



**BROEKHUIS RIJS & DE GIER**  
**ADVISING** *Ruimtelijk economisch Advies  
& Procesmanagement*

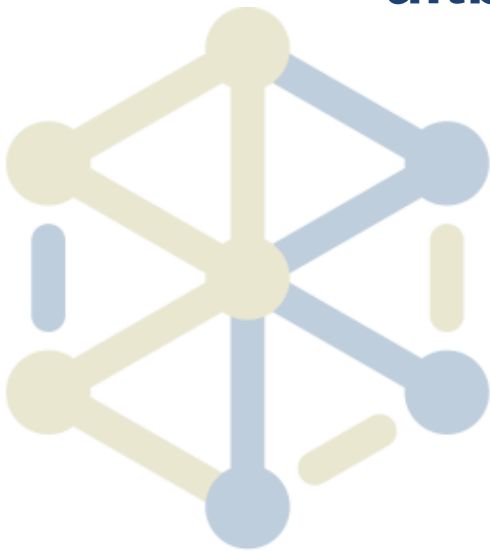
# Wijhe

**Distributieplanologisch onderzoek  
uitbreiding Albert Heijn**



# Wijhe

## Distributieplanologisch onderzoek uitbreiding Albert Heijn



Opdrachtgever: Sammax BV  
Projectnummer: 1121.512  
Datum: 31/01/2022

Adres Wederik 1  
9801 LX Zuidhorn  
Telefoon 0594-528358  
E-mail [info@brdgadvies.nl](mailto:info@brdgadvies.nl)  
Web [www.brdgadvies.nl](http://www.brdgadvies.nl)



# Inhoud

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie Wijhe	6
	2.1 Vraagzijde	6
	2.2 Aanbodzijde	7
3	Planontwikkeling	10
4	Distributieplanologisch onderzoek	12
	4.1 Distributieplanologische berekening dagelijkse sector	12
5	Beleidskaders	14
	5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	14
	5.2 Europese Dienstenrichtlijn	14
6	Conclusie	15



# 1 Inleiding

Wijhe ligt in gemeente Olst-Wijhe in het zuidwesten van Overijssel, tussen Zwolle en Deventer. Momenteel is er in Wijhe een Albert Heijn van 1.247 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO) gevestigd aan de Oranjelaan. Naast de Albert Heijn is er ook nog een Boni Supermarkt (580 m<sup>2</sup> WVO) aanwezig in het dorp. De Albert Heijn wil een uitbreiding van circa 370 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) aan de achterzijde van het pand realiseren. Hiervoor zal een woonblok aan de Julianalaan moeten verdwijnen. Voor de uitbreiding van de supermarkt is een onderbouwing gewenst, om met name de behoefte van de ontwikkeling inzichtelijk te maken.

## *Vraagstelling*

De volgende onderzoeksvragen vormen de basis van deze analyse:

- Wat is de huidige vraag- en aanbodsituatie in Wijhe?
- Hoe ziet de planontwikkeling van de uitbreiding van Albert Heijn eruit?
- Welke marktruimte is distributieplanologisch gezien in de dagelijkse sector aanwezig voor uitbreiding van de Albert Heijn?
- Hoe verhoudt het plan zich tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

## *Werkwijze*

Om deze vragen te kunnen beantwoorden gaan we in hoofdstuk 2 in op de huidige situatie van vraag en aanbod in Wijhe. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het voorgestelde plan voor de uitbreiding van de supermarkt beschreven. Op basis van het huidige aanbod, de koopkrachtbinding, de koopkrachttoevoeiing en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector in hoofdstuk 4 de distributieve ruimte vastgesteld. Hetgeen waarop gelet dient te worden in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Dienstenrichtlijn komt in hoofdstuk 5 aan de orde. Tenslotte volgen in hoofdstuk 6 de conclusies.





