

Rolde



Advies uitbreiding supermarkten

Rolde

Advies uitbreiding supermarkten

Opdrachtgever: Albert Heijn Rolde/C1000 Vastgoed
Projectnummer: 1010.135
Datum: 21-7-2011

Broekhuis Rijs Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
tel. (0594-528358)
e-mail: info@broekhuisrijs.nl
Internet : www.broekhuisrijs.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Analyse huidige situatie Rolde	6
	2.1 Vraagzijde	
	2.2 Winkelaanbod	
	2.3 Verzorgingsfunctie	
3	Distributieve mogelijkheden Rolde	11
	3.1 Kwantitatief	
	3.2 Kwalitatief	
4	Conclusies	16

1 Inleiding

Rolde maakt deel uit van de gemeente Aa en Hunze in het noorden van Drenthe. Het brinkdorp Rolde ligt op ongeveer 5 kilometer ten oosten van de provinciehoofdstad Assen.

In Rolde zijn momenteel twee supermarktvestigingen; aan de Grolloërstraat is een AH-supermarkt gevestigd, en aan de Hoofdstraat een supermarkt van C1000 in winkelcentrum Baanderhoek. Het winkelvloeroppervlak (wvo) van deze supermarkten bedraagt op dit moment 904 m² voor AH en 641 m² voor C1000, en het bruto oppervlak (bvo) ongeveer 1.150 m² op de begane grond (AH) en 1.000 m² bvo (C1000).

Beide supermarkten zijn van plan om hun supermarkt uit te breiden naar een oppervlakte, die meer tegemoet komt aan de wensen en verwachtingen van de huidige consument. Beide supermarkten zullen met circa 450 m² ruimte worden uitgebreid. Voor AH betekent dit een uitbreiding naar maximaal 1.600 m² bvo; C1000 zal naar maximaal 1.450 m² bvo gaan.

Voor AH geldt dat tevens ruimte gereserveerd zal worden voor een slijterij, ter grootte van ongeveer 100 m² verkoopruimte. Voor beide samen zal de magazijnruimte circa 250 m² bedragen. Dit betekent dat de supermarkt zelf (exclusief slijterij) ongeveer 1.250 m² wvo zal kunnen worden.

De supermarkt van C1000 zal worden uitgebreid naar maximaal 1.450 m² bvo, waardoor een verkoopruimte van ca. 1.100 m² gerealiseerd kan worden. Tevens zal bij beide supermarkten het parkeren worden uitgebreid.

De gemeente Aa en Hunze staat niet geheel onwelwillend tegenover een uitbreiding, maar de gemeente wenst ter onderbouwing van de uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters een distributie planologisch onderzoek voor de kern Rolde. Behalve de supermarkten zijn er in Rolde nog enkele dagwinkels.

De gemeente heeft in haar Toekomstvisie 2020 aangegeven dat de leefbaarheid van de dorpen alsmede de recreatie belangrijke aandachtspunten zijn. Voor de leefbaarheid is een goed voorzieningenaanbod van groot belang.

U hebt Broekhuis Rijs Advisering gevraagd een onafhankelijke rapportage op te stellen over distributieve ruimte in de markt in Rolde voor en na de vergroting van AH, inclusief slijterij, en C1000.

Vraagstelling

Voor het onderzoek kan concreet de volgende *centrale vraag* geformuleerd worden:

“Welke distributieve mogelijkheden (zowel kwantitatief als kwalitatief) zijn aanwezig voor de uitbreiding van de bestaande twee supermarkten in Rolde?”

Werkwijze

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het gewenst een compacte en zorgvuldige analyse te maken van de huidige situatie in Rolde, waarbij er met name aandacht is voor de *functie* van de supermarkten in Rolde (hoofdstuk 2). Het toerisme speelt hierbij een belangrijke rol.

