

Gemeente Haaksbergen Actualiteitscheck Marktplan



Gemeente Haaksbergen

Actualiteitscheck Marktplan

Opdrachtgever:

Gemeente Haaksbergen

Contactpersoon:

Mevrouw Marit Metternich

Projectteam DTNP:

De heer Rik Eijkelkamp

De heer Daan Veenstra

Projectnummer:

2363.0722

Datum:

5 mei 2023

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

1. Inleiding	1
2. Bestaande beleidskaders & context	2
3. Trends & ontwikkelingen	4
4. Beoordeling effecten	8
5. Ruimtelijke inpassing	9
6. Conclusie	10
Bijlage 1: Marktruimteberekening supermarkten Haaksbergen	11

INHOUD

1. Inleiding

Het ‘gat in de Markt’ is een braakliggend stuk grond in het centrum van Haaksbergen. In 2011 adviseerde DTNP om een ontwikkeling te realiseren op dit perceel. Nu ligt er een concreet ontwerp, maar zijn de conclusies uit 2011 nog actueel?

Een plan voor het ‘gat in de Markt’

Al een aantal jaren worden er plannen gemaakt voor een ontwikkeling aan de westzijde van de Markt, in het centrum van Haaksbergen. Eerdere plannen zijn voortijdig gestrand, waardoor het perceel midden in het centrum een braakliggend terrein blijft. Deze onderbreking van aaneengesloten panden is in de volksmond het ‘gat in de Markt’ gaan heten. Op dit moment is hier een tijdelijk park aangelegd (met passende titel ‘The Gap’).

Het effect voor het centrum van Haaksbergen?

Reeds in 2011 voerde DTNP een haalbaarheidsstudie^a uit naar de mogelijke invulling van deze locatie. In deze studie werd geconcludeerd dat een ontwikkeling met daarin onder andere een supermarkt de voorkeur had. Deze voorkeur werd ingegeven door de verwachte impuls van een plan met supermarkt voor de gewenste winkelstructuur in het centrumgebied van Haaks-

a “De Markt Centraal” (DTNP, 2011)

bergen. Inmiddels ligt er een schetsontwerp van Roerink en Nordwick B.V. voor een ontwikkeling met onder andere een supermarkt van circa 1.700 m² winkelvloeroppervlak (wvo), een ondergrondse parkeergarage en een aantal appartementen op deze locatie. Deze voorgestelde ontwikkeling komt in grote lijnen overeen met het voorkeursscenario uit de eerder genoemde haalbaarheidsstudie uit 2011.

Actualiteitscheck van belang

Het verstrijken van ruim een decennium geeft aanleiding om nogmaals kritisch te kijken naar de onderliggende afwegingen uit de studie destijds.

Maatschappelijke trends en ontwikkelingen hebben sindsdien de winkelmarkt veranderd (zie bijvoorbeeld de pandemie en haar nasleep). Een dergelijke ontwikkeling, met een supermarkt, was in 2011 een impuls voor de gewenste winkelstructuur, maar is dit anno 2022 nog steeds actueel?

Gemeente Haaksbergen heeft DTNP gevraagd om een actualiteitscheck voor het Marktplan uit te voeren. In dit rapport wordt bekeken of het beoogde programma (en bijbehorende inpassing) op deze locatie nog steeds een te verwachten positief effect kan hebben op de centrum- en winkelstructuur van Haaksbergen.



