

Rapport

RUIMTE EN BEHOEFTE HAAKSBERGEN VOOR TUINBRANCHE EN DHZ

Bepaling ruimte

9 december 2014

COLOFON

Uitgave

I&O Research
Zuiderval 70
Postbus 563
7500 AN Enschede

Rapportnummer

2014/089

Datum

december 2014

Auteur

Jon Severijn

Bestellingen

Exemplaren zijn verkrijgbaar bij de opdrachtgever.

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en vraagstelling	5
1.2 Planinitiatief.....	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Trends en ontwikkelingen	7
3. Ontwikkelingskader.....	9
3.1 Bepaling regio.....	9
3.2 Draagvlak gemeente Haaksbergen en omgeving	10
3.3 Economische verwachtingen	12
3.4 Conclusie ruimte	13



1

Inleiding

HOOFDSTUK



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeenteraad van Haaksbergen heeft de herziening van het Bestemmingplan Haaksbergen-Dorp, Goorsestraat 72a vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn bezwaren ingediend die hebben geleid tot een uitspraak van de Raad van State op 5 november 2014. In deze uitspraak 201311798/1/R1 van de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak wordt gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, dient te voldoen aan de voorwaarden dat:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De uitspraak houdt in dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan en dat de raad daarom het besluit dient te wijzigen, dan wel alsnog toereikend te motiveren dat het plan in overeenstemming is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

In deze notitie wordt nagegaan of er sprake is van een actuele regionale behoefte en of die behoefte eventueel in bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd. Ook wordt ingegaan op meer kwalitatieve factoren, zoals keuzemogelijkheden voor de consument, de uniciteit van het aanbod en de leegstandsontwikkeling.

1.2 Planinitiatief

Huidige situatie

De Firma Zuthof (GroenRijk Haaksbergen) is in 1994 verhuisd naar een kavel van ruim 27.000 m² aan de Goorsestraat 72a te Haaksbergen. De formule van het bedrijf blijkt succesvol en het uitbouwen biedt de gemeente de mogelijkheid om het voorzieningenniveau te verhogen. De ruimte voor het uitbouwen van de formule is aanwezig. Het bedrijf loopt achter op de ontwikkeling van de laatste jaren waarbij buitenproducten in een overdekte ruimte worden verkocht. Bovendien voorziet het bedrijf in de huidige situatie in mindere mate in de behoefte van de consument om alles voor 'in en om het huis' op één locatie te kunnen bekijken en kopen in een sfeer die logisch past bij de groeiende belangstelling voor 'lifestyle' (zie 'trends en ontwikkelingen').

Gewenste situatie

Schaalvergroting en verbetering van de uitstraling zijn belangrijke argumenten voor de doorontwikkeling van het bedrijf, waarin een combinatie wordt gemaakt tussen tuincentrum en bouwmarkt. Het bebouwde gedeelte is hiervoor in de huidige situatie te klein, maar de omvang van de kavel, evenals het aantal parkeerplaatsen is voldoende groot voor een omvangrijker bebouwd gedeelte.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt beknopt ingegaan op trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt bepaald hoe het verzorgingsgebied er uit ziet en vervolgens of en in welke mate er ruimte is voor toevoeging in de branches plant en dier en doe-het-zelf artikelen.



2

Trends en ontwikkelingen
HOOFDSTUK



2. Trends en ontwikkelingen

Hoewel het winkellandschap in het algemeen aan sterke verandering onderhevig is, is er voor de tuinmarkt en doe-het-zelfbranche (dhz) een aantal kenmerkende trends van toepassing die specifiek de aandacht verdienen. In hoofdlijnen gaat het hierbij om een aantal belangrijke processen, namelijk die van schaalvergroting en branchevervaging onder invloed van veranderende consumentenvoorkeuren.

De schaalvergroting bij tuincentra gaat gepaard met een sterke verbreding van het assortiment. Zij groeien hierdoor uit tot complete retailers op het gebied van huis en tuin. Enkele toonaangevende ontwikkelingen zijn:

