



Inhoudelijke reactie op
zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Kern Rijssen,
herontwikkeling
Stationsomgeving

25 november 2014



Memo



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Memo

Datum:

25 november 2014

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

[REDACTED] E

[REDACTED] Amsterdam

[REDACTED]

www.stedplan.nl

[REDACTED]

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. [REDACTED]

Dr. [REDACTED]

Voor meer informatie: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Projectnummer: 2013.A.589a

Referentie: 2013.A.604a Ter Steege stationsomgeving Rijssen_memo251114

Inhoudsopgave

	Pagina
Reactie op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving	4
1. Algemeen	
2. Bepaling marktruimte en actuele regionale behoefte	
3. Ruimtelijke motivatie	
4. Effecten	

Reactie op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving

Ter Steege Vastgoed werkt in samenspraak met de gemeente Rijssen-Holten aan de (her)ontwikkeling van het Stationsgebied in Rijssen. Ter Steege is initiatiefnemer, de gemeente schetst de kaders voor de ontwikkeling. Het gaat om de ontwikkeling van woningen, appartementen en commerciële/maatschappelijke voorzieningen. Onderdeel van de commerciële voorzieningen is de realisatie van een supermarkt van circa 1.500 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Bureau Stedelijke Planning heeft in opdracht van Ter Steege Vastgoed een distributieve onderbouwing en effectrapportage verzorgd voor deze ontwikkeling.¹ De gemeente Rijssen-Holten heeft Seinpost gevraagd om hierop een second opinion te geven.²

Het ontwerp bestemmingsplan “Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving” heeft van 27 augustus 2014 tot en met 7 oktober 2014 ter inzage gelegen. Lexence Advocaten & Notarissen heeft twee zienswijzen ingediend namens cliënte Gyllentorget II B.V. (d.d. 3 oktober 2014), de eigenaar van het onroerend goed waarin Albert Heijn nu is gevestigd, en namens cliënte Jumbo Supermarkten B.V. (d.d. 17 oktober 2014). Ook [REDACTED] Vastgoed (eigenaar van het complex aan de Boomkamp waar o.m. Jumbo is gevestigd) heeft een zienswijze ingediend (d.d. 17 oktober 2014). Tot slot heeft (in opdracht van Gyllentorget) Droogh Trommelen en Partners (DTNP) in januari 2014 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de beoogde verplaatsing van Albert Heijn. De rapportage die hierover is opgesteld is tevens bijgevoegd bij de zienswijzen.³

Een aantal aspecten van de twee door Lexence en [REDACTED] Vastgoed ingediende zienswijzen hebben betrekking op de distributieve onderbouwing en effectrapportage van Bureau Stedelijke Planning (d.d. 19 december 2013). In voorliggende memo is de inhoudelijke reactie van Bureau Stedelijke Planning op de zienswijzen geformuleerd. Deze valt uiteen in drie punten:

- een algemene reactie;
- de bepaling van de marktruimte en actuele regionale behoefte (eerste trede ladder duurzame verstedelijking) en
- de ruimtelijke motivatie en effecten van het voorgenomen initiatief.

1. Algemeen

Onze rapportage van 19 december 2013 schetst feitelijk twee mogelijke scenario's:

1. de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Stationsomgeving (een toevoeging van maximaal 758 m² wvo); en
2. de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Stationsomgeving en de herinvulling van de achter te laten locatie aan de Watermolen met een nieuwe supermarkt (een toevoeging van extra dagelijks aanbod van 1.700 m² wvo, waarvan 1.500 m² wvo supermarkt en 200 m² aanvullende dagwinkels).

¹ Distributieve toets en effecten ontwikkeling Rijssen – Stationsomgeving, Bureau Stedelijke Planning (19 december 2013).

² Second opinion DPO Albert Heijn Rijssen, Seinpost (2013/2014).

³ Effectenanalyse verplaatsing supermarkt Rijssen, DTNP (22 januari 2014).

