

# BORNE PLUS OUDE HENGELOSEWEG LADDERTOETS UITBREIDING

16 JANUARI 2023





# **BORNE PLUS OUDE HENGELOSEWEG LADDERTOETS UITBREIDING**

16 JANUARI 2023

**Status:**  
concept

**Datum:**  
16 januari 2023

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
www.stedplan.nl  
amsterdam@stedplan.nlnl

Team Winkelen  
Drs. Femke Wokke  
MSc. Floor Planken

Voor meer informatie:

**Review:**  
Dr. Aart Jan van DurenFemke Wokke

**In opdracht van:**  
Ad fontem



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100493  
Referentie: 52100493 Ad fontem Borne Idv PlusPlus

INLEIDING	7
<b>1</b> CONTEXTANALYSE .....	<b>9</b>
1.1 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	
1.2 VRAAG EN AANBOD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 BELEIDSKADER	
<b>2</b> BEHOEFTE EN EFFECTEN .....	<b>23</b>
2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING	
2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
2.3 EFFECTEN	
2.4 CONCLUSIE	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING	
BIJLAGE 4 TOETSINGSKADER COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN	



## INLEIDING

De ondernemer van de PLUS aan de Oude Hengeloseweg 36 in Borne heeft de wens om de huidige supermarkt uit te breiden. Dit om het comfort van de bezoekers te waarborgen, het assortiment te verbreden en het magazijn te vergroten. De nadruk van de uitbreiding ligt op de optimalisatie van de winkel. Momenteel kenmerkt de winkel zich al door een breed assortiment van lokale ondernemers, de wens is om dit verder uit te breiden. Ook het vergroten van het versaanbod en het mogelijk ter plaatse bereiden en nuttigen van maaltijden zijn belangrijke elementen om tot een toekomstbestendige winkel te komen. Op deze manier wenst de ondernemer om de ontmoetingsfunctie voor de wijk verder te versterken. Kortom om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige vraag is de ondernemer voornemens de winkel uit te breiden.

De ondernemer is voornemens om de winkel uit te breiden met ca. 470 m<sup>2</sup> wvo (720 m<sup>2</sup> bvo). Ook het aantal parkeerplaatsen zal worden uitgebreid met ca. 25 nieuwe parkeerplekken. Voordat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden is er ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Naast behoeft en effecten analyses wordt het plan ook tegen gemeentelijk beleid en aan andere voor de wetgever relevante zaken gehouden (jurisprudentie Raad van State inzake duurzame ontwrichting en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat). Ad Fontem heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd de uitbreiding van de supermarkt aan de Oude Hengeloseweg aan de Ladder te onderbouwen.

In het voorliggende rapport staan de volgende vragen centraal:

- **Behoeft.** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk kwalitatief) aan de uitbreiding van de PLUS vestiging aan de Oude Hengeloseweg met ca. 470 m<sup>2</sup> wvo (720 m<sup>2</sup> bvo) in Borne?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks) aanbod en de winkelstructuur elders in de gemeente op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

**PLUS Oude Hengeloseweg toe aan uitbreiding om toekomstbestendig te blijven en groeiend inwoneraantal te bedienen.**

- PLUS is gevestigd aan de Oude Hengeloseweg in Borne waar het een verzorgingsgebied bedient van ca. 23.700 inwoners.
- De uitbreiding van de PLUS met ca. 470 m<sup>2</sup> wvo kan worden gezien als een kwaliteitsimpuls van het supermarktaanbod in Borne. Om toekomstbestendig te blijven en daardoor indirect de leefbaarheid en het

woonplezier in het omliggende gebied te waarborgen is deze uitbreiding te motiveren. Naast de uitbreiding van de supermarkt wordt ook het aantal parkeerplaatsen op het bijbehorende parkeerterrein vergroot door een toevoeging van ca. 25 parkeerplekken.

- Om de uitbreiding van de supermarkt, magazijn en parkeerplaatsen mogelijk te maken moeten vier woningen in de nabije omgeving van de propositie gesloopt worden. Het gaat hier om Oude Hengelseweg 38 en Eurpastraat 64.

#### **Gewenste uitbreiding PLUS zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden.**

- Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er op basis van een distributieve berekening voldoende indicatieve marktruimte mede door de huidige hoge koopkrachtbinding- en toevloeiing van respectievelijk 92% en 23%. De behoefte aan supermarktmeters en daarmee de marktruimte zal naar de toekomst toenemen, tegen de achtergrond van een groeiende bevolking in Borne, en in 2032 voldoende zijn om de geplande uitbreiding van ca. 470 m<sup>2</sup> wvo te motiveren.
- Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de uitbreiding van PLUS. Er is sprake van een optimalisering en geen directe schaa sprong. PLUS bezorgt online bestellingen vanuit de winkel en deze duurzame oplossing vraagt extra magazijnruimte. Daarnaast vervult PLUS een belangrijke sociale ontmoetingsfunctie en kan de supermarkt door meer fysieke ruimte beter insprijngen op het veranderende koopgedrag van de consumenten, met name veroorzaakt door de toename van online verkopen en maaltijdgemak.
- PLUS Huls van den Nieuwboer is daarnaast de supermarkt die voor een groot deel van de inwoners van de nieuwe wijk de Bornsche Maten de dichtstbijzijnde dagelijkse voorziening is. De uitbreiding zorgt ervoor dat de toename van potentiële klanten uit deze wijk goed kan worden opgevangen.

#### **Geen negatieve effecten, uitbreidingswens te motiveren**

- De uitbreiding van de supermarkt heeft geen verdringingseffect op het bestaande aanbod. Er is namelijk sprake van een uitbreiding van de supermarkt, en niet van nieuwvestiging. Met de uitbreiding worden de meters ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit. In praktijk zal dan ook slechts sprake zijn van beperkte omzetteffekten waarvan Albert Heijn en PLUS Wallerbosch door overlap in formule en segment het grootste effect zullen opmerken. Het beperkte omzetverlies heeft geen invloed op het toekomstperspectief van supermarkten binnen Borne.
- De uitbreiding brengt geen negatieve effecten in het kader van leegstand en aantasting van het woon-, en leef- en ondernemersklimaat met zich mee.



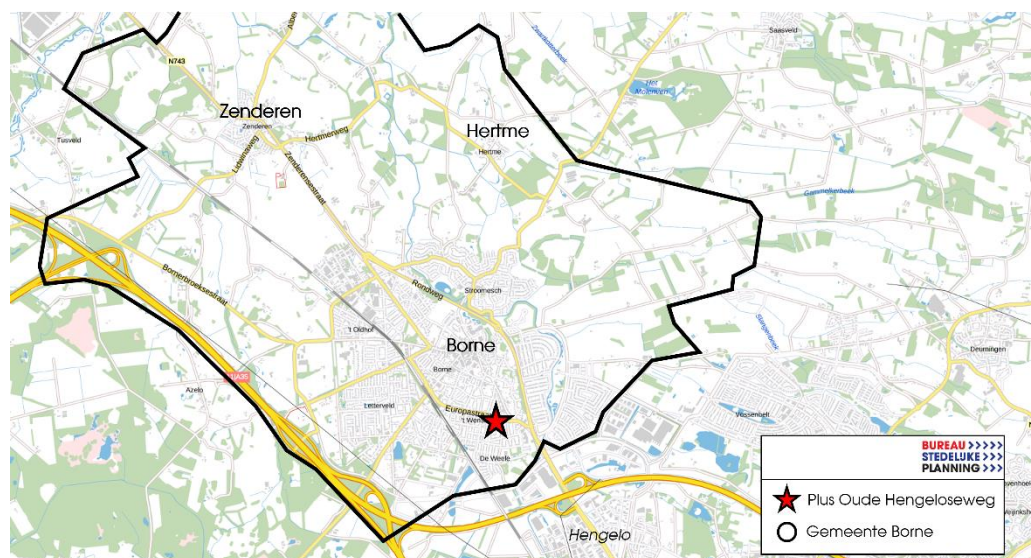
## 1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk komt achtereenvolgend de locatie- en projectbeschrijving, vraag- en aanbodsituatie en relevante trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche aan bod.

