt geïnvesteerd in onder andere de openbare ruimte in het centrum, waarbij een shared space zone gerealiseerd wordt. Hierdoor ontstaan er kansen voor het centrumgebied van Rijen. In de in ontwikkeling zijnde gemeentelijke Structuurvisie Stedelijk Gebied (voorontwerp juni 214) wordt de ambitie helder neergezet: “Het Wilhelminaplein wordt het hart van Rijen, met ruimte voor terrassen, festiviteiten en andere ontmoetingen. We zorgen voor een goed bereikbaar centrum, waar het prettig vertoeven is.” Voor het centrum streeft de gemeente naar een compact winkelgebied, met een aantrekkelijk verblijfsklimaat waar de auto te gast is.

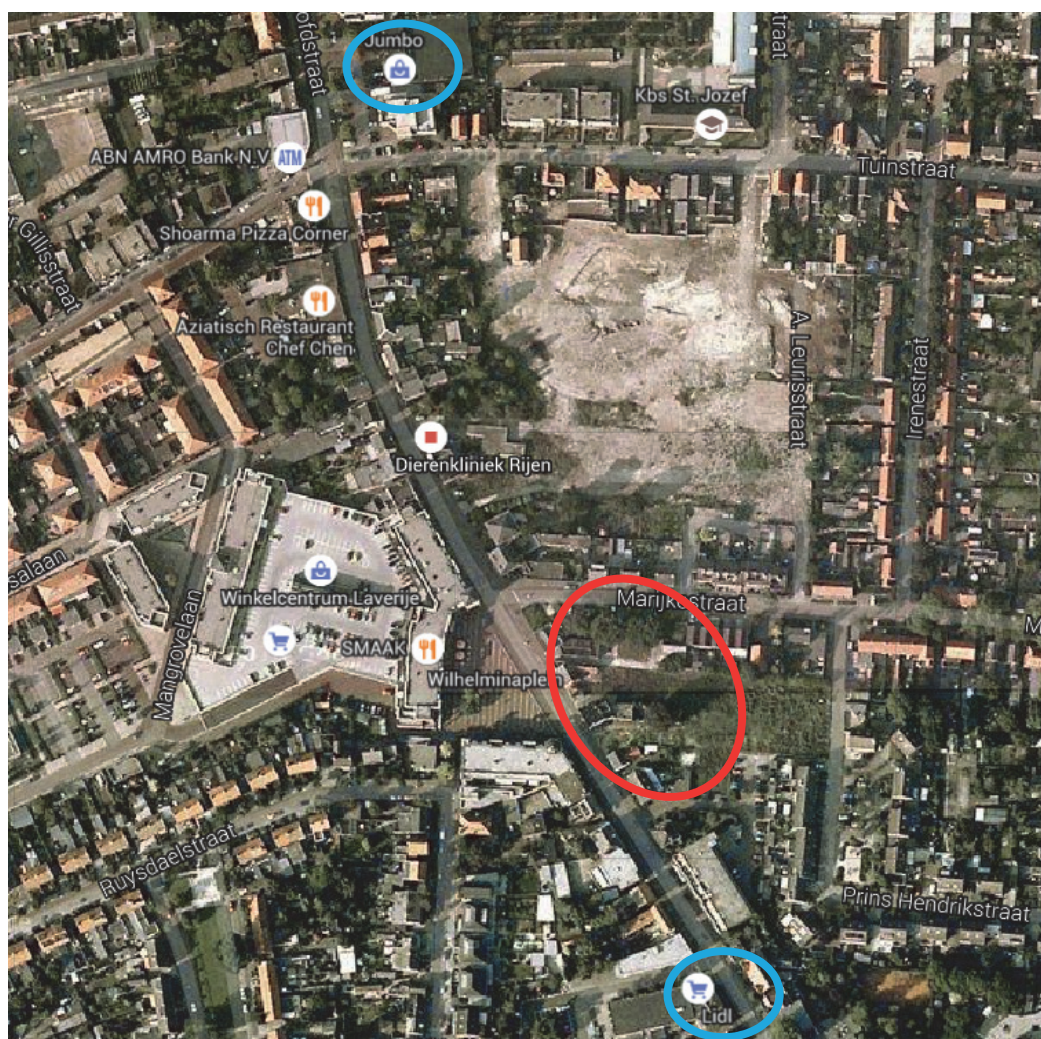
Het overdekte winkelcentrum de Laverije ligt aan het Wilhelminaplein (de ‘westwand’). Onderdeel van de plannen voor het centrumgebied van Rijen is het ‘Centrumplan–Oost’, gelegen aan de overzijde van het Wilhelminaplein (Oostwand Wilhelminaplein). Het eerste ontwerpvoorstel hiervoor omvat 28 appartementen, maatschappelijke voorzieningen zoals een AHOED (apotheek en huisartsen onder een dak) en circa 1.500 m² bvo aan commerciële ruimten. Van deze commerciële ruimten is circa 1.000 m² bvo (circa 750 m² wvo) bedoeld voor ‘dagwinkels’ en circa 250 m² bvo voor horeca. De realisatie van deze ontwikkeling is mogelijk conform het bestemmingsplan ‘Centrumgebied Rijen’ (vastgesteld 27 mei 2013). Momenteel wordt er door de initiatiefnemende partijen gewerkt aan aanpassing van het ontwerp en ook van het beoogde programma. Er wordt gedacht aan het ook ruimte bieden aan een supermarkt in dit plangebied. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan echter niet mogelijk. De gemeente Gilze en Rijen heeft aan de ontwikkelende partij aangegeven dat in het verleden (o.a. op basis van DPO 2012 en in het kader van het bestemmingsplan Centrumgebied 2013) besloten is dat er maximaal 4 reguliere supermarkten in het centrumgebied aanwezig mogen zijn. Er kan dus alleen sprake zijn van een supermarkt als onderdeel van het plan ‘Oostwand Wilhelminaplein’, wanneer het een verplaatsende supermarkt betreft vanuit een andere locatie in het centrum.

In het centrum van Rijen zijn vier reguliere supermarkten (en 1 gespecialiseerde Turkse) aanwezig waarvan twee in het kernwinkelgebied, als onderdeel van het winkelcentrum de Laverije. Net buiten het kernwinkelgebied zijn twee andere supermarkten gevestigd (Jumbo en Lidl), die momenteel flink kleiner zijn dan de gangbare gemiddelde omvang

van moderne service supermarkten. Daarom is het denkbaar dat een van deze beide (relatief kleine) supermarkten verplaatst wordt naar het te ontwikkelen gebied 'Oostwand Wilhelminaplein'. Hierdoor wordt zowel een versterking van het kernwinkelgebied bereikt, als ook een versterking van het toekomstperspectief van deze betreffende supermarkt.

De realisatie van een dergelijke verplaatsing naar de 'Oostwand Wilhelminaplein' is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Een supermarkt is in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' alleen mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding supermarkt en met een maximale omvang van 1.500 m² bvo. Ten behoeve van de AH en de Emté in het winkelcentrum de Laverije is een dergelijke functieaanduiding opgenomen. Deze beide supermarkten zijn service georiënteerd, modern en hebben beiden een omvang van circa 1.450 m² wvo. In m² bvo zijn beiden dus groter dan het in het bestemmingsplan vastgestelde maximum voor her-/nieuwvestiging van een supermarkt. De beide supermarkten in de Laverije waren echter al aanwezig voor de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan. Het besluit tot het opnemen van een maximum voor (her-) nieuwvestiging in het bestemmingsplan is door de gemeente Gilze en Rijen destijds (2013) genomen op basis van enerzijds de niet ongelimiteerde marktruimte voor uitbreidingen en anderzijds evenwichtige ontwikkelingsmogelijkheden, zodat een goed en gevarieerd winkelaanbod voor de bewoners zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

Figuur (bron Google Maps): ligging 'Oostwand Wilhelminaplein' (rood) en supermarkten Jumbo en Lidl (blauw)



Vraagstelling

De huidige omvang van de Jumbo betreft 895 m² wvo en van de Lidl 750 m² wvo. Wanneer verplaatsing van een van beide supermarkten plaatsvindt naar het plan 'Oostwand Wilhelminaplein', kan daarmee een vergroting van de te verplaatsen supermarkt bereikt worden tot circa 1.200 wvo (circa 1.500 m² bvo), waardoor sprake zal zijn van een omvang die volgens de huidige maatstaven passend is voor een moderne service supermarkt. De AH aan de overzijde van het Wilhelminaplein (onderdeel van de Laverije) heeft bijvoorbeeld een omvang van 1.410 m² wvo en de Emté een omvang van bijna 1.460 m² wvo. De betreffende verplaatsing leidt per saldo tot een toename van 300 tot maximaal 450 m² wvo (bij verplaatsing van Lidl) aan verkoopruimte voor de dagelijkse sector (ervan uitgaande dat de vrijkomende supermarktlocatie van Jumbo of Lidl niet opnieuw gebruikt zal worden voor detailhandel in de dagelijkse sector).

