

Marktonderbouwing plan Dorpsstraat 136-140 te Enter, gemeente Wierden

Inleiding

G. Roetgering en Jeroen Tank hebben Seinpost Adviesbureau gevraagd een marktonderbouwing / marktonderzoek op te stellen voor het plan aan de Dorpsstraat 136-140. Het plan ligt in het kernwinkelgebied van Enter, gemeente Wierden. Het plan omvat de sloop van twee woningen met herbouw van 458 m² bvo commerciële ruimte en vier levensloopbestendige appartementen.

Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in deze ontwikkeling. Er dient een ruimtelijke procedure gevolgd te worden vanwege de functiewijziging. In essentie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is namelijk van toepassing als een winkelplan meer dan de ondergrens van in beginsel 500 m² bvo planologisch mogelijk gemaakt. De woorden 'in beginsel' suggereren dat die ondergrens niet hard is. Daarnaast heeft het bestemmingsplan Centrum Enter al voorgesorteerd op het toevoegen van commerciële ruimtes door de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Centrum Enter. De netto commerciële toevoeging zal circa 365 m² wvo omvatten, de overige 20% van de vierkante meters zijn gereserveerd voor opslag en sociale ruimtes. Bij woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. De functiewijziging voor zowel detailhandel als woningen aan de Dorpsstraat 136-140 blijft beperkt van omvang omdat het een relatief klein plan is. In dat geval kan de essentie van de Ladder voor duurzame verstedelijking als leidraad gevolgd worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening blijft het namelijk noodzakelijk om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te motiveren. Ook is van belang de (ruimtelijke) effecten inzichtelijk te maken op de detailhandelstructuur, leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

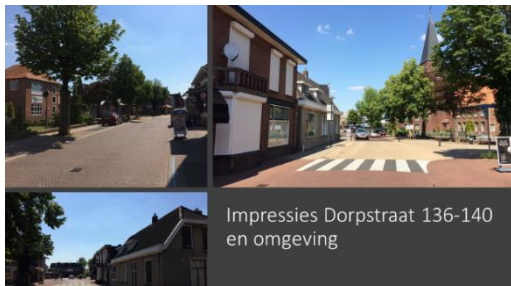
Onze aanpak

In de marktonderbouwing voor het plan in het kernwinkelgebied is gekeken naar het detailhandels-aanbod (inclusief leegstand en ruimtelijke structuur), het ruimtelijk verzorgingsgebied, de bevolkingsprognose en koopstromen. Ook zijn de huidige trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel en het vigerend beleidskader meegenomen. Vervolgens is de behoefteanalyse uitgevoerd en zijn de effecten in beeld gebracht op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

We hebben voor deze marktonderbouwing gebruik gemaakt van diverse bronnen. Dat geldt voor de data van het CBS (Statline) en van Locatus. Deze bronnen worden te allen tijde door Seinpost gecheckt op juistheid en bruikbaarheid. Verder zijn aanvullende bronnen gebruikt, onder andere documenten van de gemeente Wierden. Deze marktonderbouwing is als volgt opgebouwd:

1. Planvorming
2. Analyse bestaand beleid
3. Analyse van de onderzoeksgegevens
4. Trends & ontwikkelingen
5. Behoeftanalyse en effecten

1. Planvorming



Dorpsstraat 136-140 in Enter, gemeente Wierden, betreft een woonperceel bestaande uit drie huisnummers. Deze bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse marktvraag. Als gevolg hiervan staat de bebouwing al enkele jaren leeg en wordt er niet meer actief geïnvesteerd in het onderhoud. Het voegt zich niet meer in het straatbeeld.



De locatie is gelegen in het levendige kernwinkelgebied van Enter. Langs de Dorpsstraat hebben de laatste jaren diverse nieuwbouwontwikkelingen plaatsgevonden. De wens is de begane grond van het perceel in te vullen met 458 m² bvo commerciële ruimte. Dit wordt één unit of anders twee met ieder een eigen entree. De commerciële ruimte zal de bestemming centrum krijgen. Het beoogd gebruik van de ruimte is detailhandel. De panden krijgen een exclusieve uitstraling, zie de afbeelding voor een sfeerimpressie van de voorgevel.

Op de eerste en tweede verdieping worden vier levensloopbestendige huur- / koopappartementen gerealiseerd van 128 m² tot 198 m². Alle appartementen worden voorzien van een eigen terras. Op het achtererf komt een gezamenlijke tuin en bewonersparkeerplaatsen. Ook voorziet het plan met 16 parkeerplaatsen in de parkeerbehoefte voor de bezoekers van de commerciële ruimtes.

Het idee is dat het plan een aantrekkelijke verbinding gaat vormen tussen het naastgelegen Modeplein van Roetgerink Mode & Schoenen en het middendeel van het centrum: via de Dorpsstraat naar het boodschappenplein aan de Pastoor Heimerinkstraat, Middenplein en Dorpsplein. Momenteel onderbreken de woonhuizen de relatie tussen het Modeplein en de rest van het centrum. Dat komt ook door de ligging aan de T-splitsing met de Athanasiastraat, basisschool De Talenter, pastorie en kerk. Het ontbreken van een goede ruimtelijk-functionele relatie is een tekortkoming in de aansluiting van het Modeplein op de rest van het centrum. De Dorpsstraat 136-140 is een strategische zichtlocatie aan de looproute tussen het Modeplein en de grote parkeerplaats van Roetgerink langs de Athanasiastraat. Die parkeerplaats is ook een bronpunt voor een bezoek aan het overige deel van het centrum. Het plan sluit goed aan op de totale herinrichting van de Dorpsstraat.