Beide scenario's zijn door ons onderzocht op distributieve ruimte en effecten. In de zienswijze van Lexence wordt aangevoerd dat wij als argument meegeven dat, distributief gezien, deze nieuwe supermarktlocatie ook de weg vrijmaakt voor een discounter op de oude locatie. Dit is echter geenszins het geval, zo kan in ons rapport gelezen worden. We stellen slechts dat er bij relocatie van Albert Heijn twee scenario's denkbaar zijn: herinvulling van het achter te laten pand met een (discount)supermarkt of niet.⁴

2. Bepaling marktruimte en actuele regionale behoefte

Lexence en [REDACTED] Vastgoed betogen dat er geen marktruimte is voor een extra supermarkt in Rijssen. [REDACTED] geeft aan dat de markt in Rijssen voor dagelijks aanbod al verzadigd is (zie punt 3.1 in zienswijzen). Lexence stelt dat de aannames die Bureau Stedelijke Planning hanteert bij het becijferen van de toekomstige marktruimte niet reëel zijn (zie punt 4 in beide door Lexence ingediende zienswijzen).

- Voor wat betreft de **distributieve berekening** gaat Bureau Stedelijke Planning bij de *verplaatsing* van de Albert Heijn (een toevoeging van maximaal 758 m² wvo) uit van een koopkrachtbinding van 95%, als gevolg van de beoogde kwalitatieve aanbodversterking met de realisering van een volwaardige supermarkt in het Stationsgebied. Deze binding van 95% wordt tevens gebruikt als uitgangspunt in de rapportage van DTNP. Op basis van dit bindingspercentage is een *verplaatsing en uitbreiding* van de Albert Heijn in de kern Rijssen distributief te verantwoorden. Op het argument van Lexence dat Seinpost in haar second opinion een dergelijk bindingspercentage te hoog acht omdat consumenten mobieler worden en omdat supermarkten in de omgeving zich hebben versterkt reageren wij als volgt. Wij beschouwen een binding van 95% in kernen als Rijssen als een reëel uitgangspunt. Ook DTNP hanteert dat in zijn distributieve berekening, bij de komst van een supermarkt in de Stationsomgeving.⁵ Dagelijkse boodschappen worden veelal dicht bij huis gedaan. Wanneer er een compleet, divers en voldoende groot supermarktaanbod is zullen inwoners van een bepaalde woonkern niet snel geneigd zijn om boodschappen buiten de eigen kern te doen. De gemeten koopstromen uit 2010 (binding van 90%) doen geen recht aan de huidige koopstromen gezien de veranderingen in het aanbod (opening Emté in 2012 en de beoogde opening van de nieuwe supermarkt in de Stationsomgeving). De door ons gebruikte koopkrachtbinding wordt onderschreven in de literatuur: in kernen van 20.000 tot 30.000 inwoners die op meer dan 12 kilometer van een kern van hogere orde liggen de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector tussen de 93% en 97%.⁶ Op het argument van Seinpost dat versterking van supermarkten in de regio een negatieve invloed hebben op de binding in Rijssen is ons antwoord dat versterking van deze supermarkten alleen een negatieve invloed op de binding van inwoners in Rijssen aan het dagelijks aanbod in Rijssen kunnen hebben als dit regioaanbod ook daadwerkelijk concurrerend is met het aanbod in de woonkern Rijssen. Geen van ontwikkelingen na 2010 in de regio en geen van de ontwikkelingen waar we de komende jaren rekening

⁴ Planologisch gezien is op de nieuwe locatie ook een andere supermarkt mogelijk dan de te verplaatsen Albert Heijn. Dit maakt voor de uitkomsten van de marktruimtestudie geen verschil.

⁵ DTNP acht het overigens een zeer ambitieus uitgangspunt, maar noemt het wel realistisch (letterlijk: "mogelijk").

⁶ Zie o.a. 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat' (Bolt, 2003).

mee moeten houden heeft c.q. zal echter dit effect kunnen hebben. Het gaat in dit geval om de centrumontwikkeling in Holten waar de Aldi is verplaatst naar het centrum en de Albert Heijn uitbreidt en vernieuwt.