Op basis van het huidige foodaanbod, de koopkrachtbinding, de mogelijke koopkrachttoevloeiing, en de noodzakelijke vloerproductiviteit wordt voor de dagelijkse sector de distributieve ruimte vastgesteld. Op basis van de distributieve berekening volgt een advies over de mogelijkheden voor uitbreiding van de supermarkten (hoofdstuk 3). Naast een berekening van het kwantitatieve aanbod wordt in dit hoofdstuk tevens een globale kwalitatieve analyse uitgevoerd.

Tenslotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

2. Analyse huidige situatie Rolde

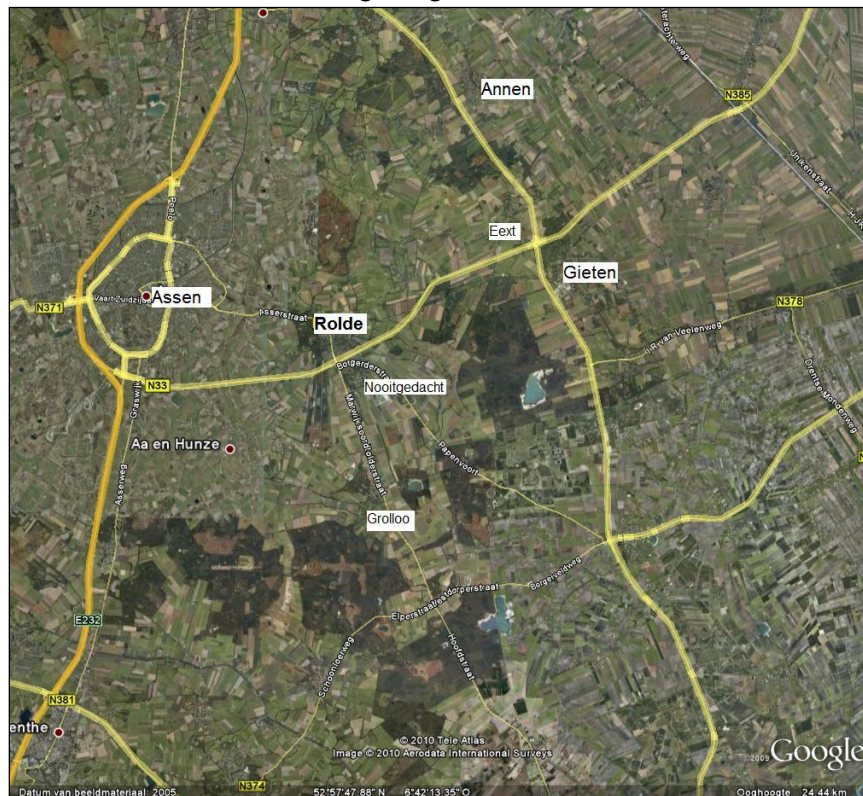
Rolde ligt in de gemeente Aa en Hunze. In de totale gemeente woonden per 1 januari 2011 bijna 25.800 mensen; zij wonen verspreid over ongeveer 35 dorpen en gehuchten. De grootste dorpen zijn Gieten, Rolde en Annen.

2.1 Vraagzijde

Rolde ligt in het westen van de gemeente Aa en Hunze, ca. 5 kilometer ten oosten van de hoofdstad en groeikern Assen (zie kaart 1). Het gemiddelde inkomensniveau in Aa en Hunze ligt ruim boven het Drents gemiddelde, namelijk 7,5%, en net iets boven het Nederlands gemiddelde (1%, gegevens CBS Statline 2008).

Rolde is één van de hoofdkernen van de gemeente. De kern Rolde had per 1 januari 2011 een inwonertal van 3.920. Rondom Rolde liggen diverse kleinere dorpen, waarvan de inwoners voor het doen van boodschappen grotendeels op Rolde zijn georiënteerd. In dit gebied direct rondom Rolde wonen ruim 2.500 mensen.

