

Ladder voor Duurzame Verstedelijking - supermarktontwikkelingen

Steenwijkerland



titel rapport
**Ladder voor Duurzame
Verstedelijking - super-
marktontwikkelingen**

datum
24 november 2022

projectnummer
P01695

opdrachtgever
**Gemeente Steenwijker-
land**

BRO
Projectleider
DG
Projectteam
MOt

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*"Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten."*

*"Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken."*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding en conclusies	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.2.1 Kwalitatieve behoefte	4
1.2.2 Kwantitatieve behoefte	4
1.2.3 Aanvaardbaarheid effecten	4
1.2.4 Versterking binnen bestaand stedelijk gebied	5
2 Kwalitatieve analyse	6
2.1 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen	6
2.1.1 Trends en ontwikkelingen	6
2.1.2 Plannen en initiatieven	6
2.1.3 Beleidskaders	6
2.2 Aanbodanalyse sector dagelijkse artikelen verzorgingsgebied	6
2.2.1 Aanbod	6
2.2.2 Supermarktaanbod relevante regio	7
2.3 Leegstand	8
3 Kwantitatieve analyse en effecten	10
3.1 Uitgangspunten marktbenadering	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2 Marktbenadering kern Steenwijk	10
3.3 Effecten op detailhandelsstructuur en consumentenbeleving	10

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Beleidskaders

Bijlage 3 Uitgangspunten marktbenadering

1 Inleiding en conclusies

1.1 Aanleiding

In de gemeente Steenwijkerland worden plannen uitgewerkt voor de versterking van de drie supermarkten aan het Steenwijkerdiep aan de rand van het centrumgebied van de kern Steenwijk (figuur 1). Dit wordt gecombineerd met een herontwikkeling van een deel van het (leegstaande) vastgoed in het gebied en een aanpak van de openbare ruimte en de parkeersituatie. De functionele ontwikkelingen zijn als volgt:

- Lidl zal uitbreiden naar circa 1.470 m² winkelvloer (wvo)¹ door sloop en herontwikkeling van het huidige pand en panden in de omgeving;
- Jumbo zal gaan 'vernieuwbouwen' naar een omvang van circa 2.400 m² wvo;
- Aldi bouwt een nieuwe winkel. De discounter wordt daarbij vergroot naar 1.200 m² wvo;
- Action zal zich vestigen in het achter te laten pand van Aldi.

Deze ontwikkelingen worden ingezet om de supermarkten toekomstbestendig te maken, zodat hun verzorgingsfunctie voor de inwoners van Steenwijk en omgeving behouden blijft. Onder meer door de versterking van de parkeersituatie wordt de autobereikbaarheid van de supermarkten verbeterd.

1.2 Conclusies toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Bro) (hierna: "ladder") is een wettelijk verplicht motiveringsinstru-



Figuur 1: Supermarktontwikkelingen Steenwijkerdiep

ment dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De planontwikkeling moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is de toets aan de ladder wettelijk verplicht. Het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet

binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De planlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, daarom is onderhavige rapportage gericht op het toetsen van de behoefte aan en effecten van de ontwikkeling. Het gaat erom dat eventuele (leegstands)effecten als gevolg van het initiatief aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

¹ Wvo staat winkelvloeroppervlak: het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel (exclusief magazijn, inpandige bevoorrading, kantoor, sociale en technische ruimten). Het wvo is doorgaans circa 80% van het bruto vloeroppervlak.

Voor de toets aan de ladder moet de behoefte worden bepaald in het relevante verzorgingsgebied. In de analyse wordt de kern Steenwijk inclusief de kernen Tuk, Steenwijkerwold en de omliggende buurtschappen gezien als het primaire verzorgingsgebied (tabel 1). Inwoners van dit gebied zijn primair gericht op het winkelaanbod in Steenwijk. Dit geheel wordt in het vervolg aangeduid als 'de kern Steenwijk' of kortweg Steenwijk.

1.2.1 Kwalitatieve behoefte

De conclusies worden gegeven aan de hand van de relevante aspecten van de ladder: behoefte, effecten en locatiekeuze. Voor een toelichting op de conclusies wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en de bijlagen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van kwalitatieve behoefte aan de planontwikkeling. Hierbij is het volgende van belang.

- De drie supermarkten (Jumbo, Lidl en Aldi) zijn in de huidige situatie aan de kleine kant, met name de beide discounters (Lidl en Aldi). Hierdoor komen de formules momenteel niet goed tot hun recht. Daarbij is de parkeervoorziening beperkt.
- In de beoogde ontwikkeling worden de supermarkten vergroot tot een moderne omvang passend bij de formule, waardoor de winkels beter inspelen op de actuele consumententrends. De consument kiest immers voor gemak en comfort en zodoende voor ruim opgezette supermarkten/ supermarktcentra. De uitbreiding is dan ook nadrukkelijk gericht op het versterken van het winkelcomfort en de beleving. Aanvullend kiest Jumbo ervoor om horeca-elementen te integreren in de winkel (shop-in-shop), zodat nog meer ingezet kan worden op beleving in de winkel.

