

Gemeente Gilze en Rijen

Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Gilze en Rijen

Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen

Datum	12 oktober 2018
Kenmerk	002533.20181010.R1.02
Eerste versie	

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Gemeente Gilze en Rijen
Titel rapport	Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen
Kenmerk	002533.20181010.R1.02
Datum publicatie	12 oktober 2018
Projectteam opdrachtgever(s)	Peter Rutgers
Projectteam Goudappel Coffeng	Guido Scheerder en Tim van Huffelen

Inhoud	Pagina	
1	Inleiding	1
2	Actuele marktsituatie	3
2.1	Aanbod dagelijkse sector	3
2.2	Vraag dagelijkse sector	4
2.3	Economisch functioneren	5
3	Toekomstige marktsituatie	6
3.1	Centrumplan	6
3.2	Scenario's omvang supermarkt	6
3.2.1	Kwaliteit boven kwantiteit.	8
3.2.2	Effecten op leegstand	9
3.2.3	Parkeren	9
4	Samenvatting en conclusies	10

1

Inleiding

In Rijen-Centrum maakt de realisatie van een supermarkt deel uit van de centrumontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan 'Centrumplan Rijen Oost' is vastgesteld. In het verleden hebben onderzoeken van BRO (DPO 2012 en DPO 2015) plaatsgevonden in opdracht van de gemeente Gilze en Rijen. Uitgangspunt was een vestiging van een supermarkt van maximaal 1.200 m² wvo. Hetgeen ook in bedoeld bestemmingsplan is opgenomen.

Tegen het bestemmingsplan is (onder andere) door Lidl beroep ingesteld. Hierbij heeft Lidl aangevoerd dat op de centrumlocatie de planologische mogelijkheid moet worden geboden om een supermarkt te realiseren van 1.500 m² wvo om zo haar formule te kunnen exploiteren. Lidl heeft in 2017 een rapport laten opstellen door Bureau Stedelijke Planning. Dit rapport motiveert dat de toename van het aantal supermarktmeters op deze locatie van 300 m² wvo (van 1.200 m² naar 1.500 m² wvo) niet leidt tot structurele leegstand en geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak gesteld dat het besluit van de gemeente Gilze en Rijen om de omvang van de supermarkt te maximaliseren op 1.200 m² wvo, de effecten van een grotere supermarkt van 1.500 m² op de markt van Rijen onvoldoende in beeld heeft gebracht, waardoor het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig is gemotiveerd. Met toepassing van de bestuurlijke lus, heeft de Afdeling aan de gemeente de mogelijkheid geboden om nader onderzoek te verrichten en het uiteindelijke aantal planologisch toegekende supermarktmeters aan de hand van dat onderzoek te motiveren.

De gemeente Gilze en Rijen heeft aan Goudappel Coffeng gevraagd om op basis van actuele cijfers te analyseren wat de effecten zijn van de realisatie van een supermarkt in het centrum van Rijen bij een omvang van 1.200 m² wvo en bij een omvang van 1.500 m² wvo. De resultaten van deze actuele analyses zijn weergegeven in het vervolg van deze rapportage.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de actuele marktsituatie in de dagelijkse sector in Rijen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige marktsituatie en op de effecten van de realisatie van een supermarkt in het centrum van Rijen bij een omvang van 1.200 wvo en bij een omvang van 1.500 m² wvo. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies kort op een rij gezet.

Actuele marktsituatie

In dit hoofdstuk schetsten wij de actuele situatie voor de dagelijkse sector in Rijen. Achtereenvolgens gaan wij in op het winkelaanbod, de consumentenvraag en het functioneren van deze sector.

