

# Detailhandelsvisie gemeente Wierden

Eindrapport

<Status>



projectnaam  
**Detailhandelsvisie  
gemeente Wierden**

Datum  
**12 mei 2023**

projectnummer  
**P04399**

opdrachtgever  
**Gemeente Wierden**

BRO  
projectleider  
**JCJV**  
projectteam  
**FSI**

bron Kaft  
**BRO**

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



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,  
moet het water tot zijn weg maken."  
Rainer Höh*

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>	<b>6 Marktruimte</b>	<b>19</b>
1.1 Aanleiding en opgave	3	6.1 Dagelijks aanbod Wierden	19
1.2 Aanpak	3	6.2 Dagelijks aanbod Enter	20
1.3 Proces	3	6.3 Niet-dagelijks aanbod Wierden en Enter	21
<b>2 Trends en ontwikkelingen</b>	<b>4</b>	<b>7 Visie op detailhandel</b>	<b>23</b>
2.1 Landelijke trends	4	7.1 Conclusies detailhandel gemeente Wierden	23
<b>3 Vigerend beleid</b>	<b>7</b>	7.2 Opgaven detailhandel gemeente Wierden	23
3.1 Provinciaal beleid	7	7.3 Toekomstige detailhandelsstructuur	24
3.2 Gemeentelijk beleid	7	7.4 Supermarkten	25
3.3 Conclusies beleid	8	7.5 Perifere detailhandel	25
<b>4 Analyse vraag</b>	<b>10</b>	7.6 Bijzondere vormen van detailhandel	26
4.1 Consumentendraagvlak	10	7.7 Ladder duurzame verstedelijking	27
<b>5 Analyse aanbod</b>	<b>11</b>	7.8 Uitvoering van de visie: het vervolg	28
5.1 Gemeente Wierden	11		
5.2 Kern Wierden	12		
5.2.1 Centrum Wierden	12		
5.2.2 Anjelierstraat	14		
5.2.3 Verspreid aanbod	14		
5.2.4 Mening lokale inwoners Wierden	14		
5.3 Conclusies dorp Wierden	15		
5.4 Kern Enter	15		
5.4.1 Centrum Enter	15		
5.4.2 Verspreid gelegen aanbod	17		
5.4.3 Mening lokale inwoners Enter	17		
5.5 Conclusies centrum Enter	17		
5.6 Overig gemeente	17		
5.6.1 Aanbod kleine kernen en buurtschappen	17		
5.7 Aanbod in de regio	18		

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Wierden heeft BRO verzocht om een bondige detailhandelsvisie te maken voor de periode tot 2030. Gericht op een optimale verzorging van de eigen inwoners en andere consumenten, maar binnen de bredere economische randvoorwaarden (draagvlakeisen, koopgedrag). Zowel de centra als overige aankoopplaatsen in de gemeente komen daarbij aan bod.

Belangrijke aanleiding voor de visie is de aanwezigheid van twee onderscheidende centra en diverse verspreide winkels, waaronder supermarkten. Daarnaast is het veranderende consumentengedrag door vele autonome ontwikkelingen (internethandel, vergrijzing, effecten coronapandemie, etc.) relevant.

In 2021 zijn door BRO centrumvisies opgesteld voor de centra van Wierden en Enter, in nauwe samenwerking met gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere partijen. Primair gericht op de retailfunctie (detailhandel, horeca, dienstverlening, etc.). Beide visies zijn inmiddels door de gemeenteraad van Wierden vastgesteld en vormen de belangrijkste basis voor onderhavige detailhandelsvisie, die breder is ingestoken (centra, supermarkten, PDV<sup>1</sup>, etc.). Voor de concrete beleidspunten hieruit en aanbevelingen per centrum verwijzen we naar deze centrumvisies.

## 1.2 Aanpak

De visie is als volgt opgebouwd in deze rapportage:

- Analyse belangrijkste trends in detailhandel landelijk (hoofdstuk 2);
- Korte beschrijving vigerend beleid gemeente, inclusief relevante facetten (hoofdstuk 3);
- Analyse vraag en aanbod in cijfers (hoofdstuk 4, 5);
- Raming toekomstige marktruimte detailhandel (hoofdstuk 6);
- Visie op de detailhandelsstructuur in gemeente en vervolgtraject (hoofdstuk 7).

## 1.3 Proces

De basisanalyses en visie werden begeleid door een kleine ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Wierden. De resultaten werden tussentijds besproken in twee sessies, namelijk met de betrokken wethouders en de meest betrokken ambtenaren.

De keuze voor dit relatief bescheiden proces kwam mede voort uit het feit, dat BRO in het kader van de centrumvisies voor Wierden en Enter reeds veel gesprekken had gevoerd en informatie had verkregen van gemeente (incl. gelieerde sectoren als ruimtelijke ordening, mobiliteit, toerisme) en ondernemers. De mening van de lokale inwoners over het onderwerp is verwoord in de Inwonersenquête gemeente Wierden, thema Retailvisie (september 2021).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Perifere Detailhandels Vestigingen. In deze visie vermelden we de gebruikelijke beleidsmatige afkorting hiervan: PDV.

<sup>2</sup> Uitgevoerd door SiR Communicatie & Participatie.

## 2 Trends en ontwikkelingen

### 2.1 Landelijke trends

#### Omzet en bestedingen

- De **omzet in de detailhandel** neemt sinds 2014 gestaag toe (figuur 1). Wel is er een verschil tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector minder hard. In 2020 was zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Binnen de niet-dagelijkse sector bestaan wel **grote verschillen**. Zo is er in de sector 'mode en luxe' (recreatief winkelen) sinds 2015 sprake van een afname van bestedingen (ruim 8%), terwijl er in de sector 'in en om het huis' (doelgericht winkelen) sprake is van een forse groei (ruim 16%) van de bestedingen. Dit laatste is vooral zichtbaar in woon-, tuin- en doe-het-zelfbranche.
- Het aantal **online bestedingen** is de afgelopen jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is (zie figuur 2). Toonbankbestedingen blijven voornamelijk echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven (multi-channel).
- De opkomst van online winkelen heeft de **fysieke winkelmarkt** echter blijvend **onder druk** gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, schoenen, warenhuizen, sport en spel). De afgelopen jaren zijn meerdere winkelketens failliet gegaan. Hoewel de leegstand de afgelopen jaren afnam (o.a. door transformatie naar wonen en horeca), is sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. door verzadiging horeca). De laatste tijd is de leegstand ondanks de coronacrisis echter weer stevig

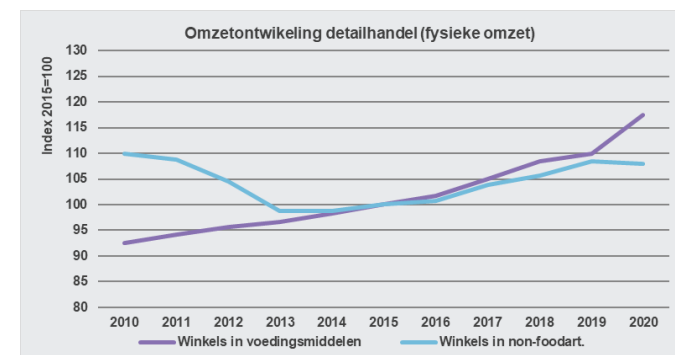
afgenomen, onder meer als gevolg van transformatie van winkels naar wonen.

#### Behoeftes in perspectief

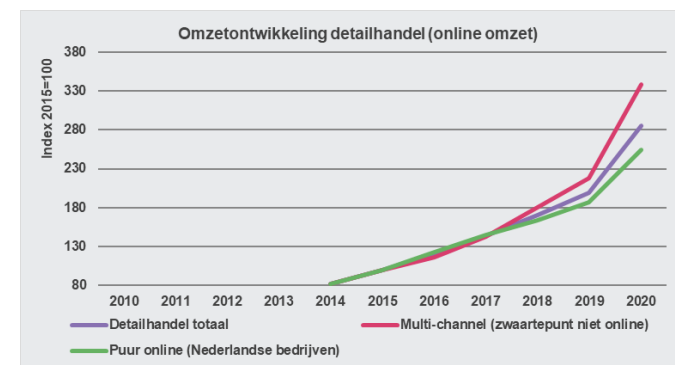
- De behoefte aan **fysieke winkels** zal (naar verwachting) blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkelconcepten die **onderscheidend** zijn en voldoende **toegevoegde waarde** bieden (service, kwaliteit, beleving), of winkels die kunnen **profiteren van het internet**.
- Het boodschappen aanbod heeft voornamelijk in beperkte mate last van het internet. Toch doen consumenten in **toenemende mate online boodschappen**. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan en nieuwe pure online aanbieders rukken op, zoals Hello Fresh, Picnic en Gorillaz. Daarnaast dreigt het toetreden van grote buitenlandse spelers, zoals Amazon of Alibaba.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn gedurende de crisis alleen maar toegenomen (zowel online als offline). Dit had deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

#### Wijzigend consumentengedrag

- De opkomst van internet heeft geleid tot structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Men verwacht dat alles gemakkelijk en snel te koop is. De consument is bovendien steeds mobieler en voor grotere centra bereid om grote(re) afstanden af te leggen. Anderzijds is de laatste jaren, en mede door Corona, een opleving ontstaan van het 'koop lokaal' principe. Moderne buurten en wijkcentra hebben nog steeds bestaansrecht indien het aanbod goed aansluit op de behoefte van de lokale inwoners.



Figuur 1: Omzetontwikkeling detailhandel (bron: CBS)



Figuur 2: Omzetontwikkeling online (bron: CBS)

- Met name **middelgrote centra** vallen 'tussen wal en schip'. Ze zijn veelal onvoldoende onderscheidend en bieden te weinig toegevoegde waarde ten opzichte van de grotere en kleinere centra én het internet.

#### Grotere binnensteden: dagje uit, sfeer en beleving

- De grotere binnensteden in land, zoals het centrum van Zwolle, waren lange tijd stevast de grote winnaars, doordat ze zich onderscheiden met een (zeer) **uitgebreid en divers recreatief winkelaanbod** in combinatie met een ruim horeca, cultuur en overig leisure aanbod.

Een bezoek aan de grotere binnensteden, zeker binnensteden met een historisch karakter, geeft uitstekend invulling aan de hedendaagse consumenten behoefte (sfeer en beleving) en is voor veel mensen een 'dagje uit'. Gedurende de coronacrisis bleven consumenten echter dicht bij huis ('**koop lokaal**') en werden drukke steden veelal gemeden en daardoor onevenredig hard geraakt, zeker de steden die sterk functioneren op toerisme en toevloeiing van toeristen.

- Nu de crisis afneemt en de maatregelen worden afgebouwd, is het de verwachting dat de drukte weer toeneemt, zoals dit ook in eerder in de crisis gebeurde. De **aantrekkingskracht** van de **grote binnensteden** is naar verwachting **nog altijd intact**. Juist het complete pakket aan voorzieningen en faciliteiten is aantrekkelijk voor consumenten. Tegelijkertijd is het de verwachting dat ook het toegenomen 'koop lokaal' principe, tot op zekere hoogte stand zal houden.

#### Veel perspectief voor dorps- wijk- en buurtcentra

- Dorps- wijk- en buurtcentra, zoals de centra van Wierden en Enter, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor **dagelijkse boodschappen** en in het verlengde daarvan **frequent benodigde niet-dagelijkse producten** zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan **frequent benodigde aankopen** nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte.
- Landelijke trends duiden op het feit dat wijkwinkelcentra transformeren naar meer **integrale centrumgebieden**. Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).

- Duidelijk is dat het **niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels** en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in dorps-, wijk- en buurtcentra afneemt. Tegelijkertijd kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat het niet-dagelijks winkelaanbod tot op zekere hoogte perspectief houdt.
- De afnemende (niet-dagelijkse) winkelfunctie van buurt- en wijkcentra biedt ook **kansen voor overige functies**. Afhankelijk van de doelgroep in het verzorgingsgebied is sprake van een toenemende behoefte aan diverse commerciële diensten, zoals kappers en ambachten. Daarnaast is meer behoefte aan kleinschalige werkvormen of cultureel- en maatschappelijke diensten. Ook zorg en woonfuncties bieden kansen binnen lokale centra.