### 1.1 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

#### LOCATIE >>

De projectlocatie ligt aan de Oude Hengeloseweg 36, ten zuidoosten van de kern Borne, in de gemeente Borne. De kern Borne is de grootste kern in de gemeente en ligt in het zuidelijke deel. De projectlocatie is gelegen op de hoek van de Oude Hengeloseweg en de Europastraat. De Europastraat vormt een belangrijke ontsluitingsweg tussen de verschillende woonwijken in Borne.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE PLUS OUDE HENGELOSEWEG BORNE  
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

#### PROJECTOMSCHRIJVING >>

##### Huidige situatie

In de huidige situatie heeft de PLUS supermarkt een vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Het magazijn van de winkel bevindt zich aan de zijde van de Europastraat. Aan de andere kant van de Oude Hengeloseweg is de parkeerplaats gevestigd.

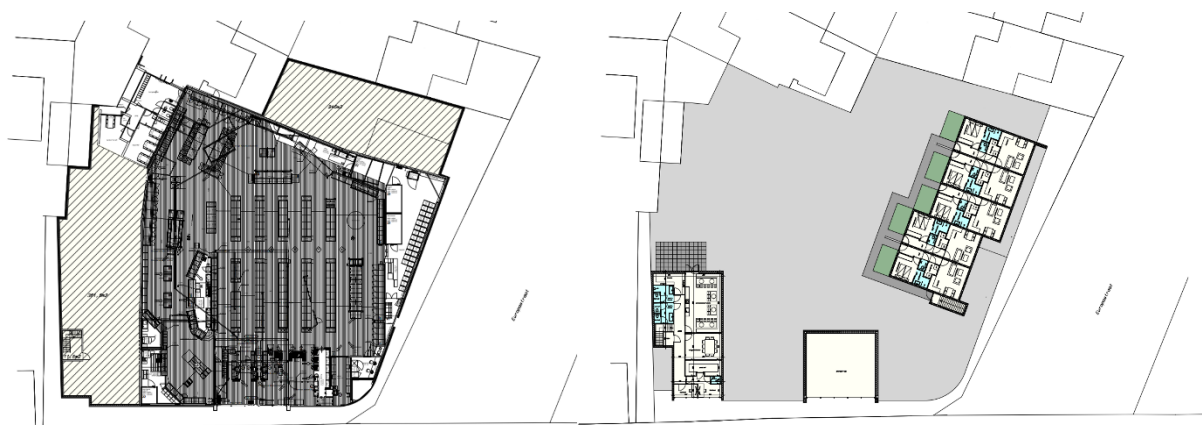
### Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie zal de PLUS supermarkt uitgebreid worden met ca. 470 m<sup>2</sup> vwo. (720 m<sup>2</sup> bvo). De uitbreiding vindt plaats aan de Europastraat en de Oude Hengeloseweg. Om de uitbreiding mogelijk te maken zullen de woningen (Oude Hengeloseweg 38 en Europastraat 64) die momenteel op deze locaties gesitueerd zijn gesloopt worden. De locatie van de woning aan de Oude Hengeloseweg 38 zal ruimte bieden aan de uitbreiding van de winkel zelf. De woning aan de Europastraat 64 zal ruimte maken voor uitbreiding van het magazijn, de kantine en het kantoor van de supermarkt. Om niet alleen de winkel zelf uit te breiden maar ook meer parkeermogelijkheden te creëren worden ook de woningen aan de Oude Hengeloseweg 55 en 57 gesloopt. Op deze locatie worden ca. 25 extra parkeerplekken gerealiseerd.



FIGUUR 2 INTERPRETATIE NIEUWE SITUATIE

Bron: Ad Fontem



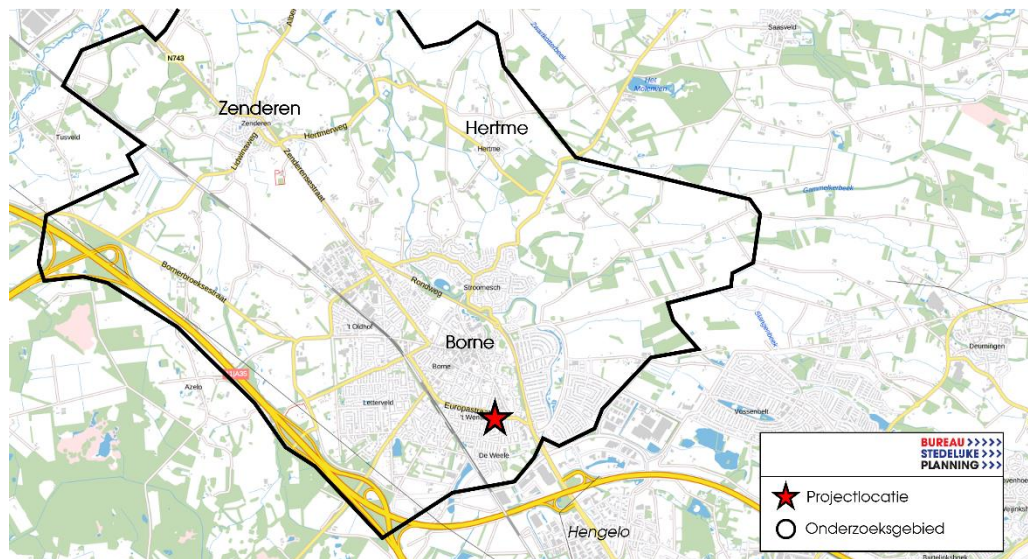
FIGUUR 3 PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE, BEGANE GROND (LINKS) EN VERDIEPING (RECHTS)

Bron: Ton Kuipers Architecten

## 1.2 VRAAG EN AANBOD

### ONDERZOEKSGBIED >>

Het onderzoeksgebied is vastgesteld aan de hand van het klantherkomstonderzoek uitgevoerd door PLUS Retail in 2018. Er is er voor gekozen om uit te gaan van één enkel onderzoeksgebied bestaande uit de gehele gemeente Borne. In totaal wonen er nu 23.668 inwoners in het onderzoeksgebied.