2. Analyse bestaand beleid

Om over het bestaande beleid inzicht te verschaffen zijn de volgende documenten geraadpleegd:

- Structuurvisie Wierden 2010
- Economische Visie Gemeente Wierden 2019
- Actualisatie Woningmarktonderzoek Gemeente Wierden 2019
- Mobiliteitsplan Gemeente Wierden 2011
- Bestemmingsplan Centrum Enter 2010

Structuurvisie

De structuurvisie bevat enkele centrale waarden voor de gemeente Wierden: leefbaar, bereikbaar, recreatief, groen & blauw en ondernemend. Enter-Noord kan gezien worden als historisch en hier wordt ingezet op verbetering van de toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid. In Enter-Zuid wordt ingezet op de ontwikkeling van commerciële voorzieningen en bedrijvigheid. Een zwak punt van Enter is dat de kern eenheid en een centraal dorpshart mist. Met betrekking tot detailhandel wordt de verdere ontwikkeling van het centrum genoemd, waarbij de verbinding van de pleinen een aandachtspunt is. Verder wordt het concentreren van het winkelaanbod aan de zuidzijde van de Dorpsstraat genoemd. Hierbij moet ingespeeld worden op kansen voor de modesector om een exclusief aanbod te ontwikkelen.

Dorpsstraat 136-140 bevindt zich in Enter-Zuid en de mogelijke ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de commerciële voorzieningen en bedrijvigheid in dit deel van Enter. De branchering met Mode & Luxe, Beauty of overige non-food speelt in op de kansen rondom de modesector.

Economische visie

De kernwinkelgebieden in Wierden en Enter zijn redelijk compact, waarbij Enter een langwerpige structuur heeft door de ligging van de Dorpsstraat. Speerpunten voor beide dorpscentra zijn:

- leegstand terugdringen;
- toekomstbestendig en vitaal maken en houden van het centrum;
- samenwerking tussen ondernemers verbeteren;
- investeren in de openbare ruimte
- en op peil houden van aantrekkelijke centra om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen.

De ontwikkeling en invulling van de Dorpsstraat 136-140 draagt bij aan het terugdringen van leegstand in Enter. Ook draagt het bij aan de ontwikkeling van een aantrekkelijk centrum door de transformatie van het pand met een verbindende en exclusieve uitstraling. Er ontstaat een courant pand voor nieuwe functies en komt in de plaats van leegstaande woningen.

Actualisatie woningmarktonderzoek

Het percentage 65+huishoudens in de gemeente Wierden zal stijgen van 30% in 2019 naar 41% in 2040. Dit zorgt voor een toenemende vraag naar levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Deze type woningen hebben dan ook de voorkeur, het liefst met een ruim balkon. De vier woningen die boven de commerciële ruimte gerealiseerd zullen worden aan de Dorpsstraat zijn levensloopbestendige appartementen. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan de toenemende woningvraag in de gemeente Wierden.

Mobiliteitsplan

In Enter ondervinden mensen op de Dorpsstraat hinder van vrachtverkeer voor laden en lossen. Een oplossing is het maken van afspraken met ondernemers en distributeurs over venstertijden. De parkeersituatie in Enter is bevredigend, het vraagt enkele aanpassingen: veilige oversteekplaatsen en een goede toegankelijkheid voor mindervaliden. In het centrumgebied van Enter staat een aantal kleinschalige en grotere ontwikkelingen gepland. Het gaat onder andere om de sloop van winkelpanden, waarvoor woningen en/of andere functies worden gerealiseerd. Dit zal van beperkte invloed zijn op de verkeersstromen in Enter. De herinrichting van de Dorpsstraat verbetert de algemene verkeerssituatie.

De ontwikkelingen aan de Dorpsstraat 136-140 hebben geen directe invloed op het mobiliteitsplan van de gemeente Wierden. De commerciële ruimte die mogelijk gerealiseerd wordt zal wel te maken krijgen met laad/los verkeer, maar hiervoor kunnen nadere afspraken gemaakt worden.

Bestemmingsplan

Het centrum van Enter kenmerkt zich door het karakter van de Dorpsstraat en een aantal pleinen. De visie bevat enkele punten met betrekking tot de kern van Enter:

- laat een compacter winkelgebied ontstaan;
- versterk het 'kernwinkelgebied';
- maak het centrum aantrekkelijker als verblijfsgebied;
- wijzig de rol van de auto van 'dominant aanwezig' naar 'te gast';
- handhaaf en versterk de goede parkeermogelijkheden;
- stel hoge architectonische eisen aan nieuw en verbouw;
- stimuleer het toevoegen van nieuwe commerciële en sociaalmaatschappelijke voorzieningen;
- stimuleer meer variatie in het woningaanbod in het centrum (onder andere woningen voor ouderen en starters).

Het middendeel van het centrum van Enter behoudt de commerciële hoofdfunctie. De in de loop der tijd toegevoegde woonfunctie in dit gebied blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt door bebouwing waarin wonen en commerciële functies samengaan. Dit past bij het streven naar meer huisvestingsmogelijkheden voor ouderen dicht bij (centrum)voorzieningen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk waarbij niet uit het oog wordt verloren dat Enter over een ruim aanbod vierkante meters commercieel vloeroppervlak beschikt. De mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan de Dorpsstraat 136-140 passen binnen het plan van versterking door bebouwing waarin wonen en commerciële functies samengaan.