#### Supermarkten belangrijkste publiekstrekkers

- Supermarkten hebben een belangrijke trekkersfunctie en vormen daarmee de basis in dorps-, wijk- en buurtcentra. De **gemiddelde omvang** van supermarkten is de afgelopen jaren **toegenomen**. Kleinere supermarkten (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van de kleine stadssupermarkten (< 500 m<sup>2</sup> wvo) en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m<sup>2</sup> wvo, maar ook tussen 1.500 en 2.000 m<sup>2</sup> wvo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een **uitgebreid assortiment** (keuze en gemak) en een **ruime opzet** (comfort).
- Een gemiddelde service supermarkt van circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo trekt wekelijks zo'n 10.000 bezoekers, waar ook omliggende winkels en voorzieningen van middels **combinatiebezoek** van profiteren. Een discountsupermarkt trekt wekelijks minder bezoekers, maar heeft doorgaans

wel een groter verzorgingsgebied. Hierdoor zijn zowel service- als discountsupermarkten structuurbepalend.

#### Perifeer: brancheverbreiding en schaalvergroting

- De gemeente Wierden beschikt over een bescheiden aantal perifere winkels (grootschalig en/of verkoop van volumineuze c.q. brandgevaarlijke goederen, motorvoertuigen, etc.). In wezen betreft dit alleen de bedrijventerreinen de Vonder en de Elsmoat te Enter.
- Perifere winkelclusters worden vooral **doelgericht bezocht** en zijn daarmee **complementair** aan de dorpscentra (efficiënt recreatief) en de dagelijkse boodschappenstructuur. Deze complementariteit draagt bij aan de vitaliteit van de totale winkelstructuur.
- Het aanbod betreft veelal grootschalige woonwinkels en is daarmee sterk **gethematiseerd**. **Brancheverbreiding en vervaging** is een blijvende trend en zorgt er voor dat dit aanbod opschuift richting de brede groep 'In om Huis', waartoe ook de branches 'doe-het-zelf', 'bruin- en witgoed' en 'fiets & auto' en 'plant & dier' toe behoren. Voorbeelden zijn bouwmarkten die meer tuin en woonartikelen verkopen of woonwinkels die ook huishoudelijke artikelen verkopen.
- **Schaalvergroting** is nog altijd een actueel thema. De aanvullende ruimtevraag door winkels komt voort uit de behoefte voor meer beleving en integratie van andere functies zoals productie, dienstverlening, horeca, maak en opslag.
- De afgelopen jaren is echter ook de trend van **schaalverkleining** meer zichtbaar. Klassieke perifere formules in bijvoorbeeld de woonbranche (Beter Bed, Beddenreus, Carpetright, Kwantum etc.) hebben niet altijd (meer) behoefte aan winkels vanaf 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Juist kleinschaligere winkels rond 700 m<sup>2</sup> wvo zijn voldoende, omdat een deel via internet wordt gekocht. De winkels krijgen een andere functie (beleven). Perifere formules

openen naast perifere winkels steeds vaker **'city stores'** in binnensteden, bijvoorbeeld Praxis en recent ook Kwantum.

- In z'n algemeenheid resulteren deze trends in een **toenemende vraag naar winkelruimte** in de categorie 'in en om het huis'. Dit wordt extra versterkt door de blijvende dynamiek in de woningmarkt, de blijvende toename van de bestedingen en de conjunctuur.
- Los van brancheverbreiding binnen de perifere branches, tonen ook **reguliere winkels steeds meer behoefte in perifere vestiging**. Denk aan supermarkten en winkels zoals Bristol, Jumper, Scapino en Action. Deze ontwikkeling kan ten koste gaan van thematisering en complementariteit van de totale structuur maar kan ook een positieve bijdrage leveren aan de consumentenverzorging. Een juiste balans is niet alleen relevant voor de detailhandelsstructuur, maar met recente jurisprudentie rondom de Dienstenrichtlijn ook noodzakelijk.

## 3 Vigerend beleid

### 3.1 Provinciaal beleid

De ambitie zoals geformuleerd in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel is een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie<sup>3</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.

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in nieuwe detailhandelsvestigingen in of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. Ten aanzien van volumineuze detailhandel geldt het volgende<sup>4</sup>:

- Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
- Uitzondering hierop betreft volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte, waarvoor in winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden.

- Uitzondering hierop betreft tevens volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarden daarbij zijn dat de behoefte aannemelijk is gemaakt, aangetoond is dat vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningsniveau in de regio en tevens is aangetoond dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden met buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Binnen de retail vinden structurele veranderingen plaats, ook in de gemeente Wierden, 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, dat ze (ruimtelijke) instrumenten inzetten om vitale en toekomstbestendige winkelgebieden te realiseren en dat ze winkelleegstand tegen gaan en voorkomen<sup>5</sup>.

Op provinciaal niveau is het project Stadsbeweging gestart gericht op de energie binnen stads- en dorpscentra en ondersteunt 'stadsbeweger' met een pakket aan instrumenten. Zowel Wierden als Enter zijn hiermee aan de slag, met een actieve inzet van lokale ondernemersorganisaties. Provincie en gemeente ondersteunen dit met financiële middelen.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

#### Verkenning detailhandelsvisie 2009

In 2009 is door BRO reeds een verkennend onderzoek uitgevoerd voor een detailhandelsvisie voor de gemeente Wierden<sup>6</sup>. Speerpunt van de gemeente is het verbeteren van de dorpscentra van Wierden en Enter.

- De focus ligt op 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.
- Het gemeentelijk beleid t.a.v. perifere detailhandel is beschreven in par. 7.5.

#### Centrumvisies Wierden en Enter

In 2021 zijn door BRO centrumvisies opgesteld voor de centra van Wierden en Enter, in nauwe samenwerking met gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere partijen. 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.

Het centrum van Wierden is de vanzelfsprekende winkel- en horecabestemming voor tenminste de lokale inwoners. De volgende uitgangspunten en ambities zijn geformuleerd voor dit centrum:

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.

<sup>3</sup> Provincie Overijssel (2017), Omgevingsvisie Overijssel 2017

<sup>4</sup> Volumineuze detailhandel: winkelformules die vanwege aard en omvang van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals showrooms voor auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra en woningrichtingszaken.

<sup>5</sup> Provinciale retaildeals (2016)

<sup>6</sup> BRO (2009), Verkennend onderzoek detailhandelsvisie



Voor het centrum van Enter staan de volgende uitgangspunten en ambities centraal:

1. herkenbare kernwaarden (DNA);
2. sterke boodschappenfunctie;
3. bijzonder modisch aanbod;
4. sterke, gastvrije horeca;
5. samenwerking ondernemers;
6. bredere promotie, meer activiteiten;
7. versterking woonfunctie van het centrum.

### Structuurvisie

De gemeentelijke Structuurvisie (die najaar 2022 wordt opgevolgd door een Toekomstvisie en later een Omgevingsvisie) geeft een strategische en duurzame ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Wierden tot 2030<sup>7</sup>. De gemeente geeft hierin aan waar ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente worden voorzien 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:

- Inzetten op clustering. Vestiging van winkels op verspreide locaties moet 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 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. Extra trekkers, zoals een bibliotheek, zijn wenselijk. Ook hier geldt de voorwaarde van een goede autobereikbaarheid.

### Economische visie

Met de Economische visie wil de gemeente bijdragen aan een gezond economisch klimaat<sup>8</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 de volgende hoofdlijnen:

- *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 (met een onderscheid tussen lokale, regionale en toeristische bezoekers).

De recente centrumvisies voor Wierden en Enter spelen nadrukkelijk in op vermelde speerpunten (zie hiervoor) en zijn inhoudelijk leidend voor onderhavige detailhandelsvisie.

- *Vrijtijdsconomie is een stuwende sector.* De vrijetijdssector 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.
- *Arbeidsmarktbeleid en re-integratie* Bedrijven moeten ook kansen bieden aan mensen met een arbeidshandicap of met een grote afstand tot de arbeidsmarkt.
- *Agrarische sector en landelijk gebied* Inzet op nieuwe verdienmodellen voor agrariërs en andere gebruikers van het landelijk gebied.

### 3.3 Conclusies beleid

Op basis van het vigerende beleid worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de detailhandel in de gemeente Wierden:

- Er wordt ingezet op aantrekkelijke winkelomgevingen en goed functionerende winkelgebieden door detailhandel

<sup>7</sup> Gemeente Wierden (2010), Structuurvisie Wierden

<sup>8</sup> Gemeente Wierden (2019), Economische visie gemeente Wierden 2019 -2024

zo veel mogelijk te concentreren in de kernwinkelgebieden van Wierden en Enter. Onder voorwaarden is vestiging buiten de twee winkelgebieden mogelijk.

- De focus ligt op optimalisering, c.q. modernisering van het bestaande winkelaanbod in Wierden en Enter. Dit kan ook betekenen dat aanbod verplaatst naar betere en meer kansrijkere centrumlocaties. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in aangewezen concentratiegebieden. Verspreide bewinkeling wordt tegengegaan.
- De centra van Wierden en Enter hebben primair een boodschappenfunctie en een lokale verzorgingsfunctie. Aanvullend heeft Wierden echter ook nog altijd een efficiënt-recreatief karakter. Enter behoudt regionale trekkracht door de aanwezigheid van Roetgerink.
- Detailhandel is van belang om het voorzieningenniveau in de gemeente op peil te houden. Om beide centra toekomstbestendig te maken wordt ingezet op compacte kernwinkelgebieden (clustering, verplaatsing, concentratie) en het terugdringen van de leegstand.
- Volumineuze detailhandel die inspeelt op een lokale behoefte is mogelijk op bedrijventerreinen, tenzij hiervoor geschikte ruimte bestaat binnen de bestaande winkelgebieden. Het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur. In de gemeente Wierden is detailhandel in mode/textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen uitgesloten van vestiging op bedrijventerreinen.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> O.a. Bestemmingsplan Enter-Dorp / Bedrijventerrein (vastgesteld 1-2-2011). Zie ook par. 7.5.

## 4 Analyse vraag

### 4.1 Consumentendraagvlak

#### Inwonertal en prognose gemeente Wierden

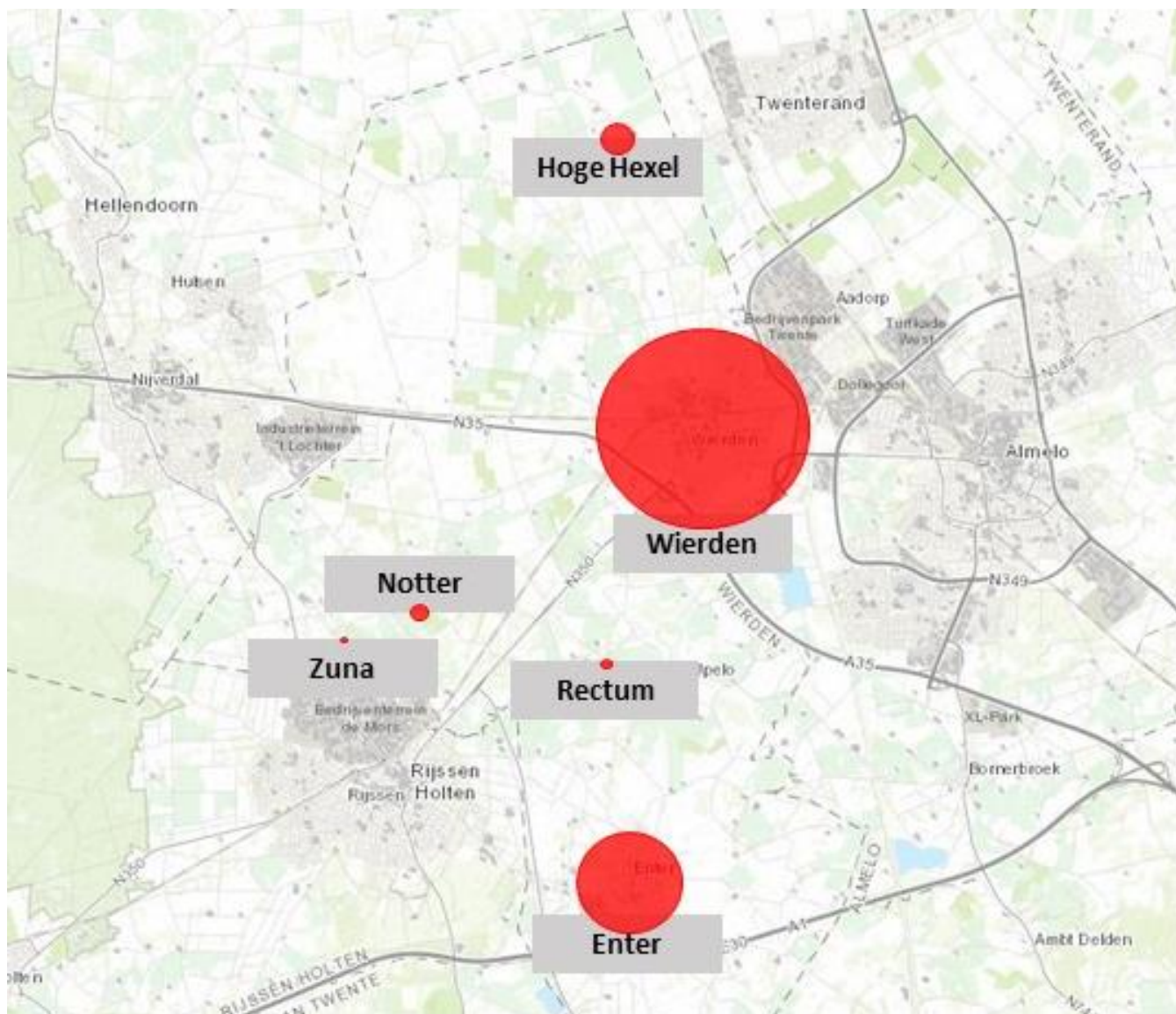
De gemeente Wierden is een landelijke gemeente ten westen van Almelo en telt ruim 24.500 inwoners<sup>10</sup>. De meeste inwoners wonen in gelijknamige en grootste kern Wierden (ca. 14.960), gevolgd door Enter (ca. 7.200). Daarnaast kent de gemeente een kleinere kern (Hoge Hexel) en diverse buurtschappen: Rectum, Notter, Zuna, Ypelo en Enterbroek. Volgens prognoses neemt het inwonertal van de gemeente Wierden de komende jaren licht toe tot circa 25.000 in 2030<sup>11</sup>. Op basis van woningbouwplannen vindt deze groei (voornamelijk) plaats in Wierden en Enter.