- Bureau Stedelijke Planning schetst ook een tweede scenario waarin de huidige locatie van de Albert Heijn wordt ingevuld met een discountsupermarkt. In een dergelijk scenario gaat het om de *toevoeging* van een supermarkt, en acht Bureau Stedelijke Planning een hogere binding mogelijk tot maximaal 97%. De toename aan binding wordt in dit scenario veroorzaakt door de vestiging van een aanbieder in Rijssen die aanvullend is op het reeds bestaande supermarktaanbod, en die bovendien in sterke mate appelleert aan de wensen van de consument. Een mogelijke herinvulling van het huidige Albert Heijn-pand met een (hard-discount) supermarkt betekent echter een toevoeging van 1.700 m² wvo in de dagelijkse sector (in plaats van de 758 m² die opgaat in het scenario waar de Albert Heijn alleen verplaatst). Bureau Stedelijke Planning geeft aan dat een dergelijke toevoeging spanning legt op de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de schaal van de gehele kern Rijssen. De door consumenten uitgeoefende vraag is in het tweede scenario kleiner dan het aanbod rechtvaardigt. Hierover zijn zowel DTNP als Seinpost en Bureau Stedelijke Planning het eens.
- Ter nuancering op de bovenstaande conclusie ten aanzien van het tweede scenario geldt wel dat dit overaanbod betrekking heeft op het niveau van de kern als geheel. Zo zegt het nog niets over autonome ontwikkelingen in het gevestigd aanbod (“heeft al het nu gevestigde aanbod wel voldoende toekomstperspectief, los van het voorliggende initiatief?”). In dat kader is van belang dan na afronding van onze rapportage ‘Distributieve toets en effecten ontwikkeling Rijssen – Stationsomgeving’ van 19 december 2013 de solitair gelegen C1000-supermarkt aan het Beatrixplein in Rijssen is omgebouwd tot een Plus-supermarkt. De voormalige Plus-supermarkt aan de Roelf Bosmastraat (694 m² wvo) staat leeg en is verhuisd naar het pand van de voormalige C1000 en beperkt vergroot (ca. 120 m²). Dit betekent dat het supermarktaanbod in Rijssen in de huidige situatie, sinds het schrijven van onze onderzoeksrapportage, per saldo met 1 supermarkt, ofwel ca. 580 m² wvo is afgenomen. De afname van het bestaande aanbod betekent distributief gezien dat er ruimere marktmogelijkheden voor nieuwe initiatieven zijn ontstaan. Met alleen al deze ontwikkeling kent het tweede scenario al een minder negatieve uitkomst dan nu nog wordt verondersteld.
- Ook zegt de uitkomst van een distributieve studie niets over de ruimtelijk volstrekt relevante vraag of het niet wenselijk(er) is het supermarktaanbod meer binnen het centrumgebied te situeren, in plaats van op solitaire locaties verspreid over de kern.

Concurrentieverhoudingen en marktruimte vormen overigens in beginsel geen argument: puur op basis van economische gronden mag er niet worden geordend. Wel moet, in het kader van artikel 3.1.6 lid 2 van het BRO (‘ladder voor duurzame verstedelijking’) een actuele regionale behoefte worden aangetoond. Hier gaat Lexence in beide ingediende zienswijzen ook op in (in beide gevallen onder punt 5). Lexence betoogt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6 tweede lid BRO en niet de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft doorlopen. Ook [REDACTED] gaat hier in haar zienswijzen op in (onder punt 3.2) en vraagt zich af of het plan wel voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij formuleren daarop de volgende reactie.

- Voor de bepaling van de **actuele regionale behoefte** (eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking) hanteert Bureau Stedelijke Planning altijd meerdere kwantitatieve methoden. Er is naast een DPO-berekening ook een vergelijking van winkeldichtheden en een benchmarkanalyse toegevoegd. De *verplaatsing en uitbreiding* van Albert Heijn in de kern Rijssen is volgens de analyses distributief te verantwoorden. De benchmarkanalyse laat daarnaast tevens zien dat er in Rijssen Centrum nog mogelijkheden liggen voor een supermarktformule in het hard-discount segment.

Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte dient niet alleen aan kwantitatieve maar zeker ook aan kwalitatieve aspecten waarde te worden gehecht. In dit verband wijst Bureau Stedelijke Planning op relevante trends en ontwikkelingen:

- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben deze een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is in autonome zin sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen (de sluiting van de C1000 en de verplaatsing van de kleine Plus van ca. 700 m² in het buurtsteunpunt op de Roelf Bosmastraat in Rijssen is een goed voorbeeld van deze autonome trend). Een dergelijke schaalvergroting, *met behoud van functionaliteit en aantrekkingskracht*, kan op de huidige locatie van de Albert Heijn aan de Watermolen niet worden gerealiseerd, ook niet bij een eventuele uitbreiding op de huidige locatie aan de Watermolen. Ook andere locaties in het kernwinkelgebied van Rijssen (Grotestraat/Haarstraat) zijn ongeschikt. Hoewel er op de Enterstraat (nabij de huidige locatie aan de Watermolen) wel enkele relatief grote leegstaande units zijn, is geen van deze units geschikt om een supermarkt van gevraagde omvang, en met de gevraagde parkeerplaatsen, te huisvesten.
- **De regiofunctie van Rijssen:** Zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse detailhandel in Rijssen vervult een stevige functie voor de eigen inwoners, maar beide kennen ook een substantiële regiofunctie. Voor de dagelijkse sector geldt dat 23% van de omzet in de dagelijkse sector in Rijssen afkomstig is van inwoners van buiten de woonkern Rijssen. Deze regiofunctie is nooit een gegeven. Om ook in de toekomst een rol van betekenis te blijven spelen voor de regioconsument zal Albert Heijn zijn regionale functie minimaal moeten consolideren, en liever nog, versterken. Op de huidige locatie kan Albert Heijn de functie van lokaal en regionaal verzorgende supermarkt niet naar behoren vervullen. De supermarkt is te klein voor een plaatsverzorgende en regiofunctie, het parkeren is niet optimaal (kwantitatief en kwalitatief), en ook de bereikbaarheid (op microniveau) laat te wensen over.

3. Ruimtelijke motivatie

█ en Lexence betogen dat de vestiging van een extra supermarkt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (punt 4 in de zienswijzen van █, punt 6 in de zienswijzen namens Gyllentorget en punt 7 in de zienswijzen namens Jumbo). Bureau Stedelijke Planning kan zich hier niet in vinden, gegeven de generieke detailhandelsontwikkelingen, de lokale ontwikkelingen in de detailhandelstructuur en gegeven de beperkte effecten op de bestaande winkelstructuur en de leegstand.

- De winkelstructuur in Rijssen wordt voor de reguliere niet-dagelijkse detailhandel (dus uitgezonderd PDV) gekenmerkt door een beperkt aanbod in ondersteunende centra en een groot en gevarieerd aanbod in het centrum. Voor de dagelijkse detailhandel geldt dat anders: zo zijn slechts drie van de acht (nu: zeven) supermarkten in Rijssen gevestigd in het centrum.
- Met de bestaande detailhandelsstructuur als gegeven acht Bureau Stedelijke Planning het wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn en een laagdrempelig karakter kennen. Albert Heijn zal met de ontwikkeling van het Stationsgebied verplaatsen naar een grotere, laagdrempelige locatie met een betere bereikbaarheid en een verbeterde parkeersituatie. Ook na op deze locatie, anders dan op de huidige locatie, een inpandige zogenaamde pickup point (afhaalpunt voor eerder digitaal bestelde boodschappen) worden gerealiseerd. De Albert Heijn kan op deze locatie de regiofunctie beter vervullen (wat ook een grotere toevloeiing naar Rijssen Centrum tot gevolg zal hebben). Deze Stationslocatie is bovendien onderdeel van Rijssen Centrum. Het betreffende deel van het centrumgebied (Stationgebied en noordelijk deel van de Boomkamp) wordt gekenmerkt door enkele andere aanbieders van dagelijkse en frequent benodigde goederen (Jumbo en Action). Dit gebied wordt door de realisering van de supermarkt in de Stationsomgeving versterkt in zijn ankerfunctie voor de binnenstad, zeker indien de verbinding van dit deelgebied met de hoofdwinkelas (Grotestraat/Haarstraat), waar vooral recreatief wordt gewinkeld, op een aantrekkelijke manier kan worden ingericht.