Conclusie beleidskader: kwalitatieve behoefte

Uit het beleidskader wordt de conclusie getrokken dat er een duidelijke kwalitatieve behoefte is om de locatie Dorpsstraat 136-140 een structurele impuls te geven. Dit centrumplan met commerciële functies en bovenwoningen voorziet daarin.

3. Analyse van de onderzoeksgegevens

Bevolkingsprognose

Begin 2019 heeft Enter 7.145 inwoners¹. De leeftijdsopbouw van de bevolking is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, met een lichte ondervertegenwoordiging van de leeftijdsgroep 25-45 jaar en een lichte oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar. Het percentage inwoners met een migratieachtergrond (zowel westers als niet-westers) is erg laag in Enter.

De verwachting is dat het aantal inwoners in de gemeente Wierden de komende tien jaar nog licht zal stijgen van 24.350 (1-1-2019), 24.440 (1-1-2020 als voorlopig cijfer) tot ruim 25.000 inwoners in 2030². In Enter vindt woningbouw plaats in De Berghorst met circa 100 woningen. De wijk De Akkers is min of meer afgerond. Verwacht wordt dat het aantal inwoners min of meer stabiel blijft in Enter, net als de afgelopen vijf jaar (7.115 in 2014). De vraag naar woningen zal de komende jaren echter wel stijgen omdat huishoudens kleiner worden.

Detailhandelsaanbod Enter-centrum

Het aanbod aan verkooppunten in Enter-centrum luidt als volgt.

Tabel 1: Aanbod verkooppunten in Enter-centrum

GROEP	VKP	m2 wwo	m2 wwo per VKP
00-Leegstand	9	1.252	139
11-Dagelijks	12	3.450	288
22-Mode & Luxe	8	4.916	615
37-In/Om Huis	9	1.428	159
59-Leisure	15	1.632	109
65-Diensten	11	566	51
Totaal	64	13.244	207

Bron: Locatus juni 2020, inventarisatie mei 2020

Enter-centrum kent een gevarieerd aanbod. Het omvat bijna 3.500 m2 wwo in de dagelijkse sector (12 verkooppunten) en 6.340 m2 wwo in de niet-dagelijkse sector (17 verkooppunten). Verder zijn er 15 Leisure-verkooppunten (voornamelijk horeca) en 11 Diensten-verkooppunten aanwezig.

In het centrum staat een negental panden leeg (inventarisatie mei 2020). De leegstand heeft een omvang van 1.250 m2 wwo. Dit is inclusief de te verhuren panden in het project Middenplein. Dat project is deels opgeleverd en heeft een brede bestemming. Het project kan ook buiten de detailhandel ingevuld worden, bijvoorbeeld met kantoren of horeca. Door de centrale ligging en de bijzondere architectuur zal dit project het centrum een flinke impuls geven.

Het detailhandelsbeeld laat zien dat de winkelgrootte in Enter gemiddeld genomen omvangrijk is. Dit is voornamelijk het geval bij de groep Mode & Luxe. Het mode-aanbod in Enter wordt gedomineerd door

¹ Bron: Kerncijfers wijken en buurten 2019, CBS Statline: de kern inclusief omliggend landelijk gebied. Dit zijn de meest actuele cijfers. De gemeente Wierden kent 24.350 inwoners.

² Bron: Overijssel.databank.nl

Roetgerink Mode & Schoenen. Dit integrale concept, met een winkelmetrage van ruim 3.000 m² wvo, kent diverse afdelingen waaronder services, leisure en diensten (bron: www.roetgerink.nl). Rondom Roetgerink ligt een aantal andere modezaken waardoor gesproken wordt van het Modeplein. Roetgerink adverteert met een totale omvang van meer dan 6.500 m² Mode en Schoenen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied en koopstromen

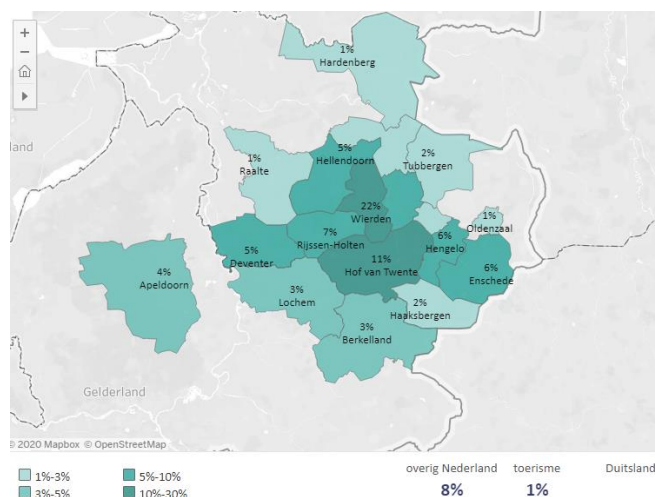
Voor het ruimtelijke verzorgingsgebied van het voorgenomen centrumplan met de commerciële ruimte wordt gebruik gemaakt van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (april 2020 gepubliceerd). Er zijn koopstroomgegevens op het niveau van het centrum van Enter, van de kern in totaliteit en van de gemeente. Wierden wordt getypeerd als een weinig stedelijke gemeente, de categorie net boven de niet-stedelijke gemeenten. Enter-centrum wordt getypeerd als een dorpscentrum.

