

vastgoed, ruimte & retail

Twijnstraat 16bis
3511 ZK Utrecht
T 030-22 323 94
F 030-22 323 95
M 06-513 226 91
E info@ixin.nl
W www.ixin.nl

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Haaksbergen

d.d. 09 FEB. 2015 no.

De griffier,

Gemeente Haaksbergen

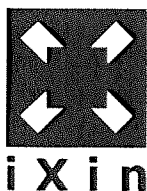
**Second opinion
t.a.v. planinitiatief
Goorsestraat 72a
Haaksbergen**

Documentatiepagina

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever | Gemeente Haaksbergen |
| Titel rapport | Second opinion rapportage I&O ten aanzien van planinitiatief Goorsestraat 72a Haaksbergen |
| Projectnummer | 3405_01 |
| Datum publicatie | 30 januari 2015 |
| Projectteam opdrachtgever | De heer. H.M. Heukels |
| Projectteam iXin | Mevrouw drs. I. Niks |
| Projectomschrijving | Second opinion rapport I&O, ruimte en behoefte Haaksbergen voor tuinbranche en DHZ d.d. 9 december 2014 ten behoeve van herziening Bestemmingsplan Haaksbergen-Dorp |
| Trefwoorden | Bouwmarkt, tuincentrum, SER-ladder, ruimtelijke onderbouwing, bestemmingsplan, DPO, effecten, parkeren, verkeer, milieu, beleidskaders, demografische ontwikkelingen. |

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Second opinion rapport I&O | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Doel..... | 1 |
| 1.3 | Achtergrond vraagstelling | 2 |
| 2 | Beoordeling distributie planologisch onderzoek van I&O | 3 |
| 2.1 | Toetsing Beleid..... | 3 |
| 2.2 | Distributie planologisch onderzoek I&O | 3 |
| 2.2.1 | Aanbodanalyse | 3 |
| 2.2.2 | Koopgedrag in het verzorgingsgebied van Haaksbergen..... | 5 |
| 2.2.3 | Landelijk referentiekader | 6 |
| 2.2.4 | Marktruimte, programma, beoordeling..... | 7 |
| 2.2.5 | Conclusies en advies dpo-gedeelte over actuele regionale behoefte | 8 |
| 2.2.6 | Inpassing initiatief in Ladder van Duurzame Verstedelijking..... | 9 |
| 3. | Conclusies | 11 |



1 Second opinion rapport I&O

1.1 Aanleiding

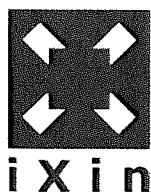
De gemeente Haaksbergen is voornemens om medewerking te verlenen aan het uitbouwen van de formule Groenrijk aan de Goorsestraat 72a te Haaksbergen. Hiertoe heeft zij op 30 oktober 2013 het bestemmingsplan "Haaksbergen-Dorp, herziening Goorsestraat 72a" vastgesteld. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van het bestaande tuincentrum Groenrijk, de vestiging van de Welkoop en een bouwmarkt op de locatie aan de Goorsestraat 72a te Haaksbergen. Tegen dit bestemmingsplan is door twee appellanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State heeft op 5 november 2014 aangegeven dat het bestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de aanvaardbaarheid van het plan met het oog op structurele leegstand. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (SER-ladder) schrijft als onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro), artikel 3.1.6. voor, dat aangetoond dient te worden dat bij een nieuwe vestiging van perifere detailhandel, in casu een bouwmarkt, de regionale behoefte kan worden aangetoond.

Hiervoor is aan bureau I&O opdracht gegeven om hier onderzoek naar te doen en antwoord te geven op de vraag. Mede door vragen uit de raadscommissie heeft de gemeente besloten zekerheidshalve een second opinion te laten verrichten naar dit onderzoek, zodat met alle zekerheid de juiste conclusies worden getrokken en de gemeente daadwerkelijk een goede ruimtelijke ordening heeft gevoerd. iXin vastgoed, ruimte en retail is gevraagd om deze second opinion te maken. Om de regionale behoefte aan te tonen wordt het distributie planologisch onderzoek (DPO) van I&O onder de loep genomen en wordt ingegaan op de actuele ruimtelijke behoefte in het kader van de SER-ladder. Dit mede beschouwend in het kader van de actuele leegstand in Haaksbergen.