2.1 Aanbod dagelijkse sector

Rijen kent op dit moment 20 winkels¹ in de dagelijkse sector met een totaal oppervlak van 6.460 m² winkelvloeroppervlak (wvo)². Het aanbod bestaat uit 4 bekende supermarktformules (Albert Heijn, Emté, Jumbo en Lidl) en twee (mini)supermarkten (Izmir en DS Deniz). Behalve de supermarkten kent de dagelijkse sector in Rijen een vrij compleet aanbod aan versspeciaalzaken (o.a. bakker, slager, groenteboer, slijter, reformwinkel, snoepwinkel, tabak/lectuur) en drogisterijen (Etos, Kruidvat). De meeste winkels liggen aan het Wilhelminaplein, de Hoofdstraat en de Stationsstraat. Daarnaast zijn nog enkele dagelijkse winkels gelegen aan het Raadhuisplein.

De supermarkten van Albert Heijn en Emté liggen in het kernwinkelgebied van Rijen en maken deel uit van winkelcentrum de Laverije aan het Wilhelminaplein. De Lidl en de Jumbo liggen beiden circa 200 meter buiten het kernwinkelgebied aan respectievelijk het Pieter Breughelhof (zijstraat van de Stationsstraat) en de Hoofdstraat. (Zie figuur 2.1).

¹ Bron: Locatus, opname augustus 2018

² Winkelvloeroppervlak: alle voor publiektoegankelijke ruimte, dus exclusief m² magazijn en kantine.



Figuur 2.1. Situering supermarkten Albert Heijn, Emté, Jumbo en Lidl Rijen³

De Albert Heijn en Emté kennen een moderne maat voor een supermarkt en meten circa 1.500 m² wvo. De Jumbo is met bijna 1.000 m² wvo wat kleiner. De Lidl meet 750 m² wvo.

2.2 Vraag dagelijkse sector

Het dagelijkse winkelaanbod in Rijen vervult vooral een functie voor de eigen inwoners. Rijen telt op dit moment 16.770 inwoners⁴. Richting 2025 neemt de bevolking van Rijen licht toe naar 17.110 inwoners⁵.

De inwoners van Rijen richten zich voor de dagelijkse boodschappen vooral op de eigen woonplaats. 94% van de bestedingen in de dagelijkse sector van de inwoners van Rijen komt in Rijen terecht. De koopkrachttoevloeiing naar Rijen bedraagt 13%⁶.

³ Bron: Google Maps

⁴ CBS-statline 27 juli 2018

⁵ Gebaseerd op bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant 2017 - 2040 waarbij wij er rekening mee houden dat bevolkingstoename voor hele gemeente Gilze en Rijen richting 2025 (535 inwoners) evenredig over de gemeente wordt verdeeld.

⁶ Koopstromenonderzoek Rijen, I&O Research oktober 2018

2.3 Economisch functioneren

In onderstaande tabel 2.1 is op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten over het dagelijkse winkelaanbod en de vraag, het huidige functioneren van de dagelijkse sector in Rijen geanalyseerd.

Aantal inwoners Rijen*	16.770
Bestedingen per inwoner (ex btw)**	€ 2.525,-
Lokaal omzetpotentieel (miljoen euro, ex btw)	42,3
Koopkrachtbinding***	94%
Lokaal gebonden bestedingen (miljoen euro, ex btw)	39,8
Koopkrachtoevloeiing***	13%
Totale omzetmogelijkheden (miljoen euro, ex btw)	45,8
Aanwezig aantal m2 wvo****	6.460
Gerealiseerde omzet per m2 wvo (ex btw)	€ 7.080,-

* CBS Statline, juli 2018

** Omzetkengetallen 2017, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek, Panteia juni 2018

*** Koopstromenonderzoek Rijen, I&O Research oktober 2018

**** Locatus, augustus 2018

Tabel 2.1: Huidig functioneren dagelijkse sector Rijen.

Uit tabel 2.1 blijkt dat de dagelijkse sector in Rijen een omzet realiseert van ruim 45 miljoen euro (ex btw) per jaar. De gerealiseerde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) bedraagt € 7.080,- per m² wvo. De omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Rijen ligt hiermee iets onder de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland van € 7.630,- per m² wvo⁷. Deze omzet per m² betreft het gemiddelde van alle supermarkten in Nederland. Het gaat zowel om supermarkten in landelijke gebieden, als supermarkten in centra in stedelijke gebieden.