- Tuincentra voorzien in toenemende mate in een volledige 'buiten lifestyle', waarin tuinmeubilair, decoraties en woonaccessoires een belangrijke rol spelen. Er is vraag naar een breder en meer vernieuwend assortiment. Hiermee gepaard komt de nadruk in toenemende mate te liggen op een aantrekkelijke presentatie. Omdat deze producten in een overdekte omgeving worden verkocht, is één van de gevolgen dat de binnenruimte van tuincentra toeneemt ten opzichte van de buitenruimte.
- Vanuit de consument is er een toenemende vraag naar advies, service en informatie. De vraag naar gebruiksvriendelijke en drempelverlagende producten neemt toe, mede door een toename van doelgroepen als 50-plussers en vrouwen.
- De nadruk in tuincentra komt in toenemende mate op vermaak, ontspanning en beleving te liggen. Zo beschikken tuincentra steeds vaker over horecagelegenheden en ook in de assortiment samenstelling en uitstalling komt de nadruk steeds meer op beleving te liggen. Een tuincentrum wordt door veel consumenten steeds meer als een 'dagje uit' gezien.
- Over het algemeen richten tuincentra zich meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide activiteiten worden gecombineerd, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.
- Op de toenemende vraag van de consument ten aanzien van gezonde voeding zijn er tuincentra die het aanbod richten op eten uit eigen tuin, om het 'groene karakter' van het tuincentra te versterken.

Het antwoord op de beide trends – schaalvergroting en branchevervaging – is dat verwachte verdere expansie van tuincentra kan worden gevonden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Zoals uit de praktijk blijkt, versterken deze winkeltypen elkaar in de zin dat beiden zijn gericht op aankopen voor 'in en om het huis'.



3

Ontwikkelskader

HOOFDSTUK



3. Ontwikkelingskader

3.1 Bepaling regio

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid Bro, voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de voorwaarde dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Een eerste noodzakelijke stap is daarmee het bepalen van de hier relevante regio.

Het meest recente Koopstromenonderzoek (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2010) maakt het mogelijk om het gebied te bepalen waaruit consumenten Haaksbergen bezoeken om aankopen te doen in de branches bloem en plant, dibevo, doe-het-zelf artikelen, al dan niet in bouwmarkten en tuincentra. Omgekeerd kan bepaald worden waar inwoners van Haaksbergen artikelen in de genoemde branches en aankooplocaties aanschaffen.

Over het algemeen geldt voor de onderzochte branches dat deze een hoge binding kennen. Dat blijkt ook in Haaksbergen het geval. Voor de doe-het-zelf artikelen bedraagt de binding 87,3 procent en voor de aankopen van bloemen en planten 80,3 procent. Voor doe-het-zelf artikelen is de toevloeiing wat groter dan de afvloeiing en voor bloemen en planten is de afvloeiing wat groter dan de toevloeiing. De afvloeiing is in belangrijke mate gericht op de grote gemeenten Enschede en Hengelo. De toevloeiing is met name afkomstig uit Enschede, Hof van Twente en Berkelland en wat betreft bloemen en planten ook uit de Duitse plaatsen Vreden en Ahaus.

Tabel 3.1

Bestedingen door inwoners Haaksbergen.

GEMEENTE	DOE-HET-ZELF	BLOEMEN EN PLANTEN
Haaksbergen	87,3%	80,3%
Enschede	4,1%	13,5%
Hengelo	3,5%	1,0%
Hof van Twente	0,9%	1,1%
Lochem	-	1,7%
Overig (inclusief internet)	4,2%	2,4%
TOTAAL	100%	100%

Tabel 3.2

Herkomst van bestedingen in Haaksbergen.

GEMEENTE	DOE-HET-ZELF	BLOEMEN EN PLANTEN
Haaksbergen	77,3%	83,0%
Berkelland	9,5%	1,9%
Hof van Twente	5,4%	4,2%
Enschede	4,5%	3,6%
Hengelo	2,7%	1,0%
Vreden, Ahaus	-	5,9%
overig	0,6%	0,4%
TOTAAL	100%	100%

De bestedingen uit Haaksbergen die richting Hengelo gaan, komen voor een belangrijk deel terecht in Westermaat Plein.

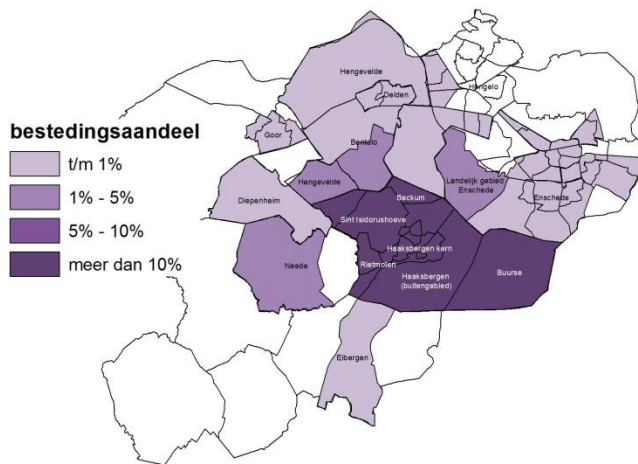


De bestedingen uit Haaksbergen in de richting van Enschede komen terecht in het centrum en voor een deel ook in 'overig Enschede', waarschijnlijk Intratuin aan de Achterhofweg (nabijheid Haaksbergerstraat).