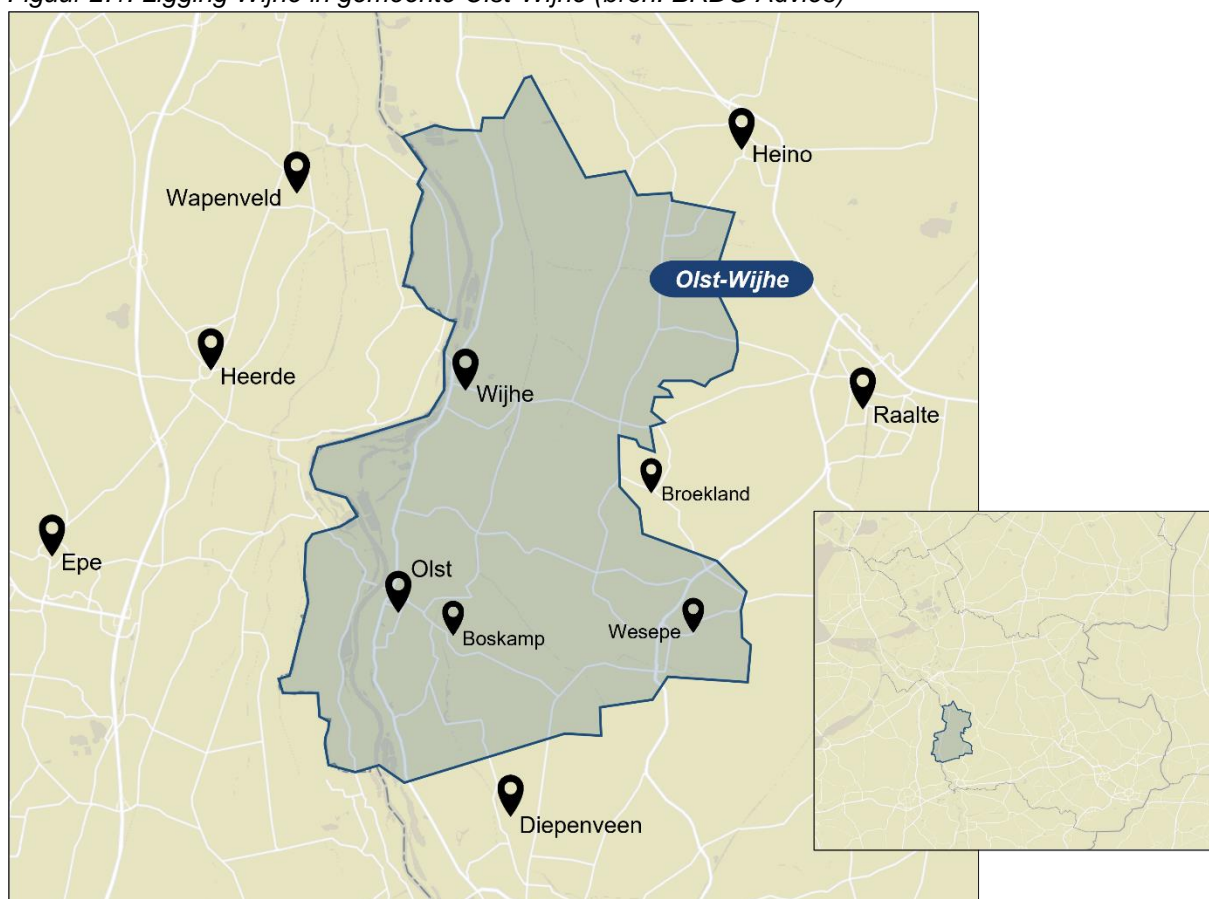
## 2 Huidige situatie Wijhe

### 2.1 Vraagzijde

Wijhe ligt in het zuidwesten van de provincie Overijssel en behoort tot gemeente Olst-Wijhe. De totale gemeente telt in 2021 18.361 inwoners, waarvan 6.225 in de kern Wijhe wonen<sup>1</sup> (inclusief buitengebied). Het is hiermee het grootste dorp in de gemeente. De afgelopen jaren laat Wijhe jaarlijks een kleine stijging in het inwonertal zien; in 2015 lag het aantal inwoners nog op 5.920. Andere dorpen in gemeente Olst-Wijhe met meer dan 1.000 inwoners zijn Olst (5.585 inwoners), Wesepe (1.225 inwoners) en Boskamp (1.180 inwoners).