Een wat lagere gerealiseerde omzet dan het Nederlands gemiddelde wil niet zeggen dat het aanbod in Rijen niet goed functioneert. Het functioneren hangt niet alleen van de omzet af, maar ook van de kostenstructuur. Hierbij speelt een rol dat Rijen gelegen is in het landelijk gebied, waarbij (onder meer) de (huisvestings)lasten lager zijn dan in het stedelijk gebied.

⁷ Bron: Omzetkengetallen 2017, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek, Panteia juni 2018

3

Toekomstige marktsituatie

In dit hoofdstuk gaan wij achtereenvolgens kort in op het centrumplan voor Rijen en op de mogelijke effecten van de realisatie van een supermarkt in het centrum bij een omvang van 1.200 m² wvo en bij een omvang van 1.500 m² wvo.

3.1 Centrumplan

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. Gestreefd wordt daarmee naar een verdere clustering en versterking van het kernwinkelgebied.

Met een herinrichting van het Wilhelminaplein, verdere concentratie van het voorzieningenaanbod en het bieden van mogelijkheden voor schaalvergroting van een (te) kleine supermarkt wil de gemeente Gilze en Rijen de aantrekkingskracht en vitaliteit van het centrum van Rijen versterken.

3.2 Scenario's omvang supermarkt

In het bestemmingsplan Centrumgebied wordt beschreven dat een te realiseren supermarkt maximaal 1.200 m² wvo mag beslaan. Vervolgens heeft Lidl in rechte aangevoerd een supermarkt van 1.500 m² wvo nodig te hebben om haar formule goed te kunnen exploiteren. Het beroep van Lidl onderbouwt zij met het eerder genoemde rapport van Bureau Stedelijke Planning⁸ dat aangeeft dat een verplaatsing en uitbreiding van de Lidl naar 1.500 m² wvo niet leidt tot structurele leegstand en geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur tot gevolg heeft.

⁸ Ruimtelijke onderbouwing verplaatsing en uitbreiding Rijen, Bureau Stedelijke Planning, 29 mei 2017

In dit kader stellen wij een analyse op voor de toekomstige situatie op basis van de meest actuele cijfers, waarbij we een scenario uitwerken van een verplaatsing van een supermarkt naar het centrum en uitbreiding naar 1.200 m² wvo en een scenario met een uitbreiding naar 1.500 m² wvo. Daarbij zijn wij in de scenario's uitgegaan van de maximale toename van het metrage bij een verplaatsing van een supermarkt.

In tabel 3.1 zijn de effecten van beide scenario's op het functioneren van de dagelijkse sector weergegeven. Daarnaast is in de tabel ook de huidige situatie weergegeven en is een scenario uitgewerkt, wanneer het centrumplan niet zou worden uitgevoerd.

	Huidige Situatie (2018)	Scenario supermarkt 1.200 m ² wvo (2025)	Scenario supermarkt 1.500 m ² wvo (2025)	Scenario Niets doen (2025)
Aantal inwoners Rijen*	16.770	17.110	17.110	17.110
Bestedingen per inwoner (exclusief btw)**	€ 2.525,-	€ 2.525,-	€ 2.525,-	€ 2.525,-
Lokaal omzetpotentieel (miljoen euro, ex btw)	42,3	43,2	43,2	43,2
Koopkrachtbinding***	94 %	95%	95,5%	92%
Lokaal gebonden bestedingen (miljoen euro, ex btw)	39,8	41,0	41,2	39,7
Koopkrachtoevloeiing***	13%	15%	15,5 %	11%
Totale omzetmogelijkheden (miljoen euro, ex btw)	45,8	48,3	48,8	44,7
Aanwezig aantal m2 wvo****	6.460	6.910	7.210	6.460
Gerealiseerde omzet per m2 wvo (ex btw)	€ 7.080,-	6.990	6.770	€ 6.910,-

* CBS Statline, juli 2018

** Omzetkengetallen 2017, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek, Panteia juni 2018,

*** Koopstromenonderzoek Rijen, I&O Research oktober 2018

**** Locatus, augustus 2018

Tabel 3.1: Scenario's toekomstige marktsituatie dagelijkse sector Rijen.