Kaart 1 Rolde en omgeving



Bron: Google

Nieuwbouw

De gemeente Aa en Hunze zal de nadruk van nieuwbouw de komende jaren vooral op de bestaande grotere kernen (als Rolde, Gieten, Annen en Gasselternijveen) leggen. Door de ligging van Rolde – dicht bij de groeikern Assen – is de vraag naar woningen in Rolde relatief groot. De afgelopen jaren is het aantal woningen jaarlijks blijven groeien in alle dorpen, met de nadruk op Gieten, Rolde en Annen.

Rolde-Zuid (Nooitgedacht) is de grootste nieuwbouwlocatie in de gemeente voor de komende jaren. In totaal gaat het om 350 te bouwen woningen, waarvan een klein gedeelte inmiddels gebouwd is. Deze wijk ligt direct tegen Rolde aan, en maakt daarom deel uit van het primaire verzorgingsgebied van het winkelgebied in Rolde. De woningbouw zal primair zorgen voor het op peil houden van het inwonertal van Rolde, waar de vergrijzing en ontgroening al gaande is. Maar daarnaast is tevens sprake van enige inbreidingsplannen in de kern Rolde, zoals in het centrum, de Zuides, locatie Brands en het Ruigerveld (ca. 80 appartementen). In Rolde zelf is dankzij de geplande nieuwbouw (totaal 450 tot 500 wooneenheden) een beperkte groei van het inwonertal mogelijk.

Hierbij dient nog wel de kanttekening gemaakt te worden, dat door de huidige economische situatie de gevolgen voor de woningbouw evident zijn. Ook in de gemeente Aa en Hunze wordt kritisch gekeken naar de realisatiekansen en –termijn van de bestaande nieuwbouwplannen. Niettemin blijft Rolde relatief goed in de woningbouwmarkt te liggen, mede dankzij de nabijheid van Assen.

Toerisme

In Drenthe – maar zeker rondom Rolde - komen duizenden toeristen, met een sterke piek in de periode van april tot oktober. In de omgeving van Rolde zijn vele toeristische accommodaties aanwezig, zoals parken en campings. Het grootste park is het Hof van Saxen; met 600 à 700 vakantiewoningen. Mogelijk wordt het aantal de komende jaren nog verder uitgebreid.

Op jaarbasis (2010) is in de hele gemeente sprake van 1.177.000 overnachtingen (bron: gemeente); een aanzienlijk deel hiervan vindt plaats in de nabijheid van Rolde. Het overgrote deel van de overnachtingen vinden plaats op kampeerterreinen. Voor de detailhandel (met name food) is dit een belangrijk gegeven, aangezien zij veel gebruik maken van de winkels in een dorp. De directe vakantiebestedingen in de gemeente werden in 2007 geschat op 26.6 miljoen euro¹.

Daarnaast trekt Rolde als brinkdorp diverse dagjesmensen, waaronder veel fietsers. In hetzelfde rapport wordt aangegeven, dat het aantal dagtochten in

¹ Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (Trop, Aa en Hunze, 2009 tot 2014), Ecorys

2007 geschat wordt op 1.6 miljoen in de gemeente. Dit levert dan circa 19.6 miljoen euro op aan directe bestedingen.

De gemeente Aa en Hunze is zich bewust van het belang en de kracht van de recreatie en toerisme in de gemeente en zet zich volop in om deze sector nog verder te versterken.

2.2 Winkelaanbod dagelijkse sector

In Rolde zijn momenteel twee full-service supermarkten aanwezig; de AH van 900 m² wvo aan de Grolloërstraat, op de hoek met de Brinkstraat, en een C1000 aan de Hoofdstraat met 650 m² wvo, in winkelcentrum Baanderhoek. De overige aanbieders in de dagelijkse sector zitten aan de Burg. Reijndersstraat; dit zijn een slager, bakker en groenteboer. Op de hoek van de Schoolstraat en de Hoofdstraat bevindt zich een vestiging van Etos, op enige afstand van de overige winkels.

