

# Centrumvisie Wierden

Gemeente Wierden

<Status>





titel rapport  
**Centrumvisie Wierden**

datum  
**22 maart 2021**

projectnummer  
**P03013**

opdrachtgever  
**Gemeente Wierden**

BRO  
Projectleider  
**JCJV**  
Projectteam  
**TB, FS, LVe**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl  
www.bro.nl



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Centrale vraag	3
1.3 Methode	3
1.4 Opzet rapport	3
<b>2 Uitgangspunten en ambitie</b>	<b>4</b>
2.1 Belangrijkste uitgangspunten	4
2.2 Ambitie centrum Wierden	5
2.3 Aanspreken specifieke doelgroepen	5
<b>3 Ruimtelijk streefbeeld</b>	<b>7</b>
3.1 Kernwinkelgebied Wierden centrum	7
3.2 Opgaven voor versterken structuur	7
3.3 Transformatie opgave	8
<b>4 Organisatie uitvoering</b>	<b>10</b>
4.1 Introductie	10
4.2 Structurele samenwerking	10
4.3 Monitoren uitvoering	10
<b>5 Actieplan</b>	<b>12</b>
5.1 Inleiding	12
5.2 Uitvoeringsprogramma	12
5.3 Financieel kader	15
5.4 Aan de slag!	15

**Bijlage 1: Centra Wierden en Enter Compact, vitaal en onderscheidend, analyserapport**

**Bijlage 2: Indeling horeca naar sector en branche**

**Bijlage 3: Begrippenlijst**

**Bijlage 4: Juridische verankering**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### Vitale en aantrekkelijk dorpskernen

De gemeente Wierden hecht aan het behoud van vitale en aantrekkelijke dorpskernen. Vanuit het project Stadsbeweging hebben gemeente en provincie Overijssel zogenaamde Stadsarrangementen afgesloten voor de dorpskernen van Wierden en Enter. Belangrijke opgaven zijn een toekomstbestendige en gevarieerde winkelstructuur, vitale kernwinkelgebieden en minder leegstand.

### Uitvoeringsstrategie

De gemeente heeft BRO gevraagd te ondersteunen bij uitwerking van de uitvoeringsstrategie voor beide centra, primair gericht op de retailfunctie (detailhandel, horeca, dienstverlening, etc.) en met bijzondere aandacht voor het compacter maken van de kernwinkelgebieden en mogelijkheden voor transformatie van rand- en aanloopstraten. De strategie werd opgesteld in nauwe samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere partijen.

### Economisch & maatschappelijk belang winkelstructuur

Een toekomstbestendige winkelstructuur met vitale en aantrekkelijke centrumgebieden, zoals Wierden, is van groot belang, zowel vanuit economisch als maatschappelijk perspectief. In de dynamische wereld van de retail is een gedegen en afgewogen visie op beide centra binnen de gemeente uiterst relevant. Wat is de toekomstige functie van ieder centrum? Wat is een duurzame omvang? Welke functies zijn kansrijk? Et cetera. Uiteraard wordt ook rekening gehouden met de effecten van het Coronavirus en de economische recessie.

Door deze centrumvisie voor Wierden op te stellen in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren is gestreefd naar een breed draagvlak om met de uitvoering aan de slag te gaan.

## 1.2 Centrale vraag

De focus in deze visie ligt op een toekomstbestendig, vitaal en aantrekkelijk centrum van Wierden. De centrale doelstellingen luiden als volgt:

- het zo mogelijk compacter maken van het kernwinkelgebied en de opties voor transformatie van rand- en aanloopstraten in beeld brengen.
- een aanpak opstellen in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren, zowel ruimtelijk als financieel.
- de belangrijkste planologische aspecten (bestemmingsplannen, ook op straatniveau) en keuzes benoemen.

## 1.3 Methode

Deze toekomstvisie voor het centrum is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en BRO. Belangrijke stappen waren:

- **Inhoud:** voor het centrum worden keuzes gemaakt, zowel ruimtelijk functioneel (o.a. functiepatroon, branchering, omvang, etc.) als planologisch (o.a. bestemmingsplannen en leegstandbestrijding). De basis vormt een to-the-point analyse van het centrum, met vertaling naar een heldere toekomstvisie, strategie en uitvoeringsprogramma om de visie te realiseren.
- **Proces:** voor een breed gedragen visie én uitvoeringsstrategie (draagvlak) is samenwerking in de 'gouden driehoek' van gemeente, eigenaren en ondernemers zeer belangrijk.

Belangrijke onderdelen van het proces waren:

- a. een goed bezochte bijeenkomst met ondernemers en vastgoedeigenaren op 2 september 2020. Hier werden de analyseresultaten gedeeld en keuzes voor de toekomst bediscussieerd;
- b. telefonische interviews met zes belangrijke, lokaal betrokken vastgoedpartijen;
- c. diverse bilaterale contactmomenten (telefonisch) met lokale centrumondernemers;
- d. het onderzoek en het opstellen van de visie werden begeleid door een breed samengestelde, ambtelijke begeleidingsgroep vanuit de gemeente Wierden.

### Ontwikkeldkader

Deze visie en actieplan omvat vele overwegingen, keuzes en maatregelen. Gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen moeten hierin hun eigen relevante keuzes maken en prioriteiten stellen. Vaak kunnen maatregelen worden gecombineerd met elkaar dan wel met lopende initiatieven. Voor een optimale doorwerking van de visie is het zeer wenselijk dat deze wordt vastgesteld door het College van B&W van de gemeente Wierden als ontwikkelingskader voor het centrum.

## 1.4 Opzet rapport

Deze rapportage is onderverdeeld in enerzijds een kernachtige [visie met actieplan](#) (hoofdstuk 2 t/m 5) en anderzijds een [bijlage](#) met o.a. de basisanalyses, een raming van de markt-ruimte in Wierden (detailhandel en horeca) en juridische verankering.



## 2 Uitgangspunten en ambitie

### 2.1 Belangrijkste uitgangspunten

#### Een goede uitgangspositie

De gemeente Wierden is in 2020 door Elsevier uitgeroepen tot 'Beste Gemeente' van Overijssel. Het dorp Wierden heeft een redelijk veelzijdig en compact centrum met een verzorgde, groene uitstraling en opvallend veel zelfstandige winkels. Bezoekers beoordelen veel aspecten positief, met de bereikbaarheid per auto en fiets zelfs als toppers. Het aanbod van verzaken, mode en dienstverlening (m.n. ambachtelijk) is goed vertegenwoordigd. Het centrum kent een relatief hoge koopkrachtbinding van de lokale inwoners. Op dinsdagochtend is op het Binnenhof een warenmarkt. Kortom: een centrum met perspectief..., mits het verder wordt versterkt.

#### Aandachtspunten voor de toekomst

In de dagelijkse sector bestaat een beperkte distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod, maar in de niet-dagelijkse sector ontbreekt deze 'onder de streep'. Uitbreiding van het winkelaanbod moet dus complementair zijn aan het bestaande aanbod. Ook is het winkelaanbod sinds 2015 iets afgenomen en de leegstand gegroeid; in sommige straten zelfs heel zichtbaar. Afgezien van de Hema ontbreken grote, beeldbepalende trekkers. De verbinding tussen enige centrumdelen kan beter en de supermarkten (behalve Aldi) liggen op enige afstand van het centrum. De omzettoevloeiing van buiten de kern is lager dan in vergelijkbare kernen. Wierden is buiten de gemeente een relatief onbekende winkelbestemming. De samenwerking tussen centrumondernemers is eveneens voor verbetering vatbaar. De meeste aspecten



Figuur 1: Het 'DNA' van centrum Wierden: input van ondernemers en vastgoedpartijen tijdens sessie 2 september 2020

kunnen worden beschouwd als 'oplosbare' verbeterpunten. Deze visie gaat daar nader op in.

#### Boodschappencentrum Plus

De algemene trends in centra als Wierden duiden op een meer prominente verzorgingsfunctie in de dagelijkse sector en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.

Met name het aanbod van modische en andere niet-dagelijkse artikelen kan geleidelijk extra druk ondervinden door veranderend koopgedrag, vergrijzing, internetbestedingen, concentratie in grotere steden, etc. Wel ontstaan in dit type

centra nieuwe vestigingskansen voor horeca, ambachtelijke dienstverlening (kapsalons, nagelstudio's, telefoonreparatie, etc.), cultuur, recreatie (ontspanning, amusement, B&B); sectoren met weinig concurrentie online, zeker merkbaar zijn in investeringen en bestedingen.

#### Zorgvuldige afweging initiatieven en samenwerking

De effecten van het Coronavirus en de verwachte recessie zullen waarschijnlijk van tijdelijke aard zijn, maar de komende jaren zeker merkbaar in investeringen en bestedingen, zodat

zorgvuldig omgegaan moet worden met nieuwe initiatieven en de inzet op samenwerking nóg belangrijker is.

### Onderscheidend vermogen centraal

Het retaillandschap verandert en steeds meer nadruk komt te liggen op het belang van compacte, levendige en ‘toekomstbestendige’ centra. Deze moeten tenminste ‘iets eigens’ bieden, onderscheidend van de omliggende centra. Met een accent op gevarieerd en zelfstandig ondernemerschap, dorpse gezelligheid en kwaliteit die aansluit op de behoeften van de bezoekers (gasten). Voor Wierden ligt er een kans om de ontmoetingsfunctie van het centrum te versterken, voor zowel de eigen inwoners als toeristen van buiten. Een effect van de corona-crisis is dat Nederlanders meer op vakantie gaan in eigen land. Het Twentse landschap is enorm in trek voor wandel- en fietsvakanties en de dorpen kunnen hiervan profiteren.

Op 2 september 2020 vond een brede bijeenkomst plaats met ondernemers en pandeigenaren. De aanwezigen noemden als belangrijkste kernkwaliteiten van Wierden centrum:

- Compact;
- Gezellig;
- Toegankelijk;
- Klantvriendelijk;
- Bereikbaar.

## 2.2 Ambitie centrum Wierden

### Ambities centrum Wierden

Deze integrale visie streeft naar een centrum, dat qua aanbod, keuze, inrichting en uitstraling aangenaam genoeg is voor een verblijfsduur van (indicatief) 1 à 2 uur. Het is de ambitie om bestaande bezoekers te verleiden om vaker te komen én nieuwe bezoekers aan te trekken uit de regio, waaronder toeristisch-recreatieve gasten. Instrumenten als mond-tot-mond reclame, passende activiteiten en acties zijn hierbij

essentieel, evenals functies die aansluiten op dit profiel. De belangrijkste opgaven binnen het streefbeeld liggen in de ruimtelijk-functionele structuur, maar ook in samenwerking, marketing en communicatie (offline, online).

Het centrum moet de vanzelfsprekende winkel- en horecabestemming zijn en blijven voor tenminste de lokale inwoners. Attractief voor bezoekers en kansrijk voor ondernemers. Voor een optimale focus en een gezamenlijke agenda staan de volgende ambities centraal:

1. gevarieerd aanbod in alle sectoren (“Onverwacht Veelzijdig”);
2. herkenbare kernwaarden (zie boven);
3. sfeer, beleving & ontmoeting;
4. aantrekkelijke routing & aanhaking deelgebieden;
5. samenwerking geeft extra kracht;
6. bredere promotie, meer activiteiten;
7. meer wonen in en rond het centrum.



## 2.3 Aanspreken specifieke doelgroepen

### Doelgroepen

De ambities zijn vertaald naar een visie op het centrum. De meest kansrijke doelgroepen voor het centrum zijn:

- *Inwoners kern Wierden en omliggend gebied.* Zij vormen de basis voor het economisch functioneren en weten het centrum nu goed te vinden (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019). Ze zijn de ‘ambassadeurs’ van het centrum.
- *Inwoners overige gemeente en Almelo-West, Vriezenveen.* Velen bezoeken al de Wierdense supermarkten. Concurrentie met enige kleinere en minder sfeervolle centra.
- *Recreanten in de regio (verblijfsrecreanten, wandelaars, fietsers, etc.).* Een groeiende en zeer kansrijke doelgroep voor het centrum, mede vanwege het overzichtelijke karakter ervan (menselijke maat), de hoge verblijfs-waarde, de gastvrije benadering en effecten van de coronacrisis op de toeristische markt.

### Functieverbreding voor een grotere wervingskracht

Het centrum is de ‘huiskamer van Wierden’. Mensen komen er voor ‘snelle’ boodschappen, maar ook om te winkelen, iets te eten of te drinken of een ander motief. Meerdere verzorgingsfuncties in één centrum bieden synergie. Gasten kunnen zo tijdens hun bezoek verschillende bezoekmotieven combineren, blijven langer, besteden meer en komen vaker terug.



Dit betekent dat het centrum veelzijdig moet zijn in:

- branching van het winkelaanbod;
- marktsegmentatie: het hele spectrum van prijsvriendelijk tot hoogwaardig;
- dienstverlening;
- horeca en cultuur;
- activiteiten en evenementen;
- mobiliteit: kort en efficiënt parkeren t.b.v. boodschappen, langparkeren t.b.v. recreatief winkelen en werkenden in het centrum.

Het centrum biedt nu al diverse vormen van publieksgerichte en zakelijke dienstverlening. Voorbeelden zijn kapsalons, banken, makelaars, uitzendbureaus en hypotheekverstrekkers. Deze mix benadrukt de veelzijdigheid en versterkt de wervingskracht van het centrum. Dienstverlening is in haar vestigingspolitiek sterk volgend op detailhandel.

#### Meer mogelijkheden voor mengfuncties en blurring

Winkels en dienstverleners kunnen hun verzorgingsfunctie en omzetcapaciteit versterken door activiteiten te ontplooiën,

verwant aan hun branche. Voorbeelden zijn cursussen/workshops, proeverijen/modeshows, ambacht/reparatie of 'lichte' horeca-activiteiten. De mogelijkheden zijn in elke branche anders, maar alcoholverstreking ter plekke is voor detailhandel wettelijk uitgesloten. Horecazaken kunnen vanuit dit perspectief bijvoorbeeld proeverijen, pub quizen of andere gastronomische en recreatieve activiteiten (binnen of buiten) aanbieden. Deze activiteiten verbreden de centrumfunctie van Wierden en kunnen nieuwe doelgroepen aantrekken. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua belang en omvang (omzet, m<sup>2</sup>) ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Dit kan via het bestemmingsplan worden gefaciliteerd.

#### Centrumbrede marketing en promotie

Het centrum kan haar regionale positie versterken, mede gezien de hoge beoordeling door bezoekers. Ook vanwege de relatieve onbekendheid van Wierden als winkelbestemming (ook in de regio) is centrumbrede marketing essentieel. De communicatie van het centrum als één geheel naar (potentiële) consumenten, creatief inspeland op de kernwaarden (DNA), kwaliteiten en ambities van/voor het centrum (zie boven), zonder overmatige bescheidenheid, biedt kansen. De mediabewerking vanuit het centrum moet een uniforme, voor de consument herkenbare 'Wierdense' huisstijl krijgen qua vormgeving, logo's, kleurgebruik, etc. Geschikte marketinginstrumenten zijn:

- PR campagnes, adverteren in lokale en regionale media;
- activiteiten en evenementen (groot, klein en doelgroepgericht);
- promotie richting toeristische doelgroepen o.a. via de nabij gelegen verblijfsaccommodatie;
- ludieke acties van ondernemers die naar elkaar verwijzen en met elkaar verbinden, om de klantgroepen meer te delen (denk aan spaaracties of lootjes met leuke prijzen, korting elders bij aankoop van een product).