Situatie van de percelen aan de Markt anno 2022



Plangebied Marktplan-ontwikkeling

2. Bestaande beleidskaders & context

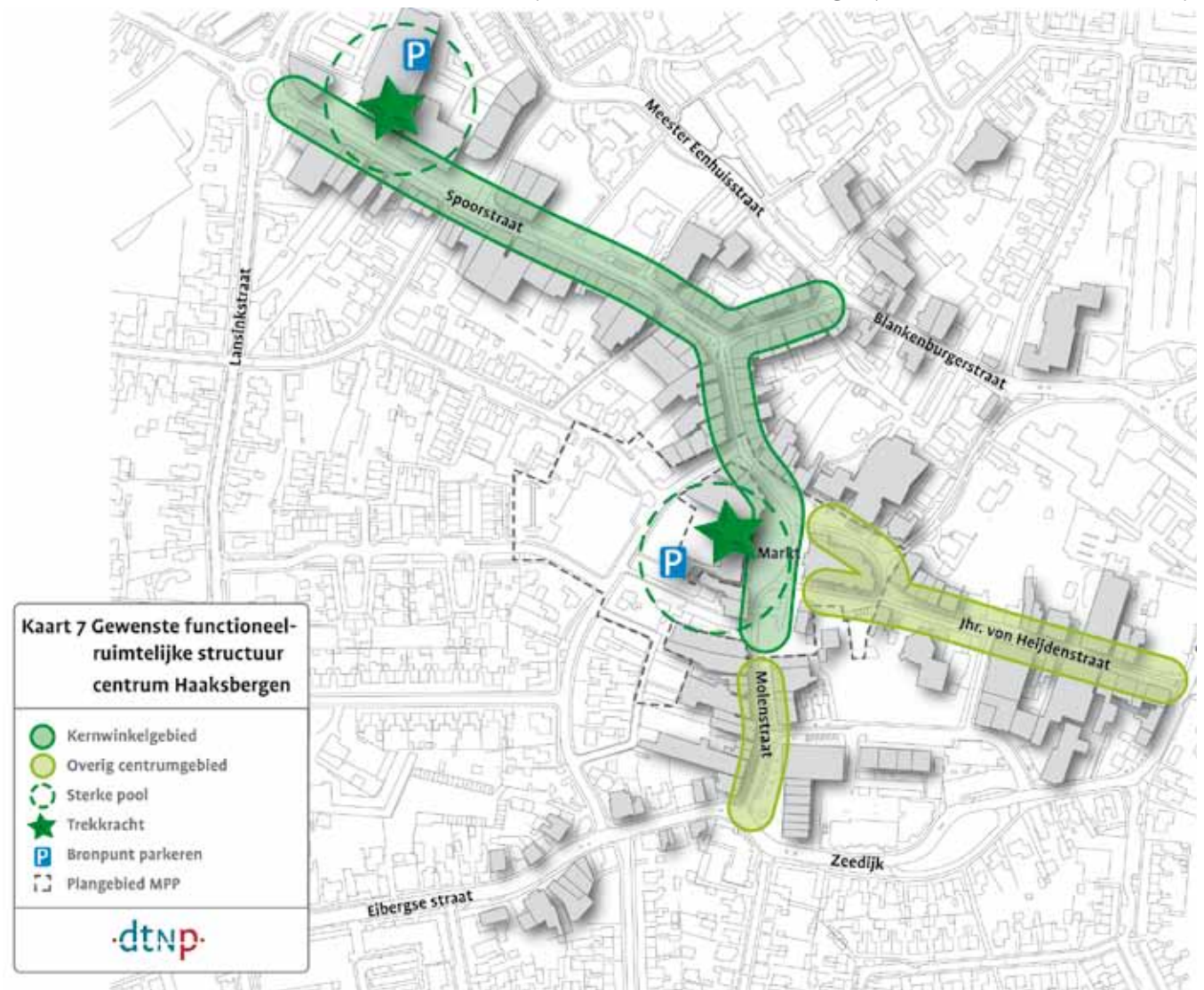
Om te beoordelen of het nieuwe Marktplan een impuls kan geven aan het centrum van Haaksbergen moet eerst bekeken worden of de gewenste structuur van het centrum uit de haalbaarheidsstudie nog steeds relevant is. Destijds gesignaleerde opgaven spelen nog steeds, wellicht zelfs nog sterker dan toen.

Gewenste structuur 'De Markt Centraal' nog steeds leidend

In de haalbaarheidsstudie uit 2011 wordt een ruimtelijk-functionele structuur opgevoerd voor het centrum van Haaksbergen: een compact winkelgebied, opgehangen aan een noordelijke en een zuidelijke pool met voldoende trekkracht. Destijds vormde de Jumbo de noordelijke pool en de Hema (hoewel eigenlijk niet sterk genoeg als trekker) op de Markt de zuidelijke pool.

Hoewel er verschuivingen in het winkelaanbod hebben plaatsgevonden, is de voorgestelde structuur van destijds nog steeds actueel. De noordelijke pool wordt ook nu nog gevormd door de Jumbo (2.005 m² winkelvloeroppervlak^a (wvo)). De Hema heeft de Markt echter verlaten, en zit nu praktisch naast de Jumbo in de Spoorstraat. De Action heeft zich gevestigd in het zuidelijke deel van de

Gewenste functioneel-ruimtelijke structuur centrum Haaksbergen (uit: De Markt centraal, DTNP, 2011)



^a Locatus (2022), omvang supermarkten zie bijlage 1.

Molenstraat en heeft enige trekkracht. Door verplaatsing van de Hema is het versterken van de zuidelijke pool voor een levendig en compact kernwinkelgebied nog steeds onverminderd noodzakelijk.

In de Jonkheer van Heijdenstraat, aangeduid als overig centrumgebied, is het aantal publieksgerichte functies sindsdien al afgenomen. Hiermee is het centrumgebied compacter geworden. In de Molenstraat zijn nog wel veel publieksgerichte functies gevestigd.

Sindsdien geen grote beleidswijzigingen voor centrum

De gewenste centrumstructuur uit 2011 is nog steeds het meest relevante beleidsstuk voor het centrum van Haaksbergen. In de Structuurvisie Haaksbergen 2030^a worden bestaande ambities bevestigd, door in te zetten op “een sfeervol en groen centrum met de Markt als stralend middelpunt” en op “het concentreren van het voorzieningenniveau”.

In 2018 is er een Actieplan Centrum Haaksbergen opgesteld. Hoewel geen formeel beleidsstuk, wordt er wel gesproken over ambities voor het centrum. Als allereerste actie wordt de ontwikkeling van het

^a Gemeente Haaksbergen (2013)

Marktplan genoemd. “De verbetering van de aantrekkingskracht en de uitstraling van de Markt heeft absolute prioriteit.”

Vanuit beleidsmatig oogpunt is de voorgestelde functioneel-ruimtelijke structuur uit 2011 dus nog steeds relevant en staat het realiseren van een vastgoedontwikkeling en het toevoegen van een publiekstrekker aan de Markt eerder nog hoger op de agenda dan in 2011.