#### Leeftijdverdeling conform landelijk beeld

De leeftijdsdeling in de gemeenten komt redelijk overeen met het landelijke beeld. Een groot deel van de inwoners is tussen de 45 en 65 jaar oud (28%), daarna volgt de categorie tussen 25 en 45 jaar en 65 jaar en ouder (beide 22%)<sup>9</sup>. Net als in veel landelijke gemeenten kampt ook Wierden met stevige vergrijzing. Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren naar verwachting sterk toe.

#### Inkomensniveau beneden landelijk gemiddelde

Het inkomensniveau in de gemeente Wierden ligt iets beneden het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde inkomen bedraagt circa €25.800 per inwoner per jaar en dit is ruim 4% beneden het landelijk gemiddelde van (€27.000). De verschillende dorpen binnen de gemeente wijken qua inkomen nauwelijks van elkaar af<sup>9</sup>.



Figuur 3: Spreiding kernen en gemeente Wierden (kernen geschaald naar inwonertal)

<sup>10</sup> CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten, peildatum augustus 2021

<sup>11</sup> Abf research, Bevolkingsprognose Primos, peildatum augustus 2021

## 5 Analyse aanbod

### 5.1 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 ruim 10.200 m<sup>2</sup> wvo dagelijks aanbod (36 winkels) en bijna 30.000 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks aanbod (82 winkels)<sup>12</sup>. Het winkelaanbod is bijna uitsluitend gevestigd in de dorpen Wierden en Enter. In Zuna is een (kaas)winkel en de overige kernen, buurtschappen en het buitengebied beschikken niet over winkelaanbod van enige betekenis. Wel vindt op sommige locaties (ondergeschikte) verkoop plaats vanuit bijvoorbeeld boerderijen.

#### Winkelaanbod gemeente relatief ruim

In tabel 1 is het winkelaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Wierden vergeleken met het landelijk gemiddelde. Daaruit blijkt dat het winkelaanbod in de gemeente Wierden relatief ruim is. Dit geldt voor elke branche, met uitzondering van de branches 'Vrije Tijd' en 'In & om huis'.

- Het ruime dagelijkse winkelaanbod is passend bij functie van de gemeente Wierden. Kleinere gemeenten zoals Wierden hebben (in toenemende mate) een functie voor dagelijkse boodschappen. Een sterke dagelijkse basis geeft hier invulling aan. Tegelijkertijd is wel sprake van een kwalitatieve opgave, zoals versterking en modernisering van het supermarktaanbod. Ter indicatie, slechts één van de acht supermarkten in de gemeente heeft een moderne, c.q. toekomstbestendige maatvoering.
- Het mode en luxe aanbod is erg ruim en opvallend voor een kleine gemeente als Wierden. Te meer aangezien

Tabel 1: Winkelaanbod gemeente Wierden

Branche	Gemeente Wierden (24.538 inwoners)			Nederland (17.475.415 inwoners)
	Verkooppunten	Winkelvloeroppervlak	WVO / 1.000 inwoners	WVO / 1.000 inwoners
Dagelijks	36	10.225	416	368
Waarvan supermarkten	9	7.462	304	269
Mode & Luxe	32	10.174	415	307
Vrije Tijd	4	598	24	84
In & om Huis	41	16.986	692	745
Overig	5	2.149	88	72
<b>Totaal</b>	<b>118</b>	<b>40.142</b>	<b>1.636</b>	<b>1.576</b>

de grote binnensteden van Almelo, Hengelo, Enschede en Deventer allemaal relatief dichtbij liggen (binnen een half uur rijafstand). Binnen 45 minuten is tevens het centrum van Zwolle te bereiken. Het ruime mode en luxe aanbod is echter grotendeels te verklaren door de aanwezigheid van grootschalige modewinkel Roetgerink in Enter. Deze winkel heeft niet alleen een functie voor de eigen inwoner, maar heeft nadrukkelijk een regionale functie.



Figuur 4: Dagelijks aanbod ruim, maar modernisering wenselijk

- Daarnaast zijn er ook andere relatief grootschalige winkels, waaronder trekker Action, maar ook Schuurman Schoenen en Scapino.
- Het vrijetijdsaanbod per 1.000 inwoners is zeer beperkt. Dit is te verklaren doordat ook het aanbod in absolute zin beperkt is. Het aanbod is overwegend gesitueerd in het centrum van Wierden en dit onderstreept de functie als hoofdwinkelgebied binnen de gemeente.



Figuur 5: Roetgerink bepalend voor ruime mode en luxe aanbod

<sup>12</sup> Locatus winkelgebiedenverkenner, veldwerkdatum april 2021, peildatum augustus 2021

- De branche 'In & om huis' is per 1.000 inwoners redelijk bescheiden. Dit komt onder meer doordat de gemeente Wierden niet beschikt over een grootschalig perifere detailhandelsvestigingen-cluster (PDV-cluster). Wierden beschikt slechts over vijf grootschalige winkels (>1.000 m<sup>2</sup> vwo) en die liggen verspreid binnen de gemeente.
- BRO beschikt niet over een compleet overzicht van 'internetwinkels' in de gemeente. Dit aanbod lijkt in de gemeente zeer bescheiden. Veelal betreft het afhaalbalies van bedrijven met een andere hoofdfunctie (groothandel, productie, distributie, etc.).

## 5.2 Kern Wierden

### Winkelaanbod dorp Wierden

Het winkelaanbod in het dorp Wierden heeft een totale omvang van circa 20.300 m<sup>2</sup> vwo, verdeeld over 80 winkels. Daarvan is circa 6.675 m<sup>2</sup> vwo dagelijks aanbod (23 winkels) en ruim 13.600 m<sup>2</sup> vwo niet-dagelijks winkelaanbod (57 winkels)<sup>13</sup>. De meeste winkels zijn gevestigd in het centrum en er is tevens een buurtcentrum aan de Anjelierstraat. Daarnaast is sprake van geringe verspreide bewinkeling op bedrijventerreinen, dan wel solitair gelegen in de kern, zoals in aanloopstraten Rijssensestraat en Nijverdalsestraat.

### 5.2.1 Centrum Wierden

#### 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. Het winkelaanbod in het centrum heeft een omvang van circa 11.125 m<sup>2</sup> vwo, verdeeld over 59 winkels. Bijna 2.300 m<sup>2</sup> vwo betreft dagelijks aanbod (16 winkels) en circa 8.850 m<sup>2</sup> vwo niet-dagelijks aanbod (43 winkels).

#### Versaanbod gevarieerd, supermarktaanbod beperkt

Het dagelijks winkelaanbod in het centrum van Wierden is redelijk gevarieerd. Naast de (Aldi) supermarkt van ruim 650 m<sup>2</sup> vwo bestaat het dagelijkse aanbod overwegend uit uitgebreid en gevarieerd aanbod (vers)speciaalzaken. Naast het reguliere aanbod (o.a. groente/fruit, bakkers, slager, slijter) zijn er ook meerdere verszaken met specialistischer aanbod, waaronder een chocolaterie, kaaswinkel, koffie- en theewinkel, poelier en een viszaak. Dit gevarieerde aanbod is niet vanzelfsprekend en een sterk punt voor Wierden. Het dagelijkse aanbod bestaat verder uit twee drogisterijen. In tegenstelling tot de diversiteit in verszaken, is het supermarktaanbod in het centrum beperkt. Vier van de vijf supermarkten (Jumbo, Albert Heijn, Lidl, Plus) zijn gevestigd buiten het centrum. Ten noordoosten van het centrum, op enige afstand, liggen moderne vestigingen van Jumbo en Albert Heijn. Deze ruimtelijke structuur binnen de dagelijkse sector vormt een aandachtspunt, onder meer ten aanzien van het perspectief en toekomstbestendigheid van het centrum.

#### Modisch aanbod redelijk uitgebreid en gevarieerd

Ruim de helft van het niet-dagelijkse aanbod bestaat uit de branche 'Mode & Luxe' met een omvang van ruim 4.250 m<sup>2</sup> vwo (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 (sub)trekker kan worden gezien. Verder zijn er binnen de branche 'Mode & Luxe' twee winkels met huishoudelijke artikelen (waaronder een Blokker) en drie optiekzaken.



Figuur 6: Uitgebreid en gevarieerd versaanbod is een pluspunt



Figuur 7: 'In & om huis' in verlengde van boodschappenfunctie

#### Aanvullend aanbod 'In & om Huis', 'vrije tijd' beperkt

Daarnaast beschikt het centrum over diverse winkels binnen de groep 'In & Om Huis', waaronder bloemisten, een dierenwinkel, een elektronicazaak, fietswinkels en kleinschalige woonwinkels. Ook dit betreft bijna uitsluitend zelfstandige ondernemers. Phonehouse en Dierspecialist zijn de enige formules. Verder zijn er drie vrijetijdswinkels (boeken en kantoorartikelen, speelgoed, modelbouw) en drie winkels met tweedehandsproducten. Een daarvan is regionale formule

<sup>13</sup> Locatus winkelgebiedenverkenner, veldwerkdatum april 2021, peildatum augustus 2021

2Switch, gespecialiseerd in tweedehandsverkoop en met circa 1.440 m<sup>2</sup> de grootste winkel in het centrum.

### Wekelijkse warenmarkt in Wierden

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 (Binnenhof) is het een meerwaarde voor het centrum (en is synergie mogelijk met winkels).

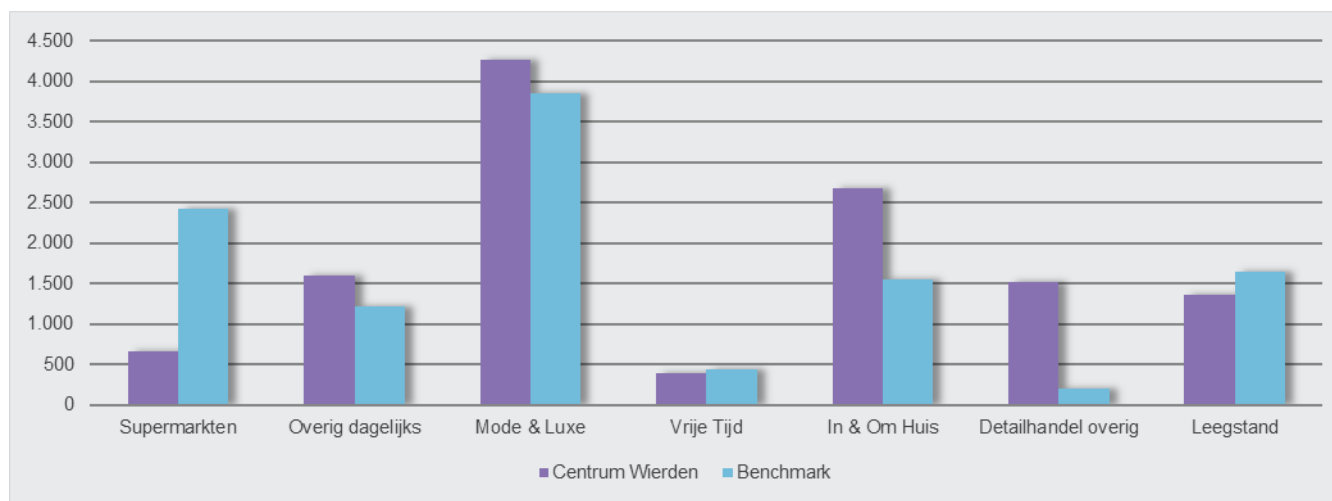
### Hoge waardering centrum Wierden

Uit het KSO Oost-Nederland blijkt een hoge waardering voor het centrum van Wierden<sup>14</sup>, zowel door inwoners als bezoekers. Gemiddeld scoort het centrum een 8,0, net als de kwaliteit van het winkelaanbod. Ook het boodschappenaanbod scoort een 8, naar verwachting met name door het zeer gevarieerde versaanbod. Ook de branches 'Mode & Luxe' en 'In & om Huis', tevens redelijk uitgebreid worden goed beoordeeld, met respectievelijk een 8,1 en een 7,9.

