

Ruimtelijk-economische effectenstudie uitbreiding Albert Heijn Holten

**Uitbreiding Albert Heijn Holten
Becedo Vastgoed VIII B.V.**

Juni 2022 | 's-Hertogenbosch

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	3	Hoofdstuk 4. Beleidskader	25
1.1 Aanleiding	4	4.1 Inleiding	26
1.2 Is de ladder van toepassing?	5	4.2 Structuurvisie centrum Holten 2028	27
1.3 Huidige situatie	6	4.3 Bestemmingsplan Kern Holten locatie Albert Heijn 2017	28
1.4 Het plan	7	4.4 Detailhandelsvisie centrum Holten 2018-2028	29
Hoofdstuk 2. Profiel Albert Heijn en trends supermarkten	9	4.5 Parkeernotitie Holten (2012)	30
2.1 Profiel van Albert Heijn	10	4.6 Toets aan ladder duurzame verstedelijking	30
2.2 Functioneren Albert Heijn Holten	11	Hoofdstuk 5. Behoeftebepaling en effectenstudie	31
2.3 Trends en ontwikkelingen	12	5.1 Inleiding behoeftebepaling	32
Hoofdstuk 3. Verkenning verzorgingsgebied	15	5.2 Marktruimteberekening, huidige situatie	33
3.1 Inleiding ruimtelijk verzorgingsgebied	16	5.3 Marktruimteberekening, toekomstig	36
3.2 Verzorgingsgebied: kern en buitengebied Holten	17	5.4 Kwalitatieve behoefte en effecten	39
3.3 Kenmerken draagvlak	18	5.5 Effectentoets beleid, woonklimaat	41
3.4 Aanbodstructuur	19	Bijlage A: Ladder duurzame verstedelijking	42
3.5 Huidige en toekomstige supermarktstructuur	20	Bijlage B: Marktaandelen supermarkten	44
3.6 Albert Heijn locaties	21	Bijlage C: Verbeelding van het plan	45
3.7 Benchmark Holten	23	Bijlage D: Dagelijkse omzetherkomst centrum Holten	46
3.8 Leegstand in Holten	24		

Inleiding

01



1.1 Aanleiding

De aanleiding is het plan van Becedo Vastgoed VIII B.V. om de Albert Heijn-supermarkt in Holten uit te breiden. De supermarkt is 1.240 m² wvo en wordt circa 2.440 m² wvo. Dit metrage is inclusief een verplaatsing van Gall & Gall: die wordt circa 40 m² wvo groter. Met de nieuwe Albert Heijn en Gall & Gall wordt het dagelijks aanbod met 1.200 m² wvo uitgebreid. Langs de Dorpsstraat komt 193,7 m² bvo nieuwe commerciële ruimte en die kan met diverse soorten functies worden ingevuld.

In het recente verleden heeft Seinpost Adviesbureau meerdere studies uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rijssen-Holten die verband houden met de plannen van Albert Heijn. In 2015 is een uitbreiding tot 1.800 m² wvo onderbouwd in het rapport 'Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten'. Deze actualisatie verwees naar het oorspronkelijke rapport 'Marktonderzoek Centrumplan Holten' uit 2012. Destijds wilde Albert Heijn al uitbreiden. In 2018 heeft Seinpost de Detailhandelsvisie Centrum Holten opgesteld. Ook in die rapportage zijn distributieve analyses uitgevoerd voor een uitbreiding van Albert Heijn tot ongeveer 1.800 m² wvo.

Er is nu een actuele onderbouwing noodzakelijk omdat het plan is aangepast. Het bouwblok is vergroot met sloop / nieuwbouw over meerdere lagen. Dit plan vervangt het oude plan met de voorziene uitbreiding van de bestaande supermarkt. Het distributieplanologische onderzoek voor de vergroting van Albert Heijn wordt als bijlage bijgevoegd bij de aanvraag van de bestemmingsplanwijziging voor Becedo Vastgoed VIII B.V. We gaan na wat het plan exact betekent voor de toevoeging van plancapaciteit aan detailhandel c.q. supermarkt-ruimte. Hier ligt een relatie met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er zal een goede motivatie noodzakelijk zijn in de onderbouwing van het plan. Zo is er sprake van functieverandering met een ruimtelijke impact. De ruimtelijk-economische effectenstudie van Seinpost zal rekening houden met de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Die vraagt om een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en om inzicht in de ruimtelijke effecten van het plan.

1.2 Is de ladder van toepassing?

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een goed onderbouwd advies te geven, zullen wij in ons onderzoek de volgende stappen doorlopen die bij de ladder behoren:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De stappen drie en vier worden in het rapport toegelicht, de overige stappen in deze paragraaf.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets is een verplichte motivering bij plannen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, uitbreiding van bouwmogelijkheden of functiewijzigingen in bestemmingsplan. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. In de handreiking van het ministerie is echter te lezen dat de ondergrens voor winkels in beginsel ligt op 500 m² bvo. In bijlage I. is een uitgebreidere toelichting over de Ladder opgenomen

In de plannen is sprake van een uitbreiding van circa 1.200 m² wvo ten opzichte van de huidige supermarktomvang. Echter, de huidige detailhandelsbestemming geldt alleen voor het bouwvlak van de

bestaande Albert Heijn en de naastgelegen woonwinkel waarbij de nieuwe bebouwing over de bouwgrens heen gaat.

Op de verbeelding van het plan (bijlage C) is een bouwvlak ingetekend waarbinnen de uitbreiding van Albert Heijn gerealiseerd kan worden. Het bebouwingspercentage op de verbeelding sluit aan bij de vierkante meters van deze effectenstudie.

In overleg met de gemeente is tot de conclusie gekomen dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, aangezien er sprake is van vergroting van het wvo oppervlak. Dit houdt in dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dit is ook mede vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het plan ligt in bestaand stedelijk gebied.

Opbouw van het rapport

Om tot een gedegen advies te komen, zijn de volgende stappen doorlopen:

- Hoofdstuk 1. Inleiding
- Hoofdstuk 2. Profiel Albert Heijn en trends supermarkten
- Hoofdstuk 3. Verkenning verzorgingsgebied
- Hoofdstuk 4. Beleidskader
- Hoofdstuk 5: Behoefteraming en effecten

1.3 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 17, in het centrumgebied van Holten. De functionele structuur in de omgeving bestaat uit centrumvoorzieningen en verkeersfuncties (zowel doorgaand verkeer als verblijfsgericht verkeer). Het plangebied wordt begrensd door de parkeerplaats Kalfstermansweide aan de noordzijde, het Zwartepad aan de westzijde, de Dorpsstraat aan de zuidzijde en het pand van Anne Marie Wonen en het Meermanspad aan de oostzijde.

De uitbreidingslocatie aan de noordzijde is onbebouwd en in gebruik als parkeerplaats. De rest van het plangebied is bebouwd, waarbij het winkelpand in gebruik is ten behoeve van een supermarkt (Albert Heijn) en slijterij (Gall & Gall). De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zuidwestzijde. Hier bevindt zich tevens de Gall & Gall slijterij. De noordoostzijde van het winkelpand is ingericht als magazijn. Laden en lossen vindt in de huidige situatie plaats vanaf de Kalfstermansweide. De rest van het pand is ingericht als winkelruimte en heeft een netto vloeroppervlak van 1.240 m² wvo. Op de verdieping aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een bovenwoning.



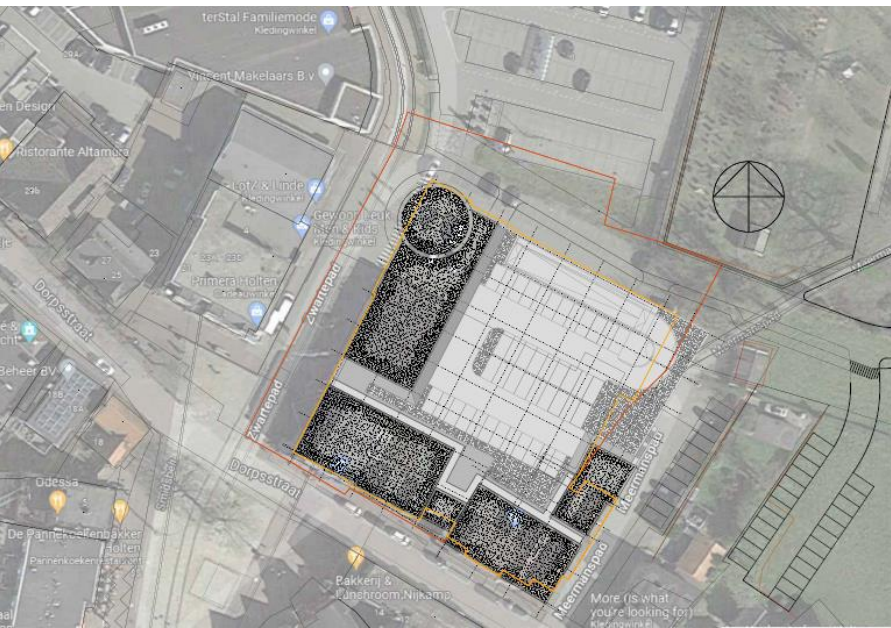
1.4 Het plan

Het nieuwe plan is om het bestaande gebouw te slopen. De nieuwbouw wordt vergroot ten opzichte van de huidige bouw. In het blok komen parkeervoorzieningen en appartementen (zie de plantekeningen en verdere toelichting op de volgende pagina). Afbeelding 1.1 omvat een luchtfoto met daarin weergegeven de ligging en globale begrenzing van het plangebied. Dat Albert Heijn met een groter metrage uitbreidt dan het oude plan is onlosmakelijk verbonden aan de sloop / nieuwbouw met meerdere bouwlagen. Om een goede parkeeroplossing te bieden is voldoende ruimte op maaiveld nodig.

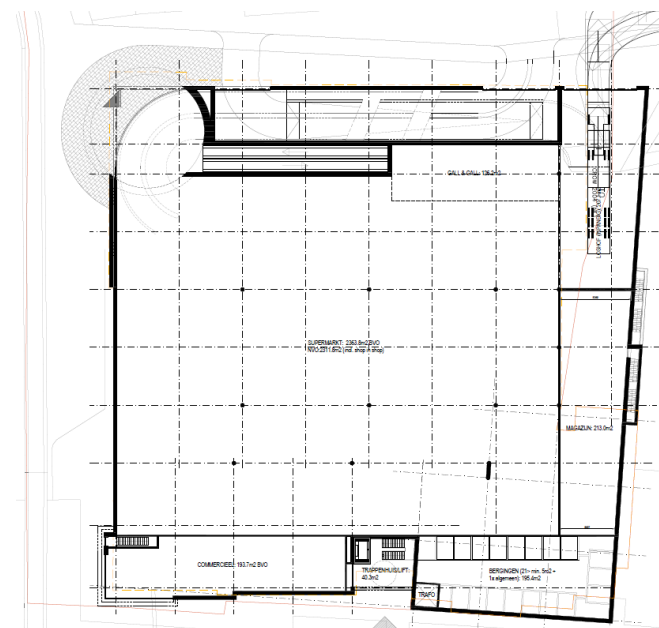
Afbeelding 1.2 bevat een weergave van de tekening van het winkelvloeroppervlak van de toekomstige Albert Heijn. Afbeelding 1.3 bevat een weergave van het buitenplangebied, het straatbeeld vanaf de Dorpsstraat. In de nieuwe situatietekening is te zien dat de entree van Albert Heijn verschuift naar de noordwestzijde van het pand. Dat is inherent aan de totale layout van de winkel en de ligging van de parkeerontsluiting en het magazijn.

Op dit moment is het niet bekend of en waar Annemarie Wonen naar toe verhuist. Het nieuwe pand langs de Dorpsstraat van 193,7 m² bvo wordt ingevuld met een commerciële functie zoals een winkel, horeca of diensten. Volgens het vigerende bestemmingsplan is in het pand van Annemarie Wonen (> 400 m² bvo) supermarktruimte toegestaan.