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

### KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED >>

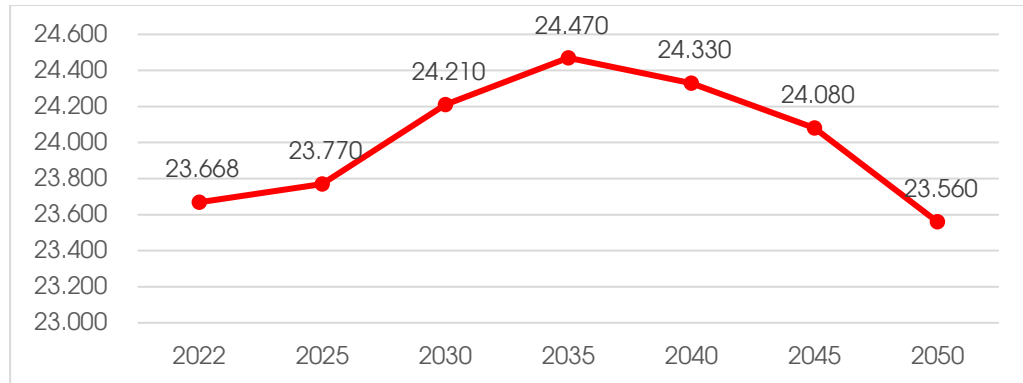
- Het onderzoeksgebied kent momenteel een inwoneraantal van 23.668 inwoners. De verwachting is dat dit de komende jaren licht zal toenemen.
- De leeftijdsopbouw binnen het onderzoeksgebied is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudensgrootte is groter dan het Nederlands gemiddelde. Dit wijst op de aanwezigheid van gezinnen.
- De inwoners hebben gemiddeld een iets lager inkomen (€26.600) in vergelijking met het Nederlands gemiddelde (€ 27.100). Het inkomensniveau ligt 1,8% onder het landelijk niveau.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Borne	23.668	17%	11%	23%	27%	22%	2,4	€ 26.600
Nederland		16%	12%	25%	28%	20%	2,1	€ 27.100

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2021, inkomen betreft 2019 (meest recent)

## BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUWPLANNEN >>

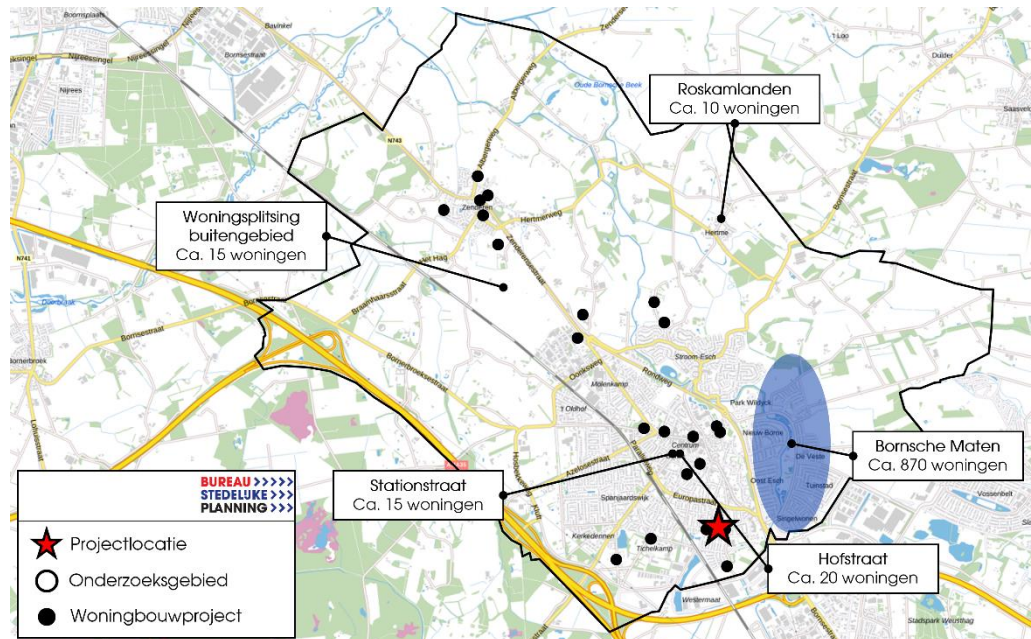


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE BORNE

Bron: Primos 2022

- De bevolkingsprognose van Primos laat zien dat het inwoneraantal in Borne de komende jaren licht zal toenemen. Tot 2040 zal de bevolking groeien naar 24.330 (3%). Hierna zal de groei afnemen en zal het inwoneraantal in 2050 op een vergelijkbaar niveau als het huidige terecht komen (23.560 inwoners).
- Op korte termijn zijn er woningbouwplannen in het oosten van de kern Borne. Hier wordt de uitbreidingswijk De Borne Maten gerealiseerd. In totaal worden er nog ca. 870 woningen gerealiseerd in De Borne Maten.
- In combinatie met andere woningbouwplannen in de gemeente komen er de komende jaren nog ca. 980 nieuwe woningen bij. De meeste woningbouwplannen zijn kleinschalig van aard. De grotere projecten (meer dan 10 woningen) zijn van toelichting voorzien in Figuur 6.
- PLUS Huls van den Nieuwboer is ruimtelijk gezien de meest gunstig gelegen supermarkt voor de nieuwe bewoners van De Borne Maten. Vanuit grote delen van de wijk is deze PLUS de dichtstbijzijnde supermarkt.





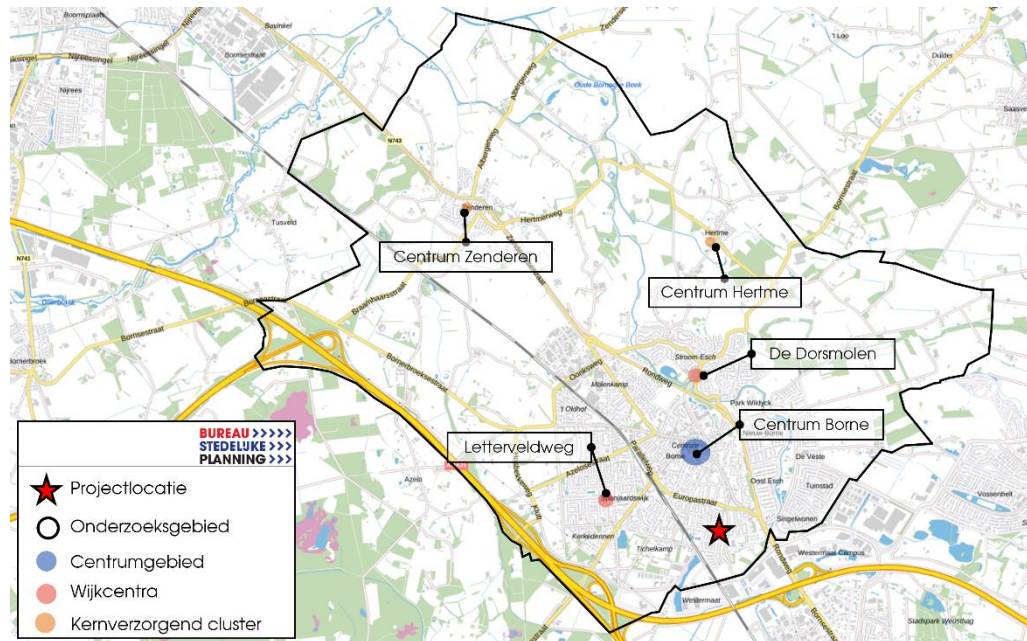
FIGUUR 6 WONINGBOUWPROJECTEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: Nieuwe Kaart van Nederland; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

## DETAILHANDELSSTRUCTUUR >>

### Detailhandelsstructuur

Borne kent een hiërarchische detailhandelsstructuur waarin het centrum van Borne het belangrijkste voorzieningencluster is in de gemeente. Naast het centrum van Borne zijn er twee wijkverzorgende centra, Letterveldweg en De Dorismolen. Beide centra hebben van oorsprong een dagelijkse boodschappenfunctie. Echter is de supermarkt in De Dorismolen gesloten, hierdoor is het aanbod momenteel beperkter dan aan de Letterveldweg. In de kernen Zenderen en Hertme zijn geen dagelijkse voorzieningen te vinden.