### Leegstand redelijk gemiddeld, metrage afgenomen

De leegstand op basis van Locatus bestaat uit alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure of andere commerciële diensten maar waar momenteel geen actieve functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daarvoor breder dan alleen de winkelleegstand.

- De leegstand in het centrum van Wierden betreft 13 verkooppunten met een omvang van ruim 1.355 m<sup>2</sup> vvo. Dit komt neer op een leegstandspercentage van 10,7% van het aantal verkooppunten en circa 7,8% van het totale winkelvloeroppervlak. In aantal verkooppunten is dit iets hoger dan het landelijk gemiddelde (7,5% landelijk) en



Figuur 8: Benchmark aanbod Wierden-Centrum (m<sup>2</sup> vvo)

- dit geldt eveneens voor het winkelvloeroppervlak (6,9% landelijk).
- Sinds 2015 is de leegstand in het centrum met 2 panden toegenomen. Het totale leegstandsmetraging is echter met ruim 1.400 m<sup>2</sup> vvo afgenomen. De afname in metraging is te verklaren door de vestiging van 2Switch in een groot-schalig leegstand pand.

### Benchmark winkelaanbod centrum Wierden

Figuur 8 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>15</sup>. De volgende zaken vallen op:

- Het supermarktaanbod in het centrum is zeer beperkt. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van slechts één

- kleinschalige Aldi. Alle andere (moderne) supermarkten liggen buiten het centrum (min. 250 meter).
- Het overig dagelijks daarentegen is relatief uitgebreid. Dit is te verklaren door het uitgebreide en gevarieerde (vers)speciaalaanbod in het centrum.
- 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> vvo) en een relatief grote interieurwinkel (355 m<sup>2</sup> vvo).
- Het 'overige' detailhandelsaanbod is significant groter dan het aanbod in vergelijkbare centra, te verklaren

<sup>14</sup> I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

<sup>15</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

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 lager dan in vergelijkbare centra.

### 5.2.2 Anjelierstraat

Circa 300 meter noordoostelijk van Wierden-centrum ligt de winkelconcentratie Anjelierstraat. Hier zijn vijf winkels gevestigd met een totale omvang van ruim 4.100 m<sup>2</sup> vwo (zie onder). De aanwezige branches zijn divers, waardoor geen sprake is van een duidelijk profiel.

- Er zijn twee dagelijkse winkels, waaronder de grootste supermarkt van de gemeente (Albert Heijn) en een slijter (Gall & Gall).
- In het verlengde van de boodschappenfunctie is er tevens een grote Action gevestigd.
- Tevens zijn er twee relatief grootschalige winkels gevestigd binnen de branche 'In & om Huis', namelijk een bouwmarkt en een woonwarenhuis.

Hoewel een duidelijk profiel als vermeld ontbreekt, heeft Anjelierstraat wel veel trekkracht (lokaal én regionaal) door de aanwezigheid van de moderne Albert Heijn, Action en tevens de enige bouwmarkt binnen de gemeente Wierden. Bovendien ligt supermarkt Jumbo (Dikkensweg) 'om de hoek'. Het is hiermee het belangrijkste boodschappencluster in de gemeente.

### 5.2.3 Verspreid aanbod

De totale omvang van het verspreid gelegen winkelaanbod (buiten het centrum) bedraagt ruim 5.000 m<sup>2</sup> vwo, verdeeld over 16 winkels.

- Circa 3.000 m<sup>2</sup> vwo (5 winkels) betreft dagelijks aanbod, waaronder drie supermarkten. Jumbo ten noordoosten van het centrum, Lidl ten westen van het centrum en Plus in de wijk 't Loo. Daarmee zijn vier van de vijf supermarkten gesitueerd buiten het centrum. Tegelijkertijd liggen ze wel in de nabijheid van het centrum (met uitzondering van Plus) en is geen sprake van een fijnmazige structuur binnen het dorp.
- Circa 1.200 m<sup>2</sup> vwo (7 winkels) betreft de branche 'In & om Huis'. Het betreft allemaal kleinschalige winkels (<350 m<sup>2</sup> vwo), gelegen op bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom. Van concentratie is geen sprake.
- De andere verspreid gelegen winkels zijn een stoffenzaak (Samitex stoffen) en twee winkels binnen de categorie overige detailhandel.
- Een deel van het aanbod is gevestigd aan de aanloopstraten Nijverdalsestraat (Lidl, dierenwinkel en autoshop) en de Rijssensestraat (o.a. slager en fietsenwinkel).

### 5.2.4 Mening lokale inwoners Wierden

De inwoners van Wierden oordelen als volgt over hun centrum (percentages zeggen "(helemaal) mee eens"):<sup>16</sup>

- Sfeervol en gezellig: 59%
- Voldoende horeca, terrassen, etc.: 70%
- Voldoende activiteiten en evenementen: 48%
- Duidelijke looproutes: 49%
- Goed bereikbaar per auto: 80%
- Goed bereikbaar per fiets: 85%
- Goed bereikbaar te voet: 91%



Figuur 9: Anjelierstraat: geen duidelijk functieprofiel..



Figuur 10: .....maar wel veel trekkracht



Figuur 11: Meeste supermarkten buiten het centrum

<sup>16</sup> SiR Communicatie & Participatie; Inwonersenquête gemeente Wierden, thema Retailvisie (september 2021).

De inwoners uit het dorp Wierden zijn kortom opvallend tevreden over hun centrum. Voor de verdere beoordelingen en uitwerkingen verwijzen we naar de betreffende enquête.

### 5.3 Conclusies dorp Wierden

De belangrijkste conclusies ten aanzien van detailhandel in het dorp Wierden zijn als volgt:

- Het aanbod is sterk geconcentreerd in en rond het centrum, met relatief weinig winkelaanbod daarbuiten.
- Het centrum van Wierden beschikt over een aantrekkelijk en gevarieerd dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. Met name het gevarieerde (vers)speciaalaanbod is een pluspunt voor het centrum, omdat het centrum een belangrijke boodschappenfunctie heeft. Tegelijkertijd is het supermarktaanbod in het centrum (belangrijke publiekstrekkingen) zeer beperkt.
- De boodschappenstructuur, c.q. supermarktstructuur is niet fijnmazig (verspreid, op relatief korte afstand van de woning), maar geconcentreerd in een cluster met zowel Albert Heijn als Jumbo (beide middensegment). Ook Aldi en Lidl liggen op korte afstand van elkaar.
- Vier van de vijf supermarkten hebben geen moderne maatvoering en zijn daarmee minder toekomstbestendig. Uitbreiding tot een moderne maat (modernisering) is op termijn wenselijk om voldoende perspectief te behouden.
- In Wierden is geen PDV-cluster en bovendien is grootchalig winkelaanbod is beperkt. Dit aanbod (bouwmarkt en woonwarenhuis) is wel geclusterd, namelijk op winkelconcentratie Anjelierstraat.

### 5.4 Kern Enter

#### Winkelaanbod in Enter

Het winkelaanbod in Enter heeft een totale omvang van ruim 19.800 m<sup>2</sup> vvo, verdeeld over 37 winkels<sup>17</sup>. Daarvan is ruim 3.500 m<sup>2</sup> vvo dagelijks aanbod (12 winkels) en circa 16.300 m<sup>2</sup> vvo niet-dagelijks aanbod (25 winkels). Net als in Wierden ligt het overgrote deel van het winkelaanbod in het centrum. Verspreide bewinkeling is gevestigd op het bedrijventerrein of is elders in Enter (Rijssenseweg en Stationsweg).

#### 5.4.1 Centrum Enter

##### Sterke trekkracht Enter-Centrum door non-food

Het centrum van Enter is een hooggewaardeerd centrum met een sterke non-foodsector en veel bezoekers van buiten het dorp. Het winkelaanbod heeft een omvang van circa 9.700 m<sup>2</sup> vvo, verdeeld over 27 winkels, waarvan circa 3.300 m<sup>2</sup> vvo dagelijks aanbod (11 winkels) en circa 6.200 m<sup>2</sup> vvo niet-dagelijks aanbod (16 winkels).

##### Supermarktaanbod sterke basis dagelijks sector

Het dagelijks aanbod heeft een sterke basis met drie supermarkten in aanvullende segmenten (Albert Heijn, Aldi, Plus). De drie supermarkten hebben echter allen geen moderne maatvoering (<1.000 m<sup>2</sup> vvo). Aanvullend kent het centrum vooral regulier (vers)speciaalaanbod met twee bakkerijen, een slager, een slijter, een tabak- en lectuur winkel en een viszaak. Voor persoonlijke verzorging zijn er twee drogisterijen. Het dagelijks winkelaanbod voor een centrum als Enter is daarmee redelijk compleet. Op zaterdag is op het Dorpsplein tevens een warenmarkt.



Figuur 12: Complete dagelijkse winkelbasis



Figuur 13: Maar supermarkten hebben geen moderne maatvoering

##### Sterk aanbod in 'Mode & Luxe' en 'In & Om Huis'

Het niet-dagelijks winkelaanbod in het centrum van Enter bestaat uitsluitend uit de branchegroepen 'Mode & Luxe' en 'In & om Huis'. Binnen de groep 'Mode & Luxe' zijn vijf mode-winkels (met name damesmode), twee schoenwinkels en een optiekzaak. Een zeer prominente speler is modewarenhuis Roetgerink met een omvang van bijna 4.000 m<sup>2</sup> vvo.

<sup>17</sup> Locatus winkelgebiedenverkenner, veldwerkdatum april 2021, peildatum september 2021



### Modewarenhuis Roetgerink een begrip

Roetgerink is in 1854 opgericht in uitgegroeid tot een echt familiebedrijf en een begrip in de regio Twente en zelfs daarbuiten ('Hét Modeplein van Twente'). Roetgerink is een belangrijke trekker voor het centrum van Enter en trekt vele bezoekers uit een grote regio, ook van buiten de gemeente.

### Divers zelfstandig aanbod 'In & Om Huis'

De branchegroep 'In en om Huis' is in het centrum redelijk divers met twee bloemen-/plantenzaken, twee elektronicazaken, twee fietsenwinkels en drie woonwinkels. De meeste winkels liggen in het verlengde van de boodschappenfunctie of hebben een sterke lokaalverzorgende functie.

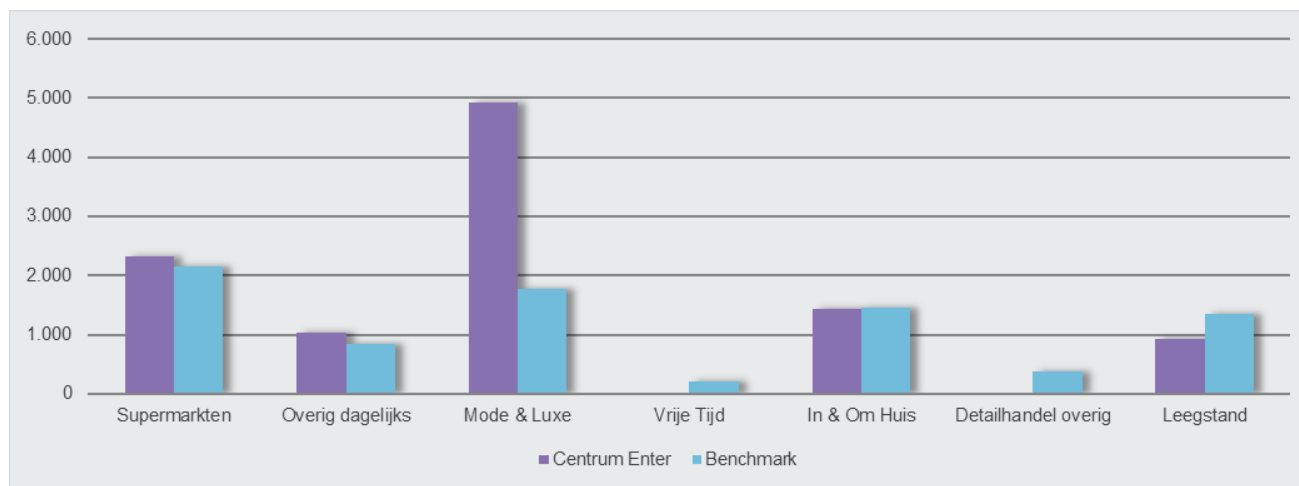
### Positieve waardering voor Enter centrum

Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 toont dat het centrum van Enter goed wordt beoordeeld, waarbij bezoekers van buiten Enter iets positiever zijn dan de eigen inwoners<sup>18</sup>. Het gemiddelde cijfer is 8,1. Onder meer de aspecten kwaliteit en omvang van het winkelaanbod worden zeer hooggewaardeerd (van 7,8 tot 8,2).