- Gelet op het voorgaande, is de ontwikkeling noodzakelijk om de aantrekkingskracht van Steenwijk centrum als boodschappenvoorziening op peil te houden.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand vastgoed kan worden ingepast. Er is, gelet op de omvang en locatie-aspecten, geen leegstaand vastgoed geschikt om het initiatief te ondervangen.

1.2.2 Kwantitatieve behoefte

Naast kwalitatieve behoefte is er ook sprake van kwantitatieve behoefte. Hierbij is het volgende van belang.

- Uit de dpo-benadering volgt dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied in de huidige situatie met een gemiddeld hoge vloerproductiviteit functioneert. Dit wordt onder andere verklaard door de bovenlokaal verzorgende functie van de Steenwijkse supermarkten, de gemiddeld kleine omvang van Aldi en Lidl en de bestedingen door toeristen en recreanten. Richting 2030 zal de vloerdruk nog licht toenemen als gevolg van het toenemende inwonertal (draagvlak).
- De hoge omzet per m² is een duidelijke indicatie van de behoefte aan uitbreiding en modernisering van de supermarktvoorziening.
- De aangetoonde kwantitatieve behoefte en marktruimte kan worden ingezet voor de beoogde ontwikkeling. Zo blijft Steenwijk in de regio aantrekkelijk als boodschappencentrum.

1.2.3 Aanvaardbaarheid effecten

Geconcludeerd wordt dat de eventuele effecten van de supermarktontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef-

en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie zijn de volgende aspecten van belang:

- Op de eerste plaats zal na de beoogde uitbreiding van de supermarkten, de omzet per m² wvo in de dagelijkse sector nog steeds net onder het gewogen gemiddelde liggen. Dit is een indicatie dat er voor de detailhandel in dagelijkse artikelen voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren.
- Daarbij staat een dalende vloerproductiviteit niet gelijk aan het economisch functioneren of aan omzetteffekten. Het economisch functioneren wordt namelijk vooral bepaald door de huurprijzen van het winkelvastgoed en

Tabel 1 Inwoneraantal primair verzorgingsgebied per november 2020 (CBS, 2020)

Kern / buurtschap	Aantal inwoners
Steenwijk	17.115
Tuk	2.150
Zuidveen	620
Steenwijkerwold	1.885
Willemsoord	870
Eesveen	580
Witte Paarden	200
Basse	225
Kallenkote	320
Onna	305
Totaal primair verzorgingsgebied	24.270

door het bedrijfsmodel van de betreffende formule. Sommige formules renderen met een lagere vloerproductiviteit.

- Sluiting van bestaande winkels en onaanvaardbare leegstand wordt niet verwacht.
- Verder is de modernisering vooral nodig om de bestaande winkels ruimer in te delen, zodat aan klanten meer winkelcomfort wordt geboden (ruimere gangpaden, lagere schappen, ruimere productpresentatie, meer bediening op de versafdeling). Een uitbreiding van het oppervlak betekent dan ook niet dat de omzet evenredig zal toenemen met het vvo. In de modelmatige benadering wordt hier echter wel vanuit gegaan. Hierdoor geeft het model enige overschatting van de omzeteffecten die in werkelijkheid zullen optreden.
- Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Uit de effectenanalyse blijkt dat de bestaande aanbieders in de kern Steenwijk, mede gelet op het voorgaande, voldoende perspectief blijven houden voor economisch-duurzaam functioneren. Daarbij kunnen supermarkten relatief eenvoudig inspelen op omzeteffecten door de bedrijfsvoering te wijzigen.
- Ook de supermarkten buiten de kern Steenwijk (in de gemeente en de regio) blijven voldoende perspectief houden, omdat de planontwikkeling niet zal leiden tot een wezenlijke toename van de koopstromen vanuit deze kernen naar Steenwijk.
- Ook het effect op de versspeciaalzaken in het centrum van Steenwijk zal beperkt en aanvaardbaar zijn. Wel is het denkbaar dat er één of enkele, reeds slecht functionerende zaken zullen verdwijnen. Dit is een deels autonome ontwikkeling en vanuit de laddersystematiek be-

zien aanvaardbaar. Immers, er komt modern winkelaanbod voor in de plaats, waardoor de structuur per saldo wordt versterkt.

1.2.4 Versterking binnen bestaand stedelijk gebied

Het initiatief zal de detailhandelsstructuur versterken en de consumentenverzorging verbeteren. Er wordt ingespeeld op de voorgaand beschreven kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn. Verder van belang is dat het planinitiatief aansluit op het gedachtegoed van de ladder en duurzaam ruimtegebruik, door transformatie en hergebruik van locaties en bestemmingen. Het planinitiatief betreft namelijk een verdichtingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

2 Kwalitatieve analyse

2.1 Trends en ontwikkelingen, beleid en plannen

2.1.1 Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Hierna worden de relevante trends beschreven.