In de kleine dorpen rondom Rolde zijn niet of nauwelijks aanbieders in de dagelijkse sector te vinden. In Grolloo (ruim 5 kilometer ten zuiden van Rolde) is een kleine Attent van 130 m² wvo, en in Eext (circa 7 kilometer ten oosten van Rolde) is een Troefmarkt van 220 m² wvo. Beide zijn kleine buurtwinkels en bieden geen full service aanbod. Op het terrein van het Hof van Saxen is overigens ook nog een supermarkt voor de 'eigen' bewoners. De inwoners van Annen en Gieten – de andere twee grotere kernen in de gemeente - hebben wel de mogelijkheid om in hun eigen dorp alle dagelijkse boodschappen te halen, redelijk vergelijkbaar met Rolde. In Annen is een Coopsupermarkt (1.070 m² wvo) en een discounter aanwezig; in Gieten een C1000 van 1.570 m² wvo en eveneens een discounter.

Uiteraard zijn in Assen diverse grote supermarkten te vinden van allerlei formules (o.a. AHXL, Jumbo, C1000, Aldi enz). Ook in de niet-dagelijkse sector is hier een groot aanbod aanwezig.

2.3 Verzorgingsfunctie

Supermarkten zijn opgebouwd volgens een bepaalde hiërarchie. Deze hiërarchie is in grote steden het beste terug te vinden. Het begint 'onderaan' met de buurtwinkels, vervolgens wijkwinkels, stadsdeelwinkels en regiowinkels. Hoe hoger in de hiërarchie, hoe groter de supermarkt en hoe meer autoklanten. Afhankelijk van de omvang van een plaats is een plaatsverzorgende supermarkt het beste te vergelijken met een wijk- of stadsdeelwinkel. Winkels met een lokale verzorgingsfunctie richten zich primair op de plaats zelf en secundair op een beperkt regiogebied. De supermarkten in Rolde vallen in deze categorie.

De huidige full-service supermarkten vragen tegenwoordig om meer ruimte dan 10 of 20 jaar geleden; uitgegaan wordt tegenwoordig van tenminste 1.000 m² à 1.400 m² vvo, mede afhankelijk van de eigen formule-uitgangspunten. Door de demografische veranderingen (kleinere gezinnen, andere samenstellingen), en welvaart (gemak, gezondheid, meer reizen, meer informatie) is de behoefte aan andere producten enorm toegenomen gedurende de laatste decennia. Daarvoor is dan ook meer ruimte in supermarkten nodig. Wanneer daarnaast het aantal klanten relatief hoog ligt (veel klanten met relatief lage bestedingen, zoals bij toeristen veelal het geval is) ontstaat een extra opwaarts effect op de omvang van de supermarkt.

Deze trend van schaalvergroting doet zich al jaren voor; en niet alleen binnen de foodsector. Schaalvergroting doet zich binnen vrijwel alle branches voor. Ook speciaalzaken en drogisterijen zijn groter en specifiekier geworden.

Een andere trend is die van de toegenomen mobiliteit. Het belang van de auto als vervoermiddel is nog steeds groeiende. Een goede bereikbaarheid van winkelgebieden evenals goede parkeervoorzieningen zijn daarmee erg belangrijke randvoorwaarden geworden voor een goed functionerend winkelgebied of voor een supermarkt. Hoe groter het verzorgingsgebied, hoe belangrijker deze factoren zijn.

In Aa en Hunze is te zien, dat zowel Rolde als Annen en Gieten supermarkten hebben met een lokale verzorgingsfunctie, aangevuld met een eigen (beperkt) regiogebied. De toeristen zullen zich ook primair op de dichtst bij gelegen supermarkt richten. Het aantal autoklanten blijft bij dergelijke supermarkten beperkt, met een piek naar het weekend. In de niet-dagelijkse sector vervult het winkelaanbod van Assen een functie voor de hele gemeente.