### Leegstand in Enter centrum beneden gemiddeld

De leegstand op basis van Locatus bestaat uit alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure of andere commerciële diensten maar waar momenteel geen actieve functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daarvoor breder dan alleen de winkelleegstand.

- De leegstand in het centrum van Enter bedraagt 6 panden met een omvang van circa 990 m<sup>2</sup> vvo. Het leegstandscijfer bedraagt circa 10,1% van het totaal aantal verkooppunten en is daarmee iets hoger dan het landelijke gemiddelde (7,5%), eveneens iets hoger dan het landelijk gemiddelde (ca. 6,9%).



Figuur 14: Benchmark aanbod Enter-Centrum (m<sup>2</sup> vvo)

- De leegstand bevindt zich in het zuidelijk deel van de Dorpsstraat en aan de Rijssensweg
- Sinds 2015 is de leegstand in het centrum van Enter in winkelvloeroppervlak nagenoeg gelijk gebleven. In aantal verkooppunten is de leegstand met één toegenomen.

### Benchmark winkelaanbod centrum Enter

In figuur 14 is het winkelaanbod en de leegstand in Enter centrum vergeleken met 10 vergelijkbare centra. Het betreft centra in kernen met een vergelijkbaar inwonertal en verzorgingsgebied en getypeerd als 'kernverzorgend centrum klein' (Locatus)<sup>19</sup>.

- Het dagelijks aanbod (supermarkten en overig dagelijkse) in het centrum van Enter is iets ruimer dan in de benchmarkcentra.

- Het niet-dagelijks winkelaanbod is aanzienlijk groter dan in de benchmarkcentra. Dit is te verklaren door de aanwezigheid van grootschalig modewarenhuis Roetgerink.
- Een nadere analyse op brancheniveau laat zien dat het aanbod specifieke herenmode en huishoudelijke artikelen achterblijft. De branches zijn afzonderlijk niet aanwezig. Nuance daarbij is dat Roetgerink wel nadrukkelijk voorziet in herenmode.
- De groep In & Om Huis is vergelijkbaar met de benchmarkcentra. Ook daar betreft het met name aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie.
- In het centrum van Enter zijn geen winkels in vrije tijd (sport of hobby) of overige detailhandel gevestigd (zoals tweedehandswinkels). Beide branches zijn echter ook niet sterk vertegenwoordigd in de benchmarkcentra.

<sup>18</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland

<sup>19</sup> In de benchmark zijn de centra in de volgende kernen meegenomen: Abcoude, Bunnik, Damwald, Goor, Hedel, Heerde, Hilvarenbeek, Simpelveld, Swalmen en Tubbergen.

- De leegstand in het centrum van Enter is iets lager dan de benchmarkcentra.

#### 5.4.2 Verspreid gelegen aanbod

De totale omvang van het verspreid gelegen winkelaanbod bedraagt ruim 10.000 m<sup>2</sup> wvo, verdeeld over negen winkels.

- Met uitzondering van één slijter, betreft dit uitsluitend winkels binnen de branche 'In & om Huis'. Dit zijn onder meer vijf woonwinkels (o.a. babyzaak, badkamers en woondecoratie) twee doe-het-zelfzaken (breedpakket en bouwmaterialen) en een grootschalige tuinmeubelzaak.
- Het aanbod ligt met name op industrieterrein de Vonder en bedrijventerrein de Elsmoat. Daarbij is geen sprake van clustering. Dit geldt ook niet voor de vier grootschalige winkels (geen cluster met perifere of grootschalige detailhandelsvestigingen).
- De winkels worden doelgericht bezocht, waardoor de perifere ligging niet ten koste gaat van het centrum.

#### 5.4.3 Mening lokale inwoners Enter

De inwoners van Enter oordelen als volgt over hun centrum (percentages zeggen "(helemaal) mee eens"):<sup>20</sup>

- Sfeervol en gezellig: 72%
- Voldoende horeca, terrassen, etc.: 87%
- Voldoende activiteiten en evenementen: 46%
- Duidelijke looproutes: 49%
- Goed bereikbaar per auto: 90%
- Goed bereikbaar per fiets: 97%
- Goed bereikbaar te voet: 90%

Ook de inwoners uit Enter zijn kortom opvallend tevreden over hun centrum. Voor de verdere beoordelingen en uitwerkingen verwijzen we naar de betreffende enquête.

### 5.5 Conclusies centrum Enter

De belangrijkste conclusies ten aanzien van detailhandel in Enter zijn als volgt:

- Enter heeft een relatief ruim winkelaanbod, vooral in de modische branches.
- Buiten het centrum bevinden zich enige grootschalige winkels.
- De grote wervingskracht van Roetgerink Mode geeft het centrum een bijzondere verzorgingsfunctie voor een kern van deze omvang. Het centrum profiteert evenwel nog onvoldoende van deze trekker.
- Hoewel het centrum een nogal langgerekte structuur heeft, kan het worden gekarakteriseerd als redelijk vitaal. Ook de drie centrumsupermarkten spelen hierin een belangrijke rol. De opgeknapte Dorpsstraat en het recent opgeleverde Middenplein bieden ook een impuls.
- Hoewel de leegstand in het centrum niet bovenmatig groot is, is dit wel een aandachtspunt voor de toekomst.

### 5.6 Overig gemeente

#### 5.6.1 Aanbod kleine kernen en buurtschappen

Het winkelaanbod in de overige kernen en buurtschappen binnen de gemeente Wierden is zeer beperkt. Door Locatus worden verder geen 'boerderijwinkels' vermeld. Overigens zijn deze winkels op structuurniveau en cijfermatig (verzorgingsfunctie, bestedingen, distributieve effecten) nauwelijks van belang. Wel ondersteunen ze de recreatieve functie van het buitengebied, mede door de verkoop van streekproducten.

<sup>20</sup> SiR Communicatie & Participatie; Inwonersenquête gemeente Wierden, thema Retailvisie (september 2021).

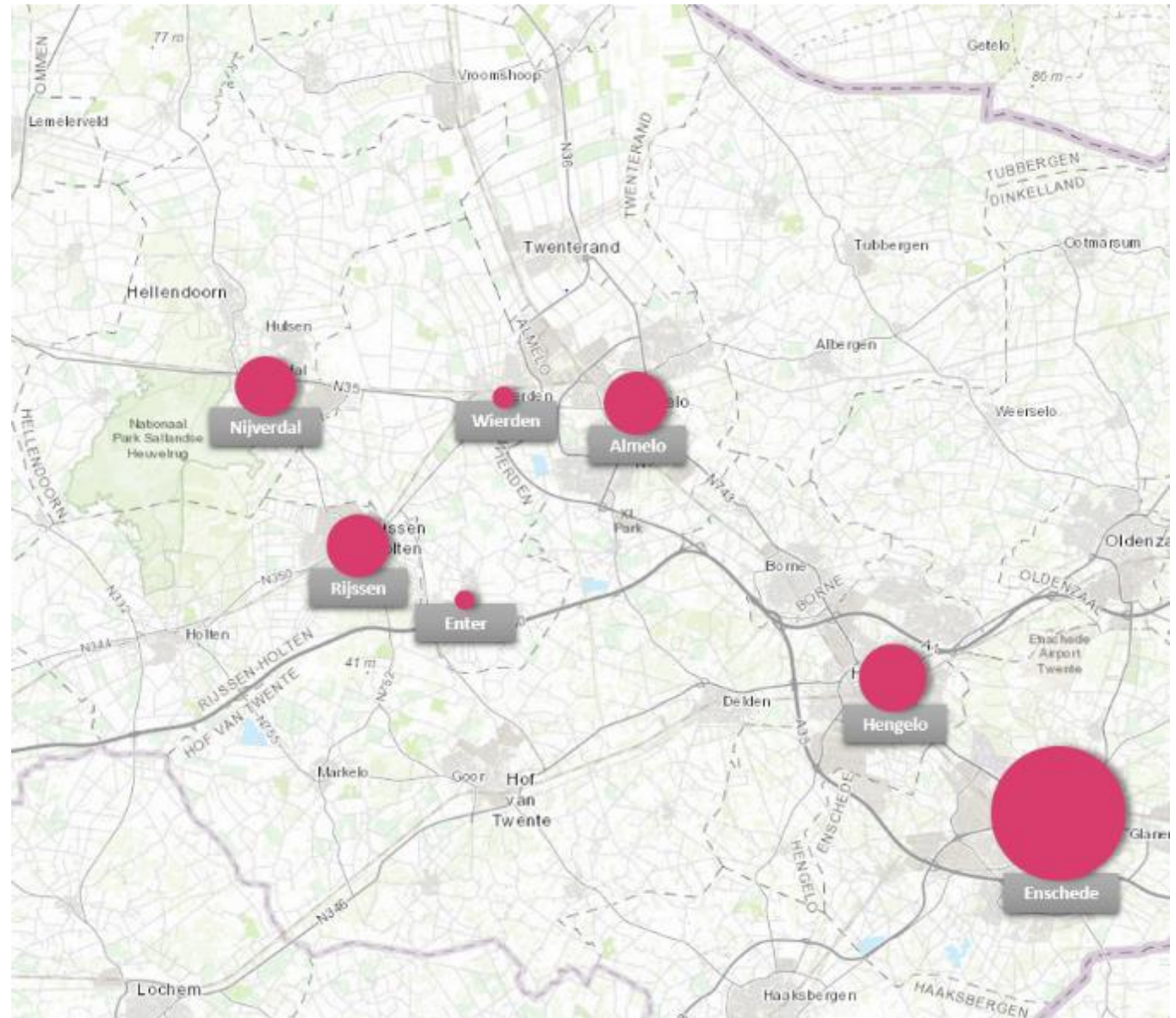
## 5.7 Aanbod in de regio

### Wierden en Enter: stevige lokale boodschappenfunctie

In de omgeving ligt een kleine kern en verder enkele buurtschappen: Hoge Hexel, Rectum, Notter, Zuna, Ypelo en Enterbroek. In deze gebieden is geen of slechts zeer beperkt dagelijks winkelaanbod 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>21</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 overwegend te maken vestiging van regionale trekker Roetgerink in het centrum van Enter.

### Diverse centra met uitgebreider en gevarieerder 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 gevarieerder 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-dagelijkste 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 de Duitse consument).



Figuur 15: Positie centra Wierden en Enter in de regio (winkelaanbod geschaald naar m<sup>2</sup> vvo)

<sup>21</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019.

## 6 Marktruimte

### 6.1 Dagelijks aanbod Wierden

#### Distributieplanologische berekening

Om een indicatie te geven ten aanzien van het economisch functioneren van het dagelijks aanbod zijn distributieplanologische berekeningen gemaakt voor de huidige en de toekomstige situatie. De berekening is indicatief. Voor Wierden en Enter zijn separate berekeningen gemaakt, aangezien beide dorpen een sterk eigen verzorgingsgebied hebben.