Tabel 2: Koopstroomgegevens over Enter-centrum en de kern Enter

Koopstromen-onderzoek 2019	Consumentenomzet (mln) niet-dagelijkse sector	M2 wvo	Omzet per m2 wvo	Aandeel toevloeiing
Centrum Enter	€ 28,1	6.000	€ 3.500	78% (buiten gemeente)
Kern Enter	€ 32,6	16.400	€ 1.990	80% (van buiten kern)
Niet-dagelijkse sector overig	Totale consumenten-besteding (mln)	Afvloeiing naar andere plaatsen	Afvloeiing online	Binding
Centrum Enter				
Kern Enter	€ 22,4	56%	16%	29%

Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (april 2020); de aanbodcijfers zijn afgerond.

Afbeeldingen 3 en 4: Afbakening Enter-centrum (bron Locatus) en omzet herkomst niet-dagelijkse artikelen in het centrum van Enter



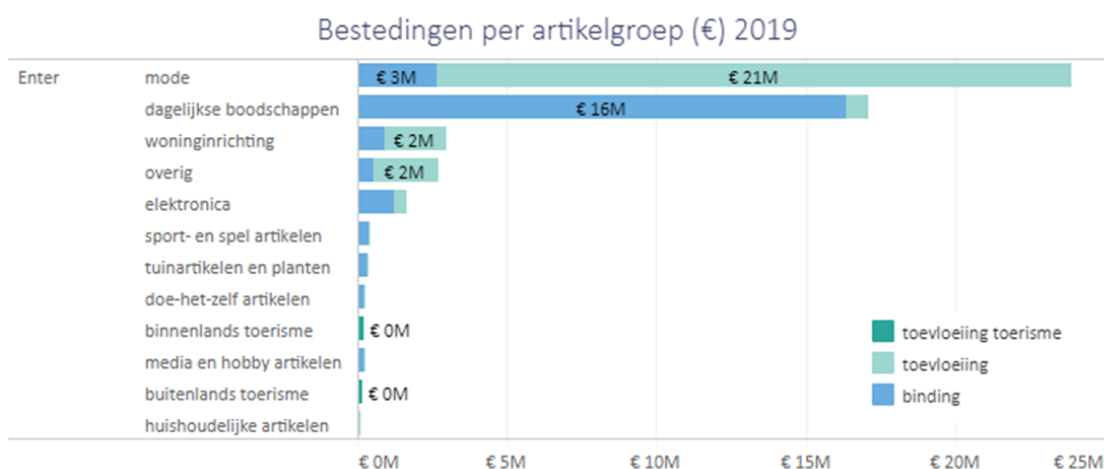
Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

In tabel 2 is te zien dat in 2019 de kern Enter een toevloeiing in de consumentenomzet kende van 80% van buiten de kern (7.145 inwoners). In het centrum komt 78% van de omzet van buiten de gemeente (24.350 inwoners). Afbeelding 4 laat zien dat deze toevloeiing uit een groot gebied komt. De herkomst is nog exclusief omzet vanuit gemeenten die buiten het onderzoeksgebied Oost-Nederland vallen. Dit beeld bevestigt dat de niet-dagelijkse sector in het centrum van Enter een belangrijke bovenregionale functie vervult. De toevloeiing is volgens het Koopstromenonderzoek inclusief 1% toerisme. In werkelijkheid zal ook dat percentage hoger liggen. Nabij Enter ligt bijvoorbeeld Landal GreenParcs Landgoed De Elsgraven met 145 vakantiewoningen. Ook zijn er diverse verblijfsaccommodaties in de directe omgeving waaronder B&B's. Met name in de zomermaanden worden er in Enter diverse evenementen georganiseerd die inspelen op recreatie en toerisme. Ook kent ze meerdere musea en andere toeristische voorzieningen. De invloed van het toerisme zal groter zijn dan 1% van de niet-dagelijkse omzet.

In afbeelding 3 is de afbakening van het centrum zichtbaar. Het centrum heeft een lengte van circa één kilometer: van Horstinksteeg in het noorden tot Reggestraat in het zuiden. Dat is erg lang voor een kleinschalig dorpscentrum als Enter. Het centrale deel van de Dorpsstraat wordt momenteel heringericht. De herinrichting verloopt in meerdere fasen tot maart 2021. Het Modeplein is medio 2014 aangepakt.

In tabel 2 is te zien dat veel vierkante meters van het niet-dagelijks aanbod in de kern zich buiten het centrum van Enter bevinden. Dat komt onder andere door een grote vestiging van Babypark in de branche Woninginrichting. Ondanks dat het centrum van Enter ruim 10.000 m² wvo minder omvat, wordt hier het grootste deel van de omzet in de niet-dagelijkse sector behaald: € 28,1 miljoen van de € 32,6 miljoen. Van die € 32,6 miljoen bestaat € 24 miljoen uit mode-luxe. Binnen deze hoofdbranche komt € 21 miljoen van de € 24 miljoen van buiten de gemeente, dat is 88%. Afbeelding 5 bevestigt dat in het centrum van Enter bijna alle toevloeiing van buiten de gemeente Wierden terecht komt in haar modebranche. Relatief gezien scoren ook Woninginrichting en Overig (non-food) een hoge toevloeiing. De dagelijkse sector vervult voornamelijk een functie voor de inwoners van de eigen gemeente.

Afbeelding 5: Bestedingen naar artikelgroep in Enter-centrum 2019 naar herkomst



Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. Binding is vanuit de gemeente, toevloeiing van erbuiten

De bovenlokale verzorgingsfunctie van Enter is bijna volledig toe te rekenen aan Mode, om precies te zijn Roetgerink met haar diverse afdelingen en modemerken. De koopstromen bevestigen het beeld van het dorpscentrum van Enter dat zij zich profileert als Modestraat van Twente.