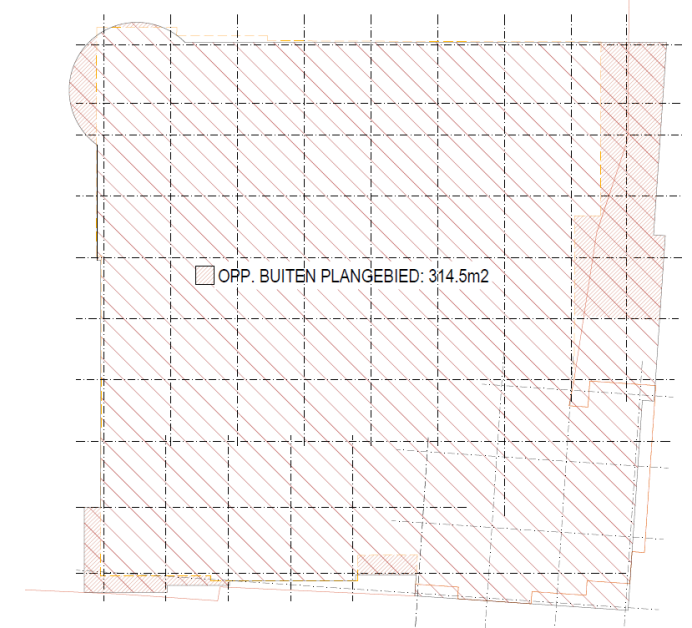
Afbeelding 1.1: plangebied Albert Heijn Holten



Afbeelding 1.2: winkelvloeroppervlak Albert Heijn Holten



Afbeelding 1.3: Buiten plangebied Albert Heijn Holten



Op afbeelding 1.4 is de parkeerkelder weergegeven. De parkeerkelder bestaat uit (circa) 97 parkeerplekken. De ingang van de parkeergarage is aan de noordzijde van het nieuwbouwpand. Via de parkeerkelder is Albert Heijn makkelijk te bereiken middels tapis roulant. Op de eerste en tweede verdieping worden onder andere 23 appartementen gecreëerd, zie afbeeldingen 1.5 en 1.6. De grootte van deze appartementen varieert tussen de 90m² en 137 m² woonoppervlak, allen met een terras van circa 11m².

Naast een privé terras dat bij de appartementen komt zal er op de eerste verdieping ook een gezamenlijke daktuin worden vormgegeven. Om voldoende parkeergelegenheid te bieden voor de bewoners worden er op de eerste verdieping, voor alle appartementen samen, 42 parkeerplekken voor de bewoners gerealiseerd.

Er zal voor een tijdelijke periode een overbruggingsvestiging worden geopend aan de Larenseweg in Holten (2.000 m² vwo), hiervoor wordt een vergunning verleend.

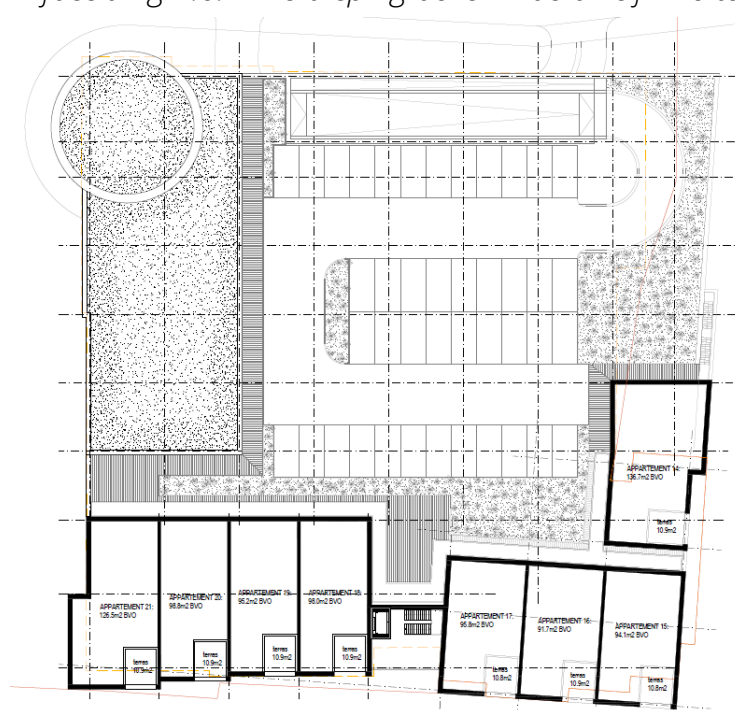
Afbeelding 1.4: parkeerkelder Albert Heijn Holten



Afbeelding 1.5: 1^e verdieping boven Albert Heijn Holten



Afbeelding 1.6: 2^e verdieping boven Albert Heijn Holten



02

Profiel Albert Heijn en trends supermarkten



2.1 Profiel van Albert Heijn

Albert Heijn scoort met ruim 913 vestigingen een landelijke omzetaandeel van 35,9% in 2021. (NielsenIQ, januari 2022). Albert Heijn sluit een bijzonder jaar af met een marktaandeel van 35,9% in Nederland, een stijging van 0,9% ten opzichte van 2020. De sterke stijging van het marktaandeel werd voor 0,2% gerealiseerd met de 38 Deen-winkels die in het najaar zijn omgebouwd naar Albert Heijn-winkels.



Supermarktsegmentering naar voordeel en service, bron DistriFood Dynamics dec. 2021.

*Dimensies assen positioneringsmatrix:

1. **Voordeel** is opgebouwd uit 2 aspecten (verticaal): Lage prijzen en aanbiedingen;
2. **Service** is opgebouwd uit 6 aspecten (horizontaal): Voorraad, kwaliteit, breedte assortiment, personeel, winkelgemak en winkeluitstraling.

Albert Heijn

Albert Heijn is al jarenlang marktleider en onderscheidt zich van andere supermarktfomules door een hoge service en kwaliteit (DistriFood, 2021, zie figuur). Albert Heijn heeft behalve de 'gewone' wijk- en dorpssupermarkt ook een AH-XL (regionale uitstraling), AH To Go (op traffic locaties) en AH.nl binnen haar formules. De online formule van Albert Heijn domineert nog steeds in het online boodschappenkanaal. Van de consumenten die online boodschappen doen geeft 58% aan dit (ook) bij Albert Heijn te doen (Deloitte consumentenonderzoek, 2021). Verder behoort Albert Heijn tot de full-service supermarkten waar het grootste deel van de boodschappen wordt gedaan (primaire supermarkt). De meest bezochte supermarkt is nog steeds met afstand Albert Heijn (67%), hierna volgen Jumbo en Lidl (respectievelijk 42% en 41%). Net als in 2020 wordt Lidl vaak als secundaire of tertiaire supermarkt bezocht (Deloitte consumentenonderzoek, 2021)

2.2 Functioneren Albert Heijn Holten

Albert Heijn ligt samen met Aldi en COOP in het centrum van Holten. Verschillende panden zijn wat verouderd waaronder het Albert Heijn pand. Mede om deze reden en met de toekomst in het vooruitzicht heeft Albert Heijn plannen om uit te breiden. De plannen hebben de focus op het compleet slopen van de huidige bebouwing, en het opnieuw opbouwen van een aantrekkelijk pand, inclusief appartementen, parkeervoorzieningen en voldoende ruimte voor de toekomst. De huidige omvang van Albert Heijn is volgens opgave van Becedo Vastgoed VIII B.V. 1.240 m² wvo aan de kleine kant om het volledige assortiment op een aantrekkelijke wijze te presenteren. Het wordt een ruime vestiging (2.438 m² wvo) met veel vers conform de laatste Albert Heijn formule "EchtVers". Albert Heijn moet ook vernieuwen omdat de concurrentiekracht van de bestaande winkel sterk zal achterblijven met Aldi en COOP in de kern gelegen. De afgelopen jaren zijn in de regio veel supermarkten uitgebreid en getransformeerd naar modernere en grotere winkels.

Albert Heijn is goed te bereiken, beschikt over veel parkeerplaatsen en er bevindt zich een ruim centrumaanbod aan winkels, horeca en diensten in de directe omgeving van de winkel. Naast een functie voor de bevolking van Holten, hebben de supermarkten in Holten in de breedste zin ook een functie voor de toeristenstroom.



2.3 Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf staan de (landelijke) trends en ontwikkelingen binnen de sector dagelijkse artikelen en meer specifiek de supermarktbranche centraal. Detailhandel is een dynamische sector, die sterk wordt beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Het is van belang voor de situatie in Holten om een goed overzicht te krijgen van deze ontwikkelingen. Na een toelichting op de trends en ontwikkelingen wordt de relatie gelegd met de plannen voor Albert Heijn in Holten.

Toenemende oriëntatie op supermarkt

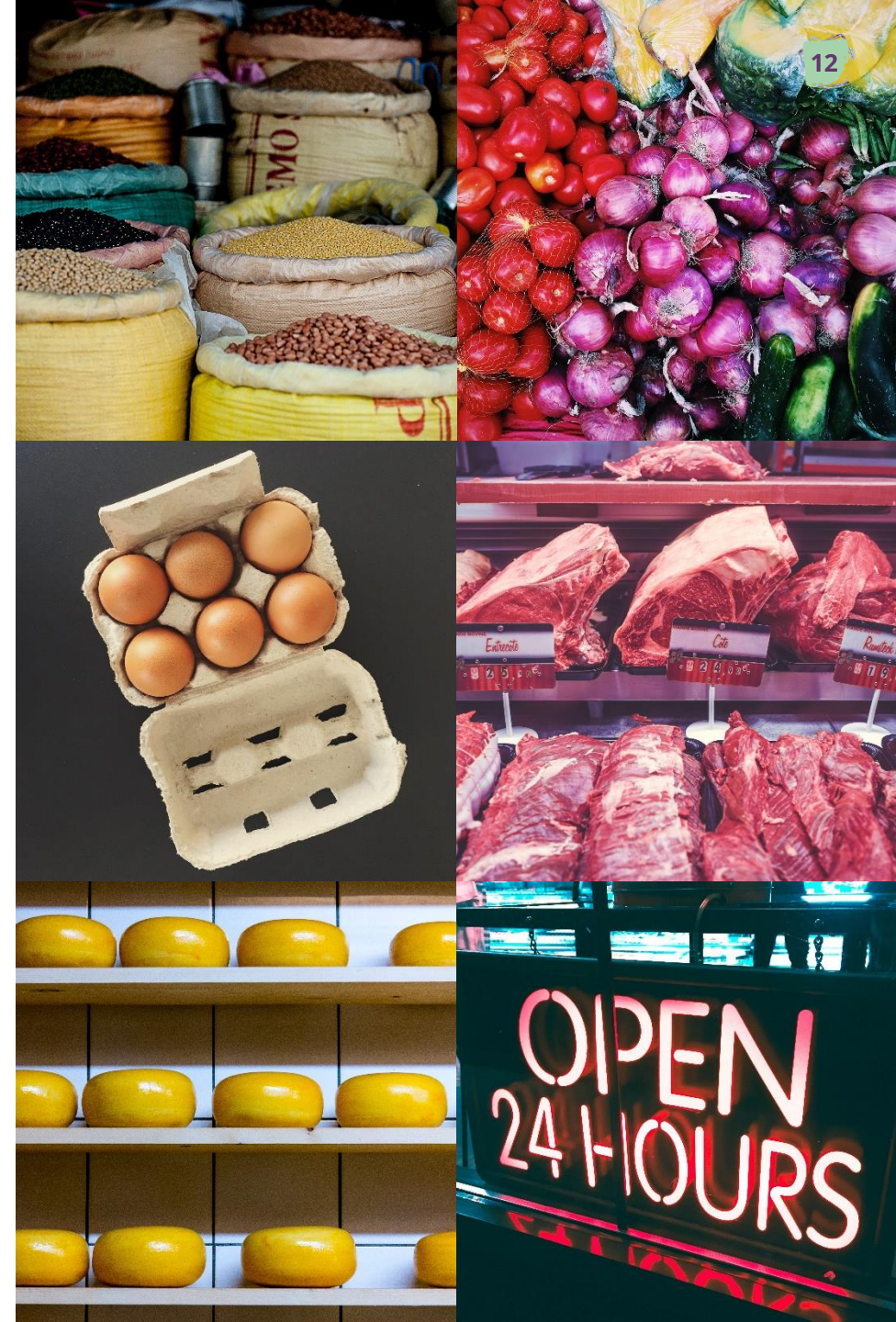
Het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment is toegenomen. Landelijk ligt de oriëntatie over geheel 2020 op 88%, wat betekent dat van elke bestede 88 eurocent in de supermarkt terechtkomt en 12 cent bij speciaalzaken.

Opkomst gespecialiseerde supermarkten

De laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische en niet-westerse supermarkten die zich steeds verder professionaliseren en waar ook schaalvergroting optreedt. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen, diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich nog niet zo gestaag (Oost-Europese supermarkt, Aziatische supermarkt etc.).

Combinatiebezoek van supermarkten

Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Lidl was voorheen als discounter met name een secundaire supermarkt voor de klant maar dat verschuift langzamerhand naar primair.



Relatie trends en ontwikkelingen met plan Albert Heijn Holten

De algemene trend van de online boodschappen zal op Holten minder van invloed zijn. In 2019 was dit aandeel in Holten 2%, en landelijk 3%. Albert Heijn is een formule die online erg actief is. Dat versterkt haar landelijke marktaandeel ten opzichte van formules die niet meegaan in deze trend. Dit komt de omzet in haar winkels ten goede, vandaar dat haar fysieke supermarkten moeten blijven vernieuwen.

Belangrijk is dat een trekker als een supermarkt kan inspelen op de trend van schaalvergroting, gemak en service, inclusief een goede toegankelijkheid voor alle doelgroepen en leeftijden. Op de planlocatie van Albert Heijn ontstaat de mogelijkheid schaalvergroting te faciliteren op een beleidsmatig gewenste ontwikkellocatie. Tot slot wordt het winkelaanbod in Holten bezocht voor met name het bezoekmotief dagelijkse¹ boodschappen met aanvullend een beperkt niet-dagelijks winkelaanbod (recreatief winkelen). Met de uitwerking van de nieuwbouw en vergroting van Albert Heijn moet rekening worden gehouden met deze trends en ontwikkelingen.

Afname aantal versspecialisten, met een actuele revival

Er is een afname te gezien geweest in het aantal vers speciaalzaken. Prijsenorlogen versterkten dit proces, waarbij overigens echt onderscheidende specialisten met bijzondere service en assortiment zich goed staande konden houden. We zien dat de speciaalzaken zich verder gaan onderscheiden van de supermarkten met directe consumptie en afhaalfuncties, catering e.d. en dat speciaalzaken elkaar opzoeken in een versconcentratie.

Dan moet wel sprake zijn van een voldoende groot verzorgingsgebied. De pandemie heeft een extra stimulans gegeven aan het bezoek aan speciaalzaken.

Online én offline omzet groeit

Er is een groei in het online boodschappen doen. Het online marktaandeel bedraagt 6% volgens het koopstromenonderzoek Randstad 2021 van februari 2022. Dit komt grotendeels overeen met de monitoring van kennisplatform Supermarkt en Ruimte, zie afbeelding 2.1. Online blijft deze branche aan omzet winnen. Dus hoewel het online aandeel stijgt, groeit ook het offline ofwel fysieke kanaal. Per saldo kunnen de offline bestedingen blijven groeien, bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van de online bestedingen.

Afbeelding 2.1: Aandeel online supermarktomzet (excl. zakelijke markt) van totale supermarktomzet



¹ Onder de dagelijkse sector wordt verstaan: alle zaken gericht op voedingsmiddelen en persoonlijke verzorging.

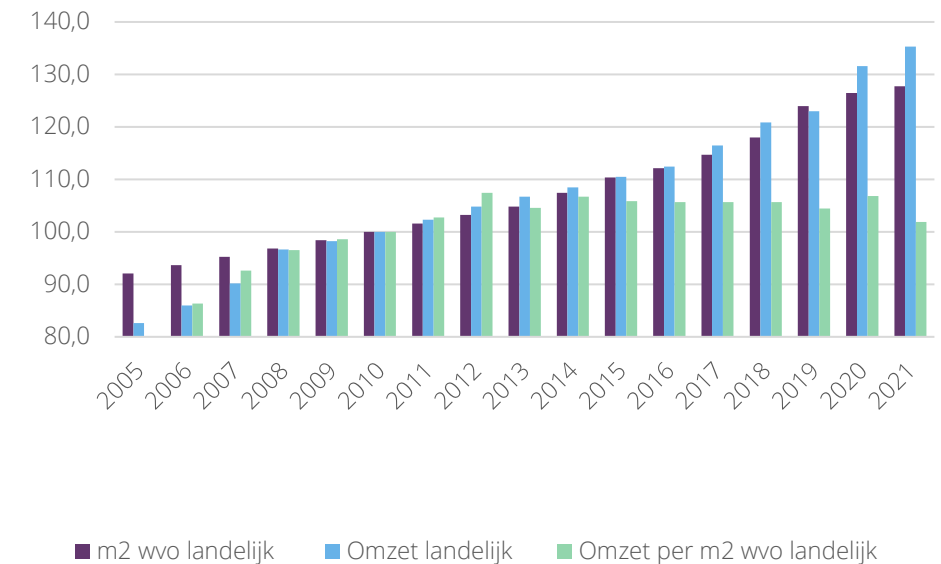
Supermarkten worden steeds groter

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van een supermarkt is sinds 2005 toegenomen van 768 vierkante meter naar 1.000 vierkante meter. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de behoeften van de consument die de complete boodschappen wil kunnen doen.

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe

De bestedingen in de dagelijkse sector nemen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 3%. Er wordt vanuit gegaan dat de omzet in de dagelijkse sector¹ blijft stijgen de komende jaren. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2021 er sprake was van stagnatie, zelfs teruggang of een bescheiden groei. De pandemie met haar lockdowns heeft de verschillen doen toenemen tussen de 'essentiële', dagelijkse winkels en de 'niet-essentiële' niet-dagelijkse winkels. De bestedingen in de food zijn tussen 2010 en 2021 met 20% gestegen, de supermarkten groeiden nog sneller met groeipercentages van 2% tot 4% per jaar (zie afbeelding 2.2). Food-speciaalzaken zien hun relatieve omzetaandeel teruglopen. Naar de toekomst zijn er onzekerheden hoe de omzetten zich ontwikkelen. Er is sprake van oplopende prijzen en inflatie. De consument moet ergens op bezuinigen maar van dalende omzetten in de dagelijkse sector zal niet snel sprake zijn.

Ontwikkeling supermarktomzet, aanbod en omzet per m2 wvo (landelijk, 2010 = 100)



Afbeelding 2.2: Ontwikkeling supermarktomzet, aanbod en omzet per m2 wvo

03

Verkenning
verzorgings-
gebied

Albert Heijn 'DagVers' - Versafdeling

Bron: AH (via Distrifood)

3.1 Inleiding ruimtelijk verzorgingsgebied



De behoefte oftewel het uitbreidingsplan van Albert Heijn dient te worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Afhankelijk van de kenmerken van de ontwikkeling kan dat een wijk, kern, gemeente of regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

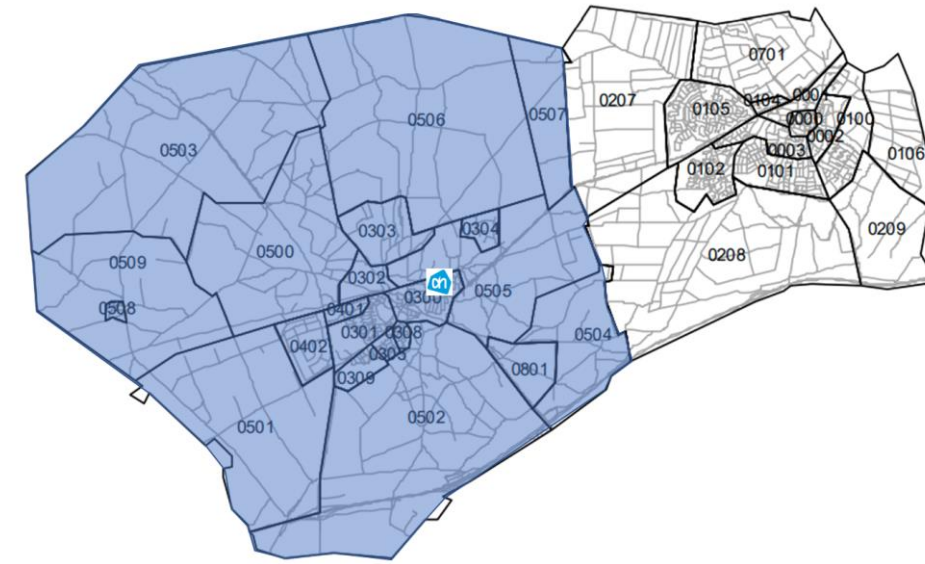
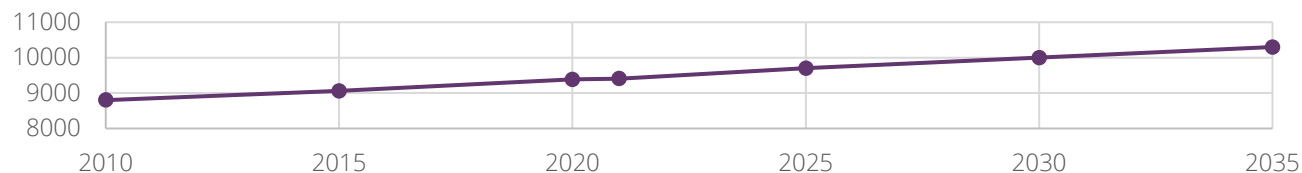
Om het ruimtelijk verzorgingsgebied te kunnen afbakenen voeren wij eerst een globale verkenning uit van het marktgebied. Daarnaast gebruiken we bestaand koopstromenonderzoek en is de werkelijke omzetherkomst van Albert Heijn bekend. Op basis van deze verkenning kan een goede inschatting van het (primaire) verzorgingsgebied worden gemaakt.

3.2 Verzorgingsgebied: kern en buitengebied Holten

De Ladder beschrijft geen exacte determinatie of eisen aan een verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau. Op basis van omvang van vergelijkbare supermarktontwikkelingen en onze kennis en expertise wordt het primair ruimtelijke verzorgingsgebied afgebakend. Als primair verzorgingsgebied van de supermarkten in Holten rekenen wij de eigen inwoners van de kern inclusief haar buitengebied. Het secundaire gebied ligt hieromheen waarbij uit de (omgeving van de) kernen Rijssen, Markelo (gemeente Hof van Twente), Nieuw Heeten (gemeente Raalte) en Bathmen (gemeente Deventer) toevloeiing komt. Die kernen liggen op 5 tot 10 kilometer afstand. Daarnaast is er toeristisch-recreatieve toevloeiing.

Op 1 januari 2021 telde het dorp Holten 9.410 inwoners (bron CBS). Per 1-1-2022 zijn nog geen officiële cijfers bekend maar op gemeenteniveau is het aantal inwoners gelijk gebleven. Aangenomen wordt dat dit in de kern Holten ook stabiel is gebleven. Volgens data van de gemeente stijgt het aantal inwoners tot 10.300 inwoners in 2035, een stijging van 9%. Die groei is reëel, in lijn met de groei sinds 2010, zie afbeelding 3.1. De groei is voor een groot deel gebaseerd op het geboorteoverschot, ofwel autonome groei, en de gebruikelijke woningbouw voor de eigen behoeften:

Afbeelding 3.1: Inwonersontwikkeling Holten 2010-2035



De volgende buurten zijn onderdeel van het primair verzorgingsgebied: de eigen inwoners van de kern van Holten inclusief het buitengebied van Holten:

- wijk 3: Holten
- wijk 4: Bedrijventerrein Holten
- wijk 5: Buitengebied Holten
- wijk 8: Recreatiegebied De Borkeld

3.3 Kenmerken draagvlak

De voormalige gemeente Holten is in 2001 samengevoegd met Rijssen tot de gemeente Rijssen-Holten. Deze gemeente ligt in Twente en Salland in het zuiden van de provincie Overijssel, tegen de grens van de provincie Gelderland. Binnen Overijssel grenst de gemeente aan Deventer, Raalte, Hellendoorn, Wierden en Hof van Twente. Het dorp Holten heeft een eigen treinstation en is uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen snelweg A1 (twee afslagen). De gemeente bestrijkt een groot gebied van 94,40 km². De regio kan het beste gekenmerkt worden door haar natuur en groene karakter, de agrarische sector en de vrijetijdseconomie. De gemeente heeft een hoogwaardig woon- en verblijfsklimaat en een goed voorzieningenniveau in een plattelandsomgeving. Het gemeenschapsgevoel en de lokale betrokkenheid is groot.

Holten is gelegen in het westelijke gedeelte van de gemeente en is van oudsher een belangrijke trekpleister voor toeristen en heeft een open, uitnodigend karakter opgebouwd. Het dorp is aantrekkelijk gelegen aan de Holterberg, onderdeel van het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug.

De omgeving leent zich voor uitstapjes op het gebied van natuur en sport, denk hierbij aan wandelroutes zoals het Pieterpad, het Marskramerpad en het Overrijsselpad.

De verblijfsrecreatie is ook erg geliefd in Holten. Er zijn namelijk zo'n 450.000 overnachtingen in en rond Holten per jaar. Dit wordt mogelijk gemaakt door de verschillende bungalow- en recreatieparken en campings die Holten te bieden heeft. Dit maakt het dorp een bekende vakantiebestemming,

Voor een verdere uitwerking van de inwoners, de leeftijd, gezinsopbouw, het inkomen en dergelijken verwijzen we naar de detailhandelsvisie 2018-2028 op de pagina's 28 en 29. Daar wordt een verdere toelichting gegeven over de bevolkingssamenstelling van Holten in vergelijking met Nederland.

3.4 Aanbodstructuur

Om een goed beeld te krijgen bij de aanbodstructuur lichten we in deze paragraaf toe wat het aanbod in en rondom de gemeente Rijssen-Holten is en zoomen we in op Holten zelf.

Gemeente Rijssen-Holten

De service-supermarkten in Rijssen zijn groter dan Albert Heijn in Holten. Albert Heijn heeft in Rijssen een compleet nieuwe winkel geopend. Aldi heeft in het voormalige Albert Heijn-pand een tweede winkel geopend. In november 2022 gaat het oude pand van Aldi sluiten.

Holten

In Holten en omgeving bevinden zich vier Albert Heijn vestigingen binnen een straal van maximaal 10 km (Nijverdal). Aangezien Holten een kleiner dorp is zijn ook andere omliggende dorpen meegenomen in de afbeelding op pagina 20. Deze verschillende vestigingen hebben allen hun eigen verzorgingsgebied, passend bij die van het winkelgebied waarin Albert Heijn is gevestigd. Het totale aanbod in Holten (dagelijks) is 14 verkooppunten en 4.035 m². Bijna al het dagelijks aanbod ligt in het centrum. De supermarkten zijn belangrijk voor het functioneren van de overige centrumfuncties. Het is van belang dat Holten over een moderne Albert Heijn beschikt. Anders wijken klanten uit naar dorpen waar een grotere service-supermarkt is gevestigd met een ruimer assortiment en een betere uitstraling en service.

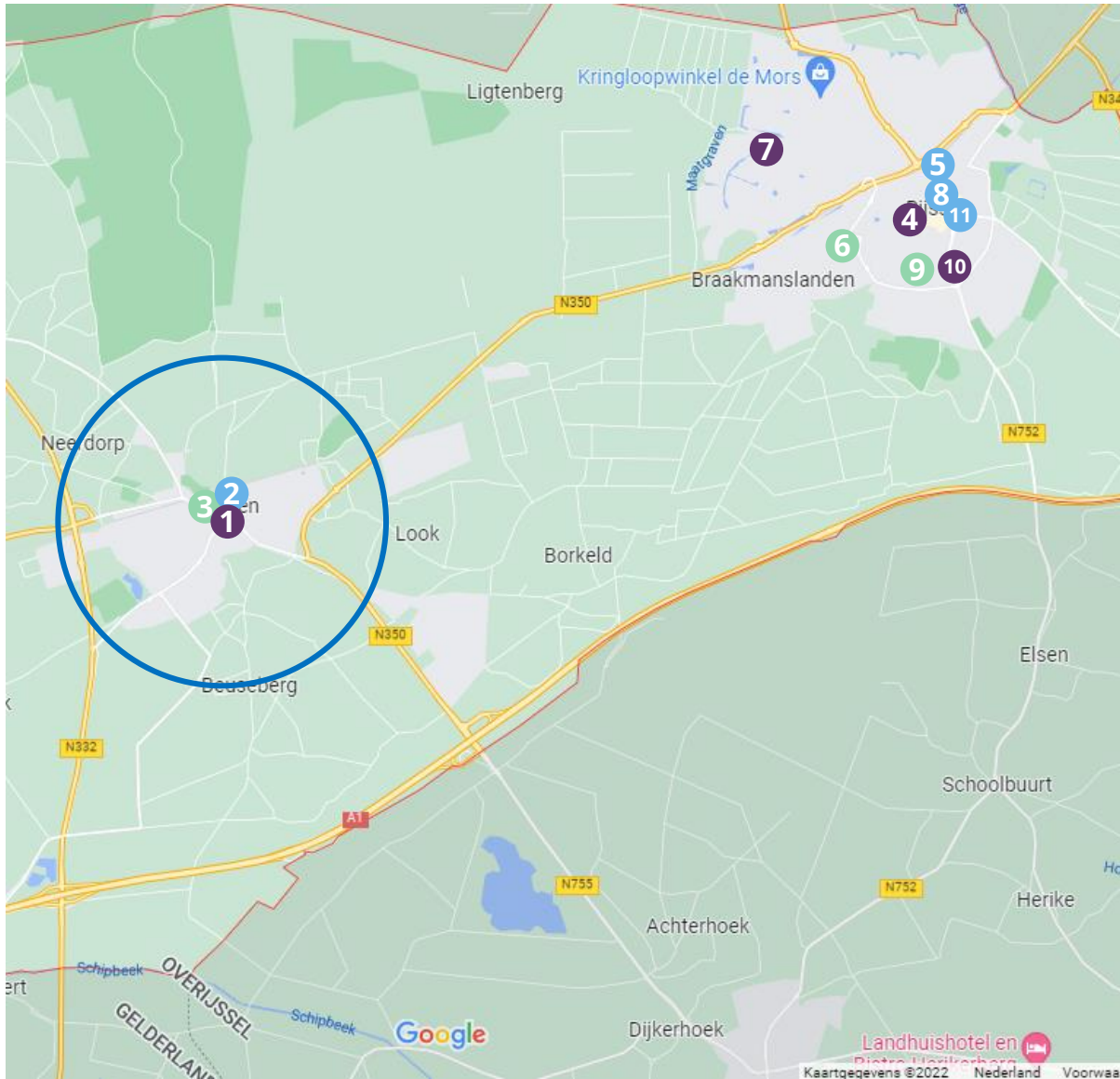
Op afbeelding 3.1 is de ruimtelijk-economische structuur weergegeven van Holten. De dagelijkse boodschappen zijn het primaire bezoekmotief voor de eigen inwoners van Holten. Er zijn drie supermarkten in het centrum van Holten: Albert Heijn, COOP en Aldi. De supermarkt van Albert Heijn is gelegen in het hart van het kernwinkelgebied. Ondanks dat de supermarkten niet geclusterd zijn, liggen ze alle drie in het centrum met korte loopafstanden.

In de volgende paragraaf is een duidelijk overzicht weergegeven van de huidige en toekomstige supermarktstructuur in en rondom de Gemeente Rijssen-Holten. De daaropvolgende paragraaf geeft de Albert Heijn locaties weer in en rondom de gemeente Rijssen Holten.



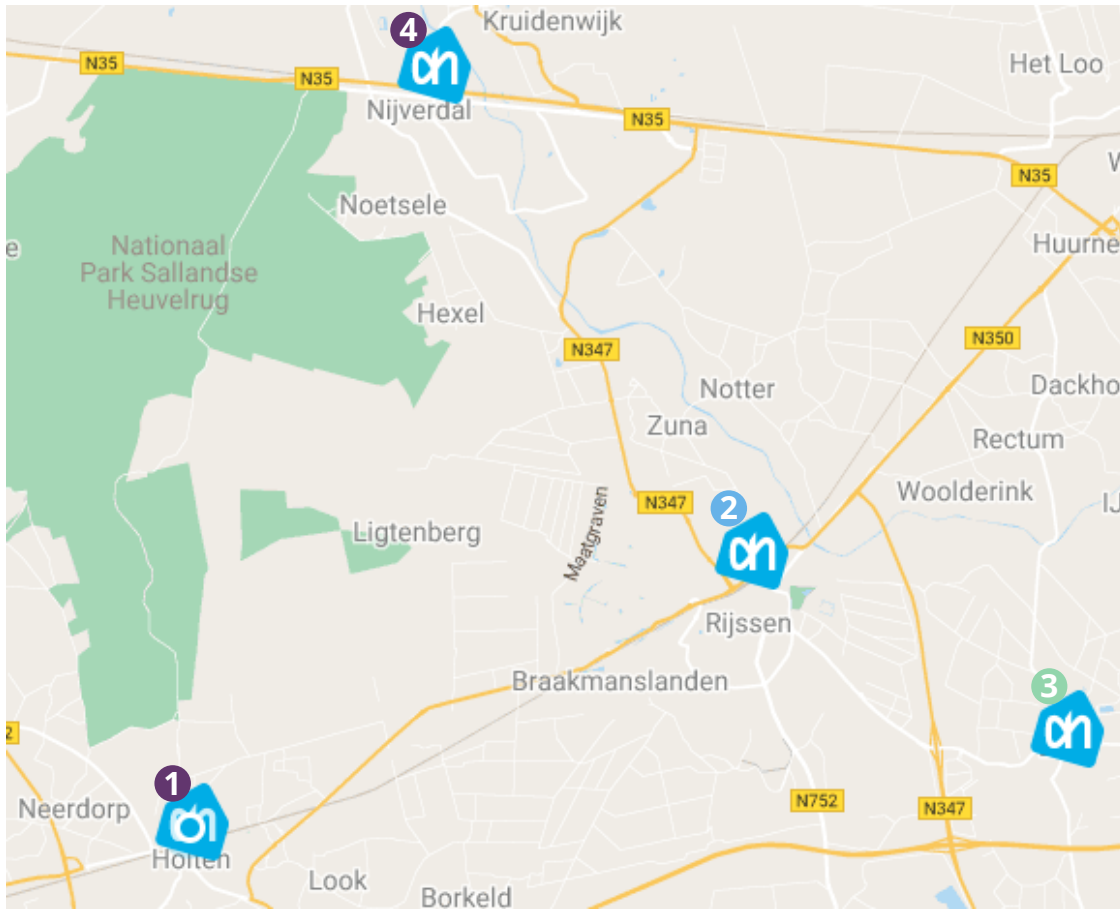
Afbeelding 3.1: Ruimtelijk-economische structuur Holten

3.5 Huidige en toekomstige supermarktstructuur



- 1 Albert Heijn, in Holten, 1.240 m² wvo
- 2 COOP, in Holten, 860 m² wvo
- 3 Aldi, in Holten, 830 m² wvo
- 4 Dirk van den Broek, in Rijssen-centrum, 1.365 m² wvo
- 5 Albert Heijn, in Rijssen-centrum, 1.390 m² wvo
- 6 Plus ter Maat, in Rijssen verspreid, 1.000 m² wvo
- 7 Jumbo Veeneslagen, in Rijssen verspreid, 870 m² wvo
- 8 Jumbo (Boomkamp), in Rijssen-centrum, 1.580 m² wvo
- 9 Nettorama, in Rijssen verspreid, 930 m² wvo
- 10 Aldi, in Rijssen verspreid, 625 m² wvo
- 11 Aldi, in Rijssen-centrum, 1.170 m² wvo
- Primair verzorgingsgebied Albert Heijn Holten

3.6 Albert Heijn locaties



- 1 Albert Heijn Dorpsstraat, in Holten, 1.240 m² wvo (verzorgingsgebied kern en buitengebied Holten). Er komt een tijdelijke locatie (3 jaar) aan de Larenseweg zodra de sloop/nieuwbouw van Albert Heijn in Holten begint.
- 2 Albert Heijn Stationsdwarsstraat, in Rijssen, 1.385m² wvo (verzorgingsgebied Rijssen en omgeving)
- 3 Albert Heijn Pastoor Heimerikxstraat, in Enter, 858 m² wvo (verzorgingsgebied met name Enter en omgeving)
- 4 Albert Heijn Spoelerstraat, in Nijverdal, 1.475 m² wvo (verzorgingsgebied met name Nijverdal en op zondag een grotere omgeving zoals Rijssen en Holten)

Primair verzorgingsgebied

Albert Heijn, COOP en Aldi in Holten vallen binnen het primaire verzorgingsgebied en hebben in totaal een winkelvloeroppervlakte van 2.890 m² wvo. In Holten zijn geen plannen bekend met Aldi of COOP (bron: gemeente Rijssen-Holten), behalve dat COOP is overgenomen door PLUS. Welke formule hier komt is niet bekend. Allebei de supermarkten liggen in het primaire verzorgingsgebied van Albert Heijn. Het totaal winkelvloeroppervlak na uitbreiding van Albert Heijn komt op 4.130 m² wvo

Harde- en/of zachte plannen in overige gemeente

Nieuwe harde (en zachte) plannen met supermarkten in de gemeente Rijssen-Holten zijn niet bekend. Er is niet voorzien in extra planologische ruimte voor uitbreiding.

Zondagopenstelling

Voor de gemeente Rijssen-Holten is door Seinpost eerder advies uitgebracht met focus op zondagopenstelling als toegevoegde waarde voor de gemeente. Op 25 mei 2022 heeft een merendeel van de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de winkeltijdenverordening Rijssen-Holten. Hiermee is het mogelijk voor winkels in Holten (en niet voor Rijssen) op zondag de deuren te openen tussen 12:00 en 18:00.

3.7 Benchmark Holten

In de benchmark is Holten vergeleken met soortgelijke kernen. Al deze kernen hebben een bepaalde toeristische betekenis en hebben een bevolkingsomvang van 7.000 tot 11.000 inwoners.

Uit de cijfers valt te concluderen dat de totale metrage in Holten relatief gemiddeld of iets lager ligt dan dat van de benchmark-kernen. Het ligt de totale metrage in het centrum ligt duidelijk lager dan dat van de benchmark-kernen.

In de figuur met het aantal m2 wvo per 1.000 inwoners valt op dat het dagelijkse metrage in Holten achterblijft. Alleen Voorthuizen scoort lager, de overige kernen hoger. Dit ondergemiddelde geldt voor de meeste detailhandelsgroepen zoals Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Detailhandel Overig. Alleen Horeca scoort hoger en dat zal te maken hebben met het horecaplein in Holten. De leegstand is in Holten laag.

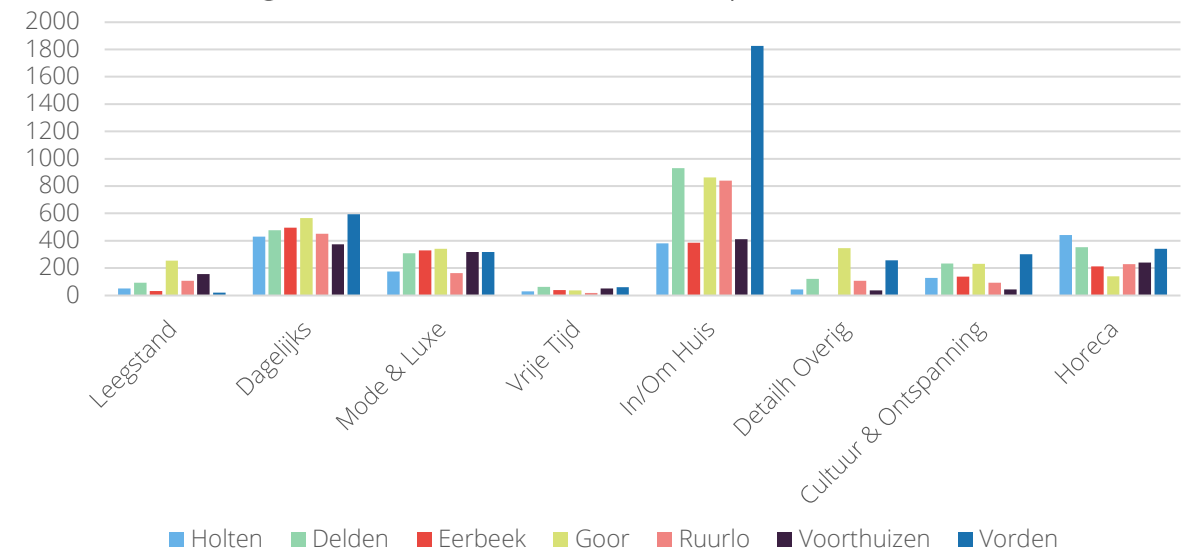
Tabel 3.1: Benchmark detailhandel Holten*

Kern	Inwoners	Aantal VKP (excl. leegstand)	m² wvo (excl. leegstand)	Aantal VKP centrum (excl. leegstand)	m² wvo centrum (excl. leegstand)
Holten	9.400	77	15.332	54	10.262
Voorthuizen	11.340	80	16.739	58	12.297
Delden	7.175	93	18.339	69	12.567
Ruurlo	7.730	60	14.713	51	11.550
Vorden	8.180	80	26.665	51	13.655
Goor	8.435	105	30.661	90	18.865
Eerbeek	9.845	66	15.725	49	11.050

Bron: Locatus, peildatum 2020-2022, CBS 2021

*Het aantal verkooppunten en de metrages van detailhandel bestaat uit de branches Dagelijks, Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Detailhandel Overig.

Figuur 3.1: Gemiddeld aantal m² wvo per 1000 inwoners



3.8 Leegstand in Holten

De kern Holten kenmerkt zich door een ruim aanbod. Het totaal aantal verkooppunten inclusief leegstand is 119, en het metrage inclusief leegstand bedraagt 17.500 m². In deze cijfers van Locatus is ook Leisure (horeca) en Diensten opgenomen.

De cijfers van Locatus geven aan dat er 6 panden leeg staan in Holten met een totaal oppervlak van 480 m² wvo. Dit houdt in dat van het totale aantal verkooppunten 5,3% leeg staat. Dat is lager dan gemiddeld. In Overijssel staat gemiddeld 6,8% van verkooppunten leeg, ofwel 6,4% van het metrage (januari 2022). De leegstand is 51 m² wvo per 1000 inwoners in Holten. In de huidige situatie is er 1.060 m² wvo per 1000 inwoners in Holten, om zo de verhouding aan te geven van de leegstand.

Leegstaande panden kunnen naast detailhandel ook andere functies hebben gehad zoals horeca, ambacht, dienstverlening enz.

04

Beleidskader



4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken belicht om te beoordelen in hoeverre deze wel of niet aansluiten bij het plan om Albert Heijn in Holten uit te breiden. Er wordt gekeken naar de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie centrum Holten 2028
- Bestemmingsplan Kern Holten locatie Albert Heijn 2017 (doorkijk naar de toekomstige bestemming - Omgevingsplan)
- Detailhandelsvisie centrum Holten 2018-2028
- Parkeernotitie Holten (2012)
- Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

De relevante elementen uit deze beleidsstukken worden in de volgende paragrafen verder toegelicht.

4.2 Structuurvisie centrum Holten 2028

De Structuurvisie Centrum Holten 2028 wil de functionele en ruimtelijke mogelijkheden aangeven voor ontwikkelingen in het centrum van Holten voor de komende 10 jaar. Ze geeft richtlijnen omtrent functie, bouwmassa en verschijningsvorm.

Centrumgebieden zijn aan verandering onderhevig. Toenemende leegstand en teruglopende bezoekersaantallen waren tot voor kort belangrijke knelpunten, ook in Holten. Een vergrijzende bevolking vraagt om antwoorden van ondernemers en gemeente. Sinds 2015 herstelt de economie zich eerst langzaam, maar sinds 2017 fors. Het consumentenvertrouwen groeit. Ook neemt het binnenlands toerisme geleidelijk toe. Dit biedt kansen voor Holten. De natuurlijke omgeving, nabijheid van de Holterberg/Sallandse Heuvelrug en het Pieterpad floreren.

Ruimtelijke initiatieven worden op grond van nu geldende wetgeving te getoetst aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is in juli 2017 gewijzigd. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in gebruik.

Initiatiefnemers zullen zelf voor deze toets moeten zorgen wil de gemeente kunnen meewerken. Het is een belangrijk instrument, maar zeker niet de enige van de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken die moeten worden verricht in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ook van belang zijn bodem- en akoestische onderzoeken, externe veiligheid, flora- en fauna onderzoek, milieuonderzoek, archeologisch onderzoek, etc. Aangezien wetgeving kan wijzigen, zullen initiatiefnemers moeten zorgen voor initiatieven die voldoen aan de op dat moment geldende wetgeving.

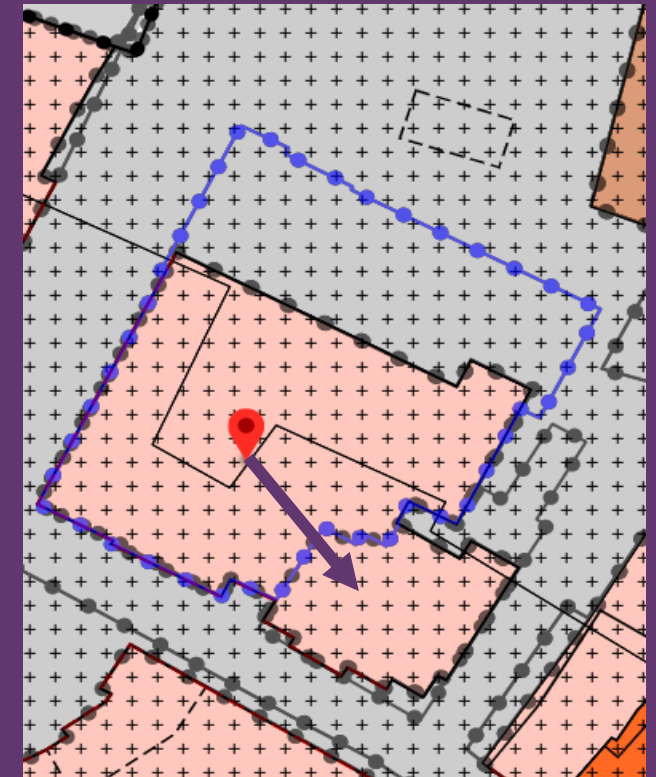
Andere specifiek punten in de structuurvisie van Holten zijn:

- De supermarktstructuur is (na de modernisering van Albert Heijn) op orde en trekt naast bewoners ook mensen uit omliggende dorpen.
- Het stimuleren van combinatiebezoek door middel van het leggen van een betere verbinding tussen supermarkten, de Dorpsstraat, het Zwartepad en de Smidsbelt;
- Locatie Albert Heijn en omgeving; de uitstraling van de panden en de omgeving laten te wensen over en er is sprake van gedeeltelijke leegstand. Bestemmingsplan voor herontwikkeling is vastgesteld, ontwikkelingen op deze locatie zijn te verwachten in 2019; hier dient rekening mee gehouden te worden in de toekomstige plannen.

4.3 Bestemmingsplan Kern Holten locatie Albert Heijn 2017

Het bestemmingsplan van 2017 is niet meer actueel voor het nieuwe plan van Albert Heijn. Wel is het van belang om het planologisch regime te beschrijven. De huidige planologische situatie is dat Albert Heijn en het aangrenzende Annemarie Wonen (ruim 400 m² bvo) een 'Detailhandelsbestemming' hebben. In spreektaal gaat het hier om een bestemming voor winkels. Denk hierbij aan kledingwinkels, bakkerijen, supermarkten, bouwmarkten, meubelwinkels enzovoorts. De detailhandelsbestemming zal in de toekomst vergroot worden voor Albert Heijn. Aan de noordzijde komt 500 m² detailhandelsbestemming bij. Zie afbeelding 4.1, de blauwe stippellijn geeft de toekomstige detailhandelsbestemming weer.

Let wel, de Omgevingswet komt er begin 2023 - naar verwachting - aan. Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet Ruimtelijke Ordening. Nu hebben gemeenten meerdere bestemmingsplannen voor hun grondgebied, zoals voor het grondgebied van Albert Heijn. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen.



Afbeelding 4.1: de toekomstige detailhandelsbestemming (blauw omkaderd), inclusief het roze vlak van Annemarie Wonen waar de pijl naartoe wijst. Op dat vlak rust al een detailhandelsbestemming voor o.a. een supermarkt.

4.4 Detailhandelsvisie centrum Holten 2018-2028

De locatie van Albert Heijn ligt naast de Smidsbelt, dé locatie waar alles samenkomt in het centrum. Ofwel ook Albert Heijn ligt zeer centraal in het centrum van Holten. De functie van het centrum van Holten is tweeledig: ze biedt voorzieningen voor bewoners en voor klanten van elders. Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische dragers voor Holten. Deze toeristische functie is nu voornamelijk terug te zien op de Smidsbelt. Een horecaplein met volle terrassen en als belangrijke hotspot het Kulturhus. Het centrum van Holten kent drie belangrijke doelgroepen: de inwoners van Holten, de bezoekers uit de regio en dagrecreanten/toeristen. Naast de alom bekende randvoorwaarden omtrent schoon, heel, en veilig stelt iedere doelgroep andere eisen aan zijn of haar bezoek. De inwoners hebben behoefte aan het zogenaamde 'basispakket' voor dagelijkse boodschappen, de aanvullende niet-dagelijkse winkels, horeca en diensten. Bezoekers en toeristen zijn daarentegen meer op zoek naar onderscheidende winkels, beleving en cultuur, maar ze komen ook voor de boodschappen. In de kern Holten ligt de nadruk op samenkomen, horeca en boodschappen doen in combinatie met bezoek aan speciaalzaken, waarbij ook verdere menging van functies mogelijk is.

Het kernwinkelgebied van Holten is goed ontsloten en biedt voldoende parkeermogelijkheden. Echter dient er een verbeterslag gemaakt te worden in de verkeersafwikkeling door het centrum en laat de bewegwijzering te wensen over. Een belangrijke opgave voor Holten is het verbinden van de verschillende bezoekmotieven. De consument moet verleid worden om langer in het gebied te verblijven. Door een betere verbinding te leggen tussen de supermarkten, Dorpsstraat, het (nieuwe) Zwartepad en de Smidsbelt wordt combinatiebezoek gestimuleerd. Naast een bezoek voor de dagelijkse boodschappen leent Holten zich voor 'vermaak en verblijf' passend bij het schaalniveau van het verzorgingsgebied van Holten.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de doelstelling dat de bestaande kwaliteit en vitaliteit versterkt worden om te voldoen aan de wens van de consument. Met andere woorden, het helpt mee aan de doelstelling om de trekkracht van Holten op peil te houden. De uitbreiding van Albert Heijn heeft voornamelijk als doel om het winkelgenot van de bestaande klanten te vergroten met als doel de gemiddelde besteding te vergroten. De plannen voorzien ook in meer plaats voor appartementen. Het plan creëert extra centrumwonen wat van toegevoegde waarde is voor de inwoners. Derhalve past de beoogde ontwikkeling binnen de detailhandelsvisie.

4.5 Parkeernotitie Holten (2012)

De huidige parkeersituatie is in 2011 grondig geanalyseerd door middel van metingen. Dit rapport constateert een kwalitatief parkeerprobleem. Parkeerplekken worden in grote mate bezet door werknemers waardoor er beperkte parkeerruimte is voor bezoekers. Door middel van parkeerregulering kunnen werknemers ontmoedigd worden in de binnenstad te parkeren. Om de Smidsbelt te ontwikkelen tot een autoluwe zone zijn inmiddels extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Kalfstermansweide en de Tuinstraat. Er wordt nog gekeken naar potentie langs de toegangswegen. Los van de inmiddels gerealiseerde extra plaatsen resulteert de toevoeging van 48 parkeerplaatsen in een toekomstig parkeeraanbod in het winkelgebied van 596 parkeerplaatsen in 2020. Op basis van berekeningen biedt dit voldoende parkeergelegenheid met uitzondering van de zaterdagmiddag (verwachte bezettingsgraad van 85%).

4.6 Toets aan ladder duurzame verstedelijking

De toets van de behoefte vindt in de volgende hoofdstukken plaats. Uit de toets van de opvang van de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied blijkt dat er voor de supermarkt geen alternatieven zijn in leegstaande winkelunits, die wat betreft schaal, maatvoering en randvoorwaarden passen. Bovendien ligt juist deze locatie erg centraal in het centrumgebied. Voor de overige units zijn er wel alternatieven, maar de locaties direct aanpalend aan één van de belangrijkste trekkers (Albert Heijn) bieden extra voordelen voor detaillisten en passen prima in het gemeentelijk beleid om het centrumgebied rondom de Smidsbelt te versterken. De leegstand in Holten is laag en kan gezien worden als frictieleegstand. Als er enige leegstand is kunnen ondernemers beter inspelen op hun vestigingswensen dan bij het ontbreken van leegstand.



05

Behoeftebepaling
en effectenstudie

*De behoefte bepalen we
deels kwantitatief, deels
kwalitatief*

5.1 Inleiding behoeftebepaling

In dit hoofdstuk zullen wij ingaan op de vraag of het economisch verantwoord is om Albert Heijn uit te breiden. Om de marktruimte te bepalen hanteren wij een distributieplanologische berekening. Op deze manier kan aangetoond worden of de uitbreidingsplannen leiden tot verstorende structureffecten. We voeren de berekening uit voor de huidige situatie (2022) en de toekomstige situatie anno 2030. Omdat 10 jaar aansluit op de looptijd van een bestemmingsplan is ook een doorkijk nodig richting 2035. In de komende berekeningen zal uitgegaan worden van de kengetallen die in het voorgaande hoofdstuk zijn besproken. Op deze wijze bepalen wij de kwantitatieve behoefte.

In de planologische berekening wordt alleen gekeken naar supermarkten.

Aanvullend op deze kwantitatieve benadering, zullen wij ook in kwalitatieve zin nagaan in hoeverre de uitbreiding van Albert Heijn een vernieuwing of versterking van de winkelstructuur betekent.

5.2 Marktruimteberekening, huidige situatie

De marktruimteberekening komt neer op een confrontatie tussen het draagvlak (omzetpotentieel) en het aanbod (omzetclaim). In deze paragraaf beschouwen we de huidige situatie.

Vraagzijde

Omzetpotentieel = aantal inwoners * gem. besteding * koopkrachtbinding + koopkrachttoevloeiing.

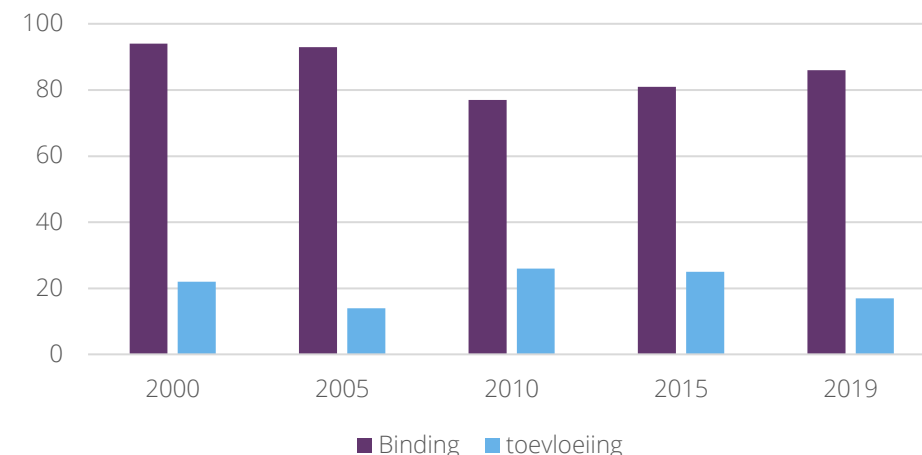
Het inwoneraantal van het verzorgingsgebied is 9.410 (1-1-2021). Dit gebied bestaat uit Holten inclusief het omliggende buitengebied.

De gemiddelde winkelbesteding per persoon in de dagelijkse sector bedraagt € 2.587 over het jaar 2019 (Retailinsiders.nl, 2021). Dit cijfer houdt nog geen rekening met 2020 en 2021 met een groei van 9%, deels door 53 weken en een hogere inflatie: een correctie met 5% voor beide jaren is reëel. Dit cijfer hoeft niet gecorrigeerd te worden voor het inkomen: afwijking met landelijk is maar 2%, in tegenstelling tot de -10% op gemeenteniveau. De besteding wordt € 2.716 per persoon.

Voor wat betreft de koopkrachtbinding maken we gebruik van actuele koopstroomdata voor Holten. Van belang is om te bepalen welk percentage van de koopkracht in de dagelijkse sector op kernniveau besteed wordt.

Uit het koopstromenonderzoek 2019 blijkt dat de binding van de dagelijkse sector in Holten 86% bedraagt: dat cijfers is gecorrigeerd op het lokale online marktaandeel van 2% (bron: kern Holten KSO2019) dat niet in de bestedingscijfers is meegenomen: koopstroomgegevens hebben betrekking op bestedingen in winkels. De binding is een lichte toename in vergelijking met 2015 (81%) en 2010, zie figuur 5.1. in 2000 en 2005 lag de binding veel hoger. De meeste afvloeiing in de dagelijkse sector gaat naar de kern Rijssen dat over een ruimer dagelijks aanbod beschikt. Die kern heeft een ruim aanbod supermarkten in diverse formules (Jumbo 2*, Lidl, Albert Heijn, PLUS, Aldi, Nettorama, Dirk).

Figuur 5.1: Binding en toevloeiing dagelijkse sector



Bron: KSO Oost-Nederland 2000, 2005, 2010, 2015 en 2019.

Uit het koopstromenonderzoek van 2019 blijkt dat 17% van de dagelijkse omzet van buiten de kern Holten komt. Ter informatie is de toevloeiing van Holten-centrum in bijlage D in een kaartbeeld zichtbaar. Deze omzetherkomst wijkt iets af van het kernniveau maar de kaart laat zien dat 5% van de omzet uit Deventer komt, 3% uit Hof van Twente en 2% uit Raalte.

Per kern komt de toevloeiing uit Bathmen, Markelo en deels uit Rijssen. Bathmen en Markelo hebben geen Albert Heijn waardoor deze formule klanten trekt uit deze dorpen. Uit de omzetherkomstcijfers van Albert Heijn van 2021 blijkt dat het aandeel van buiten de kern Holten hoger ligt dan de toevloeiing volgens het koopstromenonderzoek. Buiten het toeristenseizoen komt eenderde van de omzet van buiten het primaire verzorgingsgebied. Vanwege combinatiebezoek zullen de overige winkels daar ook van profiteren. In werkelijkheid zal de toevloeiing tussen de 20% en 25% liggen: we gaan uit van 22,5%. Dit is gelijk aan de ingeschatte toevloeiing van KSO2015.

Het koopstromenonderzoek is niet zo betrouwbaar voor het aandeel van de toeristische bestedingen. Dat zou 4% van de totale omzet zijn. Bij 450.000 overnachtingen per jaar, en een gemiddelde besteding van € 4,5 per dag per verblijfs gast (bron: Continu Vakantieonderzoek) bedraagt de toeristische omzetpotentie € 2 miljoen. De 4% dubbeltelling moet ervan af. Dan komt de extra omzetpotentie op € 1,5 mln per jaar. Dat de dagelijkse winkels extra omzet scoren in het toeristenseizoen wordt bevestigd door de Albert Heijn-cijfers. In de zomermaanden ligt haar omzet aanmerkelijk hoger.

Aanbodzijde

Omzetclaim = *aantal m² wvo * vloerproductiviteit dagelijkse sector*

Voor het aanwezige metrage supermarkten gebruiken we het winkelbestand van Locatus 2022: in totaal is het huidige metrage aan supermarkten in het verzorgingsgebied 2.929 m² wvo. Dit metrage is 1.240 m² wvo voor Albert Heijn, 860 m² wvo voor COOP en 830 m² wvo voor Aldi, dus exclusief het metrage van de toekomstige uitbreiding van Albert Heijn in Holten.

Voor de berekening van de gemiddelde omzet per m² wvo, de vloerproductiviteit, wordt het landelijke 5-jaars gemiddelde als vertrekpunt genomen (Omzetkengetallen 2020 van INretail, juli 2021). Door het 5-jaars gemiddelde te gebruiken worden de effecten van bijvoorbeeld (grote) faillissementen op de vloerproductiviteit over een langere periode uitgesmeerd. Op de omzet per m² wvo mag voor Oost-Nederland een correctie toegepast worden van -10%.

Dit cijfer is het gemiddelde in Oost-Nederland volgens het Koopstromen-onderzoek. Bij die iets lagere omzetnorm per m² wvo blijkt het dagelijks aanbod goed te kunnen functioneren. De landelijke en regionale 5-jaars gemiddelde winkelomzet per m² wvo voor de dagelijkse sector zijn in de onderstaande figuur weergegeven.

	DAGELIJKS LANDELIJK	DAGELIJKS OOST-NEDERLAND
NORM OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	€ 7.577	€ 6.819

Figuur 5.2 Gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector (Omzetkengetallen, 2021, en KSO2019 Oost-Nederland)

5.3 Marktruimteberekening, toekomstig

In deze paragraaf wordt de toekomstige distributieve ruimte bepaald, middels een confrontatie tussen de toekomstige vraag- en aanbodzijde. Dit vergt een aantal aannames die hieronder worden toegelicht.

Vraagzijde toekomstig

Een groter woningbouwplan is op het Enkco-terrein nabij Albert Heijn waar ongeveer 150 woningen zijn voorzien in de periode 2023-2026. Kleinere plannen zijn zoal de nieuwbouwappartementen op de locatie van Albert Heijn. Verder is de grootste verandering ten opzichte van oktober 2021 dat op dit moment het pand op de hoek Oranjestraat / Kerkstraat volledig leeg staat. Voor deze locatie is onlangs een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit betekent dat op korte termijn de voormalige commerciële ruimten worden gesloopt en in plaats daarvan woningen worden gerealiseerd (deels appartementen, deel grondgebonden woningen).

Het inwoneraantal van Holten zal volgens de gemeente Rijssen-Holten met 6,5% toenemen in 2030 tot 10.000. De toekomstige marktruimteberekening is op deze groei van het inwoneraantal gebaseerd. Rekening houdend met de prognose tot de periode 2030-2035 zal het inwonertal richting 2035 tot circa 10.300 oplopen (+9%). 10.000 inwoners in 2030 en 10.350 inwoners in 2035 is een minimumscenario als rekening wordt gehouden met de realisatie van het Enkco-terrein.

Bij de berekening van de distributieve ruimte wordt uitgegaan van de meest actuele cijfers over 2019, met correctie voor 2020/2021. Na de uitkomsten in de tabel wordt er dan ingegaan op de verwachte toekomstige groei van de bestedingen.

Seinpost verwacht echter wel een verdere groei en opkomst van nieuwe online aanbieders in de dagelijkse sector, waardoor een deel van die bestedingen niet meer langs fysieke winkels zal lopen. De verwachting is dat in de komende jaren het online aandeel zal groeien. Een deel hiervan komt toch nog steeds bij de reguliere supermarkt terecht (pick up point). De groei van de online boodschappen is geringer dan de absolute groei van de omzet in de fysieke supermarkten. Online gaat niet ten koste van de fysieke omzet.

Door de versterking, verbetering en professionalisering van het Holtens supermarktaanbod rekenen wij met een binding van 88% in 2030 (2% hoger dan de huidige situatie). Er blijft dan sprake van een reguliere afvloeiing naar omringende winkelgebieden van andere gemeenten. Zo'n kleine stijging is haalbaar als gekeken wordt naar de binding in de jaren 2000, 2005, 2010, 2015 en 2019.

Voor de toekomstige toevloeiing, houden wij in deze berekening rekening met een kleine stijging tot 25%. Reden hiervoor zijn de verbetering en versterking van het supermarktaanbod als Albert Heijn vernieuwd wordt. De trekkracht op de regio zal enigszins toenemen.

Marktruimteberekening, huidig en toekomstig

DAGELIJKSE SECTOR*	2022
AANTAL INWONERS KERN HOLTEN	9.410
WINKELOMZET MET INKOMENSINDEX 98 EN +6% 2020 EN 2021	€ 2.716
BESTEDINGSPOTENTIE OVER 2020	€ 25.560.854
KOOPKRACHTBINDING KERN HOLTEN (KSO2019)	86%
TOEVLOEIING VAN BUITEN DE KERN HOLTEN (KSO2019 EN ALBERT HEIJN)	22,5%
OMZETPOTENTIE VANUIT KOOPSTROMEN	€ 28.360.650
EXTRA OMZETPOTENTIE TOERISME BOVENOP 4%	€ 1.500.000
AANBOD IN M2 WVO	4.035
INGESCHATTE OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	€ 7.400
NORMATIEVE OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW - 10%	€ 6.819
HAALBAAR AANBOD IN M2 WVO	4.380
DISTRIBUTIEVE RUIMTE IN M2 WVO	345 (+8%)

*metrages huidige Albert Heijn Holten

DAGELIJKSE SECTOR*	2030	2035
AANTAL INWONERS KERN HOLTEN	10.000	10.300
WINKELOMZET MET INKOMENSINDEX 99 +5% 2020	€ 2.716	€ 2.716
BESTEDINGSPOTENTIE OVER 2020	€ 27.163.500	€ 27.974.800
KOOPKRACHTBINDING KERN HOLTEN	88%	88%
TOEVLOEIING VAN BUITEN DE KERN HOLTEN	25%	25%
OMZETPOTENTIE VANUIT KOOPSTROMEN	€ 31.867.700	€ 32.823.800
EXTRA OMZETPOTENTIE TOERISME BOVENOP 4%	€ 1.500.000	€ 1.500.000
AANBOD IN M2 WVO (INCL. UITBREIDING)	5.235	5.235
INGESCHATTE OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW	€ 6.374	€ 6.556
NORMATIEVE OMZET PER M2 WVO EXCL. BTW -10%	€ 6.819	€ 6.819
HAALBAAR AANBOD IN M2 WVO	4.893	5.034
DISTRIBUTIEVE RUIMTE IN M2 WVO	-340 (-7%)	- 200 (-4%)

*nieuwe metrages Albert Heijn Holten en Gall & Gall

Conclusie

De huidige stand van zaken geeft aan dat er sprake is van een tekort van 345 m² wvo. Het dagelijks aanbod in de kern Holten functioneert 8% bovengemiddeld ten opzichte van de norm voor Oost-Nederland.

In 2030 zal op basis van aannames van vraag- en aanbodzijde van de markt, sprake zijn van een kleine disbalans: een overschot van 340 m² wvo: -7%. Omdat er 10 jaar vooruit moet worden gekeken is de berekening voor het jaar 2035 toegevoegd. Dan is het inwonertal verder doorgroeid met 3%. Het overschot is dan nog slechts 200 m² wvo. Voor kernen zoals Holten ligt de vloerproductiviteit vaak ook lager dan het landelijk gemiddelde. Dan vormt een beperkt overschot van 200 m² wvo geen probleem. Zoals aangegeven is rekening gehouden met het minimumscenario wat betreft de groei van het inwonertal. Met name dankzij de ongeveer 150 woningen op het nabij gelegen Enkco-terrein kan die inwonersgroei in werkelijkheid groter worden.

Deze uitkomsten laten zien dat er voldoende marktruimte is voor het dagelijkse aanbod in de kern Holten, ook voor de resterende supermarkten en de dagelijkse speciaalzaken.



5.4 Kwalitatieve behoefte en effecten

Naast het bepalen van de kwantitatieve behoefte wordt de behoefte ook vanuit een kwalitatief oogpunt benaderd. De consument staat in die kwalitatieve behoefte centraal. Ook zijn de ruimtelijke effecten van belang.

De noodzaak voor supermarkten om te vernieuwen

Anno 2019 kent de supermarktsector een hoge dynamiek waarin bij uitstek geldt: stilstand is achteruitgang. Het supermarktaanbod in Holten zal up-to-date gehouden moeten worden. De schaalvergroting en professionalisering van Albert Heijn Holten is noodzakelijk om bij te blijven in het voorzieningenniveau ten opzichte van de omliggende kernen waar het supermarktaanbod versterkt. Concurrentie is er ook van het online-kanaal. De focus van de boodschappensector ligt nu vooral op fysieke winkels, in de toekomst valt die uiteen in een fysieke en een online markt. De structuur van fysieke en online supermarkten drijft fundamenteel uiteen, maar supermarkten zullen in beide moeten opereren om met de tijd mee te gaan. Als dit niet zo is, zal voor de consument de aanleiding groter worden om de boodschappen online te bestellen dan wanneer de winkel wel vernieuwt en daarmee aantrekkelijk blijft. Albert Heijn zet met name in op haar fysieke supermarkten in combinatie met online boodschappen. De supermarkt concurreert ook met horeca en catering, sectoren die flink gegroeid zijn tot en met 2019 (vóór de pandemie) en zich vanaf 2022 weer herstellen.

Zoals geconstateerd is de uitbreiding van Albert Heijn relatief groot met 1.200 m² wvo en hoofdzakelijk toe te schrijven aan bredere gangpaden en extra ruimte voor uitstalling van het assortiment. De consument wordt daarmee meer comfort en service geboden zodat zij in een prettige en moderne winkel de boodschappen kan doen. Zowel nu als in de toekomstige situatie wordt al goed voldaan aan het gewenste gemak ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.

Geen ontwrichting detailhandelsstructuur

Aandachtspunt bij de kwalitatieve benadering zijn de mogelijke effecten die de uitbreiding van Albert Heijn heeft op de detailhandelsstructuur waarbij relevante leegstand optreedt en waarmee het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan.

Doordat de uitbreiding gericht is op comfort en gemak voor de klant wordt verwacht dat er géén ontwrichting in de detailhandelsstructuur optreedt. De uitbreiding is fors, maar gericht op haar toekomstbestendigheid en de versterking van de aanbodstructuur van de kern Holten. De uitbreiding vraagt een forse investering die gericht is op de lange termijn. Als Albert Heijn vergroot van 1.240 m² wvo naar 2.400 m² wvo zal haar omzet niet zomaar verdubbelen. Praktijkervaringen leren dat er jaren overheen gaan voordat de consument gewend is aan een nieuwe situatie en zijn of haar boodschappengedrag verandert. De effecten treden geleidelijk op over vele jaren.

De vraag luidt in hoeverre de nieuwe Albert Heijn ontwrichtende effecten heeft op andere locaties in de omgeving. Service-supermarkten zijn ook gevestigd in andere dorpen en gemeenten. Dit maakt dat ze ook allen hun eigen verzorgingsgebied hebben. De kans dat hier ontwrichtende effecten zullen optreden door de uitbreiding van Albert Heijn in Holten is gering. Er zullen elders geen supermarkten verdwijnen vanwege de uitbreiding van Albert Heijn.

In het verzorgingsgebied komt het aantal verkooppunten neer op 119 waarvan 45 detailhandel. Er staan 6 panden leeg. Het aantal verkooppunten in het dagelijks segment bedraagt 14, waarvan 3 supermarkten. Op basis van deze en voorafgaande gegevens concluderen wij dat het uitbreidingsplan van Albert Heijn geen gevolgen heeft voor de leegstand. De supermarkten in het verzorgingsgebied rond Albert Heijn aan de Dorpsstraat zullen hun marktpositie weten te behouden, er zal daarmee geen relevante leegstand ontstaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat er een onaanvaardbare situatie zal optreden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. En dan is nog geen rekening gehouden met de woningbouw op het nabij gelegen Enkco-terrein waar ongeveer 150 woningen zullen zorgen voor extra groei van het lokale draagvlak.

Centraal staat of de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning.

Doordat er niet vanuit wordt gegaan dat door de uitbreiding van Albert Heijn leegstandseffecten optreden, zal het resterende dagelijkse aanbod zonder meer kunnen voorzien in de eerste levensbehoeften van de inwoners. Kortom, het woon- en leefklimaat in Holten wordt daarmee niet verder aangetast: het wordt juist gestimuleerd als Albert Heijn als toonaangevende supermarkt in dit gebied gevestigd kan blijven, inclusief de extra woonruimte die wordt gecreëerd.

Bestaand stedelijk gebied

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de vraag gesteld of de behoefte zonder bezwaren is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt (artikel 1.1.1, lid 1, h Bro): *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. De nieuwe ontwikkeling ligt in de kern van Holten en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens Albert Heijn zijn er in de directe omgeving geen locaties met plancapaciteit voor een supermarkt waar Albert Heijn naartoe kan verhuizen zonder wijziging van het bestemmingsplan. Verplaatsing naar een winkelgebied elders is niet logisch anders zou er een grote trekker worden uitgeplaatst. Voor de overige centrumwinkels en voor de bewoners van Holten is zo'n ontwikkeling ongewenst.

5.5 Effectentoets beleid, woonklimaat

Uitbreiden Albert Heijn past binnen beleid

Omdat andere supermarkten in Holten geen uitbreidingsplannen hebben is het belangrijk dat de bewoners van de kern Holten over een eigentijdse supermarkt beschikken met een goed toekomstperspectief, Deze kan inspelen op de actuele consumentenwensen.

Inpassing stedelijk gebied: effecten op woon- en leefklimaat

Vraag is dan nog of het plan tot onaanvaardbare effecten kan leiden op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het initiatief van Albert Heijn zal een impuls geven aan het woon-, leef- en ondernemingsklimaat. Het betreft tenslotte de sloop en nieuwbouw van een supermarkt op de exacte dezelfde locatie met als doel meer comfort en een hogere besteding per klant te genereren. Verder worden er 23 appartementen gerealiseerd, wat aansluit op de toekomstige groei van het aantal inwoners van Holten, op de levendigheid in het centrum en het gevoel van sociale veiligheid op de momenten dat de winkels dicht zijn.

Ook wordt de uitbreiding stedenbouwkundig en architectonisch goed ingepast in de structuur van de omgeving. Dit verbetert het centrum van Holten zoals ook gewenst en geambieerd in de structuurvisie. Parallel aan zo'n investering zullen andere ondernemers en pandeigenaren bereid zijn om te gaan vernieuwen.

Om deze ontwikkeling met sloop en nieuwbouw mogelijk te maken is een tijdelijke uitplaatsing naar de Larenseweg noodzakelijk. Hiervoor is vier jaar opgenomen in de vergunning. Er moet gestreefd worden naar een zo kort mogelijke periode in het belang van de overige centrumwinkels. Om het lange termijnbelang van het centrum centraal te stellen is deze tijdelijke situatie onvermijdelijk.

Bijlage A: Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder is een middel voor het meten van ruimtelijke-economische effecten op de leefomgeving. Dit is een verplichte toepassing en motivering op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. De planvorming van Lidl moet hieraan getoetst worden.

Hierin wordt bij (nieuwe) **winkels** volgens de volgende stappen getoetst:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als er nieuw beslag moet worden gelegd op de ruimte.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij detailhandel bieden koopstromen vaak goede handvatten voor de afbakening van het verzorgingsgebied.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het winkelplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Meer hierover leest u onder kernbegrippen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten. Een voorbeeld hiervan is de Retailvisie in de Leidse regio die verschillende typen winkelgebieden aanwijst.

Een onderzoek naar de behoefte dient, in het geval dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling een dienst is in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel te hebben na te gaan of de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

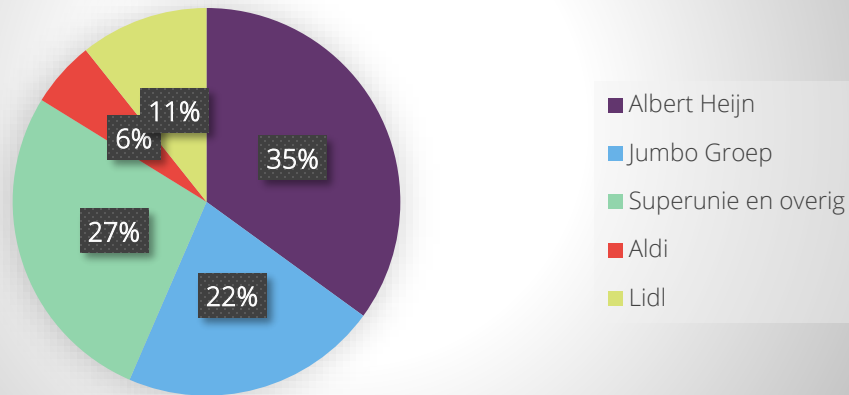
‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Meer hierover leest u op de pagina met kernbegrippen.

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

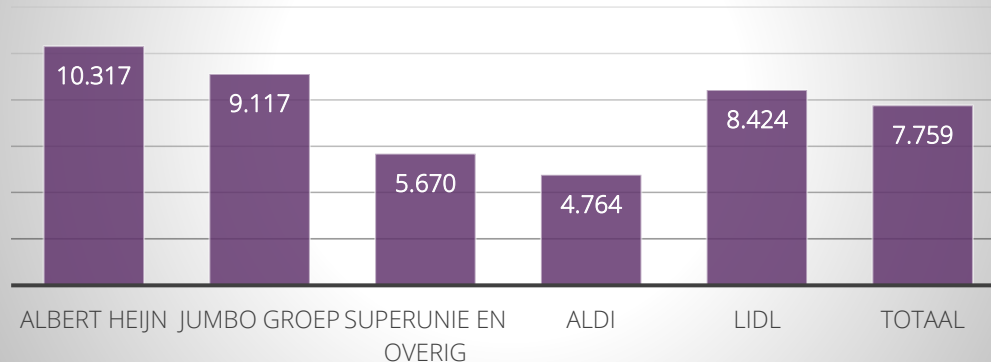
Als de detailhandelsontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Bijlage B: Marktaandelen supermarkten

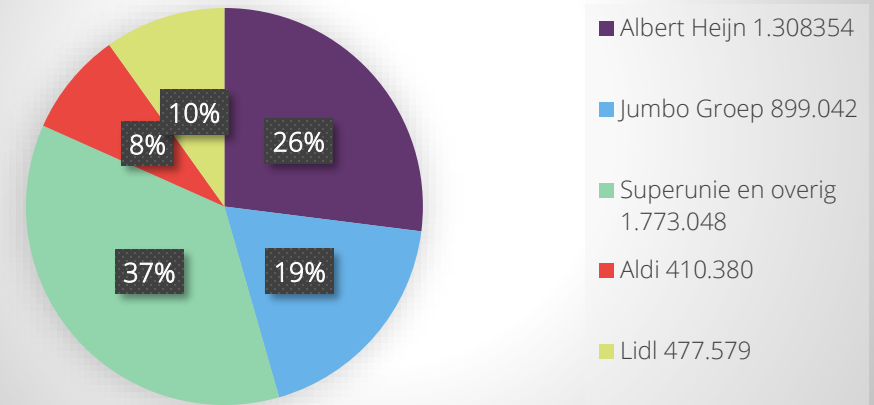
Marktaandelen supermarktomzet in 2021 in Nederland



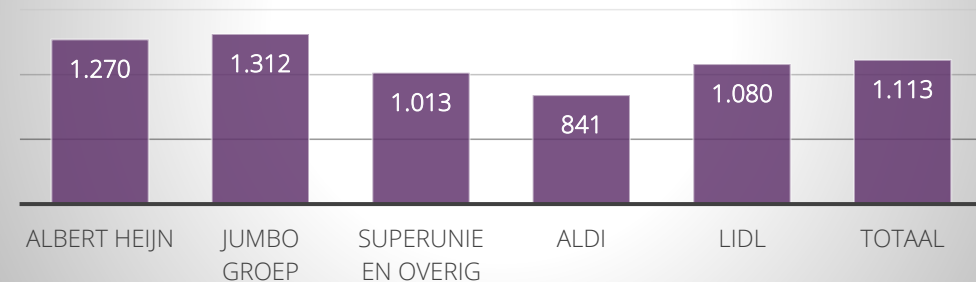
Omzet per m2 wvo in 2021 in Nederland



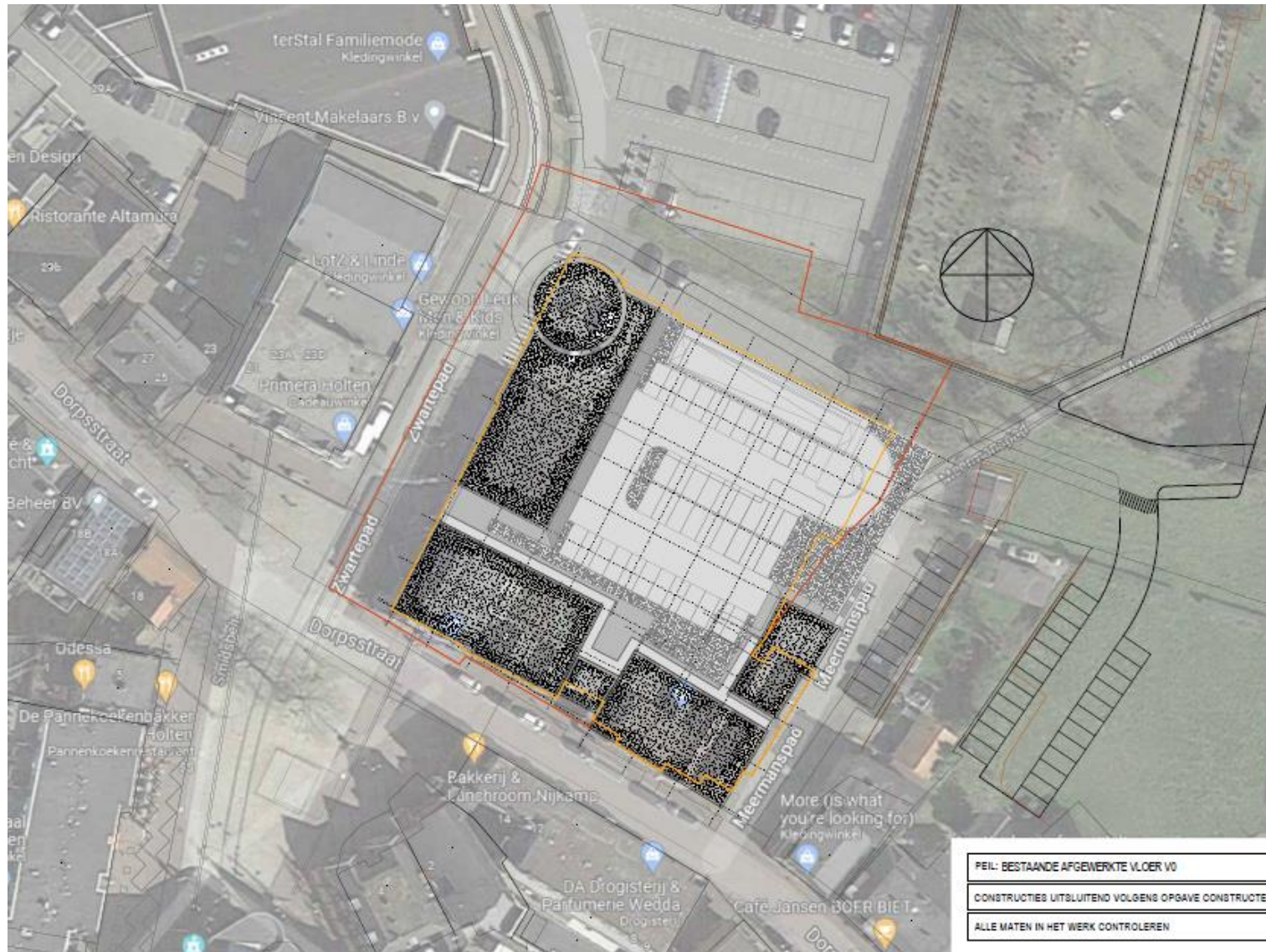
Marktaandelen m2 wvo eind 2021 in Nederland



Gem. omvang per supermarkt in Nederland 1-1-2022

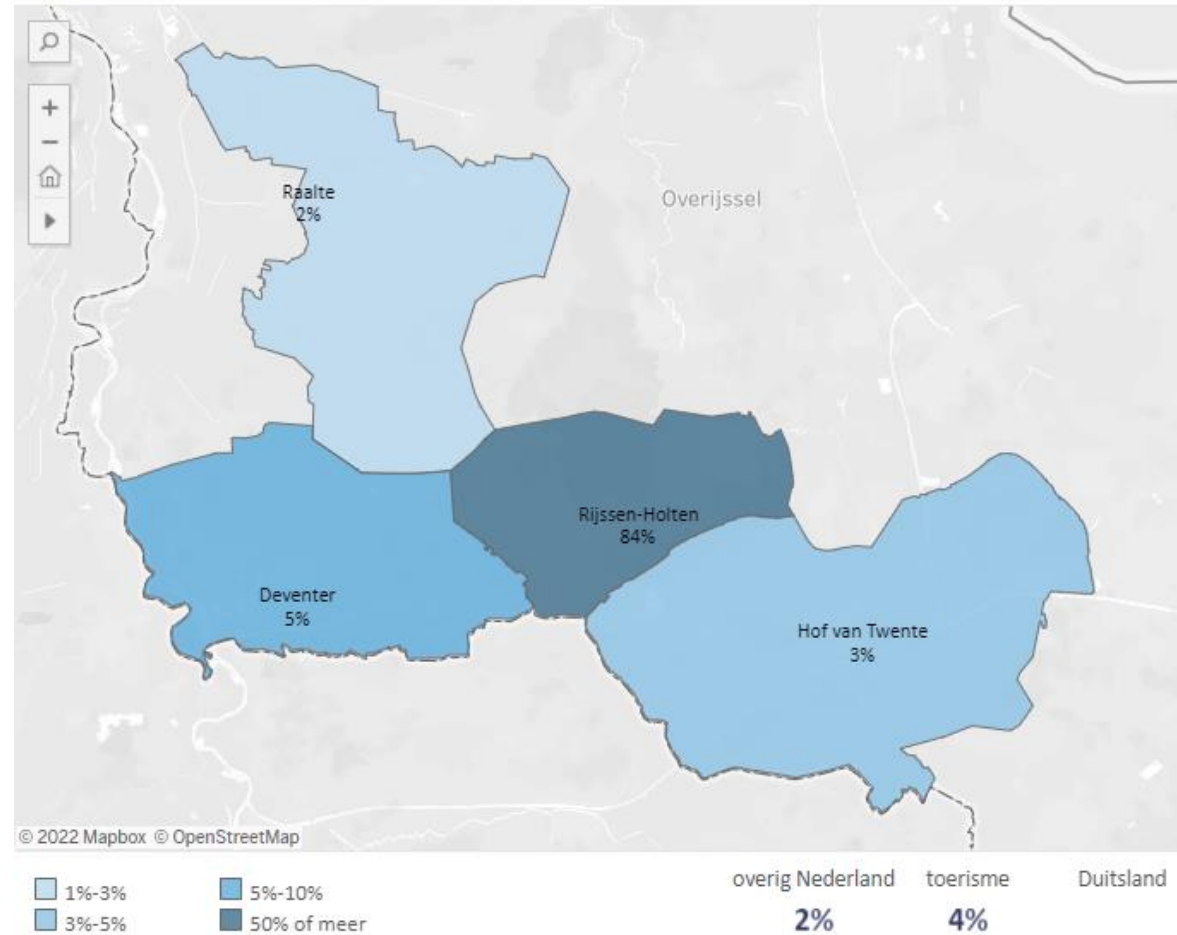


Bijlage C: Verbeelding van het plan



Bijlage D: Dagelijkse omzetherkomst centrum Holten

Uit welke gemeenten komt de omzet aan dagelijkse artikelen in Rijssen-Holten - Centrum Holten?



SEINPOST ADVIESBUREAU B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@seinpost.com
www.seinpost.com

Rien Romijn
Demi Karssen