Om de beoogde supermarktverplaatsing mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' gewijzigd te worden. In verband met deze juridisch-planologische procedure, dient de haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingsrichting en de 'goede ruimtelijke ordening' onderzocht en onderbouwd te worden. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de ruimtelijk-functionele effecten in relatie tot zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit op een goede en voor eenieder navolgbare wijze te onderzoeken, is in oktober 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Deze houdt in, dat bij het bestemmingsplanmatig mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen (van enige omvang), waaronder detailhandel, een aantal stappen doorlopen dient te worden. Om die stappen (zie paragraaf 1.3) te kunnen doorlopen is het van belang dat zowel de huidige uitgangssituatie en de distributieve mogelijkheden voor een verplaatsing in combinatie met uitbreiding (uitgaande van maximaal circa 450 m² wvo bij de verplaatsing van de Lidl) van het dagelijkse artikelenaanbod in Rijen (zowel kwantitatief als kwalitatief) in beeld wordt gebracht. Vervolgens kunnen dan de effecten van de beoogde verplaatsing in combinatie met uitbreiding van het supermarktaanbod op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat benoemd worden. De centrale vragen voor het onderzoek zijn daarom als volgt geformuleerd:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur in de kern Rijen en de gemeente Gilze en Rijen als geheel op het gebied van dagelijkse artikelen en meer specifiek supermarkten momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Rijen gekoppeld aan een verplaatsing van een bestaande centrumsupermarkt?
- Wat zijn de effecten van de beoogde en bestemmingsplanmatig mogelijk te maken supermarktontwikkeling op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in Rijen en omgeving?

1.2 Gehanteerde uitgangspunten en DPO Gilze en Rijen 2012

Omdat de beoogde uitbreiding van winkelruimte betrekking heeft op het supermarktareaal, staat in deze notitie de sector dagelijkse artikelen centraal. Deze sector omvat de supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken en winkels op het gebied van de persoonlijke verzorging (drogisten, parfumerieën en apotheken).

De gemeente Gilze en Rijen heeft in 2012 een Distributieplanologisch Onderzoek¹ laten verrichten, op basis waarvan ook een visie op de gewenste detailhandelsstructuur voor de kern Rijen (en in een separate rapportage ook voor Gilze) opgesteld is. Voor een complete analyse van de vraag-aanbodstructuur wordt daarnaar verwezen. De conclusies uit de DPO rapportage 2012 worden in onderhavige gehanteerd, geactualiseerd waar noodzakelijk. Waar relevant zijn verwijzingen opgenomen naar dit DPO uit 2012. Onderhavige notitie kan derhalve beschouwd worden als een aanvulling op/oplegrapportage bij het DPO uit 2012.

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de kern Rijen (met direct omliggend buitengebied) het primair verzorgingsgebied voor de dagelijkse artikelensector in de kern Rijen vormt. Dit houdt in dat het overgrote deel van de gerealiseerde omzet afkomstig is van de inwoners van de kern Rijen en de directe omgeving. Dit is daarmee de relevante 'regio' zoals bedoeld in het kader van trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, ge-

¹ Gilze en Rijen, Distributie planologisch onderzoek, maart 2012, BRO adviseurs projectnummer 204x00395, relevante gebruikte delen: Deel 1: analyse van de bestaande structuur en Deel 3: Visie op de gewenste Detailhandelsstructuur.

bruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De verplaatsing van een van beide supermarkten (in combinatie met uitbreiding) in Rijen moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen) en er sprake is van uitbreiding, daarom dient de Ladder doorlopen te worden. In de bijlage is een nadere toelichting gegeven op de Ladder.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de hoofdconclusies uit het DPO 2012 en de rode draad van de visie op de gewenste detailhandelsstructuur, beiden uit 2012. In dat hoofdstuk worden tevens de relevante onderzoeksgegevens geactualiseerd welke nodig zijn met het oog op de onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.1.). In hoofdstuk 3 wordt de centrale onderzoeksvraag beantwoordt (de effecten op consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in Rijen en omgeving), onder andere door middel van het doorlopen van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

2. GEACTUALISEERDE CONCLUSIES DPO 2012

2.1 Inleiding

In 2012 heeft een distributie planologisch onderzoek² (DPO) plaatsvonden, op basis waarvan ook een visie op de wenselijke detailhandelsstructuur opgesteld is voor de kern Rijen. Dit DPO omvat belangrijke gegevens ten behoeve van de onderbouwing van de verplaatsing van een van beide supermarkten naar het plangebied 'Oostwand Wilhelminaplein'. Op enkele fronten is echter actualisatie nodig, het onderzoek is momenteel (juli 2015) 3 jaar oud en de ontwikkelingen op het gebied van detailhandel gaan snel. Dit hoofdstuk omvat de voor de onderzoeksvraag relevante hoofdconclusies uit het DPO 2012. De conclusies zijn waar nodig geactualiseerd naar 2015. In verband met de relevantie voor de beantwoording van de onderzoeksvragen, is een nieuwe berekening van de marktruimte voor de dagelijkse sector gemaakt (actueel voor 2015, 2025 en 2030). Voor de overige gegevens en trends wordt verwezen naar het DPO 2012 (Delen 1 en 3).

2.2 Geactualiseerde hoofdconclusies DPO 2012³

2.2.1 Geactualiseerde relevante conclusies Deel 1: analyse bestaande structuur

- De kern Rijen heeft een bevolkingsomvang van circa 16.855 inwoners (CBS Statline 23 maart 2015);
- Dit aantal zal de komende jaren toenemen tot circa 17.100 inwoners in 2020, circa 17.575 in 2025 en tot circa 17.700 inwoners in 2030⁴.
- Het winkelaanbod in de kern Rijen is aanzienlijk groter dan in Gilze (zie bijlage 2⁵). In Rijen zijn in 2015 73 winkels aanwezig, met een totale oppervlakte van ruim 17.900 m² wvo, waarvan ruim 10.100 m² wvo (53 winkels) in het centrum.
- In Gilze zijn in totaal in 2015 31 winkels aanwezig, met een totale oppervlakte van 6.482 m² wvo, waarvan 26 in het centrum met een gezamenlijk wvo van 4.787m².

² Gilze en Rijen, Distributie planologisch onderzoek, maart 2012, BRO adviseurs projectnummer 204x00395, relevante gebruikte delen: Deel 1: analyse van de bestaande structuur en Deel 3: Visie op de gewenste Detailhandelsstructuur.

³ Niet alle hoofdconclusies zijn meegenomen, alleen degene die relevant zijn voor onderhavig onderzoek.

⁴ De bevolkingsprognose voor de gehele gemeente is afkomstig van de provincie Noord-Brabant, de cijfers ten aanzien van de actuele bevolkingsomvang van de kern Rijen is afkomstig van CBS Statline d.d. 23 maart 2015. Om tot een inschatting van de bevolkingsomvang van de kern Rijen te komen voor de jaren 2020, 2025 en 2030 is het aandeel van de kernbevolking op de gemeentelijke bevolking en dit vervolgens doorgerekend voor de andere jaren. Hierbij is dus als aanname gehanteerd dat de verhouding tussen de bevolkingsomvang van de kern en de gemeente Rijen gelijk blijft (factor 1,5).

⁵ In Bijlage 2 zijn de gegevens op basis van de meest recente cijfers van Locatus opgenomen. Bij controle door de gemeente Gilze en Rijen aan de hand van de laatste bouwplannen van de Jumbo, blijkt dat in Locatus niet de meest recente vergroting van de Jumbo tot 895 m² wvo verwerkt is. In de Supermarktgids, 61e editie/19e jaargang april 2013, is die betreffende uitbreiding wel goed verwerkt. Deze meest actuele informatie ten aanzien van omvang Jumbo en daarmee van het detailhandelsaanbod is in deze rapportage gehanteerd. Dit verklaart de hier opgenomen hogere metrages (ruim 100 m² meer) dan in bijlage 2).