Een vergelijkbare gemeentelijke context, toen en nu

Toen het rapport ‘De Markt Centraal’ opgesteld werd, telde de gemeente Haaksbergen ongeveer 24.500 inwoners. Ondertussen is het aantal inwoners iets



De Jumbo als noordelijke pool van het kernwinkelgebied

afgenomen tot ongeveer 24.300. Geen schokkende achteruitgang, maar ook geen aanleiding om te verwachten dat de behoefte aan winkels sindsdien is gegroeid (hierover meer in het volgende hoofdstuk over maatschappelijke trends).

Bevolkingsprognoses, toen en nu, gaan uit van een lichte afname van het aantal inwoners. Bestaande beleidsambities zijn mede ingegeven door de gemeentelijke context. De ambitie om te streven naar een compact kernwinkelgebied, om mogelijke teruglopende passantenaantallen op te vangen, is nog steeds actueel (zie wat betreft leegstand in het centrum van Haaksbergen ook het volgende hoofdstuk).



De Markt als stralend middelpunt, maar tegenwoordig zonder Hema in de zuidelijke pool van het kernwinkelgebied

3. Trends & ontwikkelingen

De maatschappij is veranderd, zeker ten opzichte van een decennium geleden. Het aandeel online winkelen stijgt nog steeds. Dit heeft een weerslag op de fysieke winkelgebieden in heel Nederland, en dus ook op het centrum van Haaksbergen.

Ten tijde van het rapport 'De Markt Centraal', geschreven in 2011, was er al sprake van een verschuiving in de bestedingen naar het internet. Het gevolg hiervan, een afnemende behoefte aan fysieke winkels, werd destijds als bedreiging van het winkelgebied genoemd. De ambitie om te werken aan een compact kernwinkelgebied werd (naast verwachte bevolkingskrimp) mede ingegeven door de ontwikkeling van internetwinkelen.

De ontwikkeling van online winkelen stopt (nog) niet

Echter, het marktaandeel van internet was destijds nog maar 5% van de totale bestedingen. De afgelopen tien jaar heeft het online winkelen een enorme vlucht genomen, zeker in de niet-dagelijkse sector (zie ook de grafiek op deze pagina). De pandemie heeft deze ontwikkeling mogelijk verder versneld, waarbij ook de dagelijkse boodschappen steeds vaker online worden gekocht. De toename van de online bestedingen zorgt voor een afname van fysieke winkels.

Winkelgebieden staan onder druk, ook in Haaksbergen

September 2022 stonden er 20 winkelpanden leeg in het centrum van Haaksbergen³, waarvan 8 in/bij het kernwinkelgebied (tussen Jumbo en Action). Het is dus veilig om te zeggen dat de impact van online winkelen ook in Haaksbergen voelbaar is. De uitdagingen voor het centrum van Haaksbergen, die zich in 2011 al enigszins begonnen af te tekenen, zijn sindsdien relevanter geworden.

Op zoek naar nieuwe impulsen voor centrumgebieden

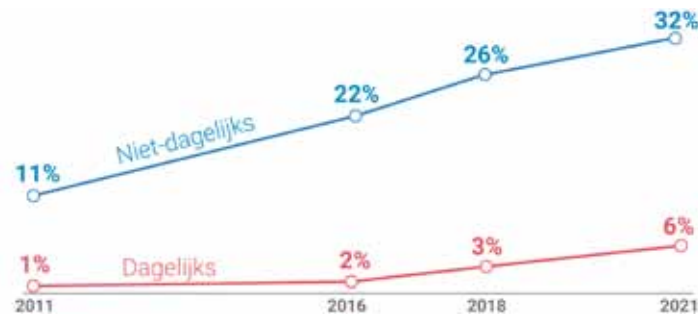
Concentratie van winkels is nog steeds een sterke remedie om centrumgebieden levendig en aantrekkelijk te houden. Daarnaast focussen centrumgebieden steeds meer op het voorzien in een breed palet aan publieksgerichte functies. Nu de winkelfunctie afneemt,

wordt bijvoorbeeld meer ingezet op ontmoeting, verblijfskwaliteit, cultuur en maatschappelijke voorzieningen als impuls. Centrumgebieden bewegen zich van een 'place to buy' naar een 'place to be', waarin verschillende bezoekmotieven naast elkaar bestaan.

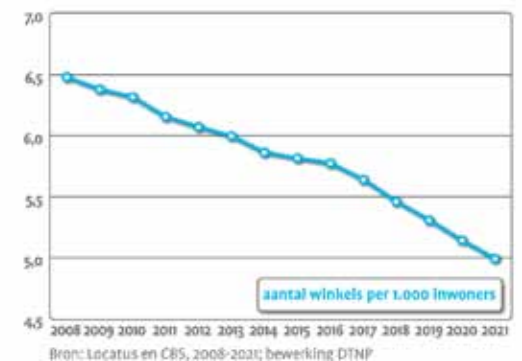


Leegstand in het centrumgebied van Haaksbergen

a Locatus, peildatum oktober 2022



Groei in het aandeel bestedingen dat online gedaan wordt...