#### Meer profijt van toerisme en recreatie

Wierden kan veel meer profiteren van de groeiende toeristisch-recreatieve betekenis van geheel Twente, het Reggedal en het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug. Vooral attractieve terrassen en 'unieke' activiteiten en evenementen zijn voor deze doelgroep belangrijk. Wierden is een relatief onbekend centrum in de regio. Voor de toeristische markt is dan ook gerichte actie nodig. Gezamenlijke promotie van het centrum kan bijvoorbeeld gestalte krijgen door het bieden van informatie bij hotels en vakantieparken in de omgeving, als ook uitbreiding van verblijfsaccommodaties in en rond het centrum. Voor de Stichting Gastvrij Wierden-Enter is dit een belangrijk actiepunt.

#### Bestrijding leegstand

Het centrum van Wierden ondervindt een groeiende (langdurige) leegstand van winkelruimten. Grootschalige leegstand bederft de sfeer in winkelcentra en tast in het algemeen de vastgoedwaarde aan, ook van omliggende panden. Bij de bestrijding ervan is samenwerking tussen de 'Gouden Driehoek' vastgoedsector-ondernemers-gemeente essentieel. Kansen benutten (acquisitie nieuwe bedrijven en/of transformatie met andere functies) en goed 'collegiaal' overleg zijn belangrijke uitgangspunten.

## 3 Ruimtelijk streefbeeld

### 3.1 Kernwinkelgebied Wierden centrum

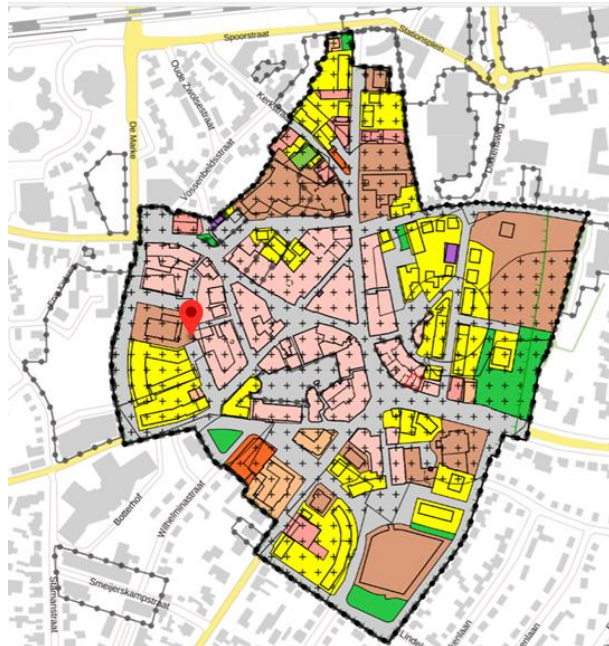
#### Begrenzing kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is dé plek om te winkelen en waar de dorps waarden van Wierden tot hun recht komen qua aanbod, uitstraling, belevingswaarde en service. Consumenten uit het dorp en de omgeving kunnen hier terecht voor zowel niet-dagelijkse artikelen (relatief veel modisch aanbod), specialistisch dagelijks aanbod als (dag)horeca en (maatschappelijke) dienstverlening. Kortom: kijken, vergelijken en ontmoeten. Enige straten (zie onder) hebben anno 2020 evenwel nauwelijks meer een winkelfunctie en/of veel leegstand. We komen hier later op terug. Hoewel de grotere supermarkten op afstand van het centrum liggen, blijken hun bezoekers (ook van buiten Wierden) vaak wel het centrum te bezoeken tijdens dezelfde kooptrip. Deze visie met actieplan beschrijft de belangrijkste maatregelen ter versterking van de centrumfunctie.

#### Deelgebieden

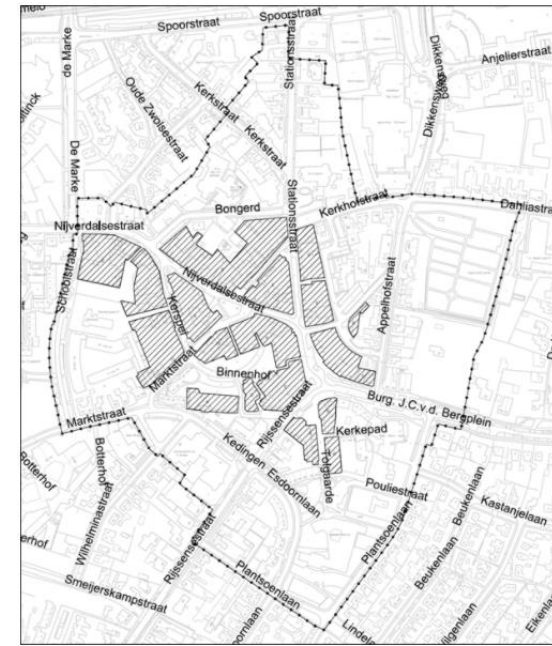
Het kernwinkelgebied bestaat in de huidige situatie uit (delen van) de volgende straten:

- Stationsstraat;
- Nijverdalsestraat;
- Marktstraat;
- Kerspel;
- Burg. J.C. van den Berghplein;
- Binnenhof;
- Burg. Warnaarsstraat;
- Tolgaarde.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan centrum Wierden

De verschillende deelgebieden binnen het centrum vormen samen het centrum van Wierden. Een heldere structuur en afbakening in het bestemmingsplan (“wat kan waar wel/niet?”) biedt duidelijkheid voor bestaande en nieuwe ondernemers. In bovenstaande figuur (uitsnede bestemmingsplan) is de brede bestemming ‘Centrumdoeleinden’ aangegeven in de kleur lichtroze.



Figuur 3: Kernwinkelgebied bestemmingsplan centrum Wierden

### 3.2 Opdrachten voor versterken structuur

#### Visie op de ruimtelijk-functionele structuur centrum

Om de lokale en deels regionale verzorgingspositie te blijven vervullen zijn de volgende opdrachten te onderscheiden in de versterking van de ruimtelijk-functionele structuur.

- **Compact winkelgebied:** ‘kijken & vergelijken’ gaat hier samen met sfeer, beleving en ontmoeting. Focus op versterking van winkelen en verblijven in het kernwinkelgebied. Aanbeveling om in enige straten die nu nog de algemene bestemming ‘centrum’ hebben maar veel leegstand kennen de winkelfunctie te schrappen. Het betreft de Marktstraat tussen Nijverdalsestraat/Stationsstraat (hierna: Marktstraat-Oost) en Tolgaarde (zie verderop).



Dit geldt ook voor de Marktstraat westelijk van het Kerspel.

- **Gevarieerd aanbodprofiel:** hoewel het centrum redelijk veelzijdig is, zijn er wellicht vestigingskansen voor ontbrekende branches en winkel/horecaformules. De gevestigde ondernemers missen vooral een juwelier en een sportzaak met breed assortiment. Via actieve acquisitie en benadering van (regionale) winkelketens kan dit streven worden ingevuld.
- **Aanhaking winkelgebieden en trekkerbeeld:** het Binnenhof ligt uit het zicht van de hoofdroutes binnen het kernwinkelgebied, waardoor dit gebied (met diverse winkels en horeca) relatief weinig bezoekers trekt buiten de wekelijkse marktdag. Door de wat afzijdige ligging is de trekkersfunctie van de Hema (met o.a. een entree aan het Binnenhof) nu niet optimaal. Uitdaging is een attractieve verbinding met voldoende breedte en/of duidelijke routing te maken vanaf met name de Nijverdalsestraat en het Burg. J.C. van den Berghplein.
- **Sfeer, beleving & ontmoeting:** op sommige plekken is de belevingswaarde van de openbare ruimte of de gevelkwaliteit niet optimaal, o.a. door obstakels en geparkeerde fietsen in de looproutes. In sommige straten is de beeldkwaliteit van de panden matig (bijv. zuidzijde Binnenhof, Burg. J.C. van den Berghplein), o.a. door soms grote reclameborden. Veel ondernemers zouden graag extra terrassen zien, maar ook de verlichting is een aandachtspunt. De Oale Markt is het historische focuspunt in het centrum. De inrichting van deze ontmoetingsplek moet aan de hoogste eisen voldoen, inclusief waar mogelijk extra horeca. Ook de verblijfswaarde van het Binnenhof kan worden versterkt middels extra horeca, met aantrekkelijke terrassen.
- **Vindbaarheid:** zowel on- als offline kan het kernwinkelgebied beter verbonden worden met de omgeving. Rou-

ting naar het centrum vanuit aanrijroutes en supermarktlocaties (Albert Heijn/Action, Jumbo, Lidl) kan duidelijker, bijvoorbeeld met afstanden benoemd.

- **Communicatie:** Het centrum kan zich online nadrukkelijker presenteren met de op Wierden gerichte website buitengewoonwinkelen.nl. Met name richting regionale inwoners en toeristen kan dit veel extra klandizie opleveren. Belangrijk is dat de informatie up-to-date en bondig is en er actuele nieuwtjes en activiteiten worden vermeld. Het eigen, gelijknamige beeldmerk heeft een bredere bekendheid, zowel online als offline (print).
- **Toegankelijkheid:** goed begaanbare trottoirs (breedte, geen uitstallingen en obstakels in de looproute) zijn een basisvoorwaarde en een belangrijk thema voor mindervaliden, senioren (rollators) en jonge gezinnen (kinderwagens). Ook de beschikbaarheid van ruim fietsparkeeren inclusief oplaadfaciliteiten voor e-bikes wordt steeds belangrijker.
- **Bereikbaarheid en parkeren:** worden relatief hooggevalueerd door bezoekers, maar in de winkelstraten is het autoverkeer soms hinderlijk voor voetgangers en fietsers. Het fietsparkeeren is onvoldoende geordend. Bereikbaarheid per auto is essentieel voor centra als Wierden. We benadrukken overigens dat de laatste jaren veel is verbeterd in de verkeersstructuur en de routing.

### 3.3 Transformatie opgave

#### Transformatie centrumstraten

Enige straten met een algemene, meervoudige centrumbestemming (w.o. detailhandel, horeca, etc.) kennen al jarenlang leegstand. Het betreft vooral de **Marktstraat** tussen Nijverdalsestraat/Stationsstraat en **Tolgaarde**. Overweging is om in dit deel van de Marktstraat ook op begane grond de bestemming te wijzigen in wonen (met mogelijkheid kleinschalig hotel of B&B). Op de koppen blijven wel commerciële voorzieningen mogelijk. Voor Tolgaarde is dienstverlening de beste optie, zo bleek uit diverse gesprekken. Voor de Marktstraat moet de functie Centrumdoeleinden worden geschrapt en voor Tolgaarde specifiek de functie detailhandel, ook om vestiging van winkels elders te stimuleren.

Overigens liggen in deze centrumvisie ook het pand van de voormalige supermarkt Eshuis (Marktstraat) en de westzijde van het Kerspel buiten het kernwinkelgebied. Het Eshuispand blijkt al zeer ruime tijd lastig commercieel verhuurbaar en de verwachting is dat dit niet zal veranderen. Ook hier zal transformatie (bijvoorbeeld naar een woonfunctie) en opheffing van de functie Centrumdoeleinden een compacter centrum stimuleren.

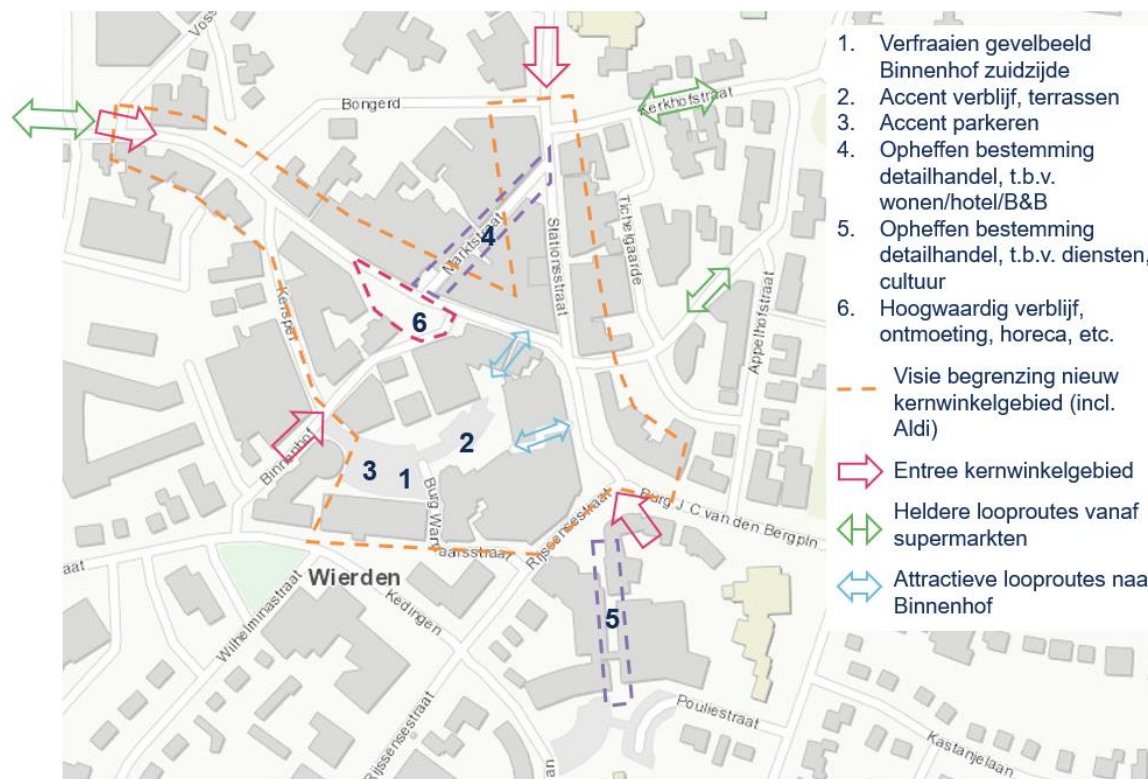
Motieven voor transformatie van deze gebiedsdelen zijn:

- streven naar compacte centra;
- de structurele (langdurige) leegstand die zich hier nu al manifesteert, in meerdere panden;
- minder animo voor nieuwvestiging winkels in centra als Wierden (algemene trend);
- groeiende behoefte aan wonen in centra (ook in Wierden);
- grotere concentratie detailhandel etc. in kernwinkelgebied;
- concrete herontwikkelingsplannen van externe partijen in deze straten, gericht op andere functies als detailhandel en horeca.