1.2 Doel

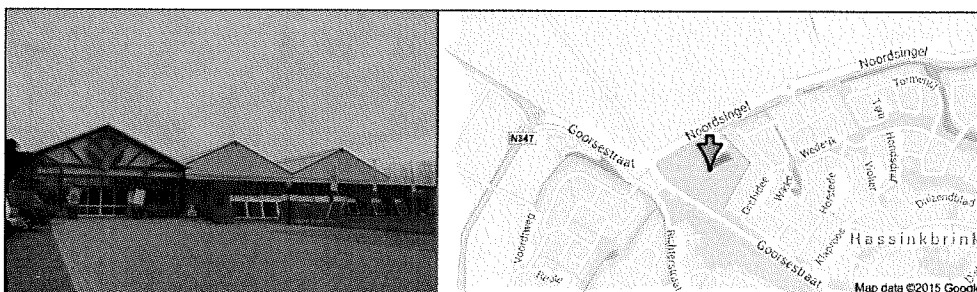
Doel van de second opinion is om de haalbaarheid van het initiatief te beoordelen en zodoende de raad(scommissie) gerust te stellen over de inhoud van het rapport van I&O. Er wordt gekeken hoe groot de huidige en toekomstige marktruimte is voor onderhavig initiatief, rekening houdend met trends en ontwikkelingen in de vraag en het aanbod van de tuinbranche en bouwmarkten (o.a. schaalvergroting, internet, koopgedrag enz.). Hierbij wordt gekeken naar de gebruikte parameters van I&O in de rapportage en tevens wordt gekeken naar de effecten op de ruimtelijke winkelstructuur. Daarbij wordt in acht genomen de huidige leegstand, die zich momenteel in Haaksbergen voordoet.



1.3 Achtergrond vraagstelling

Onderneming Zuthof is in 1994 gevestigd aan de Goorsestraat 72a in Haaksbergen. Zij voert zelf de formule Groenrijk. Daarnaast is nog een Welkoop gevestigd op dit kavel. Vanuit de formule Groenrijk is sprake van een grote buitenpresentatie als het gaat om tuinmaterialen. De trend bij tuincentra is echter steeds meer binnenpresentatie. Bovendien presteert Groenrijk goed momenteel. Reden voor de firma Zuthof om het huidige pand te willen vergroten ten koste van de buitenpresentatie en zodoende is een aanvraag ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de vereiste bestemmingsplanwijziging.

Figuur 1.1: Firma Groenrijk, Goorsestraat 72a



Bron: iXin en Google maps

De bedoeling is om het tuincentrum geheel in te richten op een breed en diep assortiment voor tuin en dier, inclusief een nevenassortiment voor seizoensartikelen onder de handelsnaam Groenrijk met een verkoopoppervlakte (VVO) van 5.000 m². Daarnaast wordt het huidige doe-het-zelfaanbod verplaatst naar een bouwmarkt met een VVO van 4.000 m². Daarnaast dient het aanbod op het gebied van dier en tuin te worden gecompleteerd met een verkoopruimte voor Welkoop van 2.500 m² VVO, aldus het bestemmingsplan van Royal HaskoningDHV.

2 Beoordeling distributie planologisch onderzoek van I&O

2.1 Toetsing Beleid

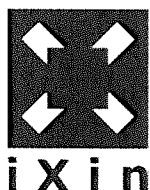
Om de haalbaarheid van de realisatie van het initiatief aan te tonen, wordt het initiatief normaal gesproken ook getoetst aan de meest recente beleidsstukken die van belang zijn voor het projectgebied. Voor nu is vooral toetsing in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking (2012) van belang, wat voortvloeit uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). Daarbij gaat het om stap 1: het bepalen van de actuele regionale behoefte voor de verschillende sectoren uit het planinitiatief en gaat het om stap 2: in hoeverre het plan passend is binnen de huidige aanbodstructuur.

2.2 Distributie planologisch onderzoek (DPO) I&O

2.2.1 Aanbodanalyse

In deze eerste stap schetst iXin een overzicht van het actuele aanbod in Haaksbergen en omgeving. iXin kijkt daarbij naar de omvang, opbouw en samenstelling van het aanbod. Aandachtspunten verder zijn branchering, volume, kwaliteit en formules. iXin berekent hierbij de omzetclaim die gebaseerd is op het totaal aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak en de vloerproductiviteit. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van de Locatusgegevens, hetgeen als landelijk bepalend bestand kan worden opgevat. Tevens is een locatiebezoek gedaan om een goed beeld te krijgen van de inpassing in de huidige winkelstructuur.