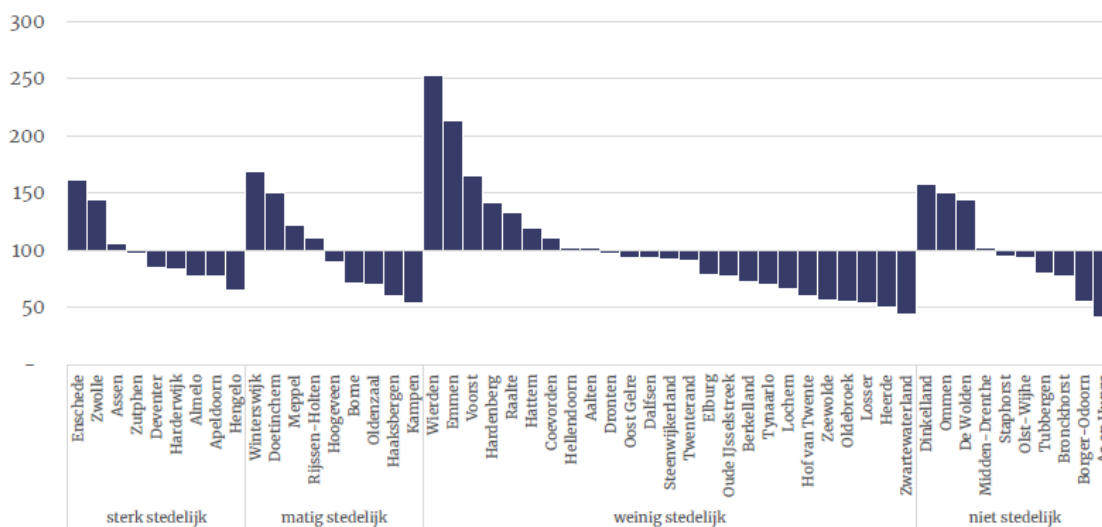
Consumentenbesteding, binding en -afvloeiing

De lokale bestedingspotentie van Enter in de niet-dagelijkse sector bedraagt € 22,4 miljoen, zie tabel 2. De inwoners van Enter gaven in 2019 29% van hun bestedingen in de niet-dagelijkse sector uit in de eigen kern. 56% van de bestedingen vloeide af naar andere plaatsen, voornamelijk in de gemeenten Wierden, Rijssen-Holten en Almelo. 16% werd online uitgegeven. In vergelijking met gemeenten met een vergelijkbaar aantal inwoners, is de koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector hoog in Enter volgens het koopstromenonderzoek.

Verzorgingsindex

Op gemeenteniveau geldt de dominantie van mode ook voor Wierden. De consumentenomzet in de Mode gedeeld door het aantal inwoners wordt in het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland de verzorgingsindex genoemd. Het is een verhoudingsgetal en geen absolute omzetscore. Wierden scoort het hoogste van alle gemeenten in Oost-Nederland:

Afbeelding 6 Verzorgingsindex voor mode in Oost-Nederland per gemeente naar mate van stedelijkheid



Bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

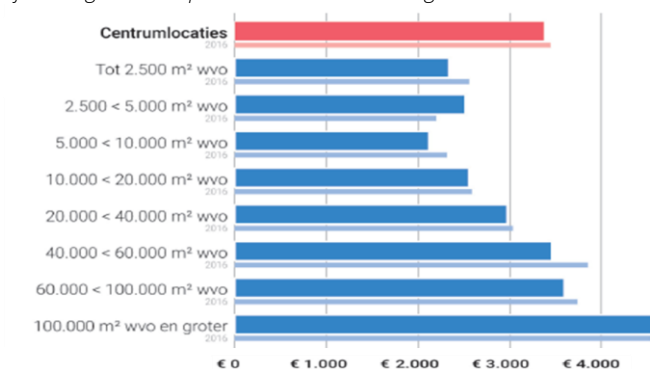
Marktaandeel in Oost-Nederland

Het marktaandeel van het centrum van Enter ontwikkelt zich positief. In 2015 scoorde de niet-dagelijkse sector een omzetaandeel van 0,46%, in 2019 is dat gestegen naar 0,55%. Het absolute percentage blijft laag maar de ontwikkeling laat een groei zien van 20%.

Omzet per m2 wvo

De omzet per m2 wvo in de niet-dagelijkse sector in het centrum van Enter ligt op € 3.500 inclusief BTW. Dat is een hoog cijfer, wetende dat het landelijke gemiddelde in Nederland op € 2.115 per m2 wvo incl. BTW ligt. De vraag is hoe hoog het cijfer scoort ten opzichte van andere centrumgebieden. In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland is geen tool aangereikt om het gemiddelde te bepalen van de centrumgebieden in deze regio. Dat kan wel voor het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 dat conform dezelfde onderzoeksmethode is uitgevoerd:

Afbeelding 7: Omzet per m2 wvo in de centrumgebieden van de Randstad (niet-dagelijkse sector)



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018

In de Randstad ligt de omzet per m2 wvo in de centrumgebieden op gemiddeld € 3.373 inclusief BTW. Met 6.344 m2 wvo niet-dagelijks aanbod, behorend tot de categorie 5.000 tot 10.000 m2 wvo, en een omzet per m2 wvo van € 3.500, scoort Enter-centrum veel beter dan centra van een vergelijkbare omvang. Enter scoort vergelijkbaar met veel grotere centrumgebieden, namelijk met 40.000 tot 100.000 m2 wvo niet-dagelijks aanbod. De niet-dagelijkse detailhandel in Enter-centrum functioneert gemiddeld goed.

