Boertjes
Makelaardij & Hypotheken

MARKTADVIES LOCATIE BISSCHOP

Oude Rijksweg 457, 7954 GJ Rouveen



Boertjes Makelaardij
H.V. Boertjes
31 mei 2023

OPZET VAN HET PLAN OUDE RIJKSWEG 457

De opzet van het plan voor de locatie aan de Oude Rijksweg 457 te Rouveen is om een nieuwe supermarkt te creëren, samen met vijf kleinere winkelruimten voor lokale ondernemers met bovenliggend acht appartementen. Dit marktadvies richt zich op de analyse van de huidige woon- en winkelmarkt in Rouveen en geeft aanbevelingen voor het plan.

65PLUSSERS IN ROUVEEN

Rouveen is een dorp gelegen in de kop van provincie Overijssel in de gemeente Staphorst. Volgens gegevens van het CBS telde Rouveen in 2022 ca. 1.600 inwoners. Van dit aantal inwoners is 52% man en 48% vrouw (CBS, 2022).

De bevolkingssamenstelling toont aan dat ca. 11 % van de inwoners boven de 65 jaar oud is. Deze aanzienlijke groep 65plussers heeft behoefte aan lokale voorzieningen en diensten. Voor deze groep zijn een supermarkt, huisarts en een pinautomaat de belangrijkste voorzieningen. Deze voorzieningen zorgen voor deze doelgroep voor een betere leefbaarheid in het dorp (CBS, 2022).

WONINGVOORRAAD ROUVEEN

De woningvoorraad in Rouveen bestaat voor ca. 86% uit koopwoningen, 10% corporatiewoningen en 4% overige huurwoningen. Van deze woningen staat een kleine 2% leeg (Allecijfers, 2022). De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit woonboerderijen en grondgebonden eengezinswoningen, het aandeel appartementen in de voorraad is minimaal.

Gezien de woningvoorraad grotendeels bestaat uit woonboerderijen en grondgebonden eengezinswoningen is het aanbod van woningen in de lagere prijsklasse tot €300.000,- zeer beperkt (NVM, 2023). Dit maakt dat het voor alleenstaanden lastig is een woning te kopen, terwijl de trend laat zien dat er steeds meer kleinere huishoudens komen (CBS, 2022). Ook voor de grote groep 65plussers, die graag een kleinere woning willen waarbij alles gelijkvloers is, is er in Rouveen weinig tot geen geschikt aanbod. Daarom is dit plan een welkome aanvulling op huidige woonaanbod.



Figuur 1 Impressie van het plan

WINKELS IN ROUVEEN

In Rouveen zijn op dit moment beperkte winkelvoorzieningen. Sinds de sluiting van de SPAR in 2016 zijn er in het dorp enkel nog een bakker, snackbar en rijwielzaak gevestigd. Aangezien Rouveen niet meer in de basisbehoefte van de inwoners voorziet, worden inwoners van Rouveen gedwongen om naar naburige dorpen en steden te reizen voor het doen van de noodzakelijke boodschappen.

Het vestigen van een nieuwe supermarkt en andere winkelvoorzieningen in Rouveen zal erg goed zijn om de leefbaarheid van dorp te verbeteren en oudere inwoners in Rouveen te behouden (Wageningen University & Research, 2023). Ook zal het realiseren van winkelvoorzieningen bijdragen en het PPLG Overijssel waarin de Provincie Overijssel aangeeft te willen investeren in o.a. voorzieningen op het platteland (Gedeputeerde Staten Overijssel, 2022). Ook zal het diversifiëren van winkelvoorzieningen de inwoners sneller naar de huidige voorzieningen trekken en mogelijk klanten uit omliggende gebieden aantrekken. De winkels zullen de lokale economie van Rouveen verhogen en de aantrekkelijkheid van Rouveen als woon- en winkelbestemming vergroten.

PRIJSONTWIKKELING

Gezien de grillige ontwikkeling van de bouw- en verkoopprijzen, op dit moment, kan het niet anders dan de koopsommen vast te stellen op het moment dat het plan definitief wordt.

MARKTADVIES

Net als in veel andere delen van Nederland, ervaart Rouveen een vergrijzende bevolking en een verschuiving naar kleinere huishoudens. Dit creëert een toenemende vraag naar woningen die geschikt zijn voor oudere bewoners en eenpersoonshuishoudens, zoals appartementen.

Hoewel Rouveen een landelijk dorp is, is er een toenemende behoefte aan voorzieningen zoals een supermarkt en diverse winkels. Door het creëren van winkelvoorzieningen zal de leefbaarheid van Rouveen aanzienlijk worden verbeterend.

De herontwikkeling van de boerderij, met op de begane grond winkelvoorzieningen en op de verdieping boven de supermarkt appartementen, draagt bij aan het behoud van het historische gebouw en geeft een mooi aangezicht van de supermarkt. Tevens zullen de appartementen met onderliggende voorzieningen erg aantrekkelijk zijn voor de 65plussers in Rouveen.

Al met al biedt Rouveen interessante mogelijkheden voor zowel de winkelvoorzieningen als de appartementen. Met de juiste aanpak kan de herontwikkeling en nieuwbouw van de boerderij aan de toenemende vraag naar appartementen en winkelvoorzieningen voldoen.