Wat kenmerkend is voor de aanbodstructuur van Haaksbergen is de grote hoeveelheid mengformules. Dat wil zeggen dat het aanbieders zijn, die bijvoorbeeld zijn gericht op business to business, zoals Dozon, maar die ook mondjesmaat aan particulieren verkopen. Dit geldt zowel voor de tuinbranche als de doe-het-zelfbranche. In de beoordeling van het distributie planologisch onderzoek worden deze aanbieders meestal niet meegenomen in de berekening. Net zoals dat het assortiment van HEMA op dit vlak niet wordt meegenomen, want in de DPO-berekeningen vallen deze onder de categorie warenhuizen, of zoals een Hagozon is ingedeeld onder de categorie woninginrichting. Een andere categorie, die niet wordt meegenomen in de berekening zijn de zogenaamde showrooms, zoals Ceramique. Het neemt niet weg dat al deze aanbieders een versnipperd beeld geven, waardoor het lijkt dat er een veelvoud is aan aanbod in Haaksbergen, echter hier is derhalve niet altijd sprake van op consument gerichte detailhandel.



Aanbod doe-het-zelfbranche in Haaksbergen

Belangrijkste aanbieder in de doe-het-zelfbranche in Haaksbergen is bouwmarkt Gamma. Daarnaast bestaat de branche uit aanbieders op het gebied van verf- en behang, ijzerwaren en gereedschappen en breedpakkezzaken. In dit kader zijn in Haaksbergen onder meer Hubo, Schutten, Ten Hagen van belang om te noemen. In totaal is het aanbod op 4.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo) berekend in deze rapportage. Dit is inclusief een aantal aanbieders van de mengformules, die bijvoorbeeld gereedschappen verkopen, zoals Geelink. Als gemiddelde totale omvang voor een gemeente als Haaksbergen mag men een oppervlakte van 5.500 m² wvo verwachten.



Bron: iXin en google maps

Aanbod plant en dier in Haaksbergen

Het categoriseren van dit aanbod is vaak lastig te duiden. Immers, wanneer is sprake van een tuincentrum en wanneer is het een reguliere bloemenwinkel of dierenspeciaalzaak? Als rekenregel wordt gehanteerd dat bloemen, planten, boomkwekerijgewassen, zaden- en tuinbenodigdheden algemeen assortiment het omzetaandeel van de artikelgroepen afzonderlijk minder dan 50% uitmaakt van de omzet. Ook daarnaast geldt in Haaksbergen, dat de verkoop aan consumenten vaak nevenactiviteit is, zoals bij Ottenschot, wat primair gericht is op tuinaanleg. Deze vallen buiten de berekening. Wat verder opvalt is de hoeveel aanbieders van diervoeding. Ook hiervoor geldt dat veelal sprake is van nevenassortiment en dat deze aanbieders niet tot de reguliere detailhandel toebehoren. In totaal wordt in deze rapportage gerekend met een totaalomvang van het aanbod van 5.200 m² wvo voor de categorie `plant en dier`. Voor een gemeente als Haaksbergen mag men ook een aanbod van 5.500 m² verwachten in deze categorie.



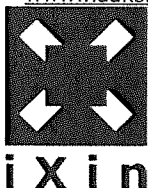
Bron: iXin

2.2.2 Koopgedrag in het verzorgingsgebied van Haaksbergen

Het omzetpotentieel wordt bepaald door de vraagzijde. Door het inwoneraantal te combineren met de bestedingen en het koopgedrag van de consument in Haaksbergen en omgeving ontstaat de marktomvang. Uitgegaan wordt van 24.500 inwoners voor Haaksbergen.¹ De omliggende kerkdorpen zoals Buurse en St. Isidorushoeve behoren hier ook tot toe.