- In vergelijking met soortgelijke kernen is het winkeloppervlak in de kern Rijen beperkt (zie bijlage 2). Met name op het gebied van kleding en mode, sport en spel, doe-het-zelf en vooral woninginrichting blijft het aanbod achter. In vergelijkbare plaatsen zijn gemiddeld 104 winkels aanwezig, met een gemiddeld wvo van 293 m² (t.o.v. 73 winkels in Rijen, met een gemiddeld wvo van bijna 250 m²). Ook in Gilze blijft het aanbod aan winkels en het gemiddelde oppervlak van de winkels flink achter bij vergelijkbare plaatsen. In vergelijkbare plaatsen zijn gemiddeld 40 detailhandelsvestigingen, met een gemiddelde oppervlak van 285 m² wvo (t.o.v. 31 winkels met een gemiddeld oppervlak van 209 m² wvo in Gilze).
- De meeste winkels in het centrum van Rijen zijn gevestigd rondom het Wilhelminaplein. Het overdekte winkelcentrum de Laverije en de daarin gelegen supermarkten zijn de belangrijkste trekkers van het Rijense centrum. Ook een belangrijke trekker is de vestiging van de HEMA.
- Het grootste deel van het aanbod in de dagelijkse sector in het centrum betreft supermarkten. Totaal zijn er 4 reguliere supermarkten in het centrum (kernwinkelgebied + uitloop- en toeloopstraten, zie kaart verderop) gevestigd: AH, Emté, Jumbo, Lidl en daarnaast een Turkse supermarkt. In de kern Rijen zijn geen andere supermarkten aanwezig. In de kern Gilze zijn 2 supermarkten aanwezig.
- De omvang van de supermarkten varieert sterk. De AH en de Emté (beiden onderdeel van de Laverije aan het Wilhelminaplein) hebben een marktconforme omvang voor een moderne service supermarkt (circa 1.400/1.500 m² wvo, zie DPO 2012, deel 1). De Jumbo en Lidl hebben beiden een (te) beperkte omvang naar de huidige maatstaven. De Jumbo omvat 895 m² wvo en de Lidl 750 m² wvo. De Turkse supermarkt betreft een bijzondere supermarkt en heeft een omvang van 245 m² wvo. De supermarkten in Gilze hebben een gemiddelde omvang van 858 m² wvo.
- Het centrum van Rijen heeft naast een sterke boodschappenfunctie een beperkte recreatieve functie;
- Op het gebied van dagelijkse goederen wordt circa 92% van het totale bestedingspotentieel in de kern Rijen besteed in een winkel in Rijen. Dit percentage vloeit voort uit het DPO van 2012. In 2015 wordt voor vergelijkbare plaatsen uitgegaan van een bestedingspercentage tussen de 90% en de 95%. Het ook voor de actualisatie 2015 hanteren van de 92%, wordt als realistisch beschouwd.
- Ongeveer 10 a 15% van de omzet in Rijen op het gebied van dagelijkse goederen komt van buiten Rijen.
- Wanneer gekeken wordt naar de actuele leegstand (Locatus september 2014), dan staan er in het centrum van Rijen 10 winkelpanden leeg (tegenover gemiddeld 13 bij vergelijkbare plaatsen). In de kern Rijen als geheel betreft het 16 winkels (tegenover 18 bij vergelijkbare plaatsen). In Gilze is de leegstand in de kern met 8 panden iets hoger dan het gemiddelde bij vergelijkbare plaatsen (7 leegstaande winkels), voor het centrum is de leegstand vergelijkbaar met het gemiddelde voor vergelijkbare centra (beiden 5 winkelpanden). De tabellen op basis waarvan deze conclusies geformuleerd zijn, zijn opgenomen in bijlage 2.

2.2.2 Geactualiseerde conclusies Deel 3: Visie gewenste detailhandelsstructuur

In Deel 3 van het DPO 2012 (Visie op de gewenste detailhandelsstructuur) wordt de ambitie uitgesproken (gedragen door de ondernemers) om het centrum van Rijen op de kaart te zetten. In het verlengde van het DPO heeft de gemeente Gilze en Rijen in mei 2013 het bestemmingsplan 'centrumgebied Rijen' vastgesteld, waarin de gemeente haar ambities waar mogelijk juridisch-planologisch vertaald heeft. Het nieuwe bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van nieuwe impulsen voor een duurzame ontwikkeling en op een versterking van de weerbaarheid ten opzichte van concurrerende centra. Onderdeel van haar visie op de beoogde optimale detailhandelstructuur, zoals ook verankerd in het bestemmingsplan, is dat er maximaal 4 reguliere supermarkten gevestigd mogen zijn in het centrumgebied en deze een maximumomvang van 1.500 m² bvo mogen omvatten, met het oog op evenwichtige ontwikkelingsmogelijkheden en een gedifferentieerd aanbod aan winkels voor de inwoners. In het nieuwe bestemmingsplan 'centrumgebied' wordt ook reeds de ontwikkeling van het plan 'Oostwand Wilhelminaplein' mogelijk gemaakt, echter er is geen specifieke functieaanduiding supermarkt opgenomen (omdat er immers reeds 4 supermarkten in het centrum aanwezig zijn). Een dergelijke aanduiding is noodzakelijk om de verplaatsing van of de Jumbo of de Lidl naar het plangebied 'Oostwand Wilhelminaplein' mogelijk te maken.

In Deel 3 van het DPO (de visie) worden de functionele en ruimtelijke versterkingsmogelijkheden van het centrum benoemd. Om de functionele versterkingsmogelijkheden optimaal te kunnen benutten, moeten er in de ruimtelijke structuur een aantal verbeteringen worden gerealiseerd. Deze hebben betrekking op de afbakening van het winkelconcentratiegebied, het verblijfsklimaat, de bereikbaarheid, het parkeren en de spreiding van winkels.

Functionele versterkingsmogelijkheden: berekende marktruimte in 2012

Ten behoeve van het in beeld brengen van de marktruimte, is in het DPO de hoogte van de winkelbestedingen per hoofd van de bevolking in Gilze en Rijen geanalyseerd, evenals de koopkrachtafvloeiing / oriëntatie van de bevolking op de winkels in dagelijkse goederen in de kern Rijen en het percentage van de omzet dat van buiten de kern Rijen komt. De winkelbestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector bedragen in 2011/2012 € 2.240,- en het DPO laat zien dat 92% van de bevolking van de kern Rijen georiënteerd is op winkels in de dagelijkse goederen in Rijen. Deze binding in de dagelijkse sector is vergelijkbaar met de binding in andere kernen van eenzelfde grootte. De binding in de niet-dagelijkse sector is echter flink lager dan in vergelijkbare kernen. Ongeveer 15% van de omzet in de kern Rijen komt van buiten Rijen. Onder andere op basis van deze kengetallen is in het DPO 2012, de netto marktruimte berekend op circa 1.500 m² wvo voor nieuwe winkels in het algemeen. Dit valt uiteen in een marktruimte voor de niet-dagelijkse sector van circa 1.740 m² wvo en een klein overschot aan m² wvo voor de dagelijkse sector (in de periode tot 2030). In de volgende paragraaf is deze bereke-

ning geactualiseerd naar 2015. Deze nieuwe berekening laat zien dat er zowel in 2015 als ook in de periode tot 2030 marktruimte is voor de dagelijkse sector.

De gemeente Gilze en Rijen spreekt in haar visie op de gewenste detailhandelsstructuur nadrukkelijk het streven uit naar een maximale winkel-/horecadichtheid in het centrumgebied. Dit zal er naar verwachting toe leiden dat winkels die nu buiten het centrum gevestigd zijn, zich ook naar het centrum toe willen verplaatsen. Als gevolg van deze verwachte ontwikkeling, wordt in de Visie op de detailhandelsstructuur / het DPO 2012 rekening gehouden met een extra uitbreidingsbehoefte in het centrumgebied van 500 m² wvo. De Visie (DPO Deel 3) geeft aan dat deze uitbreidingsruimte bij voorkeur gevuld zou moeten worden met winkels in een hoog kwaliteitsniveau en winkels in de niet-dagelijkse sector welke ondervertegenwoordigd zijn in Rijen (zoals op het gebied van kleding en mode, schoenen, huishoudelijke artikelen en sport). Het accent in de uitbreiding zou derhalve (conform DPO 2012) moeten liggen bij meer recreatieve winkelfuncties. Ook voor het overdekte winkelcentrum de Laverije wordt op dit vlak een versterking wenselijk geacht. Een benoemde mogelijkheid (DPO 2012 deel 3, Visie Rijen) is het verplaatsen van een van de grotere winkels naar een andere locatie, om vervolgens de vrijkomende ruimte in de Laverije in te vullen met kleinere winkels/horecafuncties.

Ruimtelijke versterkingsmogelijkheden conform Visie 2012

Onderdeel van het DPO 2012, deel 3 Visie op de gewenste detailhandelsstructuur, is een structuurkaart waarop helder het kernwinkelgebied afgebakend is, evenals de toeloopstraten en de uitloopstraten (zie kaartbeeld hierna). Gestreefd wordt daarmee naar een verdere clustering en versterking van het kernwinkelgebied. Een te grote spreiding van winkels en aanverwante functies over een te groot gebied, brengt de gewenste synergie tussen de (winkel)functies in gevaar. De beide supermarkten waarvan er voor een van beiden verplaatsing aan de orde zou kunnen zijn, zijn gelegen in de uitloopstraten. Het DPO 2012, deel 3 met de visie voor Rijen, geeft voor deze gebieden aan dat bestaande winkels hier gehandhaafd kunnen worden met beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Nieuwe winkels worden hier niet gestimuleerd. Verplaatsing van hier gevestigde winkels naar het winkelconcentratiegebied of naar een van beide toeloopstraten leidt tot verdere versterking van het kernwinkelgebied. In de Visie als onderdeel van het DPO 2012 wordt daarnaast als kans benoemd: 'het ruimte bieden aan grotere winkels in het centrum'. De supermarktverplaatsing vormt hiervoor een voorbeeld.