Wanneer de bestedingen in Haaksbergen worden geanalyseerd op herkomst naar 4-cijferige postcode wordt duidelijk dat het verzorgingsgebied van Haaksbergen voor de onderzochte branches in essentie bestaat uit Haaksbergen zelf en een 'schil' onmiddellijk daar om heen.

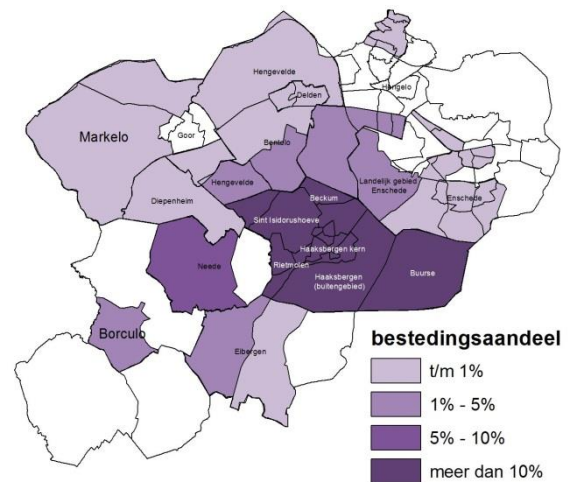
Figuur 3.1

Herkomst bestedingen bloemen en planten in Haaksbergen.



Figuur 3.2

Herkomst bestedingen doe-het-zelf artikelen in Haaksbergen.



Uit de verzamelde gegevens uit het Koopstromenonderzoek kan worden geconcludeerd dat onder de regio, het verzorgingsgebied van het huidige GroenRijk, de gemeente Haaksbergen kan worden begrepen. De 'schil' daar om heen draagt bij aan de toevloeiing, maar die bijdrage is beperkt. Er is enige toename van de toevloeiing mogelijk, maar gezien het type uitbreiding (geen nieuwe, nog onbekende formule) zal die toename geen grote effecten hebben op de huidige bestedingen uit deze gebieden die nu buiten Haaksbergen terecht komen. De afvloeiing uit Haaksbergen is tot op enige hoogte substantieel in de branche bloemen en planten in de richting van Enschede. Dit is een indicatie voor een behoefte aan een uitgebreider aanbod in Haaksbergen zelf. Bestedingen door inwoners van Haaksbergen in deze branche in 'overig Enschede' bedragen 3 procent van de totale bestedingen in dit gebied en effecten op het economisch functioneren van het gebied door veranderingen in het aanbod zijn dus zeer beperkt.

3.2 Draagvlak gemeente Haaksbergen en omgeving

Per 1 januari 2014 heeft de gemeente Haaksbergen 24.344 inwoners. Per hoofd van de bevolking ligt het inkomen in Haaksbergen beperkt onder het landelijk niveau (€ 14.500 per hoofd om € 15.100, inkomensgegevens CBS, 2012). Dat is een verschil van 4 procent (< 5 procent) en dat geeft daarmee geen aanleiding om de landelijke normbestedingen per hoofd te corrigeren. Met behulp van deze bevolkingsomvang en normomzet en de gegevens over de toevloeiing kan vervolgens de ruimte voor de mogelijkheid voor economisch functioneren worden bepaald.

Voor de detailhandelsomzet gebruiken we € 70,- per hoofd voor tuincentra, € 123,- voor de totale branche plant en dier (inclusief tuincentra) en € 220,- voor Doe-het-zelf zaken (bron: HBD, omzetkengetallen 2013 en jaarboek detailhandel 2012, HBD). Onder de wvo wordt het verkoopvloeroppervlak onder dak verstaan, conform de definitie en opname van Locatus.