Om het koopgedrag inzichtelijk te krijgen wordt veelal een koopstromenonderzoek als bron voor gegevens over binding en toevloeiing gebruikt. Een dergelijk onderzoek is voor de provincie Overijssel in 2010 gedaan en geeft een indicatie van het koopgedrag. In Haaksbergen doet bijna 90% van de inwoners de doe-het-zelfaankopen in de eigen gemeente en voor de categorie plant en dier ligt het bindingspercentage op 80%. De toevloeiing voor beide categorieën ligt omstreeks 20%. Mogelijk dat in de loop der jaren enkele kleine verschuivingen plaatsvinden. Meestal gaat dat

¹ www.haaksbergen.nl. Peildatum 1 januari 2015



dan om een enkele procent. Voor nu zijn er echter geen duidelijke aanwijsbare redenen om af te wijken van de gegevens van het koopstromenonderzoek.

De bevolkingsontwikkeling is in Haaksbergen stabiel te noemen, evenals het inkomensniveau. Hiervoor hoeven geen aanpassingen te worden gedaan in de parameters.

2.2.3 Landelijk referentiekader

Het Jaarboek Detailhandel 2012² van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) geeft aan dat Nederland ongeveer 2.500 doe-het-zelfzaken kent. Daarvan zijn ruim 700 verkooppunten bouwmarkt. Samen vertegenwoordigen zij 2 miljoen m² winkelvloeroppervlakte. Per bouwmarkt komt het gemiddelde wvo daarmee op 2.860 m². Dit is een fikse stijging van de omvang de laatste jaren.

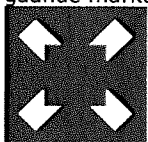
Als het gaat om de vraagzijde zijn de consumentbestedingen van belang. Volgens de meest recente en betrouwbare beschikbare gegevens ligt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking op € 220,-³. De bestedingen staan onder druk als gevolg van de economische malaise en de huizen crisis die daarmee gepaard gaat. Daarmee is te verwachten dat het bestedingscijfer landelijk lager ligt. Daarmee wordt het bestedingscijfer van de doe-het-zelfsector voor Haaksbergen op € 220,- gehouden.

Door dit te combineren met aanbodgegevens, is de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per vierkante meter wvo) te bepalen op € 1.330,- voor de doe-het-zelfsector. Dit bedrag is het totaal aan omzet per m² winkelloppervlak van de doe-het-zelfzaken, waar bouwmarkten één van de aanbieders zijn. Bouwmarkten zitten vrijwel op hetzelfde niveau qua vloerproductiviteiten. Breedpakketzaken zitten gemiddeld behoorlijk lager, de speciaalzaken voor ijzerwaren zitten op vrijwel hetzelfde niveau en verf en behang zitten boven het gemiddelde.

Voor de tuincentra wordt uitgegaan van een bestedingsniveau van € 65,- euro per hoofd van de bevolking en voor de gehele branche plant en dier € 123,- euro per hoofd van de bevolking. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt op € 530,- per vierkante meter.

² Jaarboek Detailhandel 2012, HBD, 2012

³ Omzetkenngetallen 2011/2012 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD, 2013. Hoewel er via www.detailhandel.info onlangs recentere cijfers beschikbaar zijn gekomen, worden deze nog niet als algemeen geaccepteerd beschouwd, mede door veelal net weer andere indelingen van de branches en daarmee gepaard gaande marktaandelen en bestedingen.



i X i n

2.2.4 Marktruimte, programma, beoordeling

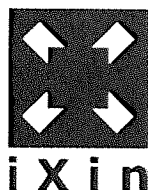
In deze stap zet iXin vraag en aanbod voor de tuinbranche, plant en dier en d-h-z-branche tegen elkaar weg. Deze confrontatie laat zien hoe de markt in Haaksbergen nu functioneert. In beide sectoren is enige marktruimte voorhanden. De tabel op de volgende pagina geeft hier inzicht over.

Wanneer de beschikbare ruimte wordt afgezet tegen het huidige planinitiatief, dan blijkt dat de uitbreiding van Groenrijk vrijwel passend is in de huidige marktsituatie. De uitbreiding van Welkoop zou ook nog net kunnen, zonder vergaande consequenties voor het overige aanbod. De uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod is echter fors binnen de huidige aanbodstructuur. Dit heeft alles te maken met de opbouw van de huidige aanbodstructuur.

Naar de toekomst toe is de verwachting dat in de huidige parameters weinig veranderingen gaan optreden voor de situatie in Haaksbergen. De economie stabiliseert zich, het inwoneraantal is stabiel en in de koopstromen zijn ook geen grote veranderingen te verwachten vanwege de geografische ligging van Haaksbergen.