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument steeds vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede parkeervoorziening. Door de corona-crisis heeft de consument, meer dan ooit, behoefte aan ruim opgezette supermarkten (brede gangpaden etc.). Hier kan ook bij drukte afstand worden bewaard en voelt de consument zich veiliger.
- De afgelopen jaren is de omzet van de winkels in de dagelijkse artikelen gegroeid. Door de Corona-crisis is de besteding verder toegenomen. In het derde kwartaal van 2020 is er bijvoorbeeld 6,1% meer omgezet t.o.v. een jaar eerder. Dit volgt na een omzetstijging in het eerste en tweede kwartaal van respectievelijk 6,8 en 7,9% ten opzichte van 2019 (CBS, 2020). De verwachting voor de komende jaren is eveneens positief.
- De corona-crisis heeft geen negatief maar eerder een positief effect op de boodschappenbesteding. Dit komt door hamstergedrag, maar vooral door verschuivende bestedingen, van horeca naar boodschappen. Weliswaar neemt door de corona-crisis ook de online-besteding hard toe, maar doordat dit ook geldt voor de fysieke supermarkten, blijft de verhouding ongeveer gelijk. Met andere woorden, de groei van online gaat niet ten koste van de fysieke supermarkten.
- Over de hele linie heeft in de supermarktbranche de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. Voor

een rendabel functioneren is een steeds groter wvo nodig. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo is toegenomen.

- Samenvattend kiest de consument voor gemak en comfort en zodoende voor moderne supermarkten. Door de (door)ontwikkeling naar moderne maatvoering spelen de supermarktontwikkelingen hierop in.

2.1.2 Plannen en initiatieven

Buiten het planinitiatief zijn er voor zover bij BRO bekend, geen relevante andere supermarktontwikkelingen in het verzorgingsgebied.

2.1.3 Beleidskaders

Voor een overzicht van de beleidskaders wordt verwezen naar bijlage 2. Navolgend zijn enkel de conclusies van de beleidskaders in relatie tot het planinitiatief beschreven.

- Het provinciaal beleid is vooral kaderstellend. Detailhandel dient primair in of aangrenzend aan kernwinkelgebieden gefaciliteerd te worden. Steenwijk wordt hierin als streekverzorgend centrum beschouwd waar ruimte wordt geboden voor een versterking van de voorzieningsstructuur.
- Er is geen actueel gemeentelijk beleid specifiek gericht op detailhandel en supermarkten. Wel streeft de gemeente ernaar om ook in 2030 een streekverzorgend centrum te zijn waar de supermarkten een relevante rol in spelen. De supermarktontwikkeling voorziet hierin.
- Verder van belang is dat het planinitiatief aansluit op het gedachtegoed van de Ladder en duurzaam ruimtegebruik, door transformatie en hergebruik van locaties en bestemmingen (zie ook hoofdstuk 1).

2.2 Aanbodanalyse sector dagelijkse artikelen verzorgingsgebied

2.2.1 Aanbod

- De kern Steenwijk is de voornaamste kern van de gemeente Steenwijkerland. In het primaire verzorgingsgebied (Steenwijk, Tuk, Steenwijkerwold en omliggende buurtschappen) zijn in totaal 35 zaken in de sector dagelijkse artikelen gevestigd met een gezamenlijke omvang van 9.824 m² wvo (tabel 2).
- In het centrum van Steenwijk zijn 21 winkels in de dagelijkse sector gevestigd, waarvan het merendeel versspécialzaken.
- Er zijn 8 supermarkten in het primaire verzorgingsgebied (figuur 2). De Albert Heijn ligt tegen het Steenwijkerdiep. Verder is er een Coop aan de oostzijde van het centrum en ligt er een Albert Heijn in de wijk Oostermeenthe. De kernen Tuk en Steenwijkerwold beschikken beiden over een kleine buurtsuper.

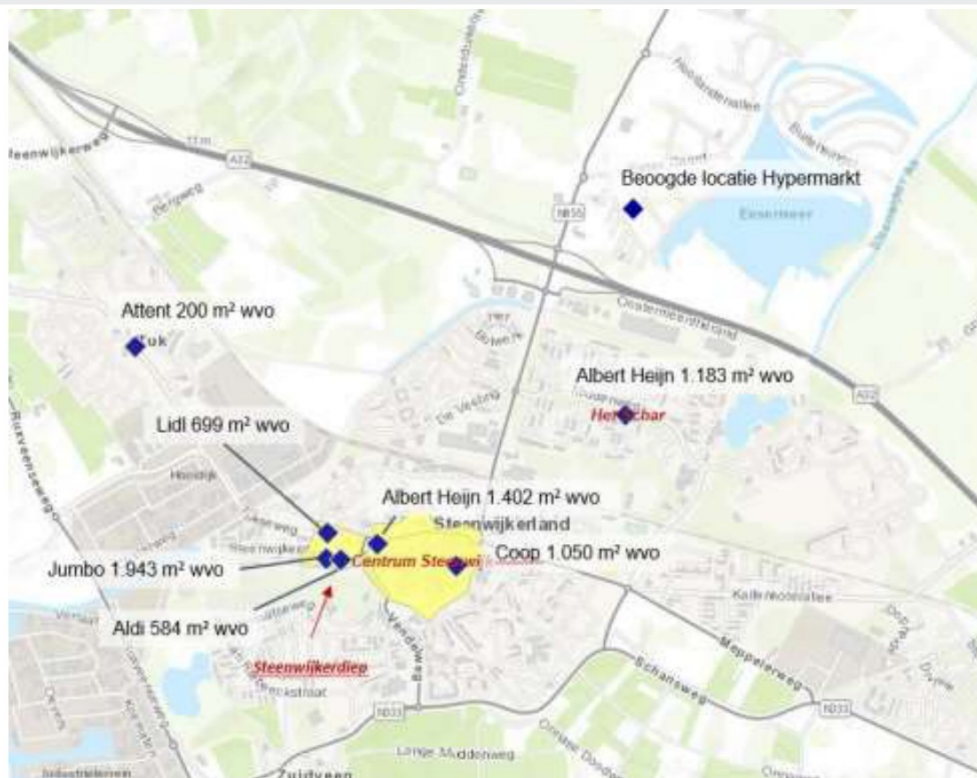
- Met name de Aldi en de Lidl zijn relatief kleinschalig ten opzichte van de andere supermarkten en ten opzichte van de maatvoering die passend is bij de hedendaagse verschijningsvorm van beide formules. Hierdoor kunnen beide supermarkten de eigen kwaliteiten niet optimaal presenteren, wat leidt tot een verminderde aantrekkingskracht op de consument.
- Indien het winkelaanbod in de dagelijkse sector per 1.000 inwoners wordt afgezet tegen referentiekernen, blijkt dat dit aanbod rond de gemiddelden ligt².
- De streekverzorgende functie en het toerisme in de gemeente zorgt voor extra draagvlak voor het winkelaanbod. Dit is een indicatie voor een behoefte aan uitbreiding van het winkelaanbod om beter in de verzorgingsfunctie te voorzien.