Omzet die 'buiten' wordt behaald wordt toegerekend aan de wvo onder dak. Dit speelt met name bij tuincentra. Uitbouw van het tuincentrum in combinatie met een bouwmarkt komt tegemoet aan de veranderende consumentenwensen. Dat is nodig voor een blijvend gezonde bedrijfsvoering en zal in beperkte mate bijdragen tot een hogere binding in Haaksbergen en een grotere toevloeiing. Een realistisch, haalbaar percentage binding voor de beide hoofdbranches is 90 procent. Voor doe-het-zelf artikelen is dit percentage vrijwel bereikt, voor plant en dier zou dit een stijging zijn met 10 procentpunten. Voor de toevloeiing is een aandeel van 25 procent realiseerbaar. Ook hier geldt dat dit percentage in de doe-het-zelf artikelen vrijwel is bereikt en dat er voor plant en dier een grotere toename mogelijk is.

In onderstaande tabel zijn de diverse kengetallen en koopstroomgegevens opgenomen voor tuincentra, de gehele branche plant en dier en de branche doe-het-zelf. Dit resulteert in de actuele behoefte in zijn totaliteit. Gecombineerd met het aanwezige oppervlak blijkt de niet ingevulde ruimte.

Tabel 3.3

Benadering ruimte economisch functioneren tuincentra en bouwmarkten Haaksbergen.

Aantal inwoners	24.344
Detailhandelsomzet per hoofd, tuincentra	€ 70,-
Totaal omzetpotentieel tuincentra	€ 1.70 miljoen
Koopkrachtbinding	80,3% (huidig) - 90% (haalbaar)
Gebonden omzet	€ 1,35 miljoen - € 1,53 miljoen
Toevloeiing (als deel omzet)	17,0% (huidig) - 25% (haalbaar)
Omzet door toevloeiing	€ 0,30 miljoen - € 0,51 miljoen
Totale omzet	€ 1,65 miljoen - € 2,04 miljoen
Referentieomzet per m2 wvo	€ 520,-
Haalbare wvo totaal	3.200 m2 - 3.900 m2
Detailhandelsomzet per hoofd, plant en dier (inclusief tuincentra)	€ 123,-
Totaal omzetpotentieel plant en dier	€ 3,00 miljoen
Koopkrachtbinding	80,3% (huidig) - 90% (haalbaar)
Gebonden omzet	€ 2,40 miljoen - € 2,69 miljoen
Toevloeiing (als deel omzet)	17,0% (huidig) - 25% (haalbaar)
Omzet door toevloeiing	€ 0,49 miljoen - € 0,90 miljoen
Totale omzet	€ 2,90 miljoen - € 3,59 miljoen
Referentieomzet per m2 wvo	€ 520,-
Haalbare wvo (inclusief tuincentra) totaal	5.600 m2 - 6.900 m2
Detailhandelsomzet per hoofd, doe-het-zelf	€ 220,-
Totaal omzetpotentieel dhz	€ 5,36 miljoen
Koopkrachtbinding	87,3% (huidig) - 90% (haalbaar)
Gebonden omzet	€ 4,68 miljoen - € 4,82 miljoen
Toevloeiing (als deel omzet)	22,7% (huidig) - 25% (haalbaar)
Omzet door toevloeiing	€ 1,37 miljoen - € 1,61 miljoen
Totale omzet	€ 6,05 miljoen - 6,43 miljoen
Referentieomzet per m2 wvo	€ 1.390
Haalbare wvo totaal	4,350 m2 - 4.600 m2

Uit de berekening blijkt een haalbare wvo voor de branche plant en dier van 5.580 m² tot 6.900 m² (waarbinnen voor voor tuincentra van 3.200 m² tot 3.900 m²) en voor de doe-het-zelf branche van 4.350 m² tot 4.600 m².

In Haaksbergen is volgens gegevens van Locatus (november 2014) het volgende winkelvloeroppervlak aanwezig (tabel 3.4).

Tabel 3.4

Aanwezige vloeroppervlak branches. (bron: Locatus)

HOOFDBRANCHE	BRANCHE	BEDRIJVEN	WVO
Plant en dier	Bloem/plant	4	680
	Dibevo	3	587
	Tuincentrum	2	3.856
Totaal plant en dier	Subtotaal	9	5.123
Doe-het-zelf	Bouwmarkt	1	2.384
	Breedpakket	1	330
	Verf/behang	1	600
Totaal doe-het-zelf	Subtotaal	3	3.314

Uit de confrontatie tussen haalbare wvo en aanwezige wvo blijkt dat er in de huidige situatie in de hoofdbranche plant en dier (waaronder tuincentra) in Haaksbergen ruimte is voor uitbreiding met 500 m² tot 1.800 m² wvo. In de totale doe-het-zelf branche is ruimte voor uitbreiding met circa 1.050 - 1.300 m² wvo. In de huidige situatie heeft GroenRijk volgens Locatus 3.419 m² wvo.

