



Verdiepingsrapport KSO2019

Koopstromen Stedendriehoek

Datum

September 2020

Rapportnummer

2020/151

Opdrachtgever

Provincie Overijssel

**Auteurs**

Hendrik Nijenhuis

Jon Severijn

Robert Nordeman

Thijs Lenderink

Robin van Lieshout (BRO)



Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, bij voorkeur met bronvermelding.



1 Inleiding

Dit rapport is een van de drie verdiepingsrapporten waarin we op verzoek van de provincie Overijssel nader ingaan op de dynamiek en het functioneren van de detailhandel in de regio Twente, de Stedendriehoek en de regio Zwolle. Voor u ligt het verdiepingsrapport van de Stedendriehoek. Deze verdieping is een onderdeel van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (www.kso2019.nl).

De volgende thema's komen aan bod:

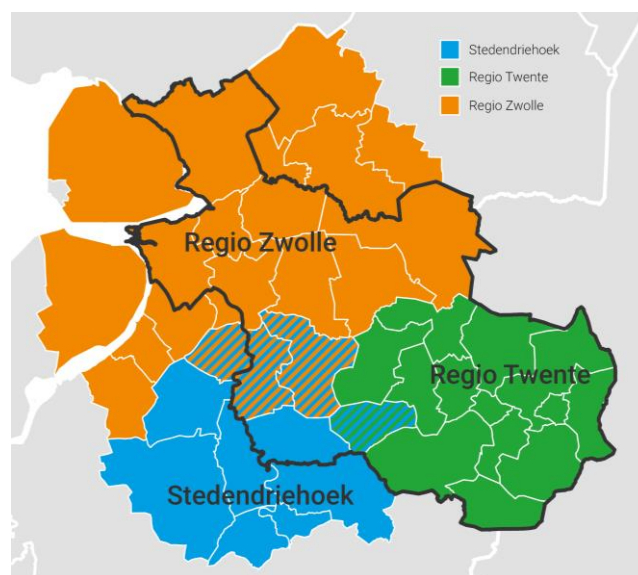
- demografie, consumentenbestedingen en werkgelegenheid detailhandel;
- leefstijlen inwoners Stedendriehoek;
- waardering centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden;
- winkelaanbod en leegstand;
- koopstromen binnen de Stedendriehoek;
- verzorgingsgebieden van winkelgebieden;
- weerbaarheid winkelgebieden;
- conclusies en opgaven.

Met het rapport rijkt de provincie Overijssel aan regiogemeenten, winkeliers en andere stakeholders een aantal 'informatiehandvatten', die helpen bij een (nog) betere afstemming in het winkelaanbod en een (nog) betere aansluiting tussen het winkelaanbod en de vraag vanuit de markt.

Indeling regio's provincie Overijssel

In de regionarrapporten onderscheiden we drie regio's die uit meerdere gemeenten bestaan. Binnen dit rapport bestaat de regio Stedendriehoek (verderop: Stedendriehoek) uit de drie sterk stedelijke gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen en de gemeenten Brummen, Epe¹, Heerde, Lochem, Olst-Wijhe, Raalte, Rijssen-Holten² en Voorst. De Stedendriehoek omvat dus zowel gemeenten in Overijssel als in Gelderland. Er is voor deze gemeenten gekozen omdat we veronderstellen dat er qua koopstromen een regionale samenhang aanwezig is. Sommige Overijsselse gemeenten maken deel uit van meerdere van die regio's. Olst-Wijhe en Raalte maken zowel deel uit van Stedendriehoek als de regio Zwolle en Rijssen-Holten maakt zowel deel uit van de Stedendriehoek als de regio Twente.

Figuur 1 - Indeling regio's verdiepingsrapporten



¹ Voor gemeenten Brummen en Epe zijn niet voor alle onderdelen KSO2019-, LISA- en Locatus-data gebruikt.

² Raalte en Rijssen-Holten horen niet tot de bestuurlijke regio Stedendriehoek.

Indeling sectoren en vergelijkingsmateriaal

Binnen de detailhandel onderscheiden we de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Naast deze indeling splitsen we de niet-dagelijkse sector bij sommige thema's op naar bezoekmotief in recreatief winkelen en doelgerichte aankopen (zie hoofdstuk 5: Koopstromen binnen de Stedendriehoek). Bij meerdere thema's maken we een vergelijking met de andere twee regio's en de landelijke gegevens. We vergelijken de Stedendriehoek ook met het volledige onderzoeksgebied (Oost-Nederland) en randgebied van KSO2019 (zie: figuur 1.3 in het hoofdrapport). Alle bestedingscijfers in het rapport zijn inclusief BTW.

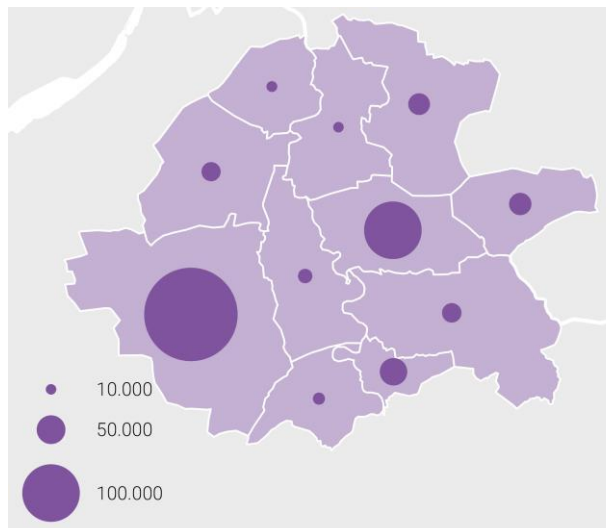
2 Demografie en consumentenbestedingen

2.1 Bevolkingsomvang en -ontwikkeling

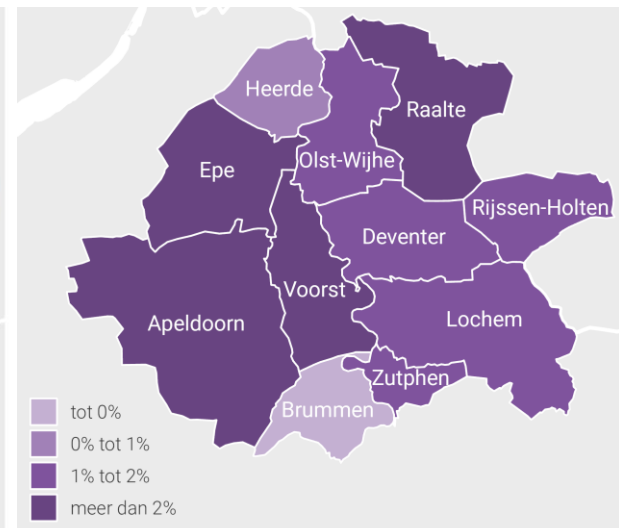
Bijna de helft (49%) van de inwoners van de Stedendriehoek is woonachtig in Apeldoorn en Deventer. Olst-Wijhe, Heerde en Brummen zijn de kleinste gemeenten qua inwonertal (zie figuur 2). Op 1 januari 2019 telden de elf gemeenten in de Stedendriehoek gezamenlijk 534 duizend inwoners. Ten opzichte van 2015 nam het inwonertal in de regio toe met 1,8 procent. Dit is lager dan de landelijke groei (+2,3%), hoger dan Twente (+0,5%) en lager dan Zwolle (+2,2%). Het aantal inwoners in de gemeenten Epe, Apeldoorn en Raalte groeide met 2,5 à 2,9 procent het sterkst (figuur 3). In absolute zin groeide het aantal inwoners in Apeldoorn het sterkst (+4.346). In de regio zag alleen de gemeente Brummen de afgelopen vier jaar haar bevolking krimpen (-1,4%). Alle gemeenten in de Stedendriehoek hebben te maken met vergrijzing. Momenteel is 21 procent van de bevolking in de regio ouder dan 65 jaar. Dit is iets meer dan het landelijk gemiddelde (19%). Met name in de kleinere, meer landelijke gemeenten loopt het aandeel 65-plussers in sommige gevallen op tot een kwart van de totale bevolking (Lochem: 28%, Epe 25% en Brummen: 25%).

Inzicht in de ontwikkeling van het aantal inwoners, de demografische samenstelling en de bestedingen is belangrijk, omdat deze cijfers het economisch draagvlak voor onder andere detailhandel vormen. Meer inwoners die per hoofd meer besteden, betekent automatisch een groter economisch draagvlak. Vergrijzing is van invloed op het koopgedrag. Uit een verdiepende analyse van het koopstromenonderzoek blijkt dat ouderen (65-plus) sterker op lokaal winkelaanbod zijn georiënteerd en minder online kopen. Vooral grotere wijkcentra en stadsdeelcentra met een compleet aanbod (boodschappen en efficiënt recreatief winkelen) zijn onder de oudere doelgroepen populair.

Figuur 2 - Bevolkingsomvang



Figuur 3 - Bevolkingsontwikkeling (2015-2019)



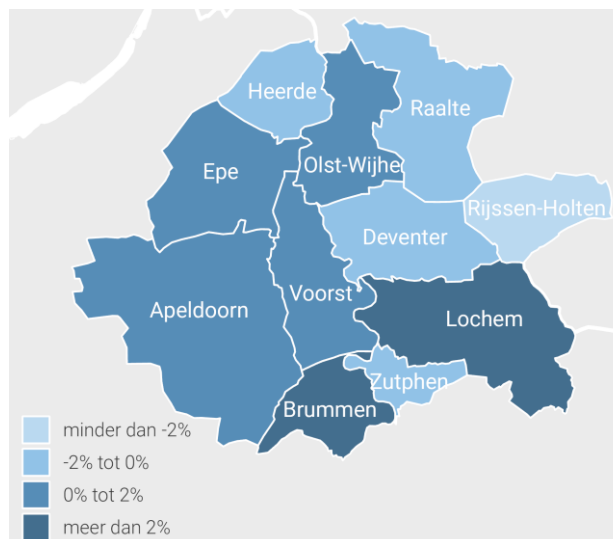
Bron: CBS

2.2 Bestedingen inwoners Stedendriehoek

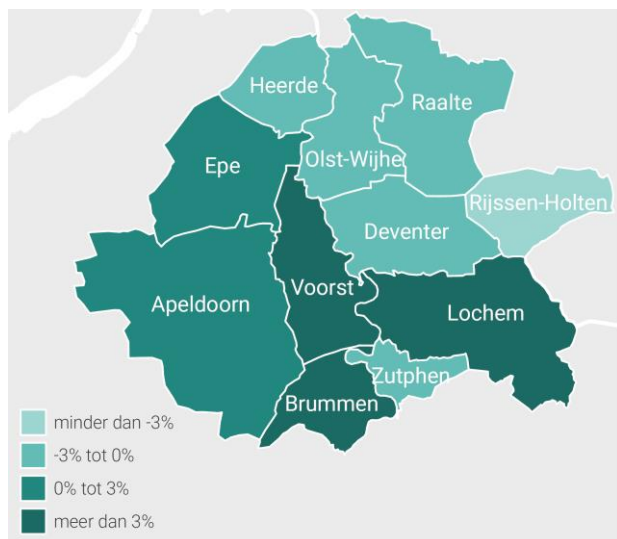
De inwoners van de Stedendriehoek besteedden in 2019 samen naar schatting ruim € 3,23 miljard bij de offline en online detailhandel (€ 1,57 miljard dagelijks en € 1,66 miljard niet-dagelijks). Van de niet-dagelijkse bestedingen gaf men 58 procent uit aan recreatieve (o.a. mode en huishoudelijke artikelen) en 42 procent aan doelgerichte aankopen (o.a. doe-het-zelf en elektronica).

De geschatte³ gemiddelde bestedingen per jaar aan dagelijkse producten per hoofd van de bevolking in de Stedendriehoek bedragen € 2.946. Voor niet-dagelijkse producten is dit: € 3.100. Beide zijn lager dan het landelijk gemiddelde: € 3.006 (dagelijks) en € 3.238 (niet-dagelijks). In Lochem en Brummen zijn de gemiddelde bestedingen per hoofd relatief wat hoger (zie figuur 4 en 5). In Rijssen-Holten, Deventer en Zutphen zijn de gemiddelde bestedingen per hoofd relatief wat lager. Dit geldt voor zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector.

Figuur 4 - Dagelijkse bestedingen per hoofd t.o.v. regio Stedendriehoek



Figuur 5 - Niet-dagelijkse bestedingen per hoofd t.o.v. regio Stedendriehoek



Bron: KSO2019

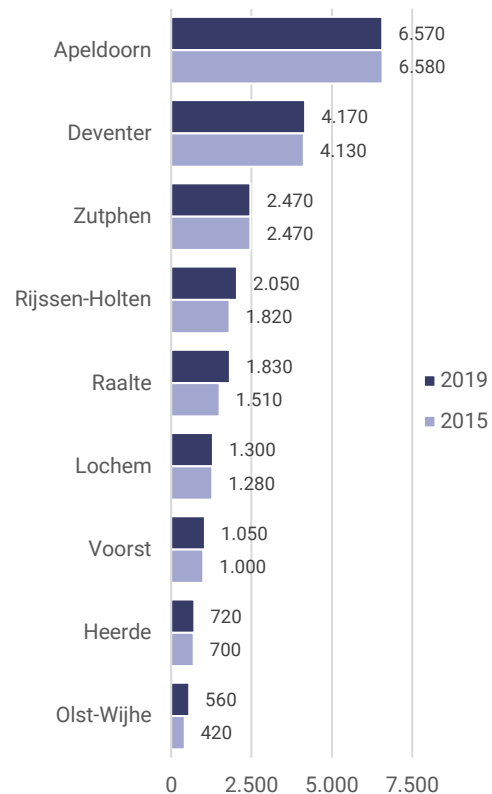
³ We veronderstellen dat de gemiddelde bestedingen in de Stedendriehoek lager zijn dan gemiddeld in Nederland als gevolg van het feit dat het gemiddelde inkomen in de Stedendriehoek lager is dan landelijk. Ook binnen de Stedendriehoek verschillen de gemeenten qua gemiddeld inkomen.

2.3 Werkgelegenheid detailhandel Stedendriehoek

In deze paragraaf bekijken we de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de detailhandel. Hiervoor is gebruikgemaakt van werkgelegenheidsdata van LISA (peildatum: 1 april). In totaal telt de detailhandel in de Stedendriehoek 14.500 banen (exclusief Brummen en Epe). Ten opzichte van 2015 gaat het om een banengroei van 3,9 procent. Dit is lager dan de groei in de regio Zwolle (+5,9%) en Twente (+4,8%), maar hoger dan in Oost-Nederland.

In de Stedendriehoek kennen Apeldoorn en Deventer de meeste banen in de detailhandel. In Apeldoorn bleef het aantal banen in de detailhandel nagenoeg gelijk (-0,2%) en in Deventer nam het aantal banen licht toe (+1,0%). Samen is in deze gemeenten bijna driekwart (74,1%) van het totale aantal banen in de detailhandel gesitueerd. Per saldo groeide het aantal banen in Olst-Wijhe (+33,3%) en Raalte (+21,2%) het sterkst.

Figuur 6 - Banen in detailhandel Stedendriehoek



Bron: LISA 2015 en 2019 (peildatum: 1 april)

3 Leefstijlen en waardering winkelgebieden

In dit onderdeel komen de leefstijlen van inwoners en de sterktes en zwaktes van winkelgebieden aan bod. Zo ontstaat een beeld van onderliggende drijfveren van inwoners van de Stedendriehoek bij het doen van aankopen en zien we hoe zij en bezoekers van buiten de Stedendriehoek de winkelgebieden waarderen.