Wijhe ligt ten zuiden van Zwolle en ten noorden van Deventer, beide op zo'n 15 à 20 kilometer afstand. Op maximaal 10 kilometer afstand (hemelsbreed) liggen drie plaatsen met meer dan 10.000 inwoners, te weten Epe, Heerde en Raalte. Het dorp ligt direct aan de IJssel en wordt van noord naar zuid ontsloten door de N337. Epe en Heerde liggen ten westen van de IJssel.

Figuur 2.1: Ligging Wijhe in gemeente Olst-Wijhe (bron: BRDG Advies)



<sup>1</sup> Kerncijfers wijken en buurten (CBS Statline, 2021)

Wijhe heeft een lokale verzorgingsfunctie. Het dorp zelf geldt als primair verzorgingsgebied, aangevuld met een deel van de inwoners uit de nabijgelegen kleine dorpen en buurtschappen, zoals Boerhaar en Elshof. De IJssel zorgt voor een natuurlijke barrière aan de westzijde van het dorp, aangezien men met de veerboot moet om de IJssel over te steken. Hierdoor is de toevloeiing naar Wijhe vanuit westelijke plaatsen zeer klein. Omgekeerd geldt ook dat er binnen de dagelijkse sector weinig tot geen afvloeiing vanuit Wijhe richting de westelijke plaatsen zal zijn. Ook vanuit de wat grotere nabijgelegen kernen zal weinig toevloeiing naar Wijhe zijn, omdat ze hun eigen complete (supermarkt)aanbod hebben. Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland laat in de dagelijkse sector een koopkrachtbinding zien van 83%, wat iets hoger is dan het gemiddelde van alle andere plaatsen met 5.000-10.000 inwoners<sup>2</sup>.

Net als in veel andere delen van Nederland is er in gemeente Olst-Wijhe sprake van vergrijzing, wat betekent dat het aandeel ouderen in de bevolking stijgt. De grijze druk in Olst-Wijhe (verhouding tussen het aantal 65+'ers ten opzichte van het aantal 20- tot 65-jarigen) ligt in 2021 op 39,0%, terwijl het vijf jaar geleden nog op 34,5% lag<sup>3</sup>. Landelijk liggen de vergrijzingscijfers lager, namelijk 33,7% in 2021 en 30,6% in 2016. Naast vergrijzing is er ook sprake van ontgroening, wat betekent dat het aandeel jongeren in de bevolking daalt. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde is de groene druk (verhouding tussen het aantal 0- tot 20-jarigen ten opzichte van het aantal 20- tot 65-jarigen) in Olst-Wijhe iets hoger, namelijk 36,4% in heel Nederland en 37,5% in Olst-Wijhe. Dit betekent dat in gemeente Olst-Wijhe relatief gezien iets meer jongeren wonen.

Het inkomensniveau (gemiddeld besteedbaar inkomen) van de gemeente Olst-Wijhe lag in 2019 (meest recente gegevens) net boven het Nederlands gemiddeld. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Nederland lag op €44.400; voor Olst-Wijhe bedroeg dit €47.000, wat betekent dat het zo'n 5 à 6 % hoger ligt.