Tabel 3: Huidige marktsituatie Haaksbergen doe-het-zelf en plant en dier

| | Doe-het-zelf | Plant en dier |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inwoneraantal | 24.500 | 24.500 |
| besteding | € 220,- | € 123,- |
| koopkrachtbinding | 90% | 80% |
| koopkrachttoevoeiing | 20% | 20% |
| marktomvang Haaksbergen | € 4,9 mln. | € 2,4 mln. |
| toevoeiing | € 1,2 mln. | € 0,6 mln. |
| totale marktomvang | € 6,1 mln. | € 3,0 mln. |
| aanbod in m ² wvo | 4.300 | 5.200 |
| normatieve vloerproductiviteit | € 1.330,- | € 530,- |
| economische ruimte | € 0,4 mln. | € 0,25 mln. |
| distributieve uitbreidingsruimte | 300 m ² | 500 m ² |



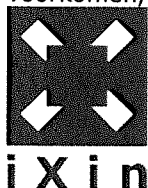
2.2.5 Conclusies en advies dpo-gedeelte over actuele regionale behoefte

Wanneer het gaat over de branche plant en dier, dan kan onderhavig initiatief passend zijn en een antwoord geven op de vraag naar modernisering en schaalvergroting in deze branche. Grote structurele veranderingen in de aanbodstructuur zijn niet te verwachten als gevolg van onderhavig initiatief. Dit heeft mede te maken met dat het planinitiatief eigenlijk uitbreidingen zijn van huidige aanbieders. En over het algemeen is het zo dat een uitbreiding minder consequenties en verschuiving in marktaandelen heeft voor de bestaande structuur, dan de vestiging van een nieuwe speler op de markt. Belangrijk aspect hierbij is wel het metrage van de aanbieders. De oorspronkelijke genoemde omvang van de uitbreiding, zoals is genoemd is het Bestemmingsplan is fors en laat zich niet helemaal rijmen met de voor handen zijnde uitbreidingsruimte. Wanneer rekening wordt gehouden met de distributieve ruimte, de aanbodstructuur, de te voeren formules, dan is een metrage voor Welkoop van 1.800 m² wvo wenselijk en voor Groenrijk 4.200 m² wvo wenselijk voor deze locatie in een woonplaats met de omvang en marktpositie van Haaksbergen.

Voor het bouwmarktinitiatief liggen de kaarten net iets anders geschud. De huidige distributieve ruimte die voorhanden is, is onvoldoende om het planinitiatief volledig passend te laten zijn. Anders dan in de plant en dierbranche betreft het hier een toevoeging van een extra aanbieder, hetgeen vaker een verdringingseffect geeft, dan een uitbreiding. Vraag hier nu is welke consequenties dit heeft voor het huidige aanbod.

Het verdringingseffect laat zich op dit moment niet helemaal goed voorspellen. Dit heeft te maken met de onzekerheid over de toekomstige omvang van de beoogde bouwmarkt. In het planinitiatief wordt gesproken over een bouwmarkt van 4.000 m² vvo en in de rapportage van I&O over een omvang van 2.500 m wvo. Echter er zullen momenteel weinig bouwmarktformules zijn, die een bouwmarkt van de omvang uit het planinitiatief economisch rendabel weten te krijgen in Haaksbergen, omdat die marktruimte niet voorhanden is en die derhalve zullen instappen op onderhavig planinitiatief. Ook een bouwmarkt met de omvang, zoals genoemd in het I&O rapport, is niet klein te noemen en nog altijd groter dan de huidige Gamma. Ook deze omvang is te hoog gegrepen voor een plaats als Haaksbergen. Een veel kleinere vestiging lijkt een reëlere optie. Daarnaast is het onbekend om welke formule het zal gaan. De ene formule heeft meer trekkracht dan de andere, omdat dit bijvoorbeeld afhankelijk is van het aanbod in de grotere omgeving van Haaksbergen en de mogelijke toevloeiing, die deze bouwmarkt weet te trekken.