De verplaatsing van de Albert Heijn heeft wel als consequentie dat er een dagelijkse trekker op de oostelijke kop van de Grotestraat (onderdeel van de hoofdwinkelas) vertrekt. Doordat Albert Heijn op deze plek niet echt uit de verf komt, en (daarmee) ook de parkeervoorziening niet, is de functie als bronpunt van centrumbezoek echter ook in de huidige situatie verre van optimaal te noemen. Bureau Stedelijke Planning geeft, net als Seinpost en DTNP, aan dat het wel wenselijk is om de bestaande locatie in te vullen met een trekker. Een trekker die beter in staat is om een relatie met het kernwinkelgebied tot stand te brengen dan de Albert Heijn op dit moment doet. Dit kan een trekker in de niet-dagelijkse sfeer zijn, maar ook een trekker in de dagelijkse sfeer, in de vorm van een hard-discount supermarkt. Een dergelijke supermarkt kan anders dan Albert Heijn met minder meters ook uit de voeten. Ook weten we op basis van een benchmarkanalyse met vergelijkbare centrumgebieden dat er in Rijssen Centrum ruimte is voor een discountaanbieder.

4. Effecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in ons rapport tevens de vraag beantwoord wat de effecten zullen zijn op de bestaande winkelstructuur, leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Rijssen. Lexence heeft in zijn zienswijze voor Gyllentorget opgevoerd dat door ons niet aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie zou leiden. Wij betwisten dat met de volgende argumenten.

- Zoals bij elk initiatief valt op voorhand niet geheel uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt als gevolg van deze ontwikkeling. Zeker in het scenario dat de huidige locatie van Albert Heijn niet wordt ingevuld met een supermarkt, is de additionele omzetclaim echter betrekkelijk gering, slechts 3% van de nu door het dagelijks aanbod uitgeoefende omzetclaim. Bij herinvulling van de locatie aan de Watermolen met een supermarkt is deze claim beduidend groter, ca. 10% van de nu door het dagelijks aanbod uitgeoefende claim. Zelfs dan is het niet te verwachten dat individuele supermarkten in het centrum van Rijssen hun deuren zullen moeten sluiten als gevolg van deze ontwikkeling. Dit wordt deels veroorzaakt door het feit dat het gemoderniseerde supermarktaanbod de inwoner van Rijssen en de regioconsument beter aan zich zal weten te binden. De omzeteffecten voor het relevante aanbod in Rijssen worden daarmee als het ware gedempt.
- Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling in ieder geval niet leiden.⁷ De leegstand is in Rijssen nog betrekkelijk laag (naar landelijke verhoudingen), en niet geconcentreerd op een specifieke plek, noch in het centrum noch daarbuiten. Per saldo is de beoogde ontwikkeling te beschouwen als een ontwikkeling die het centrumgebied van Rijssen zal versterken. Om die reden achten wij het niet aannemelijk dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling een onaanvaardbare leegstandssituatie zal ontstaan, met dito gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Los van deze constatering is er een algemene trend dat kleine supermarkten en/of supermarkten die een te klein verzorgingsgebied bedienen kampen met verminderde aantrekkingskracht. Het ligt in de lijn der verwachting dat een aantal kleinere, nu reeds matig of slecht functionerende supermarkten en winkelgebieden in de regio in de toekomst zullen verdwijnen. Dit is een autonome trend, die ook optreedt zonder de beoogde ontwikkeling, maar er wel door kan worden versneld. De al eerder geschetste ontwikkeling in Rijssen-West (met de samenvoeging van Plus en C1000) is daar een illustratie van.

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

⁷ De gemeente Rijssen-Holten is in het gelijk gesteld bij uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Schuppert" (Uitspraak 201211929/1/R1). Het beroep van de eigenaar van het pand op de Smidsbelt, waaruit de Aldi-supermarkt relocateert naar de Schuppert-locatie, is ongegrond verklaard. Hoewel de leegstand in Holten (11,3%) een stuk hoger is dan in Rijssen (6,4%) is het oordeel van de Raad van State dat de verplaatsing van de Aldi niet een onaanvaardbare leegstand tot gevolg heeft. Dit oordeel is gebaseerd op het standpunt dat er op de voormalige Aldi-locatie een bestemming ligt die ook door andere functies dan een supermarkt kan worden ingevuld.