Tabel 2 Aanbod dagelijkse sector kern Steenwijk (bron: Locatus, 2020)

	Aantal verkoop-punten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)
Supermarkten	8	7.328
Versspecialisten	22	1.309
Persoonlijke verzorging	5	1.187
Totaal dagelijks aanbod	35	9.824

2.2.2 Supermarktaanbod relevante regio

- In figuur 3 is het regionale supermarktaanbod weergegeven. Dit geeft inzicht in het regionale spanningsveld en koopstromen. Naast Steenwijk kent de regio nog twee



Figuur 2: Supermarktaanbod verzorgingsgebied (exclusief SPAR in Steenwijkerwold a 266 m²) (bron: Locatus, 2020, bewerking: BRO)

- bovenlokaal verzorgende kernen met een divers supermarktaanbod, zijnde Wolvega en Meppel (sterren in figuur).
- In de kernen Wolvega en Meppel hebben de formules Aldi, Jumbo en Lidl elk een filiaal. Verder is Aldi gevestigd in de kernen Dwingeloo en Vollenhove. Jumbo en Lidl zijn beiden gevestigd in Noordwolde. Vooral de beide discounters (Aldi en Lidl) zijn veelal kleinschalig in de regio.
- De kleine kernen rondom Steenwijk hebben veelal een kleinschalige supermarkt (vaak Coop). De inwoners zullen voor een groot deel van de boodschappen reeds op de drie bovenlokaal verzorgende kernen van de regio

² Op basis van Locatus Retailverkenner 2020.

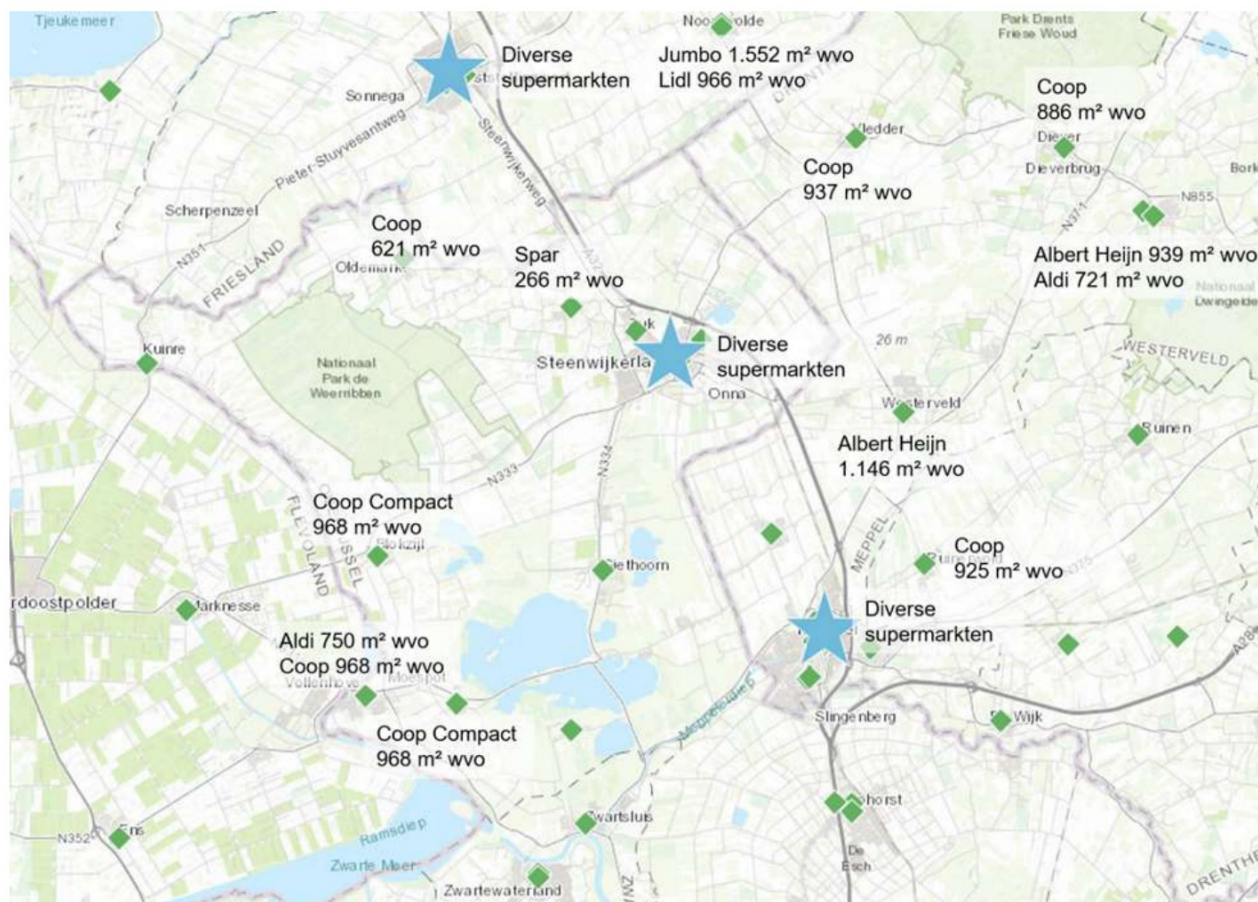
georiënteerd zijn. Dit betreft vooral de week-/ weekboodschappen. 'Vergeten' boodschappen en de doorde-weekse vers aankopen worden dan bij de kleinschalige supermarkt gedaan. Dit consumentengedrag zorgt voor een hoge koopkrachttoevloeiing naar de regioverzorgende kernen. Dit blijkt ook uit het koopstromenonderzoek, waarin de kern Steenwijk een toevloeiingspercentage heeft van 41% tegenover 30% in de benchmark-groep³.