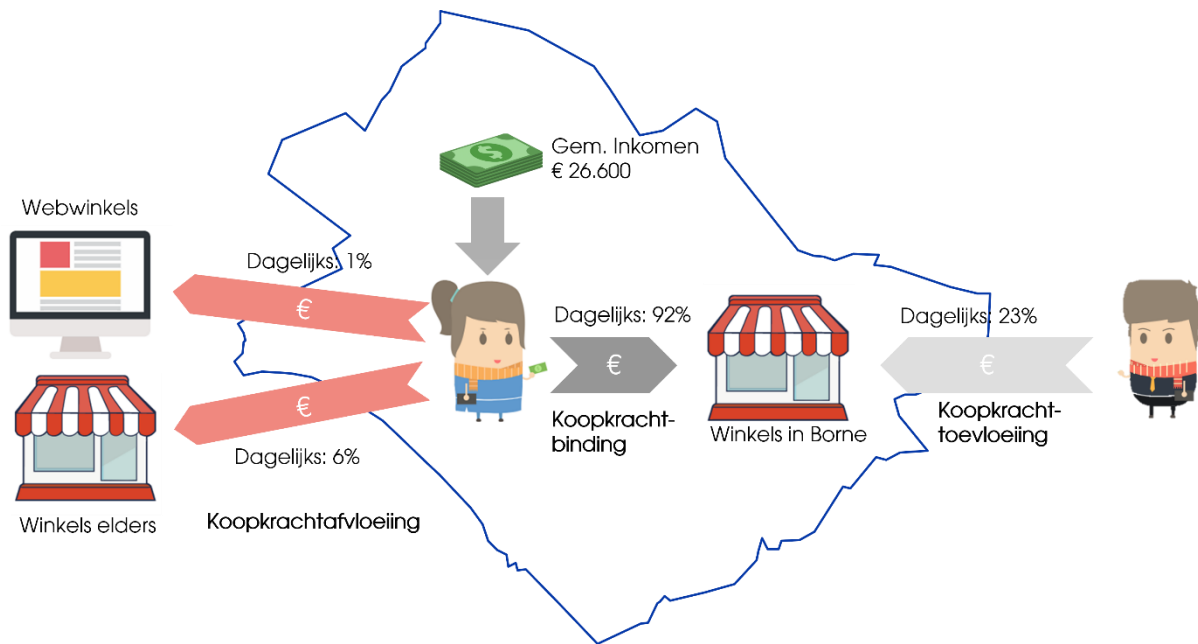


FIGUUR 7 DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE BORNE  
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

## KOOPSTROMEN >>

Het koopstromenonderzoek geeft inzicht in het functioneren van het winkelaanbod in een bepaald winkelgebied of een gemeente. Voor de gemeente Borne is het meest recente koopstromenonderzoek in 2019 uitgevoerd als onderdeel van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland. Hieruit blijkt dat de koopkrachtbinding sinds 2010 en 2015 is toegenomen (respectievelijk van 87% in 2010, naar 91% in 2015 tot 92% in 2019). Daarnaast wordt ook duidelijk dat de koopkrachtbinding in Borne hoger ligt dan in vergelijkbare kernen die mee zijn genomen in de benchmark (90%). Deze toename en hogere binding dan de benchmark laat zien dat het dagelijkse aanbod in de gemeente Borne naar verwachting goed functioneert.

Naast de koopkrachtbinding en -afvloeiing uit de eigen gemeente is er ook sprake van een koopkrachttoevloeiing, dit is het aandeel van de omzet die van buiten de eigen gemeente afkomstig is. In de gemeente Borne is dit voor de dagelijkse sector 23% van de totale omzet. Ook dit ligt hoger dan in benchmark gemeenten, waar de toevloeiing op 17% ligt.



FIGUUR 8 OVERZICHT KOOPSTROMEN GEMEENTE BORNE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

Borne kent momenteel zes supermarkten waarvan de meeste geconcentreerd zijn rondom het centrum van de kern. Enkel de PLUS Huls van den Nieuwboer en de Nettorama zijn elders in de kern gelegen. In totaal behelst het supermarktaanbod in Borne ca. 6.950 m<sup>2</sup> wvo. PLUS is als enige supermarkt met twee vestigingen aanwezig in het onderzoeksgebied.

Het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied voorziet een breed publiek en kent een breed aanbod uit alle verschillende supermarktsegmenten. De meeste supermarkten in Borne kennen een moderne omvang (>1.200 m<sup>2</sup> wvo) wat zorgt voor de eerder genoemde hoge koopkrachtbinding en -toevloeiing voor de dagelijkse detailhandel in Borne.



FIGUUR 9 SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: Locatus juli 2022; BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1. **Albert Heijn** (1.139 m<sup>2</sup> wvo) heeft een winkel in het centrum van Borne. In 2018 is de winkel volledig gerenoveerd volgens het nieuwste Albert Heijn format met meer versproducten en comfort door een ruimere indeling.
2. **Aldi** (847 m<sup>2</sup> wvo) aan de Grotestraat ligt tegenover de PLUS aan de Hôte. De winkel is in 2018 volledig gerenoveerd. Er is onder andere meer ruimte gemaakt voor versproducten. De winkel deelt samen met de PLUS een ruime parkeerplaats op maaiveld.
3. **Lidl** (1.245 m<sup>2</sup> wvo) is gelegen in het centrum van Borne en is de meest recent geopende supermarkt van Borne (januari 2016).
4. **PLUS** (1.099 m<sup>2</sup> wvo) aan de Hôte ligt aan de rand van het centrum en tegenover de Aldi. De winkel is van franchiseondernemer Wallerbosch.
5. **Nettorama** (1.258 m<sup>2</sup> wvo) heeft een winkel aan Letterveldweg in het westen van Borne. In 2017 is het interieur van de winkel volledig gerenoveerd en vervolgens is ook de parkeersituatie geoptimaliseerd. Nettorama trekt klanten vanuit een groot verzorgingsgebied en genereert daarmee toevloeiing voor Borne.

## RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN &gt;&gt;

- In Borne is in nieuwbouwproject de Bornsche Maten in het bestemmingsplan ruimte voor detailhandel. Naast de bestaande sporthal De Veste zijn er twee bouwvlakken van ca. 975 m<sup>2</sup> en ca. 775 m<sup>2</sup> met een gemengde bestemming. Het vestigen van detailhandel op deze locatie niet uitgesloten. Echter is de vestiging van een supermarkt op de beide bouwvlakken in het bestemmingsplan wel uitgesloten.