## 2.2 Aanbodzijde

In Wijhe is momenteel een Albert Heijn aanwezig van 1.247 m<sup>2</sup> WVO. De supermarkt ligt aan de Oranjelaan, ten noorden van de hoofdwinkelstraat van het dorp, namelijk de Langstraat. Bezoekers van de Albert Heijn kunnen hun auto parkeren op het Van Dedemplein, dat langs de Oranjelaan ligt. Het betreft openbaar parkeren en dinsdagochtend wordt hier de weekmarkt gehouden. Het parkeerterrein op het plein is vanaf de N337 makkelijk te bereiken. Naast de Albert Heijn supermarkt is er aan de zuidkant van de Langstraat nog een Boni Supermarkt van 580 m<sup>2</sup> WVO gevestigd.

De grotere naastgelegen plaatsen (ten oosten van de IJssel) hebben een ruimer supermarkt aanbod dan Wijhe. Zo heeft Olst (ruim 5.500 inwoners) een PLUS en Aldi, Heino (ruim 7.100 inwoners) een Albert Heijn, Aldi, Boni Supermarkt en Budget Food, en Raalte (bijna 20.000 inwoners) een Albert Heijn, twee Jumbo's, Aldi en Dirk van den Broek. Tabel 2.1 geeft voor Wijhe en de naastgelegen kernen ten oosten van de IJssel de aanwezige supermarkten inclusief oppervlaktes weer.

<sup>2</sup> Factsheet kern Wijhe, Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (I&O Research, 2019)

<sup>3</sup> Regionale kerncijfers Nederland (CBS Statline, 2021)



Tabel 2.1: Supermarktaanbod in/rondom Wijhe

Plaats	Supermarktformule	m <sup>2</sup> WVO	Aanbod per inwoner (m <sup>2</sup> WVO)
Wijhe	Albert Heijn, Boni	1.827	0.29
Olst	PLUS, Aldi	1.921	0.34
Heino	Albert Heijn, Aldi, Boni, Budget Food	3.958	0.55
Raalte	Albert Heijn, Jumbo (1), Jumbo (2), Aldi, Dirk van den Broek	6.486	0.33

Bron: Locatus 2021, bewerking door BRDG Advies

Wijhe heeft naast de supermarkten ook nog ander aanbod in de dagelijkse sector, waaronder een Kruidvat, DA Drogisterij, een bakkerij en meerdere slijterijen. In de niet-dagelijkse sector geldt de HEMA als belangrijke trekker voor het dorp; het nabijgelegen Olst heeft namelijk geen HEMA vestiging. Daarentegen heeft Wijhe geen Action en Olst wel. Ook modezaken Bij Schulten en Elferink Mode gelden als trekkers in de niet-dagelijkse sector. Tabel 2.2 laat voor Wijhe het totale detailhandelsaanbod zien en figuur 2.2 geeft de structuur van het centrumgebied van Wijhe weer. De kaart laat duidelijk zien dat het centrumgebied enkel bestaat uit de Langstraat en dat het Van Dedemlein de meeste parkeergelegenheid biedt. De overige parkeerterreinen hebben een beperkter aantal plekken.

Tabel 2.2: Detailhandelsaanbod Wijhe

Groep	m <sup>2</sup> WVO
Dagelijks	2.619
Mode & Luxe	1.732
Vrije Tijd	40
In/Om Huis	8.993
Detailhandel Overig	1.407
<b>Totaal</b>	<b>14.791</b>
Leegstand	275
<b>Totaal</b>	<b>15.066</b>
Leegstandspercentage WVO	1.4%
Leegstandspercentage VKP	2.3%

Bron: Locatus 2021, bewerking door BRDG Advies





Figuur 2.2: Centrumgebied Wijhe (bron: BRDG Advies)