Minder regelmatig, bijvoorbeeld eens in de twee of vier weken, gaan klanten tegenwoordig ook naar grotere supermarkten (vanaf 2.000 m² vvo), voor het doen van grote inkopen. Hierbij wordt soms ook de combinatie gemaakt met andere aankopen of met shoppen. Zo is te zien, dat inwoners van Rolde en omgeving ook de (grote) supermarkten in Assen bezoeken. Bij dergelijke grote supermarkten ligt het aandeel autoklanten aanmerkelijk hoger dan bij lokaal verzorgende supermarkten.

Nog altijd, zo blijkt uit onderzoek (o.a. HBD), is *afstand* de belangrijkste reden om een bepaalde supermarkt te bezoeken. Zeker voor dagelijkse aankopen gaat de consument niet verder weg dan nodig is. Pas wanneer de voorwaarden niet meer goed ingevuld (kunnen) worden (bijvoorbeeld te beperkt assortiment, slechte parkeermogelijkheden, beperkte

openingstijden, te druk), gaat de consument verder weg om haar wensen te vervullen. Hierdoor is het voor het vasthouden van de eigen koopkracht belangrijk, dat het aanbod in het eigen dorp tegemoet komt aan de verwachtingen en wensen van de inwoners van dat dorp. Wanneer in Rolde het aanbod onvoldoende is ingevuld, ligt het voor de hand dat de afvloeiing naar Assen zal gaan toenemen.

3. Distributieve mogelijkheden Rolde

Op dit moment zijn de supermarkten, ondanks hun verschillende oppervlakten, niet goed in staat om hun lokaal (en beperkt regionaal) verzorgende functie naar behoren in te vullen. Op te veel momenten is het dermate druk in de winkels, dat het lastig is om de supermarkten goed gevuld te houden, en om de klanten een assortiment te bieden, dat hoort bij deze tijd en bij de verzorgingsfunctie. Zowel ouderen als toeristen vragen om specifiek assortiment, waardoor de ruimtevraag verder toeneemt.

3.1 Kwantitatief

Om de mogelijkheden voor de dagelijkse artikelen sector te kunnen bepalen berekenen we de distributieve ruimte in de dagelijkse sector in Rolde, zoals die er op dit moment uitziet.

Figuur 1 Distributieve ruimte dagelijkse goederen

Dagelijkse goederen	nu
Detailhandelsomzet per hoofd	€ 2.435
Inwoners primair verzorgingsgebied	4.271
Koopkrachtbinding (%)	85 à 90%
Omzet verzorgingsgebied	€ 9.1 mln. euro
Omzet toerisme	€ 2.1 mln. euro
Toevloeiing koopkracht (%)	30%
Omzet toevloeiing	€ 3.9 mln. euro
Totale omzet	€ 15.1 mln. euro
Vloerproductiviteit	€ 6.700
Potentieel winkelaanbod m2	2.253
Aanwezig winkelaanbod m2	1.855
Ruimte in markt	398

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

De inwoners in het primaire verzorgingsgebied worden gevormd door de inwoners van Rolde, inclusief Nooitgedacht.

De gemiddelde detailhandelsomzet per hoofd (volgens cijfers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2010) is gecorrigeerd voor het inkomensniveau van Rolde (CBS Statline 2010).

De koopkrachtbinding, dat wil zeggen de mate waarin de inwoners van de betreffende kern in hun eigen kern boodschappen halen, schatten wij in op een percentage van 85% à 90%. De gegevens van de supermarkten zelf ondersteunen dit percentage. Onze ervaring met vergelijkbare kernen met

supermarkten geven aan, dat bindingspercentages tussen de 70 en 90% gangbaar zijn.

Voor het berekenen van de omzet uit het toerisme is een berekening gemaakt aan de hand van het aantal overnachtingen en de toeristische bestedingen in de gemeente, en dan met name in Rolde en directe omgeving. Tevens is gerekend met CBS-cijfers over gemiddelde bezettingsgraden en bestedingscijfers in de dagelijkse sector van toeristen. Verder is gebruik gemaakt van ervaringscijfers uit andere toeristische gebieden en met gegevens van de supermarkten zelf. Van belang is onder meer de nabijheid van het Hof van Saxen; bewoners van bungalows geven gemiddeld per dag meer uit aan dagelijkse bestedingen dan mensen op een camping. Hierbij gaat het derhalve om de verblijfstoeristen; voor de dagjesmensen is gerekend met bestedingsbedragen van het CBS en met de gegevens uit het Trop van de gemeente. Dagjesmensen geven relatief minder uit in supermarkten tijdens een dagje uit dan de verblijfstoeristen.