#### Koopstromen dagelijkse sector

In de gemeente Wierden is recentelijk koopstromenonderzoek uitgevoerd (KSO Oost-Nederland)<sup>22</sup>. De resultaten van dit onderzoek geven onder meer inzicht in de huidige koopkrachtbinding en -toevloeiing van bestedingen binnen de dagelijkse sector in het dorp Wierden. 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 het dorp Wierden is voor dagelijkse aankopen geïntereerd op de eigen kern. Dit is logisch te verklaren. Inwoners hebben de beschikking over vijf supermarkten in aanvullende segmenten en een zeer uitgebreid en gevarieerd aanbod aan (vers)speciaalzaken en drogisterijen.
- **Koopkracht toevloeiing dagelijks aanbod:** Wierden is een aantrekkelijke aankooplocatie voor inwoners van buiten het dorp, met name omliggende kernen en buurtschappen waar geen aanbod is. Uit het KSO blijkt een toevloeiing van 19%. Met andere woorden, 19% van de

Tabel 2: Indicatie economisch functioneren dagelijks aanbod Wierden

	2021	2031
Aantal inwoners primair verzorgingsgebied	14.970	15.375
Bestedingen per hoofd (€)	2.541	2.541
Bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied (in mln. €)	38,0	39,1
Koopkrachtbinding primair verzorgingsgebied (%)	90%	90 à 95%
Gebonden bestedingen primair verzorgingsgebied (in mln. €)	34,2	35,2 à 37,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	19%	20%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	8,0	8,8 à 9,3
Totale besteding (in mln. €)	42,3	44,0 à 46,6
Winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	6.676	6.676
Omzet per m <sup>2</sup> wvo	6.350	6.600 à 6.950
Vergelijkbaar vijfjaarsgemiddelde (€)	7.577	7.755
Verschil omzet met vijfjaarsgemiddelde (%)	-15%	-8 à -13%
<b>Verschil ten opzichte van huidige functioneren</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>+2 à +7%</b>

- bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in het dorp Wierden is afkomstig van buiten het dorp. 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 (boodschappen 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 geïntereerd) 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 circa 20% wordt mogelijk geacht.

#### Economisch functioneren: beneden landelijk gemiddelde

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkel-aanbod in het dorp Wierden indicatief iets beneden het landelijk vijfjaarsgemiddelde. In kleinere en landelijke kernen kunnen winkels echter stabiel beneden het landelijk gemiddelde functioneren, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten.
- In de toekomstige situatie, rekening houdend met een lichte toename van het inwonertal in het dorp Wierden en een toename van de binding en toevloeiing, ligt de gemiddelde vloerproductiviteit nog altijd iets beneden het

<sup>22</sup> I&O research (2020), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019

huidige vijfjaarsgemiddelde. Als we de huidige situatie echter als uitgangspunt (evenwichtssituatie) nemen, dan zien we dat het economisch functioneren tot circa 7% 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 maatvoering (ca. 1.400 m<sup>2</sup> wvo) en Jumbo breidt op korte termijn uit. Lidl, Aldi (die beide eveneens uitbreidingsplannen hebben) en Plus hebben geen moderne omvang en sluiten daarmee steeds minder aan bij de wens van de hedendaagse consument die 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 centrumsupermarkt. Het belang van een sterk dagelijks winkelaanbod in kleine centra wordt

steeds groter, met supermarkten als belangrijke trekkers. Indien Aldi fysiek niet kan uitbreiden op de huidige locatie, moet worden gestreefd naar een locatie, die aansluit op de beoogde winkelstructuur (zie hoofdstuk 7). In het centrum is dan weliswaar geen supermarkt meer gevestigd, maar de wervingskracht van de huidige Aldi is ook reeds beperkt vanwege de bescheiden omvang.

- Supermarkten Jumbo en Lidl liggen op circa 300 meter van het centrum en hebben geen ruimtelijk-functionele relatie met het centrum. De functie van deze supermarkten voor het centrum is beperkt, zeker wanneer het centrum op termijn (nog) compacter wordt. Ook Albert Heijn en Plus liggen buiten het centrum.

## 6.2 Dagelijks aanbod Enter

De resultaten van het Koopstromenonderzoek geven tevens inzicht in de huidige koopkrachtbinding en -toevloeiing van bestedingen binnen de dagelijkse sector in Enter. Voor de toekomstige situatie is wederom een zorgvuldige inschatting gemaakt, waarbij de huidige cijfers het uitgangspunt vormen, maar tevens rekening is gehouden met trends en ontwikkelingen in kleinere centra.

- **Koopkrachtbinding:** In de huidige situatie is sprake van een binding van circa 78%. Met andere woorden, 78% van de inwoners van Enter is voor dagelijkse aankopen georiënteerd op de eigen kern. De binding is een stuk lager dan in Wierden, maar logisch te verklaren. Supermarkten zijn voornaamste trekkers binnen de dagelijkse sector. Hoewel inwoners van Enter de beschikking hebben over drie supermarkten, zijn deze alle drie relatief klein en sluiten daardoor minder goed aan op de hedendaagse consumentenbehoefte.
- **Koopkrachttoevloeiing:** De beperkte omvang van de supermarkten maakt Enter voor inwoners van buiten het

dorp nauwelijks aantrekkelijk als dagelijkse aankooplocatie. Dit komt duidelijk naar voren uit de koopkrachttoevloeiing, die 'slechts' 6% is. Met andere woorden, 6% van de bestedingen die terecht komen bij dagelijkse winkels in Enter is afkomstig van buiten de kern.

- **Toekomstige situatie:** Voor de toekomstige situatie wordt een binding van 80 à 85% haalbaar geacht. Een toename van de binding is reëel aangezien consumenten voor dagelijkse aankopen en toenemende mate lokaal georiënteerd zijn. Een binding van 80 à 85% is echter uitsluitend haalbaar bij optimalisering van het dagelijks aanbod. Modernisering van het supermarktaanbod



Figuur 16: Modernisering supermarkten belangrijke opgaven...



Figuur 17: ...zowel in Wierden als in Enter

is daarbij cruciaal. Moderne supermarkten maken Enter ook aantrekkelijker voor inwoners van buiten de kern. Bij modernisering van het supermarktaanbod wordt een toevloeiing van 10% haalbaar geacht.

### Economisch functioneren fors beneden gemiddeld

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in Enter fors beneden het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Hoewel winkels in kleinere kernen, onder meer als gevolg van lagere exploitatielasten, stabiel beneden het landelijk gemiddelde kunnen functioneren, tonen de huidige cijfers dat vraag en aanbod niet in verhouding staan tot elkaar.
- In de toekomstige situatie, rekening houdend met een lichte toename van het inwonertal in de kern Enter en een hogere binding en toevloeiing (optimalisering supermarktaanbod noodzakelijk), ligt de gemiddelde vloerproductiviteit nog altijd ruim beneden het huidige vijfjaarsgemiddelde. In kwantitatieve zin is er in beginsel geen ruimte voor uitbreiding van het dagelijks aanbod, tegelijkertijd is nadrukkelijk een kwalitatieve behoefte om het supermarktaanbod (qua omvang) te moderniseren.

Het economisch functioneren is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen die op voorhand nooit exact kunnen worden voorspeld. In dit verband is het van belang om aan te geven dat bij winkelontwikkelingen meer waarde moet worden gehecht 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 niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

Tabel 3: Indicatie economisch functioneren dagelijks aanbod Enter

	2021	2031
Aantal inwoners primair verzorgingsgebied	7.205	7.400
Bestedingen per hoofd (€)	2.541	2.541
Bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied (in mln. €)	18,3	18,8
Koopkrachtbinding primair verzorgingsgebied (%)	78%	80 à 85%
Gebonden bestedingen primair verzorgingsgebied (in mln. €)	14,3	15,0 à 16,0
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)	6%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	0,9	1,7 à 1,8
Totale besteding (in mln. €)	15,2	16,7 à 17,8
Winkelvloeroppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	3.527	3.527
Omzet per m <sup>2</sup> wvo	4.325	4.750 à 5.050
Vergelijkbaar vijfjaarsgemiddelde (€)	7.577	7.577
Verschil omzet met vijfjaarsgemiddelde (%)	-43%	-33 à -37%
<b>Verschil ten opzichte van huidige functioneren</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>+6 à +10%</b>

### Modernisering supermarktaanbod cruciaal

- De voornaamste opgave in Enter is modernisering van het supermarktaanbod. De huidige supermarkten zijn allemaal te klein en voldoen niet aan de wens van de hedendaagse consument die behoefte heeft aan ruim opgezette supermarkten met uitgebreid assortiment.
- Gelet op de kwantitatieve mogelijkheden is er hooguit ruimte voor twee moderne supermarkten en zelfs dan zal het economisch functioneren beneden het landelijk gemiddelde liggen. Twee moderne supermarkten in aanvullende segmenten (service én discount) hebben het meeste perspectief.
- De huidige ligging van supermarkten in het centrum is optimaal, met uitzondering van supermarkt Plus die helemaal aan de noordkant ligt en functioneel gezien de minste relatief heeft met het centrum. Dit geldt te meer aangezien het zwaartepunt in het centrum in het zuidelijk

deel en het middelgedeelte ligt. Tegelijkertijd neemt het draagvlak aan de noordzijde van Enter toe door de woningbouwontwikkeling Berghorst fase II.

## 6.3 Niet-dagelijks aanbod Wierden en Enter

### Focus op behoud bestaand winkelaanbod

In algemene zin neemt het perspectief voor niet dagelijkse winkels af, waardoor het aanbod de komende jaren eerder af- dan toeneemt. De coronacrisis heeft het perspectief voor niet-dagelijkse winkels alleen maar verder onder druk gezet. Zowel in de Wierden als in Enter ligt de focus ten aanzien van niet-dagelijkse winkels daarom vooral op behoud van het bestaand aanbod.

- Wierden beschikt over een redelijk uitgebreid en divers niet-dagelijks winkelaanbod. Het niet-dagelijks aanbod staat echter onder druk.

- Het niet-dagelijkse aanbod in het centrum van Enter is relatief uitgebreid. Dit heeft voor een groot deel te maken met de aanwezigheid van warenhuis Roetgerink (mode en schoenen).
- Eventuele uitbreiding van het winkelaanbod moet zijn gericht op complementaire branches/formules en/of structuurversterking van het aanbod (kwalitatieve versterking).

#### **Perspectief winkelketens neemt af**

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.

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

Nieuwvestiging van niet-dagelijkse winkels is niet reëel en daarom zou de focus zo veel mogelijk moeten liggen op behoud van bestaande winkels. Daarbij wordt de relevantie van een sterke dagelijkse basis (inclusief moderne 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. In Enter mag de unieke positie van Roetgerink niet over het hoofd worden gezien. Ook Roetgerink trekt veel bezoekers naar het centrum en heeft daarmee een belangrijk aandeel in het functioneren van het centrum.

#### **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. Concentratie van verspreid gelegen aanbod draagt bij aan clustering van winkels en gaat tegelijkertijd verspreide bewinkeling tegen.

- Buiten het centrum in Wierden (o.a. in de aanloopstraten) zijn enkele winkels gevestigd die 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 en inpasbaar is. Toevoeging van aanvullende subbranches c.q. artikelen-groepen draagt bij aan de diversiteit van het niet-dagelijkse aanbod.
- De verspreide bewinkeling in Enter is beperkt, zeker als het gaat om winkels die een aanvulling kunnen zijn voor het centrum.

## 7 Visie op detailhandel

We starten in paragraaf 7.1 en 7.2 met de belangrijkste algemene conclusies en beleidsopgaven ten aanzien van detailhandel in de gemeente Wierden. Deze worden verderop in dit hoofdstuk aangevuld. Voor de beide centra (Wierden en Enter) verwijzen we bovendien naar de recente centrumvisies.

### 7.1 Conclusies detailhandel gemeente Wierden

- Heldere, toekomstbestendige structuur met grotendeels geconcentreerd aanbod
- Ruim winkelaanbod in beide hoofdkernen. Zowel dagelijks (incl. supermarkten) als niet-dagelijks.
- Supermarkten in het dorp Wierden zijn vrijwel allemaal buiten het centrum gevestigd, waardoor het centrum vooral 'op eigen kracht' functioneert.
- De centra van Wierden en Enter zijn redelijk veelzijdig, met naast winkels tevens horeca, dienstverlening, etc.
- Enter heeft een relatief groot centrum, met naast veel winkelaanbod ook opvallend veel horeca.
- Beide centra zijn goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer.
- Relatief weinig niet-dagelijkse winkels buiten de centra en op bedrijventerreinen.
- Ondernemers zijn klantgericht en het serviceniveau is hoog (KSO Oost-Nederland 2019, inwonersenquête september 2021<sup>23</sup>).

### 7.2 Opgaven detailhandel gemeente Wierden

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste conclusies ten aanzien van het toekomstige wenselijke detailhandelsbeleid. Verderop in dit hoofdstuk wordt dit nader toegelicht. We benadrukken dat de beschreven kernopgaven gericht zijn op een sterkere detailhandelsfunctie. Mede vanwege de soms hoge kosten (bijv. inrichting openbare ruimte, mobiliteit) is hierover nadere, afgewogen besluitvorming nodig.