Figuur 2.3: Parkeergelegenheid op het Van Dedemplein



### 3 Planontwikkeling

Het filiaal van Albert Heijn is gevestigd aan de Oranjelaan, ten noorden van het kernwinkelgebied. Enige jaren geleden heeft op de huidige locatie al een vergroting van de supermarkt plaatsgevonden, maar Albert Heijn heeft plannen om opnieuw uit te breiden. Het betreft een uitbreiding van zo'n 370 m<sup>2</sup> BVO aan de achterzijde van de supermarkt, richting de Beatrixlaan. Het laden en lossen van de supermarkt zal dan naar deze nieuwe magazijnruimte verplaatsen. Per saldo zal de verkoopruimte (WVO) met ongeveer 250 m<sup>2</sup> kunnen toenemen. Om dit plan te kunnen realiseren zal een woonblok aan de Julianalaan (Julianalaan 6 en 8) verdwijnen. De uitbreiding van AH vindt plaats in samenspraak met woningbouwvereniging Salland Wonen. Behalve dat het laden en lossen nu eenvoudiger uitgevoerd kan worden, kan ook de verkoopruimte iets handiger en royaler worden ingericht.

*Figuur 3.1: Huidige laad en los plek Albert Heijn*

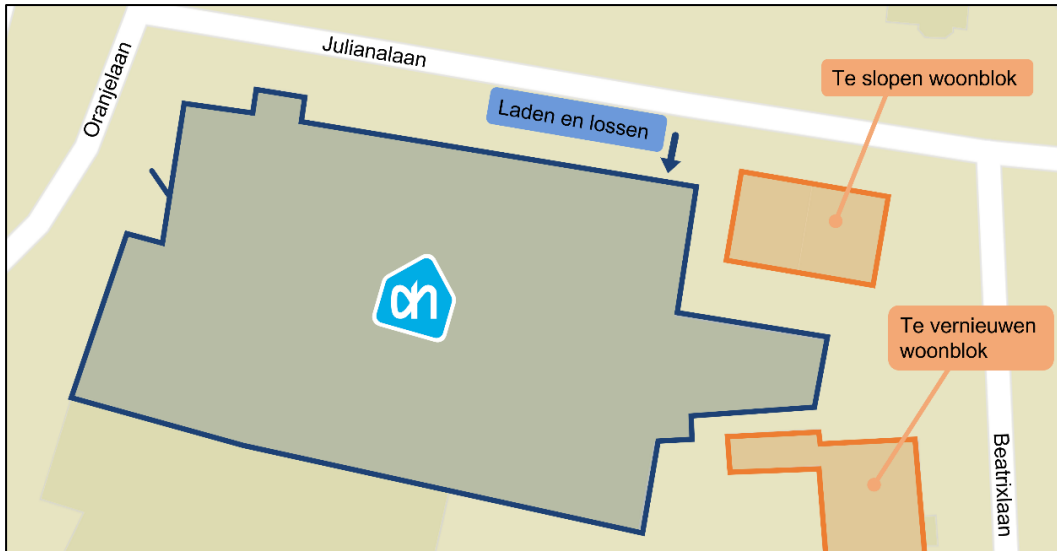


Tegelijkertijd is Salland Wonen voornemens meerdere appartementen aan de Beatrixlaan te vernieuwen. Het gaat om twee verouderde woongebouwen met de even huisnummers 2 t/m 32. De Albert Heijn kan aansluiten bij deze beoogde ontwikkeling door op de verdieping van de nieuwbouw 5 à 6 nieuwe wooneenheden te realiseren. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe appartementen kan gerealiseerd worden ter plekke van de oude laad en los plek (4 parkeerplaatsen voor 5 appartementen). Zie figuur 3.3 en 3.4 voor de kaarten van de huidige en de voorgestelde situatie.