Wij schatten de toevloeiing van koopkracht van buiten Rolde (exclusief toerisme) op basis van bestedingen en het inwonertal van de dorpen rondom Rolde en op basis van de supermarktgegevens eveneens bovengemiddeld in, op circa 30%. Dit heeft te maken met het historische karakter als brinkdorp; vanuit het verleden is Rolde altijd een hoofdkern geweest. Inwoners uit plaatsen als Balloo, Grolloo (ondanks de aanwezigheid van een kleine buurtwinkel) en Ekehaar zijn vooral op Rolde georiënteerd. In de meeste dorpen is geen winkel aanwezig. Gezien het voldoende aanbod in Rolde ligt het voor de hand dat men vooral naar Rolde gaat.

De vloerproductiviteit in de dagelijkse goederen sector is in Rolde onder het Nederlands gemiddelde gehouden, maar ongeveer op het gemiddelde dat gangbaar is voor de dagelijkse goederen in het noorden van het land (CBS, 2009).

Voor het aanwezige winkelaanbod is naast de supermarkten ook een inschatting gemaakt van het overige aanbod in de dagelijkse sector, zoals van de bakker, de slager, de groenteboer en Etos.

Uit de tabel is af te lezen, dat er op dit moment sprake is van ruimte in de markt voor ongeveer 400 m².

Wanneer de supermarkten van AH en C1000 in Rolde gaan uitbreiden naar maximaal 1.350 m² (inclusief slijterij) respectievelijk max. 1.100 m² wvo neemt het aanbod in meters uiteraard toe. Daarmee mag verwacht worden, dat de koopkrachtbinding in Rolde zelf nog iets gaat toenemen (zie figuur 2). Het aanbod met twee supermarkten, die volledig up-to-date zijn gemaakt wordt duidelijk aantrekkelijker voor de inwoners en de toeristen. In figuur 2 is gerekend met deze iets hogere koopkrachtbinding en met de beperkte

bevolkingstoename, die voor de komende jaren gepland staat als gevolg van de nieuwbouw in Rolde. Stiens is een iets grotere kern dan Rolde (7.600 inwoners) op ca. 5 kilometer afstand van Leeuwarden; in deze kern zijn 3 servicesupermarkten en een discounter aanwezig. Ook in deze kern wordt een hoog bindingspercentage behaald.

De toeristische omzet zal eveneens iets kunnen toenemen; het assortiment kan worden uitgebreid en daarmee veel beter worden afgestemd op de wensen van de hedendaagse klant. De toerist vraagt een veel specifiek assortiment, waar nu vrijwel geen plek voor te vinden is in de winkel.

Figuur 2 Distributieve ruimte dagelijkse goederen

Dagelijkse goederen	na vergroting
Detailhandelsomzet per hoofd	€ 2.435
Inwoners primair verzorgingsgebied	4.400
Koopkrachtbinding (%)	90%
Omzet verzorgingsgebied	€ 9.6 mln. euro
Omzet toerisme	€ 2.3 mln. euro
Toevloeiing koopkracht (%)	30%
Omzet toevloeiing	€ 4.1 mln. euro
Totale omzet	€ 16.0 mln. euro
Vloerproductiviteit	€ 6.900
Potentieel winkelaanbod m2	2.329
Aanwezig winkelaanbod m2	2.685
Ruimte in markt	-356

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

In de nieuwe situatie is de vloerproductiviteit iets gestegen. Immers, de belangrijkste winkels zijn dan vernieuwd, hetgeen een opwaartse beweging van de benodigde omzetsdruk tot gevolg heeft. Het niveau wordt dan naar het Nederlands gemiddelde getild.