3.1 Leefstijlen inwoners Stedendriehoek

Om meer inzicht te krijgen in leefstijlen van inwoners in de gemeenten van de Stedendriehoek kijken we naar hun demografische kenmerken en hun leefstijlen volgens het DISC-marketing model. Met het DISC-marketingmodel kunnen we per gemeente de inwoners verdelen in acht verschillende leefstijlen. Naast de vier leefstijltypen Rood, Geel, Groen en Blauw die de kwadranten van het model definiëren is er een viertal mengvormen (Oranje, Lime, Aqua en Paars). Tabel 1 geeft een beschrijving van de acht leefstijltypen.

Tabel 1 – DISC-leefstijltypen: kenmerken leefstijl en klanttype

DISC-leefstijltype	Leefstijl	Klanttype
Dynamisch Rood	Actief, avontuurlijk, zelfverzekerd, direct en innovatief.	Origineel, trendsetend en soms ook uitdagend. Een duidelijke eigen smaak, influencers. Ze houden ervan om bijzondere winkels te ontdekken (streetware en vintage).
Trendy Oranje	Enthousiast, creatief, trendy en sportief.	Energieke consumenten, staan open voor trends en nieuwe ontwikkelingen. Het zijn spontane kopers die graag een middagje winkelen om nieuwe ideeën op te doen of iets leuks te scoren.
Eigentijds Geel	Spontaan, relaxed, informeel en een beetje impulsief.	Eigentijdse consumenten (vaak gezinnen met kinderen), stijl kan het best met casual worden omschreven. Winkelen is voor hen echt een uitje. Zijn gevoelig voor koopjes!
Gezellig Lime	Gemoedelijk en vriendelijk, zorgzaam en hulpvaardig.	Deze groep vindt het niet zo belangrijk om de laatste trends te volgen. Vooral gericht op prijs en budget (discount formules): je kan je geld maar één keer uitgeven.
Rustig Groen	Kalm, serieus, loyaal, geduldig en voorzichtig.	Praktische kopers, winkelen vooral als zij echt iets nodig hebben. Doelgericht en vaak met een vast winkelrondje met vertrouwde adressen. Kritische en prijsbewuste kopers.
Weloverwogen Aqua	Evenwichtig, bedachtzaam, ruimdenkend en maatschappelijk betrokken.	Kwaliteitsgericht, maken graag weloverwogen keuzes. Winkelen liefst op rustige momenten, willen graag deskundig geadviseerd worden. Relatief vaker 'empty nesters'.
Stijlvol Blauw	Zakelijk, perfectionistisch, formeel, correct en verzorgd.	Heeft relatief vaker een exclusievere en formelere stijl. Merken, kwaliteit en service is belangrijker dan de prijs. Laten zich graag informeren over de laatste trends, maar gaan daarin pas mee als deze ook echt aanslaan (early majority).
Ondernemend Paars	Zelfbewust, ondernemend, besluitvaardig en ambitieus.	Gaan graag op zoek naar bijzondere, innovatieve spullen, kleding of winkeltjes. Deze klantgroep vindt shoppen een leuke bezigheid. Onafhankelijke, assertieve consumenten met gevoel voor trends. Laten zich graag inspireren (nieuwe centra en onbekende steden).

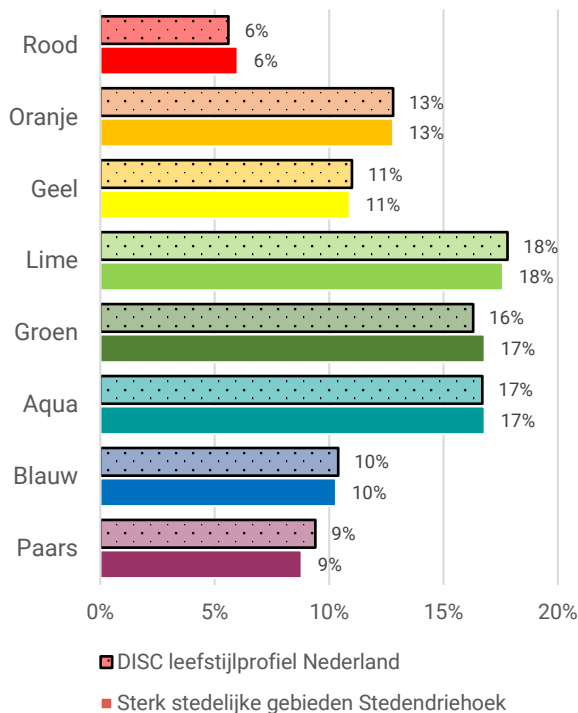
Bron: Discvision

Elke leefstijl bevat andere kenmerken op het gebied van koopgedrag en -oriëntatie. Zo zijn enkele leefstijlen bijvoorbeeld meer gefocust op budget (Lime en Groen), terwijl bij andere leefstijlvormen juist kwaliteit en merk belangrijk zijn (Aqua en Blauw). Het klantprofiel van de inwoners van de sterk stedelijke gebieden in de Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer en Zutphen) is redelijk goed vergelijkbaar met het profiel van de gemiddelde Nederlander (zie figuur 6). In de niet, weinig, of matig stedelijke gebieden (alle gemeenten in de regio m.u.v. Apeldoorn, Deventer en Zutphen) zijn de verschillen groter. De klantgroepen Blauw, Paars en Rood zijn hier met 20 procent minder vertegenwoordigd dan landelijk (25%).

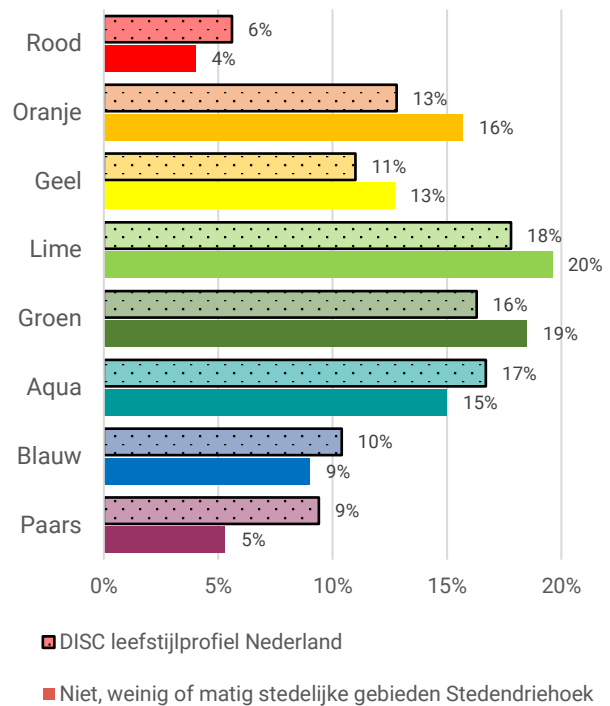
Ook de klantgroepen Aqua (kwaliteitsgericht), Blauw (early majority), Paars (gevoel voor trends) en Rood (trendsettend) zijn hier met 37 procent minder vertegenwoordigd dan landelijk (42%). Oranje (trendy), Groen (praktische kopers) en Lime (gericht op prijs en budget) zijn – net als in Twente – juist wel sterker vertegenwoordigd dan landelijk. In vergelijking met Nederland zijn inwoners van niet, weinig of matig stedelijke gebieden in de Stedendriehoek meer functioneel ingesteld en gefocust op budget en minder gefocust op kwaliteit en merk van product.

Figuur 6 - Leefstijlprofiel Stedendriehoek t.o.v. Nederland

Sterk stedelijke gebieden



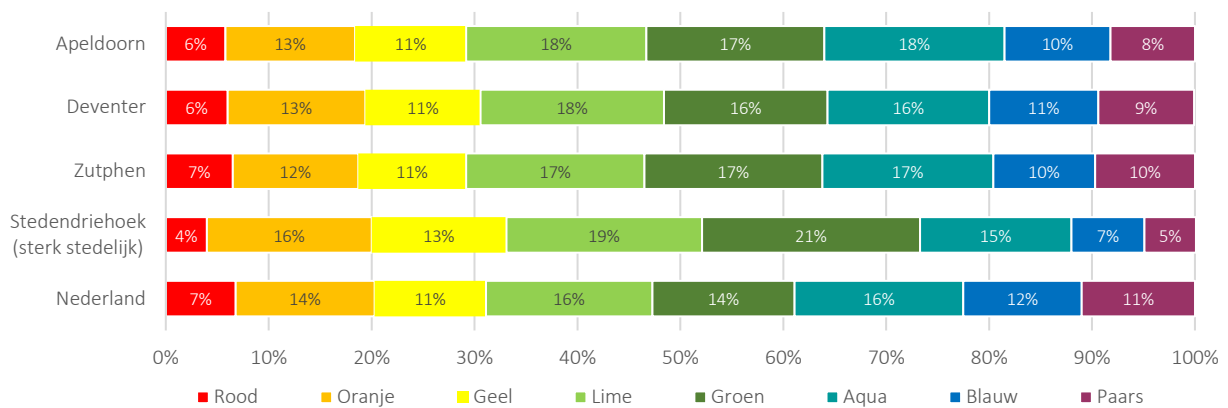
Niet, weinig of matig stedelijke gebieden



Bron: Discvision

Het totaalprofiel van de inwoners van de sterk stedelijk gebieden is redelijk goed vergelijkbaar met de landelijke verhoudingen. Ook wanneer we de verhoudingen per stad bekijken zien we dat de drie sterk stedelijke gebieden op elkaar lijken (zie figuur 7). De verschillen tussen de steden zijn beperkt.

Figuur 7 - Leefstijlprofiel sterk stedelijke gemeenten, t.o.v. Nederland (%)



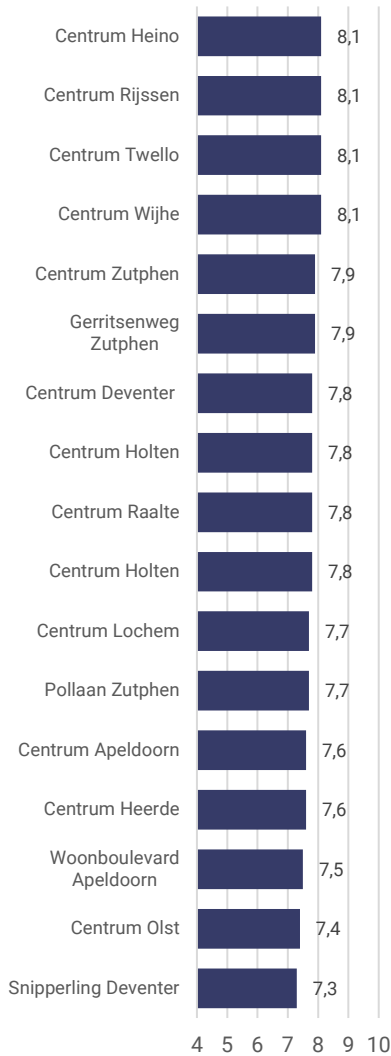
Bron: Discvision

3.2 Waardering centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden

De waardering van winkelgebieden geeft een goede afspiegeling van de wijze waarop consumenten (inwoners en bezoekers van buiten gemeente) hun bezoek ervaren. Het centrum van Heino, Rijssen, Twello en Wijhe zijn over het geheel gezien het best beoordeeld. Centrum Olst en Snipperling in Deventer zijn gemiddeld minder goed beoordeeld (zie figuur 8).

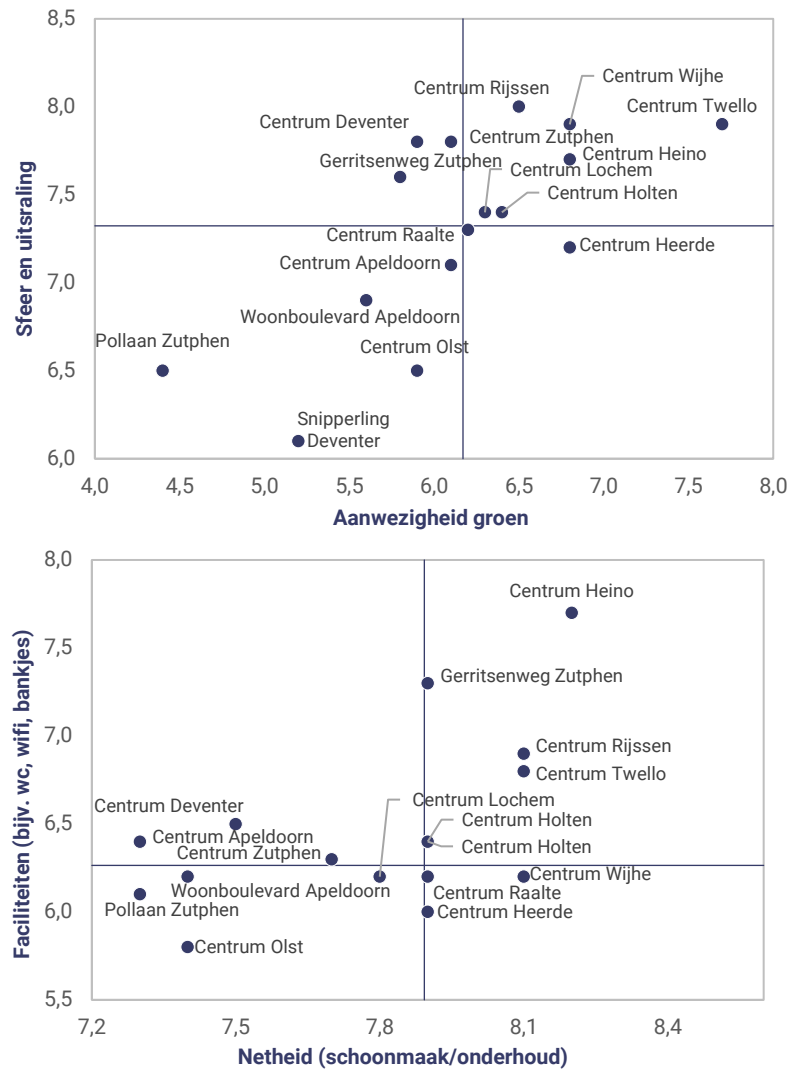
Figuur 9 geeft weer hoe bezoekers de sfeer en uitstraling, netheid, faciliteiten en aanwezigheid van groen in winkelgebieden waarderen in de Stedendriehoek. Sfeer en uitstraling en netheid zijn aspecten waar men in de meeste winkelgebieden het meest positief over is. De aanwezigheid van groen en faciliteiten (bijv. wc, wifi, bankjes) scoren relatief laag en zijn in meerdere winkelgebieden punten van verbetering. Grootschalige winkellocaties (o.a. Snipperling Deventer, Woonboulevard Apeldoorn en Pollaan Zutphen) scoren relatief laag op het gebied van sfeer en uitstraling. Bij de inrichting van deze grootschalige winkellocaties staat een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid voorop. Behalve grootschalige winkelgebieden krijgt ook Centrum Olst een lage beoordeling op deze criteria. Ook op het gebied van faciliteiten en netheid scoort Centrum Olst relatief laag. Verder valt op dat de primaire centra: Apeldoorn, Deventer en Zutphen op de genoemde aspecten in figuur 8 relatief laag scoren. Juist in deze centra zou je vanuit het aspect 'beleving' een relatief goede waardering van groen, netheid en faciliteiten verwachten.