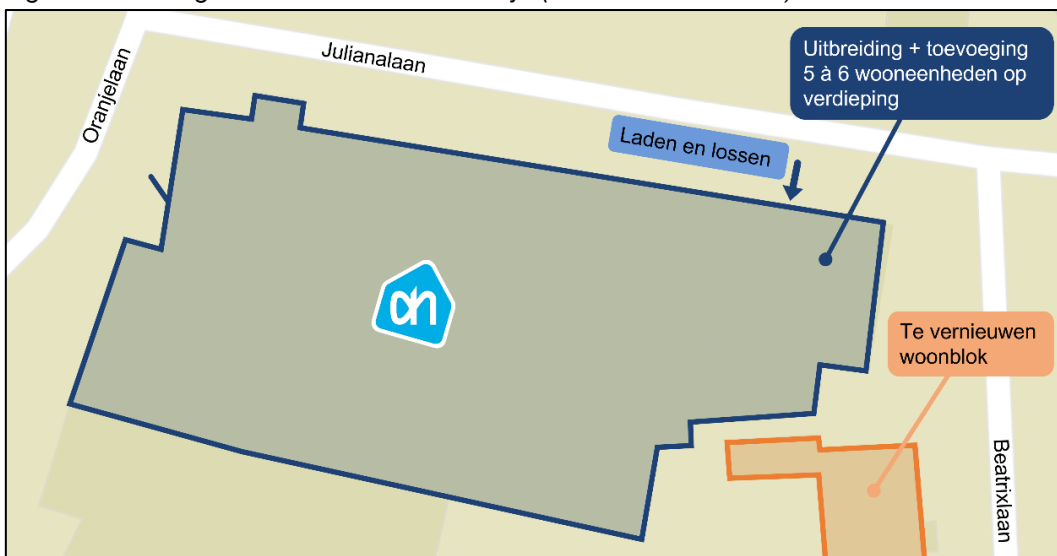
Figuur 3.2: Beoogde nieuwe situatie (Bron: Wijbenga Tromp architecten en adviseurs, juni 2021)



Figuur 3.3: Huidige situatie Albert Heijn (Bron: BRDG Advies)



Figuur 3.4: Voorgestelde situatie Albert Heijn (Bron: BRDG Advies)





## 4 Distributieplanologisch onderzoek

Bij een distributieplanologische analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet van winkels per hoofd van de bevolking, het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en hun besteedbaar inkomen, de koopkrachtbinding (de mate waarin inwoners hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied) en de koopkrachttoevloeiing (de mate waarin omzet van elders toevloeit). Aan de aanbodzijde spelen het winkelaanbod in m<sup>2</sup> en de vloerproductiviteit (de benodigde omzet per m<sup>2</sup>) een rol. Een lage vloerproductiviteit resulteert - algemeen gesteld - in een weinig rendabele exploitatie door de ondernemer. Omgekeerd levert een hoge vloerproductiviteit een winstgevende situatie op. Landelijk worden jaarlijks normgetallen bepaald voor gezonde bedrijfsexploitaties per branche.

### 4.1 Distributieplanologische berekening dagelijkse sector

In deze analyse geven we de cijfers voor de huidige en toekomstige situatie in de dagelijkse sector, dus zowel voor als na de uitbreiding van Albert Heijn. Voor de berekening gaan we uit van de inwonergegevens zoals die in hoofdstuk 2 zijn weergegeven. Tevens maken we gebruik van de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2019. Voor de cijfers van omzet per hoofd en vloerproductiviteit is uitgegaan van de meest recente gegevens van bureau Panteia<sup>4</sup>, dat op basis van gegevens van Locatus en het CBS deze gegevens jaarlijks verstrekt. De omzetgegevens per hoofd zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Olst-Wijhe, dat iets hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde.

Tabel 4.1: Distributieplanologische berekening dagelijkse sector

Wijhe	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Omzet per hoofd (excl. btw)	2.648	2.648
Inwoners	6.225	6.225
Koopkrachtbinding (%)	85%	88%
Omzet verzorgingsgebied	€ 14.0 mln.	€ 14.5 mln.
Koopkracht toevloeiing (%)	17%	18 à 19%
Omzet toevloeiing	€ 2.9 mln.	€ 3.3 mln.
Totale omzet	€ 16.9 mln.	€ 17.8 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.577	€ 7.577
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup>	2.228	2.349
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup>	2.619	2.869
Ruimte in de markt	-391	-520
Daadwerkelijke vloerproductiviteit	€ 6.445	€ 6.203