- Recentelijk heeft PLUS de Coop supermarkten overgenomen, dat is echter niet van invloed op de supermarkten die gelegen zijn binnen het verzorgingsgebied.. De dichtstbijzijnde Coop winkels zijn gelegen in Albergen en Hengelo. Kijkend naar de koopstromen blijkt dat de gemeente Hengelo verantwoordelijk is voor 4% van de toevloeiing naar Borne. De gemeente Tubbergen, waar Albergen onderdeel van is, is verantwoordelijk voor 2% van de toevloeiing. De verwachting is dan ook niet dat het ombouwen van deze winkels naar PLUS invloed is op de kooporiëntaties binnen het verzorgingsgebied.



### 1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

#### DE BELANGRIJKSTE TRENDS IN BEELD >>

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

 <p><b>FOOD WINT AAN BELANG</b>          Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>	 <p><b>SUPERMARKTEN PROFITEREN</b>          Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds. Het supermarktlandschap kenmerkt zich door overnames waardoor er steeds minder formules overblijven. (verdwijnen Super de Boer, C100, Emté etc)</p>

	<p><b>VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK</b></p> <p>Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving.</p>		<p><b>SCHAALVERGROTING</b></p> <p>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> wvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>
			
	<p><b>SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK</b></p> <p>Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet.</p>		<p><b>GROTE IMPACT E-COMMERCE</b></p> <p>In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In het oosten van het land is dit naar verwachting lager. De belangrijkste reden hiervoor dat online opties zoals Picnic niet overal beschikbaar zijn. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop. Ook zien we in de Randstad nieuwe samenwerkingen ontstaan tussen supermarkten en online bezorgers zoals Gorilla's met Jumbo en Albert Heijn met Thuisbezorgd.</p>

### PLUS BRILJANT 2.0 FORMULE >>

PLUS is momenteel bezig met de uitrol van haar Briljant 2.0 formule. De nieuwe formule is een vervolg op de succesvolle Briljant formule en draait volledig om goed eten, voor iedereen elke dag. De focus ligt op verse producten, presentatie en aanbiedingen op de winkelvloer. Bij recente Briljant 2.0 vestigingen is horeca-unit met sit-in gecreëerd. Het gaat om één grote en een paar kleine tafels met stoelen

waar klanten een kop koffie kunnen drinken met bijvoorbeeld een broodje of gebak.

Het nieuwe Briljant 2.0 concept sluit naadloos aan op de huidige supermarkttrends. Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar gemak, maar ook naar kwaliteit. Ze willen wel goed eten, maar hebben steeds minder tijd om goed te kunnen koken. PLUS speelt hierop in met versbereide producten op de winkelvloer zoals pizza's, gebakken kip, sandwiches en streekproducten. Uiteindelijk moeten alle PLUS-vestigingen over naar het nieuwe concept.<sup>1</sup>

## 1.4 BELEIDSKADER

### RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de uitbreiding van winkels zoals deze voor ligt kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens echter op 500 m<sup>2</sup> bvo. In dit geval gaat het om een uitbreiding van meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo en is het verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te motiveren.

### GEMEENTELIJK BELEID >>

Het detailhandelsbeleid van Borne is vastgelegd in het Masterplan Centrum Borne en is in 2010 vastgesteld door het college. Ondanks dat de focus van het Masterplan op het centrum van Borne ligt wordt ook de relatie met omliggende gebieden gelegd. De belangrijkste uitgangspunten voor dagelijkse detailhandel en supermarkten zijn:

- Een sterk voorzieningenaanbod is nodig om het centrum van Borne optimaal te laten functioneren. Supermarkten spelen hierin een belangrijke rol als trekkers. Het overige winkelaanbod in het centrum kan profiteren van de trekkracht van de supermarkten.

<sup>1</sup> Diverse bronnen waaronder: Retailtrends 'Waarom PLUS wat minder bescheiden wordt'

- Wanneer een sterk en geconcentreerd aanbod gevestigd is in het centrum van Borne kan het de functie vervullen van een groot dorpscentrum voor met name de inwoners uit de eigen gemeente.

Naast het Masterplan heeft het college in 2011 het ‘Toetsingskader commerciële voorzieningen gemeente Borne’ vastgesteld. Het kader geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor commerciële voorzieningen. De belangrijkste punten zijn:

- Het centrum van Borne is het belangrijkste voorzieningencluster in de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in het centrum.
- De Letterveldweg en de Dorsmolen behouden hun wijkverzorgende functie, om ook in de toekomst de consument op korte afstand van hun woning beschikking te geven over dagelijkse voorzieningen. Verdere uitbreiding van het aanbod is hier ongewenst.
- Buiten het centrum en de twee wijkcentra dient voorzichtig en terughoudend om te worden gegaan met nieuwe ontwikkelingen en substantiële uitbreidingen. Er worden in de gemeente geen nieuwe voorzieningenclusters ontwikkeld.
- Buiten de drie centra wordt terughoudend omgegaan met nieuwe initiatieven. Bestaande voorzieningen buiten de gewenste structuur kunnen blijven bestaan, maar uitbreiding hiervan wordt niet toegestaan (buiten de bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan).
- In Zenderen en Hertme is het draagvlak voor voorzieningen beperkt. Kernverzorgende voorzieningen zijn toegestaan, maar naar verwachting niet haalbaar in exploitatie. Bestaande voorzieningen kunnen blijven bestaan.

Deze ontwikkelingsrichting is vertaald naar het toetsingskader commerciële voorzieningen in Bijlage 4.

Naast deze beleidsstukken is ook de Ontwikkelvisie Centrum Borne Noord (2019) opgesteld. Hierbij ligt de focus op het verbeteren van de uitstraling van het gebied dat als entreegebied dient voor het centrum van Borne. Belangrijke punten in deze visie die gemeente breed toepasbaar kunnen zijn, zijn:

- De bereikbaarheid van het centrum van Borne;
- Doorstroming van het verkeer en het verbeteren van de parkeermogelijkheden;
- Anticiperen op klimaatverandering door goede afvoersystemen en meer groen in het straatbeeld;
- Leegstand tegen gaan en/of oplossen.

#### BESTEMMINGSPLAN >>

In het vigerende bestemmingsplan voor de supermarkt is de bestemming detailhandel. Het bestemmingsplan voor de aangekochte kavels waar de toevoeging moet plaatsvinden is momenteel wonen. Dit betekent dat er een

aanpassing van het bestemmingsplan nodig is voordat de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden. Aan de hand van een goede onderbouwing van behoefte en effecten kan dit middels een (ladder)onderbouwing worden vergund door het bevoegd gezag (college). Deze rapportage zal daarom als onderbouwing bij de planprocedure worden ingevoegd.

### Toekomstvisie Mijn Borne 2030

In samenwerking met de bewoners is de gemeente bezig met het opstellen van de toekomstvisie voor Borne. De visie moet nog worden vastgesteld. In de visie zijn de volgende ambities voor Borne benoemd:

- **Identiteit.** Borne heeft zijn eigen identiteit, in de komende jaren moet Borne zichzelf blijven en werken om deze identiteit vast te houden;
- **Ondernemend.** Borne is ondernemend, dit biedt mogelijkheden voor het centrum, de detailhandel en horeca maar ook voor nieuwe initiatieven;
- **Duurzaam.** Borne wil zich profileren als een groene gemeente, waarbij de natuur gekoppeld wordt aan duurzaamheid;
- **Bereikbaar.** Borne is bereikbaar en er wordt gewerkt aan het verbeteren van de infrastructuur.
- **Sociaal en cultureel.** Borne wil zich profileren als een woongemeente met een cultureel- en sociaal aanbod
- **Recreatie en toerisme.** Borne heeft potentie, die verder ontwikkeld dient te worden.
- **Wonen.** Borne is een fijne woonplek, dat moet zo blijven. Van belang is om te zorgen dat de voorzieningen aansluiten op de wensen van de bewoners.
- **Veiligheid.** Knelpunten in de verkeersveiligheid dienen aangepakt te worden.