Figuur 8 – Totaal waardering



Bron: KSO2019

Figuur 9 - Waardering specifieke thema's



4 Winkelaanbod Stedendriehoek

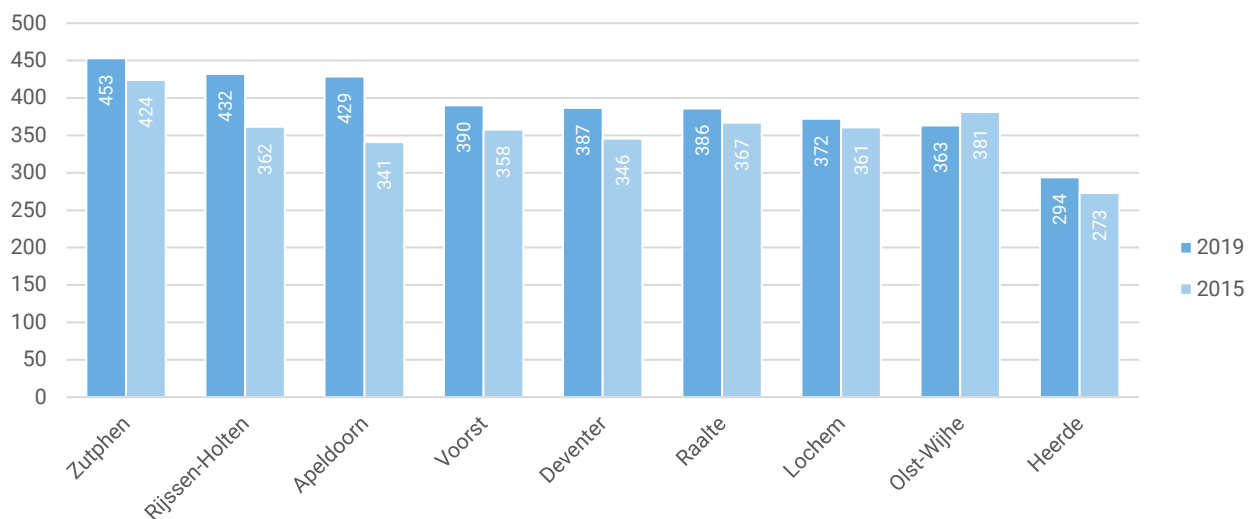
Dit hoofdstuk geeft per gemeente en type winkelgebied de verhoudingen weer binnen de hoeveelheid winkelaanbod per duizend inwoners. In combinatie met de inzichten uit hoofdstuk 2: Demografie en consumentenbestedingen krijgen we een beeld van de mate waarin het winkelaanbod goed aansluit bij het aantal inwoners in een gemeente.

4.1 Winkelaanbod per duizend inwoners (dagelijks en niet-dagelijks)

In de dagelijkse sector beschikt de Stedendriehoek over bijna 187 duizend m² winkelvloeroppervlakte (WVO) verdeeld over 735 verkooppunten (2015: 738). Het gaat hier om een stijging van 10 procent van het WVO (2015-2019). Dit is vergelijkbaar met de regio Zwolle (10%) en hoger dan Twente (7%). Het aantal verkooppunten bleef nagenoeg gelijk. Oftewel: binnen de dagelijkse sector vindt schaalvergroting plaats in het winkelaanbod van de regio, wat primair verklaard wordt door supermarkten.

Gemiddeld is er in de Stedendriehoek in de dagelijkse sector 388 m² WVO per duizend inwoners (2015: 361 m²). Dat is hoger dan in de regio Zwolle (370 m²) en lager dan in Twente (404 m²). Binnen de Stedendriehoek beschikt Zutphen in vergelijking met de overige gemeenten over relatief veel WVO (figuur 10). In Olst-Wijhe is relatief weinig WVO per duizend inwoners aanwezig. In Raalte (+26%) en Heerde (+20%) groeide het WVO in de dagelijkse sector per duizend inwoners het sterkst.

Figuur 10 - Winkelaanbod in vierkante meters (WVO) dagelijkse sector per duizend inwoners

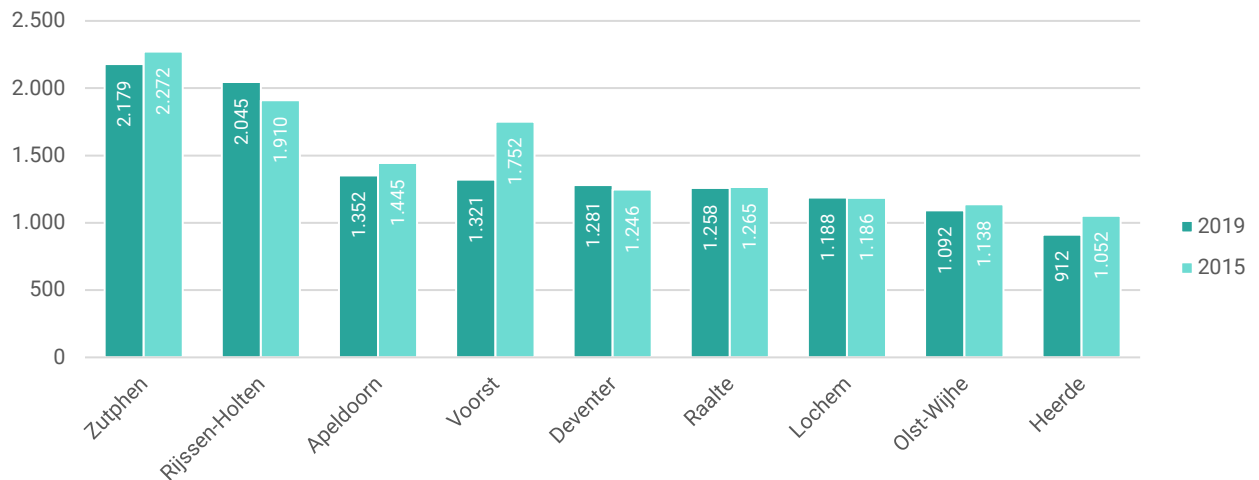


Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

In de niet-dagelijkse sector beschikt de Stedendriehoek over bijna 686 duizend m² WVO verdeeld over 1.879 verkooppunten (2015: 2.044). Gemiddeld is er in de regio 1.427 m² WVO per duizend inwoners (regio Zwolle: 1.436 m² en Twente: 1.613 m² per duizend inwoners). Dat is 4 procent minder dan in 2015. Deze afname is sterker dan in Twente (-1%) en minder sterk dan de regio Zwolle (-5%). Zutphen en Rijssen-Holten kennen relatief veel WVO per duizend inwoners (figuur 11). In beide gemeenten komt dit vooral door de aanwezigheid van relatief grote woonwinkels. Van alle gemeenten in de Stedendriehoek groeide in Rijssen-Holten (+7%) het aantal WVO per duizend inwoners het sterkst.

Heerde kent verhoudingsgewijs weinig winkelmeters in de niet-dagelijkse sector en in Voorst daalde het aantal WVO per duizend inwoners het sterkst (-25%). Een verklaring van deze daling is de afname in het aantal winkelmeters binnen branches gerelateerd aan artikelen in en om het huis. Deze nam daar af met 9.102 m².

Figuur 11 - Winkelaanbod in vierkante meters (WVO) niet-dagelijkse sector per duizend inwoners

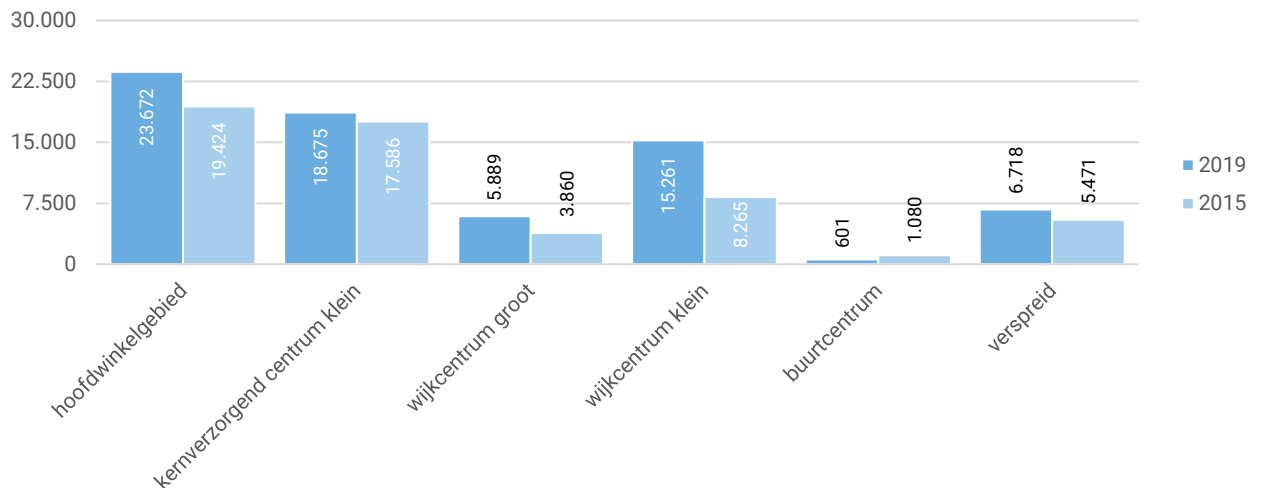


Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

4.2 Winkelaanbod naar type winkelgebied (dagelijks en niet-dagelijks)

In het Overijsselse deel van de Stedendriehoek (Rijssen-Holten, Olst-Wijhe, Raalte en Deventer) is er tussen 2015 en 2020 een sterke toename van de winkelvloeroppervlakte (WVO) in de dagelijkse sector (16%). Met uitzondering van de buurtcentra laten alle type winkelgebieden een toename zien, waarbij die het grootst is in de wijkcentra, zowel in de grote (34%) als in de kleine (46%). De toename in de kleine kernverzorgende centra blijft met 6 procent achter bij het gemiddelde. De toename in de grotere en kleinere wijkcentra kan mogelijk verklaard worden door het feit dat diverse wijkcentra het doen van boodschappen gemakkelijk, overzichtelijk en efficiënt kunnen faciliteren. Ook is het aanbod hier vaak wat ruimer dan in de buurtcentra, wat zorgt voor een compleet boodschappenaanbod in combinatie met efficiënt winkelen.

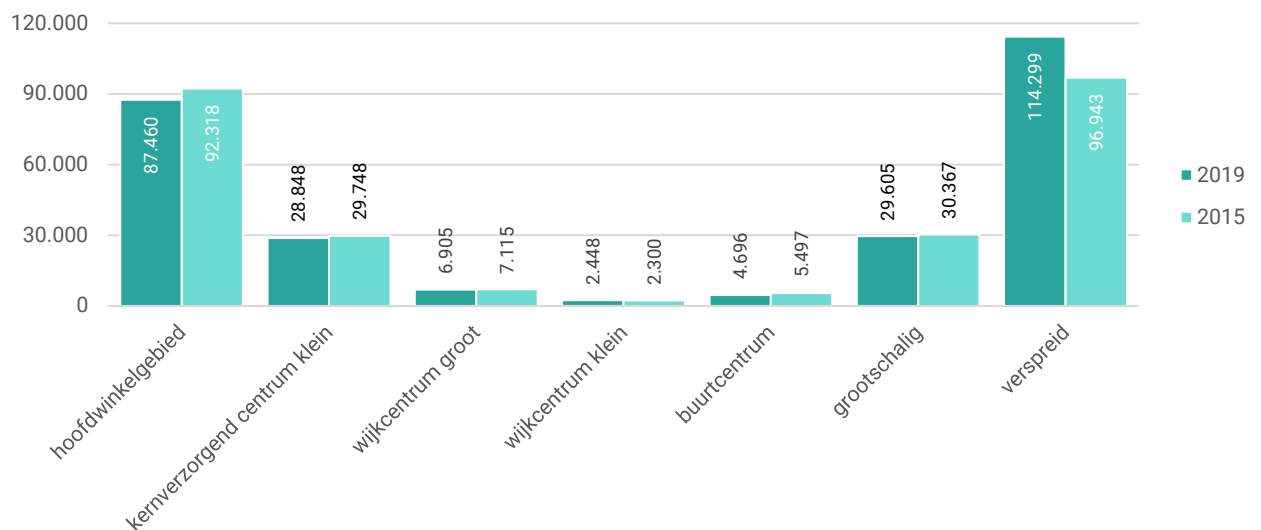
Figuur 12 - Winkelaanbod (WVO) dagelijkse sector naar type winkelgebied⁴



Bron: Locatus (peildatum: 1 januari 2015 en 2020)

Het winkelaanbod (WVO) in de niet-dagelijkse sector in het Overijsselse deel van de regio Stedendriehoek is voor driekwart te vinden in hoofdwinkelgebieden en in verspreide bewinkeling. Sinds 2015 neemt het aanbod in de verspreide bewinkeling relatief sterk toe (+15%) en neemt het aanbod in hoofdwinkelgebieden af (-6%). Er is ook een afname te zien bij de overige typen winkelgebieden, behalve bij de qua omvang onbelangrijke kleine wijkwinkelcentra. Door de sterke toename bij de verspreide bewinkeling resulteert er een gemiddelde toename van 4 procent.

Figuur 13 - Winkelaanbod (WVO) niet-dagelijkse sector naar type winkelgebied⁵



Bron: Locatus (peildatum: 1 januari 2015 en 2020)

⁴ Cijfers alleen o.b.v. Overijssels deel Stedendriehoek (gemeenten: Deventer, Olst-Wijhe, Raalte, Rijssen-Holten en Voorst).

⁵ Cijfers alleen o.b.v. Overijssels deel de Stedendriehoek (gemeenten: Deventer, Olst-Wijhe, Raalte, Rijssen-Holten en Voorst).

4.3 Winkelgebieden in de Stedendriehoek

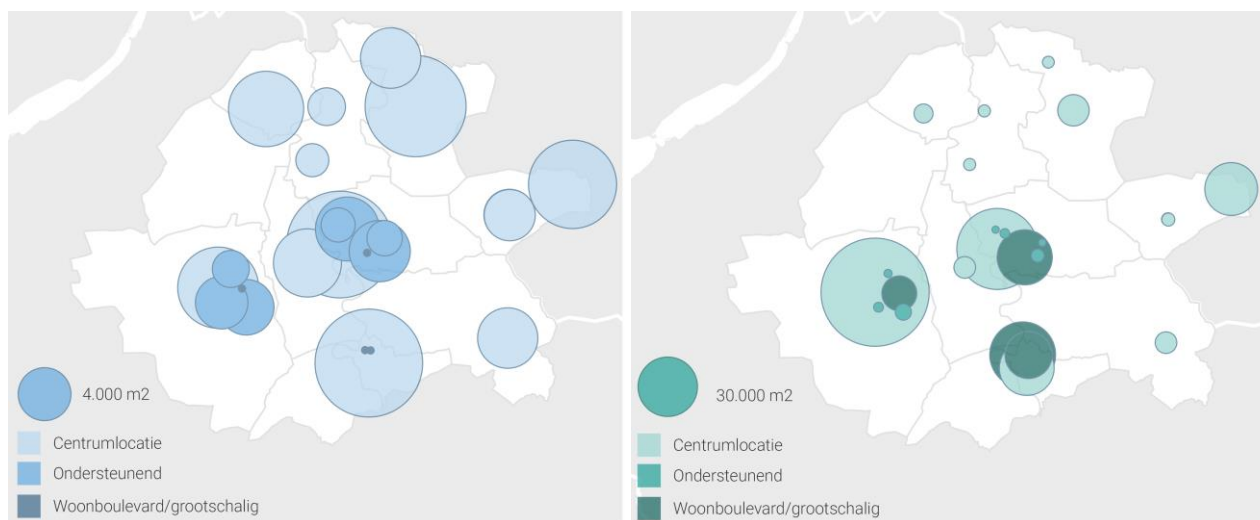
Winkelgebieden in de Stedendriehoek in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector verschillen sterk qua winkelvloeroppervlakte (WVO). Daarbij zien we dat de dagelijkse en niet-dagelijkse sector in enkele gemeenten sterker vertegenwoordigd is dan elders in de regio (zie figuur 14). Vooral de grotere gemeenten (qua inwonertal) kennen een relatief sterke vertegenwoordiging van het aantal winkelgebieden in beide sectoren (zie figuur 2).