De effecten zijn niet te verwachten bij de mengformules. Immers zij hebben hun hoofdkomsten en daar zullen geen grote verschuivingen in plaatsvinden. Het verdringingseffect zal ook niet zo snel Gamma treffen. Het is een moderne bouwmarkt, met ruime parkeervoorzieningen. De kwetsbare groep zit meestal bij de breedpakketzaken en de ijzerwaren. De verf- en behangzaken weten veelal ook wel hun eigen publiek te trekken. Juist in plaatsen als Haaksbergen zijn dit aanbieders van oudsher met een goede naam en lage huisvestingslasten. De twee meest kwetsbare zaken zijn Hubo en Schutten. Hubo is wel centraal gelegen, maar zit krap in zijn jasje om volledig assortiment te kunnen voeren, zoals de moderne bouwmarktbezoeker tegenwoordig vraagt. Voor de snelle kleine (vergeten) aankoop is het ideaal. De consument, die misgrijpen wil voorkomen, zal echter meteen doorrijden naar de bouwmarkt. Schutten houdt het naar



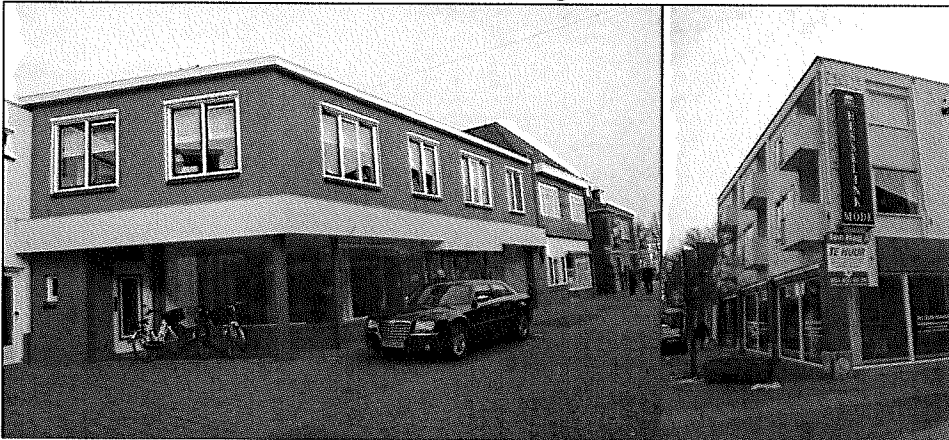
verwachting langer vol, omdat het toch net iets specialistischer is dan Hubo en ze meer onderscheidende service kunnen bieden ten opzichte van de bouwmarkt. Daarmee past ze ook beter in de dorpse mentaliteit van Haaksbergen.

Vraag hierbij is wanneer de ene breedpakketzaak plaats maakt voor een bouwmarkt, hier sprake is van dynamiek in de detailhandel met bijbehorende modernisering en schaalvergroting, hetgeen door de consument veelal als positief wordt ervaren of dat de aanbodstructuur wordt aangetast. Vaak wordt gezegd dat het eerste leidend is. Echter in onderhavige situatie in Haaksbergen, waarbij aan de modernisering en schaalvergroting met de vestiging van Gamma hier al invulling aan wordt gegeven, de opbouw van het bestaande aanbod, de beperkte uitbreidingsruimte, de onzekerheid over de te voeren nieuwe formule en daarmee ook de onzekerheid over het precieze verdringingseffect en daarmee aantasting van de huidige aanbodstructuur, is het bouwmarktinitiatief niet passend in de actuele behoefte.

2.2.6 Inpassing initiatief in Ladder van Duurzame Verstedelijking

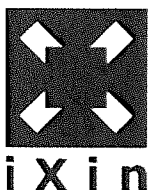
Minstens zo belangrijk op dit moment is bij de beoordeling van nieuwe retailinitiatieven of het initiatief passend is in de huidige winkelstructuur. Dit is stap 2 in de SER-ladder. Juist in onderhavig geval, vanwege de uitspraak van de Raad van State dient hier goed naar te worden gekeken. Mede vanwege de behoorlijke leegstand in Haaksbergen is dit een aandachtspunt. Vanuit de angst voor nog meer leegstand is het begrijpelijk hier nog een keer extra goed naar te kijken.