Bron: Toekomstvisie Mijn Borne 2030.  
<https://issuu.com/ikwilvanille/docs/toekomstvisiemijnborne2030>

## CONCLUSIE BELEID >>

Het Masterplan en het bijbehorende Toetsingskader Commerciële Voorzieningen zijn inmiddels bijna twaalf jaar oud. Sindsdien hebben zich een aantal veranderingen voorgedaan in de detailhandelsstructuur van Borne. De belangrijkste verandering is dat in wijkcentra De Dorismolen in de wijk Stroom Esch inmiddels geen supermarkt meer is gevestigd. In tegenstelling tot de Letterveldweg (Nettorama) en de Oude Hengeloseweg (projectlocatie) heeft deze locatie schijnbaar niet de juiste eigenschappen om een rendabele supermarkt te exploiteren.

De PLUS aan de Oude Hengeloseweg vervult vooral een wijkverzorgende functie. Om deze in de toekomst te kunnen blijven vervullen is uitbreiding en optimalisatie van de winkel vereist. Daarmee wordt geen nieuw voorzieningencluster ontwikkeld, maar juist een bestaande wijkvoorziening nabij een groeiende wijk de Borsche Maten (zonder dagelijkse voorzieningen) geoptimaliseerd.

Met het wegvallen van wijkcentrum De Dorsmolen is het aannemelijk om naast de reeds uitgebreide Nettorama in Letterveld (zuidkant) ook de PLUS aan de Oude Hengeloseweg (oostkant) op te waarderen. Mede door de strategische ligging ten opzichte van de Borsche Maten, het centrum en Letterveldweg ontstaat hierdoor opnieuw een evenwichtige spreiding van het (dagelijkse) detailhandelsaanbod in Borne.

Tot slot zien we ook voldoende aanknopingspunten voor het initiatief als we deze spiegelen aan het toetsingskader commerciële voorzieningen (Bijlage 4).

- De eerste stap van het toetsingskader luidt of de voorziening past bij de verzorgingsfunctie van het desbetreffende voorzieningencluster. Alhoewel PLUS Huls van den Nieuwboer geen onderdeel is van een cluster verantwoordt het groeiende aantal inwoners in de nabijgelegen wijk Borsche Maten (waar geen cluster of voorzieningen gepland zijn) de gewenste uitbreiding. Het groeiende klantenaantal vraagt om een ruimere winkel met dito parkeergelegenheid.
- Door verwerving van de woningen rondom is het ook mogelijk om de uitbreiding van PLUS fysiek in te passen (de tweede stap), waarbij ook de parkeercapaciteit vergroot. Tot slot zien we PLUS aan de Hengeloseweg niet als een typische solitaire locatie in het buitengebied. Van oudsher was het een kruidenierszaak die na vele verbouwingen relevant is gebleven. De huidige supermarkt wordt geëxploiteerd door de vierde generatie binnen de familie waardoor deze voorziening al decennia onderdeel is van de supermarktstructuur in Borne.

## 2 BEHOEFTE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk zetten we het initiatief af tegen de ruimtelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarnaast analyseren we de effecten van de uitbreiding op de ruimtelijke- en detailhandelsstructuur van Borne.

### 2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING

Om de kwantitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling te becijferen wordt gekeken naar de supermarktdichtheid (zie Bijlage 2) in het verzorgingsgebied en is een distributieve berekening (DPO) gemaakt (zie Bijlage 3)

- **Er is geen kwantitatieve behoefte aan uitbreiding op basis van dichtheden.** De supermarktdichtheid van het onderzoeksgebied (aantal supermarktmeters per inwoner) betreft 0,29 m<sup>2</sup> wvo. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,27 m<sup>2</sup> wvo en wordt verklaard door de hoge koopkrachtbinding en -toevloeiing. Voor de toekomst gaan we uit van de bevolkingsprognose van Primos (2022). Dit betekent dat er in 2032 ca. 24.314 inwoners zullen wonen in het onderzoeksgebied. Dit zorgt ervoor dat de supermarktdichtheid in het onderzoeksgebied gelijk blijft op 0,29 m<sup>2</sup> wvo per inwoner.
- **Er is enige marktruimte op basis van de distributieve berekening (DPO).** De uitkomsten van de DPO-berekeningen (zie Bijlage 3) laten een indicatieve uitbreidingsruimte zien voor het onderzoeksgebied. In de huidige situatie is er indicatieve ruimte voor ca. 326 m<sup>2</sup> wvo in het onderzoeksgebied. Deze marktruimte is te verklaren door de hoge binding en toevloeiing die de gemeente Borne kent. Tegen de achtergrond van een groeiend draagvlak zal de marktruimte iets toenemen tot 525 m<sup>2</sup> wvo in 2032. De geplande uitbreiding van ca. 470 m<sup>2</sup> wvo past binnen de toekomstige indicatieve marktruimte en is daarmee kwantitatief te motiveren.

#### CONCLUSIE KWANTITATIEVE ONDERBOUWING >>

Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er op basis van de distributieve berekening voldoende marktruimte aanwezig zal zijn in 2032 in het onderzoeksgebied om de uitbreiding van PLUS te verantwoorden.

## 2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING

Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de uitbreiding:

- **Richting moderne maat.** De uitbreiding ligt in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. Hiermee kan het aanbod verder differentiëren om klanten aan te (blijven) trekken om zo tot een toekomstbestendige supermarkt te komen.
- **Uitbreiding gericht op optimalisatie, slechts beperkte schaalsprong.** Bij de gewenste uitbreiding van PLUS Huls van den Nieuwboer zal het winkeloppervlakte stijgen met 470 m<sup>2</sup> wvo. De vergroting is niet gericht op een schaalsprong, maar juist meer op optimalisatie van de winkel:
  - **Winkelbeleving.** De uitbreiding is vooral bedoeld voor optimalisatie van de winkelbeleving. De ondernemer wenst onder andere meer ruimte voor de koffiecorner met zitplaatsen, meer versbeleving, de ambachtelijke slagerij en voor het bereiden van maaltijden en producten. De opzet van de winkel verandert zodat meer comfort en ruimte kan worden geboden aan het groeiende inwonertal.
  - **Online, bezorging en magazijn.** De uitbreiding zal ook in belangrijke mate gebruikt worden om meer fysieke ruimte te creëren voor het afhandelen van onlinebestellingen. De onlinebestellingen zijn de afgelopen jaren flink toegenomen waardoor deze ook meer magazijnruimte vragen. De PLUS organisatie heeft er, in tegenstelling tot andere supermarktorganisaties, voor gekozen om online bestellingen vanuit het huidige winkelbestand te bezorgen in plaats vanuit een centraal distributiecentrum. Hierdoor zijn de afstanden beperkter waardoor het een duurzame oplossing is. Met de beoogde uitbreiding wordt het magazijn vergroot en ruimte gecreëerd voor de opslag van de online bestellingen zodat dit zoveel mogelijk inpandig kan worden verzorgd.
- **Ontmoetingsfunctie in de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkten zijn bij uitstek plaatsen waar bewoners elkaar spontaan ontmoeten. PLUS Huls van den Nieuwboer ligt in de wijk 't Wensink, tussen het centrum en uitbreidingswijk Borsche Maten. Vooral voor inwoners uit 't Wensink en Borsche Maten heeft PLUS een belangrijke sociale ontmoetingsfunctie.
- **Groeiend potentieel.** PLUS ligt strategisch ten opzichte van de uitbreidingswijk Borsche Maten. Vanuit grote delen van de wijk is PLUS Huls van den Nieuwboer de dichtstbijzijnde supermarkt. De komende jaren worden hier nog ca 870 woningen bijgebouwd. Uitbreiding is gewenst om het groeiende klanten potentieel goed te kunnen opvangen.
- **Huidige beleid.** Het huidige beleid van de gemeente Borne is inmiddels bijna twaalf jaar oud en niet meer actueel. In één van de wijkcentra waar het toetsingskader van Borne ontwikkelingsruimte biedt is inmiddels geen supermarkt meer gevestigd. In het verlengde daarvan is het logisch om de locatie van PLUS Huls van den Nieuwboer tezamen met andere bestaande