In de dagelijkse sector is Centrum Zutphen qua WVO het grootste winkelgebied in de Stedendriehoek (zie tabel 2 en 3). Van de tien grootste winkelgebieden in de regio is de consumentenomzet in de dagelijkse sector in Centrum Raalte en Centrum Zutphen het hoogst. In de niet-dagelijkse sector zijn dat Centrum Apeldoorn en Centrum Deventer. Qua winkelmeters is Centrum Apeldoorn het grootste winkelgebied in de niet-dagelijkse sector. De centrumlocaties van Zutphen en Deventer kennen de hoogste vloerproductiviteit (consumentenomzet incl. toerisme per vierkante meter) in de niet-dagelijkse sector. In de dagelijkse sector is deze het hoogst in Flora Colmschate en Winkelcentrum Keizerslanden. In paragraaf 6.2 is ook de vloerproductiviteit van kleinere winkelgebieden in de regio uitgewerkt.

Figuur 14 - Winkelgebieden in de Stedendriehoek (dagelijkse en niet-dagelijkse sector)

Dagelijkse sector

Niet-dagelijkse sector



Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2019)

Tabel 2 - Dagelijks: tien grootste winkelgebieden o.b.v. winkelvloeroppervlakte

Aankooplocatie	WVO dagelijks	Consumentenomzet dagelijks	Vloerproductiviteit
Centrum Zutphen	8.681 m ²	€ 56.054.092	€ 6.457
Centrum Deventer	8.575 m ²	€ 45.523.262	€ 5.309
Centrum Raalte	8.108 m ²	€ 60.409.920	€ 7.451
Centrum Rijssen	6.992 m ²	€ 38.800.049	€ 5.549
Centrum Apeldoorn	6.372 m ²	€ 31.191.670	€ 4.895
Centrum Heerde	5.881 m ²	€ 33.154.069	€ 5.637
Centrum Twello	5.247 m ²	€ 33.158.781	€ 6.320
Winkelcentrum Keizerslanden (Deventer)	4.878 m ²	€ 47.995.316	€ 9.839
Flora Colmschate (Deventer)	4.657 m ²	€ 47.766.124	€ 10.257
Centrum Heino	4.596 m ²	€ 25.566.459	€ 5.563

Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

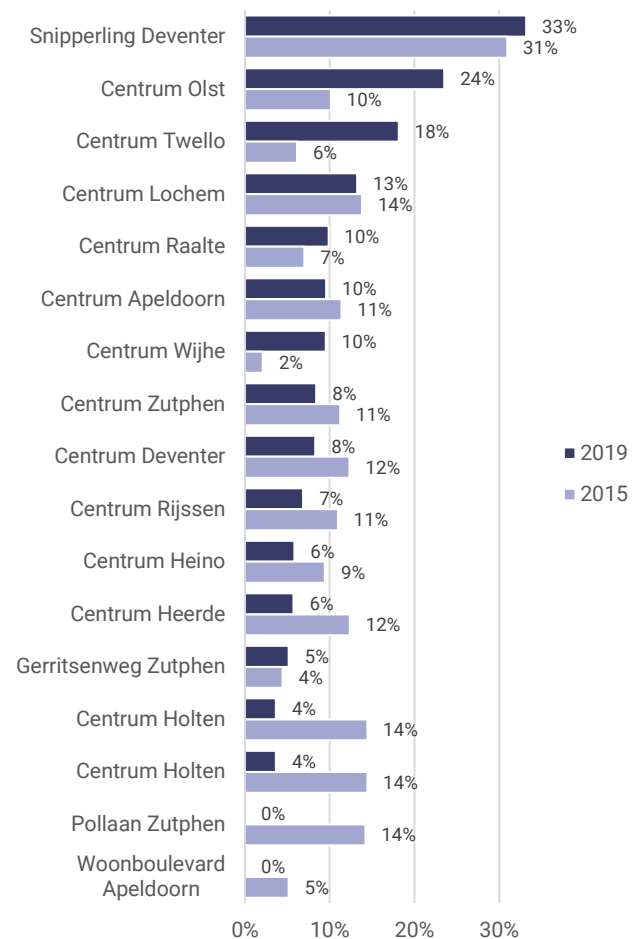
Tabel 3 – Niet-dagelijks: tien grootste winkelgebieden o.b.v. winkelvloeroppervlakte

Aankooplocatie	WVO niet-dagelijks	Consumentenomzet niet-dagelijks	Vloerproductiviteit
Centrum Apeldoorn	62.256 m ²	€ 153.822.443	€ 2.471
Centrum Deventer	45.585 m ²	€ 118.472.933	€ 2.599
Gerritsenweg Zutphen	36.054 m ²	€ 15.271.549	€ 424 ⁶
Snipperling Deventer	29.605 m ²	€ 41.599.693	€ 1.405
Centrum Zutphen	29.402 m ²	€ 75.027.320	€ 2.552
Centrum Rijssen	28.065 m ²	€ 62.774.374	€ 2.237
Pollaan Zutphen	24.506 m ²	€ 25.370.941	€ 1.035
Woonboulevard Apeldoorn	17.107 m ²	€ 12.606.302	€ 737
Centrum Raalte	14.953 m ²	€ 43.691.653	€ 2.922
Centrum Lochem	9.037 m ²	€ 15.354.812	€ 1.699

Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

4.4 Leegstandsontwikkeling winkelgebieden in de Stedendriehoek

In 2019 (peildatum: 1 september) stond 7,8 procent van de winkelmeters in de Stedendriehoek leeg. Dat betekent een afname in het aandeel leegstaande winkelmeters ten opzichte van 2015 (8,7%)⁷. Het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlak in de Stedendriehoek is vergelijkbaar met Twente (8,0%) en de regio Zwolle (7,8%) en hoger dan landelijk (7,2%). In de regio verschilt het leegstandspercentage in de detailhandel sterk per winkelgebied. Op enkele centrumlocaties is het leegstandspercentage duidelijk hoger dan op andere locaties (zie figuur 15). Het aandeel leegstaande verkooppunten per winkelgebied laat een vergelijkbaar patroon zien. Alleen Centrum Twello kent een relatief laag aandeel leegstaande verkooppunten (9,5%) in vergelijking met het aandeel leegstaande winkelmeters (18,1%). Het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlakte (WVO) is het hoogst in Snipperling Deventer en de centrumlocaties van Olst, Twello en Lochem. Het leegstandspercentage in centrumgebieden Olst en Twello – maar ook in die van Wijhe – namen toe ten opzichte van 2015. In figuur 15 is te zien dat in het merendeel van de winkelgebieden het aandeel leegstaand WVO afnam. Ook in de centrumgebieden van de steden in de Stedendriehoek (Deventer, Apeldoorn en Zutphen) nam het leegstandspercentage af.

Figuur 15 - Leegstandsontwikkeling (WVO) 2015-2019 (o.b.v. Locatusformule)


Bron: Locatus (peildatum: 1 september 2015 en 2019)

⁶ Deze lage vloerproductiviteit is het gevolg van het feit dat dit winkelgebied ruimer is dan wat men er als 'consument' onder verstaat.

⁷ Leegstandspercentage o.b.v. Locatusmethodiek: <https://locatus.com/wp-content/uploads/2017/04/Leegstand-NL-wat-verstaan-we-eronder.doc.pdf>

5 Koopstromen binnen de Stedendriehoek

Dit deel van het verdiepingsrapport laat de koopstromen zien van dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en doelgerichte aankopen binnen de Stedendriehoek. Figuur 16 geeft de betreffende bezoekmotieven en de bijbehorende branches en artikelgroepen weer.

Figuur 16 - Indeling van branches

Dagelijkse sector		
Branche	Bezoekmotief	Artikelgroep
Dagelijks	Boodschappen	Boodschappen
Niet-dagelijkse sector		
Branche	Bezoekmotief	Artikelgroep
Mode en Luxe	Recreatief	Mode Huishoudelijk
Vrije tijd	Recreatief	Sport en spel Media en hobby
In en om huis	Doelgericht	Doe-het-zelf Elektronica Tuin en planten Woninginrichting

5.1 Koopkrachtbinding inwoners Stedendriehoek

De bestedingen van inwoners van de Stedendriehoek die gebonden zijn aan de regio zelf (koopkrachtbinding) variëren sterk per bezoekmotief. In vergelijking met recreatieve en doelgerichte aankopen doet men de dagelijkse boodschappen relatief dicht bij huis. De consumentenbestedingen van gemeenten aan de randen van de Stedendriehoek zijn minder sterk aan de regio gebonden dan van gemeenten die centraler in de regio liggen. Zo is de koopkrachtbinding aan de Stedendriehoek bij recreatieve aankopen in Raalte (54%) en Brummen (61%) lager dan in Voorst (70%).

In de bovenstaande beschrijving is de koopkrachtbinding het aandeel van het totale bestedingspotentieel van de inwoners uit een gemeente dat wordt besteed bij winkels in de Stedendriehoek. Dit is dus de koopkrachtbinding aan de Stedendriehoek in totaal en is dus niet de koopkrachtbinding aan de gemeente zelf. Een gemiddelde binding aan de Stedendriehoek van 94 procent voor boodschappen betekent dus dat van iedere euro die men uitgeeft aan boodschappen, 94 eurocent wordt uitgegeven bij winkels voor dagelijkse artikelen in de Stedendriehoek. Een hogere (relatieve) binding is niet per definitie goed of slecht. Wel geeft het inzicht in de mate waarin inwoners op het 'eigen' aanbod georiënteerd zijn of juist op ander (fysiek) aanbod elders of via online (afvloeiing).

Voor de Stedendriehoek valt op dat de koopkrachtbinding op gemeenteniveau fors verschilt (zie ook paragraaf 3.2 in het [hoofdrapport KSO2019](#)). De gemeente Apeldoorn kent een gemeentelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 95 procent. Dit is zo goed als het maximaal haalbare, er blijft immers altijd koopkracht afvloeien. Ook in de gemeenten Heerde en Olst-Wijhe is er met 92 à 93 procent sprake van een relatief hoge koopkrachtbinding. Veelal hangt de binding samen met het aanbod (met name supermarkten).

5.2 Dagelijkse boodschappen: bestemming en herkomst

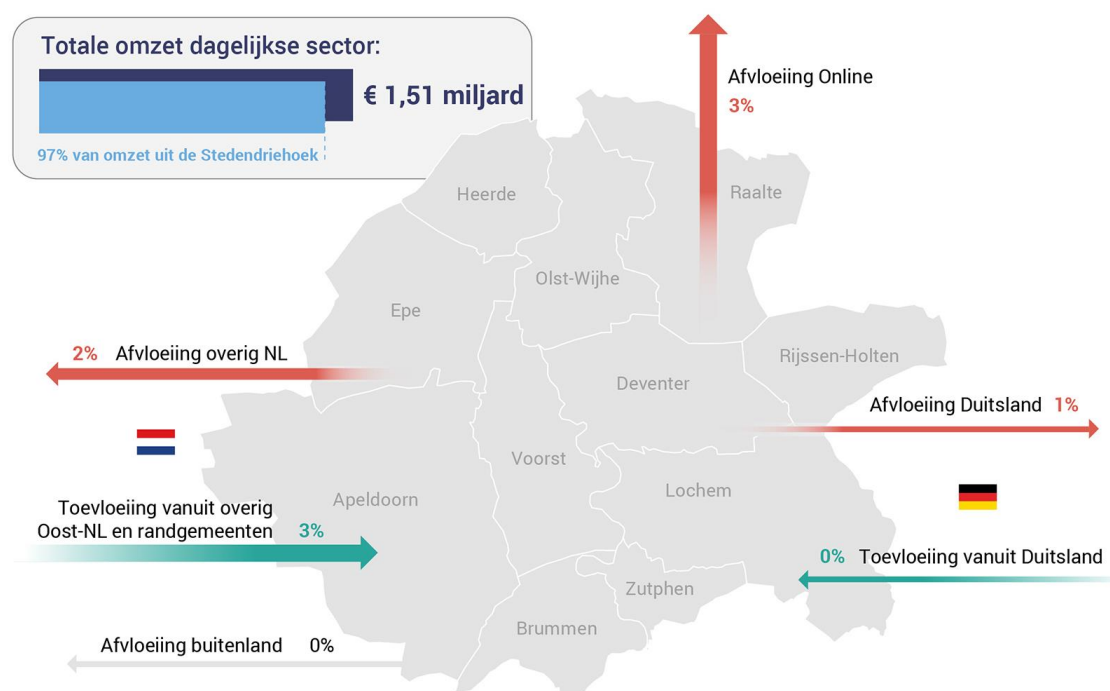
Bestemming dagelijkse boodschappen

Inwoners van de Stedendriehoek besteedden in 2019 € 1,56 miljard aan dagelijkse boodschappen. Hiervan blijft 94 procent in de regio zelf. Van de dagelijkse bestedingen vloeit 3 procent af naar online kanalen, 2 procent naar de rest van Nederland en 1 procent naar Duitsland.

Herkomst omzet dagelijkse boodschappen

In 2019 bedroeg de totale consumentenomzet in de dagelijkse detailhandel in de Stedendriehoek afgerond € 1,51 miljard (excl. toerisme). Het grootste deel (97%) van de consumentenomzet in de dagelijkse detailhandel in de regio is afkomstig van inwoners uit de regio zelf (zie figuur 17). Drie procent komt uit overig Oost-Nederland en randgemeenten. Tabel A1 in bijlage A geeft de koopstromen van dagelijkse boodschappen (in euro's) tussen de gemeenten in de Stedendriehoek weer.