... leidt tot een afname in fysieke winkels

De supermarkt als impuls voor het hele centrum

Supermarkten leveren een positieve bijdrage aan centrumgebieden. Het doen van boodschappen en frequente aankopen is nog steeds een leidend bezoekmotief in een middelgroot centrum als dat van Haaksbergen^a. Door het geleidelijk afnemen van de niet-dagelijkse winkelfunctie door een toename in de online bestedingen is de boodschappenfunctie relatief belangrijker geworden. In grotere dorpscentra vervullen supermarkten nog steeds een belangrijke rol als publiektrekker en passantengenerator (zie ook het kader op de volgende pagina).

Het boodschappengedrag van de consument verandert

Ook in de supermarktsector spelen enkele ontwikkelingen in het consumentengedrag. Zo is er vanuit de consument meer aandacht voor vers, behoefte aan een ruimere keuze aan artikelen (bijv. biologische opties), en staat de winkelbeleving met een aantrekkelijke uitstalling steeds meer centraal. Ook wordt er steeds meer online boodschappen gedaan. Desondanks is het marktaandeel van online in de dagelijkse sector nog steeds relatief laag ten opzichte van de niet-dagelijkse sector (zie ook de grafiek op pagina 4).

^a DTNP en Radboud Universiteit, Onderzoek middelgrote centra (jaarlijks bezoekersonderzoek; 14.000 enquêtes, in 30 grote dorps- en kleine stadscentra), 2022

De moderne supermarkt wordt groter

Om aan deze wensen te kunnen voldoen, hebben supermarkten meer ruimte nodig. De trend van schaalvergroting in de supermarktsector is landelijk waarneembaar. Het aantal moderne supermarkten (lees: meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) neemt toe, terwijl er steeds minder supermarkten zijn met een omvang van 500 tot 1.000 m² wvo (zie grafiek). Een supermarkt met een moderne maat kan goed inspelen op de behoefte van de consument aan een ruime keuze en een ruim opgezette winkel.

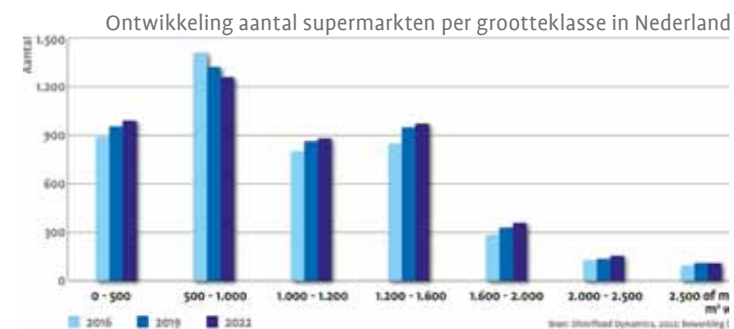
Niet alle supermarkten in Haaksbergen zijn van moderne omvang

Op dit moment zitten er vier supermarkten in het centrum van Haaksbergen. Twee daarvan, de Coop Compact (737 m² wvo) en de Aldi (810 m² wvo) zijn gelegen in de Jonkheer van Heijdenstraat (aangeduid als 'overig centrumgebied'). Deze straat ligt achter de kerk en uit de loop, en sluit niet goed aan op het beoogde kernwinkelgebied. Bovendien voldoet zeker de Coop qua omvang steeds minder aan de eisen van een moderne supermarkt. De ontwikkeling van een ruimere supermarkt, direct aan de Markt, kan dus de zuidelijke pool in de beoogde centrumstructuur

versterken en tegelijkertijd voldoende ruimte bieden aan een toekomstbestendige supermarkt van moderne omvang.



De Coop Compact in Haaksbergen, geen moderne omvang

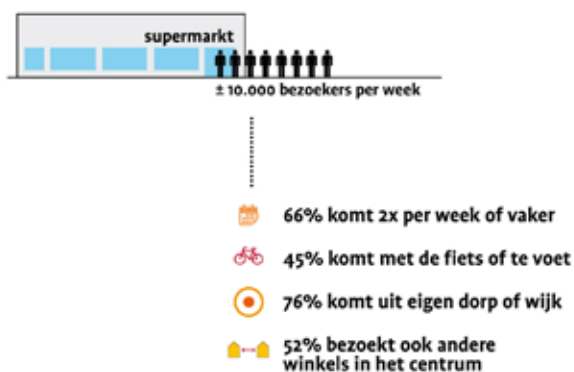


Het belang van de supermarkt

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van circa 1.200 m² vwo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers. Nabijgelegen winkels kunnen van deze bezoekersstroom profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder 3.000 respondenten in 25 dorps- en wijkcentra verspreid over het land blijkt

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

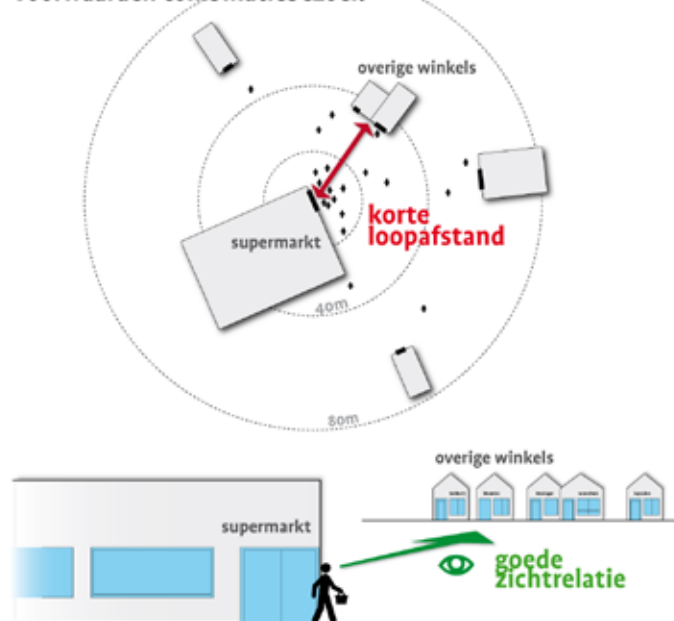


dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 52% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum^a. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