#### Perspectief aanloop- en randstraten

De 'historische' aanloopstraten richting het kernwinkelgebied (Nijverdalsestraat, Rijssensestraat, Almelosestraat) en het noordelijk deel van de Stationsstraat hebben functioneel een gemengd karakter (zakelijke/consumentergerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, wonen, detailhandel, horeca), met soms monumentale panden. Winkels die qua maatvoering en bezoekgedrag beter in het centrum passen moeten worden aangemoedigd te verplaatsen naar het centrum. Overigens kunnen dit soort straten wel goed fungeren als 'broedplaats' voor nieuwe retailformules. Aanvullend kan op basis van het bestemmingsplan gekeken worden waar de detailhandelsfunctie niet wordt ingevuld, om deze functie te verwijderen en zo winkelmeters buiten het kernwinkelgebied te reduceren. Er is in Wierden overigens reeds sprake van een 'uitsterfconstructie' voor detailhandel.

Wanneer wonen op de begane grond wordt toegestaan aan de aanloop- en randstraten verdient het de voorkeur om woningen te clusteren en ook voorwaarden te stellen aan de vormgeving en uitstraling ('stadswoningen'), zodat dit geen



Figuur 4: Kaart toekomstvisie en verbeterpunten centrum Wierden

afbreuk doet aan de bedrijvigheid en uitstraling van de omgeving. Dit vraagt om nadere uitwerking in de 'spelregels' voor de beeldkwaliteit van wonen op de begane grond aldaar.

## 4 Organisatie uitvoering

### 4.1 Introductie

#### Concreet uitvoeringsprogramma

Het Wierdense centrum heeft nog steeds een veelzijdige verzorgingsfunctie en wordt hoog beoordeeld. Een duurzaam vitaal centrum heeft evenwel doorlopend verbeterpunten. Om de ambities en het actieprogramma (zie volgende paragraaf) voor het Wierdense centrum te realiseren en tot daadwerkelijke versterking te komen is een uitvoeringsprogramma met concrete acties en maatregelen opgesteld. Voor de motivering van de actiepunten verwijzen we naar het voorgaande.

#### Werkdocument

Het actieplan is nadrukkelijk geen 'dichtgetimmerde' blauwdruk, maar een 'werkdocument' waarmee alle betrokken partijen aan de slag moeten. De dynamiek rond detailhandel, horeca en dienstverlening is immers groot. Er kunnen altijd andere acties worden toegevoegd, inspelend op actuele trends en consumentengedrag dan wel lokale ontwikkelingen. Nieuwe en zeker originele en/of creatieve ideeën ter versterking van het centrum en de wervingskracht op (nieuwe) bezoekers en ondernemers moeten altijd serieus worden beoordeeld en desgewenst geïmplementeerd, met de hiervoor beschreven visie als uitgangspunt. Soms kunnen acties worden samengevoegd ('werk met werk').

### 4.2 Structurele samenwerking

#### Organisatie uitvoering

Gemeente, ondernemers, pandeigenaren en andere belanghebbenden moeten hun verantwoordelijkheid nemen en een strategie uitzetten richting de toekomst. Met heldere prioriteiten, verantwoordelijkheden en budgetten. Deze visie vormt

daarvoor de basis. Structurele samenwerking is essentieel, omdat acties anders onvoldoende kracht, kwaliteit en samenhang krijgen. Een doelgerichte aanpak kent drie belangrijke sporen, die parallel kunnen worden opgepakt.

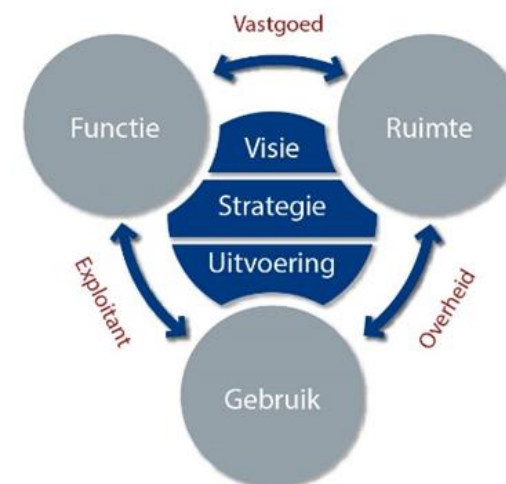
1. *Betrokken marktpartijen georganiseerd in collectieven*  
Goed georganiseerde marktpartijen zijn belangrijk voor een effectieve realisatie van de ambities voor Wierden centrum. Deze samenwerking (o.a. WiWi) heeft versterking. Het betreft zowel ondernemers als eigenaren, beide met een direct economisch belang. Ondernemers vanuit de gebruikerskant en vastgoedexploitatie en pandeigenaren vanuit waardeontwikkeling en rendement. Iedere partij heeft hierin zijn eigen focus. Sterke collectieven met zeker gestelde financiële middelen zijn veel slagvaardiger dan individuele stakeholders.

2. *Gemeente werkt integraal met focus op het centrum*  
De focus van de gemeente ligt op de openbare ruimte (inrichting, uitstraling, beleving), infrastructuur, bereikbaarheid, parkeren, het planologisch kader (wat wordt waar mogelijk gemaakt qua bestemmingsplan), vergunningen, etc. Dat vergt een effectieve interne organisatie toegespitst op het centrum, zoals de afgelopen succesvol heeft gefunctioneerd. Naar de toekomst vraagt dit continuering en 'een stapje extra' om de visie te realiseren. De verschillende disciplines stemmen met elkaar af en pakken projecten integraal op, in samenspraak met belanghebbenden. Passende personele capaciteit en een toereikend budget voor aanpak van het centrum zijn belangrijk.

3. *Centrummanagement door ontwikkelen*

Sterk Centrummanagement betekent slagvaardige samenwerking van de marktpartijen én gemeente die leidt tot zichtbare resultaten. Wierden ontwikkelt momenteel in het kader van de Stadsbeweging en samen met WiWi Centrummanagement, o.a. gericht op leegstands aanpak, matchen van

nieuwe initiatieven, aankleding, evenementen en marketing. Wanneer centrummanagement professioneel georganiseerd wordt en de verschillende partijen vertegenwoordigd en verbindt, kan dit een belangrijke rol spelen in de uitvoering van deze visie. Deze organisatiestructuur heeft een versnelling, vanuit een planmatige opzet en op de eerste plaats met een grotere zichtbaarheid naar ondernemers én eigenaren (de 'Gouden Driehoek' van gemeente, ondernemers en eigenaren). Aan te vullen met de culturele sector en bewoners (mits georganiseerd).



### 4.3 Monitoren uitvoering

#### Monitoring voor tijdig bijsturen

Om het resultaat en economisch rendement van projecten te kunnen meten, te sturen op de geformuleerde ambities en doelstellingen, en ook om draagvlak te creëren bij betrokkenen, is monitoring van belang. Daarvoor is het verstandig om waar mogelijk een '0-meting' uit te voeren en van te voren te bepalen wanneer een project succesvol is. Op deze manier



kan het resultaat van de inspanningen en de effectiviteit hiervan gemeten worden, om zo activiteiten te focussen en in sommige gevallen te kiezen om projecten te stoppen.

#### **Meetbare doelen**

Goed meetbare doelstellingen zijn:

- ontwikkeling koopkrachtbinding en -toevloeiing (Koopstromenonderzoek);
- waardering aanbod & sfeer (Koopstromenonderzoek);
- ontwikkeling leegstand (Locatus);
- ontwikkeling functiemenging (Locatus);
- score leefbaarheid (diverse indicatoren gemeente en onderzoek Elsevier);
- ontwikkeling inwonertal in het centrum (CBS);
- ontwikkeling aantal toeristische bezoekers & overnachtingen (gemeente).

## 5 Actieplan

### 5.1 Inleiding

Een centrum als Wierden is nooit 'af' en er zijn doorlopend acties en maatregelen nodig om de centrumfunctie optimaal te kunnen vervullen. Onderstaand uitvoeringsprogramma beschrijft hiervoor de belangrijkste maatregelen, onderverdeeld in zes categorieën:

1. Algemeen
2. Ruimtelijk-functioneel
3. Openbare ruimte en beeldkwaliteit
4. Promotie, marketing & evenementen
5. Bereikbaarheid en parkeren
6. Organisatie en samenwerking

### 5.2 Uitvoeringsprogramma

Onderstaande tabel beschrijft kernachtig de belangrijkste actiepunten, zoals die voortkomen uit de hiervoor beschreven ambities en uitgangspunten voor het centrum. Belangrijk is een voor iedereen (ook bezoekers) zichtbare uitvoering: Wierden kijkt vooruit!

Gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en (soms) andere organisaties moeten hun eigen prioriteiten stellen, op basis van onderhavige visie. Desgewenst kan een relatief eenvoudig uitvoerbaar actiepunt met een lagere prioriteit met voorrang worden uitgevoerd ('Quick Win').

De belangrijkste speerpunten voor de gemeente Wierden in het kader van deze centrumvisie voor Wierden voor de komende 1-2 jaar zijn hieronder als Top 5 geformuleerd (na bestuurlijke vaststelling visie). Voor de motivering en verduidelijking verwijzen we naar onderhavige visie, actieplan en de bijlagen. Dit is nadrukkelijk een selectie uit

de actiepunten; voor alle partijen is volop Werk aan de Winkel!

- Facilitering Centrummanagement inclusief competente centrummanager met draagvlak.
- Transformatie begane grond Marktstraat (oostelijk deel) naar wonen, via wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan.
- Ruimtelijke en sectorale doorvertaling visie in bestemmingsplan en andere kaders/beleidsnota's (economie, verkeer, wonen, openbare ruimte, welstand, etc.)
- Faciliteren Citymarketing en (toeristische) promotie Wierden inclusief centrum
- Inventariseren plancapaciteit detailhandel op ongewenste locaties buiten centrum, creëren voorzienbaarheid in bestemmingsplannen t.b.v. weghalen bestemming detailhandel waar relevant (deels reeds in uitvoering).

<i>Thema en Opgaven</i>	<i>Lead * andere partijen</i>	<i>Rol gemeente</i>	<i>Prioriteit</i>
<b>1. Algemeen</b>			
Vaststellen Centrumvisie door College van B&W, accent op uitgangspunten	Gemeente	Uitvoerend	Hoog
Ruimtelijke en sectorale doorvertaling visie (bestemmingsplan, andere kaders/beleidsnota's zoals bijv. economie, verkeer, wonen, openbare ruimte, welstand, etc.)	Gemeente	Uitvoerend	Hoog
<b>2. Ruimtelijk-functioneel</b>			
Inventariseren plancapaciteit detailhandel op ongewenste locaties buiten centrum in bestemmingsplannen, wegbestemmen en voorzienbaarheid creëren	Gemeente	Uitvoerend	Midden
Stimulerings- en subsidieregeling relocatie verspreid winkelaanbod naar centrum	Gemeente Pandeigenaren	Faciliterend	Midden
Transformatie oostelijk deel Marktstraat naar woonfunctie op begane grond via wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan. Bij voorkeur opheffen functies detailhandel, dienstverlening, horeca.	Gemeente Pandeigenaren	Uitvoerend	Hoog
Transformatie Tolgaarde naar dienstverlening, cultuur (opheffen functie detailhandel/gemengde bestemming)	Gemeente Pandeigenaren	Uitvoerend	Midden
Verbetering ruimtelijke aansluiting (looproutes) Binnenhof op overige kernwinkelgebied (zie kaart)	Gemeente Pandeigenaren	Uitvoerend	Midden
Tijdelijk beschikbaar stellen leegstaande winkelruimte(n) t.b.v. 'Springplankwinkel' (broedplaats t.b.v. vaste locatie op termijn)	Pandeigenaren	Zijlijn	Midden
<b>3. Openbare ruimte en beeldkwaliteit</b>			
Meer aandacht voor verzorgd(e) gevelbeeld, uitstraling, reclame en uitstallingen	Ondernemers	Zijlijn	Hoog
Ontwikkeling Beeldkwaliteitsplan centrum (incl. eisen gevelbeeld en –reclame, uitstallingen, inrichting openbare ruimte, etc.). Feitelijke gebiedsgerichte uitwerking van de Welstandsnota incl. visiekaart en toetsingskader t.b.v. het centrum en actualisering Nota herinrichting centrum 2008.	Gemeente	Uitvoerend	Midden
Stimulerings- en subsidieregeling voor gevelverbetering commercieel vastgoed	Gemeente	Uitvoerend	Midden
Attractieve markering entrees kernwinkelgebied, incl. fietsenstallingen (zie kaart), plaatsing bloembakken	Gemeente	Uitvoerend	Midden
Versterking Oale Markt als ontmoetingspunt (inrichting, terrassen, horecafunctie, etc.)	Gemeente Ondernemers	Uitvoerend	Midden
Verbetering gevelbeeld Binnenhof (zuid- en oostzijde), verfraaiing evt. uitbreiding terrassen	Pandeigenaren Ondernemers	Zijlijn	Midden
Gezamenlijke schouw en actiepunten inrichting looproutes voor alle doelgroepen (incl. senioren, mindervaliden, etc.)	Gemeente Ondernemers Belangenorganisaties	Faciliterend	Midden
Maskering leegstaande panden	Pandeigenaren Ondernemers	Zijlijn	Midden
Kunstobjecten in de openbare ruimte	Gemeente Kunstinstellingen	Faciliterend	Laag



<i>Thema en Opgaven</i>	<i>Lead * andere partijen</i>	<i>Rol gemeente</i>	<i>Prioriteit</i>
<b>4. Promotie, marketing &amp; evenementen</b>			
Opzet Citymarketing, promotiestrategie gebaseerd op kernwaarden (DNA) Wierden	Gemeente Ondernemers Gastvrij Wierden-Enter	Faciliterend	Hoog
Verbreden bekendheid website Wierden Buitengewoon Winkelen (WiWi), productie folder Winkeldorp Wierden	Ondernemers	Zijlijn	Hoog
Actieve promotie centrum bij verblijfsaccommodaties regio (bijv. uitnodigen baliepersoneel in centrum met drankje, goodie bag)	Ondernemers	Zijlijn	Midden
Verbreding deelname ondernemers aan gezamenlijk spaarsysteem (loyalty card) Kraspas Wierden	Ondernemers	Zijlijn	Midden
Verbreding gezamenlijke activiteiten in centrum jaarrond (algemeen, doelgroepgericht, klein en groot)	Ondernemers Gemeente	Faciliterend	Midden
<b>5. Bereikbaarheid en parkeren</b>			
Verbetering/clustering fietsparkeren incl. oplaadpunten (i.c.m. markering entrees centrum)	Gemeente	Uitvoerend	Midden
Markering looproutes vanaf Albert Heijn, Jumbo, Lidl richting centrum	Gemeente Ondernemers	Uitvoerend	Midden
<b>6. Organisatie en samenwerking</b>			
Versterken organisatiegraad ondernemers (WiWi)	Ondernemers Centrummanagement	Zijlijn	Hoog
Structurele samenwerking ondernemers, eigenaren, gemeente in onafhankelijk Centrummanagement	Gemeente Ondernemers Pandeigenaren	Faciliterend	Hoog
Opstellen functieprofiel, uitvoeringstermijn en werving centrummanager	Gemeente Ondernemers Pandeigenaren	Faciliterend	Hoog
Acquisitie ontbrekende branches/formules detailhandel, horeca, dienstverlening	Ondernemers Centrummanagement	Zijlijn	Midden
Gezamenlijke bezorgservice ondernemers	Ondernemers	Zijlijn	Midden
Kennisuitwisseling met andere gemeenten/centra binnen Stadsbeweging Overijssel ('Best Practices')	Gemeente Ondernemers Centrummanagement	Uitvoerend	Midden
Ondersteunen ondernemers bij bedrijfsopvolging, verkoop zaak	Centrummanagement	Zijlijn	Midden
Gezamenlijke trainingsmodule lokale ondernemers in profilering, marketing, samenwerking, etc.	Centrummanagement INRetail	Zijlijn	Midden
Frequente monitoring uitvoering centrumvisie, eventueel bijsturing, aanvulling	Gemeente Ondernemers Pandeigenaren	Faciliterend	Midden

### 5.3 Financieel kader

#### Middelen, capaciteit en enthousiasme

Naast een sterke uitvoeringsorganisatie staat of valt het succes van het actieprogramma met de beschikbaarheid van voldoende mankracht en financiële middelen, maar zeker ook enthousiasme. Een deel van de actiepunten is beleidsmatig van aard (met soms verhoudingsgewijs lage kosten), maar een ander deel vereist soms aanmerkelijke investeringen. In financiële zin zijn eigenlijk alleen de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in de positie om structureel bij te dragen aan het centrum.