- Ook de koopkrachtbinding in Steenwijk is relatief hoog, want er is voor inwoners van deze kern weinig reden de boodschappen buiten de eigen kern te doen.

2.3 Leegstand

De analyse van de leegstand is relevant omdat in het kader van de ladder moet worden geanalyseerd of de behoefte redelijkerwijs niet in leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen. In tabel 3 en in figuur 4 is een overzicht gegeven van de leegstand in het primaire verzorgingsgebied.

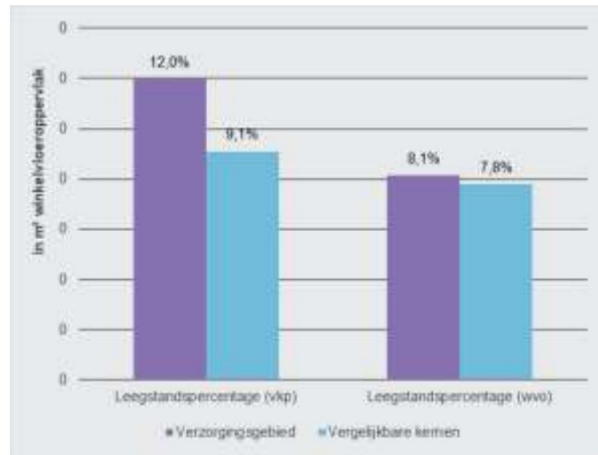
- In het primaire verzorgingsgebied staan 41 panden leeg met een gezamenlijke omvang van 5.790 m² wvo. Het merendeel van de leegstand betreft kleinschalige en langdurige leegstaande panden.
- Procentueel gezien is de leegstand in Steenwijk groter dan gemiddeld. Dit wordt verklaard door landelijke trends en ontwikkelingen. De consument kiest voor een dagje funshopen minder vaak voor streekcentra en vaker voor grotere steden. Voor de dagelijkse boodschappen geldt deze trend niet.



Figuur 3: Supermarktaanbod regio (bron: Locatus 2020, bewerking: BRO)

³ I&O, Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019, kern Steenwijkerland.

- De leegstaand in Steenwijk is ongeschikt om het planinitiatief te ondervangen. Bovendien betreft de planontwikkeling een samenhangend geheel, waarbij de supermarkten op de huidige locatie of in de directe omgeving worden getransformeerd. Een verplaatsing naar elders is zodoende niet reëel of wenselijk.



Figuur 4: Leegstand in kern Steenwijk in perspectief (bron: Locatus 2020)

Tabel 3 Leegstand in verzorgingsgebied naar duur⁴ (bron: Locatus, 2020)

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m² wvo)
Aanvang/Frictie	8	742
Langdurig	17	3.253
Structureel	9	1.187
Verbouw	7	608
Totaal	41	5.790

⁴ Aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), Langdurig (1 tot 2 jaar leeg), Structureel (meer dan 3 jaar leeg).

3 Kwantitatieve analyse en effecten

3.1 Marktbenadering kern Steenwijk

Tabel 4 is een berekening van het gemiddeld economisch functioneren van het dagelijkse aanbod in de kern Steenwijk. Relevant voor de rekentabel is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door het begrip vloerproductiviteit (€ per m² wvo). De berekening is uitgevoerd voor de hele sector dagelijkse artikelen en in drie scenario's weergegeven, te weten de huidige situatie, en de beoogde versterking Steenwijkerdiep.