Enter-centrum vergeleken met Wierden-centrum

Enter-centrum scoort qua omzet en omzet per m2 wvo in de niet-dagelijkse sector hoger dan Wierden-centrum. Wierden kent een niet-dagelijks aanbod van circa 9.200 m2 en een omzetniveau van € 19,1 miljoen, tegen Enter met een geringer aanbod van 6.340 m2 wvo een omzet van € 28,1 miljoen. De omzet per m2 wvo in Wierden-centrum ligt op € 2.100,-, wat conform het landelijke gemiddelde is.

Conclusies onderzoeksgegevens

Bijzonder is dat de niet-dagelijkse sector in het centrum van Enter een bovenregionale functie vervult. De omzet van buiten de gemeente komt met name terecht in de branche Mode. Dit zal grotendeels te danken zijn aan Roetgerink Mode & Schoenen, gelegen aan het Modeplein in het zuidelijke deel van het centrum. Wierden scoort van alle gemeenten in Oost-Nederland de hoogste consumentenomzet per inwoner. De winkels in de niet-dagelijkse sector scoren gemiddeld een hoge omzet per m2 wvo, en de niet-dagelijkse sector ontwikkelt zich positief, het marktaandeel in Oost-Nederland is gestegen. .

4. Trends & ontwikkelingen voor centrumplan Dorpsstraat 136-140

De voornaamste trends en ontwikkelingen in de detailhandel staan beschreven in de bijlage. Van belang is om de belangrijkste trends samen te vatten in het kader van het centrumplan Dorpsstraat 136-140.

Voor het functioneren van het centrum van Enter is het van groot belang dat de trekkracht van Roetgerink gegarandeerd blijft. Bij voorkeur wordt het Modeplein verder versterkt. Roetgerink is al 165 jaar (2019) een begrip in Enter en de regio. De klanten worden door Roetgerink integraal benaderd, met gemak en luxe, services (eigen atelier, personal shopper), aparte schoenenwinkel en verblijfsfuncties als koffiekökk'n en brasserie en leisurefuncties als een kinderbioscoop. Dat geldt ook voor goede, gratis parkeerfaciliteiten, een eigen regionale taxiservice (Fashion & Food Cab) en haar (online) marketing activiteiten. Die vergroten de reikwijdte naar haar klanten, niet alleen voor digitale aankopen in de webshop maar ook als verleiding voor een winkelbezoek: de klant wordt maximaal ontzorgd.

Afbeelding 8: Modeplein Enter en de relatie naar het centrale deel van het centrum



Ook de verbinding van Roetgerink met de rest van het centrum is van belang. Andere ondernemers kunnen dan profiteren van haar trekkracht en klantenstromen. Het Modeplein breidt steeds verder uit, met aanvullende concepten die inzetten op brancheverbreding en verdieping. Het plan op de locatie Dorpsstraat 136-140 biedt kansen voor nieuw ondernemerschap.



Van Tilburg Nistelrode als referentie

Nederland kent meerdere van dit soort modewarenhuizen van zelfstandige ondernemingen in dorpen. De grootste is Van Tilburg in Nistelrode, kleinere zijn Piet Zoomers in Wilp, Voorwinden in 's-Gravendeel en Blijdestein in Tiel. Een voorbeeld wordt eruit gelicht wat betreft de effecten op het centrum. Van Tilburg Nistelrode dijt steeds verder uit in het hart van het dorp, met afzonderlijke winkels in de straat voor lingerie, kindermode, sport en outlet. Het modewarenhuis kende enkele jaren terug 700.000 bezoekers per jaar in Nistelrode. Het is nog steeds een populaire modewinkel voor een dagje winkelen. Ook Van Tilburg moet met zijn tijd mee, bijvoorbeeld met www.vantilburgonline.nl. De webshop vergroot

haar klantenbereik. Het aantal bezoekers is om die reden niet het allerbelangrijkst. De klant kan zijn bezoek online voorbereiden en dat heeft een gunstig effect op de conversiegraad en de uitgaven in de winkel. De effecten op het overige centrum zijn gunstig. De leegstand in het centrum bedraagt 1% van het totale metrage. Tijdens de Locatus-inventarisatie in mei 2020 waren dat drie kleine panden van totaal 150 m2 wvo. 10 van de 18 centrumwinkels spelen in op het recreatieve winkelen in de groepen Mode-Luxe en Vrije tijd. Ook de 11 horecabedrijven in het centrum profiteren mee. Het zijn allemaal MKB-ondernemers.



5. Behoefteteonderzoek en effecten

Concept Dorpsstraat en marktonderbouwing

In hoofdstuk 1 is toegelicht dat de stedelijke ontwikkeling aan de Dorpsstraat niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Om aan te tonen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening worden wel de stappen van de Ladder doorlopen.

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat heeft betekenis voor Enter. De toevoeging van het aanbod commerciële winkelruimte in de branche Mode & Luxe c.q. Beauty / overige non-food is van belang voor het hele centrum, inclusief de combinatie met food zoals de Albert Heijn en Aldi in een klein en geconcentreerd winkelgebied. Er kan ingespeeld worden op nieuw aanbod in modeverwante branches aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. Het aanbod sluit namelijk aan op het Modeplein. Bovendien zorgen de vier levensloopbestendige woningen op het perceel voor toevoeging en variatie van het woningaanbod in Enter, zoals gewenst is. In metrages betekent de toevoeging van de 458 m² bvo commerciële ruimte, netto circa 365 m² wvo, een geringe toename: slechts 6% ten opzichte van de niet-dagelijkse sector met 6.340 m² wvo, en 4% ten opzichte van het totale detailhandelsaanbod in het centrum (9.800 m² wvo).