#### Structurele middelen

Een Ondernemersfonds geeft in wezen de beste garanties voor een duurzame, meerjarige financiering. Voor ondernemers zijn hiervoor twee gebiedsgerichte mogelijkheden (alleen het centrum), via de Reclamebelasting (wordt reeds geïnd) of een BIZ. Voor de vastgoedsector is alleen de BIZ (Bedrijven Investeringszone) een juridisch bindende methode voor alle eigenaren. Er kan gekozen worden voor een gecombineerde ondernemers én eigenaren BIZ. Marktpartijen nemen hiervoor zelf het initiatief, wat veelal wel door de gemeente of de provincie financieel wordt ondersteund.

#### Inzet middelen in overleg

De gemeente is verantwoordelijk voor haar primaire taken, zoals het opstellen van beleid, planologische regeling en aanleg, beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Vanuit de Provincie Overijssel zijn gelden beschikbaar voor structuurversterking van centra en planvorming daarvoor vanuit de Stadsbeweging. Projecten kunnen soms door andere partijen en uit andere 'potjes' worden bekostigd. Dit zal in de uitwerking van het actieprogramma in onderling overleg nader besproken moeten worden.

### 5.4 Aan de slag!

#### Samenwerking en kansen benutten

Dit plan omvat vele maatregelen ter versterking van het Wierdense centrum. De trekkersfunctie wisselt per actie. In de meeste gevallen is samenwerking met andere partijen noodzakelijk is.

Samenwerking, 'schouders eronder', kansen benutten en elkaar af en toe wat gunnen zijn essentieel. Twentse kernwaarden die uitstekend bij Wierden passen....

# Bijlage 1

Centra Wierden en Enter Compact, vitaal en onderscheidend, analyserapport



# Centra Wierden en Enter: Compact, vitaal en onderscheidend

Gemeente Wierden

<Status>



titel rapport  
**Centra Wierden en Enter: Compact, vitaal en onderscheidend**

Datum  
**4 november 2020**

projectnummer  
**P03013**

opdrachtgever  
**Gemeente Wierden**

BRO  
Projectleider  
**JCJV**  
Projectteam  
**TB, FS, LVe**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# 1 Inleiding

Deze bijlage beschrijft de diverse basisanalyses t.b.v. de hiervoor beschreven visie op het centrum. We gaan achter-eenvolgens in op de volgende aspecten:

- analyses vraag- en aanbodstructuur gemeente, kern en centrum;
- trends en ontwikkelingen (algemeen en lokaal);
- relevante beleidskaders;
- raming toekomstige behoefte detailhandel en horeca lokaal.



## 2 Analyse vraag en aanbod

### 2.1 Consumentendraagvlak

#### Inwonertal en prognose gemeente Wierden

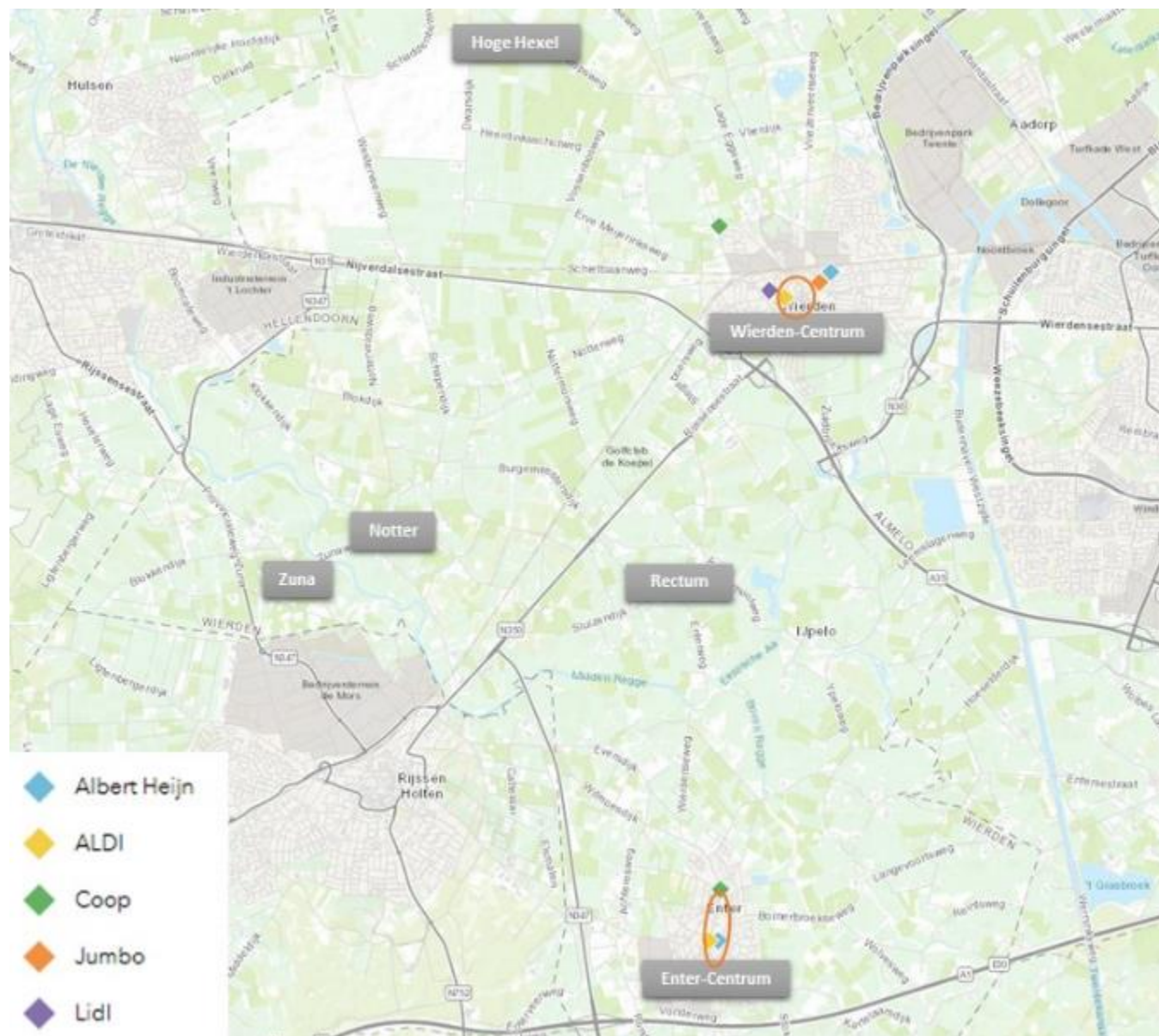
De Overijsselse gemeente Wierden is landelijk gelegen ten westen van Almelo en telt circa 24.350 inwoners<sup>1</sup>. De meeste inwoners wonen in de gelijknamige en grootste kern Wierden (ca. 14.865), gevolgd door Enter (ca. 7.144). Daarnaast kent de gemeente een aantal kleinere kernen en buurtschappen: Hoge Hexel, Rectum, Notter, Zuna, Ypelo en Enterbroek. Volgens Primos prognoses neemt het inwonertal van de gemeente Wierden de komende jaren licht toe tot circa 25.130 inwoners in 2030<sup>2</sup>. Op basis van de woningbouwplannen vindt deze groei voornamelijk plaats in Wierden en Enter.

#### Leeftijdverdeling redelijk gemiddeld

Een groot deel van de inwoners in de gemeente is tussen de 45 en 65 jaar oud (28%), gevolgd door de leeftijdscategorie 25-45 (22%). Circa 20% van de bevolking is 65-plusser<sup>1</sup>. Deze aandelen komen redelijk overeen met landelijk cijfers. Net als in veel landelijke gemeenten heeft ook Wierden te maken met vergrijzing, waardoor het aantal 65-plussers in Wierden stijgt.

#### Inkomensniveau onder landelijk gemiddelde

Het inkomen per inwoner ligt in de gemeente Wierden iets beneden het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde bedraagt circa €24.700 per inwoner per jaar en dit is circa 5% beneden het landelijk gemiddelde (€26.000). De verschillende kernen binnen de gemeente zijn qua inkomen vergelijkbaar<sup>1</sup>.



Figuur 1: Spreiding winkelgebieden en supermarkten gemeente Wierden

<sup>1</sup> CBS Statline Kerncijfers wijken en Buurten, peildatum juni 2020

<sup>2</sup> Abf research, Bevolkingsprognose Primos, peildatum juni 2020

## 2.2 Winkelaanbod gemeente, kern en centrum

### 2.2.1 Gemeente Wierden

#### Winkelaanbod geconcentreerd in Wierden en Enter

Het winkelaanbod in de gemeente Wierden heeft een totale omvang van ruim 40.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 118 winkels. Daarvan is circa 10.100 m<sup>2</sup> wvo dagelijks aanbod (36 winkels) en bijna 30.000 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks aanbod (82 winkels)<sup>3</sup>. Het winkelaanbod is bijna uitsluitend gevestigd in de kernen Wierden en Enter. In Zuna is slechts één (kaas)winkel en de overige kernen hebben geen winkelaanbod.

### 2.2.2 Kern & centrum Wierden

#### Winkelaanbod in de kern

Het winkelaanbod in de kern Wierden heeft een totale omvang van ruim 19.900 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 78 winkels. Daarvan is circa 6.675 m<sup>2</sup> wvo dagelijks aanbod (23 winkels) en circa 13.250 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks winkelaanbod (55 winkels). De meeste winkels zijn te vinden in het centrum. Ook is sprake van verspreide bewinkeling, gevestigd op een van de bedrijventerreinen, dan wel solitair gelegen verspreid over de kern.

#### Centrum Wierden gewaardeerde aankoopplaats

Het centrum van Wierden is een gewaardeerde aankooplocatie met een sterke lokale verzorgingsfunctie. In beperkte mate is tevens sprake van een bovenlokale verzorgingsfunctie<sup>4</sup>. Het winkelaanbod in het centrum heeft een omvang van ruim 10.900 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 58 winkels. Bijna 2.300 m<sup>2</sup> wvo betreft dagelijks aanbod (16 winkels) en bijna 8.700 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks aanbod (42 winkels).

#### Opvallend gevarieerd versaanbod in dagelijkse sector

Het dagelijks winkelaanbod in het centrum van Wierden is redelijk gevarieerd. Naast de (Aldi) supermarkt van ca. 650 m<sup>2</sup> wvo bestaat het dagelijkse aanbod vooral uit versspeciaalzaken. Naast het reguliere aanbod (o.a. groente/fruit, bakker, slager, slijter) zijn er ook diverse verszaken met specialistischer aanbod, waaronder een chocolaterie, kaaswinkel, koffie- en theewinkel, poelier en een viszaak. Dit gevarieerde aanbod is geen vanzelfsprekendheid en een sterk punt voor Wierden. Het dagelijkse aanbod bestaat aanvullend uit twee drogisten. In tegenstelling tot de diversiteit in verszaken, is het centraal gelegen supermarktaanbod beperkt. Ten noordoosten van het centrum, op enige afstand, liggen moderne vestigingen van Jumbo en Albert Heijn. Deze ruimtelijke structuur in de dagelijkse sector vormt een aandachtspunt voor de toekomstbestendigheid.

#### Relatief sterk modisch aanbod in niet-dagelijks sector

Het niet-dagelijkse aanbod in het centrum omvat circa 8.700 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over 42 winkels. Ruim de helft van het niet-dagelijkse aanbod bestaat uit de branche 'Mode & Luxe' met een omvang van 4.250 m<sup>2</sup> wvo (23 winkels). Dit aanbod bestaat vooral uit modische winkels (ruim 70%), overwegend zelfstandige (lokale) ondernemers en 'slechts' drie formules (Ter Stal, Scapino en Schuurman). Het centrum beschikt tevens over een HEMA, die als trekker kan worden gezien. Verder zijn er binnen de branche 'Mode & Luxe' twee winkels met huishoudelijke artikelen (waaronder een Blokker) en drie optiekzaken.

#### Aanvullend zelfstandig aanbod voor 'In & om Huis'

Daarnaast beschikt het centrum over meerdere winkels binnen de groep 'In & om Huis', waaronder bloemenzaken, een



Relatief kleine Aldi is de enige supermarkt in het centrum



De diversiteit van versspeciaalzaken is sterk punt voor het centrum



Aantal winkelformules in Wierden is beperkt

<sup>3</sup> Locatus retailverkenner, peildatum juni 2020

<sup>4</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019



dierenwinkel, een elektronicazaak, fietsenwinkels en kleinschalige woonwinkels. Wederom betreft het overwegend zelfstandige ondernemers. Phonehouse, Fietswereld en Dierspecialist zijn de enige formules. Verder zijn er drie vrijetijdswinkels (boeken en kantoorartikelen, speelgoed, modelbouw) en enkele overige winkels. Een daarvan is de regionale formule 2Switch, gespecialiseerd in tweedehandsverkoop en met circa 1.440 m<sup>2</sup> de grootste centrumwinkel.