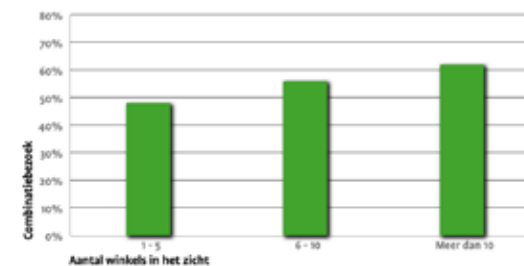
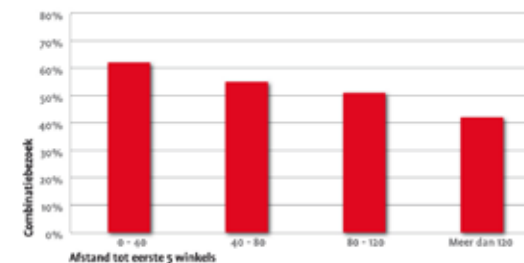
Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen.

^a DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten, 2021.

Voorwaarden combinatiebezoek



Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie figuur). Supermarkten hebben daarmee een steeds belangrijkere trekkersrol voor centrumgebieden, en kunnen een positieve impact hebben op het overige winkelaanbod. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten draagt bij aan de economische vitaliteit van (lokale) centrumgebieden.



Bron: DTNP (2021), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Het centrum van Haaksbergen: van 'place to buy' naar 'place to be'

De toename van het online winkelen zorgt ervoor dat centrumgebieden hun functieprofiel verbreden. Nu de fysieke winkels steeds verder onder druk komen te staan, wordt er gezocht naar andere bezoekmotieven. Deels wordt dit ingevuld met andere publieksgerichte functies, zoals culturele en maatschappelijke activiteiten. Daarnaast is er een hernieuwde aandacht voor het centrumgebied als plek om te verblijven en elkaar te kunnen ontmoeten.

In Haaksbergen wordt zichtbaar ingespeeld op deze ontwikkeling. Het Marktpllein is reeds heringericht en functioneert nu als horecaplein. Hiermee is de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van het centrumgebied in Haaksbergen versterkt. Op dit moment wordt ook de Molenstraat heringericht. In dit plan wordt de openbare ruimte vergroend. Tegenover het 'gat in de Markt' worden daarnaast een aantal bomen met zitmogelijkheden toegevoegd. Beide herinrichtingen zorgen ervoor dat de Markt steeds meer als aantrekkelijk centraal plein functioneert, en mensen uitnodigt om er langer te verblijven. Een echte 'place to be' dus.

Een supermarkt op de Markt als cruciaal puzzelstukje voor een toekomstbestendig centrum

Uit voorgaande analyse kan gesteld worden dat het centrum van Haaksbergen (nog steeds) gebaat is bij een compact kernwinkelgebied met verblijfskwaliteit en voldoende frequente bezoekers. Gelet op de huidige maatschappelijke trends en ontwikkelingen staan de ambities uit 2011 dus nog overeind, en zijn ze misschien zelfs actueler dan ooit. Aan de verblijfskwaliteit van het centrum wordt, met de heringerichte Markt en de bijna voltooide herinrichting van de Molenstraat, gewerkt. Het versterken van de zuidelijke pool is nog steeds gewenst vanuit de beoogde detailhandelstructuur en de ambitie voor een compact kernwinkelgebied.

Een goed ingepaste moderne supermarkt aan het Marktpllein leidt tot meer supermarktklanten in het kernwinkelgebied en daarmee meer bezoekerspotentieel voor overige winkels en centrumfuncties. Zo wordt het centrum levendiger en blijft het, vanwege het positieve effect op omliggende winkels door verwacht combinatiebezoek, als winkelgebied economisch vitaal. Een supermarktontwikkeling (met een moderne omvang) aan de Markt is, gelet op maatschappelijke ontwikkelingen en de actuele beleidscontext, in 2022 nog steeds wenselijk als centrumimpuls.



Verblijfskwaliteit in het centrum door herinrichting Markt



De herinrichting van de Molenstraat is in volle gang

4. Beoordeling effecten

Een supermarktontwikkeling heeft effecten op de supermarktstructuur in de gemeente. Kwantitatief is er geen uitbreidingsruimte voor nieuw supermarktaanbod in Haaksbergen. Desondanks wegen kwalitatieve argumenten in dit geval zwaarder, vanwege de verwachte positieve effecten op de winkelstructuur van het centrum als geheel.

Geen marktruimte voor nieuwe supermarkt Haaksbergen

Het toevoegen van een nieuwe supermarkt in Haaksbergen zal effect hebben op het functioneren van bestaande supermarkten in de omgeving. Immers, de consument kan zijn geld maar één keer uitgeven. Een nieuwe supermarkt zal een deel van de omzet van bestaande supermarkten naar zich toetrekken.