<sup>4</sup> Omzetkengetallen 2019 (Retail Insiders, Panteia & INretail, 2020)

Het primaire verzorgingsgebied is het dorp Wijhe zelf met wat kleinere omliggende kernen. Het gaat om 6.225 inwoners. De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector is in Wijhe redelijk gemiddeld; het lag in 2019 op 85%. De koopkrachtbinding kan beperkt toenemen wanneer het supermarktaanbod sterker en/of vergroot wordt. Op dit moment is er kwalitatief gezien één goede supermarkt; de andere supermarkt heeft slechts een beperkt oppervlak. De Albert Heijn heeft momenteel geen handige indeling. Een aanpassing in de winkelruimte kan een positief effect hebben; een winkel die functioneel ingedeeld is en prettig aanvoelt zal meer klanten aan zich binden. We schatten de koopkrachtbinding in de toekomstige situatie, wanneer de Albert Heijn is uitgebreid, in op 88%. Hierbij is ook rekening gehouden met de toenemende mate van online winkelen in de foodsector, waardoor er mogelijk iets meer afvloeiing naar online is.

De koopkrachttoevloeiing lag in 2019 op 17%. Dit laten we in de toekomstige situatie beperkt met 1 à 2% stijgen naar 18 à 19%, omdat het secundaire verzorgingsgebied qua inwoners relatief klein is. De toevloeiing zal door een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn niet sterk toenemen, maar voor het aangrenzende gebied wordt de winkel wel interessanter. De natuurlijke barrière van de IJssel zorgt ervoor dat de toevloeiing vanuit het westen niet zal stijgen. De beperkte toeristische toevloeiing is ook meegenomen in het percentage.

De vloerproductiviteit in de dagelijkse sector is redelijk tot goed, maar zal iets afnemen nadat de Albert Heijn is uitgebreid; van €6.445 naar €6.203. Het gaat om slechts enkele procenten. Overigens dient opgemerkt, dat de vloerproductiviteit in het Noorden en Oosten van het land vaak iets lager ligt dan het Nederlands gemiddelde.

Per saldo volgt uit de berekening dat er in de huidige situatie een beperkt overschot is aan winkelmeters in de dagelijkse sector (391 m<sup>2</sup>). Dit zal met een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn iets oplopen tot 520 m<sup>2</sup>. Aangezien Wijhe een relatief gering supermarktaanbod heeft ten opzichte van omliggende kernen (zie tabel 2.1), is er op basis daarvan wel enige ruimte om uit te breiden. De uitbreiding is niet zodanig groot dat andere winkels in de dagelijkse sector in de omgeving van Wijhe merkbare gevolgen zullen ondervinden.



## 5 Beleidskaders

### 5.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, door het toevoegen van de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'; per 1 juli 2017 is deze Ladder geactualiseerd. Doel van de Ladder is een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren conform de opbouw van de Ladder. In deze motivatie dient, in ieder geval op gebied van detailhandel, te worden ingegaan op:

- De vraag of het initiatief een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling betreft;
- Het ruimtelijk verzorgingsgebied;
- De mate van behoefte aan het initiatief;
- De vraag of het initiatief binnen stedelijk gebied geplaatst wordt. Zo niet, dan dient beargumenteerd te worden waarom dit niet mogelijk is.

Voor de situatie van Wijhe kan vastgesteld worden dat het om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien het om een uitbreiding van de huidige supermarktvestiging gaat. Bovendien betreft het hier een beperkte vergroting van de supermarkt. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is en blijft het dorp Wijhe.