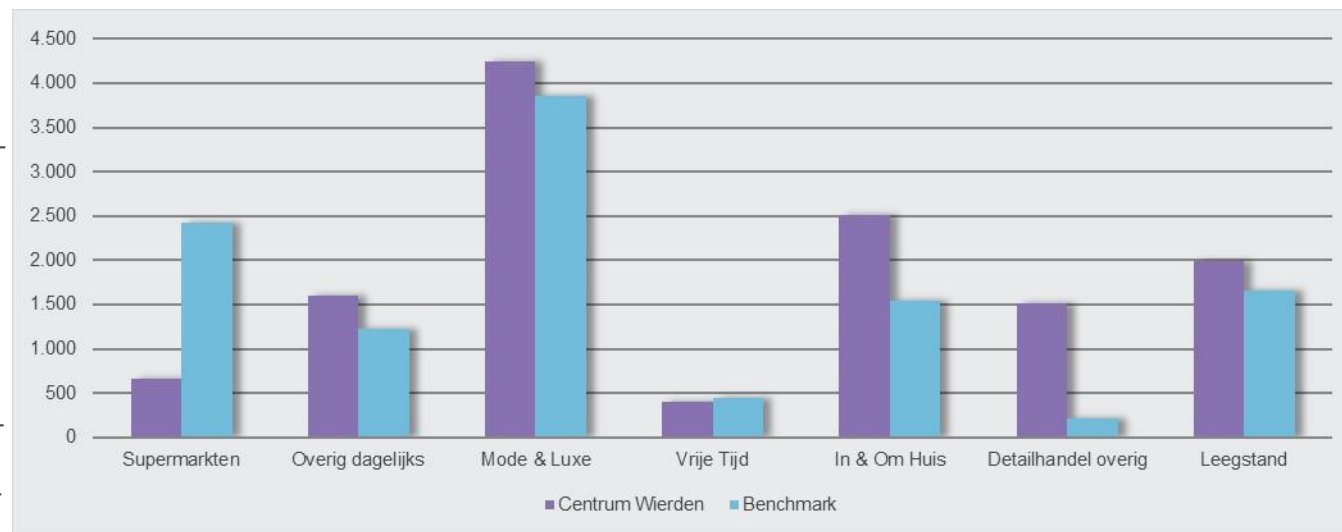
### Hoge waardering voor Wierden centrum

Uit het onderzoek KSO Oost-Nederland 2019 blijkt dat het centrum van Wierden goed wordt beoordeeld, door zowel inwoners als andere bezoekers<sup>5</sup>. Het gemiddelde rapportcijfer is 8,0 (sinds 2015 met 0,3 procentpunt gestegen). Het boodschappenaanbod in het centrum wordt beoordeeld met een 8,0. De diversiteit van versspecialzaken draagt hier naar verwachting in hoge mate aan bij. Ook de groepen 'Mode en Luxe' (8,1) en 'In & Om Huis' (7,9) worden goed beoordeeld.

### Benchmark winkelaanbod centrum Wierden

Figuur 2 toont een vergelijking van het aanbod en de leegstand in Wierden centrum met het gemiddelde van tien centra in kernen met een vergelijkbaar inwonertal, in een vergelijkbaar verzorgingsgebied en getypeerd als 'kernverzorgend centrum groot' (Locatus)<sup>6</sup>. De volgende zaken vallen op:

- Het supermarktaanbod in het centrum is zeer beperkt. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van 'slechts' een kleinschalige Aldi. Andere (moderne) supermarkten liggen buiten het centrum.
- Het overig dagelijks daarentegen is relatief sterk (gevarieerd versaanbod).



- Het totale niet-dagelijks winkelaanbod is duidelijk groter dan in vergelijkbare centra. Wel zijn er verschillen tussen de diverse branchegroepen. De branches mode & luxe en vrije tijd zijn in omvang redelijk vergelijkbaar. De omvang van de branchegroep 'In en om Huis' is beduidend groter dan in vergelijkbare centra. Met name door de aanwezigheid van twee fietswinkels (580 en 310 m<sup>2</sup> vwo) en een relatief grote interieurwinkel (355 m<sup>2</sup> vwo).
- Het overige detailhandelsaanbod is significant groter dan het aanbod in vergelijkbare centra. Door de aanwezigheid van de (zeer) grote kringloopwinkel 2Switch.
- Diverse subbranches die in het centrum van Wierden afwezig zijn en wel te vinden in vergelijkbare kernen zijn: bruidsmode, lederwaren, een juwelier en een sportzaak.
- De leegstand in het centrum is iets groter dan in vergelijkbare centra

### Ambachtelijke diensten perspectiefrijk

Aanvullend op het winkelaanbod telt Wierden centrum 27 dienstverleners. Dit betreft overwegend ambachtelijke diensten, zoals kappers en schoonheidssalons, maar ook schoenreparatie, kledingreparatie en een tattooshop. Deze diensten hebben naar de toekomst nog steeds perspectief, omdat internet deze diensten niet of nauwelijks kunnen vervangen. Ook telt Wierden centrum commerciële en zakelijke diensten, zoals reisbureaus en makelaars. Dienstverleners met een baliefuncties ondervinden wel steeds meer concurrentie van het internet.

<sup>5</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

<sup>6</sup> In de benchmark zijn de centra in de volgende kernen meegenomen: Aalten, Asten, Beuningen, Hattem, Loon op Zand, Ommen, 's-Heerenberg, Vriezenveen, Weesp en Wijk bij Duurstede

**Gemiddelde waardering horeca**

Het centrum van Wierden beschikt over dertien horecavoorzieningen met een omvang van circa 1.600 m<sup>2</sup> vwo<sup>7</sup>. In onderstaande tabel is een onderscheid naar drie categorieën horeca op basis van HorecaDNA (zie bijlage 1).

Kern Wierden	Aantal	m <sup>2</sup> vwo
Drankverstrekker	2	599
Fastservice	5	384
Restaurant	6	595
<b>Totaal</b>	<b>13</b>	<b>1.578</b>

Een groot deel van de horeca bestaat uit (als zodanig ingeschreven) fastservicezaken (grillroom, pizzeria, Amerikaans), namelijk vijf zaken en zes restaurants. Er zijn twee drankverstrekkers, met samen circa 550 m<sup>2</sup> vwo. De horecazaken ogen veelal zeer verzorgd en de meeste zaken hebben een eigen terras. Het horeca-aanbod in het centrum wordt door bezoekers beoordeeld met het rapportcijfer 7,5.

**Overige voorzieningen**

- Elke dinsdagochtend is er is een warenmarkt op het Binnenhof. Doorgaans is de dinsdag niet beste dag voor een warenmarkt. Desondanks trekt de markt extra bezoekers en gelet op de centrale locatie in het centrum is het een meerwaarde voor het centrum (en is synergie mogelijk met winkels).
- Aan de rand van het centrum (Bongerd) is ook een standplaats voor verkoop van goederen en diensten.
- In het centrum zijn tevens enkele niet-commerciële voorzieningen gevestigd, zoals een bibliotheek en het gemeentehuis (rand centrum).

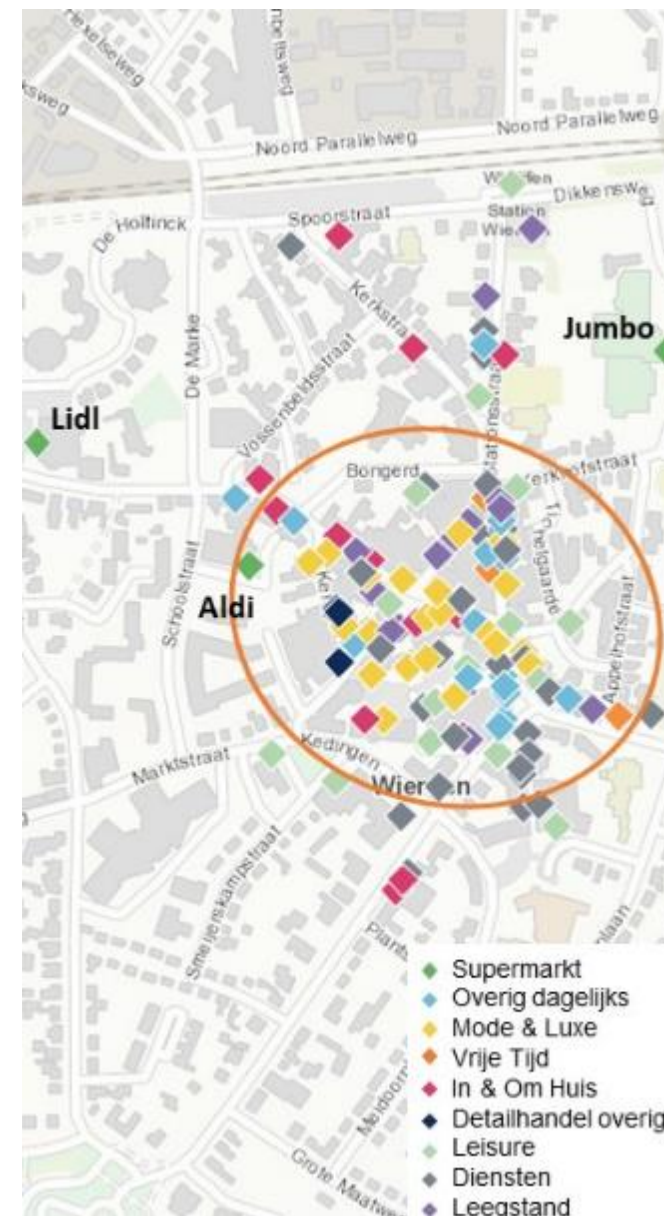
- Daarnaast zijn er enkele leisuurevoorzieningen zoals een fitnesscentrum en zonnebankstudio.
- Medische voorzieningen, zoals een apotheek, huisarts of fysiotherapeut ontbreken in het centrum.

**Leegstand relatief hoog**

Net als veel centra in Nederland kampt ook het centrum van Wierden met leegstand. De leegstand ligt verspreid over het centrum met een zwaartepunt in de Marktstraat en de Stationsstraat. De leegstand omvat totaal circa 2.000 m<sup>2</sup> vwo, verdeeld over 15 panden. Hieruit volgt een leegstandscijfer van circa 11,6% van het totale vwo. Dit is hoger dan het provinciale (9,2%) en landelijk gemiddelde (8,5%). In aantal verkooppunten is de leegstand 12,5%, wederom hoger dan het provinciale (9,4%) en landelijke gemiddelde (8,4%)<sup>8</sup>. Sinds 2015 is de leegstand in het centrum van Wierden toegenomen van 13 naar 15 leegstaande panden, met een totale omvang van 1.835 naar 1.996 m<sup>2</sup> vwo in 2020.

**Redelijk compacte ruimtelijke structuur**

Het centrum van Wierden is redelijk compact. De Nijverdalsestraat, Marktstraat, Stationsstraat (zuidelijk deel) en het Burgermeester J.C. Van den Bergplein (westelijk deel) vormen het kernwinkelgebied, waar tevens de meeste voorzieningen zijn gevestigd. Het overige deel van het Burgermeester J.C. Van den Bergplein en de Stationsstraat en ook de Rijssensestraat zijn de voornaamste aanloopgebieden met diverse voorzieningen. De noordzijde van de Stationsstraat (voormalige radiaal tussen het station en het centrum) wordt tot het centrum gerekend, maar een echte relatie met het ‘kernwinkelgebied’ ontbreekt, in het noordelijk deel van de Stationsstraat is het aantal voorzieningen beperkt. Ook de Bongerd en Kerkhofstraat hebben een minder sterke relatie met het kernwinkelgebied. De enige centrumsupermarkt



Figuur 3: Brancheverdeling Wierden-Centrum

<sup>7</sup> Locatus retailverkenner, peildatum juni 2020  
<sup>8</sup> Leegstand op basis van meest recente cijfers Locatus, peildatum juni 2020



(Aldi) ligt aan de uiterste westzijde van het centrum. Het zuidelijk deel van het centrum (Tolgaarde, Rijssensestraat) waar ook de bibliotheek is gevestigd, is vooral een clustering van ambachtelijke en particuliere diensten.

#### **(Auto)bereikbaarheid en parkeren positief gewaardeerd**

De autobereikbaarheid van het centrum is goed en wordt door bezoekers beoordeeld met een 8,2. Er lijkt voldoende parkeercapaciteit aanwezig, met aan alle zijden parkeergelegenheid en bronpunten voor centrumbezoek (Bongerd, Tichelgaarde, Het Carré, Binnenhof en Schoolstraat). Parkeren wordt beoordeeld met een 8,1. Per fiets is het centrum zelfs uitstekend bereikbaar en er zijn ruime stallingsmogelijkheden. Beide punten worden beoordeeld met respectievelijk een 8,7 en een 8,1. Bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt beoordeeld met een 6,9. Station Wierden ligt op circa 5 minuten loopafstand van het kernwinkelgebied en er is een busstation aan de Almelosestraat.

#### **Verspreide voorzieningen**

Wierden telt circa 9.000 m<sup>2</sup> vwo verspreide bewinkeling (21 winkels), gelegen elders binnen de bebouwde kom, dan wel daarbuiten of op bedrijventerreinen.

- Vooral het winkelcluster aan Anjelierstraat met Albert Heijn, slijter, Action, beddenzaak en bouwmarkt Van Buuren valt op. De combinatie van Albert Heijn (ca. 1.400 m<sup>2</sup> vwo) en Action (ca. 900 m<sup>2</sup> vwo) is krachtig en net afzijdig van het centrum.
- Verder zijn er in Wierden nog twee servicesupermarkten (Coop en Jumbo) en een discountsupermarkt (Lidl). Supermarkt Jumbo ligt tussen het centrum en het winkelcluster aan de Anjelierstraat. Lidl ligt ten westen van het centrum en Coop I ligt in de noordwesthoek van de kern. Deze supermarkten hebben een beperkte maatvoering (<1.000 m<sup>2</sup> vwo), maar generen wel trekkracht. Tevens zijn er buiten het centrum een slagerij en een slijter (bij

Coop) gevestigd en bij Jumbo (Dikkensweg) is een standplaatslocatie aangewezen.

- Het niet-dagelijkse winkelaanbod buiten het Wierdense centrum bestaat grotendeels uit winkels in de branchegroep 'In & Om Huis' (ca. 2.800 m<sup>2</sup> vwo) en er is een stoffenwinkel. Diverse winkels zijn kleinschalig (< 250 m<sup>2</sup> vwo) en zouden in de toekomst een aanvulling kunnen zijn voor het centrum (bijvoorbeeld Samitex Stoffen). Ditzelfde geldt voor andere commerciële voorzieningen zoals ambachtelijke dienstverleners (o.a. dieren-trimsalon, kappers, kledingreparatie) en medische faciliteiten (apotheek).