Belangrijk in dit verband is dat onder winkelverkoopvloeroppervlak door Locatus wordt verstaan: Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.

Tot het winkelvloeroppervlak behoort niet:

- buitenruimte
- opslagruimte, kantoorruimte en magazijnruimte;
- toilet en keukenruimte;
- kantineruimte;
- alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruimte, ruimte onder een afdak en dergelijke);
- klantenserviceruimte;
- productieruimte en reparatieruimte;
- trappenhuizen, liftkokers en trappgaten;
- afgesloten diepvries en koelruimten.

3.3 Economische verwachtingen

De doe-het-zelf branche heeft landelijk (net als de woninginrichtingsbranche) te maken gehad met de ineenstorting van de woningmarkt in Nederland. Overtuigende tekenen van herstel zijn zichtbaar op de woningmarkt en (dus) ook in de doe-het-zelf branche. Het is waarschijnlijk dat de komende 10 jaar de bestedingen, wellicht bescheiden maar gestaag, zullen toenemen in deze branche.

In de 'tuinsector' zijn de bestedingen landelijk sinds 2007/2008 beter op peil gebleven, maar ook hier mag een gematigde groei verondersteld worden, ook gezien de beschreven trends. De ontwikkelingen in beide branches dragen bij aan positieve verwachtingen ten aanzien van de marktmogelijkheden.

3.4 Conclusie ruimte

Uit de confrontatie tussen haalbare wvo en aanwezige wvo blijkt dat er in de huidige situatie en na een bescheiden toename van de aantrekkingskracht van de huidige vestiging van GroenRijk in de hoofdbranches plant en dier (waaronder tuincentra) en de doe-het-zelf branche in Haaksbergen ruimte is voor uitbreiding met in totaal 3.100 m² wvo (1.800 m² wvo in de hoofdbranche plant en dier en 1.300 m² in de doe-het-zelf branche). Dat is de uitkomst van de berekening waarbij over geheel Haaksbergen de vloerproductiviteit niet onder de landelijke vloerproductiviteit daalt. Wanneer deze gehele ruimte aan GroenRijk wordt toegekend betekent dat circa 6.500 m² wvo in totaliteit. Een deel van deze berekende ruimte is voor de Welkoop.

Toevoeging van meer meters winkelvloeroppervlak kan wel een daling van de vloerproductiviteit betekenen en daarmee consequenties voor andere ondernemers. Dat ligt het meest voor de hand bij de bouw van een nieuwe bouwmarkt. Gezien de huidige situatie in Haaksbergen (één bouwmarkt aanwezig) is het niet erg waarschijnlijk dat toevoeging van een relatief kleine bouwmarkt¹ van circa 2.500 m² wvo tot (aanvullende) winkelleegstand zal leiden.

Dat houdt in dat het winkelvloeroppervlak van GroenRijk kan groeien tot circa 7.700 m² wvo (waarvan 2.500 m² wvo voor doe-het-zelf), zonder dat sprake zal zijn van ruimtelijke verstoringen (te verwachten leegstand). Voor de omrekening van wvo naar bvo geldt de omrekenfactor 1,25², wat betekent dat de bvo uitkomt op 9.600 m².

Consequenties huidige leegstand in Haaksbergen

Zoals gesteld verwachten we geen toename van de winkelleegstand in Haaksbergen door de ontwikkeling van GroenRijk tot 7.700 m² wvo. De vraag dringt zich op of andere locaties of panden geschikt zijn om de uitbreiding op te nemen.

De huidige leegstand in de gemeente Haaksbergen is volgens Locatus 12.400 m². Daarvan is 8.100 m² te vinden in de kern Haaksbergen en dat oppervlak is hier relevant omdat verplaatsing van GroenRijk naar buiten de kern zou zeer ingrijpende ruimtelijke en infrastructurele gevolgen hebben. Het gaat om in totaal 27 panden. Zeer omvangrijk en structureel in het centrum is de leegstand in de Spoorstraat 38 (3.800 m² wvo). Deze ruimte is echter niet geschikt voor een tuincentrum of bouwmarkt en is deels ingevuld met een meubelwinkel en chocolaterie. Wanneer van dit pand wordt afgezien resteren er kleine panden die vanuit ligging en zeker vanuit bedrijfsvoering als ongeschikt moeten worden beschouwd.

¹ De gemiddelde omvang van een bouwmarkt in Nederland is 2.860 m² wvo (bron: HBD/Locatus)

² Dit is een algemeen in Nederland gehanteerd gemiddelde