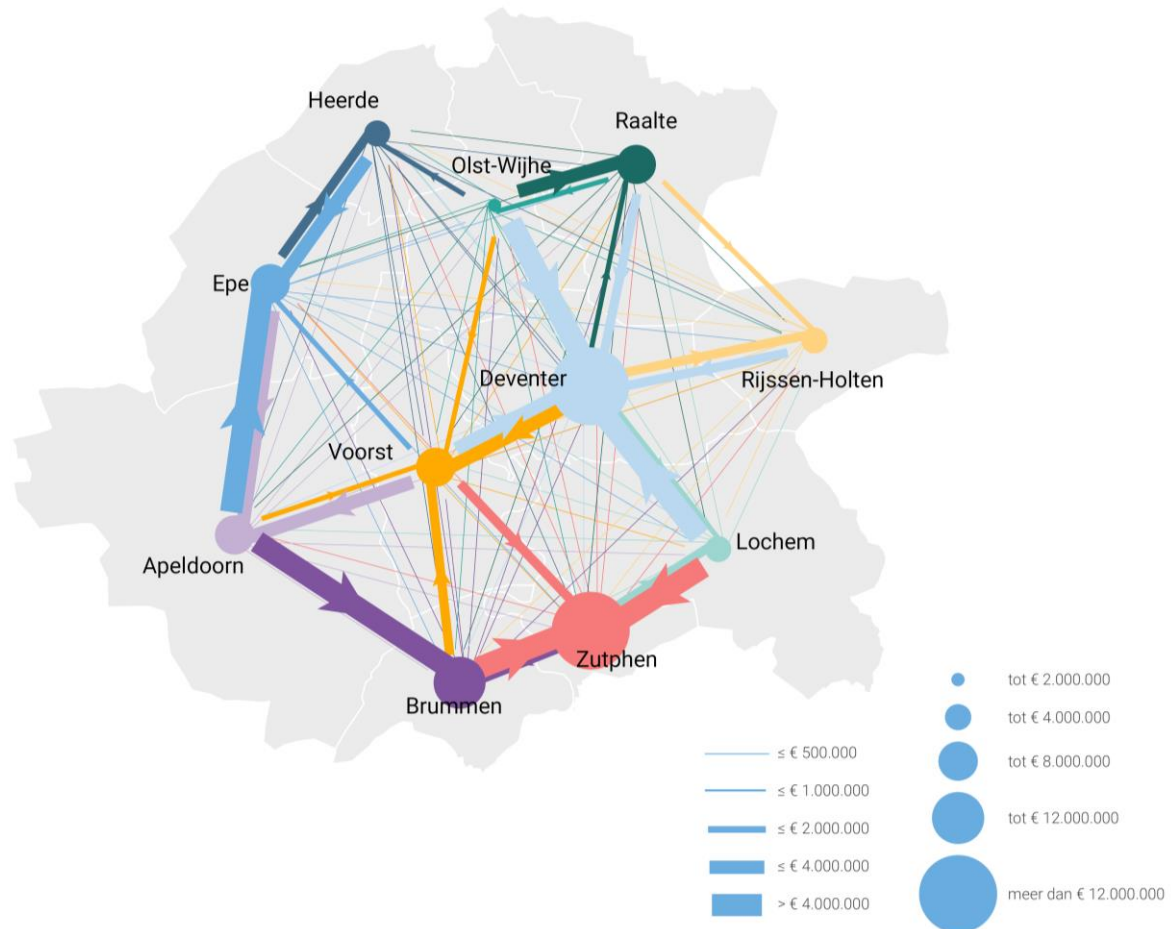
Figuur 17 - Bestemming en herkomst dagelijkse boodschappen



Bron: KSO2019

Figuur 18 geeft de bestemming van bestedingen en de herkomst van consumentenomzet in de dagelijkse sector weer in een zogenaamde 'flowmap': hoe dikker de pijl, hoe hoger het bedrag dat van de ene naar de andere gemeente vloeit. De bollen in de figuren geven de hoogte van toegevloeiende consumentenomzet uit de Stedendriehoek weer. Oftewel: hoe groter de bol, hoe meer consumentenomzet uit andere gemeenten van de regio (toevloeiing). Binnen de Stedendriehoek zijn vooral Deventer en Zutphen de grote 'trekkers' in de dagelijkse sector. Tussen Deventer en Voorst zijn bij dagelijkse boodschappen gelijke uitwisselingsrelaties te zien. Gemeenten zoals Olst-Wijhe, Heerde, Lochem en Rijssen-Holten trekken relatief weinig bestedingen uit andere gemeenten (toevloeiing is relatief laag).

Figuur 18 - Koopstromen van dagelijkse boodschappen



Bron: KSO2019

Inwoners van de Stedendriehoek doen de boodschappen primair lokaal, net als in Twente en de regio Zwolle. Als ze dit niet lokaal (in de eigen kern of gemeente) doen, doen ze dit vooral vanuit het motief van nabijheid bij buurgemeenten.

5.3 Recreativee aankopen: bestemming en herkomst

Consumentenbestedingen recreatieve aankopen

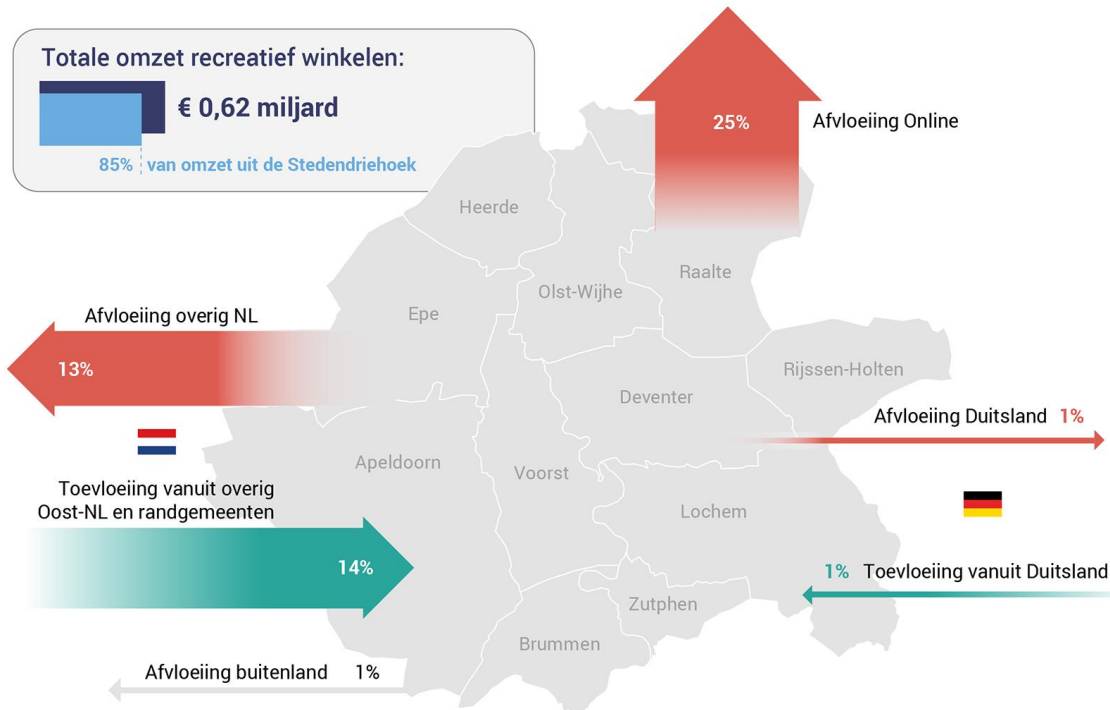
Inwoners van de Stedendriehoek besteedden in 2019 € 871 miljoen aan recreatieve aankopen. Hiervan blijft 60 procent in de regio zelf, 15 procent vloeit af naar de rest van Nederland (13%), Duitsland (1%) en buitenland (1%). Een kwart (25%) van de 'recreatieve bestedingen' vloeit af via online kanalen. De online afvloeiing is hoger dan in Twente (23%) en iets lager dan in de regio Zwolle (26%). Hoewel het grootste deel van de online bestedingen terecht komt bij de pure webwinkels, komt een deel ook ten goede aan de webactiviteiten van gevestigde winkeliers.

Koopstromen: herkomst omzet recreatieve aankopen

In de Stedendriehoek brachten branches die onder 'recreatief winkelen' vallen (mode, huishoudelijke artikelen, sport en spel en media en hobby) in 2019 samen € 617 miljoen op (excl. toerisme). In figuur 19 is te zien dat het grootste deel van de consumentenomzet in deze branches afkomstig is van inwoners uit de regio zelf (85%). Een zevende van de omzet (14%) is afkomstig uit overig Oost Nederland en randgemeenten.

Duitsland zorgt voor 1 procent van de omzet in branches die onder recreatief winkelen vallen. Tabel A2 in bijlage A geeft de koopstromen van recreatieve aankopen (in euro's) tussen de gemeenten in de Stedendriehoek weer.

Figuur 19 - Bestemming en herkomst recreatieve aankopen

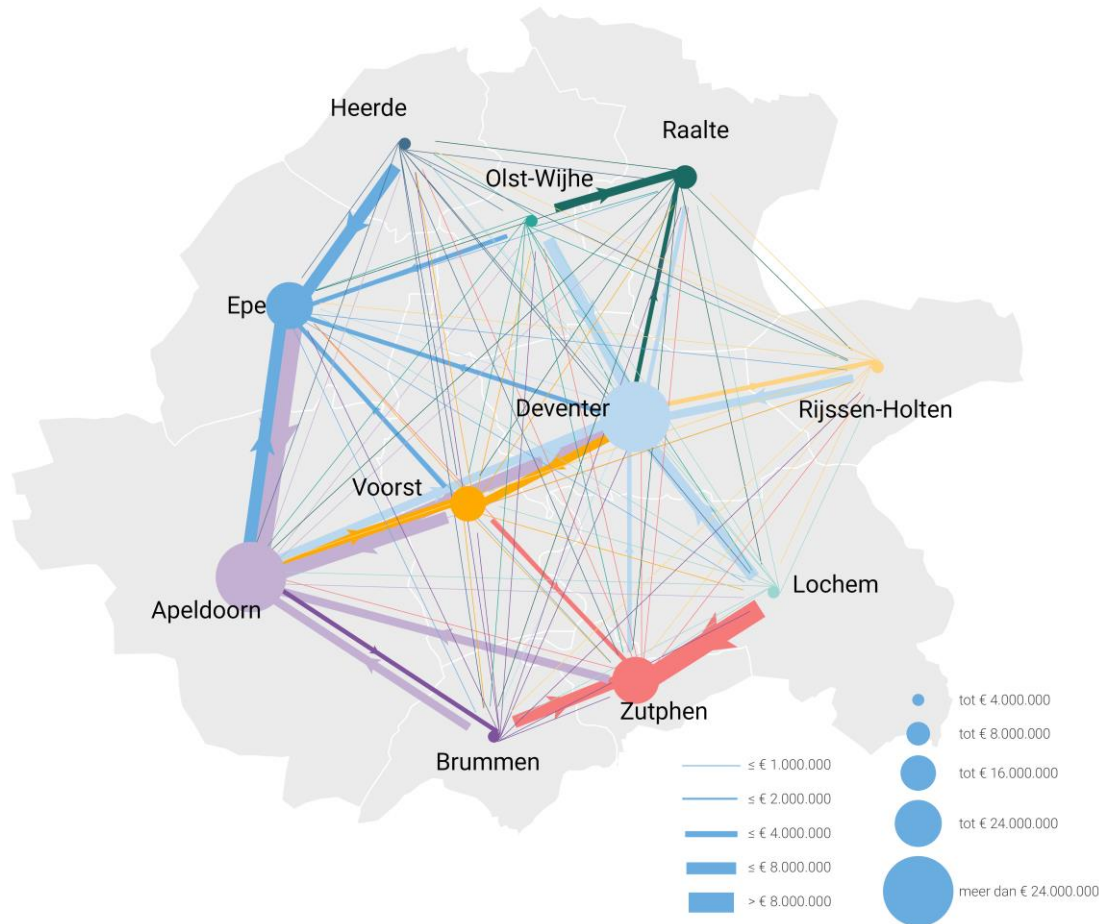


Bron: KSO2019

Binnen de Stedendriehoek vervullen de gemeenten Apeldoorn en Deventer, met respectievelijk € 207 miljoen en € 122 miljoen aan consumentenomzet, veruit de belangrijkste recreatieve winkelfunctie. De bestedingen die terechtkomen in beide gemeenten vertegenwoordigen meer dan de helft (53%) van de totale recreatieve consumentenomzet in de regio. Apeldoorn en Deventer weten uit heel de regio bestedingen aan te trekken voor recreatieve aankopen, maar ook uit andere gemeenten in Oost-Nederland en daarbuiten. In vergelijking met Apeldoorn (24%) trekt Deventer (33%) in relatieve zin meer bestedingen van buiten de eigen gemeente. Verder valt op dat Voorst meer is georiënteerd op Deventer dan op Apeldoorn. Van de totale bestedingen vloeit namelijk 19 procent af naar de gemeente Deventer en 12 procent naar de gemeente Apeldoorn. Daarnaast is Epe vooral op Apeldoorn georiënteerd en Brummen vooral op Zutphen.

Ook de gemeenten Zutphen en Rijssen-Holtten hebben een noemenswaardige functie voor recreatieve aankopen. Deze gemeenten trekken met een totale consumentenomzet van respectievelijk € 67 en € 59 miljoen ook relatief veel bestedingen aan. Daarnaast komen er in beide gevallen relatief veel bestedingen van buiten de gemeente (47% à 45%). Dit duidt op een zekere regiofunctie (met name Centrum Rijssen). In beide gevallen is het aandeel van de omzet uit recreatieve aankopen dat van buiten de gemeente komt hoger dan in de gemeenten Apeldoorn en Deventer.

Figuur 20 - Koopstromen van recreatieve aankopen



Bron: KSO2019

5.4 Doelgerichte aankopen: bestemming en herkomst

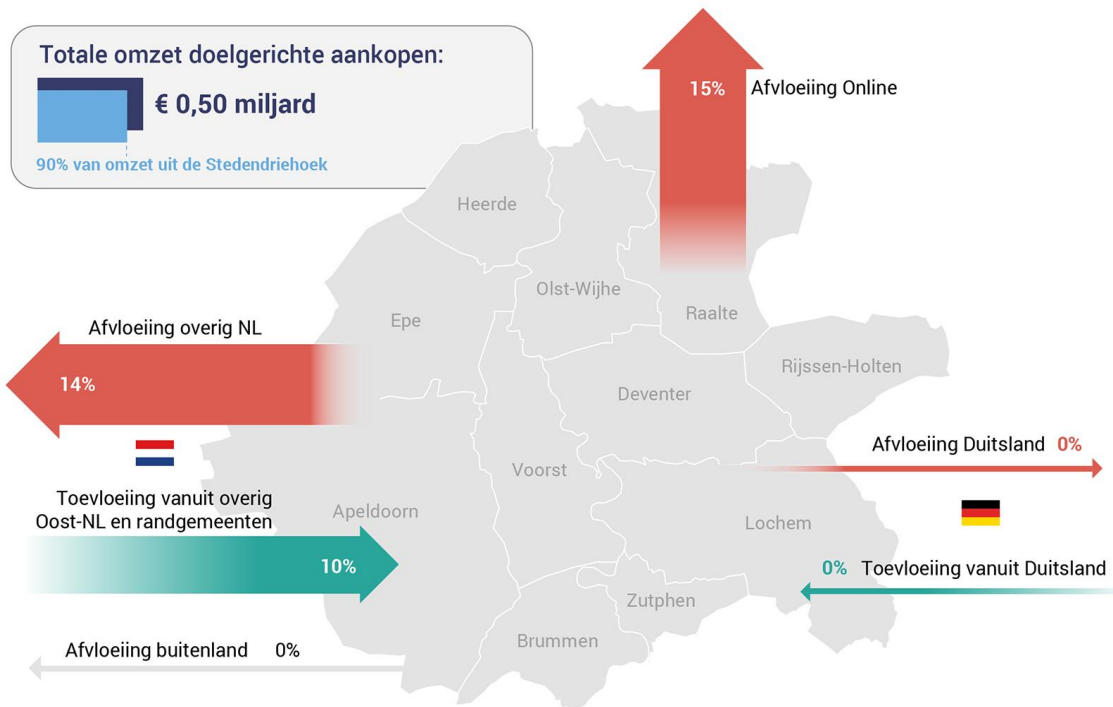
Consumentenbestedingen doelgerichte aankopen

Inwoners van de Stedendriehoek besteedden in 2019 € 641 miljoen aan doelgerichte aankopen. Hiervan blijft 71 procent in de regio zelf, 14 procent vloeit af naar de rest van Nederland. Ongeveer een zevende (15%) van de 'recreatieve bestedingen' vloeit af via online kanalen. De online afvloeiing van doelgerichte aankopen in de Stedendriehoek is vergelijkbaar met de regio Zwolle (15%) en hoger dan in Twente (13%).