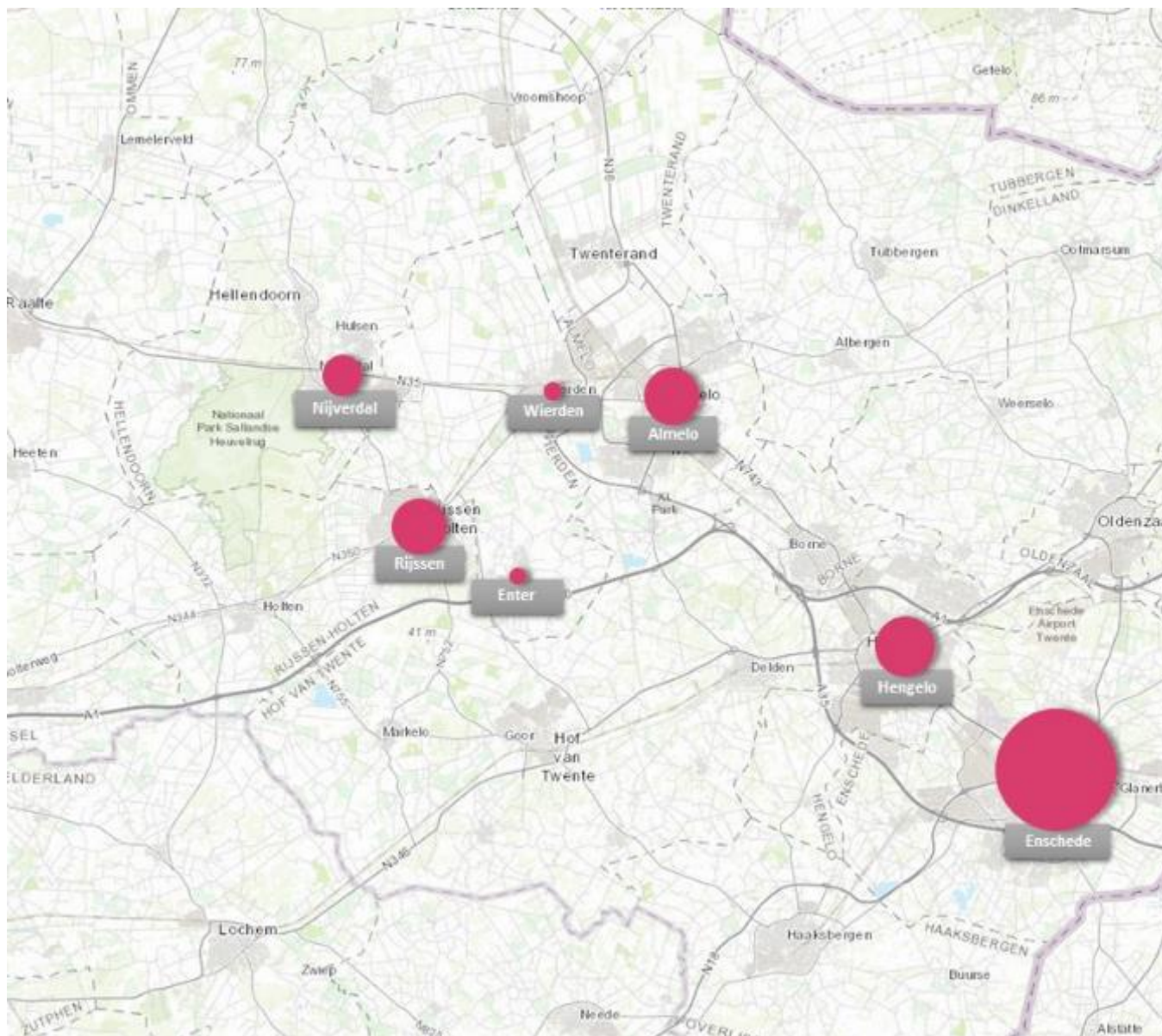
## 2.3 Aanbod in de regio

### Beperkt of geen aanbod in nabijgelegen kernen

In de omgeving liggen diverse kleine kernen en buurtschappen zoals Hoge Hexel, Rectum, Notter, Zuna en Ypelo. In deze kernen is geen of slechts zeer beperkt dagelijks winkel-aanbod aanwezig. Geen van de kernen beschikt over een supermarkt. Voor dagelijkse aankopen zijn inwoners van deze kernen redelijkerwijs deels georiënteerd op Wierden en Enter. In beperkte mate zijn ook inwoners uit de gemeenten Almelo, Twenterand, Hellendoorn en Rijssen-Holten (1%) georiënteerd op Wierden en Enter<sup>9</sup>. Voor niet-dagelijkse aankopen is het verzorgingsgebied groter. Inwoners uit onder meer Almelo, Hof van Twente, Rijssen-Holten zijn georiënteerd op de gemeente, met name naar Enter. Dit heeft naar verwachting overwegend te maken vestiging van regionale trekker Roetgerink in het centrum van Enter.

### Diverse centra met uitgebreider en diverser aanbod

Binnen 30 minuten rijafstand liggen middelgrote centra van Almelo (34.600 m<sup>2</sup> vvo), Rijssen (33.900 m<sup>2</sup> vvo), Nijverdal (26.600 m<sup>2</sup> vvo) Hengelo (37.000 m<sup>2</sup> vvo) en het grootste centrum in de regio: Enschede (82.000 m<sup>2</sup> vvo). Het winkelaanbod in deze centra is een stuk uitgebreider en diverser dan in Wierden en Enter, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Het winkelaanbod in Enschede is zeer uitgebreid en divers, met name in de niet-dagelijkse sector (onder meer zeer uitgebreid modisch aanbod). Het centrum van Enschede beschikt bovendien over een grote diversiteit aan horeca en andere vrijetijdsfuncties en heeft een grote, populaire warenmarkt. Daarmee is Enschede in de regio bij uitstek de stad om vergelijkend en recreatief te winkelen en uit te gaan, met tevens een (boven)regionale verzorgingsfunctie (ook voor Duitsers).



Figuur 4: Positie centra Wierden en Enter in de regio (winkelaanbod geschaald naar m<sup>2</sup> vvo)

<sup>9</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019.



## 2.4 Trends en ontwikkelingen

### 2.4.1 Retail algemeen

- De online bestedingen zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen, net als het aanbod online. Toch blijven toonbankbestedingen domineren. Bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven (omnichannel, multichannel).
- De opkomst van het internetwinkelen zet de fysieke winkelmarkt onder druk, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Meerdere winkelketens zijn al failliet gegaan. Tot 2019 nam de leegstand af, mede door transformatie van winkels naar andere functies (o.a. horeca, wonen). Sinds 2019 neemt de leegstand weer toe, onder meer door verzadiging van de horecamarkt en als gevolg van de recente coronacrisis.
- De vraag naar fysieke winkels zal ook in de toekomst blijven bestaan. In veel gebieden ligt de focus op versterking van het bestaande aanbod, dan wel het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod (kwaliteit boven kwantiteit). Vaak gaat dit samen met een streven naar compactere, levendige centra ("Loop doet Leven").
- De boodschappensector heeft vooralsnog slechts beperkt last van het internet. Toch doen consumenten in toenemende mate hun boodschappen online, wat door de coronacrisis een sterke vlucht neemt. Bekende formules bieden online diensten (o.a. Albert Heijn, Jumbo) en het aantal 'pure online' aanbieders vanuit detailhandel (o.a. Picnic, HelloFresh). Horeca neemt online eveneens enorm toe door de corona-maatregelen.

### 2.4.2 Wijzigend consumentengedrag

- De opkomst van internet heeft geleid tot een structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. De consu-

ment is bovendien steeds mobieler. Voor de coronacrisis steeg de bereidheid grote(re) afstanden af te leggen. Door de coronamaatregelen remt deze trend, de vraag is voor hoelang.

- De winnaars zijn vooralsnog de grotere Nederlandse binnensteden, zoals Enschede. Zij onderscheiden zich met een (zeer) uitgebreid niet-dagelijks winkelaanbod in combinatie met een grote diversiteit in horeca. Het zijn bij uitstek de centra om recreatief en vergelijkend te winkelen. Hoe zich dit verder ontwikkelt is nog ongewis.
- Dorps- en wijkcentra zoals die van Wierden en Enter hebben veel perspectief als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en producten in het verlengde daarvan (frequent benodigde niet-dagelijkse boodschappen als bloemen, huishoudelijke artikelen, lectuur), nabij de woonomgeving. Een sterk dagelijks aanbod in dit type centrum biedt perspectief voor de toekomst en is een belangrijk voorwaarde om ook het bestaande niet-dagelijkse aanbod zoveel mogelijk in stand te houden.

### 2.4.3 Ontwikkeling supermarkten

- Supermarkten vormen de basis voor een sterk dagelijks winkelaanbod. In deze branche is een sterke schaalvergroting zichtbaar. Kleinere supermarkten (<1.000 m<sup>2</sup> vwo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur (met uitzondering van de 'to-go' formules in grotere binnensteden). Een moderne maat tussen 1.000 en 1.500 m<sup>2</sup> vwo sluit aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een groot assortiment en een ruime opzet.
- Supermarkten vervullen een belangrijke trekkersrol voor centrumgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van circa 1.200 m<sup>2</sup> vwo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers waar omliggende winkels van kunnen profiteren. Hoewel een discountsupermarkt wekelijks minder



Toename onlineverkoop zet fysieke winkelmarkt onder druk



Ook online boodschappen neemt toe, mede door coronacrisis



Sterk dagelijks aanbod vormt de basis in kleinere centra

bezoekers trekt, heeft deze wel vaak een groter verzorgingsgebied. Hierdoor zijn beide supermarkten structuurbepalend voor het functioneren van winkelgebieden.

- Uit onderzoek van adviesbureau DTNP blijkt dat 44% van de respondenten een supermarktbezoek combineert met een bezoek aan een of meerdere andere voorzieningen<sup>10</sup>. Dit combinatiebezoek neemt toe naarmate voorzieningen dichterbij een supermarkt gelegen zijn.

#### 2.4.4 Functieverbreiding centrumgebieden

- Diverse winkelketens zijn de afgelopen jaren failliet gegaan als fysiek aankoopkanaal (o.a. V&D, Hudson's Bay, Promiss, Didi, Cool Cat, etc.). Mede vanwege wijzigend consumentengedrag en de gevolgen van de recente coronacrisis heroverwegen winkelketens hun vestigingsstrategie. Het aantal winkelketens neemt de komende jaren naar verwachting af.
- Het is dus noodzakelijk om in te zetten op aanvullende bezoekmotieven om centra aantrekkelijk te houden en voldoende consumenten te blijven trekken. Hierbij kan worden gedacht aan versterking van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, horeca, terrassen en toevoeging van andere publieksaantrekkende functies (maatschappelijk, medisch, cultuur, etc.).
- Een sterkere verblijfsfunctie draagt bij aan de behoefte aan sfeer en beleving die de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Centra veranderen van 'places to buy' naar 'places to be'. In dorpscentra draagt sfeer en beleving in hoge mate bij aan de functie als 'huiskamer van het dorp'. De horecasector speelt hierin een cruciale rol, als 'gastheer'.

#### 2.4.5 Versterking ruimtelijke randvoorwaarden

Een aantrekkelijk en goed functionerend centrum wordt niet alleen bepaald door het aanwezige voorzieningenaanbod. Te meer van belang zijn de juiste ruimtelijke randvoorwaarden. Daarbij wordt ingezet op de 3C's: compleet, compact en comfortabel.

- **Compleet:** een uitgebreid en divers voorzieningenaanbod, passend bij de verzorgingsfunctie van het centrum.
- **Compact:** voorzieningen zijn zoveel mogelijk geconcentreerd in een compact centrum met duidelijke routing en heldere zichtlijnen. Daarbij is het van belang dat er voldoende samenhang is en niet te veel (deel)gebieden.
- **Comfortabel:** bezoekgemak- en comfort zijn op orde. Dit betekent dat een centrum goed bereikbaar moet zijn met voldoende parkeercapaciteit (auto's en fietsen) en een goede kwaliteit van openbare ruimte (o.a. inrichtingselementen, groen, verblijfskwaliteit).

#### 2.4.6 Effecten van corona

De coronacrisis gaat overduidelijk gevolgen hebben voor de economie. Verschillende sectoren, waaronder horeca en detailhandel, worden zwaar geraakt. De (langdurige) effecten zijn naar branche verschillend en in hoge mate afhankelijk van hoe lang de crisis gaat aanhouden en in relatie daarmee hoe diep de economische recessie gaat zijn die hierop volgt. In de basis verwachten we dat bepaalde autonome trends worden versneld:

- **Online versnelt:** ondernemers proberen in deze tijden alternatieve verkoopkanalen in te zetten. Online verkoop ligt het meest voor de hand. Retailers richten een webshop op of starten samen met andere lokale ondernemers een integraal platform. Horecaondernemers doen meer aan thuisbezorging. De digitale opgave en integra-

tie van off- en online neemt daarmee toe. Ook de consument is in deze tijd meer genooddaakt online aankopen te doen. Dit betekent een versnelling van online winkelen.

- **Heroverweging winkellocaties:** mede door teruglopende inkomsten en blijvende kosten zijn filiaalbedrijven genooddaakt keuzes te maken. Wij verwachten dat dit met name in de middelgrote en dorpscentra gevolgen met zich meebrengt.
- **Faillissementen:** een toename van het aantal faillissementen in detailhandel en horeca is op dit moment onvermijdelijk. Niet alleen de reeds marginaal functionerende ondernemingen worden getroffen, ook meer vitale ondernemingen worden geraakt. De omvang en schaal van deze faillissementen zullen afhangen van de wijze waarop het virus en bijbehorende maatschappelijke maatregelen en onzekerheid zich in de toekomst zullen ontwikkelen. Een groeiende leegstand is te verwachten.
- **Een 'Nieuwe Werkelijkheid':** ondanks de negatieve gevolgen kan de coronacrisis ook positieve, noodzakelijke opgaven van winkelgebieden versnellen. Het inzetten op compacte centra en transformatie van randgebieden wordt belangrijker dan ooit. De solidariteit en de maatschappelijke betrokkenheid die nu zichtbaar wordt in Nederland leidt mogelijk tot meer draagvlak voor professionele samenwerking in winkelgebieden en het versneld in gang zetten van processen voor structuurversterking. Allerlei creatieve nieuwe ideeën worden geopperd en vaak binnen korte termijn uitgevoerd, zonder dat deze geremd worden door 'traditionele' structuren. Dit alles biedt ook kansen voor de verdere uitwerking van de centrumvisie van Wierden en Enter.

<sup>10</sup> DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

## 2.5 Lokale ontwikkelingen en plannen

### 2.5.1 Voorzieningen

- In Wierden wordt op de hoek Nijverdalsestraat/Stationsstraat een nieuwe winkelruimte gerealiseerd.
- Supermarkt Jumbo in Wierden heeft het plan om uit te breiden tot circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo (+500 m<sup>2</sup> wvo). Daarmee krijgt Jumbo een moderne omvang voor een servicesupermarkt die aansluit bij de hedendaagse consumentenbehoefte (groter assortiment, ruimere opzet). Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte.
- Ook Albert Heijn in Wierden heeft uitbreidingsplannen, in oostelijke richting (gemeentewerf). Het gaat om circa 450 m<sup>2</sup> wvo en omvat ook extra parkeergelegenheid. Dit plan heeft een zachte status en past niet in het bestemmingsplan.
- Er zijn al jaren plannen om het Binnenhof in Wierden beter op het overige centrum en met name het Burg. J.C. van den Bergplein aan te sluiten.
- In het centrum van Enter (Middenplein) wordt een commerciële ruimte gerealiseerd met ruimte voor onder meer horeca, een fysiotherapeut, tandarts en dienstverlening, met woningen op verdieping.
- Voor de locatie aan de Dorpsstraat 136 – 140 in Enter zijn plannen voor de realisatie van circa 458 m<sup>2</sup> commerciële ruimte en vier levensloopbestendige woningen.

### 2.5.2 Woningbouw

Op diverse plekken binnen de gemeente vinden woningbouwontwikkelingen plaats. De meeste ontwikkelingen vinden plaats buiten de centra (o.a. aan de Jan Jansweg in Wierden en nieuwbouwontwikkeling Berghorst in Enter). In het centrum van Wierden (Nijverdalsestraat) worden drie woningen gerealiseerd. Dit betreft een appartement boven Modehuys Ter Morsche en twee tweekappers. Op het bin-

nenterrein komt parkeerruimte voor de toekomstige bewoners. Daarnaast wordt het hoekpand op de Nijverdalsestraat/Stationsstraat vervangen door nieuwbouw. Het betreffen twee appartementen en een penthouse. Vlak bij het centrum wordt de wijk Zuidbroek gerealiseerd waar in totaal 600 woningen in drie deelgebieden komen. De wijk bestaat uit diverse soorten woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijenwoning, zowel huur als koop). Ten noorden van Wierden-centrum wordt het woongebied Zenderink gerealiseerd van 80 woningen (vrije kavels).