### 5.2 Europese Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn is in 2006 door het Europees Parlement en Raad van de Europese Unie vastgesteld. Op 30 januari 2018 heeft het Europees Hof bevestigd dat de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing is op detailhandel. Op basis van deze uitspraak wordt duidelijk dat de Europese Dienstenrichtlijn zich sterk maakt voor bescherming van centrumgebieden en voorkoming van leegstand, mits aan alle in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn genoemde voorwaarden wordt voldaan. Concreet betekent dit dat moet worden voldaan aan het discriminatieverbod en de eisen van noodzakelijkheid en evenredigheid.

1. **Non-discriminatie** betekent dat het verboden is om bedrijven of personen te beperken op grond van de nationaliteit.
2. **Eis van noodzakelijkheid**: branchebeperkingen zijn alleen mogelijk als er algemene belangen zijn die worden gediend. Algemene belangen kunnen belangen zijn t.a.v. milieu, volksgezondheid of openbare veiligheid. Onder milieu wordt ook het stedelijk milieu of de ruimtelijke ordening gevat.
3. **Eis van evenredigheid**: een verbod/regeling moet evenredig zijn aan het doel. Als het probleem op een andere manier kan worden opgelost door het nemen van bepaalde maatregelen, dan kan een algeheel verbod op vestiging van (een bepaalde vorm van) detailhandel op een bepaalde plek te zwaar zijn.

De Europese Dienstenrichtlijn komt veelal aan bod op het moment dat sprake is van een bepaalde branchebeperking. Daarvan is in de situatie van Wijhe geen sprake. De planvorming is juist gericht op het versterken van de bestaande Albert Heijn supermarkt. Op grond van zowel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking als de Europese Dienstenrichtlijn liggen belemmeringen voor de planvorming niet voor de hand.





## 6 Conclusie

- De Albert Heijn supermarkt in Wijhe is enige jaren geleden vergroot, maar heeft nu de mogelijkheid om opnieuw uit te breiden op locatie. Het gaat om een uitbreiding van circa 370 m<sup>2</sup> BVO, wat betekent dat de supermarkt van 1.247 m<sup>2</sup> naar circa 1.500 m<sup>2</sup> gaat. Dit is derhalve een beperkte toevoeging aan de verkoopruimte van circa 250 m<sup>2</sup> WVO.
- Wijhe heeft nauwelijks leegstand in het centrumgebied en heeft een gezonde winkelomgeving. Momenteel kent Wijhe - zeker ten opzichte van andere kernen rondom het dorp - een beperkt supermarktaanbod per inwoner (in m<sup>2</sup> wvo).
- De supermarkt vervult een primaire verzorgingsfunctie voor de eigen plaats en directe omgeving. Mede door de natuurlijke barrière van de IJssel aan de westzijde en het complete supermarktaanbod in naastgelegen kernen (Olst, Heino, Raalte) heeft Wijhe relatief weinig toevloeiing vanuit andere grote plaatsen.
- Met de vergroting van Albert Heijn wordt het aanbod van de supermarkt versterkt. Een handiger ingerichte winkel, met ernaast voldoende parkeergelegenheid, zal de koopkrachtbinding iets laten toenemen. De koopkrachttoevloeiing zal in beperkte mate toenemen.
- Uit de distributieplanologische berekening volgt dat er op dit moment een klein overschot is qua meters in de dagelijkse sector. Met een beperkte uitbreiding van de supermarkt zal het overschot aan meters iets toenemen. Er zal daarmee echter geen ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Wijhe ontstaan. Ook zullen winkels in de omgeving geen merkbare gevolgen ondervinden.
- De planvorming voldoet aan de eisen van de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan de criteria van de Dienstenrichtlijn (voor zover van toepassing). Er zijn op basis hiervan geen belemmeringen voor de uitbreiding van AH.



## Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

Wederik 1  
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

[info@brdgadvies.nl](mailto:info@brdgadvies.nl)

[www.brdgadvies.nl](http://www.brdgadvies.nl)



**BROEKHUIS RIJS & DE GIER**  
**ADVISING** *Ruimtelijk economisch Advies*  
*& Procesmanagement*