Koopstromen: herkomst omzet doelgerichte aankopen

De consumentenomzet in branches die onder 'doelgericht winkelen' vallen (doe-het-zelf artikelen, elektronica, tuinartikelen en planten en woninginrichting) bedroeg in 2019 € 505 miljoen (excl. toerisme). In figuur 21 is te zien dat het grootste deel van de consumentenomzet van doelgerichte aankopen in de Stedendriehoek afkomstig is van inwoners uit de regio zelf (90%), meer dan bij de omzet van recreatieve aankopen (85%). Het overige deel van de omzet is afkomstig van consumenten uit overig Oost-Nederland en randgemeenten (10%). In vergelijking met Twente (5%) en de regio Zwolle (8%) is de toevloeiing naar de Stedendriehoek vanuit Oost-Nederland en randgemeenten het hoogst (10%), de toevloeiing vanuit Duitsland is het laagst. Tabel A3 in [bijlage A](#) geeft de koopstromen van doelgerichte aankopen (in euro's) tussen de gemeenten in de Stedendriehoek weer.

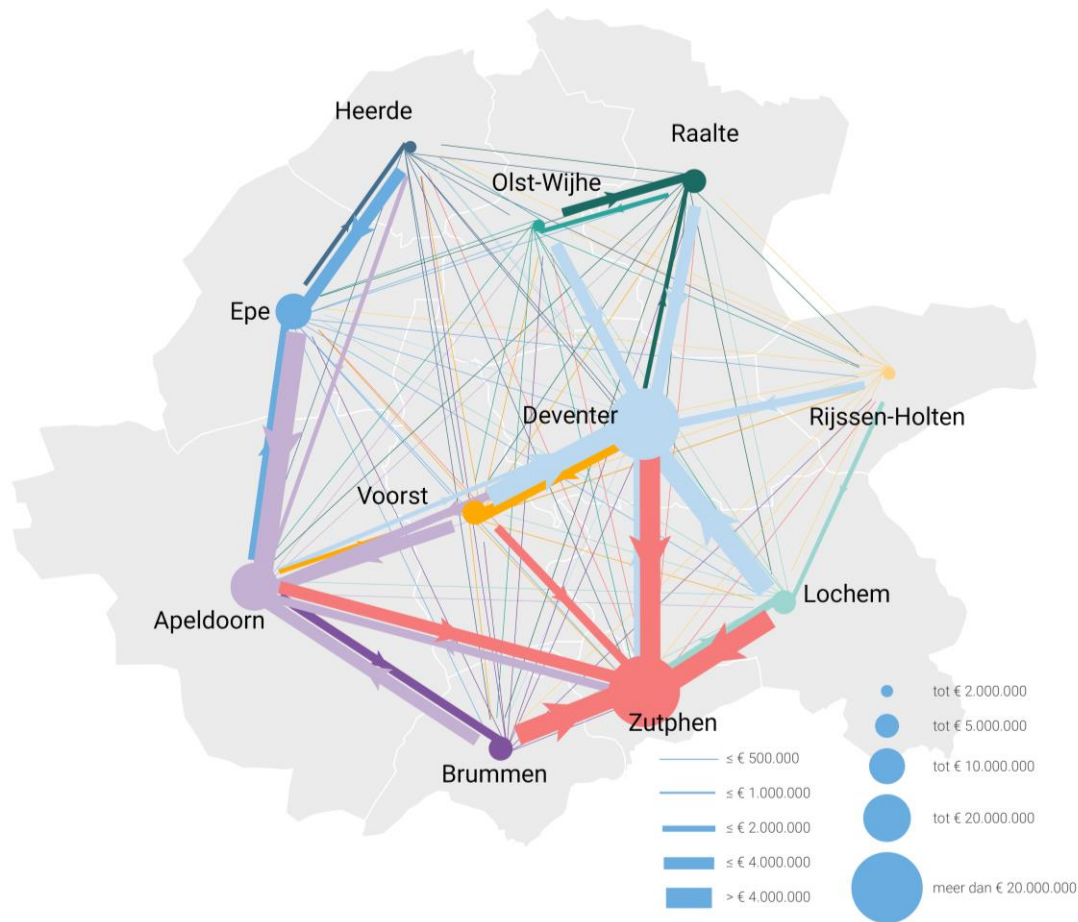
Figuur 21 - Bestemming en herkomst doelgerichte aankopen



Bron: KSO2019

Binnen de Stedendriehoek is de consumentenomzet in doelgerichte aankopen het hoogst in Apeldoorn (€ 160 miljoen). In Deventer en Zutphen bedraagt deze respectievelijk € 99 miljoen en € 80 miljoen. De koopkrachtbinding in Apeldoorn bedraagt 70 procent, terwijl deze in zowel Deventer als Zutphen 64 procent is. Verhoudingsgewijs trekken de gemeenten Deventer en Zutphen de meeste doelgerichte bestedingen aan uit andere gemeenten binnen de regio (zie figuur 22). In totaal komen bijna € 80 miljoen aan doelgerichte bestedingen in de gemeente Zutphen terecht, waarvan (slechts) 45 procent uit de eigen gemeente. Dit duidt dus op een bovenregionale verzorgingsfunctie. Dit is met name te verklaren door populaire verkooppunten aan de Gerritsenweg en de Pollaan (zie ook: paragraaf 5.5). Verder lijken inwoners van Rijssen-Holten zich meer te richten op het winkelaanbod in Twente en vice versa (zie verdiepingsrapport regio Twente).

Figuur 22 - Koopstromen van doelgerichte aankopen



Bron: KSO2019

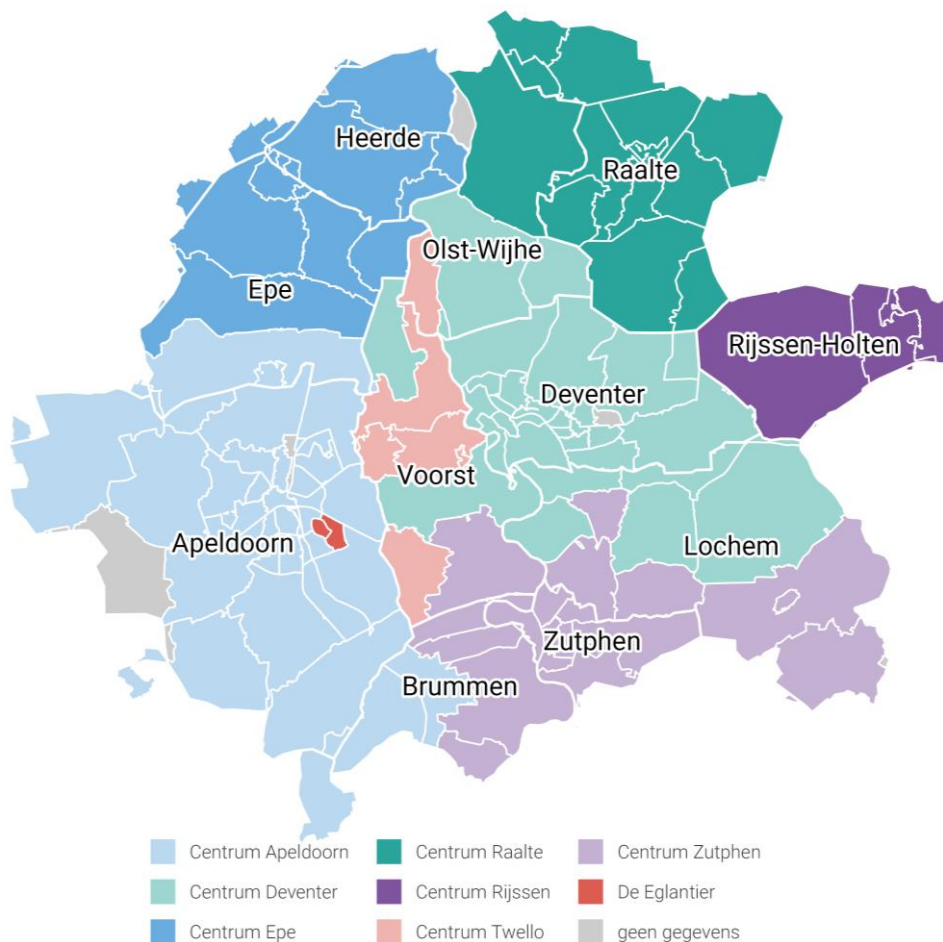
5.5 Verzorgingsgebied recreatieve en doelgerichte aankopen

We krijgen inzicht in het verzorgingsgebied van winkelgebieden door per postcode te kijken op welk winkelgebied inwoners het meest geïntereerd zijn voor recreatieve en doelgerichte aankopen.

Verzorgingsgebied recreatieve aankopen

In figuur 23 is per vierposities postcodegebied aangegeven op welk winkelgebied inwoners relatief het meest zijn geïntereerd voor recreatieve aankopen. Ter illustratie: indien het grootste deel van de inwoners in een bepaald postcodegebied recreatieve aankopen in Centrum Zutphen doet, is dit postcodegebied licht paars gekleurd. In de Stedendriehoek zijn acht winkelgebieden uitgelicht waar de totale regionale bestedingen aan mode, huishoudelijke artikelen, sport en spel, media en hobby het hoogst zijn. De sterke regionale positie van Centrum Apeldoorn en Centrum Deventer bij recreatieve aankopen valt direct op. Verder behoort een substantieel deel van de regio tot het verzorgingsgebied van de centrumgebieden Raalte, Epe en Zutphen. Deze centra spelen vooral een rol bij consumenten uit aangrenzende kleine gemeenten.

Figuur 23 - Verzorgingsgebied winkelgebieden t.a.v. recreatieve aankopen

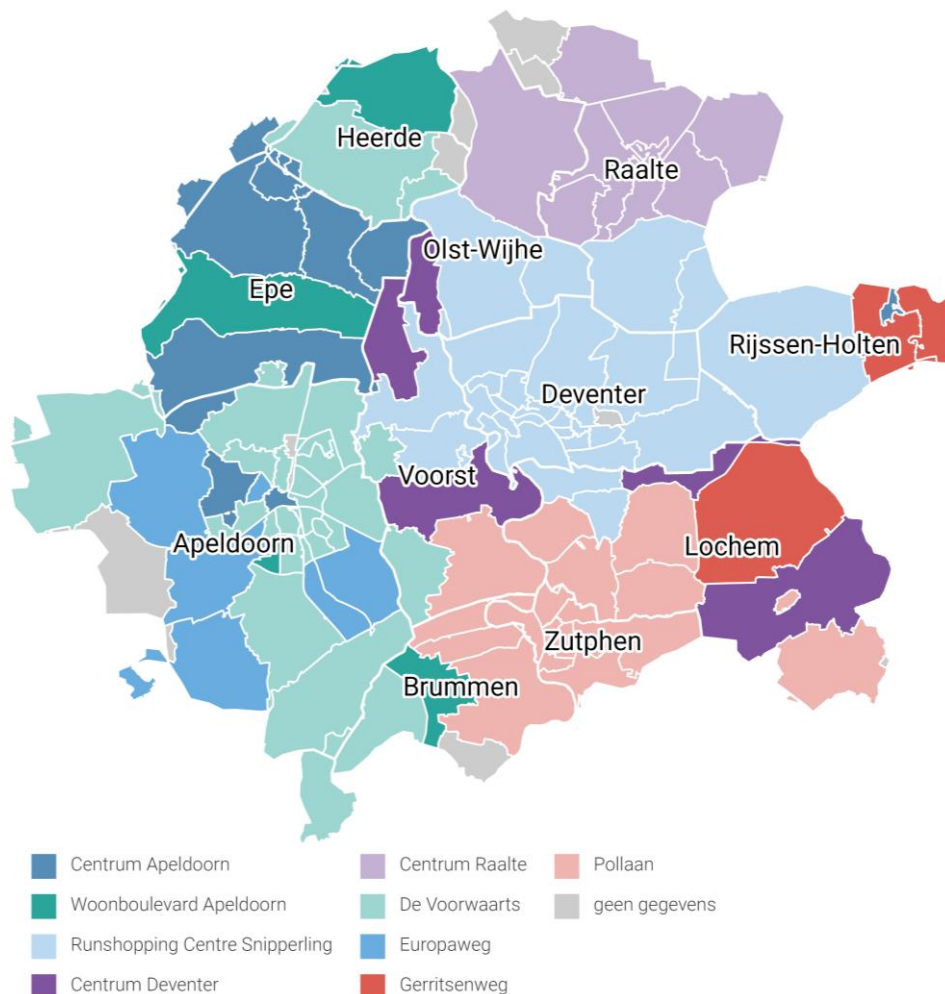


Bron: KSO2019

Verzorgingsgebied doelgerichte aankopen

In de Stedendriehoek zijn er negen winkelgebieden waar de totale regionale bestedingen aan woninginrichting, doe-het-zelf artikelen, bloemen, planten en tuinartikelen en elektronica duidelijk het hoogst zijn (zie figuur 24). De sterke regionale positie van Snipperling Deventer bij doelgerichte aankopen valt direct op. Verder is Apeldoorn (De Voorwaarts en Woonboulevard Apeldoorn) het belangrijkste winkelgebied voor inwoners in het westen van de Stedendriehoek en is Zutphen (Gerritsenweg en Pollaan) het belangrijkste voor een deel van het zuiden van de regio.

Figuur 24 - Verzorgingsgebied winkelgebieden t.a.v. doelgerichte aankopen



Bron: KSO2019

Opgemerkt moet worden dat de oriëntatie voor doelgerichte aankopen sterk afhankelijk is van het type product. Zo zijn consumenten voor bijvoorbeeld reguliere doe-het-zelf aankopen sterker op lokaal aanbod georiënteerd en zullen ze minder snel bovenlokaal kopen. Voor tuincentra geldt het omgekeerde. Hiervoor is men bereid verder te reizen, wat vaak wordt beïnvloed door de aanwezigheid van enkele zeer grootschalige winkels met een uitgebreid assortiment en sterk gericht op beleving. De oriëntatie op woonartikelen hangt vaak samen met de aanwezigheid van een complete woonboulevard en de aanwezigheid van grotere trekkers.

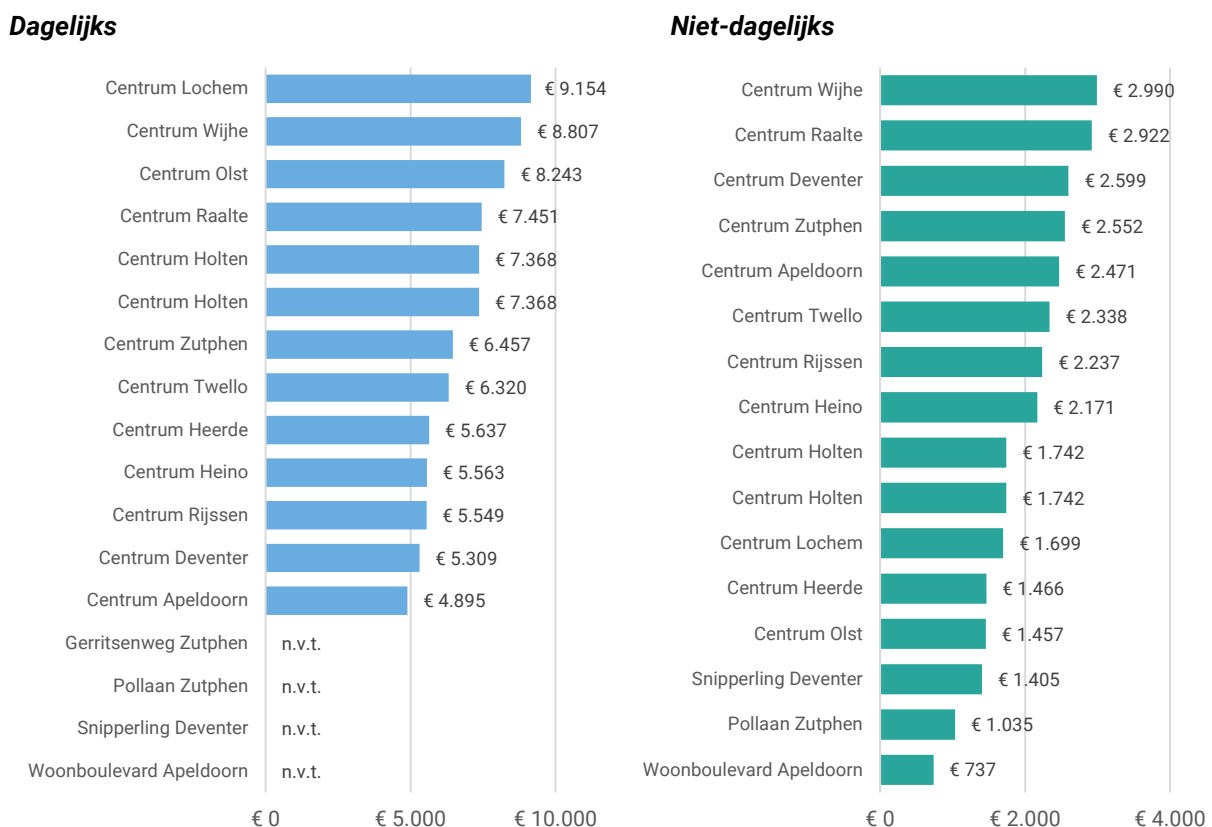
6 Weerbaarheid winkelgebieden

In dit onderdeel komen de vloerproductiviteit en het leegstandsandeel van centrumgebieden en grootschalige winkelgebieden in de Stedendriehoek aan bod. Door deze indicatoren aan elkaar en aan waardering van consumenten te koppelen krijgen we een beeld van de weerbaarheid van winkelgebieden.