Leegstand in aanloopstraten centrum Haaksbergen

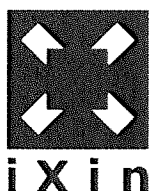


Bron: iXin

Wanneer wordt gekeken naar de huidige leegstand in Haaksbergen, dan is het opvallend dat daar enkele grotere units in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied tussen zitten. Tevens is sprake van een aantal verplaatsingen bijvoorbeeld in de modebranche. Bovendien is er in de supermarktenbranche het een en ander gereleocerd.



In het centrum van het kernwinkelgebied is de leegstand niet als schrikbarend hoog te benoemen. Bovendien is hier de korrelgrootte van de panden dusdanig dat voor retailers de huur makkelijker is op te brengen dan van de grotere units in de aanloopstraten. Wanneer wordt gekeken, naar de beschikbare units, dan is de conclusie dat deze niet voldoen aan de omvangseisen van een moderne bouwmarkt of tuincentrum. Daarmee is onderhavig initiatief niet passend te krijgen in de huidige aanbodstructuur van de detailhandel in Haaksbergen als het gaat om leegstand. Nog los van de vraag of het wenselijk is om een dergelijke ontwikkeling in het centrum te willen. De ene locatie buiten het centrum is inwisselbaar voor de andere locatie als het gaat om de structuur in zijn geheel. Aangezien het hier drie detailhandelsvestigingen bij elkaar betreft is zelfs sprake van enige mate van clustering op een bestaande detailhandelslocatie en daarmee passend binnen de structuur.



3. Conclusies

Onderhavig initiatief is een clustering van drie aanbieders verdeeld over verschillende branches, waarvan het om twee uitbreidingen gaat in een branche waar enige marktruimte voor handen is, namelijk die van plant en dier en waar geen grote distributieve effecten zijn te verwachten. Daarnaast is er de toevoeging van een bouwmarkt aan het aanbod en waar wel distributieve effecten zijn te verwachten.

Hoewel in de doe-het-zelfbranche enige marktruimte voor handen is, is dit echter niet dermate, zoals het planinitiatief vraagt en dat het geen effect heeft op de huidige aanbieders. Vraag daarbij is of er überhaupt een exploitant of formule gevonden kan worden, die een bouwmarkt met een dergelijk formaat rendabel weet te draaien. Derhalve lijkt het vanuit distributieplanologisch opzicht wenselijker om in onderhavig planinitiatief de omvang van de bouwmarkt aan te passen in het plan of wellicht zelfs helemaal uit het plan te halen.

Gezien de samenstelling van het aanbod, verwacht iXin dat breedpakketzaak Hubo het meeste last krijgt van het verdringingseffect van de komst van een nieuwe bouwmarkt. Dit heeft te maken met dat het assortiment het meeste op elkaar lijkt, maar ook met de omvang en locatie van Hubo en bijvoorbeeld de beperkte parkeergelegenheid ter plaatse. Dit kan mogelijk leiden tot het opheffen van Hubo op termijn. Gezien wat er aan aanbod overeind blijft staan is er dan geen sprake van structurele aantasting van de aanbodstructuur in deze branche.

Kortom, vanuit distributieplanologisch perspectief gezien is uitbreiding op de huidige locatie aan de Goorsestraat 72a in bepaalde mate mogelijk, waarbij dit voor de branche plant en dier beter gaat, dan voor de bouwmarkt. Hiervan is de actuele marktbehoefte minder passend. Wanneer wordt gekeken naar de economische effecten op de huidige aanbodstructuur, dan is de verwachting dat één speler het echt lastig gaat krijgen. Sprake van duurzame aantasting van de winkelstructuur is dan echter niet het geval. Overigens valt ook uit het I&O-onderzoek af te leiden dat het planinitiatief in de branche plant en dier beter passend is, dan die in de doe-het-zelfbranche.

Wanneer wordt gekeken naar onderhavig planinitiatief vanuit de SER-ladder, dan is sprake van enige actuele regionale behoefte. Modernisering en schaalvergroting op onderhavige locatie past in de dynamiek van de detailhandel om hier ruimte aan te geven. Vooral omdat sprake is van een uitbreiding op een bestaande detailhandelslocatie lijkt onderhavig initiatief ook goed te passen binnen de huidige aanbodstructuur. Alternatieve gelijkwaardige locaties voor deze branches zijn niet voorhanden binnen Haaksbergen. Het effect op leegstand is naar verwachting niet in die mate, dat deze structuurverstrend is.