wijkclusters aan te wijzen als ondersteunende wijkverzorgende detailhandel.

## 2.3 EFFECTEN

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen uitbreiding van PLUS aan de Oude Hengeloseweg in Borne centraal.

### ECONOMISCHE IMPULS >>

Feitelijke effectuering van de planologische uitbreiding van de supermarktbestemming zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De uitbreiding van het aantal supermarktmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben.

### UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Structuurversterking.** Door de uitbreiding van PLUS is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, de winkel is met de huidige maat en lay-out niet gereed voor de toekomst. Door de uitbreiding wordt er een moderne en aantrekkelijke supermarkt op een perspectiefrijke locatie gerealiseerd. De bewoners van Borne behouden zo ook op de lange termijn de formule met een goede bereikbaarheid vanaf hun woning.
- **Sociale functie voor de buurt.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling, waarbij uitbreiding van het aantal supermarktmeters plaats vindt, kan deze functie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

#### RUIMTELIJKE EFFECTEN >>



De uitbreiding van PLUS zal de volgende ruimtelijke effecten hebben:


- **Sloop van bestaande woningen.** Om de uitbreiding van PLUS Huls van den Nieuwboer te realiseren is het nodig om twee woningen die direct naast de projectlocatie liggen te slopen (Oude Hengeloseweg 38 en Europastraat 64). Daarnaast worden er ook twee woningen gesloopt voor het vergroten van de parkeerplaats (Oude Hengeloseweg 55 en 57).
- **Verkeer en parkeren.** De ondernemer van PLUS heeft in 2019 de parkeervoorziening bij de supermarkt uitgebreid en geoptimaliseerd. Om na de beoogde uitbreiding voldoende parkeergelegenheid te waarborgen, zal de ondernemer de parkeerplaats uitbreiden met circa 25 parkeerplekken. Verwacht wordt dat de beperkte verkeerstoename door de beoogde uitbreiding van de winkel goed kan worden opgevangen met deze extra parkeerplekken.

#### EFFECT OP BESTAANDE SUPERMARKTEN >>

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

	<p><b>Overlap in formule en functie:</b> Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied zijn alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en full-service, waarbij naar verwachting full-service supermarkten actief in hetzelfde segment als PLUS zoals Albert Heijn en PLUS Wallerbosch de grootste omzeteffecten bemerken.</p>
	<p><b>Uitbreiding dan wel nieuwvesting:</b> In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een uitbreiding van een bestaande vestiging. Hierdoor zal het effect relatief beperkt zijn.</p>

	<p><b>Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot vestiging:</b> Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reis (hier: loop)afstand is het effect vaak verwaarloosbaar.</p>
	<p><b>Het functioneren van de betreffende supermarkt:</b> Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Zoals gesteld gaat het hier om een uitbreiding van een bestaande vestiging waarbij we geen indicatie hebben dat er supermarkten in Borne aanwezig zijn die momenteel slecht functioneren.</p>

### OMZETCLAIM UITBREIDING PLUS >>

De uitbreiding van PLUS Oude Hengeloseweg behelst een toevoeging van 470 m<sup>2</sup> wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.078 per m<sup>2</sup> wvo<sup>2</sup> betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 3,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzetclaim van circa € 73.200 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 6,8%<sup>3</sup> Belangrijke nuanceringen daarbij zijn:

- De additionele claim vindt plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied. PLUS Oude Hengeloseweg is binnen dit groeiend potentieel het meest strategisch gelegen.
- Ook is er sprake van een uitbreiding van de supermarkt en niet een nieuwvestiging. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten).

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 3,8 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,9 miljoen op jaarbasis<sup>4</sup>.

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 6.646 m<sup>2</sup> wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 3,4%<sup>5</sup>. Het verdringingseffect zal zich verspreiden over de verschillende full-service supermarkten in het onderzoeksgebied en hierdoor nauwelijks worden opgemerkt. Door de overlap in formule en segment zal het omzeteffect bij Albert Heijn en PLUS Wallerbosch het grootst zijn.

<sup>2</sup> Omzetkengetallen 2020

<sup>3</sup> Bestaande wvo = 6.646 m<sup>2</sup>, extra wvo = 472 m<sup>2</sup>, Berekening: 4072/6.646 = 6,8%

<sup>4</sup> Berekening 0,5 \* 3,8 miljoen = 1,9 miljoen

<sup>5</sup> Berekening € 1,9 miljoen/(6.646 m<sup>2</sup> wvo \* € 8.078 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 3,4%

## LEEGSTAND &gt;&gt;

De gemiddelde winkelleegstand in Borne bedraagt 7,0% van de winkelvloerooppervlakte<sup>6</sup>. Dat is iets lager dan het landelijk gemiddelde van 7,6%.<sup>7</sup>

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetzijging leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetzijging gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetzijging ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestigings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 3,4% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 118 m<sup>2</sup> wvo<sup>8</sup>. Omdat het gaat om een uitbreiding van een al gevestigde supermarkt wordt het effect voor het grootste deel tenietgedaan. De uitbreiding van PLUS zal daarom zeker geen structuurverstoring hebben of 'duurzame ontwrichting' veroorzaken.

## EFFECTEN OP WOON- EN LEEFKLIMAAT &gt;&gt;

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woning hun geregelde inkopen kunnen doen. De uitbreiding van PLUS zal ervoor zorgen dat inwoners van het onderzoeksgebied in de nabijheid van hun woning hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen zonder dat het te druk wordt in de supermarkt door een groei van het inwonertal. Ook van een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstandstoename sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders in Borne is geen sprake.