Uit tabel 3.1 blijkt dat met een concentratie en schalvergroting van het supermarktaanbod de koopkrachtbinding en koopkrachtoevloeiing licht toenemen en hiermee ook de omzetmogelijkheden voor de dagelijkse sector. Met de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt ontstaat een sterk supermarktaanbod in een compact winkelgebied en nemen de mogelijkheden voor one-stop shopping toe. In het scenario met een supermarkt van 1.500 m² wvo nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing een fractie meer toe dan in een scenario met een supermarkt van 1.200 m² wvo, omdat de supermarkt dan haar assortiment beter kan presenteren en de bezoeker meer comfort kan bieden (o.a. ruimere gangpaden).

In het scenario 'niets doen' zal de koopkrachtbinding en -toevloeiing geleidelijk afnemen. Het supermarktaanbod in het kernwinkelgebied is dan niet compleet, terwijl de supermarkt buiten het centrum op de huidige plek haar formule niet goed kwijt kan. De inwoners van Rijen, Gilze en aangrenzende gemeenten zullen dan voor de dagelijkse aankopen minder gericht zijn op Rijen. In het scenario 'niets doen' nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing geleidelijk af en hiermee ook de omzetmogelijkheden.

In de scenario's met een verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt nemen de omzetmogelijkheden toe, maar ook het aantal m² wvo. Bij een uitbreiding naar 1.200 m² wvo gaat het maximaal om een toename van 450 m² wvo en bij een uitbreiding naar 1.500 m² wvo maximaal om een toename van 750 m² wvo. De omzet per m² wvo neemt hierdoor licht af ten opzichte van de huidige situatie. Dit is overigens ook het geval in het scenario 'niets doen', omdat in dat scenario het aantal m² wvo weliswaar niet toeneemt, maar de omzetmogelijkheden afnemen.

De te realiseren omzetten per m² wvo verschillen weinig voor de geschetste scenario's. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat uitbreidingsmeters met een wat lagere omzet per m² wvo uitkunnen, omdat die meters vooral bedoeld zijn om de bezoeker meer comfort te bieden.

Kijkend naar de wat verdere toekomst na 2025 zullen in de scenario's met een verplaatsing van een supermarkt naar het centrum en uitbreiding van deze supermarkt, de omzetmogelijkheden en omzet per m² wvo verder toenemen vanwege de bevolkingsgroei. In het scenario 'niets doen' zullen de omzetmogelijkheden en omzet per m² wvo daarentegen verder afnemen. In het scenario 'niets doen' weegt de bevolkingsgroei na 2025 niet op tegen de verder afnemende koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing.

3.2.1 Kwaliteit boven kwantiteit.

Als we kijken naar de kwaliteit van de detailhandelsstructuur, betekent een verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt van buiten het centrum naar het Wilhelminaplein een versterking. Zoals aangegeven is dan sprake van een compact en compleet supermarktaanbod dat meer publiek uit Rijen en omgeving naar het centrum van Rijen zal trekken.

Met de clustering en concentratie van het winkelaanbod wordt de synergie tussen de winkels in het centrum van Rijen versterkt. Daarnaast is het de bedoeling dat met de uitvoering van het centrumplan met onder meer een herinrichting van het Wilhelminaplein een voor de consument aantrekkelijk winkelgebied ontstaat. Wanneer het centrumplan niet wordt uitgevoerd, zal zoals gezegd de structuur niet verbeteren en zal de marktpositie van het centrum van Rijen geleidelijk achter uitgaan.