De uitgangpunten voor de berekening zijn te vinden in bijlage 3.

- Uit de marktbenadering blijkt dat de sector dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied in de huidige situatie met een gemiddeld hoge vloerproductiviteit functioneert die circa 9% boven het landelijke gemiddelde uitkomt. Dit duidt op een hoge vloerdruk en wordt verklaard door de bovenlokaal verzorgende functie van de supermarkten, de gemiddeld kleine omvang van een aantal supermarkten (Aldi en Lidl) en de bestedingen door toerisme en recreanten.
- Ook na de beoogde uitbreiding ligt de gemiddelde vloerdruk nog net onder (2%) het landelijk gemiddelde. Voor een kleinere kern als Steenwijk is dat veelal prima.
- De verwachting is dat ook na de versterking, er voldoende omzet te behalen blijft voor economisch-duurzaam functioneren voor al het winkelaanbod in dagelijkse artikelen in het primair verzorgingsgebied.

In dit hoofdstuk wordt de kwantitatieve behoefte bepaald en worden de effecten van de planontwikkeling op het woon-, leef- en ondernemersklimaat beschreven. Tabel 4: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector kern Steenwijk

	Huidig functioneren (2020)	Scenario versterking Steenwijkerdiep (2030)	Scenario versterking Steenwijkerdiep (2030)
Aantal inwoners	24.270	24.755	24.755
Bestedingen per hoofd (€)	2.486	2.486	2.486
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	60,3	61,5	61,5
Koopkrachtbinding (%)	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	57,3	58,5	58,5
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	29%	31%	37%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	23,4	26,3	34,3
Totale besteding (in mln. €)	80,7	84,7	92,8
Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	9.824	11.485	15.985
Omzet per m ² wvo	8.225	7.400	5.825
Gewogen gemiddelde	€ 7.555	7.555	7.555
Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	9%	-2%	-23%

- Bovendien relevant is dat het 'omzeteffect' in de vorm van een dalende vloerproductiviteit vooral bij de supermarkten uit het planinitiatief zelf terecht komt. Zij worden immers groter.

3.2 Effecten op detailhandelsstructuur en consumentenbeleving

In deze paragraaf worden de effecten van de modernisering van het plan geanalyseerd.

Te verwachten effecten scenario 'versterking Steenwijkerdiep

- Door het plan ontstaat een goed bereikbaar en toekomstbestendig supermarktcluster met veel keuzevrij-

heid. Daarbij wordt de parkeervoorziening geoptimaliseerd, hetgeen van groot belang is omdat een groot deel van de klanten met de auto komt.

- De drie supermarkten zullen na de modernisering functioneren met een lagere omzet per m² wvo dan in de huidige situatie. De beoogde winkeluitbreidingen zijn vooral nodig om het winkelcomfort en de winkelbeleving te verbeteren. De beoogde uitbreiding van de supermarkten leidt dan ook niet één-op-één tot een hogere omzet voor deze drie winkels.
- Gelet op het voorgaande, zullen de effecten aanvaardbaar zijn. Het volgende wordt verwacht ten aanzien van de supermarkten in Steenwijk.
 - Albert Heijn Prinsenhove. Deze supermarkt ligt in de nabijheid van het Steenwijkerdiep en zal beperkt kunnen profiteren van enig combinatiebezoek.

Voorts functioneert deze zaak deels als mandjeswinkel voor de bewoners van het centrum van Steenwijk en directe omgeving.

- Coop, Scholestraat. Deze zaak zal grotendeels als mandjeswinkel functioneren door de ligging in het centrum van Steenwijk en zal deels de oostelijke zijde van Steenwijk bedienen, waar geen supermarkten gevestigd zijn.
- Albert Heijn het Schar. Deze supermarkt bedient voornamelijk de eigen wijk Oostermeenthe (ca. 3.100 inwoners) en in iets mindere mate ook Nieuwe Gagels (ca. 1.700 inwoners) en WoldMeenthe (ca. 1.200 inwoners). Dit verzorgingsgebied biedt in beginsel voldoende draagvlak voor een wijkverzorgende supermarkt. Daarbij wordt deze supermarkt bezocht door toeristen verblijvend op de accommodaties rondom De Bult.
- De buurtsupermarkten in Tuk en Steenwijkerwold. zullen mogelijk enige extra concurrentie ondervinden van het plan, maar buurtsupermarkten profileren zich steeds vaker als 'gemakswinkel' met het accent op directe consumptie en een assortiment bestaande uit versartikelen in plaats van verpakte kruidenierswaren (zie ook par. 2.1). Hiermee onderscheiden zij zich van de reguliere supermarkten en weten zij meerwaarde te bieden voor de consument.
- Het effect op de versspeciaalzaken in het centrum van Steenwijk zal in beginsel beperkt zijn. Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Daarbij is de gemeentelijke visie binnenstad vastgesteld, waarin diverse concrete acties zijn opgenomen om de binnenstad aantrekkelijk te houden. De gemeenteraad heeft hiervoor zo'n € 3,2 mln. beschikbaar gesteld.
- Het effect op de overige supermarkten in de gemeente Steenwijkerland zal beperkt zijn. De modernisering is, vooral nodig om de bestaande kooporiëntatie en koopstromen op peil te houden. Met andere woorden, de consument uit bijvoorbeeld Giethoorn zal niet aanzienlijk vaker de supermarkten in Steenwijk gaan bezoeken na de modernisering.