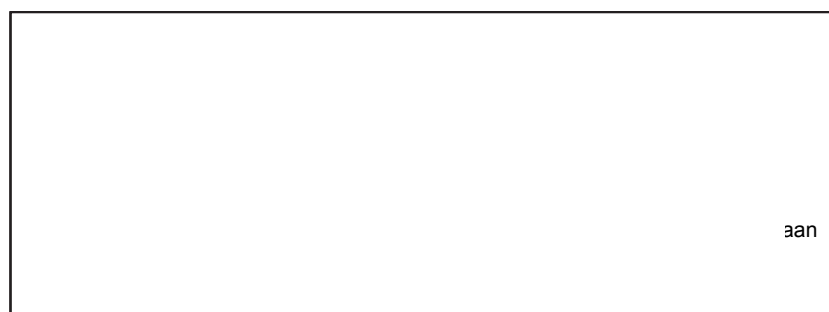
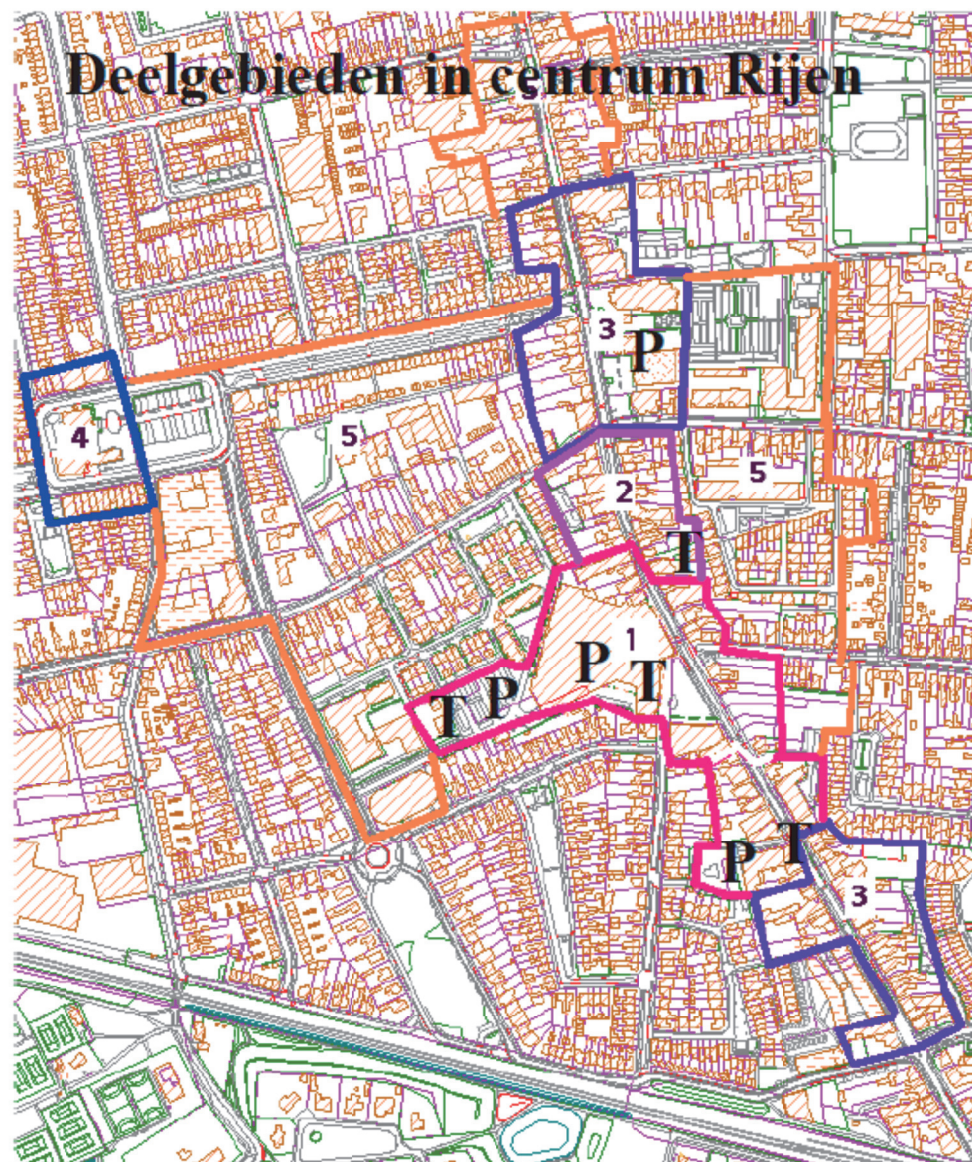
Belangrijke voorwaarden voor een verdere versterking, betreffen goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en een aantrekkelijke winkelomgeving. Met de ontwikkeling van de Oostwand Wilhelminaplein wordt de aantrekkelijkheid versterkt. Onderdeel van de planvorming voor het centrumgebied, is een onderzoek naar extra parkeercapaciteit van 100 parkeerplaatsen. Uiteraard is het inpassen van de parkeerbehoefte, gekoppeld aan de van de verplaatsing van een van beide supermarkten uit de uitloopstraten naar het centrum, een element van de planontwikkeling voor 'Oostwand Wilhelminaplein'.

Aanvulling DPO 2012 Deel 3 met actueel beleid van provincie en gemeente

Relevante nieuwe beleidskaders (periode 2012 – 2015) voor de analyse van de effecten als gevolg van de verplaatsing van een supermarkt naar het gebied 'Oostwand Wilhelminaplein', betreffen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant (in werking getreden op 19 maart 2014), met daaraan gekoppeld de Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 18 maart 2014) en de in ontwikkeling zijnde Structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen (voorontwerp juni 2014).

De provinciale structuurvisie betreft een actualisatie van de structuurvisie uit 2010. Via de provinciale verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld. De provincie kiest in haar beleid voor het subsidiariteitsbeginsel; de provincie doet geen werk dat mede-overheden ook kunnen doen en werkt met respect voor elkaars verantwoordelijkheid. Dit betekent dat het de primaire verantwoordelijkheid is van gemeenten om zorgvuldig om te gaan met bestaande winkelcentra, de provincie stuurt op grootschalige, bezoekers intensieve ontwikkelingen met een regionaal of zelfs bovenregionaal karakter. Uitgangspunt is dat de bestaande voorzieningenstructuur versterkt moet worden bij ontwikkelingen en de ruimtelijke effecten inpasbaar zijn in de omgeving. De provincie Noord-Brabant stuurt op het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In haar in ontwikkeling zijnde Structuurvisie Stedelijk Gebied benadrukt de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de centra de ambitie uit het DPO 2012: gestreefd wordt naar sterke, levendige en vitale centra, met een kwalitatief hoogwaardig aanbod aan winkels. Expliciet wordt aangegeven, dat het niet de bedoeling is om de concurrentie aan te willen gaan met de grote steden in de omgeving. De eigen centra moeten voor de bewoners goede voorzieningen bieden en het moet aangenaam zijn om er te verpozen en elkaar te ontmoeten.



2.3 Geactualiseerde berekening uitbreidingsruimte 2015 / '25 / '30

Om de effecten in beeld te kunnen brengen van de verplaatsing van een van de supermarkten uit de uitloopstraten naar het winkelconcentratiegebied, is het noodzakelijk dat de marktruimte van Rijen in beeld wordt gebracht, zowel actueel (2015) als ook in de periode tot 2025 en 2030. De berekening uit het DPO 2012 laat zien dat er in het algemeen voldoende marktruimte is in het centrum van Rijen, met een accent voor de niet-dagelijkse sector. Om grip te krijgen op de actuele marktruimte, is opnieuw een berekening gemaakt. Voor de achtergronden en toelichting op de berekeningswijze wordt verwezen naar het DPO 2012 (delen 1 en 3). Voor de berekening zijn (waar nodig) geactualiseerde gegevens gehanteerd. Ten aanzien van de percentages voor de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector (92%) en de koopkrachttoevloeiing van buiten Rijen als aandeel van de omzet (15%) is de aanname gehanteerd dat deze vergelijkbaar zijn gebleven. Voor de omvang van de bestedingen per hoofd wordt voor 2015 aangesloten bij het landelijk gemiddelde (€ 2.462,- t.o.v. € 2.240,- voor 2011 in Rijen).

In tegenstelling tot het DPO 2012, wordt geen correctie toegepast voor afvloeiing via internet. De omzet in de onlinedetailhandel stijgt met name in de niet-dagelijkse sector, in de dagelijkse sector is deze beperkter. Wanneer aankopen in de dagelijkse sector worden gedaan, dan zal een belangrijk deel van de bestedingen toch ten goede komen aan de lokale supermarkten (met een thuisbezorgservice).

Tabel 2.2: Benadering functioneren dagelijkse artikelensector Rijen

	2015
Aantal inwoners (bron: CBS Statline 23 maart 2015)	16.855
Bestedingen per hoofd (€)	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	41,5
Koopkrachtbinding	92%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	38,2
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	6,7
Totale besteding (€ mln.)	44,9
Huidig wvo (m ²) (zie bijlage2, bron Locatus september 2014, , aangevuld met Supermarktgids, 61e editie/19e jaargang april 2013.)	5.908
Omzet per m² wvo (€)	7.600
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.467
Uitbreidingsruimte m2 wvo (afgerond)	105

Bovenstaande cijfers geven aan dat de detailhandel op het gebied van dagelijkse artikelen in Rijen iets boven gemiddeld functioneert. Rijen realiseert een omzet per m² wvo van € 7.600,-, terwijl het landelijk gemiddelde op € 7.467,- ligt. Bovenstaande cijfers laten tevens zien dat er theoretisch een actuele uitbreidingsruimte is van circa 105 m² wvo.