### 2.5.3 Openbare ruimte

De Dorpsstraat in Enter wordt heringericht, waarbij momenteel het middendeel van de straat wordt aangepakt. De herinrichting voorziet onder meer in de toevoeging van bomen en stallingsmogelijkheden voor fietsers (nabij horecazaken). Ten behoeve van verkeersveiligheid wordt de gehele rijbaan 5,50 meter breed.



## 3 Beleidskaders

### 3.1 Provinciaal beleid

De ambitie zoals geformuleerd in de omgevingsvisie van provincie Overijssel is een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie<sup>11</sup>. De provincie faciliteert de economische ontwikkeling door het bieden van flexibele vestigingsmogelijkheden en een passend vestigingsklimaat.

- Het is belangrijk dat er wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke winkelomgevingen en dat cultuurhistorische kwaliteiten worden benut.
- Samenwerking tussen gemeenten, retailers en vastgoedeigenaren om winkelgebieden vitaal te krijgen en te houden.
- Ondersteuning van goed functionerende binnensteden, door te sturen op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden. Detailhandelsvestigingen buiten bestaande kernwinkelgebieden zijn daarom alleen bij uitzondering en onder voorwaarden toegestaan.

Binnen de retail vinden structurele veranderingen plaats die effect hebben op de winkeliers, werknemers en vastgoedeigenaren. In de provinciale Retail deals (tevens ondertekend door de provincie Overijssel) is vastgelegd dat provincies de regie nemen in regionale samenwerking en afstemming en dat ze (ruimtelijke) instrumenten inzetten om vitale en toekomstbestendige winkelgebieden te realiseren en winkel-leegstand tegen te gaan en te voorkomen<sup>12</sup>. Op provinciaal niveau is het project Stadsbeweging gestart gericht op de energie binnen stads- en dorpscentra en ondersteunt 'stadsbeweger' met een mooi pakket aan instrumenten. Zowel Wierden als Enter zijn hiermee aan de slag.

### 3.2 Lokaal beleid

In 2009 is door BRO reeds een verkennend onderzoek uitgevoerd voor een detailhandelsvisie voor de gemeente Wierden<sup>13</sup>. Speerpunt van de gemeente is het verbeteren van de dorpscentra van Wierden en Enter.

- De focus ligt over verbetering en optimalisering van het bestaande winkelaanbod in Wierden en Enter. Kansen hebben onder meer betrekking op modernisering van het aanbod en verplaatsing van winkelmeters naar betere, meer kansrijke locaties.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk plaats binnen de aangewezen concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten zijn enkel toegestaan wanneer deze aantoonbare meerwaarde hebben voor de structuur.

Speerpunten voor Wierden-Centrum in de visie van 2009:

- Het efficiënt-recreatieve karakter dient behouden te blijven. De nadruk ligt op een compleet boodschappenaanbod, aangevuld met niet-dagelijkse winkels. Supermarkten blijven dé belangrijkste motoren voor het centrum en aanvullend horeca-aanbod is wenselijk.
- Gestreefd moet worden naar een centrumgebied dat zo compact mogelijk is met heldere entrees.
- Creëren van een centrale ontmoetingsplek met horeca heeft prioriteit.
- Doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk uit het centrum worden geweerd. Evenwichtige spreiding van parkeerplaatsen in en om het centrum is cruciaal.

Speerpunten voor Enter centrum in de visie van 2009:

- Het centrum van Enter heeft ook in de toekomst primair een lokale boodschappenfunctie. Wel kan de regionale trekkracht van Roetgerink beter worden benut.
- Gestreefd moet worden naar een centrumgebied dat zo compact mogelijk is. Daarbij dient het centrumgebied eenduidig te worden ingericht zodat het meer aandoeft als één geheel.
- Een centraal dorpshart met trekkers kan het centrum meer pit geven (o.a. supermarkt, daghoreca en/of bibliotheek).
- Het behoud van de autobereikbaarheid is cruciaal. Oplossingen dienen te worden gezocht voor onder meer het bestemmingsverkeer en het laden en lossen door vrachtwagens.

De gemeentelijke Structuurvisie geeft een strategische en duurzame ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Wierden voor tot 2030<sup>14</sup>. De gemeente geeft hierin aan waar ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente worden voorgestaan en hoe deze worden gerealiseerd. Het speerpunt van de gemeente Wierden ten aanzien van detailhandel is het verbeteren van de dorpscentra van Wierden en Enter. De ruimtelijk-functionele verbeterpunten en suggesties zijn onder meer:

- Er wordt ingezet op clustering. Vestiging van winkels op verspreide locaties moet in de toekomst worden tegengegaan.
- Het efficiënt-recreatieve karakter van Wierden-centrum wordt gewaarborgd. Een sterke uitbreiding van het winkelaanbod is niet aan de orde wegens het ontbreken van marktmogelijkheden. Extra (dag)horeca is wenselijk. Het creëren van een centrale ontmoetingsplek inclusief

<sup>11</sup> Provincie Overijssel (2017), Omgevingsvisie Overijssel 2017

<sup>12</sup> Provinciale retaildeals (2016))

<sup>13</sup> BRO (2009), Verkennend onderzoek detailhandelsvisie

<sup>14</sup> Gemeente Wierden (2010), Structuurvisie Wierden

horeca heeft hierbij prioriteit. Daarnaast is de autobereikbaarheid voor Wierden-centrum cruciaal, maar het doorgaande verkeer moet uit het centrum worden geweerd. Een evenwichtige spreiding van parkeerplaatsen is eveneens van belang.

- Voor het Enterse centrum staat de lokale verzorgingsfunctie centraal. De (boven)regionale trekkracht van Roetgerink kan worden gebruikt door een betere verbinding met de rest van het centrum te realiseren. Ook hier is het streven naar compactheid van belang. Enige extra trekkers realiseren, zoals een bibliotheek, is wenselijk. Ook voor Enter-centrum geldt de voorwaarde van een goede autobereikbaarheid.

Met de Economische visie wil de gemeente bijdragen aan een gezond economisch klimaat<sup>15</sup>. De gemeente Wierden vindt een goed economisch klimaat belangrijk, waar men de kans krijgt om met hun talenten, ervaringen en inzichten een eerlijk inkomen te verwerven. De visie bestaat uit een aantal hoofdlijnen, waaronder:

- *De ondernemer staat centraal.* Er is ruimte om te ondernemen. Hiervoor is een ondernemersvriendelijke dienstverlening bij de gemeente een belangrijke voorwaarde, waarbij de bedrijfsvoering van de ondernemer centraal staat, niet de regelgeving van de gemeente. Bij een goed ondernemersklimaat hoort dat in vroeg stadium met ondernemers in gesprek wordt gegaan en dat ze mee mogen denken over plannen en visies.
- *De dorpscentra zijn van vitaal belang voor prettig wonen en leven.* Detailhandel is van vitaal belang voor behoud van een goed voorzieningenniveau in de gemeente. De kernwinkelgebieden zijn redelijk compact en hebben daarnaast een belangrijke functie voor bezoekers van de gemeente. De detailhandel in de gemeente Wierden is aan veranderingen onderhevig door diverse trends en

ontwikkelingen. Hierdoor verdwijnen vertrouwde concepten en wordt leegstand steeds zichtbaarder. De gemeente heeft de volgende speerpunten opgesteld:

- de leegstand terugdringen;
  - de centra van Wierden en Enter toekomstbestendig maken;
  - de samenwerking tussen retailondernemers verbeteren;
  - investeren in de openbare ruimte en op peil houden van aantrekkelijke centra om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen.
- Vrijtijdseconomie is een stuwende sector. De vrijetijdsector is een belangrijke sector in de gemeente Wierden. Recreatie biedt niet alleen werkgelegenheid, de bestedingen van toeristen en recreanten zijn tevens van belang voor onder meer retailers en horeca.

<sup>15</sup> Gemeente Wierden (2019), Economische visie gemeente Wierden 2019 -2024

## 4 Behoeft kern Wierden

### 4.1 Marktruimte winkelaanbod

#### 4.1.1 Dagelijkse sector

##### Indicatie functioneren op basis van berekening

Om een indicatie te geven van de kwantitatieve marktruimte in de dagelijkse sector is het economisch functioneren berekend voor de huidige en toekomstige situatie. De berekening is indicatief. Voor Wierden wordt uitgegaan van een verzorgingsgebied dat primair bestaat uit inwoners van de eigen kern (lokale verzorgingsfunctie).

##### Koopstromen dagelijkse sector

In de gemeente Wierden is recentelijk koopstromenonderzoek uitgevoerd (KSO Oost-Nederland)<sup>16</sup>. De resultaten van dit onderzoek geven onder meer inzicht in de huidige koopkrachtbinding en -toevloeiing van bestedingen binnen de dagelijkse sector. Voor de toekomstige situatie is een zorgvuldige inschatting gemaakt, waarbij de huidige cijfers het uitgangspunt vormen, maar tevens rekening is gehouden met trends en ontwikkelingen in kleinere centra

- **Koopkrachtbinding dagelijks aanbod:** In de huidige situatie is sprake van een binding van circa 90%. Met andere woorden, 90% van de inwoners van de kern Wierden is voor dagelijkse aankopen georiënteerd op de eigen kern. Dit is logisch te verklaren. Inwoners hebben de beschikking over vijf supermarkten in aanvullende segmenten en een uitgebreid en divers aanbod aan versspecialzaken en drogisterijen.
- **Koopkracht toevloeiing dagelijks aanbod:** Wierden is een aantrekkelijke aankooplocatie voor inwoners van

Tabel 1: *Indicatief economisch functioneren dagelijks aanbod kern Wierden*

	2020	2030
Aantal inwoners primair verzorgingsgebied	14.865	15.385
Bestedingen per hoofd (€)	2.696	2.696
Bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied (in mln. €)	40,1	41,5
Koopkrachtbinding primair verzorgingsgebied (%)	90%	90 à 95%
Gebonden bestedingen primair verzorgingsgebied (in mln. €)	36,1	37,3 à 39,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	19%	25%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	8,5	12,4 à 13,1
Totale besteding (in mln. €)	44,5	49,8 à 52,5
Winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	6.675	6.675
Omzet per m <sup>2</sup> wvo	6.675	7.475 à 7.875
Vergelijkbaar vijfjaarsgemiddelde (€)	7.975	7.975
Verschil omzet met vijfjaarsgemiddelde (%)	-16%	-6 à -1%
<b>Verschil ten opzichte van huidige functioneren</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>+10 à 15%</b>

buiten de kern, met name omliggende kernen en buurtschappen waar (bijna) geen aanbod te vinden is. Uit het KSO blijkt een toevloeiing van 19%. Met andere woorden, 19% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in de kern Wierden is afkomstig van buiten de kern. Dit zijn bestedingen uit de kleinere kernen en buurtschappen, waaronder Hoge Hexel, Rectum en IJpelo. Tevens wordt rekening gehouden met consumenten die in Wierden werkzaam zijn, maar elders wonen (snelle boodschap tijdens of na het werk).

- **Toekomstige situatie:** In de toekomstige situatie wordt een binding van 90% nog altijd reëel geacht en mogelijk kan die zelfs oplopen tot 95%. Hoewel een toename van

de binding denkbaar is (consumenten zijn voor dagelijkse aankopen in toenemende mate lokaal georiënteerd) dient de lokale situatie optimaal te zijn om een binding van 95% te realiseren. Modernisering van het supermarktaanbod is hier voor een belangrijk vereiste (zie verderop). Bij optimalisatie van het aanbod kan ook de toevloeiing (licht) toenemen. Een toevloeiing van hooguit 25% wordt nog reëel geacht.

##### Dagelijkse sector functioneert onder landelijk gemiddeld

In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de kern Wierden indicatief iets beneden het landelijk vijfjaarsgemiddelde. In kleinere en landelijke kernen kunnen winkels echter stabiel beneden het landelijk gemiddelde

<sup>16</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatiekosten.

#### Toekomst cijfermatig ook beperkt onder gemiddeld

In de toekomstige situatie, rekening houdend met een lichte toename van het inwonertal in de kern Wierden en een hogere binding en toevloeiing, ligt de gemiddelde vloerproductiviteit nog altijd iets beneden het huidige vijfjaars-gemiddelde. Als we de huidige situatie echter als uitgangspunt (evenwichtssituatie) nemen, dan zien we dat het economisch functioneren circa 10 à 15% toeneemt. Dit biedt ruimte voor uitbreiding/modernisering van het dagelijks aanbod. Overigens is modernisering ook een belangrijk vereiste om de hogere binding en toevloeiing te realiseren.

#### Kwalitatieve behoefte: modernisering supermarktaanbod

Het economisch functioneren is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. De uitkomsten van de berekening mogen daarom nooit als normatief worden gezien, maar enkel als indicatief. Bij winkelontwikkelingen is het raadzaam meer waarde te hechten aan kwalitatieve aspecten (zoals modernisering) dan aan kwantitatieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de lange termijn wordt gediend; het gaat niet om verslechtering van de concurrentiepositie voor individuele bedrijven (economische ordening). Wanneer in het kader van structuurverbeteringen meer wordt gerealiseerd dan de aanwezige distributieve ruimte, hoeft dit helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

- In kwalitatieve zin is modernisering van het supermarktaanbod in Wierden zeer wenselijk, met name het discountaanbod. Albert Heijn is de enige supermarkt met een moderne omvang (ca. 1.400 m<sup>2</sup> wvo) en Jumbo heeft plannen om uit te breiden. Lidl en Aldi hebben

beide geen moderne omvang en sluiten daarmee steeds minder aan bij de wens van de hedendaagse consument de in toenemende mate behoefte heeft aan uitgebreid assortiment en ruim opgezette supermarkten.

- Aldi is de kleinste supermarkt (ca. 650 m<sup>2</sup> wvo), maar tegelijkertijd de enige echte centrumsupermarkt. Het belang van een sterk dagelijks winkelaanbod in kleinere centra wordt steeds groter. Supermarkten zijn daarbij het meest relevant vanwege hun trekkracht.
- Supermarkten Jumbo en Lidl liggen op circa 200 meter van het centrum en hebben nauwelijks een ruimtelijk-functionele relatie met het centrum. De functie van beide supermarkten voor het centrum is beperkt, zeker wanneer het centrum op termijn (nog) compacter wordt.

#### 4.1.2 Niet-dagelijkse aanbod

##### Focus op behoud bestaand winkelaanbod

Het centrum van Wierden beschikt over een redelijk uitgebreid en divers niet-dagelijks winkelaanbod. De benchmarkanalyse toont de ruime omvang, met name binnen de branchegroep 'In en om Huis' en 'Mode en Luxe'. Het niet-dagelijks aanbod staat echter onder druk. Eventuele uitbreiding moet zijn gericht op complementaire branches/formules en/of structuurversterking van het aanbod.