6.1 Vloerproductiviteit centrumlocaties en grootschalige winkelgebieden

De geschatte vloerproductiviteit (consumentenomzet incl. toerisme per vierkante meter) geeft inzicht in het economisch functioneren van de detailhandel (zie figuur 25). De dagelijkse winkels in de Stedendriehoek realiseerden gemiddeld een vloerproductiviteit van afgerond € 7.363⁸; gemiddeld lager dan in Twente (€ 7.473), regio Zwolle (€7.613⁹) en landelijk (€ 8.364), maar hoger dan in Oost-Nederland (€ 7.300). De niet-dagelijkse winkels in de Stedendriehoek realiseerden een vloerproductiviteit van afgerond € 1.658. De vloerproductiviteit van winkels in de niet-dagelijkse sector in de Stedendriehoek is hoger dan in Twente (€1.646) en de regio Zwolle (€1.604). In Oost-Nederland en landelijk bedroeg deze respectievelijk € 1.590 en € 1.970.

Figuur 25 - Geschatte vloerproductiviteit centrumgebieden en grootschalige winkelgebieden (consumentenomzet dagelijks en niet-dagelijks)



Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

⁸ Gemeenten Brummen en Epe zijn hierbij niet meegenomen (geen KSO2019- en Locatus-data).

⁹ Gemeenten Noordoostpolder, Nunspeet en Westerveld zijn hierbij niet meegenomen (geen KSO2019- en Locatus-data).

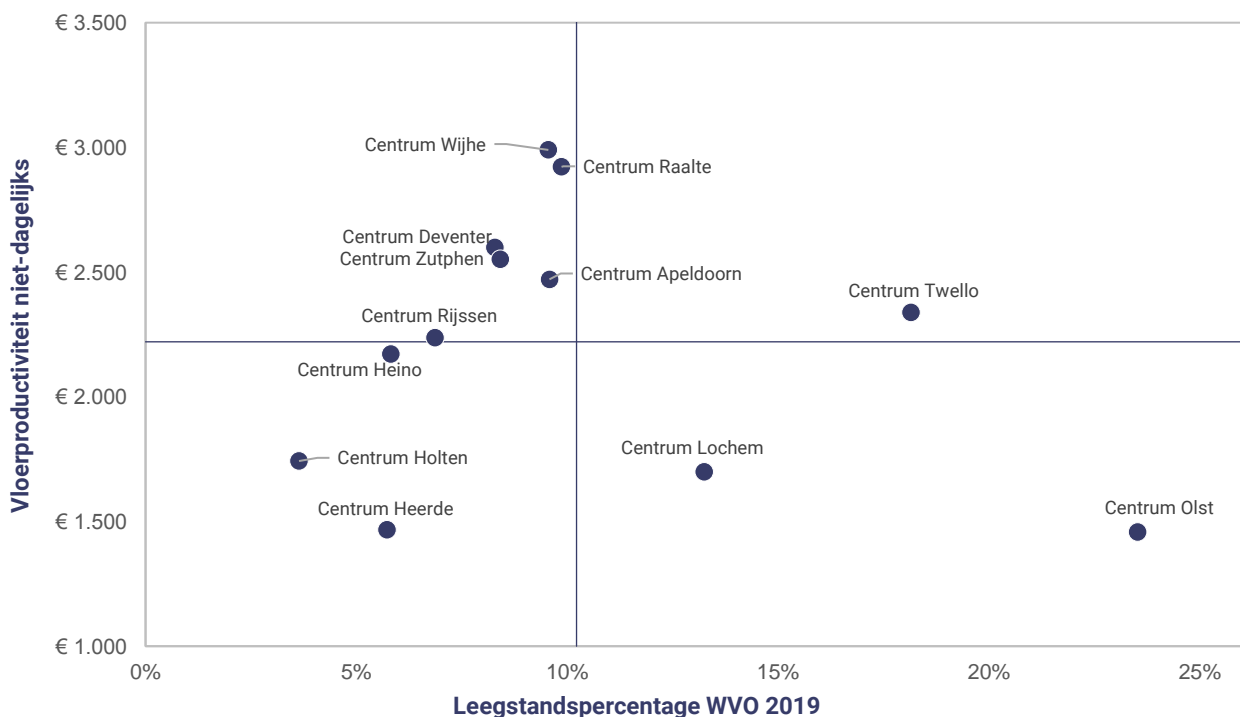
In de dagelijkse sector beschikt Centrum Lochem over een relatief hoge vloerproductiviteit (€ 9.154). De vloerproductiviteit in Centrum Apeldoorn is met € 4.895 per m² beduidend lager. In de niet-dagelijkse sector is de vloerproductiviteit in de centrumgebieden van Wijhe (€ 2.990) en Raalte (€ 2.922) het hoogst en in Woonboulevard Apeldoorn het laagst (€ 737). De vloerproductiviteit in Gerritsenweg Zutphen is met € 490 nog lager. Dit is vermoedelijk het gevolg van een ruimere afbakening van het winkelgebied door Locatus, dan wat consumenten onder het winkelgebied verstaan.

6.2 Weerbaarheid centrumlocaties de Stedendriehoek

Vloerproductiviteit, waardering en de leegstandsontwikkeling van winkelgebieden geven inzicht in de weerbaarheid en kwetsbaarheid van winkelgebieden. Figuur 26 laat de verhouding zien tussen de niet-dagelijkse vloerproductiviteit en het aandeel leegstaand winkelvloeroppervlakte (WVO) van centrumlocaties.

Centrum Wijhe en Centrum Raalte hebben de hoogste vloerproductiviteit van alle centrumlocaties in de regio. Bovendien is het aandeel leegstaand WVO er lager dan het gemiddelde van de centrumlocaties in de Stedendriehoek. De vloerproductiviteit op centrumlocaties in Olst, Lochem, Heerde en Holten is gemiddeld. Bovendien is het leegstandspercentage in Centrum Lochem en Centrum Olst met respectievelijk 13 en 24 procent relatief hoog.

Figuur 26 - Weerbaarheid winkelgebieden o.b.v. vloerproductiviteit (niet-dagelijks) en leegstandspercentage

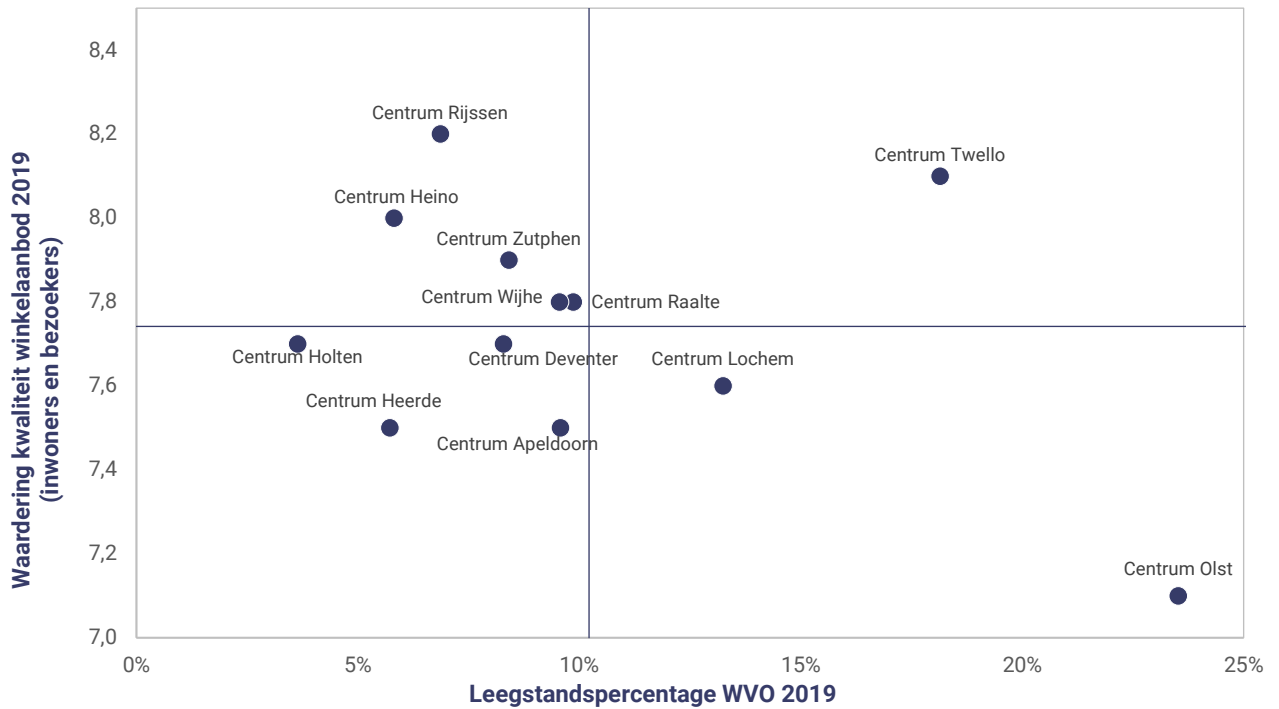


Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

In figuur 27 is het leegstandspercentage vergeleken met de waardering van de kwaliteit van het winkelaanbod (rapportcijfer o.b.v. consumenten binnen en buiten gemeente). Het winkelaanbod in de centrumlocaties van Olst scoort met een 7,1 relatief laag. De kwaliteit van het winkelaanbod van Centrum Rijssen (8,2) en Centrum Twello (8,1) scoort een stuk hoger. Paragraaf 3.2 geeft weer hoe bezoekers de aanwezigheid van groen, sfeer en uitstraling, netheid en aanwezigheid van faciliteiten beoordelen.

Ook op deze thema's scoort Centrum Olst relatief laag. Centrumlocaties linksboven in het kwadrant van figuur 27 staan er momenteel in vergelijking met centrumlocaties rechtsonder sterk voor. De centrumlocaties die linksboven gesitueerd zijn scoren in de meeste gevallen ook bovengemiddeld op de beoordelingscriteria in paragraaf 3.2. Zo scoren de centrumgebieden in Rijssen, Heino en Zutphen allen een 7,9 of hoger (totaal waardering).

Figuur 27 - Weerbaarheid winkelgebieden o.b.v. leegstand en waardering kwaliteit winkelaanbod



Bron: KSO2019 en Locatus (peildatum: 1 september 2019)

7 Conclusies en opgaven

Dit hoofdstuk behandelt allereerst de belangrijkste bevindingen van het verdiepingsrapport. Vervolgens benoemen we meerdere opgaven waarmee de gemeenten in de Stedendriehoek aan de slag zouden kunnen.

7.1 Conclusies

Inwoners en detailhandel Stedendriehoek

De helft van de inwoners van de Stedendriehoek is woonachtig in de twee grootste gemeenten: Apeldoorn en Deventer. De bevolkingsgroei in de regio ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde en dat van de regio Zwolle, maar is hoger dan de groei in Twente. Daarnaast is er in alle gemeenten sprake van vergrijzing. Het aandeel bewoners van 65 jaar en ouder is iets hoger dan gemiddeld in Nederland, met name in de kleinere gemeenten. De geschatte bestedingen van inwoners zijn – net als in de regio Zwolle en Twente – lager dan het landelijk gemiddelde. Qua leefstijlprofiel zijn inwoners van Apeldoorn, Deventer en Zutphen vergelijkbaar met de landelijke verhoudingen. Ook onderling lijken de drie gemeenten wat dit betreft sterk elkaar. Inwoners van de minder stedelijke gemeenten in de Stedendriehoek zijn in vergelijking met het landelijk gemiddelde meer functioneel ingesteld en gefocust op budget en vinden kwaliteit en merk van product minder belangrijk.

Inwoners en bezoekers zijn over het algemeen tevreden over de winkelgebieden in de regio. Het centrum van Heino, Rijssen, Twello en Wijhe krijgen de hoogste beoordelingen. Centrum Olst en Snipperling in Deventer juist wat minder. Qua afzonderlijke beoordelingsaspecten is men het meest positief over sfeer en uitstraling en netheid. De grootschalige (perifere) winkellocaties scoren relatief laag op het gebied van sfeer en uitstraling, niet ongewoon voor dit type winkelgebied. De aanwezigheid van groen en faciliteiten scoren relatief laag en zijn in meerdere winkelgebieden punten van verbetering. Ook in de primaire centra in de Stedendriehoek: Apeldoorn, Deventer en Zutphen.

Winkelaanbod detailhandel Stedendriehoek

Het aantal banen in de detailhandel in de Stedendriehoek groeide met 4 procent (ten opzichte van 2015). Deze banengroei is hoger dan landelijk, maar lager dan de groei in Twente en de regio Zwolle. Driekwart van de werkgelegenheid in de detailhandel bevindt zich in de twee grootste gemeenten (Apeldoorn en Deventer).

In de dagelijkse sector nam het winkelvloeroppervlak toe, en wel met 10 procent. In de vier Overijsselse gemeenten van de Stedendriehoek was deze ontwikkeling nog sterker (+16%). Het aantal verkooppunten in de Stedendriehoek bleef nagenoeg gelijk, wat betekent dat er schaalvergroting in het dagelijkse winkelaanbod heeft plaatsgevonden. Het aanbod in de dagelijkse sector is vooral toegenomen in de hoofdwinkelgebieden en de kleinere wijkcentra. Alleen in buurtcentra is er sprake van een afname. Een mogelijke verklaring voor de toename in de wijkcentra is dat boodschappen doen er gemakkelijk, overzichtelijk en efficiënt is gefaciliteerd. Tegelijk is het aanbod vaak wat ruimer dan in buurtcentra. Het aantal winkelmeters per duizend inwoners is relatief hoog in Zutphen en relatief laag in Olst-Wijhe. Raalte en Heerde kenden de sterkste groei.

Het gemiddelde winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector per duizend inwoners is lager dan Twente en de regio Zwolle. Ook is deze ten opzichte van 2015 afgenomen. In Zutphen en Rijssen-Holten is sprake van een relatief groot winkelaanbod, vooral door de aanwezigheid van enkele grote woonwinkels. In het Overijsselse deel van de Stedendriehoek is het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector voor driekwart te vinden in hoofdwinkelgebieden en in verspreide bewinkeling.