Toekomstige uitbreidingsruimte in de periode tot 2030

De verplaatsing van een van beide supermarkten vanuit de uitloopgebieden (Jumbo of Lidl) naar het winkelconcentratiegebied in het centrum, betekent een versterking van het winkelaanbod in dat centrum. Dat heeft ook effecten op de koopstromen en de theoretische distributieve ruimte. Voor de berekening van de toekomstige theoretische distributieve uitbreidingsruimte hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een toename van het inwonertal van de kern Rijen tot 17.575 in 2025 en 17.7249 in 2030 (zie uitleg in voetnoot 4 paragraaf 2.2.1).
 - Een gelijkblijvende oriëntatie op het eigen winkelaanbod (waarmee een mogelijk effect van de eventuele toenemende afvloeiing van toekomstige bestedingen via internet gecompenseerd wordt).
 - Een gelijkblijvende koopkrachttoevloeiing van 15% (de koopkrachttoevloeiing neemt dan in absolute zin wel toe).
 - De landelijk gemiddelde omzet per m² wvo, zoals deze ook voor 2015 gehanteerd is.
- In navolgende tabel is op basis van deze gegevens een benadering gemaakt voor het toekomst functioneren van de dagelijkse artikelen sector in de gemeente Rijen.

Tabel 2.3: Benadering toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector Rijen

	2025	2030
Aantal inwoners	17.575	17.724
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	43,3	43,6
Koopkrachtbinding	92%	92%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	39,8	40,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	7	7,1
Totale besteding (€ mln.)	46,8	47,2
Huidig wvo (m ²)	5.908	5.908
Omzet per m² wvo (€)	7.921	7.989
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.467	7.467
Uitbreidingsruimte m ² wvo (afgerond)	360	415

Op basis van deze berekening ontstaat in de periode tot 2025 en 2030 een theoretische uitbreidingsruimte van circa 360 m² wvo (tot 2025) respectievelijk 415 m² wvo (tot 2030), voor de dagelijkse artikelensector in de kern Rijen. De beoogde verplaatsing van een van beide supermarkten vanuit de uitloopstraten naar het kernwinkelgebied, brengt een vergroting met zich mee van 300 m² wvo (verplaatsing Jumbo) en 450 m² wvo (bij verplaatsing Lidl). Theoretisch is er dus in de periode tot 2025 voldoende uitbreidingsruimte voor verplaatsing van de Jumbo en net onvoldoende voor de Lidl. In de periode tot 2030 ontstaat er voldoende ruimte. Op dit moment is de theoretische uitbreidingsruimte (105 m² wvo actueel 2015) wat beperkter.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het vrijkomende supermarktpand niet opnieuw ingevuld wordt met een winkel in de dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector is de theoretische uitbreidingsruimte groter (zie DPO 2012, deel 3).

De beoogde verplaatsing van de supermarkt waaraan een uitbreiding gekoppeld is, is niet de enige ontwikkeling op het gebied van detailhandel. Onderdeel van het eerste ontwerpplan voor de Oostwand Wilhelminaplein, is namelijk naast de supermarkt ook nog circa 600 - 750 m² wvo aan ruimte voor detailhandel. Hiervoor is het bestemmingsplan vastgesteld en kan derhalve beschouwd worden als harde plancapaciteit. Aangenomen dat gemiddeld circa 1/3 van het aantal m² wvo in vergelijkbare centra bestaat uit detailhandel in de dagelijkse sector (zie bijlage 2), dan zal circa 200 - 250 m² wvo van de extra toe te voegen 600 - 750 m² wvo in het plan Oostwand Wilhelminaplein (excl. de supermarktverplaatsing) de dagelijkse sector betreffen. Dit leidt tot een naar verwachting maximale uitbreiding van de dagelijkse sector als geheel (ervan uitgaande dat de harde plancapaciteit in de Oostwand daadwerkelijk ingevuld wordt aanvullend op de te verplaatsen supermarkt) van maximaal 500 m² wvo (in situatie Jumbo) tot maximaal 700 m² wvo (in situatie Lidl). Dit is omvangrijker dan de berekende ruimte voor de dagelijkse sector, op het gebied van de andere branches is er echter meer marktruimte in Rijen.

Het initiatief ten aanzien van de supermarkt sec beschouwd (waarbij er geen extra commerciële ruimte in de dagelijkse sector in het plan oostwand wordt gerealiseerd) is er dus sprake van voldoende marktruimte in de periode tot 2025/2030. Voor de overige m² wvo die mogelijk in de commerciële sector gerealiseerd wordt als onderdeel van het plan voor de Oostwand, staat de branchering nog open en kan deze toegesneden worden op de marktruimte/-vraag. Het plan van voor de Oostwand van het Wilhelminaplein leidt tot een verdere versterking van het centrumgebied van Rijen en draagt bij aan de toekomstwaarde van alle winkels in het centrum als geheel.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven actuele en verwachte toekomstige distributieve ruimte, is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (met andere woorden of er geen sprake is van duurzame ontwrichting). Het gaat expliciet niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus niet per definitie 'erg' te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

In het volgende, afsluitende, hoofdstuk worden deze bevindingen verwerkt in een concrete beantwoording van de onderzoeksvragen zoals in paragraaf 1.1. benoemd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Ladder van duurzame verstedelijking.

3. EFFECTEN, CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de analyseresultaten vertaald naar conclusies en overwegingen omtrent de centrale onderzoeksvraag:

“Wat zijn de effecten van de beoogde en bestemmingsplanmatig mogelijk te maken verplaatsing van een van beide supermarkten vanuit de uitloopgebieden (Jumbo of Lidl) naar het concentratie gebied (welke gerelateerd aan een moderniseringsslag ook met een uitbreiding gepaard gaat), op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in Rijen en omgeving?”

De antwoorden op de beide andere onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.1, t.a.v. de vraag-aanbodstructuur en de distributieve uitbreidingsmogelijkheden) zijn aan de orde gekomen in voorgaand hoofdstuk en worden gebruikt voor de beantwoording en onderbouwing van de centrale onderzoeksvraag in dit hoofdstuk. Ook de informatie en trends uit het DPO 2012 worden hierbij betrokken. Allereerst volgen de conclusies naar aanleiding van het onderzoek, vervolgens wordt middels overwegingen een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag.

3.2 Conclusies onderzoek

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn als volgt:

- Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen (DPO 2012 Deel 3 en voorontwerp Structuurvisie 2014) is gericht op het concentreren van de winkels en andere commerciële publieksgerichte voorzieningen in het aangewezen kernwinkelgebied om zo een meer aantrekkelijk en levendig dorpscentrum te creëren. Het plangebied ‘Oostwand Wilhelminaplein’ ligt in het kernwinkelgebied. De beide supermarkten (Jumbo en Lidl), waarvan er een voor verplaatsing naar het plangebied ‘Oostwand Wilhelminaplein’ in aanmerking komt, zijn gelegen in de uitloopstraten van het centrumgebied.
- De verplaatsing van een van beide kleinere supermarkten gelegen op de koppen / aan de rand van het centrumgebied, naar een nieuwe locatie in het kernwinkelgebied, draagt bij aan een versterking van de detailhandelsstructuur van Rijen. De betreffende supermarkt wordt daarmee duurzaam behouden. Voor de bewoners blijven er vier supermarkten voor handen. Het boodschappen doen in die betreffende te verplaatsen supermarkt zal aangenamer en aantrekkelijker worden door de ruime opzet en het zo mogelijk breder aanbod aan producten.
- Het initiatief zal een positief effect hebben op het functioneren van de overige in het centrum aanwezige winkels en andere voorzieningen door combinatiebezoeken en

wellicht tevens een vliegwielfunctie vervullen voor de door de gemeente beoogde verdere concentratie en versterking van de centrumvoorzieningen.