Bijlage 1

Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Bijlage 2

Beleidskaders

Provinciaal beleid; Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur⁵

De omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). De kernen Hardenberg en Steenwijk hebben de status van streekcentrum. Op basis van hun centrumfunctie voor de regio, krijgen zij ruimte voor extra mogelijkheden voor regionale voorzieningen. Voor het behoud en versterken van de leefbaarheid in streekcentra is een goed functionerende detailhandelsstructuur van belang. Detailhandel is in principe alleen toegestaan in kernwinkelgebieden. Weidewinkels zijn niet toegestaan.

Provinciaal beleid; Omgevingsverordening Overijssel⁶

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. Er is niets specifiek opgenomen over supermarkten. Bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe weidewinkels.

Er is geen regionaal beleidskader.

Gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Steenwijkerland (juni 2017) is Steenwijk ook in 2030 een streekcentrum vanwege de ligging, de grootte van de stad, de voorzieningen (grote supermarkten, bioscoop, schouwburg) en het station. De binnenstad en het stationsgebied hebben de uitstraling die past bij deze streekfunctie. Steenwijk is herkenbaar als oude vestingstad. Kernwoorden zijn kleinschalig,

gezellig, ambachtelijk, historisch. Het centrum is levendig en gezellig. Ook voor voorzieningen geldt dat de gemeentegrenzen niet bepalend zijn: Steenwijkerland zal er vaker voor kiezen om voorzieningen niet per se binnen de eigen gemeentegrenzen te willen hebben, als ze voor de inwoners maar goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Het toeristisch-recreatief profiel van Steenwijkerland kan worden versterkt door meer samen te werken met omliggende -groene- gemeenten. Er worden geen specifieke doelstellingen ten aanzien van detailhandel of supermarkten vermeld.

Ten aanzien van toerisme en recreatie wordt ingezet op meer hoogwaardige verblijfsrecreatie. Veel dagjesmensen weten de gemeente Steenwijkerland, en dan vooral Giet-hoorn, te vinden. Maar om toeristen langer laten verblijven, mist Steenwijkerland kwalitatief hoogwaardige hotels en recreatieparken met een gevarieerd aanbod. Er zijn wel campings maar andere typen aanbod trekken ook een ander soort publiek.

Integrale visie voor de binnenstad van Steenwijk januari, 2017

Deze visie op de binnenstad richt zich primair op het gebied binnen de stadswal. Dit gebied staat in directe invloedssfeer met het omliggend gebied, zoals het Steenwijkerdiep en de stationsomgeving (als entree). Er wordt wel een relatie gelegd met de omgeving. Als gevolg van diverse technische, financiële, maatschappelijke en economische ontwikkelingen staat de positie van de detailhandel als ruggengraat van de binnenstad van Steenwijk onder druk. Er zullen ingrijpende keuzes gemaakt dienen te worden over het krimpen en con-

centreren van het winkelareaal, het transformeren van winkels naar bijvoorbeeld woningen. Het doel is het realiseren, met vestingstad als leidend thema, van een aantrekkelijke binnenstad voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Accenten daarbinnen zijn:

- het versterken van het economisch potentieel (streekfunctie/winkels / horeca).
- het versterken van het recreatief / toeristisch potentieel, inclusief het 'aanboren van nieuwe doelgroepen' (toeristen/recreanten).
- het realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en verblijfsgebied.

Notitie, Omgevingsvisie Steenwijkerland, Recreatie en Toerisme, 2016

Deze notitie diende destijds als onderlegger voor de op te stellen Omgevingsvisie en bouwt voort op de in 2009 opgestelde Visie Toerisme & Recreatie. In de gemeente Steenwijkerland zijn er 14 recreatiewoningcomplexen en daarnaast zijn nog verspreid over de gemeente diverse losse recreatiewoningen aanwezig. Totaal zijn er 540 recreatiewoningen en er is nog aanvullende planologische ruimte voor de realisatie van 290 recreatiewoningen. Het aanbod aan hotels, pensions en bed & breakfast's in de gemeente Steenwijkerland is behoorlijk toegenomen. Het aantal accommodaties groeide de afgelopen tien jaar van 21 naar 31 (een groei van bijna 50%). Exacte gegevens uit de gemeente zijn niet bekend, maar in de hotelmarkt zijn er de laatste jaren meer kleinere accommodaties (zoals bed & breakfast's) bijgekomen. Het aantal overnachtingen groeide door de toegenomen capaciteit van circa 40.000 naar 49.000: dit is een groei van ongeveer 23%.

⁵ Vastgesteld april 2017, geconsolideerd september 2018

⁶ Vastgesteld, april 2017, geconsolideerd februari 2019

De gemeente Steenwijkerland staat nog veel bekend als een dagrecreatieve bestemming. De aanwezigheid van de grote trekpleister Giethoorn heeft hier mee te maken. Ook veel fietsers en wandelaars komen naar het gebied zonder hier te overnachten. Dit wordt vaak gecombineerd met een bezoek aan een dorp, terras en/of restaurant. Hoeveel dagrecreatieve bezoekers jaarlijks worden ontvangen is niet bekend. Dit wordt geschat op 1.500.000 personen per jaar maar deze schatting is niet op cijfermateriaal gebaseerd.