Een indicatieve marktruimteberekening voor gemeente Haaksbergen (zie bijlage 1) laat zien dat er op dit moment geen uitbreidingsruimte is in de supermarktsector. Er is nu, en in de toekomst, sprake van overaanbod (meer supermarktmeters dan waar behoefte aan is). In Eibergen is er in 2019 een supermarkt bijgekomen (Lidl), waardoor de toevloeiing vanuit de omgeving naar Haaksbergen naar verwachting iets afnam en naar verwachting maximaal herstelt na toevoeging in Haaksbergen centrum. Inwoners

van Haaksbergen die graag bij Lidl kopen, kunnen dan in het eigen centrum terecht (dichterbij), waardoor de lokale binding iets toeneemt (minder afvloeiing naar Eibergen, Neede of Enschede).

Een extra supermarkt kan kleinere aanbieder verdringen

Mogelijk leidt toevoeging van een nieuwe supermarkt van moderne omvang tot het wegvallen van een kleinere supermarkten in de gemeente. Gezien de ontwikkeling van het consumentengedrag zal het voor een relatief kleine supermarkt (lees: kleiner dan 1.000 m²) lastig worden om concurrerend te zijn met een nieuwe supermarkt van grotere omvang in de nabije omgeving. Het is aannemelijk dat de Jumbo in het centrum (tevens de noordelijke pool in de detailhandelsstructuur) zal blijven bestaan vanwege de moderne winkelmaat. Van de overige drie supermarkten in het centrum van Haaksbergen zijn er twee relatief klein van omvang. Deze liggen beide in het overige centrumgebied, de derde (recent uitgebreide Albert Heijn) ligt in het kernwinkelgebied.

Nieuwe supermarkt in kernwinkelgebied wenselijk uit kwalitatieve overwegingen

Kwantitatief gezien is er dus geen uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in gemeente Haaksbergen. Dit betekent niet direct dat een nieuwe supermarktontwikkeling niet

gewenst is. In de eerdere analyse komt naar voren dat een supermarkt direct aan de Markt een belangrijke impuls betekent voor het gehele centrum. Het versterken van de zuidelijke pool is een belangrijke ambitie voor de beoogde detailhandelsstructuur. Een supermarkt geeft hier als publiekstrekker optimaal invulling aan. Daarnaast zijn supermarkten van een moderne ruime omvang belangrijk om te kunnen blijven voldoen aan de wens van de consument. Het voorzieningenniveau voor inwoners van Haaksbergen blijft op peil.

Een supermarktontwikkeling zal de beoogde winkelstructuur positief beïnvloeden. Per saldo zal het winkelgebied compacter, sterker en daarmee toekomstbestendiger worden. Mogelijk leidt de ontwikkeling tot het sluiten van een relatief kleine aanbieder in de Jonkheer van Heijdenstraat. Transformatie naar een woonfunctie wordt in dit gebied de komende jaren een steeds aannemelijker toekomstperspectief. Transformatie en herontwikkeling naar meer niet-publieksfuncties, waaronder wonen, past in het beleid en is al mogelijk in het bestemmingsplan. Het afnemen van winkelaanbod in het overige centrumgebied is daarmee geen onaanvaardbaar effect en draagt zelfs bij aan het bereiken van een compacter, aantrekkelijk voor de bezoekers gevuld publieksgericht gebied.

5. Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing van een nieuwe supermarkt is van groot belang om daadwerkelijk een impuls te kunnen zijn voor het gehele centrum van Haaksbergen. De huidige plannen voldoen aan de belangrijkste randvoorwaarden om dit mogelijk te maken.

De juiste ruimtelijke inpassing zorgt voor meer combinatiebezoek

Een goed ingepaste supermarkt is een impuls voor centrumgebieden. Onderzoek³ laat zien dat meer dan de helft van de supermarktbezoekers het bezoek combineert met een bezoek aan andere winkels in het gebied. Een goede zichtrelatie en een korte loopafstand tussen de ingang van de supermarkt en de andere winkels zijn voorwaarden om deze synergie mogelijk te maken (zie ook pagina 6).

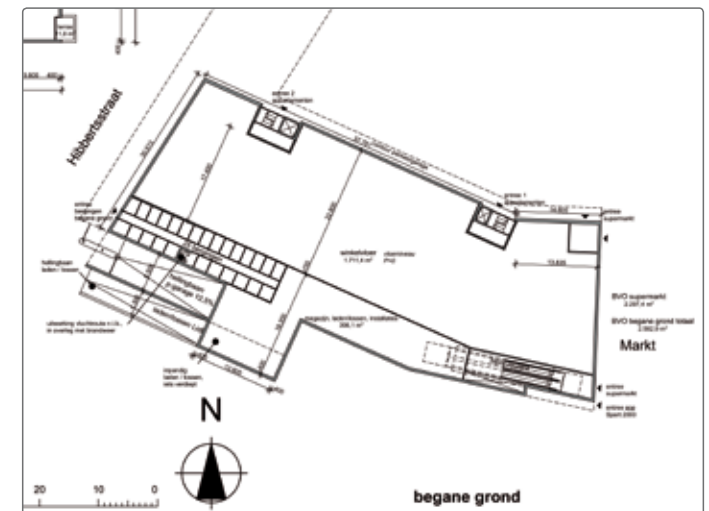
In het geval van Haaksbergen is het daarom wenselijk dat de ingang van een nieuwe supermarkt aan de Markt gesitueerd is. Zo zien mensen de rest van het centrum wanneer zij de supermarkt bezoeken en worden ze uitgenodigd om een extra ommetje langs andere winkels te lopen. In het nieuwe Marktplan zijn de ingangen aan de oostzijde geplaatst, direct aan de