- De beoogde schaalvergroting en modernisering van het supermarktaanbod in het centrum van Rijen speelt in op de algemene trends en ontwikkelingen in het aanbod en op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving. Hierdoor wordt de consumentenverzorging verbeterd: de consumenten krijgen een veel moderner supermarktaanbod tot hun beschikking.
- Door de modernisatie wordt tevens voorkomen dat er in de toekomst meer koopkracht gaat afvloeien, bijvoorbeeld naar de supermarkten die aanwezig zijn in het relatief nabij gelegen Reeshof (Tilburg). Hier zijn 4 supermarkten aanwezig (gezamenlijk oppervlak 4.722 m², bron locatus september 2014). In de tweede grote kern van de gemeente Gilze en Rijen, Gilze, zijn 2 supermarkten aanwezig (gezamenlijk vwo 1.735 m² bron locatus september 2014) en gemiddeld zijn er iets minder detailhandelsvestigingen dan in een vergelijkbare plaats.
- De dagelijkse artikelensector in Rijen kent momenteel in totaliteit naar aantal en omvang van winkelruimte, een niveau dat enigszins ligt onder het niveau van centrumgebieden in vergelijkbare plaatsen. Dit geldt sterk voor de niet-dagelijkse sector.
- Het aanwezige aanbod is voor het overgrote deel aanwezig in het centrum van Rijen, alle 4 reguliere supermarkten (en een gespecialiseerde Turkse) zijn in het centrum gevestigd, waarvan momenteel twee in het kernwinkelgebied.
- Rijen beschikt momenteel over een discounter (Lidl), drie service supermarkten (AH, Jumbo en Emté) en een Turkse supermarkt. Drie supermarkten, te weten Jumbo, Lidl en ook de Turkse supermarkt kennen een naar de huidige maatstaven relatief geringe omvang van de winkelruimte.
- Uit de analyse van het functioneren van de dagelijkse sector in Rijen volgt dat het aanbod momenteel gemiddeld relatief goed functioneert en dat er theoretisch distributieve ruimte aanwezig is voor uitbreiding van het aanbod. Deze ruimte bedraagt in theorie momenteel (2015) 105 m² vwo. Voor de periode tot 2025 en 2030 is dat resp. ca. 360 m² vwo en ca. 415 m² vwo.
- De theoretische uitbreidingsruimte die ontstaat in de periode tot 2025/2030 is voldoende voor de verplaatsing van een van de supermarkten naar het plangebied 'Oostwand Wilhelminaplein'. Wanneer echter ook gekeken wordt naar de harde plancapaciteit in de kern Rijen dat wordt de distributieve ruimte voor de dagelijkse sector overschreden (een en ander afhankelijk van de vraag of er als onderdeel van het plan Oostwand Wilhelminaplein daadwerkelijk nog andere commerciële functies in de dagelijkse sector gerealiseerd worden). Voor winkels in de niet-dagelijkse sector zijn wel mogelijk conform de berekening daarvoor in 2012. De branchering voor de eventuele overige commerciële ruimten in het plan Oostwand staat nog niet vast.
- Door de verplaatsing van een van beide kleinere supermarkten, komt er een groter pand voor hergebruik beschikbaar in (het begin van) een van de uitloopstraten van het centrum. Dit vrijkomende pand zou mogelijk gebruikt kunnen worden voor de vestiging van een grootschalige winkel (niet zijnde supermarkt).

- Gezien de voldoende distributieve ruimte tot 2025/2030 in de dagelijkse sector voor het initiatief rondom de supermarktverplaatsing, maar de theoretisch beperkte actuele ruimte (105 m2 wvo) en de te beperkte marktruimte wanneer ook de toename aan m2 wvo meegenomen wordt op basis van harde plancapaciteit, is het niet uit te sluiten dat er effecten kunnen zijn op de overige aanwezige supermarkten in Rijen. Dit zal naar verwachting met name kunnen gelden voor de (eveneens nu reeds te kleine) supermarkt die niet zal verplaatsen naar het plangebied Oostwand Wilhelminaplein. Dit zal met name het sterkst gelden - naar verwachting - in de situatie dat de Lidl verplaatst. De Jumbo blijft in die situatie op de huidige plaats gevestigd, deze is reeds klein naar de gangbare maatstaven voor een service supermarkt (maar minder klein dan de huidige Lidl) en daardoor gevoelig voor de veranderde concurrentieverhoudingen. Mocht een van de zaken eventueel verdwijnen, dan behoudt de consument echter nog steeds een relatief ruim aanbod aan moderne supermarkten. Wanneer de Lidl zou verdwijnen, is dat minder gunstig voor de diversiteit in het aanbod van supermarkten, Rijen verliest dan de enige discounter. Ondanks dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een effect in de vorm van beëindiging van een van de overige (te kleine) supermarkten, leidt het initiatief per saldo tot een versterking van het centrumgebied en versterking van de toekomstwaarde van de winkels in het centrumgebied.
- Door middel van beleidskeuzen zoals verankerd in het bestemmingsplan Centrumgebied (zoals maximaal 1.500 m2 bvo voor her-/nieuwvestiging supermarkten en maximaal 4 supermarkten), tracht de gemeente Gilze en Rijen bij te dragen aan het behoud van een zo gevarieerd en sterk mogelijk centrumgebied, brede keuze in aanbod aan winkels/supermarkten voor de inwoners en evenwichtige groeimogelijkheden voor ondernemers.
- Het effect op de twee moderne service supermarkten in de Laverije zal beperkt zijn, zij hebben een voldoende omvang volgens de huidige maatstaven en zijn groter dan het volgens het bestemmingsplan toegestane maximum van 1.500 m2 bvo voor her-/nieuwvestiging van supermarkten. Het effect voor deze twee supermarkten in het kernwinkelgebied zal derhalve positief zijn, het leidt tot een versterking van het aanbod en daardoor tot toename van het aantal combinatiebezoeken. Dit laatste zal vooral aan de orde zijn bij een verplaatsing van de Lidl naar het gebied Oostwand Wilhelminaplein. Bij verplaatsing en daarmee vergroting van de Lidl zal er nog steeds sprake zijn van een supermarkt in de discountsector, wat een vergroting van de diversiteit van het aanbod in het kernwinkelgebied betekent.
- Specifiek voor de kern Gilze zal het naar verwachting niet leiden tot het beëindigen van de daar aanwezige supermarkten, danwel andere detailhandelsvestigingen in de dagelijkse sector, omdat de kern Gilze vergeleken met andere kernen van eenzelfde grootte, in de huidige sector een lager aantal vestigingen heeft dan gemiddeld.

3.3 Overwegingen omtrent de mogelijke effecten

3.3.1 Duurzame ontwricting

Duurzame ontwricting

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijke relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterende concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningen op het gebied van de eerste levensbehoeften, op aanvaardbare afstand van de eigen woning.

Als bijvoorbeeld door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied, een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Bij duurzame ontwricting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Duurzame ontwricting en de verplaatsing van de Jumbo of de Lidl

Door de verplaatsing van ofwel de Jumbo ofwel de Lidl uit de uitloopstraten naar het kernwinkelgebied, ontstaat een sterker supermarktcluster. Het verzorgingsniveau op het gebied van boodschappen doen voor de consument neemt toe, er ontstaan geen beperkingen in het doen van boodschappen. Er is sprake van een verbetering van de consumentenverzorging vanwege de concentratie in het kernwinkelgebied in Rijen en vanwege de uitbreiding van de te verplaatsen supermarkt in wvo (van circa 750 (Lidl) / 895 (Jumbo) naar 1.200 wvo).

Ook al zou door de verplaatsing van de Jumbo of de Lidl een andere supermarkt uit het aanbod verdwijnen, dan nog blijft de consument beschikken over voldoende keuzemogelijkheden om dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van de eigen woning te kunnen blijven doen. De verplaatsing van een van de supermarkten uit de uitloopstraten, zal derhalve niet leiden tot een duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur, maar juist resulteren in een versterking van die structuur. Dit geldt niet alleen voor de bewoners van de kern Rijen, maar ook van de bewoners van de kern Gilze en in het algemeen. In de kern Gilze zijn minder detailhandelsvestigingen dan gemiddeld, de betreffende ontwikkeling (supermarktverplaatsing) zal niet leiden tot sluiting van een van beide supermarkten in Gilze.

3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De verplaatsing van een van beide supermarkten uit de uitloopstraten (de Jumbo of de Lidl) in Rijen moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien is er in combinatie met de verplaatsing sprake van een uitbreiding van het aanbod (van 750 m² / 895 m² wvo naar 1.200 m² wvo), daarom dient de Ladder doorlopen te worden. In bijlage 1 is een nadere toelichting gegeven op de Ladder.

Omdat de supermarkten in de kern Rijen vooral een functie hebben voor de inwoners van de kern Rijen en direct omliggend buitengebied, is dit gebied gehanteerd als de "regio" (in terminologie van de "ladder").

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat het initiatief in kwalitatieve zin heel duidelijk voorziet in de regionale behoefte. De uitbreiding van de betreffende te verplaatsen supermarkt zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging in de kern Rijen, omdat de versterking van het supermarktaanbod een impuls vormt voor de reeds in dit kernwinkelgebied gevestigde winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. Bovendien wordt bijgedragen aan het ontstaan van een compacter en daarmee meer aantrekkelijk centrumgebied.

Tevens wordt aangehaakt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). De consumenten in Rijen hebben in de nieuwe situatie de beschikking over drie moderne supermarkten binnen het kernwinkelgebied, met ruim voldoende parkeergele-

genheid. In combinatie met die parkeervoorzieningen functioneren de supermarkten tevens als bronpunt voor bezoek aan het gehele kernwinkelgebied. Daarnaast zijn er in de toekomstige situatie 2 supermarkten buiten het directe kernwinkelgebied gevestigd.