Rekening houdende met de hoge gemiddelde omzet per m² wvo in Enter-centrum is het niet de verwachting dat hierdoor overbewinkeling ontstaat. Het is ook niet de verwachting dat het centrumplan invloed heeft op de koopkrachtbinding of toevloeiing. De bestaande bezoekers van het centrumgebied zullen gemiddeld iets meer gaan uitgeven. De vele klanten van het Modeplein van buiten de gemeente zullen eerder geneigd zijn om het overige deel van het centrum te bezoeken. Aan de ondernemers in de detailhandel en de horeca om hierop in te spelen. Voor een plan van een dergelijke geringe omvang is hiermee de kwantitatieve behoefte voldoende onderbouwd. Ook de kwalitatieve behoefte is aanwezig als er ingezet wordt op nieuw ondernemerschap en branches of concepten die complementair zijn aan het modeplein.

Effecten op detailhandelstructuur, consumentenverzorging en ruimtelijke kwaliteit van omgeving

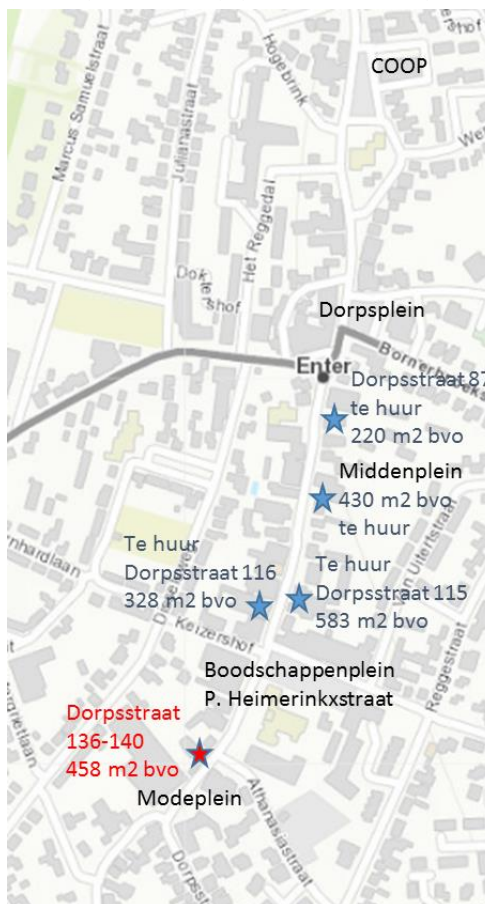
Het plan op de Dorpsstraat 136-140 voorziet in een relatief kleine toevoeging van detailhandel. Door de ligging grenzend aan het Modeplein zal sprake zijn van een positief effect op het centrum van Enter. De (exclusieve) branche Mode& luxe, Beauty of overige non-food kan hiermee uitgebreid worden en levert een impuls aan de consumentenverzorging. De ontwikkeling stimuleert een compact en versterkt centrumgebied. De uitstraling van het pand aan de Dorpsstraat 136-140 zal na transformatie verbindend zijn, wat het centrum van Enter ten goede komt en het Modeplein verbindt met de rest van het centrum. De versterking van de verbinding zal een positief effect hebben op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in dit deel van het centrum en in de aansluitende delen. De bovenwoningen leveren een bijdrage aan de sociale veiligheid en levendigheid in het centrum.

Effecten op de leegstand

De effecten op de leegstand hebben in de eerste plaats betrekking op de planlocatie zelf. Leegstaande woningen worden vervangen door commerciële ruimten en appartementen. De leegstand wordt daardoor minder. Elders in het centrum staan ook panden leeg. Vanwege het langgerekte karakter van het centrum van Enter, volgens Locatus over een lengte van circa één kilometer, ligt een aantal van de

negen lege panden buiten het centrale deel. Het hart van het centrum ligt tussen het Dorpsplein, het Middenplein, het plein van de Pastoor Heimerinkxstraat tot aan het Modeplein.

Afbeeldingen 9 en 10: lege panden, inclusief de pleinen in het centrum



Enkele grotere panden staan leeg, een aantal lege panden is in aanbouw. De grootste lege panden staan in bijgaande afbeeldingen. Sommige panden kunnen ook gesplitst worden.

Omdat de ligging van het centrumplan Dorpsstraat 136-140 duidelijk afwijkt van de overige lege panden is ook haar locatiekwaliteit anders. Ten slotte grenst de Dorpsstraat aan het Modeplein, waar veel bezoekers van buiten de gemeente langskomen. In het overige deel van het centrum is dat veel minder het geval, ook omdat de branchering duidelijk afwijkt. De andere winkels hebben voornamelijk een verzorgingsfunctie voor de inwoners uit de eigen gemeente. De marktkansen voor een nieuwe invulling wijken aan de Dorpsstraat 136-140 af van die van de overige lege panden in het centrum.

In het centrum ligt een concentratieopgave om het centrum compacter te maken en winkels te verplaatsen naar het centrale deel. De vier pleinen kunnen verder ontwikkeld worden met ieder een eigen profiel:

- Modeplein: Roetgerink en complementaire functies;
- Boodschappenplein Pastoor Heimerinkxstraat;
- Middenplein: verblijfsplein, horeca, nieuw Dorpshart;
- Historisch Dorpsplein: weekmarkt, evenementen;



De tussenliggende delen van de Dorpsstraat en de parkeerplaatsen als bronpunten spelen hierin een belangrijke verbindende rol. Dit vraagt om een verdere uitwerking voor de ontwikkeling van het centrumgebied. De conclusie van de marktonderbouwing c.q. het marktonderzoek is dat het plan Dorpsstraat 136-140 hieraan een positieve bijdrage levert.