Kortom: de uitvoering van het centrumplan met een concentratie en schaalvergroting van het supermarktaanbod, betekent een versterking van de kwaliteit van de voorzieningenstructuur in het centrum van Rijen.

3.2.2 Effecten op leegstand

In Rijen staat 7,8% van het winkelloppervlak leeg⁹. Dit leegstandspercentage ligt rond het niveau van het Nederlands gemiddelde van 7%. Een verplaatsing van een supermarkt van buiten het centrum naar het centrum en een uitbreiding van deze supermarkt, zal geen negatief effect hebben op de leegstand. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is dit scenario met het oog op de kwaliteit van de voorzieningenstructuur te verkiezen boven een scenario waarin geen verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt plaats vindt.

Het verschil in effect op de voorzieningenstructuur en leegstand tussen een supermarkt van 1.200 m² wvo en 1.500 m² wvo is minimaal. De extra 300 m² wvo bij een supermarkt van 1.500 m² wvo zorgt weliswaar voor een gemiddeld iets lagere omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Rijen dan bij een supermarkt van 1.200 m² wvo, maar dit verschil is te klein om effect te hebben op de leegstand en voorzieningenstructuur. Het verschil in omzet per m² wvo tussen een supermarkt van 1.500 m² wvo en 1.200 m² wvo bedraagt 3%. Een dergelijk klein verschil zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat en tot structurele leegstandseffecten. Voor het ondernemersklimaat is met name de ruimtelijk functionele structuur van belang en die wordt beter met uitvoering van het centrumplan en concentratie voor het aanbod.

Kortom: kijkend naar de langere termijn is met een supermarkt oppervlakte van 1.500 m² wvo sprake van een courante maat waarop een moderne supermarkt haar formule goed kan exploiteren. Een omvang van 1.500 m² wvo in plaats van 1.200 m² wvo, zal daarbij niet leiden tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat en tot structurele leegstandseffecten.

3.2.3 Parkeren

De parkeervraag bij een nieuwe ontwikkeling wordt gebaseerd op het aantal m² bvo van de ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een supermarkt van 1.790 m² bvo. Doordat de parkeervraag wordt gebaseerd op het aantal m² bvo, is het aantal m² wvo niet direct van belang. Slechts als sprake is van een 'scheve' verhouding wvo/ bvo kan dieper op het aantal m² wvo worden ingezoomd. Bij een supermarkt van 1.200 m² wvo en 1.790 m² bvo is sprake van een verhouding wvo / bvo van 67 / 100 en bij een supermarkt van 1.500 m² wvo en 1.790 m² bvo is de verhouding 84 / 100.

Het CROW gaat uit van een gebruikelijke verhouding wvo / bvo van 80 / 100. Een verhouding 1.500 m² wvo / 1.790 m² bvo (84 / 100) wijkt niet veel van de gebruikelijke verhouding van het CROW af.

Bij een verhouding van 1.200 m² wvo / 1.790 m² bvo (67 / 100) is de verhouding wat schever en kun je zeggen dat je dan uitgaande van de m² bvo rekening houdt met een in verhouding ruime parkeervraag.

⁹ Bron: Locatus, opname augustus 2018

4

Samenvatting en conclusies

In dit afsluitende hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies van het actuele onderzoek naar de toekomstige marktsituatie voor de dagelijkse sector en de omvang van de te realiseren supermarkt in het centrumplan kort op een rij gezet:

- Een verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt van buiten het centrum naar het Wilhelminaplein betekent een versterking van de voorzieningenstructuur. Deze ontwikkeling draagt bij aan een concentratie van het winkelaanbod, vergroot de synergie tussen de voorzieningen en vergroot de aantrekkingskracht op de consumenten in Rijen en omgeving.
- Het verschil in effect op de voorzieningenstructuur en leegstand tussen een verplaatsing van een supermarkt naar het centrum met uitbreiding naar 1.200 m² wvo of naar 1.500 m² wvo is klein en zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat en tot structurele leegstandseffecten.

Vestiging Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0570) 666 222
F +31 (0570) 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl