



Onderzoek effecten uitbreiding  
supermarkt Rheden-Centrum

·dtNp·





Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109  
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E [info@dtnp.nl](mailto:info@dtnp.nl)

W [www.dtnp.nl](http://www.dtnp.nl)

Opdrachtgever: Gemeente Rheden  
Contactpersoon: De heer G. Driebergen

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp  
De heer L. Heger

Projectnummer: 2140.0320  
Datum: 01 juli 2020

# Onderzoek effecten uitbreiding supermarkt Rheden-Centrum



|          |                                 |           |
|----------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Context</b>                  | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel              | 1         |
| 1.2      | Vraag en aanbodstructuur        | 2         |
| 1.3      | Vigerend beleid                 | 4         |
| 1.4      | Uitbreidingsplan AH             | 5         |
| <b>2</b> | <b>Trends en ontwikkelingen</b> | <b>6</b>  |
| 2.1      | Impact online en corona         | 6         |
| 2.2      | Rol supermarkten                | 7         |
| <b>3</b> | <b>Analyse</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Marktruimte                     | 9         |
| 3.2      | Gevolgen uitbreiding            | 11        |
| 3.3      | Toets aan beleidskaders         | 15        |
| 3.4      | Effecten tijdelijke supermarkt  | 16        |
| <b>4</b> | <b>Conclusie</b>                | <b>17</b> |



# 1 Context

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

Supermarkten zijn belangrijke voorzieningen voor inwoners van Rheden en het omliggende gebied (o.a. De Steeg). Door de publieksaantrekkende werking spelen supermarkten een belangrijke rol in de totale detailhandelsstructuur, bijvoorbeeld als trekker in het centrum van Rheden. In Rheden zijn drie supermarkten: Coop en Albert Heijn in het centrum en Dekamarkt op een solitaire locatie.

De eigenaar van de Albert Heijn-supermarkt heeft een plan om zijn supermarkt uit te breiden van circa 1.090 m<sup>2</sup> naar circa 2.500 á 3.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, in combinatie met extra parkeervoorzieningen. Om dit plan te realiseren is een volledige sloop-/nieuwbouwontwikkeling noodzakelijk. De initiatiefnemer wil gedurende de bouwperiode (verwachting 2 tot 3 jaar) een tijdelijke winkel elders in het dorp exploiteren.

### Doel

Voor de realisatie van het herontwikkelingsplan is een omgevingsvergunning nodig (planologische procedure). Voor de onderbouwing daar-

van heeft de gemeente behoefte aan een onafhankelijk onderzoek naar de uitbreidingsbehoefte van het supermarktaanbod in Rheden en de effecten op het voorzieningenaanbod. Mede op basis van de analyse kan het college van B&W van de gemeente Rheden een weloverwogen besluit nemen.

Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een analyse van de te verwachten effecten op het centrumgebied van een tijdelijke AH-supermarkt op een solitaire locatie.

### Onderzoeksvragen

In deze rapportage worden onderstaande vragen beantwoord:

1. Wat is in de supermarktbranche de ontwikkeling als het gaat om de schaalgrootte?
2. Wat is, gezien het verzorgingsgebied en de al aanwezige supermarkten, de kwantitatieve uitbreidingsruimte voor een supermarkt in Rheden? Is er marktruimte voor het vergroten van de Albert Heijn?
3. Wat is het effect van een grotere/betere supermarkt in het kernwinkelgebied voor de overige ondernemers in het dorp? En voor de bestaande supermarkten in het dorp? Wat zijn de effecten van uitbreiding van de AH in Rheden voor de omliggende winkelstructuur? Wat zijn de effecten als de winkel

minder groot wordt dan nu voorzien in het plan van de Albert Heijn?

4. Wat is de impact van de tijdelijke Albert Heijn buiten het kernwinkelgebied op de winkels gelegen in het centrum van Rheden?
5. Wat is het beste scenario voor het winkelgebied? Hoe kan het plan beoordeeld worden in relatie tot het lokale beleid, de Dienstenrichtlijn en de Ladder voor duurzame verstedelijking?



Wat zijn gevolgen van uitbreiding van Albert Heijn?

## 1.2 Vraag en aanbodstructuur

### Bevolking

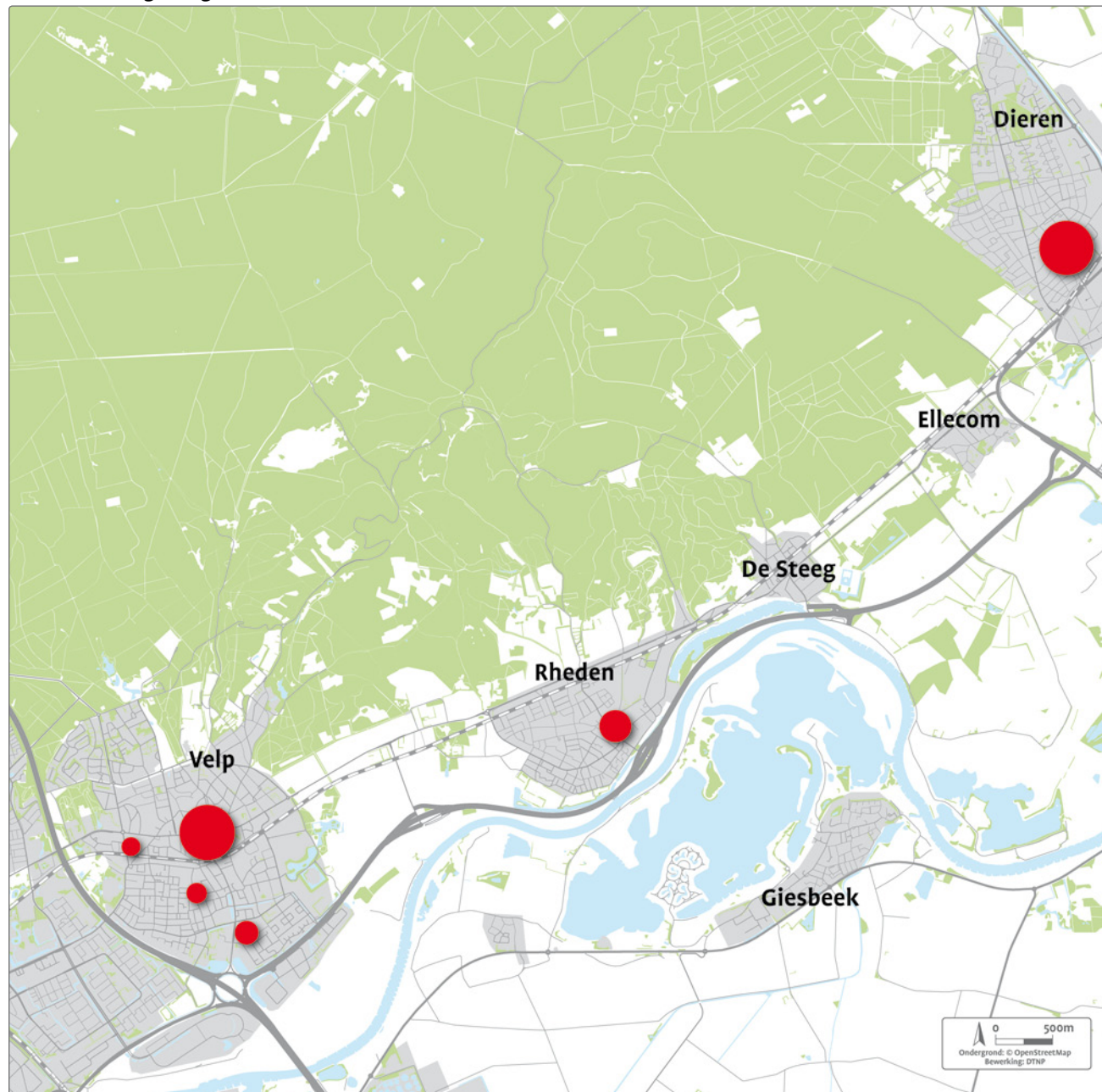
In de kern Rheden wonen circa 7.400 mensen en in het nabijgelegen De Steeg circa 1.000. Samen met woningen in het buitengebied komt het inwonertal in dit deel van de gemeente daarmee op circa 8.800\*. In Rheden wonen veel gezinnen met een modaal of net iets lager inkomen en is circa 24% van de bevolking ouder dan 65. In de gemeente Rheden wordt komende jaren nauwelijks bevolkingsgroei verwacht (CBS en Primos). Het is de verwachting dat de vergrijzing van de lokale bevolking op termijn verder zal toenemen. In de omgeving (o.a. Velp-Noord) zijn relatief veel rijkere huishoudens aanwezig.

### Omliggende centra

Het centrum van Rheden heeft een totale omvang van circa 4.700 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo). Daarmee is het beduidend kleiner dan de omliggende centra van Velp (± 13.700 m<sup>2</sup> wvo) en Dieren (± 13.200 m<sup>2</sup> wvo). De centra van de grotere kernen Velp en Dieren beschikken over meerdere supermarkten. Daarnaast zijn er in Velp nog 3 boodschappenlocaties met één of twee supermarkten. Met de Veluwe

\* CBS (2019), kerncijfers wijken en buurten.

Centra in omgeving Rheden



direct ten noorden, de IJssel in het zuiden (zonder brug bij Rheden), Dieren in het oosten en Velp in het westen is het primaire verzorgingsgebied van het dagelijks aanbod in Rheden helder afgebakend: Rheden en De Steeg\*. Enige uitwisseling van koopstromen tussen Rheden en Velp mag verwacht worden.

### Aanbod Rheden

Rheden beschikt over drie supermarkten. Buiten het centrum, aan de Oranjeweg, ligt een solitaire Dekamarkt van circa 700 m<sup>2</sup>. In het centrum zijn een Coop, die gaat verkleinen van circa 1.500 m<sup>2</sup> naar circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo\*\*, en een Albert Heijn van circa 900 m<sup>2</sup> wvo gevestigd (met urgente uitbreidingsbehoefte). Het overige aanbod in het centrum van Rheden is geconcentreerd nabij deze supermarkten.

In het centrum van Rheden is het overige dagelijkse winkelaanbod beperkt, met slechts twee winkels: drogist Kruidvat en bakker Hilvers. Ter Stal (basismode) en Elderman (huishoudelijk) kunnen ook (deels) tot het boodschappenaanbod gerekend worden. De circa 10 andere winkels betreffen niet-dagelijkse

\* Detailhandelstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp (2017), lokaal koopstromenonderzoek.

\*\* Vestiging is toe aan een formule-update én Coop anticipeert op de verzadigde lokale markt.

### Supermarkten in Rheden, geschaald naar m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo)



winkels, die overwegend doelgericht bezocht worden: o.a. twee fietsenzaken, Expert (elektronica) en Hubo (doe-het-zelf). Het overige aanbod in het centrum bestaat uit tien dienstverleners (o.a. kapper) en negen horecazaken, onder andere gericht op fiets- en wandeltoeristen.

Recent zijn de groentenwinkel en The Read Shop gesloten. De beperkte leegstand in het centrum is hierdoor iets opgelopen. Door de huidige coronacrisis is een toename aan stoppende ondernemers niet uit te sluiten, zie hoofdstuk 2.

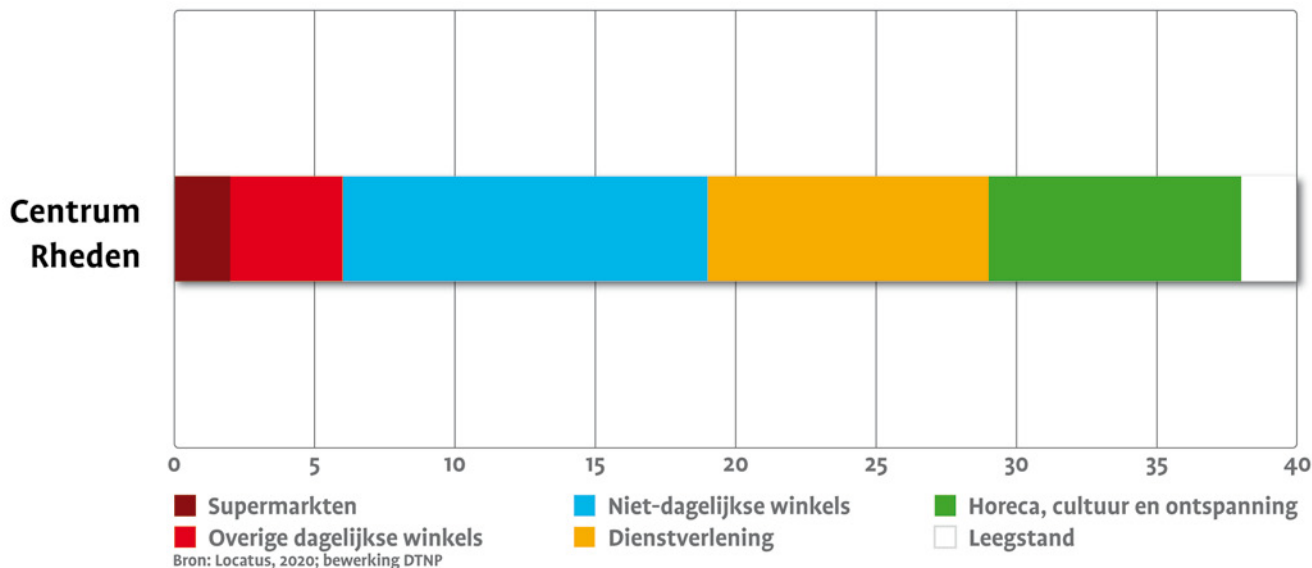
### 1.3 Vigerend beleid

Gemeente Rheden streeft in haar detailhandelsstructuurvisie (DSV) naar behoud van een compact kernwinkelgebied in zowel het centrum van Dieren, Rheden als Velp\*. Een compact winkelgebied zorgt ervoor dat winkels van elkaar kunnen profiteren. Verspreide bewinkeling wordt zoveel mogelijk voorkomen.

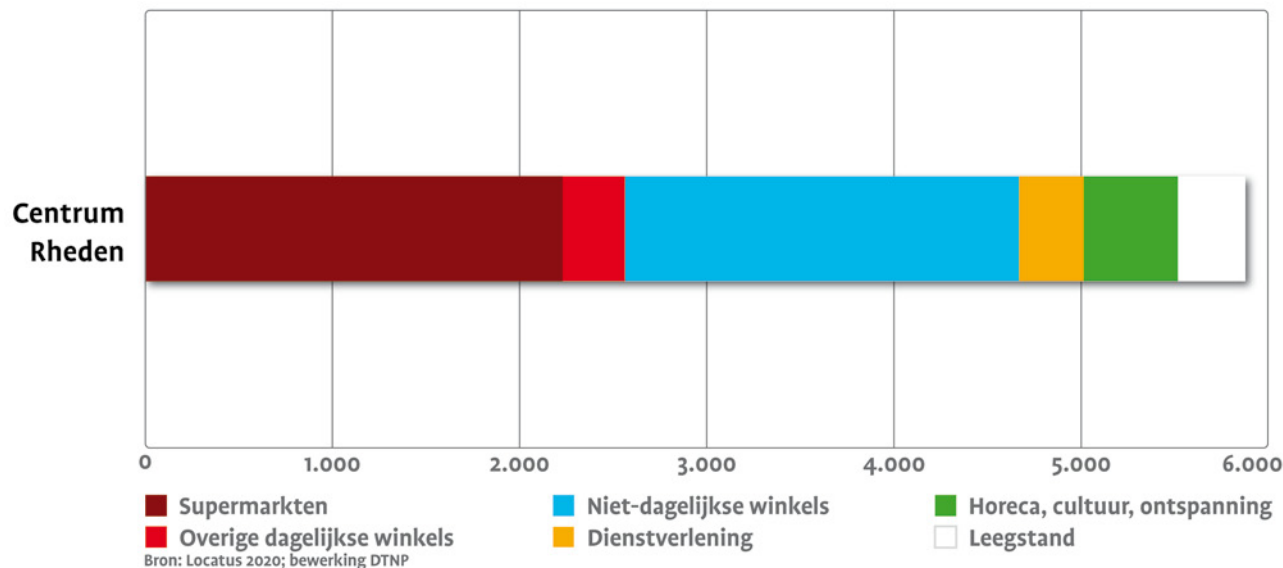
Voor de kern Rheden staat beschreven dat de supermarkten op dit moment sterk aanwezig zijn, maar dat met name een discounter gemist

\* Detailhandelstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp (2017).

Aantal verkooppunten centrum Rheden



Winkelvloeroppervlak centrum Rheden (in m² wvo)



wordt. Vestiging van een nieuwe supermarkt ligt vanwege een gebrek aan marktruimte echter niet voor de hand. Daarnaast wordt vermeld dat de huidige parkeermogelijkheden bij de centrumsupermarkten niet optimaal zijn en dat de uitstraling van die supermarkten niet bijdraagt aan de uitstraling van het centrum. De Groene straat (vanaf splitsing tot kruising Arnhemseweg/Veerweg) is aangewezen als kernwinkelgebied.

## 1.4 Uitbreidingsplan AH

Op dit moment is de winkel van Albert Heijn circa 900 m<sup>2</sup> wvo groot. Albert Heijn-multi-franchisenemer Ten Have heeft een plan voor een flink grotere winkel. De exacte toekomstige winkelomvang staat nog niet vast. Albert Heijn heeft de voorkeur voor een supermarkt van circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo groot. Deze omvang heeft Albert Heijn nodig voor een compleet aanbod, met volwaardige en uitgebreide versafdelingen. Deze 'Echt Vers' formule bestaat uit zeer ruim opgezette versafdelingen (o.a. knipkruiden en pick and mix-groenten en -fruit), gericht op vers, gezond en gemak. De ruime opzet van de winkel wordt door Albert Heijn eveneens nodig geacht om klanten elkaar ook bij drukte op gepaste afstand te kunnen laten passeren. Daarnaast biedt de winkel extra mogelijkheden,

zoals een afhaalpunt voor de apotheek en Bol.com. Wegens ruimtegebrek waren deze voorzieningen niet meer inpasbaar in de huidige Albert Heijn.

Albert Heijn verwacht door de uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de winkel (luxueus en vers) bestaande klanten beter te kunnen bedienen en meer klanten van buiten Rheden naar de winkel te kunnen trekken, met name uit de plaatsen met hogere inkomens (Ellecom, Velp-Noord en Rozendaal).

### Drie varianten

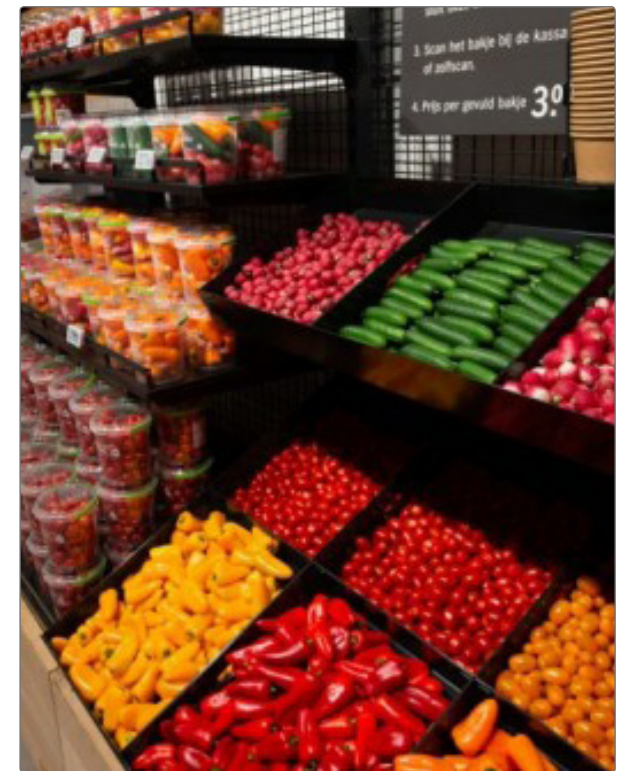
In de effectenanalyse in dit rapport worden drie uitbreidingsvarianten beoordeeld: een variant met beperkte uitbreiding (naar 1.200 à 1.400 m<sup>2</sup> wvo), een variant met middelgrote uitbreiding (tot 1.700 à 1.900 m<sup>2</sup> wvo) en een variant met grote uitbreiding (2.200 à 2.400 m<sup>2</sup> wvo).

### Tijdelijke winkel

Tijdens de bouw van de nieuwe winkel wil Albert Heijn gedurende een periode van twee à drie jaar elders in Rheden een tijdelijke winkel plaatsen van circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo groot, met een tijdelijk parkeerterrein. Naar verwachting is de westzijde van de Oranjeweg de enige locatie die ruim genoeg is.



Detailhandelsstructuur Rheden (Bron: DSV, 2017)



Referentie AH Echt Vers Lunteren (bron beeldbank AH)

## 2 Trends en ontwikkelingen

### 2.1 Impact online en corona

#### Online bestedingen blijven groeien

De (voortdurende) groei van internetwinkelen heeft grote gevolgen voor de detailhandel in ons land. De stijging van het aandeel online aankopen is voornamelijk te zien in de niet-dagelijkse sector, waar ondertussen circa een kwart van de bestedingen online wordt gedaan. Maar ook in de dagelijkse sector is het aandeel online aankopen sterk groeiend (o.a. Picnic en Hello Fresh). De groei van online bestedingen gaat in veel gevallen ten koste van bestedingen in fysieke winkels.

#### Afname fysieke winkels, toename leegstand

Het aantal fysieke winkels neemt in Nederland al jaren af. Dat gaat zowel om zelfstandigen (bijv. geen opvolging) als om winkelketens die zich niet goed kunnen onderscheiden van het online aanbod. Als gevolg hiervan is de leegstand toegenomen. De (tijdelijke) invulling door alternatieve functies is onvoldoende om de voortdurende krimp aan winkels op te vangen.

Zo lijkt de groei in de horecasector af te vlakken.

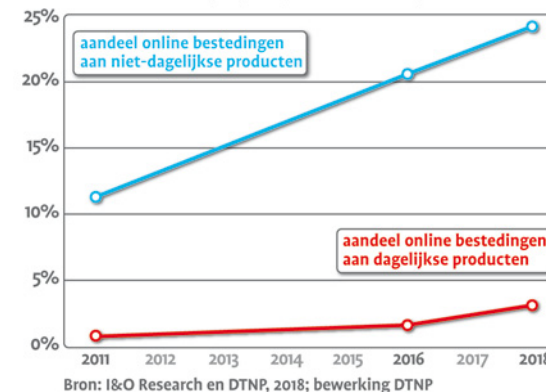
#### Corona heeft forse impact voor fysieke winkels

Hoewel het op dit moment nog te vroeg is om de precieze impact van de coronacrisis te voorspellen, is het waarschijnlijk dat de lopende processen nu versneld plaats zullen vinden (verschuiving naar internet) en dat de (winkel-) leegstand in veel centrumgebieden de komende tijd verder zal toenemen. Niet-dagelijks winkelbezoek valt sterk terug. Dit is deels structureel.

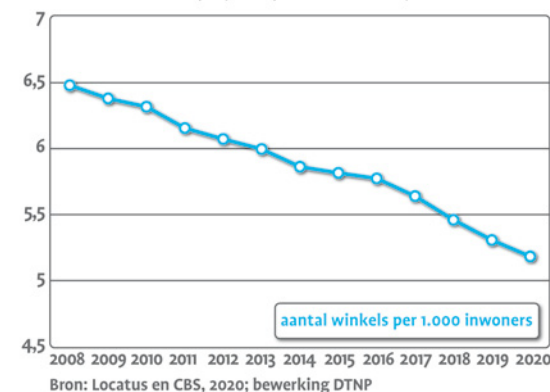
#### Veranderend ruimtelijk gedrag consument

De afname van de bestedingen en de toegenomen leegstand zijn niet in elk winkelgebied gelijk. De komst van online heeft grote veranderingen teweeggebracht in het koopgedrag van de consument. De consument is aan de ene kant op zoek naar gemak (in gerichte aankopen) en aan de andere kant naar iets bijzonders (kwaliteit product, activiteit, advies, locatie, etc.). De gerichte aankopen gebeuren steeds meer online (voornamelijk niet-dagelijkse artikelen) en in het dichtstbijzijnde complete en gemakkelijke boodschappencentrum (voornamelijk dagelijkse artikelen). Voor de totaalbeleving van een 'dagje centrum' (waarbij het 'winkelen' een van de activiteiten is) is de consument selectief.

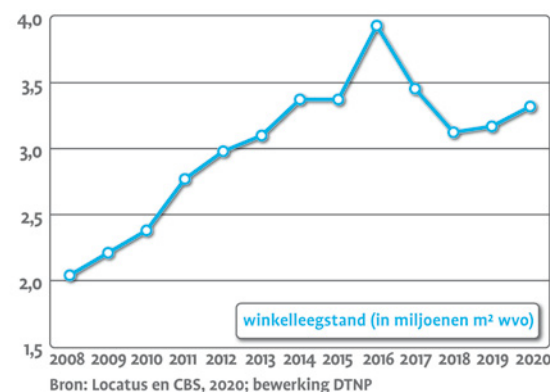
#### Aandeel online aankopen stijgt door



#### Aantal winkels blijft afnemen



#### Leegstand neemt (weer) toe



Rheden is een boodschappencentrum, waar het dagelijks aanbod de belangrijkste winkelfunctie is. Essentieel voor het functioneren van dergelijke centra is dat het dagelijks aanbod aan de eisen van de consument blijft voldoen. Opvallend is echter dat in Rheden-Centrum veel niet-dagelijkse winkels te vinden zijn.

## 2.2 Rol supermarkten

### Supermarkten essentieel en structuurbepalend

Supermarkten zijn tegenwoordig de basis bij het doen van de dagelijkse en wekelijkse boodschap-

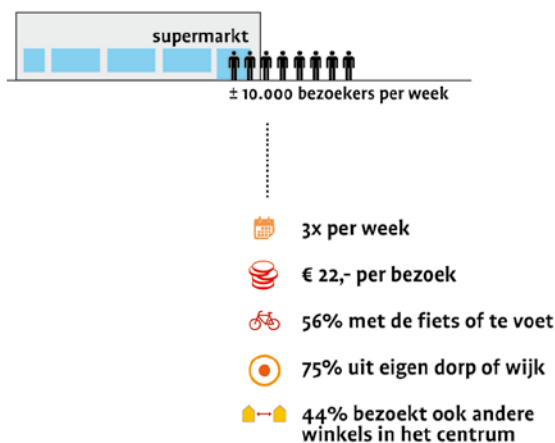
pen. De aanwezigheid van aantrekkelijk supermarktaanbod wordt daarmee een cruciale voorwaarde voor het kunnen functioneren van een winkelcentrum met een boodschappenfunctie. Supermarkten zorgen voor een dagelijkse stroom aan bezoekers. Een gemiddelde service-supermarkt van 1.200 m<sup>2</sup> vwo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers, andere winkels kunnen hier van mee profiteren. Uit landelijk onderzoek van DTNP blijkt dat het grootste deel van de supermarktbezoekers meerdere keren per week de supermarkt bezoekt\*.

\* DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum. Het onderzoek toont verder aan dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate de supermarkt dichterbij andere winkels en voorzieningen ligt.

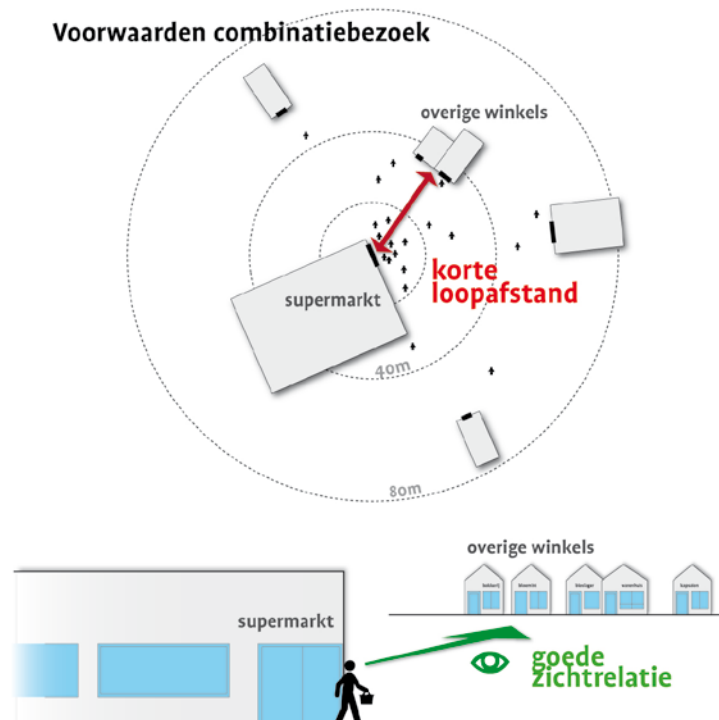
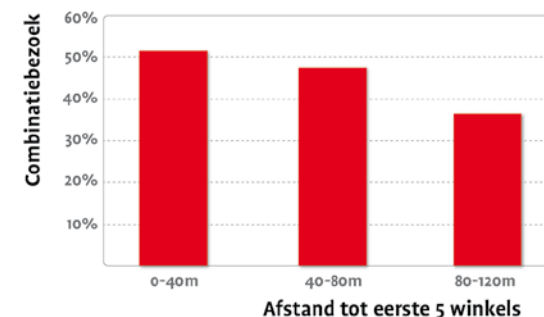
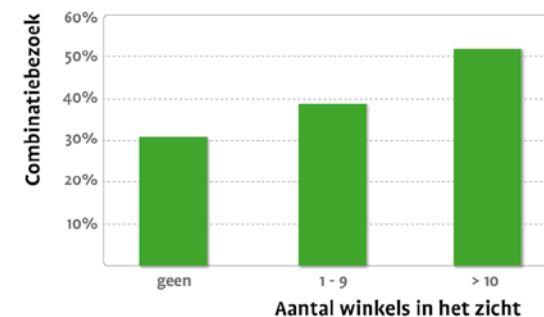
Voor dorpscentra zoals dat van Rheden zijn supermarkten daarmee essentieel voor een gezond functionerend centrum. Voor andere boodschappenwinkels en ook daghoreca in dergelijke dorpscentra geldt dat zij sterk profiteren van de nabijheid van de supermarkt.

#### Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

#### Voorwaarden combinatiebezoek



Met de coronacrisis, waarbij consumenten massaal via internet kopen (zowel voor boodschappen als andere artikelen), neemt dit belang alleen nog maar verder toe.

### Schaalvergroting supermarkten

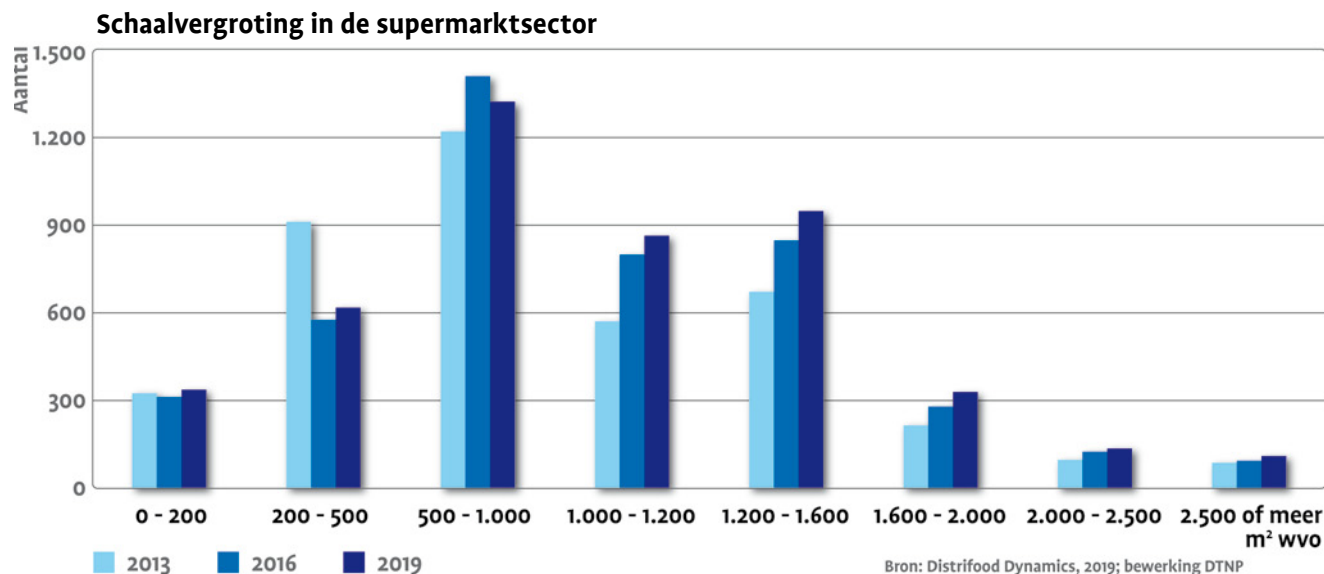
In de dagelijkse sector is er sprake van groei van het winkelvloeroppervlak. Dit wordt vooral veroorzaakt door de supermarktsector. De hevige concurrentie onder supermarkten wordt voornamelijk uitgevochten door schaalvergroting van winkels. Meer en grotere supermarkten betekenen meer benodigd draagvlak (meer consumenten). Supermarktpartijen willen met de mooiste winkel op de beste locatie (bezoekgemak, omvang, etc.) de sterkste positie innemen in de lokale markt en zo concurrenten verdrücken. De consument heeft steeds meer behoefte aan keuze (diverse soorten koffie en per soort zowel een a-merk, huismerk als een budgetmerk) en gemak (sperziebonen al gebroken en voorverpakt in minstens 3 formaten). Dat betekent anno 2020 dat supermarktpartijen al snel een winkel van tussen de 1.200 en 1.800 m<sup>2</sup> wvo willen bouwen om in de behoeften van de consument te kunnen voorzien. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m<sup>2</sup> wvo) is beperkt. De versnelde groei van het internetaandeel leidt er mogelijk toe dat een toenemend aandeel consumenten geen

behoefte heeft aan grote supermarkten voor de bulk aankopen (dat deel online) en met name de dagelijkse en verse artikelen wel fysiek blijven kopen. De menselijke maat (1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> wvo; afhankelijk van formule en verzorgingsgebied) lijkt de maat voor de toekomst te blijven.

Supermarkten nemen een steeds groter 'markt-aandeel levensmiddelen' voor hun rekening, waaronder zelfs thuisbezorging van warme maaltijden en consumptie ter plaatse (bijv. La Place bij Jumbo). Mede door de inspanningen van supermarktpartijen ontstaat een gespannen levensmiddelenmarkt. De groei van de één gaat al snel ten koste van de ander.

### Supermarkten Rheden in relatie tot de trends

Rheden beschikt op dit moment over drie supermarkten, waarvan er twee een trekkersfunctie hebben voor het centrum. Alleen de Coop-supermarkt is groot genoeg om een ruime opzet en ruim assortiment te bieden aan de consumenten. De uitbreidingswens van Albert Heijn is vanuit de formulestrategie (o.a. modernisering winkellayout, ruimer assortiment en versterken concurrentiepositie) te verklaren en passend bij de behoeften van de consument. Vanuit beperkingen met betrekking tot het lokale draagvlak (lees: inwonertal) is aan uitbreiding niet vanzelfsprekend (kwantitatieve) behoefte, zie hierna.



# 3 Analyse

## 3.1 Marktruimte

Om inzicht te verkrijgen in de huidige en toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten wordt op basis van bestaande kentallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in Rheden berekend. In de berekening worden vraag en aanbod tegen elkaar afgezet.

### Variabelen

- Het verzorgingsgebied bestaat uit Rheden en het nabijgelegen De Steeg en heeft momenteel en komend decennium circa 8.800 inwoners.
- De supermarkten in de kern Rheden beslaan in totaal circa 2.800 m<sup>2</sup> wvo.
- In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar in supermarkten (€ 2.111,- ex. btw). Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per

inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde dient het omzetcijfer per hoofd aangepast te worden. In Rheden en De Steeg ligt het gemiddeld inkomen met € 25.100\* circa 3% onder het landelijk gemiddelde. Voor supermarkten is het gebruikelijk een correctie door te voeren van 0,4 van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor het verzorgingsgebied gaan we uit van een iets lagere omzet per inwoner.

\* CBS kerncijfers wijken en buurten, 2018.

### Indicatieve marktruimteberekening supermarktsector Rheden\*

|   |                                                                                                             | Supermarktsector             |                              |                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   |                                                                                                             | 2020                         | 2025                         | 2030                         |
| a | Aantal inwoners in verzorgingsgebied (Rheden + De Steeg)                                                    | 8.800                        | 8.800                        | 8.800                        |
| b | Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld*<br>inkomen in Rheden + De Steeg | € 2.082                      | € 1.987                      | € 1.934                      |
| c | Koopkrachtbinding**                                                                                         | 85%                          | 90%                          | 90%                          |
| d | Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) <span>a * b * c</span>                                  | € 15,6 mln                   | € 15,7 mln                   | € 15,3 mln                   |
| e | Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing**                                                           | 10%                          | 15%                          | 15%                          |
| f | Totale winkelomzet (excl. btw) <span>d / (1 - e)</span>                                                     | € 17,3 mln                   | € 18,5 mln                   | € 18,0 mln                   |
| g | Gemiddelde winkelomzet per m <sup>2</sup> wvo (excl. btw)*                                                  | € 8.124                      | € 8.124                      | € 8.124                      |
| h | Potentieel supermarktaanbod <span>g / h</span>                                                              | ca. 2.130 m <sup>2</sup> wvo | ca. 2.280 m <sup>2</sup> wvo | ca. 2.220 m <sup>2</sup> wvo |
| i | Huidig supermarktaanbod (excl. uitbreiding AH)                                                              | ca. 2.800 m <sup>2</sup> wvo | ca. 2.800 m <sup>2</sup> wvo | ca. 2.800 m <sup>2</sup> wvo |
| j | Indicatie lokaal gemiddelde supermarkt omzet per m <sup>2</sup> wvo (excl. btw) <span>f / i</span>          | € 6.180                      | € 6.610                      | € 6.430                      |
| k | Indicatie uitbreidingsruimte binnen verzorgingsgebied <span>h - i</span>                                    | ca. -670 m <sup>2</sup> wvo  | ca. -520 m <sup>2</sup> wvo  | ca. -580 m <sup>2</sup> wvo  |

\* Voor verdere achtergronden van deze methode en berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2019), 'Omzetkenngetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

\*\* Huidige koopkrachtbinding en -toevoeiing op basis van het lokaal koopstromenonderzoek in 2017 (Detailhandelstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp).

- Er wordt in 2020 uitgegaan van een afvloeiing naar online van 3%. Dit aandeel zal naar verwachting verder oplopen naar 7,5% in 2025 en 10% in 2030. Daarom daalt de omzet per hoofd in fysieke winkels in 2025 en 2030.
- Op basis van koopstromengegevens uit de detailhandelstructuurvisie\* en ervaringscijfers maken we een inschatting van de haalbare koopkrachtbinding en -toevloeiing. Naar verwachting zal het overgrote deel van de inwoners van Rheden op de eigen supermarkten gericht zijn. Door het gebrek aan discountsupermarkten in de eigen kern zal een deel van de supermarktbestedingen afvloeien naar discounters in de omgeving. De Dekamarkt kan door haar prijsvriendelijke imago (softdiscount) naar verwachting veel prijsbewuste kopers lokaal binden. We gaan derhalve uit van een koopkrachtbinding van 85% in de huidige situatie. Daarnaast kan uitgegaan worden van een aandeel vreemde koopkracht (toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied) van in totaal circa 10%.
- In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een substantiële uitbreiding van Albert Heijn. Dit zal leiden tot een hogere binding

\* Detailhandelstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp (2017)

en toevloeiing. De binding laten we in de indicatieve berekening toenemen naar circa 90% en de toevloeiing naar circa 15%.

#### Kwantitatief geen uitbreidingsruimte

- Uit de marktruimteberekening voor Rheden komt momenteel een marktruimte voor supermarkten naar voren van ruim 2.100 m<sup>2</sup> wvo. Het huidige aanbod ligt daar, met circa 2.800 m<sup>2</sup> wvo reeds boven. Daarmee is er in de huidige situatie sprake van overaanbod.
- Ondanks een mogelijk iets hogere binding en toevloeiing bij uitbreiding van de AH blijft de marktruimte voor supermarkten in Rheden naar verwachting nagenoeg gelijk (maar zijn er wel meer meters). Dit komt doordat er minder in fysieke winkels wordt gekocht en meer online.
- Behoud van drie volwaardige supermarkten in Rheden is op termijn naar verwachting onrealistisch. Het draagvlak in Rheden en omgeving schiet tekort voor drie supermarkten van moderne omvang (> 1.200 m<sup>2</sup> wvo).



Veel vierkante meters supermarkt in Rheden



Behoud van drie supermarkten op termijn lastig

## 3.2 Gevolgen uitbreiding

Er zijn drie uitbreidingsvarianten benoemd die van elkaar verschillen in supermarktomvang. Om de gevolgen van deze verschillende varianten in kaart te brengen wordt per variant besproken wat de effecten van de uitbreiding zijn voor het centrum en de detailhandel.

### Beperkte uitbreiding (1.200 - 1.400 m<sup>2</sup> wvo)

In het beperkte scenario wordt uitgegaan van een uitbreiding van Albert Heijn naar circa 1.200 m<sup>2</sup> tot 1.400 m<sup>2</sup> wvo.

- Overige supermarkten: getuige de marktruimteberekening is de supermarktsector in Rheden al verzadigd. Een uitbreiding van het aanbod zal het functioneren van de supermarktsector als geheel en de concurrentiepositie van de twee andere supermarkten verslechteren. Het is dan ook niet uit te sluiten dat bij uitbreiding van Albert Heijn een van de twee overige supermarkten haar deuren (op termijn) zal sluiten. Met deze uitbreiding is er sprake van twee in omvang gelijkwaardige centrumsupermarkten.
- Economisch functioneren centrum: de aantrekkingskracht van het centrum zal iets sterker worden. Doordat het supermarktaanbod in het centrum versterkt wordt, zal het aantal centrumbezoekers mogelijk iets toene-

men. De overige winkels in het centrum kunnen profiteren van het combinatiebezoek. Toch zal de toename in centrumbezoekers beperkt zijn. Albert Heijn kan in deze variant namelijk nog niet haar 'Echt Vers'-formule ontwikkelen. Het aantal nieuwe klanten dat gebonden wordt zal dus beperkt zijn.

- Ruimtelijke effecten: bij een beperkte uitbreiding zal de negatieve ruimtelijke impact ook beperkt blijven, mits een tweede supermarkt blijft. Het aantal extra parkeerplaatsen en de verkeersstromen zullen niet dusdanig stijgen dat het grote effecten heeft op de bereikbaarheid van het centrum. Daarnaast past een supermarkt van een dergelijke omvang binnen de uitstraling die past bij een lokaal boodschappencentrum. Een beperkte uitbreiding kan voor exploitatieproblemen zorgen voor Albert Heijn. Dit is mogelijk op te vangen door andere functies als wonen, diensten of zorg toe te voegen.
- Leegstand: een iets ruimere supermarkt kan zorgen voor meer aantrekkingskracht en daarmee bijdragen aan het voorkomen van nieuwe leegstand. Bij een beperkte uitbreiding is het niet direct te verwachten dat andere winkels zullen sluiten vanwege de concurrentie met de nieuwe supermarkt. Het perspectief voor overige winkels verandert niet.

- Totale voorzieningenniveau: het dagelijks aanbod in Rheden zal met de uitbreiding van de supermarkt naar een modernere maat uitgebreider worden. Dit past beter bij de wensen van de hedendaagse consument, die graag ruime keuze heeft. Er is ook dan echter geen aanbieder met een zeer breed en diep assortiment.
- Aansluiting op gewenste structuur: een sterkere supermarkt zorgt voor een beter functionerend centrum. Dit is in lijn met de gewenste structuur uit de DSV, waarbij er wordt ingezet op concentratie in het kernwinkelgebied.



Dagelijks aanbod is toe aan modernisering

### Middelgrote uitbreiding (1.700 - 1.900 m<sup>2</sup> wvo)

In het middelgrote scenario wordt uitgegaan van een uitbreiding van Albert Heijn naar circa 1.700 m<sup>2</sup> tot 1.900 m<sup>2</sup> wvo.

- Overige supermarkten: de negatieve gevolgen voor de overige supermarkten in Rheden kunnen behoorlijk groot worden. De supermarktsector in Rheden is al verzadigd, uitbreiding van het aanbod zal het functioneren van de supermarktsector als geheel verslechteren. Bij een uitbreiding van Albert Heijn naar 1.700 tot 1.900 m<sup>2</sup> krijgt deze supermarkt een dominante positie en neemt het overaanbod toe naar meer dan 1.600 m<sup>2</sup> wvo. Behoud van drie supermarkten in Rheden is dan niet realistisch.
- Economisch functioneren centrum: doordat het supermarktaanbod in het centrum uitbreidt en beter past bij de behoeften van de moderne consument zullen er meer bezoekers naar het centrum komen. Een dergelijke supermarkt kan voor iets meer toevloeiing uit omliggende dorpen zorgen (voornamelijk de huishoudens met een hoger inkomen die willen profiteren van uitgebreid versaanbod in de nieuwe Albert Heijn). De overige winkels in het centrum van Rheden kunnen profiteren van het combinatiebezoek dat ontstaat door de extra bezoekers. Het is echter wel te verwachten dat door de concurrentie een van

de twee overige supermarkten zal sluiten. Als de solitaire supermarkt sluit zullen de negatieve gevolgen voor de centrumwinkels beperkt blijven. Er is dan zelfs een hogere binding aan de centrumsupermarkten te verwachten, en daarmee ook meer bezoekers voor de overige centrumwinkels. Genoemde positieve effecten vallen echter weg indien er geen tweede centrumsupermarkt meer is. Eén grote serviceformule of twee iets minder grote vergelijkbare formules maakt naar verwachting weinig verschil op de totale bezoekersstroom. Welk van de twee supermarkten mogelijk zal gaan sluiten, is mede afhankelijk van formulestrategie.

- Ruimtelijke effecten: het nieuwe pand is bij middelgrote uitbreiding aan de grote kant voor de uitstraling van het centrum van Rheden. Uitbreiding heeft ook invloed op parkeren en bereikbaarheid. Inpassing vraagt aandacht, mede in relatie tot de ambitie een aantrekkelijk centrum te zijn voor (dag)toeristen. Autobezoekers van de AH zien, eenmaal binnen, het centrum niet meer, wat leidt tot minder combinatiebezoek (zie p. 7).
- Leegstand: deze uitbreiding zorgt voor een leegstandsrisico voor de andere supermarktplaat (Coop). Andere commerciële invulling is niet waarschijnlijk; er is dan risico op een 'gat' in het kernwinkelgebied. Buiten de Coop

zal ander boodschappenaanbod naar verwachting niet direct bedreigd worden.

- Totale voorzieningenniveau: een volwaardige en moderne supermarkt met een uitgebreide versafdeling sluit goed aan op de wensen van de moderne consument. Voor de inwoner van Rheden is het aantrekkelijk als er een fullservicesupermarkt van moderne omvang in het eigen centrum is.
- Aansluiting op gewenste structuur: een sterke en moderne supermarkt zorgt voor een beter functionerend centrum. Dit is in lijn met de gewenste structuur uit de DSV, waarin wordt ingezet op concentratie in het kernwinkelgebied.



Behoud van drie supermarkten niet realistisch

### Grote uitbreiding (2.200 tot 2.400 m² wvo)

In het grootste scenario wordt uitgegaan van een uitbreiding van Albert Heijn naar circa 2.200 m² tot 2.400 m² wvo.

- Overige supermarkten: de gevolgen voor de andere supermarkten in Rheden zullen groot zijn. Er is in de huidige situatie al sprake van overaanbod. Bij een uitbreiding van Albert Heijn naar 2.200 tot 2.400 m² wvo is er geen kwantitatieve marktruimte voor een andere supermarkt, zeker met de opkomst van online boodschappen in het achterhoofd. Bij een uitbreiding van dit formaat is het onderlinge verschil in schaal-grootte dusdanig (zeer dominante AH) dat het te verwachten is dat (op termijn) beide overige supermarkten zullen sluiten.
- Economisch functioneren centrum: het zeer uitgebreide boodschappenaanbod bij Albert Heijn heeft naar verwachting vooral effect op het perspectief van de andere twee supermarkten. Het perspectief voor het toekomstig functioneren van het overige winkelaanbod verandert naar verwachting niet of nauwelijks. Het grootste verschil is dat er mogelijk meer klanten van buiten Rheden en De Steeg kunnen worden aangetrokken, maar dat de lokale binding juist afneemt; inwoners van Rheden zullen-

naar Velp of Dieren gaan voor een (soft-) discountsupermarkt.

- Ruimtelijke effecten: het programma wordt erg groot voor de locatie en in relatie tot de schaalgrootte van bebouwing in de rest van het dorpscentrum. Dit heeft zowel effect op de uitstraling van het centrum als op de functionele samenhang (o.a. lange dichte zijde). Er moet rekening gehouden worden met toenemend verkeer uit omliggende dorpen. Autobezoekers van de AH zien, eenmaal binnen, het centrum niet meer, wat leidt tot minder combinatiebezoek
- Leegstand: Deze uitbreiding leidt naar verwachting tot het leegkomen van het Coop-pand, met een 'gat' in het kernwinkelgebied als gevolg. Nieuwe commerciële invulling van een dergelijk groot pand is niet te verwachten.
- Totale voorzieningenniveau: door de komst van een grote Albert Heijn wordt in deze winkel een zeer ruim assortiment geboden, maar wordt het voortbestaan van de twee andere supermarkten direct bedreigd. Dit heeft daarom ook een negatief effect op het voorzieningenniveau; minder keuze tussen winkels (één formule i.p.v. drie).
- Aansluiting op gewenste structuur: met de uitbreiding heeft Rheden conform de DSV een sterke supermarkt in het centrum. Het

doel van supermarkten in het centrum is echter om het centrum beter te laten functioneren. Bij een supermarkt van meer dan 2.200 m² wvo komt dit functioneren onder druk te staan en loopt de gewenste structuur gevaar. Behoud van een aaneengesloten winkelfront in het centrum lijkt dan niet houdbaar. Daarnaast heeft een dergelijk grote supermarkt bovenlokale aantrekkingskracht. Een supermarkt van deze omvang ondermijnt de gewenste verzorgingspositie van de centra van Dieren en Velp.



Sterke toename leegstand onvermijdelijk

**Beoordelingsmatrix uitbreidingsvarianten; effect ten opzichte van de huidige situatie (0-variant: geen uitbreiding)**

|                                                         | <b>Beperkte variant 1.200 tot 1.400 m² wvo</b>                                                                                 | <b>Middelgrote variant 1.700 tot 1.900 m² wvo</b>                                                                                                                                                | <b>Grote variant 2.200 tot 2.400 m² wvo</b>                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Effect op overige supermarkten</b>                   | -<br>Functioneren gaat achteruit. Sluiten een van de bestaande supermarkten mogelijk.                                          | --<br>Hevige concurrentie. Sluiten een van de andere supermarkten te verwachten.                                                                                                                 | --<br>Albert Heijn alleen voorziet qua m² wvo al in de kwantitatieve marktbehoefte. Sluiten beide overige supermarkten realistisch.                                                                                                             |
| <b>Effect op economisch functioneren centrum</b>        | +<br>Aantrekkingskracht centrum verbetert iets. Tijdens de uitbreiding is geen tijdelijke locatie buiten centrum nodig.        | + (+/-)<br>Aantrekkingskracht verbetert, mits tweede centrumsupermarkt behouden blijft; anders geen effect.<br>Tijdelijk negatief effect door tijdelijke supermarkt buiten centrum, zie pag. 16. | --<br>Door uitgebreid artikelenaanbod in Albert Heijn zullen ook overige boodschappenwinkels het moeilijk krijgen. Geen perspectief tweede centrumsupermarkt. Tijdelijk negatief effect door tijdelijke supermarkt buiten centrum, zie pag. 16. |
| <b>Ruimtelijke effecten centrum</b>                     | +/-<br>Beperkte gevolgen, maar mogelijk exploitatieproblemen. Op te vangen door functies toe te voegen (zorg, extra woningen). | -<br>Groot pand; uitstraling aandachtspunt bij uitwerking. Minder combinatiebezoek door 'intern' parkeren.                                                                                       | --<br>Erg groot pand; risico uitstraling. Minder combinatiebezoek door 'intern' parkeren.                                                                                                                                                       |
| <b>Effect op leegstand</b>                              | +/-<br>Geen directe invloed verwacht op leegstand/verhuurbaarheid commerciële ruimten in het centrum.                          | -<br>Leegstandsrisico; met name behoud commerciële invulling Coop-pand op termijn onzeker.                                                                                                       | --<br>Coop-pand komt leeg te staan. Nieuwe commerciële invulling van die panden niet te verwachten. Er ontstaat een 'gat'.                                                                                                                      |
| <b>Effect op totale voorzieningenniveau</b>             | +<br>Dagelijks aanbod meer divers. Behoud keuze tussen winkels (tenminste twee supermarkten).                                  | ++<br>Volwaardige moderne supermarkt zorgt voor uitgebreid en divers aanbod (extra assortiment, dat nu ontbreekt).                                                                               | +/-<br>Aanbod in Albert Heijn meer divers. Maar andere supermarkten zullen wegvallen. Geen keuze tussen supermarkten binnen Rheden.                                                                                                             |
| <b>Mate van aansluiting op gewenste structuur (DSV)</b> | +<br>Sterke supermarkt in het centrum. Functioneren centrum versterkt.                                                         | +<br>Sterke supermarkt in het centrum. Functioneren centrum versterkt.                                                                                                                           | -<br>Sterke supermarkt in het centrum. Afname in diversiteit aan winkels. Positie centra Velp en Dieren mogelijk aangetast.                                                                                                                     |

### 3.3 Toets aan beleidskaders

#### Gemeentelijk detailhandelsbeleid

Het vigerend detailhandelsbeleid van de gemeente heeft geen strikte belemmeringen voor uitbreiding van Albert Heijn. De compleet vernieuwde vestiging blijft aan de Groenestraat en blijft daarmee binnen het gebied dat als kernwinkelgebied is aangewezen. Het doel om een sterke, lokaalverzorgende boodschappenstructuur te behouden in Rheden wordt hiermee bereikt. Bij een te grote uitbreiding bestaat het risico dat behoud van overige winkels in het centrum onder druk komt te staan en wordt de bovenlokale aantrekkingskracht dusdanig groot dat de beleidsmatig gewenste verzorgingspositie van de centra van Velp en Dieren mogelijk wordt aangetast.

Daarnaast wordt in het gemeentelijk beleid geconcludeerd dat de huidige dichte wanden van de supermarkten in het centrum, de leegstaande panden en het gebrek aan levendige (dag)horeca niet uitnodigend zijn voor inwoner en toerist om het centrum van Rheden verder te verkennen. Bij een verbouwing en het toevoegen van nieuwe supermarktmeters is het dan ook essentieel om rekening te houden met de juiste ruimtelijke inpassing.

#### Dienstenrichtlijn

De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats in een centrumgebied met een algemene detailhandelsmogelijkheid, waarbinnen dynamiek mag plaatsvinden. De uitbreiding is dan ook niet in strijd met de Europese dienstenrichtlijn.

#### Ladder duurzame verstedelijking

De gemeente moet vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Zo moet de ontwikkeling voorzien in een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte.

Uit de marktruimtesom blijkt dat er vanuit kwantitatief oogpunt geen behoefte is aan uitbreiding van het aanbod. Maar het huidige aanbod is qua diversiteit beperkt en voorziet niet in de hedendaagse behoeften van de consument, die graag keuze en een uitgebreid aanbod heeft. Er is dus wel kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling van een supermarkt van moderne omvang met een uitgebreid versaanbod. De grootste uitbreidingsvariant is echter dusdanig groot dat dit niet meer aansluit op de lokale behoefte en het de beleidsmatig nagestreefde lokale verzorgingsfunctie overstijgt. Voor de beperkte en middelgrote variant is deze behoefte wel te verdedigen, waarbij voor de

middelgrote variant wel het risico op verdringing (toename leegstand) dient te worden meegenomen.

Voorts vindt de winkeluitbreiding plaats binnen het hiervoor aangemerkte kernwinkelgebied en zijn leegstandseffecten beperkt dan wel vanuit beleidsmatig oogpunt niet (op voorhand) ongewenst. Wederom geldt dit voor de grootste variant niet, omdat in dat geval met een groter leegstandsrisico rekening gehouden dient te worden.



Grotere AH: kwalitatieve behoefte en binnen centrum

### 3.4 Effecten tijdelijke supermarkt

#### Noodzaak tijdelijke supermarkt

Bij volledige sloop/nieuwbouw zal de supermarkt in het centrum tijdelijk gesloten zijn. Initiatiefnemer verwacht dat de bouw van de nieuwe supermarkt twee tot drie jaar zal duren en wil daarom voor deze periode een tijdelijke supermarkt plaatsen. Continuering van de supermarkt tijdens een sloop-/nieuwbouwperiode is gebruikelijk en niet alleen van belang voor de ondernemer, maar ook voor bestaande klanten en het supermarktpersoneel. Het is daarom logisch om Albert Heijn tijdelijk elders te vestigen.

In het centrum is geen locatie te vinden waar de tijdelijke unit geplaatst kan worden. De locatie Oranjeweg, aan de westzijde tussen Havenweg en het spoor, wordt overwogen. Hier is voldoende ruimte voor een tijdelijke supermarkt en bijbehorend tijdelijk parkeerterrein.

#### Tijdelijk nadelig effect functioneren centrum

Deze tijdelijke winkel heeft nadelige gevolgen voor het functioneren van het overige (winkel-) aanbod in Rheden-Centrum. Een aanzienlijk deel van de bestaande klanten van Albert Heijn zal mee verhuizen naar de tijdelijke winkel. Deze klanten bezoeken op dat moment dus niet het centrum van Rheden. Het combinatiebezoek dat

momenteel plaatsvindt, gebeurt dan niet (zie pagina 7 over combinatiebezoek). Dit heeft enerzijds nadelige gevolgen voor het functioneren van het bestaande aanbod in het centrum. Het wordt er minder druk (minder potentiële klanten voor de deur). Het is te verwachten dat het aantal bezoekers in een deel van de winkels en daghoreca in het centrum zal afnemen.

Anderzijds zal tijdens de sloop-/nieuwbouwperiode het centrum (met vernieuwde Coop) het completere aanbod bieden en ieder voor zich de klanten (moeten) kunnen blijven trekken, mits het centrum goed bereikbaar blijft. Voorts zijn de meeste andere winkels niet direct afhankelijk van de klantenstroom van de supermarkt (zie pagina 3). Wel geldt hierbij 'hoe korter deze tijdelijke situatie hoe beter'.

#### Dus de volgende regels/uitgangspunten

Omdat de tijdelijke supermarkt van belang is voor het op peil houden van het voorzieningen-aanbod voor de inwoners van Rheden, maar deze tijdelijk supermarkt wel nadelige gevolgen heeft voor het functioneren van het (winkel-) aanbod in het centrum, adviseert DTNP de gemeente alleen onder bepaalde voorwaarden een tijdelijke supermarkt toe te staan. Allereerst adviseert DTNP om de duur van de tijdelijke winkel te koppelen aan de sloop-/

nieuwbouwperiode en daardoor in beginsel de tijdelijke supermarkt voor een periode van twee jaar te vestigen.

Daarnaast is het advies om de tijdelijke winkel maximaal zo groot te laten zijn als de omvang van de huidige winkel in het centrum (900 m<sup>2</sup> wvo).

Op deze manier blijven de nadelige gevolgen voor het centrum enigszins beperkt en wordt voorkomen dat verdringingseffecten op het centrum vergroot worden. Essentieel is daarvoor dat de tijdelijke winkel en parkeerterrein er ook daadwerkelijk voor tijdelijke duur zijn en hier qua omvang en uitstraling bij aansluiten.



Zoekgebied locatie tijdelijke supermarkt

## 4 Conclusie

Rheden beschikt over drie supermarkten, waarvan alleen de Coop qua omvang aan de eisen van de moderne consument voldoet. Desondanks is in Rheden toch al sprake van een overaanbod in de supermarktsector ( $\pm 670 \text{ m}^2$  wvo). Rekening houdend met de toenemende behoefte van de consument om uitgebreide keuze te hebben aan (verse) artikelen en met de landelijke groei van online boodschappen is het te verwachten dat het behoud van drie supermarkten, die ieder een beperkt aanbod hebben, überhaupt al niet haalbaar is.

Twee supermarkten (mogelijk één fullservice-supermarkt en één softdiscounter) van moderne omvang lijkt het maximaal haalbare voor Rheden. De supermarkten zullen het leeuwendeel van het dagelijks aanbod blijven vormen. Zo is de groentewinkel recent al gesloten en komt niet terug.

De drie uitbreidingsvarianten verschillen in de effecten die ze hebben op de bestaande winkelstructuur in Rheden. In essentie gaat het in de keuze van de uitbreidingsvariant om de vraag of er in Rheden voornamelijk behoefte is aan één grote dagelijkse aanbieder met een uitgebreid (vers-) aanbod dat er anders niet zou zijn, of aan meer keuze in winkels.

### **Complete supermarkt met uitgebreid aanbod...**

Als de Albert Heijn-supermarkt gaat uitbreiden tot  $\pm 1.800 \text{ m}^2$  wvo ontstaat het risico dat er (op termijn) geen tweede centrumsupermarkt meer is. Het volledig ingevuld houden van het kernwinkelgebied wordt onzeker door het leegstandsrisico voor het Coop-pand. Het supermarktaanbod in Rheden zal dan bestaan uit maar één grote aanbieder, die wel een uitgebreid aanbod dat voldoet aan de behoeften van de hedendaagse consument heeft (vers, gemak en keuze).

### **...of meer variatie in winkelaanbod**

Potenties voor dagelijks winkelaanbod, waaronder supermarkten, is beperkt. Zelfs bij geen of een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn is het al mogelijk dat door de concurrentie een van de andere supermarkten op termijn besluit te stoppen. Desondanks blijft er bij een beperkte uitbreiding meer perspectief voor het toekomstig functioneren van de andere supermarkten. Er zal dan dus meer variatie in het winkelaanbod behouden kunnen blijven en het behoud van een aaneengesloten winkelfront zal eerder haalbaar zijn. Dit is echter gelet op de trends en ontwikkelingen nog altijd lastig. Daar staat tegenover dat de consument in Rheden dan niet zal beschikken over het uitgebreide versaanbod in AH.

In de DSV is ingezet op een sterk centrum van Rheden, met een aaneengesloten winkelstructuur. Dit aaneengesloten winkelfront is bij een grote uitbreiding van Albert Heijn naar circa  $1.800 \text{ m}^2$  wvo niet gegarandeerd (leegstandsrisico Coop-pand). Echter is het gelet op autonome trends en ontwikkelingen überhaupt de vraag of een dergelijk front (op termijn) houdbaar is.

### **Tijdelijke supermarkt**

Om tijdens de sloop-/nieuwbouwperiode toch gebruik te kunnen maken van Albert Heijn kan een tijdelijke supermarkt worden toegestaan, maar er dient dan nadrukkelijk voor gezorgd te worden dat de winkel er ook echt tijdelijk staat (twee jaar) en de uitstraling hier ook naar is. De omvang kan dan ook niet groter zijn dan de huidige omvang van Albert Heijn ( $900 \text{ m}^2$  wvo). Zo ondervindt het bestaande aanbod in het centrum geen onnodige nadelige effecten.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie  
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | **T** 024 - 379 20 83 | **E** [info@dtnp.nl](mailto:info@dtnp.nl) | **W** [www.dtnp.nl](http://www.dtnp.nl)