##### Op termijn verwachting afname m.n. winkelketens

Waar het belang van dagelijkse winkels in dorpscentra toeneemt, neemt het perspectief voor niet-dagelijkse winkels juist af. De kans is aanzienlijk dat winkelketens op termijn uit het centrum verdwijnen, terwijl nieuwvestiging steeds onwaarschijnlijker wordt door een gewijzigde vestigingsstrategie. Voor zelfstandige (lokale) ondernemers geldt dat zij vaak een stabiele vaste klantenkring hebben, maar dat bedrijfsopvolging doorgaans onzeker is.

##### Onzekerheid versterkt door coronacrisis

De coronacrisis heeft de onzekerheid alleen maar versterkt. Afhankelijk van de duur van de maatregelen en de algehele impact kunnen winkels in het centrum verdwijnen. Meer nog dan voor ketens geldt dit voor zelfstandige ondernemers.

##### Inzet op behoud met sterke basis in dagelijks aanbod

Het devies ten aanzien van het niet-dagelijks aanbod is zo veel mogelijk inzetten op behoud van het bestaande winkels. Daarbij wordt nogmaals de relevantie van een sterke dagelijkse basis (inclusief supermarkten) benadrukt. Een sterk dagelijkse basis is immers bepalend voor het toekomstig functioneren van dorpscentra en bovendien een belangrijke voorwaarde om het niet-dagelijks aanbod (voor de lokale consument) zo veel mogelijk in stand te houden.

##### Perspectief voor verplaatsing niet-dagelijkse winkels

Focus op behoud van bestaande dagelijkse winkels betekent echter niet dat er helemaal geen mogelijkheden zijn voor versterking van het aanbod. Buiten het centrum zijn enkele winkels gevestigd die een kwalitatieve aanvulling zouden betekenen voor het centrum. Allereerst zou Action functioneel een zeer wenselijke versterking zijn voor het centrum (publiekstrekker). Het is echter de vraag in hoeverre verplaatsing reëel is en inpasbaar.

Daarnaast zijn er enkele kleinschalige winkels in subbranches die (nog) niet in het centrum aanwezig zijn (o.a. stoffenwinkel). Toevoeging van nieuwe subbranches draagt bij aan versterking van de diversiteit van het niet-dagelijkse aanbod.



## 4.2 Horeca

### Inzet op clustering van horeca voor verblijfskwaliteit

Horeca is de gastheer van het dorp en versterkt de ontmoetingsfunctie. Wierden heeft zoals gezegd een redelijk gevarieerd aanbod. Uit een indicatieve, distributieve raming in de kern Wierden (zie bijlage 2) blijkt dat er nauwelijks marktruimte bestaat voor nieuwe horeca, tenzij een nieuwe zaak in zeer hoge mate haar eigen markt verwerft. Dit laatste is overigens in de horecasector zeker niet onmogelijk. Belangrijk is dat de horeca zich in Wierden optimaal kan presenteren met terrassen met aantrekkelijk uitzicht, die aansluiten op de inrichting van de openbare ruimte. Clustering van zaken vergroot het bezoekpotentieel.

## 4.3 Overige voorzieningen

### Concentratie van publieksgerichte voorzieningen

De echte winkelfunctie van Wierden-Centrum zal de komende jaren naar verwachting afnemen. Meerdere bezoekmotieven dragen bij aan de vitaliteit van het centrum. Als bezoekers eenmaal in het centrum zijn, neemt de kans toe dat ze ook andere voorzieningen c.q. winkels in het centrum bezoeken.

### Wierden centrum kent sterke functiemix

De functiediversiteit in Wierden-Centrum is in de huidige situatie al duidelijk aanwezig. Diverse functies zijn geconcentreerd in of rondom het centrum. In het centrum zijn diverse (ambachtelijke) dienstverleners waarvoor ook de toekomst veel perspectief is (o.a. kappers, schoonheidssalons, kappers en zelfs een tattooshop). Ook de bibliotheek en het gemeentehuis zijn reeds gevestigd in het centrum (niet vanzelfsprekend). Tevens zijn er enkele leisurevoorzieningen, waaronder een fitnesscentrum en een zonnebankstudio.

### Medische voorzieningen kansrijk

Er zijn vooral kansen om de functiediversiteit te vergroten met de toevoeging van medische voorzieningen. Dit sluit aan bij een vergrijzende bevolking en daarmee de behoefte aan medische voorzieningen. Bovendien hebben ouderen steeds meer behoefte om nabij het centrum te wonen, waar alle voorzieningen in de nabijheid liggen. Tevens zijn er medische voorzieningen die continu worden bezocht (zoals een tandarts). Nieuwvestiging of concentratie van medische voorzieningen in het centrum leidt automatisch tot meer passanten in het centrum.



*Focus op behoud bestaande niet-dagelijkse winkels*

## 5 Raming marktruimte horeca

### Indicatie marktruimte horeca kern Wierden

In nevenstaande tabel is de indicatieve marktruimte voor nieuwe horeca in de kern Wierden bepaald op basis van een distributieve methodiek. We benadrukken overigens dat de marktruimte in de horeca altijd sterk afhankelijk van de omvang, variatie, spreiding en bijzondere kwaliteiten van het aanbod en de lokale/regionale uitgaanscultuur. Daarom nemen we de gehele kern als uitgangspunt en niet alleen het centrum. Ter toelichting:

- De gemiddelde besteding per inwoner aan horeca is gebaseerd op het landelijke cijfer (2018). Vanwege het indicatieve karakter van deze raming nemen we de totale horecabestedingen als uitgangspunt, zonder ophoging. Dit mede vanwege de verwachte economische recessie door het coronavirus. Horeca is relatief conjunctuurgevoelig; op kortere termijnen kunnen vaak grote omzetfluctuaties optreden (9/11 2001, kredietcrisis 2008), maar die buigen op langere termijn (> 3-4 jaar) vrijwel altijd om in een positieve trend. De verwachte bevolkingsgroei is overigens ook niet verdisconteerd. De raming kan dan ook als 'behoudend' worden beschouwd.
- Het KSO Oost-Nederland 2019 geeft actuele koopstroomcijfers, maar gericht op detailhandel. Uit onderzoek blijkt dat de binding aan niet-dagelijkse sector veel verwantschap heeft met horecabezoek, maar vaak iets hoger zal uitvallen. Dit omdat regulier horecabezoek aan bijvoorbeeld snackbars juist wat meer lijkt op boodschappen, met veelal een hogere binding.

Tabel 2: Indicatie marktruimte horeca kern Wierden

	MIN	MAX
Aantal inwoners kern in 2020 (afgerond)	14.865	14.865
Besteding horeca per jaar in €	971	971
Binding inwoners gemeente op lokale horeca in %	36%	40%
Toevloeiing van buiten gemeente in %	22%	22%
Vraagpotentieel totale horeca (in mln. € )	6,7	7,4
Omzetclaim huidig aanbod totaal (zie tekst, in mln. € )	7,3	7,3
Marktruimte horeca gemeente totaal in € per jaar	-0,6	0,1
Normatieve omzet nieuwe horecazaak gemiddeld (in mln. € )	0,45	0,45
<b>Marktruimte horeca kern in aantal zaken (indicatief, afgerond)</b>	<b>-1,4 zaken</b>	<b>+0,2 zaken</b>

- De binding van de lokale inwoners op de sector niet-dagelijkse artikelen in geheel Wierden is 34%. We ronden dit hier af op 36-40%.
- De toevloeiing van bestedingen in de niet-dagelijkse sector bedraagt in de gehele kern Wierden 22%, welk cijfer we hier ook aanhouden. De toevloeiing verschilt overigens sterk tussen horecazaken.
- Er zijn in de kern Wierden momenteel totaal 18 horecazaken. Wanneer we hierop de gemiddelde Nederlandse omzetcijfers voor deze horecatypen (conform de indeling van HorecaDNA) toepassen, dan ontstaat de zogenaamde **omzetclaim** voor de gevestigde horeca in de kern Wierden <sup>17</sup>. Deze bedraagt dus totaal € 7,3 mln.
- Conclusie uit doorrekening van deze uitgangspunten is dat er nu geen marktruimte is voor nieuwe (extra) horeca in de kern Wierden, tenzij een nieuwe zaak in zeer hoge mate haar eigen markt verwerft.

<sup>17</sup> Normcijfer gemiddelde omzet per horecazaak € 404.000,- (cijfers over 2018, incl. BTW). Bron: CBS / HorecaDNA.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01

# Bijlage 2

Indeling horeca naar sector en branche



**Gebruikte databronnen algemeen**

BRO heeft bewust gekozen voor het gebruik van de data van HorecaDNA en Locatus, zoals ook door ons verantwoord in par. 2.1.

In praktijk vertonen databronnen cijfermatig (bijvoorbeeld t.a.v. horecazaken) soms grote afwijkingen, mede vanwege hun gebruiksdoel en uitgangspunten. Essentieel voor het onderzoek van BRO is dat het daadwerkelijk functionerende (geopende) horecazaken betreft en we deze data kunnen verifiëren tot op adresniveau, branche, formulenaam en omvang. Bij de meeste andere dataleveranciers is verificatie op pandniveau vaak onmogelijk en bestaat bovendien vaak veel onduidelijkheid over de herkomst van de data, branche-afbakening, actualiteit, gebiedsafbakeningen (wat is 'binnenstad') en het kwaliteitsbeheer. Het zijn in zekere zin soms 'black boxes'.

Met name de branche-indeling van eetcafés en lunchrooms (worden soms als restaurant gekenmerkt) is in andere databestanden vaak onduidelijk en soms worden branches vermeld die niet binnen de horecaderfinitie van het onderhavige onderzoek vallen: catering, bedrijfsrestaurants, hotels, overige verblijfsrecreatie, eetkramen, etc.

**Branche-indeling HorecaDNA**

HorecaDNA hanteert een bedrijfstypenindeling gebaseerd op het product dat wordt verstrekt (dranken, ijs, etc.), op de specifieke ligging van het bedrijf (strand, camping, etc.) en op een aantal andere onderscheidende kenmerken.

Deze bedrijfstypen worden als volgt beschreven.

**Indeling horecabedrijven naar sector**

## Drankensector

- café/bar
- ontmoetingscentrum
- discotheek
- zalen-/partycentrum
- coffeecorner
- kiosk
- strandbedrijf
- coffeeshops, shishalounges (met zitgelegenheid)
- horeca bij sportaccommodatie
- horeca bij recreatie/leisurebedrijf

## Fastfood/fastservice

- snackbar/cafetaria
- fastfoodrestaurant
- shoarmazaak
- ijssalon
- crêperie
- restauratie
- lunchroom
- spijsverstrekkers n.e.g., delivery

## Restaurantsector

- bistro
- café-restaurant
- restaurant
- wegrestaurant

# **Bijlage 3**

Begrippenlijst

## Begrippenlijst

### BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

### Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

### Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

### Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

### Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

### Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

### Koopkrachtbinding

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

### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

### Koopkrachttoevloeiing

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

### Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

### Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

### Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader,

zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruiemel) omgevingsvergunningen.

### Vloerproductiviteit

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

**Bijlage 4**  
Juridische verankering



## Juridische verankering

### Duurzaam ruimtegebruik en leegstand voorkomen

Voor duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand is het essentieel de ladder voor duurzame verstedelijking en de dienstenrichtlijn toe te passen.

### Initiatieven en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe initiatieven (in of buiten centra) die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten per definitie worden getoetst aan de ladder. Dit betekent dat de behoefte van het initiatief moet worden aangetoond en dat de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de hoofdstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar moeten zijn.

### Dienstenrichtlijn

In de gemeentelijke bestemmingsplannen kunnen (op basis van deze visie) aan met name detailhandel beperkingen worden opgelegd. Het doel hiervan is om onaanvaardbare leegstand in de centra te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Dit speelt in op een algemeen belang en voldoet aan de noodzakelijkheidseis van de Dienstenrichtlijn. Op basis van jurisprudentie rondom de Dienstenrichtlijn is een concrete onderbouwing van 'het brede pakket aan maatregelen' noodzakelijk. De volgende stappen moeten door gemeente worden doorlopen.

#### Stap 1: Match/mismatch plancapaciteit en beleid detailhandel

Een analyse die inzicht biedt in de match/mismatch tussen de huidige plancapaciteit in detailhandel (bestemmingsplan), de distributieve marktruimte en het beleid t.a.v. het centrum is noodzakelijk voor inzicht in noodzakelijke ingrepen.

#### Stap 2: Uitwerken aanpak reduceren plancapaciteit

Op basis van de uitkomst (mismatch) van de vorige stap moet een aanpak worden geformuleerd hoe ongewenste plancapaciteit gesaneerd gaat worden in bestemmingsplannen. Mogelijke lijnen zijn:

- **Uitsterfconstructie:** na bijvoorbeeld twee jaar leegstand verdwijnt de detailhandelbestemming.
- **Herziening/reparatie:** als onderdeel van algemene bestemmingsplanherzieningen en/of reparaties kan detailhandel op locaties waar momenteel feitelijk geen detailhandel aanwezig is (onbenutte plancapaciteit of restcapaciteit) worden wegbestemd.
- **Parapluplan:** alle ongewenste onbenutte plancapaciteit voor detailhandel wordt via een parapluplan wegbestemd (na termijn voorzienbaarheid om planschade te voorkomen).

#### Stap 3: Onderbouwing Dienstenrichtlijn

Flankerend aan het beleid gericht op vitale centra is detailhandel (en horeca) *buiten de aangewezen hoofd-, wijk- en buurtcentra* alleen wenselijk indien deze in de centra ruimtelijk of functioneel redelijkerwijs niet inpasbaar is. Bijvoorbeeld grootschalige of volumineuze detailhandel (woninginrichting, doe-het-zelf, etc.). Deze branchebeperkingen kunnen op basis van coherent en systematisch beleid en de uitgevoerde analyses goed worden onderbouwd. Desalniettemin is het verstandig de beperkingen die zijn/worden opgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente in het kader van de Dienstenrichtlijn nog expliciet te onderbouwen.

#### **Toelichting Dienstenrichtlijn**

De Dienstenrichtlijn is van toepassing zodra er in bestemmingsplannen sprake is van 'beperkingen' binnen de detailhandel, bijvoorbeeld via branchering of minimale/maximale maatvoering (zie: Retailagenda 2019, Risico-inventarisatie Dienstenrichtlijn). Beperkingen zijn alleen toegestaan indien met 'specifieke gegevens' onderbouwd kan worden dat deze voldoen aan:

1. niet-discriminerend;
2. noodzakelijkheid;
3. evenredigheid.

Met name de 'evenredigheid' zorgt er in de praktijk voor dat niet zomaar keuzes kunnen worden gemaakt ten aanzien van branchering of maatvoering. Om te kunnen voldoen aan de evenredigheidseis moet immers het volgende worden aangetoond:

- De maatregel moet geschikt zijn om het beoogde doel te bereiken.
- De maatregel wordt op coherente en systematische wijze uitgevoerd (hypocrisietest).
- De maatregel gaat niet verder dan nodig is; er moet worden beoordeeld of het beoogde doel niet ook met andere en/of minder beperkende middelen kan worden bereikt.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01