<sup>6</sup> Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

<sup>7</sup> Locatus, 2021

<sup>8</sup> Berekening  $0,5 * 3,4\% * 6.646 = 118 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

## 2.4 CONCLUSIE

- De uitbreiding van PLUS Oude Hengeloseweg in Borne met ca. 470 m<sup>2</sup> wvo kan worden gezien als een kwaliteitsimpuls voor het supermarktaanbod binnen de gemeente. Om toekomstbestendig te blijven en daardoor indirect de leefbaarheid en het woonplezier in 't Wensinke en de Bornsche Maten te waarborgen is deze uitbreiding te motiveren.
- Van een functiesprong van PLUS is in het voorliggende plan geen sprake. Het aantal supermarktmeters zal toenemen maar de focus van de uitbreiding ligt op het beter bedienen van consumenten en het versaanbod vergroten.
- Het beleid van de gemeente Borne is gericht op het versterken van bestaande clusters. PLUS Oude Hengeloseweg is een solitaire winkel, gelegen buiten een bestaand cluster, maar wel al decennia lang onderdeel van de supermarktstructuur. De strategische ligging ten opzichte van de Bornsche Maten en het wegvallen van de supermarkt in De Dorsmolen biedt mogelijkheden voor het uitbreiden van PLUS Hengeloseweg buiten de bestaande clusters.
- De kwantitatieve analyse wijst uit dat er in de toekomst voldoende indicatieve marktruimte is voor de uitbreiding. Door de verwachte groei van de bevolking (tegen de achtergrond van grote woningbouwprojecten) zal de vraag in de toekomst verder toenemen
- De uitbreiding brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De ontwikkeling zorgt voor een positieve impuls voor de directe omgeving van de supermarkt.

## BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

### Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

### Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

### Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m<sup>2</sup>.


### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

## BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD EN DICHTHEDEN

	FORMULE	ADRES	M <sup>2</sup> WVO	AFSTAND IN M	KASSA'S	OPMERKINGEN
	 PLUS	Oude Hengeloseweg 36	1.362	0	11	Projectlocatie
1.	Albert Heijn	Marktplein 27	1.139	850	8	In 2018 volledig verbouwd
2.	ALDI	Grotestraat 232-234	847	1.300	Nb.	In 2018 volledig vernieuwd
3.	Lidl	Nieuwe Markt 2	1.245	1.300	Nb.	
4.	PLUS	De Höfte 4	1.099	1.300	6	
5.	Nettorama	Letterveldweg 83	1.258	1.800	7	In 2019 vernieuwd

TABEL 2 HUIDIG SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: Locatus juli 2022

	HUIDIGE SITUATIE 2022	2032
Supermarktdichtheid (bij gelijk aanbod)	0,294 m <sup>2</sup> wvo per inwoner <sup>9</sup>	0,286 m <sup>2</sup> wvo per inwoner <sup>10</sup>
Marktruimte (bij gelijk aanbod)	-560 m <sup>2</sup> wvo <sup>11</sup>	-385 m <sup>2</sup> wvo <sup>12</sup>

TABEL 3 SUPERMARKTDICHTHEID EN MARKTRUIMTE GEBASEERD OP DICHTHEDENANALYSE

Bron: Locatus juli 2022; CBS Statline 2021; Primos 2022

<sup>9</sup> Berekening: bestaand aanbod / inwoneraantal = 6.950 m<sup>2</sup> wvo / 23.668 = 0,294 m<sup>2</sup> wvo per inwoner

<sup>10</sup> Berekening: bestaand aanbod / inwoneraantal = 6.950 m<sup>2</sup> wvo / 24.314 = 0,286 m<sup>2</sup> wvo per inwoner

<sup>11</sup> Berekening: (inwoneraantal \* landelijke dichtheid) – bestaand aanbod = (23.668 \* 0,27) – 6.950 m<sup>2</sup> wvo = -560 m<sup>2</sup> wvo

<sup>12</sup> Berekening: (inwoneraantal \* landelijke dichtheid) – bestaand aanbod = (24.314 \* 0,27) – 6.950 m<sup>2</sup> wvo = -385m<sup>2</sup> wvo

## BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector in het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvalk is uitgegaan van een huidig inwoneraantal van 23.668 inwoners in het onderzoeksgebied. Op basis van de bevolkingsprognose (Primos 2022) wordt voor 2032 uitgegaan van 24.314 inwoners in het onderzoeksgebied.
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.071 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is afkomstig uit de meest recente data van IN Retail en Panteia (Omzetkengetallen INretail 2020). Omdat het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied ca. 1,8 % lager ligt dan het landelijk gemiddelde, ligt het feitelijke bestedingscijfer ook lager. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd met een prijselasticiteit van 0,4.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het verzorgingsgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het verzorgingsgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek Oost Nederland (2019) blijkt dat de koopkrachtbinding in het onderzoeksgebied op 92 % ligt. Als we die omrekenen naar fysieke binding (en dus corrigeren voor online afvloeiing), is deze gelijk aan <sup>13</sup> We veronderstellen dat de binding naar 2032 gelijk zal blijven.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Uit het Koopstromenonderzoek Oost Nederland (2019) blijkt dat de koopkrachttoevloeiing in het onderzoeksgebied op 23 % ligt. Voor 2032 wordt uitgegaan van dezelfde koopkrachttoevloeiing.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m<sup>2</sup> wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2020. Voor supermarkten betreft het 5-jaarsgemiddelde van de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.037 m<sup>2</sup> wvo per jaar.
- **Huidig aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het verzorgingsgebied betreft 6.950 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>13</sup> Fysieke binding = dagelijkse binding / (100% - online afvloeiing) = 92 / (100-1) = 93%



PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE (2022)	2032
Inwoners	23.668	24.314
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.071	€ 2.071
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 49	€ 50
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 49	€ 50
Koopkrachtbinding	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 45	€ 46
Koopkrachttoevloeiing	23%	23%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 14	€ 14
Totale bestedingen in € mln.	€ 59	€ 60
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.078	€ 8.078
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.457	€ 8.688
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	7.276	7.475
Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo huidige situatie	6.950	6.950
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>326</b>	<b>525</b>

TABEL 4 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED EN INDICATIEVE UIBREIDINGSRUIMTE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

## BIJLAGE 4 TOETSINGSKADER COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN

Bij toetsing van elk initiatief aan de gewenste voorzieningenstructuur kan de gemeente Borne de volgende stappen doorlopen:

**1. Past het initiatief bij de verzorgingsfunctie van het betreffende voorzieningencluster?**

De voorzieningenfunctie van het initiatief wordt vastgesteld. Deze dient overeen te komen met de verzorgingsfunctie van het desbetreffende voorzieningencluster. Indien de verzorgingsfunctie van het initiatief de verzorgingsfunctie van het betreffende cluster overstijgt, is het initiatief niet passend. De gemeente Borne hanteert de volgende indeling: centrum Borne (bovenlokaal), centra Letterveldweg en Dorsmolen (wijkverzorgend) en kernen Zenderen en Hertme (kernverzorgend).

**2. Past het initiatief op de beoogde locatie?**

Gewenste initiatieven worden, indien zij op grond van bovenstaande stap worden toegestaan, beoordeeld op de mate waarin zij inpasbaar zijn. Hierbij wordt gekeken naar de fysieke ruimte en parkeercapaciteit op en de bereikbaarheid van de beoogde locatie. Op solitaire locaties is substantiële uitbreiding van bestaande voorzieningen (indicatie: meer dan 10% van het oppervlak) of ontwikkeling van nieuwe voorzieningen ongewenst. Bij voorkeur wordt hieraan niet meegewerkt.