Na de vergroting van de supermarkten is de momenteel aanwezige ruimte in de markt volledig benut, zelfs iets meer dan theoretisch aanwezig zou zijn. Hier dient een kanttekening bij gemaakt te worden. Tijdens het toeristenseizoen ligt de druk in de winkels veel hoger; toeristen komen veel vaker in een supermarkt dan de eigen inwoners. Er worden heel vaak kleine hoeveelheden gehaald; de bezoekfrequentie ligt er hoog. Hierdoor is het veel drukker in de winkel. Het is dan ook nodig om meer ruimte dan normaal te reserveren voor de gangpaden, ruimte bij de kassa's, soms meer kassa's, en het assortiment wordt breder neergezet om te voorkomen dat de schappen te snel leeg raken. Hierdoor is in winkels in toeristische gebieden sprake van veel meer 'niet-rendabele' ruimte dan in gewone supermarkten.

3.2 Kwalitatief

Een full service supermarkt met een verzorgingsfunctie voor een dorp kent tegenwoordig vaak een verkoopruimte van 1.000 à 1.400 m² wvo, zoals ook voor de supermarkten in Rolde het plan is. De oppervlakte is mede afhankelijk van de eigen wensen van de betreffende supermarktorganisatie, en hun wijze van invullen van de formule.

Op een dergelijke oppervlakte is het mogelijk om meer tegemoet te komen aan de wensen van de klant, zodat de koopkracht meer in de eigen plaats kan blijven.

De uitbreidingen van AH en C1000 zijn vooral gericht op een betere serviceverlening aan de huidige klanten, zowel aan de inwoners van het dorp als aan de toeristen. Door de vergrotingen zal de functie van de supermarkten niet fundamenteel veranderen, maar veel beter uitgevoerd kunnen worden. Dit zal nog sterker voor C1000 als voor AH gelden. De supermarkten zullen ook in de toekomst vooral voor de eigen inwoners inclusief de toeristen en een beperkt regiogebied een verzorgingsfunctie vervullen. Door de uitbreidingen zullen zij beter in het dorp terecht kunnen; én omdat het assortiment is uitgebreid én omdat het schap beter gevuld kan blijven, maar vooral omdat de inwoners keuze hebben uit twee full-service supermarkten, die allebei aangepast zijn aan de huidige tijd.



Voor toeristen geldt in het algemeen, dat men regelmatig boodschappen haalt, dan de eigen inwoners. Een toerist gaat vaak elke dag boodschappen halen. Daarom is ook niet echt sprake van een piek in de week. Wel is het vaak druk in de winkel, omdat toeristen vaker een kleine hoeveelheid komen halen. Veel ruimte zal daardoor ook niet direct voor de producten benut worden, maar voor ruimte voor de klant (gangpaden, kassarimte, bredere uitstalling producten om het schap vol te kunnen houden). In feite is dit minder effectieve verkoopruimte, waardoor het 'tekort' aan marktruimte in een iets ander perspectief geplaatst kan worden.

Als gevolg van de uitbreidingen zal de komende jaren sprake zijn van supermarkten die weer up-to-date zijn. De winkels kunnen veel beter tegemoet komen aan de wensen van de inwoners van Rolde en omgeving, waardoor de noodzaak om eerder naar een grote supermarkt in Assen te gaan verder zal afnemen. Doordat beide supermarkten de wens tot vergroting hebben, zullen ze ook niet voor elkaar onderdoen.

Regelmatig is in een kern met de omvang van Rolde te zien, dat de combinatie van een servicesupermarkt met een discounter aanwezig is (zoals ook in Gieten en Annen); voor Rolde zou deze combinatie ook geschikt zijn, maar in de detailhandel is sprake van marktwerking waarop verder geen invloed mogelijk is. Overigens geven de uitbreidingswensen van beide supermarktbedrijven aan, dat ook twee servicesupermarkten prima samen kunnen in een dorp. Enige mate van gelijkwaardigheid is dan wel gewenst. Zo zijn in Norg eveneens uitsluitend twee servicesupermarkten aanwezig; in de grotere kernen Zuidlaren en Beilen zijn minimaal twee servicesupermarkten aanwezig, en evenmin een discounter.