#### Algemene speerpunten

- Beschermen en optimaliseren van de bestaande detailhandelsstructuur.
- Concentratie van winkels in bestaande centrumgebieden, met de focus op de centra van Wierden en Enter.
- Sterk boodschappenaanbod met moderne supermarkten (omvang, inrichting, bereikbaarheid, parkeren, etc.).
- Versterken supermarktaanbod Wierden met aandacht voor ruimtelijk-functionele versterking, waaronder moderne maatvoering en ontsluiting.
- Tegengaan van verspreide bewinkeling, buiten de centra. Op bedrijventerreinen alleen specifieke branches (zie par. 7.6).
- Samenwerking ondernemers, vastgoed en gemeente op centrumniveau.
- Meer profijt van toerisme en recreatie.
- Bredere communicatie winkelaanbod in gemeente richting bovenlokale inwoners, toeristen/recreanten (extra draagvlak).

#### Kernopgaven (visie) centrum Wierden

In aansluiting op de recente centrumvisie gelden voor het centrum van Wierden de volgende kernopgaven. Zie ook centrumvisie Wierden en de daarbij behorende visiekaart.

- Blijven inzetten op een compact centrum.
- Meer synergie tussen detailhandel, horeca en dienstverlening.
- Betere aansluiting Binnenhof op overig winkelgebied.
- Meer evenementen en activiteiten.
- Betere toegankelijkheid voor voetgangers, met name mindervaliden, senioren (brede trottoirs, minder obstakels, etc.).
- Minder hinder van autoverkeer ("Auto te gast"), veiliger voor fietsers en voetgangers.
- Behoud warenmarkt in huidige vorm (extra klandizie, levendigheid).
- Bestrijding en voorkoming leegstand, ook via tijdelijke invulling door bijvoorbeeld pop-up stores.
- Betere organisatie van fietsparkeren (geconcentreerd, veilig, oplaadpunten, etc.).
- Faciliteren van centrummanagement en citymarketing.
- Zie ook uitkomsten enquête inwoners gemeente, september 2021 (par. 5.2.4).

#### Kernopgaven (visie) centrum Enter

In aansluiting op de recente centrumvisie gelden voor het centrum van Enter de volgende kernopgaven Enter. Zie ook centrumvisie Enter en de daarbij behorende visiekaart.

- Faciliteren van ruimere supermarkten.
- Meer profijt wervingskracht Roetgerink Mode.
- Bestrijding en voorkoming leegstand.
- Verruiming parkeercapaciteit Roetgerink Mode (reeds werk van gemaakt).
- Meer aandacht verkeersveiligheid.
- Meer samenwerking detailhandel, horeca en warenmarkt.
- Faciliteren van centrummanagement en citymarketing.

<sup>23</sup> SiR Communicatie & Participatie; Inwonersenquête gemeente Wierden, thema Retailvisie (september 2021).



- Zie ook uitkomsten enquête inwoners gemeente, september 2021 (par. 5.4.3).

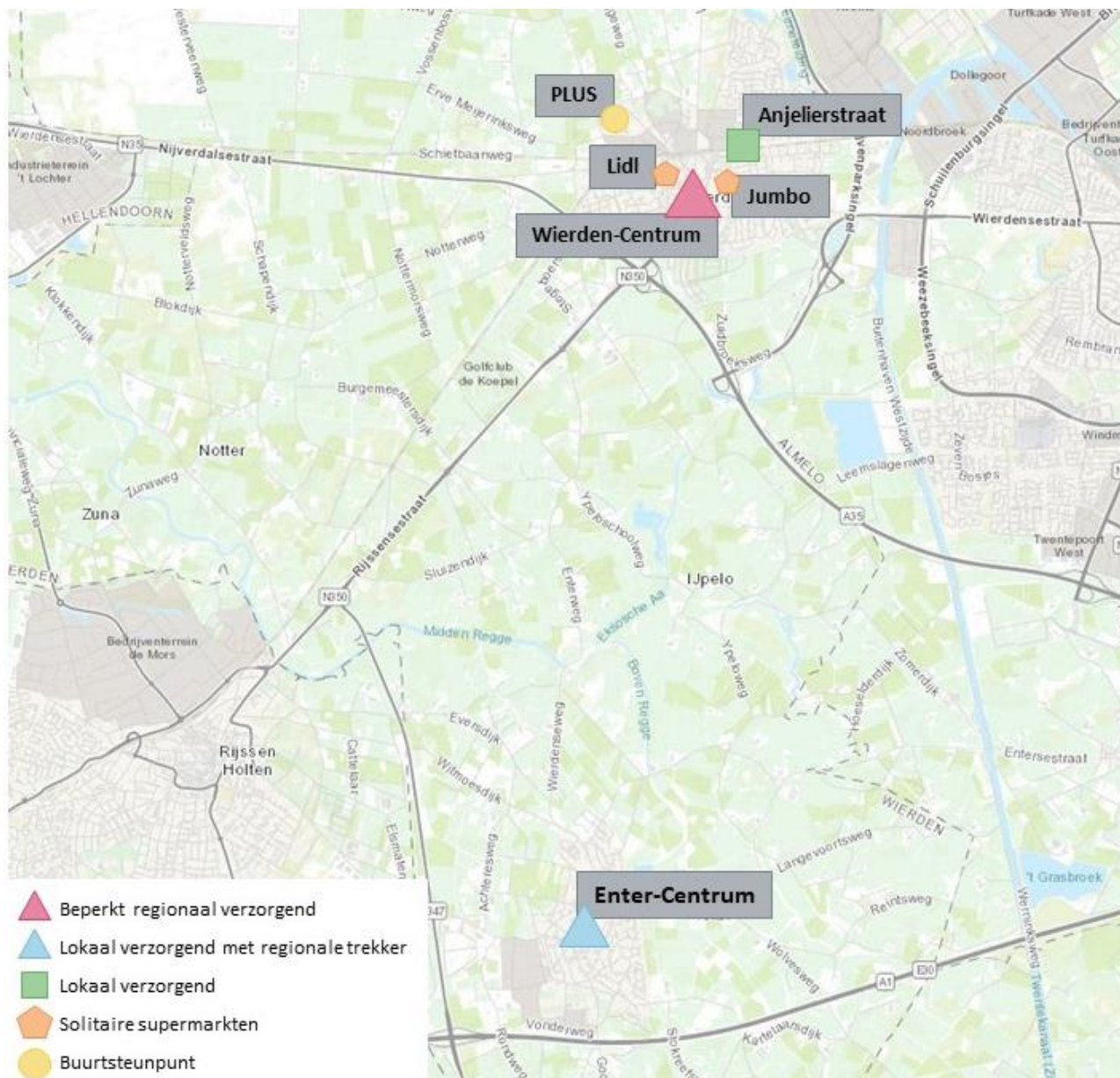
#### Kernopgaven Perifere detailhandel

- Terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe winkels, tenzij reguliere PDV-branches (zie par. 7.5).
- Binnen de gemeente is hooguit behoefte aan lokaal verzorgend PDV-aanbod, dat reeds naar behoren wordt opgelost op lokale bedrijventerreinen. In de nabijgelegen grotere steden bevindt zich immers reeds veel grootschalig winkelaanbod.
- Nieuwe initiatieven kritisch toetsen, ook vanwege mogelijke aantasting centrumfunctie van Wierden en Enter.

### 7.3 Toekomstige detailhandelsstructuur

De bestaande detailhandelsstructuur van de gemeente Wierden is relatief sterk en dus het uitgangspunt voor de toekomst. Daarbij is een onderscheid gemaakt in een aantal typen winkelgebieden, gelet op het profiel en de verzorgingsfunctie. De centra hebben primair en overwegend een boodschappenfunctie. We onderscheiden de volgende typen centra binnen de hiërarchie.

- **Bepikt regionaal verzorgend.** Het centrum van Wierden staat bovenaan in de winkel hiërarchie. Mede vanwege een sterk en gevarieerd (vers)speciaalaanbod en diverse winkels in het verlengde van de boodschappenfunctie heeft dit centrum een belangrijke lokale boodschappenfunctie. Daarnaast heeft het centrum echter ook een functie om efficiënt recreatief te winkelen en is er redelijk wat horeca aanbod. Dit is niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoner, maar ook voor inwoners van omliggende gemeenten.
- **Lokaal verzorgend met regionale trekker.** Het centrum van Enter heeft primair een lokale boodschappenfunctie. Het centrum heeft een stevige boodschappenbasis met complementair supermarktaanbod, diverse



Figuur 18: Toekomstige detailhandelsstructuur gemeente Wierden, incl. supermarkten buiten centra.

(vers)speciaalzaken en aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie. Het niet-dagelijkse winkelaanbod wordt gedomineerd door modewarenhuis Roetgerink, waardoor het centrum tevens beschikt over een stevige regionale trekker.

- **Lokaal verzorgend.** Het winkelcluster aan de Anjelierstraat heeft primair een lokale boodschappenfunctie. Hier is de grootste gemeentelijke supermarkt gevestigd evenals Action (huishoudelijk, in het verlengde van de boodschappenfunctie). Jumbo aan de Dikkensweg ligt op korte afstand.
- **Solitaire supermarkten.** Deze liggen buiten de reguliere centrumgebieden en dragen zodoende niet bij aan de vitaliteit hiervan. Wel zijn ze van belang voor de consumentenverzorging.
- **Buurtsteunpunt:** supermarkt Plus in Het Loo is een buurtsteunpunt, maar heeft ook een boodschappenfunctie voor inwoners uit de wijk, maar ook voor de dorpen en vakantieparken juist noordelijk van Wierden.
- Er zijn in de gemeente geen **kleine kernen** met winkel-aanbod van betekenis.

Figuur 18 toont de hoofdstructuur van de detailhandel in de gemeente. Voor kaartbeelden van de centra van Wierden en Enter verwijzen we naar de afzonderlijke centrumvisies hiervoor.

## 7.4 Supermarkten

### Moderne en toekomstbestendige supermarkten

Uitgangspunten voor de structuur van supermarkten in de gemeente:

- Supermarkten zijn essentieel voor de dagelijkse verzorging van de lokale inwoners en verblijfsrecreanten.
- Veel supermarkten in de gemeente Wierden zijn relatief klein.

- Modernisering is hier wenselijk ten behoeve van de toekomstbestendigheid en behoud als aankoopplaats van dagelijkse boodschappen, ook voor andere winkels.
- Naar verwachting is er in het dorp Wierden op termijn onvoldoende marktruimte voor vijf supermarkten met een moderne maatvoering. Voor vier moderne supermarkten bestaat wel voldoende marktperspectief.
- In Enter bestaat op termijn ruimte voor twee moderne supermarkten, bij voorkeur complementair.
- Uitbreidingswensen van bestaande supermarkten met beperkte omvang (max. +20% per 7-10 jaar) kunnen in principe door de gemeente Wierden worden gefaciliteerd.

### Supermarkten ondersteunend aan centrumfunctie

Supermarkten zijn idealiter geconcentreerd in of rond centrumgebieden. In het dorp Wierden is hiervoor evenwel onvoldoende fysieke ruimte inclusief parkeerruimte. De huidige vestigingslocaties van de supermarkten moeten dan ook als een gegeven worden beschouwd. Wel moet er blijvende aandacht zijn voor modernisering, inspeland op de continu veranderende behoefte van consumenten. Met aandacht voor ruimtelijk-functionele versterking, waaronder moderne maatvoering en ontsluiting. Bereikbaarheid per auto, voldoende parkeercapaciteit en een verkeersveilige ontsluiting vanaf de weg zijn belangrijke voorwaarden.

Het boodschappencluster Anjelierstraat/Dikkensweg is de belangrijkste supermarktlocatie in de gemeente en kan in dat opzicht worden versterkt, waarbij tevens aandacht is voor een goede bereikbaarheid voor alle vervoermiddelen en bevoorradings. Wellicht kunnen in dit gebied combinaties worden gelegd met andere functies. Dit vergt een integrale, gebiedsgerichte aanpak en ontwikkelvisie.

De twee centrumsupermarkten in Enter (Albert Heijn, Aldi) liggen op een goede locatie. De Coop is feitelijk een solitaire locatie en fungeert als buurtsteunpunt, maar is ook van belang voor de dorpen en vakantieparken in de omgeving. Tegelijkertijd neemt het consumentendraagvlak in het noordelijk deel van Enter toe door de woningbouwontwikkeling Berghorst fase II.