Er is in Rijen theoretisch distributieve ruimte voor een uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, zowel actueel (2015) als ook in de periode tot 2025/2030. De ruimte tot 2025/2030 is toereikend voor de verplaatsing die gepaard gaat met een uitbreiding van een van beide supermarkten uit de uitloopstraten. Daarmee is er voor het initiatief sprake van een actuele regionale behoefte in kwantitatieve zin. Wanneer er ook gekeken wordt naar de overige harde plancapaciteit in het plan Oostwand Wilhelminplein, dan is de marktruimte in 2025/2030 kwantitatief niet helemaal toereikend.

Door de veranderende concurrentieverhoudingen (en wanneer ook andere m2 wvo in het plan Oostwand Wilhelminplein gerealiseerd wordt in de dagelijkse sector), is het op voorhand niet uit te sluiten dat er effecten zullen optreden bij de andere bestaande supermarkten of dagelijkse artikelenwinkels in Rijen. Echter, zelfs als daardoor onverhoopt een van die bestaande zaken verdwijnt, dan zijn de effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur niet onaanvaardbaar omdat er ook nieuw, sterker aanbod, op een daarvoor goed in de beleidsmatig beoogde detailhandelsstructuur (zie structuurkaart voorgaand hoofdstuk) passende plekken bij gekomen is. Per saldo wordt het centrumgebied en de detailhandelsstructuur van Rijen versterkt. Daarbij komt dat ook de invulling van de overige winkelruimte in het plan Oostwand door verplaatsingen van reeds aanwezige winkels kan geschieden. Door middel van beleidskeuzen zoals verankerd in het bestemmingsplan Centrumgebied (zoals maximaal 1.500 m2 bvo voor her-/nieuwvestiging supermarkten en maximaal 4 supermarkten), draagt de gemeente Gilze en Rijen bij aan het behoud van een zo gevarieerd en sterk mogelijk centrumgebied, brede keuze in aanbod aan winkels/supermarkten voor de inwoners en evenwichtige groeimogelijkheden voor ondernemers.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Het plangebied 'Oostwand Wilhelminplein' betreft een reeds langere tijd grotendeels braakliggende locatie aan het Wilhelminplein / Stationsstraat in het centrumgebied van Rijen. Op het terrein staan momenteel nog 2 in verval geraakte voormalige winkelpanden. In het kader van het centrumplan wordt het Wilhelminplein autoluw gemaakt en de openbare ruimte aantrekkelijk ingericht. Het Wilhelminplein zal hierdoor nog meer het hart van de kern Rijen vormen. De te verplaatsen supermarkt zal onderdeel zijn van de oostwand van het te herinrichten Wilhelminplein. Door de ontwikkeling wordt een onaan-trekkelijk gebied midden in het centrum getransformeerd en opgewaardeerd. Dit vormt een belangrijk onderdeel van de ambitie zoals beschreven in de gemeentelijke vooront-werp Structuurvisie Stedelijk Gebied (juni 2014).

Zo gezien wordt voldaan aan trede 2. Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel echter aangegeven dat het van belang is, om bij detailhandel na te gaan in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering ge-schikt zouden kunnen zijn voor het beoogde initiatief (de te verplaatsen supermarkt). Er is

in Rijen geen leegstaand pand, op een vanuit de beoogde detailhandelsstructuur bezien geschikte locatie aanwezig, die het initiatief zou kunnen huisvesten. In het centrum van Rijen staan momenteel 10 panden leeg met een totale wvo van circa 1.600 m² (bron locatus september 2014, dit is minder dan gemiddeld in vergelijkbare centra, zie ook bijlage 2). In de kern Rijen als geheel, betreft de leegstand in de detailhandel 16 panden, met een totale wvo van 2.376 m². Het grootst langdurig leegstaande pand in de kern Rijen omvat 456 m² wvo. Deze gegevens laten zien, dat de leegstaande winkelpanden in ieder geval te klein zijn en mogelijk ook qua vorm functioneel ongeschikt voor een moderne service supermarkt. Daarnaast liggen de leegstaande panden veelal op locaties buiten het kernwinkelgebied. Het vestigen van de te verplaatsen supermarkt op die locaties, zou naar verwachting negatieve effecten kunnen hebben op het woon- leef- en ondernemersklimaat in Rijen.

Omdat het om een verplaatsing van een bestaande supermarkt gaat, komt er een winkelpand vrij. Een herinvulling met detailhandel is bestemmingsplanmatig mogelijk. Echter gezien de omvang en aard van het supermarktaanbod in Rijen en de relatief beperkte omvang van het marktgebied, acht BRO het niet waarschijnlijk, dat in het door de verplaatsing leegkomende supermarktpand, zich opnieuw een supermarkt zal vestigen. Beide locaties van de voor verplaatsing in aanmerking komende supermarkten, zijn gelegen in de uitloopstraten, waar nieuwvestiging vanuit het gemeentelijke detailhandelsstructuurbeleid ook niet gestimuleerd wordt.

Per saldo zal een verplaatsing van een van beide supermarkten, voor de omgeving van die huidige locaties, tot een verbetering leiden van het woon-, leef- en ondernemersklimaat (in termen van verkeersbewegingen en het geluid van rijdende winkelwagens). De verplaatsing van een van beide supermarkten naar het kernwinkelgebied, betekent bovendien een dusdanige versterking van de retailstructuur (modernisering aanbod) dat dit de mogelijk leegstand op vanuit de retailstructuur bezien minder gunstige locaties rechtvaardigt. Daar komt bij dat de verplaatsing een positieve spin off voor het kernwinkelgebied als geheel kan hebben en daardoor kan bijdragen aan het voorkomen of het bestrijden van het ontstaan van leegstand in het kernwinkelgebied. Zie hiervoor ook navolgend tekstblok.

De rol van supermarkten in boodschappencentra

Binnen de in eerste instantie op boodschappen doen gerichte kernverzorgende centra nemen de supermarkten een centrale rol in. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekkingen voor deze winkelcentra. Een doorsnee-supermarkt van 1.000 à 1.200 m² wvo trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere dagelijkse artikelenwinkels, maar zeker ook de andere aanwezige winkels en voorzieningen, profiteren van de trekkracht van de supermarkten omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek geeft aan dat in wijkwinkelcentra ca. 70% van de

bezoekers in eerste instantie voor supermarktbezoek komt en hiervan combineert bijna de helft (45%) het bezoek ook met andere winkels⁶.

Een ander onderzoek⁷ komt tot de conclusie dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een zeer hoog niveau ligt. Hierbij wordt het combinatiebezoek positief beïnvloed als de supermarkt zeer dicht bij de andere winkels is gelegen. Uit dit onderzoek onder 4.750 bezoekers van supermarkten in 30 centra komt verder naar voren:

- Gemiddeld loopt 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- In centra waar de supermarkt een directe ruimtelijke relatie heeft met het overige winkelaanbod (op zeer korte afstand, tot 50 meter en entree in het zicht) ligt het combinatiebezoek door supermarktklanten (73%) beduidend hoger dan in centra waar de supermarkt op afstand en/of buiten het zicht ligt (49%).
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten (75%) beduidend hoger dan bij klanten van discountsupermarkten (40%).
- De omvang van de supermarkt heeft geen invloed op het aandeel (%) supermarktklanten dat één of meer andere winkels binnen loopt tijdens hetzelfde bezoek.

De onderzoekers komen tot de conclusie dat supermarkten een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het voortbestaan van een gevarieerd aanbod dagelijkse speciaalzaken in dorps- en wijkcentra.

Het is zoals gezegd niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor het bestaande aanbod kunnen zijn en dat hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. BRO acht de kans heel klein dat er een bestaande (volgens de huidige maatstaven te kleine) supermarkt verdwijnt. Maar wanneer dat eventueel toch aan de orde is, zal dat voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging geen onaanvaardbare effecten hebben. De inwoners van Rijen en omgeving blijven beschikken over voldoende supermarkten binnen aanvaardbare afstand. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat als gevolg van een verplaatsing van een supermarkt naar het plangebied Oostwand Wilhelminaplein, naar verwachting geen sprake zal zijn.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt, is de derde trede niet van toepassing.

⁶ Strabo 2010: De veranderende rol van de supermarkt in winkelcentra

⁷ DTnP 2010: Onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak

3.4 Ten slotte

Wenselijkheid modernisering supermarkten

Schaalvergroting, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren wordt steeds belangrijker voor supermarkten. Moderne service supermarkten omvatten tegenwoordig al gauw 1.200 – 1.500 m² wvo (of meer) en discounters 1.000- 1.300 m² wvo. Deze schaalvergroting wordt landelijk ook in rap tempo doorgevoerd. De kleinschalige, slecht bereikbare supermarkten met beperkte parkeermogelijkheden hebben hierdoor steeds minder toekomstperspectief, hun concurrentiepositie verslechtert immers. In algemeenheid geldt dat, zodra modernisering van supermarkten niet wordt gefaciliteerd, het vaak slechts een kwestie van tijd is voordat een supermarkt verdwijnt onder druk van de toenemende concurrentie en trends en ontwikkelingen. Vanuit de structuur bezien is het echter vaak onwenselijk solitaire supermarkten te faciliteren in uitbreiding. Beter is om, in combinatie met verplaatsing, uitbreiding mogelijk te maken op locaties waarbij een supermarkt een bestaand winkelgebied kan versterken.