Belangrijk is of door de uitbreidingen structuurverstorende effecten te verwachten zijn. Door de vergrotingen wordt alle ruimte in de markt benut; er ontstaat zelfs een klein tekort. Andere supermarkten met een vergelijkbare functie zijn niet in Rolde of de directe omgeving aanwezig. De functie van de twee supermarkten in Rolde zal ook niet wezenlijk gaan veranderen; deze functie zal beter ingevuld gaan worden. De supermarkten zullen beter tegemoet kunnen komen aan de wensen van de eigen inwoners, hun eigen regiogebied en aan de wensen van de toeristen. Hierdoor wordt voorkomen dat op termijn meer mensen naar Assen zullen gaan voor het doen van dagelijkse aankopen. Juist in een dorp op korte afstand van een grote kern (zoals Rolde en Assen, of Stiens en Leeuwarden) is het van belang dat het dorp zelf een sterk dagelijks aanbod heeft om afvloeiing te voorkomen.

4. Conclusies

- Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in Rolde is de kern Rolde inclusief Nooitgedacht, met momenteel bijna 4.300 inwoners.
- Daarnaast heeft Rolde nog een behoorlijk regiogebied met inwoners die grotendeels hun boodschappen in Rolde komen halen. Het gaat hierbij om ongeveer 2.500 mensen. Verder ligt Rolde in een toeristisch zeer aantrekkelijk gebied, waardoor er op jaarbasis 1.177.000 overnachtingen in de gemeente zijn.
- Op ongeveer 5 kilometer afstand ligt Assen, de provinciehoofdstad. Hier is alles op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen te vinden. Op supermarktgebied zijn hier o.a. een grote AHXL en een grote Jumbo aanwezig.
- In de directe omgeving – in de overige dorpen – zijn nauwelijks voorzieningen aanwezig. Alleen Grolloo en Eext beschikken over een kleine buurtwinkel.
- De supermarkten in Rolde hebben een (boven)lokaal verzorgende functie, maar hebben beide moeite om deze functie naar behoren te vervullen. De winkels zijn te gering van omvang om het volledige assortiment van de betreffende formules (C1000 en AH) te kunnen bieden, terwijl de consument dat tegenwoordig wel verwacht. Juist door de ligging op korte afstand van een grote kern als Assen is het van belang, dat het dagelijkse aanbod in het dorp sterk blijft.
- Een moderne supermarkt met een lokaal verzorgende functie meet tegenwoordig al snel 1.000 tot 1.400 m² wvo. De supermarkten in Rolde zullen max. 1.100 en 1.250 m² wvo groot worden. Deze oppervlaktes zijn alleen al bedoeld om het huidige *gewenste* assortiment, waaraan de klant behoefte heeft, te kunnen voeren. Zowel de ouderen als de toeristen vragen om specifieke assortimenten en meer zogenaamde 'niet effectieve ruimte', om de seizoensdrukke op te vangen. Daarnaast wordt bij de uitbreiding van AH ruimte gemaakt voor een slijterij.
- Kwantitatief gezien is de ruimte in de markt in beperkte mate aanwezig. Niettemin wordt door een uitbreiding van C1000 en AH de verzorgingsstructuur geen geweld aangedaan. Immers, de functies veranderen niet; er is 'slechts' sprake van een optimalisatieslag.

Daarmee kan Rolde ook in de toekomst haar inwoners een versterkt winkelaanbod bieden, waarbij de keus - dankzij de uitbreiding van beide supermarkten – overeind blijft. De eigen inwoners zullen bij voorkeur in hun eigen dorp boodschappen blijven halen. De supermarkten zijn gereed gemaakt voor de toekomst.