Coalitieakkoord Steenwijkerland 2018-2022⁷

Mensen wonen graag in Steenwijkerland. Daar is het aangenaam leven in een gezonde, groene en verzorgde omgeving met goede voorzieningen, verspreid over de gemeente en een goede bereikbaarheid voor iedereen. Een gemeente waar zelfontplooiing wordt gewaardeerd en gestimuleerd net als eigen initiatief. We willen een gemeente zijn die een stevige regionale positie heeft en een goed vestigingsklimaat voor haar ondernemers. Nabijheid van voorzieningen is hierin van belang.

Conclusie beleidskaders

Het provinciaal beleid is vooral kaderstellend. Detailhandel dient primair in of aangrenzend aan kernwinkelgebieden gefaciliteerd te worden. De supermarktlocaties van het Steenwijkerdiep grenzen aan het centrum van Steenwijk. Ook in het gemeentelijk beleid wordt de link tussen beide gebieden gemaakt en de wisselwerking op waarde geschat. Er is geen actueel specifiek beleid gericht op detailhandel en supermarkten. Wel streeft de gemeente ernaar om ook in 2030 een streekverzorgend centrum te zijn, waarbinnen ook de supermarkten worden genoemd. De beoogde supermarktontwikkeling voorziet hierin.

⁷ Mei 2018 vastgesteld.

Bijlage 3

Uitgangspunten marktbenadering

Inwoners

In de gemeente Steenwijkerland wonen momenteel 44.160 personen. Dit aantal zal de komende jaren met 750 inwoners toenemen tot 44.910 inwoners in 2030⁹. In de kern Steenwijk en omgeving wonen ongeveer 24.640 inwoners (CBS, 2020). Daarmee zijn circa 56% van de inwoners uit de gemeente Steenwijkerland woonachtig in het primaire verzorgingsgebied. Voor de bevolkingsprognose van 2030 zijn enkel cijfers op gemeenteniveau bekend. Door een verrekening van de bestaande verhouding kan indicatief een inschatting worden

gemaakt van de bevolkingsgroei in het primaire verzorgingsgebied. Hierin wordt in overweging genomen dat:

- De verwachting op basis van landelijke trends (trek naar de grotere kernen) en gemeentelijk beleid¹⁰, is dat de groei zich voornamelijk zal voordoen in de hoofdkern Steenwijk. De verhouding van inwoners in het verzorgingsgebied ten opzichte van de gemeente (nu 56%) zal daardoor waarschijnlijk stijgen.

Omwille van het bovenstaande wordt voorzichtigheidshalve gerekend met de bestaande verhouding (56%). Hierdoor

wordt verwacht dat het aantal inwoners in het verzorgingsgebied doorgroeit tot 25.150 in 2030.

Koopstromen

- Uit koopstromenonderzoek¹¹ blijkt dat de inwoners van de kern Steenwijk met een koopkrachtbinding van 95% (gecorrigeerd) in hoge mate zijn gebonden aan de eigen boodschappenvoorzieningen in Steenwijk. Er zijn immers geen betere aankooplocaties in de nabije omgeving.
- Daarnaast is een aanzienlijk deel van de omzet afkomstig van inwoners van de rest van de gemeente en van de regio. Verder is een deel van de toevloeiing afkomstig van de vele toeristen en recreanten die het gebied jaarlijks bezoeken. De totale toevloeiing in de sector dagelijkse artikelen in de kern Steenwijk als geheel is 41%.
- Aangezien het gekozen verzorgingsgebied iets groter is dan enkel de kern Steenwijk is de totale toevloeiing iets lager. Gerekend wordt met 29% tot 37% afhankelijk van het scenario. Waarbij wordt opgemerkt dat 29% voorzichtigheidshalve aan de lage kant is.
- De supermarkten aan het Steenwijkerdiep geven namelijk aan dat bij hen de toevloeiing aanzienlijk hoger ligt dan 41%. Dit betekent dat zij een belangrijke trekker zijn van consumenten naar Steenwijk, waarvan een deel ook het centrum zal bezoeken.

Tabel 4 Uitgangspunten marktanalyse sector dagelijkse artikelen

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	• 2020: 24.270 inwoners • 2030: 24.755 inwoners	Huidige situatie: CBS, 2020 Prognose 2030: Primos, 2020 (meest actueel)
Bestedingen per hoofd	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.602,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Steenwijkerland ligt 11% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.486 ⁸	Notitie omzetkengetallen 2019 (Pantaia en Inretail) CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2018 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	• 95%	Benadering o.b.v. KSO, Oost Nederland 2019.
Koopkrachttoevloeiing	• 29-37%	Benadering o.b.v. KSO, Oost Nederland 2019.
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	• € 7.555 per m² vwo per jaar. Gewogen o.b.v. aanbod Steenwijk.	Notitie omzetkengetallen 2019 (Pantaia en Inretail)

⁸ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

⁹ CBS (2020) en ABF Research – Primos prognose 2020

¹⁰ Gemeente Steenwijkerland, Woonvisie Steenwijkerland, 2017-2021 concept

¹¹ I&O, Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019, kern Steenwijkerland.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01