Markt en aan de kop van de Molenstraat. Dit zorgt voor een goede zichtrelatie met en voldoende nabijheid tot andere winkels. Een transparante gevel zorgt voor een directe zichtrelatie vanuit de winkel en versterkt de interactie met andere publieksfuncties, ook voor autobezoekers die inpandig boven komen. Een afgeplakte gevel wordt, vanwege de uitstraling, aan deze zijde niet toegestaan. Om autobezoekers te verleiden tot centrumbezoek komt de tapis roulant bij de marktzijde boven. Supermarktbezoekers wordt de mogelijkheid geboden om lang genoeg te parkeren, zodat combinatiebezoek mogelijk is. Voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen worden eveneens nabij de entree aan de Markt voorzien.

Geen extra overige winkelruimte in beoogd plan

In het oorspronkelijke onderzoek van DTNP uit 2011 werd, naast een nieuwe supermarkt, voorzien in twee kleinere winkelruimtes direct aan de Markt. In het huidige plan worden deze extra winkelruimtes niet gerealiseerd. Gezien de eerder beschreven trends van toenemende online bestedingen, en de daaruit volgende afnemende behoefte aan fysieke winkels, is het niet wenselijk om extra winkelunits te realiseren in het centrum. Het feit dat er winkels leegstaan in het

kernwinkelgebied van Haaksbergen is een duidelijk signaal dat het toevoegen van nieuwe kleine of middelgrote winkelunits kwetsbaar is (geen uitbreidingsbehoefte). Extra winkelunits, anders dan voor de moderne supermarkt, vergroten het risico op winkel-leegstand binnen het kernwinkelgebied (bijv. verplaatsing vanuit Spoorstraat). Voor horecatoevoeging geldt hetzelfde. Een of enkele horecazaken bieden niet dezelfde impuls als een supermarkt. Bovendien is het horeca-aanbod recent uitgebreid en zijn er nog vestigingsmogelijkheden voor nieuwe horeca bij de Markt.



Plattegrond Marktplan (begane grond)

a DTNP, Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten, 2021.

6. Conclusie

Een nieuwe supermarkt, direct gelegen aan de Markt, is anno 2022 nog steeds een wenselijke ontwikkeling voor het centrum van Haaksbergen. Het beoogde Marktplan versterkt de compactere centrumstructuur en voldoet aan de voorwaarden om een economische impuls aan het centrum te geven.

In het onderzoek 'De Markt Centraal' van DTNP uit 2011 is een scenario uitgewerkt van een nieuwe supermarkt, direct gelegen aan de Markt in het centrum van Haaksbergen. Nu, meer dan een decennium later, ligt er een plan om daadwerkelijk een supermarkt te realiseren op het 'gat in de Markt'. Een actualiteitscheck is van belang om te beoordelen of een supermarkt in de huidige situatie nog steeds de gewenste impuls voor het centrum van Haaksbergen kan brengen.

- De gewenste centrumstructuur, met een compact kernwinkelgebied tussen een noordelijke en zuidelijke pool, is nog steeds actueel als beleidsambitie. Met de verplaatsing van de Hema is het versterken van de zuidelijke pool rondom de Markt zeer wenselijk. Noch de actuele gemeentelijke

context (situatie vraag- en aanbodzijde) noch het vigerende beleid geven aanleiding om van de gewenste centrumstructuur uit 2011 af te wijken.

- De ontwikkeling van online winkelen is de afgelopen jaren verder toegenomen, met als gevolg dat de fysieke winkels in centrumgebieden onder druk staan. Ook in Haaksbergen is deze trend zichtbaar, met nog steeds leegstaande panden in het kernwinkelgebied. De ambitie om het kernwinkelgebied compact te maken is op basis van maatschappelijke trends nog steeds relevant.
- Onderzoek laat zien dat supermarkten een belangrijk bezoeks-motief zijn voor centrumgebieden, zeker in een middelgroot centrum zoals dat van Haaksbergen. Een goed ingepaste supermarkt van modern formaat (tenminste 1.000 m² winkelvloeroppervlakte) in een compact kernwinkelgebied zorgt voor een economische impuls, vanwege de bezoekers op deze centrale plek en door combinatiebezoek met andere nabijgelegen winkels in het winkelgebied.
- Hoewel er een overaanbod is (nu en in de toekomst) aan supermarktmeters in Haaksbergen, wegen de positieve kwalitatieve argumenten in dit geval zwaarder. Een supermarkt, direct gelegen aan de Markt, zorgt voor een versterking van de

beoogde centrumstructuur en draagt bij aan de economische vitaliteit en toekomstbestendigheid. Het voorzieningsniveau in de gemeente blijft op peil. Mogelijk te verwachten (leegstands)effecten in het overige centrumgebied zijn aanvaardbaar en sluiten aan op het beleid: een compacter kernwinkelgebied en ander vastgoedperspectief daarbuiten. Dit geldt ook in de Jonkheer van Heijdenstraat, waar de woonfunctie mag toenemen als vervanging van de winkelfunctie (geen onderdeel kernwinkelgebied).