De huidige supermarktstructuur van Rijen kenmerkt zich door zowel enkele moderne service supermarkten en enkele kleinere, deels min of meer solitair gelegen supermarkten. Specifiek voor Jumbo en Lidl geldt dat deze supermarkten in de huidige vorm te klein zijn. Met de verplaatsing van een van beide supermarkten als onderdeel van de realisatie van het plan 'Oostwand Wilhelminaplein' neemt de concurrentie toe. Door de clustering als gevolg van de verplaatsing (en daaraan gekoppelde uitbreiding), zal zowel het toekomstperspectief van de supermarkt als van het kernwinkelgebied als geheel versterken. Wanneer de te verplaatsen supermarkt de Lidl betreft, dan is er sprake van versterking van complementariteit in het kernwinkelgebied wat betreft het marktsegment waarop gericht wordt. Daartegenover staat, dat in deze situatie juist de gevoeligheid van de -niet verplaatsende- Jumbo voor concurrentie vergroot wordt.

Een flinke uitbreiding/modernisering van de beide supermarkten op de huidige locatie is fysiek niet of nauwelijks mogelijk. Als een uitbreiding / verplaatsing niet wordt gefaciliteerd, zal de concurrentiepositie van beide supermarkten ten opzichte van de andere supermarkten (met name Jumbo en Emté) in Rijen zeker verder afnemen. Het is daardoor niet uit te sluiten dat in die situatie één of wellicht beide supermarkt(en) zal/zullen verdwijnen. Een eventuele uitbreiding op de beide huidige locaties, voor zover al mogelijk, is overigens ook niet ondersteunend aan het gemeentelijke (noodzakelijke) streven naar een compacter kernwinkelgebied.

Bijdrage aan versterking kernwinkelgebied

Er wordt hard gewerkt aan het versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum van Rijen, bijvoorbeeld tot uitdrukking komend in de Laverije. Gekoppeld daaraan zijn er plannen voor de herinrichting van het Wilhelminaplein, de realisatie van het plan 'Oostwand Wilhelminaplein' en een aanpassing van de ontsluitingsstructuur, waardoor het Wilhelminaplein daadwerkelijk autoluw kan worden. Het aanwezige supermarktaanbod

voldoet deels niet meer aan de huidige wensen en eisen van zowel de exploitanten als de consumenten. Voor een centrumgebied als Rijen zijn de supermarkten gewoonlijk de belangrijkste publiekstrekkingen en daarmee tevens de “motoren” achter het functioneren van de overige winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. Zij bepalen in belangrijke mate de levendigheid van dit soort winkelgebieden. Het versterken van het supermarktaanbod kan dus bijdragen aan het beleidsmatig beoogde creëren van een aantrekkelijk, sterk, compact en vitaal centrum in Rijen (conform de ambitie in de voorontwerp structuurvisie Stedelijk Gebied).

Het lijkt onvermijdelijk dat met de realisatie van de supermarktverplaatsing als onderdeel van het plan ‘Oostwand Wilhelminaplein’, de leegstand elders in de kern zal toenemen (i.i.g. (tijdelijk) het vrijkomende supermarktpand). De consumentenvraag groeit immers beperkt. Er zal vooral naar verwachting meer leegstand aan de huidige randen van het centrumgebied (uitloopstraten) ontstaan. Deze krimp van het winkelaanbod in de randen en een sterkere clustering in het kernwinkelgebied, is echter een landelijk, zich autonoom voordoend verschijnsel. In Rijen wordt hier actief op geanticipeerd door nieuwe winkelontwikkelingen in het kernwinkelgebied mogelijk te maken. De verplaatsing van een van de supermarkten vanuit de uitloopstraten naar het kernwinkelgebied, draagt zodoende bij aan een structurele versterking van de Rijense detailhandelsstructuur.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

- 1 "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllu-

streerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

**Bijlage 2: Aanbod detailhandel kern / centrum Rijen en kern / centrum
Gilze**

Aanbod detailhandel kern Rijen

	Rijen (16.855 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen (15.000 tot 20.000 inwoners)		
	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	17	5.313	313	22	5.595	259
Persoonlijke verzorging	4	482	121	5	850	160
dagelijkse artikelen	21	5.795	276	27	6.446	239
Warenhuis	1	467	467	1	630	682
Kleding en mode	12	1.306	109	19	3.006	160
Schoenen en lederwaren	4	607	152	4	951	249
Juwelier en optiek	3	208	69	5	331	71
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	250	125	4	1.060	265
Antiek en kunst	0	0	0	1	137	136
Sport en spel	1	65	65	3	981	307
Hobby	0	0	0	2	205	89
Media	1	210	210	2	369	149
Dier en plant	7	3.964	566	8	2.964	394
Bruin- en witgoed	4	676	169	4	716	161
Fietsen en autoaccessoires	3	270	90	4	835	224
Doe-het-zelf	2	2.189	1.095	4	3.648	899
Wonen	9	1.083	120	11	7.102	646
Detailhandel overig	3	736	245	5	1.142	212
niet-dagelijkse artikelen	52	12.031	231	77	24.077	311
Totaal detailhandel	73	17.826	244	104	30.522	293
Leegstand	16	2.376	149	18	3.961	220

Bron: Locatus peildatum september 2014

Aanbod detailhandel centrum Rijen

	Centrum Rijen			Centra Vergelijkbare plaatsen		
	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	15	5.196	346	15	3.416	232
Persoonlijke verzorging	3	439	146	4	720	184
dagelijkse artikelen	18	5.635	313	19	4.135	222
Warenhuis	1	467	467	1	623	687
Kleding en mode	10	1.194	119	18	2.889	161
Schoenen en lederwaren	3	556	185	3	844	244
Juwelier en optiek	3	208	69	5	322	71
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	250	125	4	959	269
Antiek en kunst	0	0	0	1	57	74
Sport en spel	1	65	65	2	487	209
Hobby	0	0	0	2	137	80
Media	1	210	210	2	338	149
Dier en plant	2	285	143	4	487	135
Bruin- en witgoed	2	107	54	4	449	128
Fietsen en autoaccessoires	1	66	66	1	309	223
Doe-het-zelf	0	0	0	1	227	241
Wonen	7	954	136	4	1.021	270
Detailhandel overig	2	176	88	3	369	129
niet-dagelijkse artikelen	35	4.538	130	54	9.517	178
Totaal detailhandel	53	10.173	192	72	13.652	189
Leegstand	10	1.609	161	13	2.167	167

Bron: Locatus peildatum september 2014

Aanbod detailhandel kern Gilze

	Gilze (7.570 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen (7.500 tot 10.000 inwoners)		
	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	9	1.991	221	10	2.522	261
Persoonlijke verzorging	2	195	98	2	386	156
dagelijkse artikelen	11	2.186	199	12	2.908	240
Warenhuis	0	0	0	0	203	426
Kleding en mode	2	180	90	6	882	158
Schoenen en lederwaren	1	82	82	1	210	213
Juwelier en optiek	1	63	63	2	101	66
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	729	365	2	488	242
Antiek en kunst	0	0	0	0	40	105
Sport en spel	1	160	160	1	180	181
Hobby	1	30	30	1	62	69
Media	0	0	0	1	123	146
Dier en plant	5	1.611	322	4	1.825	484
Bruin- en witgoed	1	113	113	1	240	168
Fietsen en autoaccessoires	2	442	221	2	389	215
Doe-het-zelf	2	181	91	2	1.218	580
Wonen	1	665	665	4	2.234	569
Detailhandel overig	1	40	40	2	397	256
niet-dagelijkse artikelen	20	4.296	215	28	8.591	304
Totaal detailhandel	31	6.482	209	40	11.500	285
Leegstand	8	717	90	7	1.542	220

Bron: Locatus peildatum september 2014

Aanbod detailhandel centrum Gilze

	Centrum Gilze			Centra Vergelijkbare plaatsen		
	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	9	1.991	221	7	1.872	261
Persoonlijke verzorging	2	195	98	2	345	180
dagelijkse artikelen	11	2.186	199	9	2.217	244
Warenhuis	0	0	0	0	195	426
Kleding en mode	2	180	90	5	814	160
Schoenen en lederwaren	1	82	82	1	171	193
Juwelier en optiek	1	63	63	1	95	67
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	729	365	2	411	243
Antiek en kunst	0	0	0	0	12	81
Sport en spel	1	160	160	1	104	183
Hobby	1	30	30	1	45	67
Media	0	0	0	1	114	159
Dier en plant	3	330	110	2	267	126
Bruin- en witgoed	0	0	0	1	152	150
Fietsen en autoaccessoires	1	222	222	1	156	189
Doe-het-zelf	1	100	100	1	122	202
Wonen	1	665	665	1	391	267
Detailhandel overig	1	40	40	1	101	132
niet-dagelijkse artikelen	15	2.601	173	18	3.152	171
Totaal detailhandel	26	4.787	184	28	5.369	195
Leegstand	5	303	61	5	842	168

Bron: Locatus peildatum september 2014