## 7.5 Perifere detailhandel

### Alleen perifere detailhandel met lokale functie

- De detailhandel op perifere locaties speelt een belangrijke rol in de lokale consumentenverzorging en de economie. Het zijn vaak grote ruimtevragers vanwege de relatief grote omvang en volumineuze aard van de goederen.
- De gemeente Wierden beschikt niet over middelgrote of grote PDV-locaties. Voor inwoners zijn er echter goede alternatieven, zoals de woonboulevard in Almelo. Binnen de gemeente is hooguit behoefte aan lokaal verzorgend PDV-aanbod, dat reeds naar behoren wordt opgelost op lokale bedrijventerreinen.
- Op basis van bovenstaande en het provinciaal beleid is het belangrijk om in de bestemmingsplannen terughoudend te zijn in het faciliteren van nieuwe PDV-winkels. Initiatieven moeten kritisch worden getoetst (goede ruimtelijke ordening, voldoende behoefte), ook omdat bepaalde branches de centrumfunctie van Wierden en Enter kunnen aantasten.
- Wel mogen een aantal winkelbranches zich in de periferie vestigen. We sluiten qua toegestane branches aan op het provinciaal beleid en vigerende bestemmingsplannen (zie kader). We hanteren deze indeling aangezien deze branches niet of nauwelijks in bestaande centra aanwezig zijn, bijvoorbeeld vanwege hun relatief grote ruimteclaim. Hierdoor is sprake van complementariteit binnen de detailhandelsstructuur.

**Toegestane branches in de periferie landelijk**

De volgende branches zijn vanwege aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar in de winkelcentra en zijn veelal niet essentieel voor de kwaliteit van deze centra.

Vestiging op andere locaties in de gemeente (bijv. bedrijventerreinen) is dus conform het landelijk beleid aanvaardbaar, mits deugdelijk onderbouwd (goede ruimtelijke ordening, voldoende behoefte) en vooral gericht op de lokale verzorgingsfunctie.

- detailhandel in volumineuze goederen;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in meubels en andere detailhandel rond het thema wonen;
- bouwmarkten en tuincentra;
- afhaalpunten voor niet-dagelijkse aankopen.

**Toelichting Dienstenrichtlijn**

Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn (zie kader) dat detailhandel (wat moet worden beschouwd als dienst) vrij recht moet hebben om zich te kunnen vestigen, zonder beperkingen. De gemeente Wierden mag in haar beleid alleen beperkingen opleggen voor detailhandelsvestigingen als deze zijn onderbouwd vanuit de eisen van de Dienstenrichtlijn (zie kader). Uit jurisprudentie blijkt dat de zwaarte van de onderbouwingslast ligt bij het 'brede pakket aan vestigingsmaatregelen' van de gemeente. Dit betekent dat de motivering van de (beperkende) branchering niet los van het door gemeente gevoerde detailhandelsbeleid (zoals geformuleerd in deze detailhandelsvisie) kan worden gezien. In de voorliggende visie is met deze richtlijn rekening gehouden, zowel qua motivering voor de beperkingen als de integratie in de beleidskaders (zie ook par. 7.6).

De Dienstenrichtlijn is van toepassing zodra er in bestemmingsplannen sprake is van 'beperkingen' binnen detailhandel, bijvoorbeeld via branchering of minimale/maximale maatvoering. Het beperken van detailhandelsmogelijkheden is alleen toegestaan indien met 'specifieke gegevens' onderbouwd kan worden dat beperkingen voldoen aan:

1. **Non-discriminatoir:** De eisen mogen geen direct of indirect

onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats. Aangezien het Nederlandse ruimtelijk orderingsrecht voor eenieder geldt, kan dit aspect bij bestemmingsplannen buiten beschouwing worden gelaten.

2. **Noodzakelijkheid:** De eisen moeten gerechtvaardigd zijn vanwege dwingende redenen van algemeen belang.
3. **Evenredigheid:** De maatregel moet geschikt zijn om het beoogde doel te bereiken en op coherente en systematische wijze uitgevoerd (hypocrisietest). De maatregel gaat bovendien 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.

Met name de 'evenredigheid' zorgt er in de praktijk voor dat keuzes ten aanzien van branchering of maatvoering goed moeten worden gemotiveerd.

**Situatie gemeente Wierden**

In de gemeente Wierden zijn geen als zodanig benoemde perifere detailhandelslocaties. Wel zijn er vanuit het vigerende beleid (bestemmingsplannen) nu reeds mogelijkheden voor perifere detailhandel op bedrijventerreinen of elders. In voorliggende visie is gekozen voor een duidelijk perifeer detailhandelsbeleid, waarin primair de complementariteit tussen PDV-locaties en de reguliere centra (Wierden-Centrum, Enter-Centrum) geborgd wordt.

De keuzes binnen de visie zijn gebaseerd op het behoud van algemene beleidsdoelen (leefbaarheid, vitale centra, focus bestaande detailhandelsstructuur), de mate waarin deze zijn te onderbouwen op grond van de Dienstenrichtlijn, de ruimtelijke relevantie en de kansen voor voldoende dynamiek binnen detailhandel in de gemeente, gericht op een optimale verzorging van lokale en regionale inwoners.

Derhalve is voor de PDV-locaties een branchering en maatvoering wenselijk, die noodzakelijk is om onaanvaardbare effecten op de reguliere winkelcentra te voorkomen (o.a. leegstand, zie boven). Deze branchering is reeds onderdeel van

de vigerende bestemmingsplannen en sluit goed aan op deze (bredere) detailhandelsvisie.

**7.6 Bijzondere vormen van detailhandel****Warenmarkten en standplaatsen (ambulante handel)**

- Warenmarkten (zoals in Wierden en Enter) trekken op marktdagen vaak veel (extra) bezoekers, ook van buiten de kern. Wel staat deze functie economisch onder druk. Behoud van de Wierdense warenmarkten in minimaal de huidige omvang is dus belangrijk.
- Ambulante handel draagt bij aan de leefbaarheid en consumentenverzorging in kleinere kernen. Het versterkt de attractiviteit en levendigheid van centra, al betekent het soms extra concurrentie voor winkels.
- De ambitie is de complementariteit tussen ambulante handel en gevestigde detailhandel te behouden, dan wel te versterken, met aandacht voor de (on)mogelijkheden van de Dienstenrichtlijn (gelijk speelveld). Er wordt zorgvuldig omgegaan met het afgeven van vergunningen en daarom wordt ambulante handel uitsluitend toegestaan op daarvoor aangewezen standplaatsvoorzieningen in de centra van Wierden en Enter. Aanvragen worden onder meer op hun consequenties voor de verzorgingsstructuur beoordeeld.

**Boerderijverkoop**

- Deze winkels verkopen veelal streekproducten en versterken de economische dynamiek en toeristisch-recreatieve attractiviteit van het buitengebied. Boerderij- of landwinkels zijn toegestaan indien sprake is van rechtstreekse verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteelde producten dan wel gerelateerde producten. In het bestemmingsplan worden uiteindelijke keuzes gemaakt.
- Doorgaans worden de volgende gebruiksregels gehanteerd (indicatief en richtinggevend):
  - er is sprake van een agrarisch bedrijf;

- de detailhandel is ondergeschikt hieraan;
- maximaal 50-75 m<sup>2</sup> vwo detailhandel;
- lokaal vervaardigde producten.

#### Internethandel, webwinkels (showroom) en afhaalpunten in centra en op bedrijventerreinen

- Webwinkels met een winkelachtige uitstraling (showroom, ruim geopend) en adviserende functie richting bezoekers worden beschouwd als detailhandel. Deze voorzieningen kunnen zich alleen vestigen binnen de aangegeven winkelgebieden. De (extra) bezoekers kunnen een positief effect hebben op de centra via combinatiebezoek. Hetzelfde geldt voor afhaalpunten.
- Afhaalpunten buiten de centra worden enkel toegestaan indien:
  - in principe geen sprake is van een showroomfunctie;
  - niet-dagelijkse artikelen alleen kunnen worden afgehaald;
  - er geen onaanvaardbare effecten op de reguliere centra, detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en leegstand optreden;
  - de locatie goed bereikbaar is (zoals een bedrijventerrein of een tankstation).
- Uiteraard vormen de PDV-branches hierop een uitzondering (par. 7.5).

#### Tijdelijke winkels / pop-up-stores faciliteren in centra

- Pop-up stores, seizoenswinkels en tijdelijke niet-winkel-functies, kunnen de attractiviteit, diversiteit en kwaliteit van centrumgebieden versterken. Bovendien kan het zorgen voor (tijdelijke) invulling van leegstand. Tijdelijke winkels worden gestimuleerd in centrumgebieden.
- De tijdelijke verkoop van artikelen op locaties zonder detailhandelsbestemming of buiten de hoofdstructuur is

niet toegestaan, omdat dit ongewenste concurrentie oplevert voor de reguliere centra. Verkoop aan (vanuit) huis wordt daarom ook niet toegestaan.

- Er wordt, vanwege hun bijzondere en vaak tijdelijke aard, gestreefd naar korte procedures en flexibiliteit in bestemmingsplannen voor deze verkoopvormen.

#### Detailhandel op bijzondere locaties

- Dit betreft winkels in onder meer scholen, sportaccommodaties, verzorgingstehuizen, etc. Eventuele detailhandelsactiviteiten worden slechts in beperkte mate toegestaan, voor zover ondergeschikt aan en qua branchering, omvang en doelgroepen aansluitend op de hoofdactiviteit. Eventuele effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat moeten aanvaardbaar zijn.

#### Funciemenging / Blurring / Branchevervaging

- Hiermee wordt in dit kader het vermengen van detailhandel met zowel horeca, ambacht als dienstverlening bedoeld. Vanuit de markt neemt de vraag naar dergelijke mengvormen sterk toe en ze kunnen de bedrijfsexploitatie en het toekomstperspectief van winkels aanzienlijk versterken.
- De ambitie is de kansen van funciemenging te benutten, mits deze aansluiten bij de uitgangspunten en kaders van deze detailhandelsvisie. Voor combinaties van detailhandel met horeca-activiteiten geldt uiteraard ook de (nieuwe) landelijke alcoholwet.

#### Recreatiebedrijven

- Twente wordt steeds populairder als recreatiebestemming. De gemeente Wierden is actief bezig met versterking van deze functie, ook in regionaal verband. Er zijn in de gemeente diverse recreatiebedrijven aanwezig (dag- en verblijfsrecreatie) en er zijn vele attractieve en populaire wandel- en fietsroutes. Deze gasten zorgen

voor extra consumentendraagvlak voor de winkels in de gemeente.

- Uitbreiding of nieuwe detailhandel op recreatiebedrijven is ongewenst. Alleen in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld bij een grootschalig recreatiepark) kan detailhandel op recreatiebedrijven worden toegestaan. Deze moet dan qua ruimtebeslag en branchering wel ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit.
- We onderzoeken de planologische mogelijkheden waarbinnen de verkoop van plaatselijk ambachtelijke verspreiden bij Rustpunten mogelijk wordt gemaakt.

#### Detailhandel bij trafficlocaties (tankstation, NS-station)

- Deze detailhandel kan bijdragen aan de verzorgingsfunctie en kwaliteit van bijvoorbeeld tankstations en OV-knooppunten. Detailhandelsactiviteiten worden toegestaan, onder de voorwaarden dat het assortiment gericht is op de automobilist dan wel OV-gebruiker.
- Afhankelijk van de behoefte, ligging en verzorgingsfunctie moet per vestiging een passende maatvoering worden bepaald. Uitgangspunt is kleinschaligheid en ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie. Bij station Wierden is detailhandel niet toegestaan.

### 7.7 Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe initiatieven (waaronder detailhandel) die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moeten altijd worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de behoefte van het initiatief moet worden aangetoond en dat de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar inzichtelijk moeten zijn.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

## 7.8 Uitvoering van de visie: het vervolg

Deze visie formuleert de belangrijkste uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid van de gemeente Wierden voor de komende 10 jaar.

Belangrijke vervolgstappen in dit kader zijn:

1. Overleg met vertegenwoordiging lokale ondernemers over (concept) visie detailhandel.
2. Aanscherping, aanvulling visie naar aanleiding van dit overleg (indien nodig).
3. Vaststelling visie door B&W en gemeenteraad, aanvullend op de reeds vastgestelde centrumvisies.
4. Uitvoering visie en beleid als beschreven.
5. Vertaling visie in gebiedsgericht beleid (o.a. Anjelierstraat, PDV-locaties), bestemmingsplannen en binnen andere beleidskaders (o.a. economie, horeca, vrije tijd, mobiliteit, parkeren, bedrijventerreinen, inrichting en beheer openbare ruimte, Omgevingsvisies, etc.).
6. Toepassing juridische kader waar relevant (Dienstenrichtlijn, Ladder duurzame verstedelijking, etc.).
7. Handhaving branchering etc. conform de detailhandelsvisie (buiten de centra).

[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