In vergelijking met Twente en de regio Zwolle beschikt de Stedendriehoek over relatief veel winkelmeters in hoofdwinkelgebieden en verspreide bewinkeling. In de hoofdwinkelgebieden nam het winkelaanbod af, terwijl het aanbod verspreide bewinkeling fors is toegenomen (Overijssels deel).

In 2019 stond 8 procent van de winkelmeters in de Stedendriehoek leeg. De leegstand is vergelijkbaar met Twente en de regio Zwolle, maar hoger dan het landelijke percentage. De centrumlocaties van Olst en Twello kennen een relatief hoge leegstand. De geschatte vloerproductiviteit verschilt sterk per winkelgebied. In de dagelijkse sector is deze lager dan in Twente, regio Zwolle en landelijk. Ook in de niet-dagelijkse sector is de vloerproductiviteit lager dan het landelijk gemiddelde, maar is deze hoger dan de regio Zwolle en Twente. Het leegstandspercentage in de centrumgebieden van Apeldoorn, Deventer en Zutphen is sinds 2015 afgenomen (het winkelaanbod is ook afgenomen). Het economisch functioneren van het winkelaanbod in deze centra is in vergelijking met andere winkelgebieden in de Stedendriehoek bovengemiddeld.

Koopstromen en onderlinge samenhang

Inwoners van de Stedendriehoek doen de boodschappen vooral in de eigen kern of gemeente, net als in Twente en de regio Zwolle. Zo niet, dan vooral in buurgemeenten, vanuit het motief van nabijheid. Wanneer men niet voor dagelijkse boodschappen in eigen gemeente of buurgemeenten gaat, koopt men vooral in Deventer en Zutphen. Tussen Deventer en Voorst zijn gelijke uitwisselingsrelaties te zien. Olst-Wijhe, Heerde, Lochem en Rijssen-Holtten trekken relatief weinig bestedingen uit andere gemeenten uit de Stedendriehoek.

Van de recreatieve bestedingen blijft 60 procent in de regio zelf. Dit is vergelijkbaar met de regio Zwolle en lager dan Twente. Een kwart van de consumentenbestedingen van inwoners in de regio vloeit af naar online kanalen. Apeldoorn en Deventer vervullen veruit de belangrijkste recreatieve winkelfunctie. De bestedingen die terechtkomen in beide gemeenten vertegenwoordigen meer dan de helft van de totale recreatieve consumentenomzet in de regio. Vooral de centrumgebieden van beide gemeenten weten uit heel de regio en daarbuiten recreatieve bestedingen aan te trekken. Ook de centra van Zutphen en Rijssen-Holtten hebben een zekere regiofunctie. De centrumgebieden van Raalte, Epe en Zutphen spelen een belangrijke rol bij consumenten uit direct aangrenzende kleine gemeenten.

Bij doelgerichte aankopen blijft 70 procent in de regio zelf en vloeit 15 procent af via online kanalen, wat vergelijkbaar is met de regio Zwolle en hoger dan in Twente. In vergelijking met de andere regio's in Overijssel is de toevloeiing naar de Stedendriehoek vanuit Oost-Nederland en randgemeenten het hoogst, maar is er vrijwel geen toevloeiing uit Duitsland. In absolute zin is de gemeente Apeldoorn de grootste trekker van doelgerichte bestedingen uit andere gemeenten binnen de regio. Daarna zijn Deventer en Zutphen de grootste trekkers bij doelgerichte aankopen in de regio. Beide gemeenten kennen in vergelijking met Apeldoorn een relatief hoge toevloeiing. Qua patronen zien we dat Apeldoorn het belangrijkste winkelgebied is voor inwoners in het westen van de Stedendriehoek. De Snipperling Deventer heeft een sterke regionale positie bij doelgerichte aankopen. Bij dit type aankopen heeft het winkelaanbod in Zutphen een bovenregionale verzorgingsfunctie, vooral voor het zuiden van de regio. Dat is te verklaren door de winkelgebieden aan de Gerritsenweg en de Pollaan. Inwoners van Rijssen-Holtten richten zich meer op het winkelaanbod (doelgericht) in Twente.

De regio-indeling van de Stedendriehoek (zie figuur 1) is gekozen omdat verondersteld is dat daar qua koopstromen een regionale samenhang is. Opvallend is dat de drie centrumsteden van de Stedendriehoek qua winkelaanbod weinig complementair aan elkaar zijn.

Elke stad heeft een relatief groot recreatief centrumgebied en diverse middelgrote perifere concentraties, zoals Geritsenweg in Zutphen, De Snipperling in Deventer en De Voorwaarts in Apeldoorn. Ondanks dit relatief ruime aanbod weet de Stedendriehoek de koopkracht van haar inwoners in vergelijking met Twente en de regio Zwolle minder te binden (zowel bij recreatieve als doelgerichte aankopen). De beperkte functionele samenhang in de regio en diverse uitgebreide winkelgebieden net buiten de regio zijn mogelijke verklaringen hiervoor.

7.2 Wat zijn de belangrijkste opgaven voor de Stedendriehoek?

Algemene opgaven

In meerdere centra in de drie regio's is het leegstandspercentage (leegstand ten opzichte van totale aanbod) zorgwekkend hoog en bovengemiddeld ten opzichte van elders in Nederland. In de Stedendriehoek gaat het om slechts twee winkelgebieden met een leegstandsandaal van 20 procent of meer. Door de coronacrisis en landelijke retailtrends (meer online) zetten deze ontwikkelingen zich alleen maar verder door. Om het tij te keren is duidelijke regie nodig. Alle betrokken partijen (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en consumenten) spelen hierin een cruciale rol, idealiter onder een goede professionele samenwerking. Behalve corona en landelijke retailtrends speelt de toenemende vergrijzing een belangrijke rol bij de toekomst van de detailhandel in de Stedendriehoek.

Ook zien we dat bepaalde randvoorwaarden voor aantrekkelijke centra niet altijd goed scoren. Dit gaat in de Stedendriehoek (net als elders) veelal over openbare faciliteiten en groen. Gemeenten kunnen investeren in een aantrekkelijke en hoogwaardige openbare ruimte, met faciliteiten toegespitst op de lokale inwoner en specifieke doelgroepen.

Toekomstbestendigheid winkelgebieden ten tijde van corona

Behalve de verdieplingsanalyse van winkelgebieden in Twente, de Stedendriehoek en de regio Zwolle op basis van KSO2019-data wordt in de nabije toekomst een vervolgonderzoek gedaan om meer inzicht te krijgen in de gevolgen van de coronacrisis op winkelgebieden in de drie regio's. Zo krijgen betrokken partijen (overheden, vastgoedeigenaren en ondernemers) in het gebied inzicht in de toekomstbestendigheid van aankooplocaties. Ook krijgt men een (nog) beter beeld van de sterktes en zwaktes van aankooplocaties. Dit is van belang om de weerbaarheid van winkelgebieden ten tijde van de coronacrisis (veranderend koopgedrag) te verbeteren.

Specifieke opgaven

- **Voorkom uitbreiding van verspreide bewinkeling:** Het aanbod in de verspreide bewinkeling in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector nam relatief sterk toe in de Stedendriehoek. Dit is beleidsmatig geen gewenste ontwikkeling en draagt niet bij aan vitale centra. In de toekomst moet verdere uitbreiding van verspreide bewinkeling worden beperkt.
- **Complementariteit van drie centrumsteden van de Stedendriehoek:** De sterke mate van overlap in verzorgingsgebieden in de Stedendriehoek en daarbuiten vraagt om een nog betere samenwerking en afstemming. Naar verwachting komen de centrumsteden van de Stedendriehoek namelijk meer onder druk te staan als gevolg van de sterke overlap in verzorgingsgebieden, de toenemende vergrijzing en de landelijke retailtrends. Op niveau van de regio Stedendriehoek ligt daarom de opgave om het aanbod tussen de steden wat meer complementair te maken. Verder impliceert het leefstijlprofiel van de drie grote gemeenten een belang om de centrumgebieden in deze plaatsen een duidelijker onderscheidend karakter te geven.

Algemene handelingsperspectieven:

De overheden in de Stedendriehoek doen al het nodige om de vitaliteit van de centra te versterken, zoals de diverse subsidies vanuit de provincie, duidelijke beleidskaders en inzet op monitoring (Provincie Overijssel en gemeenten). Gemeenten hebben de volgende handelingsperspectieven:

- opstellen/actualiseren centrumvisie (kader) in samenwerking met betrokken partijen;
- compacte centrumgebieden creëren in samenwerking met betrokken partijen (er zijn 'te veel' meters die momenteel en in de toekomst niet langer op detailhandel kunnen rekenen).
- plancapaciteit voor detailhandel saneren en vastgoed transformeren voor een compact centrum;
- om dit succesvol te kunnen doen kan een gemeente de volgende stappen doorlopen:
 - creëren voorzienbaarheid in (detailhandels)beleid om planschade te voorkomen. Dit betekent concreet afbakenen (op de kaart) van het (compacte) centrumgebied;
 - inventarisatie (benutte en onbenutte) harde plancapaciteit gemeente;
 - intensiveren samenwerking vastgoedeigenaren;
 - faciliteren van transformatie van winkels naar wonen in hoofdcentra (zowel beleidsmatig, financieel als juridisch-planologisch).

Bijlage A – Van-naar tabellen Stedendriehoek

Tabel A1 – Herkomst en bestemming van bestedingen dagelijkse boodschappen (excl. toerisme)

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	Deventer	Raalte	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Rijssen-Holten	Olst-Wijhe	Overig NL, DLD en buitenland		TOTAAL
												Online		
Deventer	264,1	0,9	0,4	0,0	0,0	0,0	0,7	3,3	0,4	1,5	0,3	4,2	10,7	286,7
Raalte	1,2	99,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,8	4,2	2,4	108,8
Apeldoorn	0,0	0,0	429,5	9,0	4,8	0,0	0,0	1,0	0,2	0,0	0,0	14,5	17,0	475,9
Brummen	0,0	0,0	0,0	50,8	0,0	0,0	0,0	1,8	4,3	0,0	0,0	5,2	0,3	62,3
Epe	0,1	0,0	4,0	0,0	89,8	1,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,6	1,1	98,0
Heerde	0,0	0,0	0,2	0,0	2,1	48,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	1,1	54,0
Lochem	5,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	84,8	0,1	7,9	0,2	0,0	3,7	1,2	103,2
Voorst	2,7	0,0	2,4	0,4	0,6	0,0	0,0	62,3	1,3	0,0	0,0	0,3	2,3	72,5
Zutphen	0,2	0,0	0,4	0,7	0,0	0,0	1,0	0,4	129,6	0,0	0,0	2,5	2,2	137,0
Rijssen-Holten	1,9	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	94,5	0,0	5,3	3,8	106,0
Olst-Wijhe	4,6	4,0	0,1	0,0	0,4	0,8	0,0	0,6	0,0	0,0	39,5	1,5	1,2	52,7
Overig Oost-Nederland en randgebied	5,2	8,4	5,6	1,1	1,3	1,2	6,2	0,2	6,9	7,3	1,2			
TOTAAL	285,3	113,0	442,7	62,0	99,0	51,2	93,0	69,9	150,7	104,2	41,9			

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

Tabel A2 – Herkomst en bestemming van bestedingen recreatief winkelen (excl. toerisme)

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)													
	Deventer	Raalte	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Rijssen-Holten	Olst-Wijhe	Overig NL, DLD en buitenland	Online	TOTAAL
Deventer	81,9	1,2	6,1	0,0	1,3	0,0	0,4	3,2	0,7	1,1	0,4	20,7	42,0	159,1
Raalte	2,0	27,7	0,7	0,0	0,4	0,0	0,0	0,2	0,1	0,6	0,8	14,1	13,9	60,5
Apeldoorn	2,4	0	158,6	1,5	6,9	0,1	0,3	3,9	0,7	0,3	0,1	31,1	61,5	267,3
Brummen	0,1	0,0	3,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,8	5,3	0,0	0,0	7,9	9,0	34,9
Epe	0,7	0,0	10,3	0,0	23,6	0,4	0,0	0,4	0,1	0,0	0,1	6,6	12,6	54,9
Heerde	0,1	0,0	0,9	0,0	6,0	6,5	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	8,8	7,7	30,2
Lochem	6,9	0,1	1,0	0,1	0,2	0,0	12,0	0,6	10,4	0,6	0,0	10,7	16,5	59,0
Voorst	7,6	0,0	4,9	0,0	1,0	0,0	0,0	13,7	1,4	0,1	0,0	3,3	8,9	41,0
Zutphen	1,6	0,0	2,7	0,3	0,2	0,0	0,6	0,8	35,2	0,0	0,0	14,3	19,9	75,5
Rijssen-Holten	2,1	0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	32,3	0,0	10,0	13,9	59,3
Olst-Wijhe	4,0	3,0	0,4	0,0	1,1	0,1	0,0	0,3	0,2	0,1	7,4	5,2	7,7	29,4
Overig Oost-Nederland en randgebied	12,2	5,8	18,2	1,2	9,8	0,9	4,2	3,6	12,5	23,5	0,4			
TOTAAL	121,5	38,1	207,4	11,9	50,4	8,1	17,7	27,7	66,8	58,6	9,3			

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

Tabel A3 – Herkomst en bestemming van bestedingen doelgerichte aankopen (excl. toerisme)

NAAR: Bestemming van bestedingen (* mln. euro)

Gemeenten	Deventer	Raalte	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Rijssen-Holten	Olst-Wijhe	Overig NL, DLD en buitenland	Online	TOTAAL
	Deventer	74,5	0,8	1,4	0,0	0,2	0,0	0,3	2,4	4,2	0,5	0,5	12,3	19,9
Raalte	2,7	24,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,4	0,3	0,7	9,8	6,2	44,5
Apeldoorn	0,8	0,0	138,0	1,5	1,9	0,1	0,0	0,8	3,0	0,0	0,0	23,0	27,4	196,6
Brummen	0,3	0,0	2,2	8,3	0,1	0,0	0,1	0,3	4,6	0,0	0,0	5,5	4,4	25,7
Epe	0,2	0,0	7,8	0,0	19,3	0,6	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	5,2	6,7	40,4
Heerde	0,0	0,0	0,5	0,0	3,4	8,7	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	6,8	2,4	22,2
Lochem	4,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	14,8	0,2	9,8	0,2	0,0	6,4	7,4	43,4
Voorst	6,2	0,0	3,2	0,1	0,3	0,0	0,0	13,1	2,0	0,0	0,0	1,7	3,5	30,2
Zutphen	1,6	0,0	1,1	0,4	0,0	0,0	1,8	0,4	35,7	0,0	0,0	6,2	8,3	55,6
Rijssen-Holten	1,3	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,4	24,4	0,0	11,6	5,0	43,6
Olst-Wijhe	3,4	1,5	0,2	0,0	0,3	0,1	0,0	0,2	0,5	0,0	8,2	4,1	3,2	21,6
Overig Oost-Nederland en randgebied	3,8	2,6	5,8	0,6	1,0	1,0	7,1	0,5	18,9	9,4	0,3			
TOTAAL	99,2	29,3	160,6	10,9	26,5	10,5	24,9	18,3	80,0	35,0	9,7			

VAN: Herkomst van bestedingen (* mln. euro)

I&O Research Enschede

Zuiderval 70
Postbus 563
7500 AN Enschede
T (053) 200 52 00
E info@ioresearch.nl
KvK-nummer 08198802

I&O Research Amsterdam

Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam
T (020) 308 48 00
E info@ioresearch.nl