Bijlage: Trends en ontwikkelingen

Omzetontwikkeling

De detailhandel heeft in 2019 3,4% meer omzet gedraaid dan in 2018³. Voor de non-food sector is dit percentage 2,9%. Deze percentages zijn inclusief online verkoop. Als we enkel naar de verkoop van webwinkels kijken hebben deze in 2019 bijna 14% meer omgezet dan in 2018. Voor multi-channelers (fysieke winkels waarvan verkoop via het internet een nevenactiviteit is) is deze groei ruim 21%.

Door de coronacrisis is er echter een omslag ontstaan in de hogere omzet, en is er in de non-food sector in het eerste kwartaal van 2020 een omzetsdaling ontstaan van 0,6%⁴. De uitwerking is echter verschillend tussen de verschillende type sectoren binnen de non-food. De doe-het-zelfbranche, drogisterijen en consumentenelektronica kennen in het eerste kwartaal omzetstijgingen van respectievelijk 13,6%, 8,3% en 6,3%. Daarentegen zijn de omzetten van de kleding- en schoenenbranche in het eerste kwartaal flink gedaald met 16,2% en 15,7%. De internetomzet in de detailhandel is het eerste kwartaal 19,1% hoger dan een jaar eerder. De mate van herstel in het verdere verloop van de coronacrisis is onzeker.

Digitalisering

Door de verdere ontwikkeling van webwinkels hoeven consumenten voor de aankoop van producten niet langer verplicht naar fysieke winkels te gaan. Producten kunnen online besteld en thuis afgeleverd worden. Dit laten ook de cijfers van het CBS zien: in 2019 is er online bijna 17% meer omgezet dan in 2018. Dit resulteert in een afname van bezoekersaantallen in bijna alle winkelgebieden. Redenen voor consumenten om meer online producten te kopen zijn de betere prijzen, goedkope of gratis verzending en een beter productaanbod. Door de impact van het coronavirus en de genomen maatregelen is de trend van het digitaal kopen van producten in een versnelling geraakt. Dit zal in voornamelijk middelgrote tot grote steden zorgen voor een toename van de leegstand. Dat geldt minder voor de dorpscentra en de boodschappencentra vanwege hun gevarieerde winkelaanbod waaronder de supermarkten die hun klanten blijven trekken. Wat op lange termijn de gevolgen zullen zijn van het coronavirus op winkelgebieden is lastig in te schatten, doordat het nog niet duidelijk is tot wanneer bepaalde maatregelen gelden en hoe het virus zich verder zal ontwikkelen.

Een vorm van online winkelen die snel groeit zijn multi-channelers. Dit zijn fysieke winkels die ook internetverkoop doen. De combinatie van een fysieke winkel met de mogelijkheid tot online bestellen is een sterke formule. Deze manier van online winkelen groeit dan ook sneller dan de pure webshops.

Functiemenging en branchevervaging

De traditionele grenzen tussen detailhandel, horeca, vermaak, dienstverlening en ambacht vervagen in hoog tempo, ook wel 'blurring' genoemd. Er komen nieuwe concepten op waar zowel producten worden verkocht als horeca wordt aangeboden. Ook zien we food-markets met gezonde streekproducten, kooklessen en proeverijen, vermengd met horeca. De grote steden lopen hierin voorop, maar inmiddels zien we overal vormen van blurring of blending. Food lijkt het nieuwe recreatieve winkelen geworden.

³ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/07/omzet-detailhandel-ruim-3-procent-hoger-in-2019>

⁴ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/20/coronacrisis-drukt-stempel-op-detailhandel-in-eerste-kwartaal#:~:text=In%20de%20foodsector%20was%20de,door%20sterke%20maartverkoop%20van%20supermarkten.>

Ook het aanbod van winkels verandert: er komt steeds meer branchevreemd aanbod: supermarkten verkopen computers en huishoudelijke artikelen, drogisterijen worden warenhuizen en de juwelier verkoopt ook brillen en monturen.

Funcziemenging is ook belangrijk om bezoekers te blijven trekken naar winkelgebieden. Het draait tegenwoordig om de toegevoegde waarde voor de consument. De consument wil keuze, kwaliteit en beleving. Om die reden worden andere functies dan detailhandel, zoals horeca, diensten-ambacht, cultuur-leisure en evenementen steeds belangrijker, zodat centrumgebieden transformeren van een 'place to buy' naar een 'place to be'.

Belang van supermarkt in winkelgebied

Supermarkten worden steeds belangrijker in kleinere winkelgebieden. Zij trekken 10.000 tot 15.000 bezoekers per week en zijn een grote trekker in wijk- en dorpscentra. Supermarkten bieden dagelijkse behoeften en worden hoogfrequent bezocht, meestal meerdere malen per week.

Serviceverlening winkels

Consumenten hechten steeds meer waarde aan serviceverlening in winkels. Door klantvriendelijk en behulpzaam personeel in te zetten, kunnen fysieke winkels zich onderscheiden van webshops. De consument wordt geholpen met het uitzoeken van producten en de winkel onderscheidt zich door een luxe, compleet en vernieuwend assortiment. Zaken als vermaken van kleding worden uitgevoerd terwijl de consument wacht, verder shopt of een kop koffie gebruikt die wordt aangeboden door de winkel.