- De beoogde supermarktontwikkeling voldoet aan de belangrijkste voorwaarden om het centrum van een economische impuls te voorzien. Door de ingangen van de supermarkt direct aan de Markt te plaatsen is er voldoende nabijheid tot en een directe zichtrelatie met andere winkels in het centrum van Haaksbergen. Ook een autobezoeker ervaart het centrum en kan lang genoeg parkeren om een supermarktbezoek te combineren met een bezoek aan andere winkels.
- Kortom, de beoogde ontwikkeling van een supermarkt aan de Markt is anno 2022 nog steeds gewenst. Het huidige plan heeft een positief effect op het kernwinkelgebied van Haaksbergen.

Bijlage 1: Marktruimteberekening supermarkten Haaksbergen

Om een beeld te krijgen van de kwantitatieve behoefte aan supermarktaanbod in de gemeente Haaksbergen is een distributieplanologische berekening gemaakt. Deze kwantitatieve analyse van vraag en aanbod maken we op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers. De resultaten van de berekening zijn een indicatie van de marktruimte.

Toelichting bij gehanteerde cijfers

Het aantal inwoners in 2030 is ingeschat met de bevolkingsprognoses van CBS Statline. De koopkrachtbinding en de -toevoeiing zijn gebaseerd op de meest recente beschikbare gegevens voor gemeente Haaksbergen, namelijk het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2019^a.

Bij het huidige winkelaanbod^b in gemeente Haaksbergen is de supermarkt Ter Huurne Holland Markt niet meegenomen. Deze grenssupermarkt richt zich voornamelijk op Duitse bezoekers en ligt relatief ver van de kern Haaksbergen. Hierdoor functioneert deze vestiging vrijwel onafhankelijk van de rest van de gemeente. De Ter Huurne Holland Markt zorgt er wel voor dat een toename in de toevoeiing niet verwacht wordt bij uitbrei-

ding in het centrum. Met de laatste supermarkttoevoeiing in Eibergen (2019) wordt ook vanuit die richting maximaal beperkt extra toevoeiing verwacht.

Een iets hogere binding is wel reëel: Lidl-klanten blijven in Haaksbergen omdat ze in de eigen woonplaats terecht kunnen (meer nabij). De gehanteerde winkel-

omzet per hoofd ligt in 2030 lager dan in 2022. Dit wordt veroorzaakt door de te verwachten toename van online bestedingen. Hiervoor zijn de volgende cijfers gehanteerd:

Aandeel online 2022: 2% (op basis van

Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019)

Aandeel online 2030: 6% (landelijk gemiddelde in 2022)

Indicatieve marktruimteberekening voor supermarkten in Haaksbergen*

		Gemeente Haaksbergen	
		2022	2030
a	Aantal inwoners in gemeente Haaksbergen	24.270	23.300
b	Winkelomzet per hoofd** (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.027	€ 1.945
c	Koopkrachtbinding	89%	92%
d	Verwachte winkelomzet uit gemeente (excl. btw) $a * b * c$	€ 43,8 mln	€ 41,7 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeiing	16%	16%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$	€ 52,1 mln	€ 49,6 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo in NL (excl. btw)**	€ 8.381	€ 8.381
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 6.220 m ² wvo	ca. 5.730 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod, excl. toevoeiing Lidl	ca. 7.210 m ² wvo	ca. 7.210 m ² wvo
j	Indicatie winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) f / i	€ 7.229	€ 6.658
k	Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$	ca. - 990 m ² wvo	ca. - 1.480 m ² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

** Verschil tussen 2022 wordt veroorzaakt door een te verwachten toename van online bestedingen.

*** In Oost-Nederland ligt de gemiddelde vloerproductiviteit vaak onder het landelijk gemiddelde, waardoor de uitkomst mogelijk minder negatief is.

a Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, I&O Research, 2019.

b zie overzicht supermarkten gemeente Haaksbergen op pagina 12.

De inschatting van de toename van het aandeel online bestedingen is behoudend (mogelijk is er sinds 2019, mede door corona, een versterkte oriëntatie op online). Anderzijds functioneren supermarkten in Oost-Nederland gemiddeld met een lagere omzet per m² (meer meters mogelijk op dezelfde omzet). De indicatie is en blijft dat er sprake is van overaanbod.

Huidig supermarktaanbod Haaksbergen

In de marktruimteberekening is gemeente Haaksbergen aangehouden als primair verzorgingsgebied. In dit primaire verzorgingsgebied zijn de volgende reguliere supermarkten gevestigd:

- PLUS 1.702 m² winkelvoeroppervlak (wvo), Veldmaat
- Coop 973 m² wvo Ferdinand Bolstraat, solitair
- Jumbo 2.005 m² wvo, kernwinkelgebied
- Albert Heijn 984 m² wvo, kernwinkelgebied
- Aldi 810 m² wvo, overig centrumgebied
- Coop compact 737 m² wvo, overig centrumgebied



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

