



Marktanalyse Eelde en Paterswolde



Marktanalyse Eelde en Paterswolde

Gemeente Tynaarlo



Project: **Marktanalyse Eelde en Paterswolde**

Opdrachtgever: Gemeente Tynaarlo

Namens opdrachtgever: Mevrouw S. Veenstra

Referentienummer:

Datum: Augustus 2010

Projectteam **WPM Advies**: drs. Jasper Gosselt

tel. 06-51404457

j.gosselt@wpmgroep.nl

INHOUD

1. INLEIDING	2
2. WINKELSTRUCTUUR EN PLANVORMING.....	3
2.1. WINKELAANBOD IN DE KERN EELDE-PATERSWOLDE.....	3
2.2. CENTRUM EELDE.....	4
2.3. CENTRUM PATERSWOLDE	5
2.4. OVERIG AANBOD	6
2.5. PLANVORMING.....	6
2.6. DIAGNOSE RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	7
3. MARKTGEBIED EN CONCURRENTIE	8
3.1. MARKTGEBIED.....	8
3.2. CONCURRENTIEPOSITIE	9
4. MARKTANALYSE	11
4.1. MARKTPOSITIE	11
4.2. OPGAVEN EN AMBITIE.....	11
4.3. DISTRIBUTIEVE ANALYSE.....	12
5. ADVIES WINKELSTRUCTUUR.....	13
5.1. UITGANGSPUNTEN	13
5.2. GEWENSTE ONTWIKKELINGSRICHTING	13
5.3. WINKELCONCENTRATIE EELDE	14
5.4. BOODSCHAPPENFUNCTIE PATERSWOLDE.....	14
6. BIJLAGE: VERGELIJKING DPO'S.....	16

1. INLEIDING

Aanleiding en vraagstelling

Eelde en Paterswolde zijn twee met elkaar vergroeide kernen. Beide kernen hebben een centrumgebied met primair een boodschappenfunctie. Zowel in Eelde als Paterswolde zijn er initiatieven voor vernieuwing van het winkelaanbod:

- In *Eelde* is sprake van een verouderd centrumgebied. Er ligt een overeenkomst tussen de gemeente en RVG Eelde BV om tot herontwikkeling van het centrumgebied te komen. Het plan voorziet in een uitbreiding van het winkelaanbod, waaronder de schaalvergroting van C1000.
- In *Paterswolde* zijn er plannen voor vernieuwing en uitbreiding van het winkelblok waarin supermarkt Albert Heijn gevestigd is.

De vraagstelling vanuit de gemeente richt zich op de gewenste positionering en ontwikkelingsmogelijkheden voor de beide centrumgebieden, waarbij aangetekend moet worden dat voor Eelde al een koers is ingezet. Met het oog op het te voeren ruimtelijk beleid is antwoord gewenst op volgende vragen:

- Hoe verhouden de beide centrumgebieden zich tot elkaar qua marktpositie op basis van het aanbod, de diversiteit, de ruimtelijke setting en het functioneren?
- Wat is, uitgaande van de versterking van Eelde-Centrum, de gewenste positionering en functie van het centrum van Paterswolde?
- Welk trekkerbeeld moet worden nagestreefd in aantal supermarkten en naar locatie daarvan?

- Wat betekent de gewenste positionering voor de toekomstige marktruimte en uitbreidingsruimte in zowel het centrum van Eelde als van Paterswolde, in het bijzonder voor de dagelijkse sector waaronder de supermarkten?

Opbouw van het advies

Na een kwaliteitsanalyse van de winkelstructuur van Eelde en Paterswolde beoordelen we het marktgebied en de concurrentpositie. Voorts gaan we in op de huidige en toekomstige marktpositie en opgaven die daarbij horen. We geven een distributieve doorkijk van de kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden. Tot slot geven we ons advies ten aanzien van de gewenste ontwikkelingsrichting van de winkelstructuur, zowel voor Paterswolde als Eelde.

2. WINKELSTRUCTUUR EN PLANVORMING

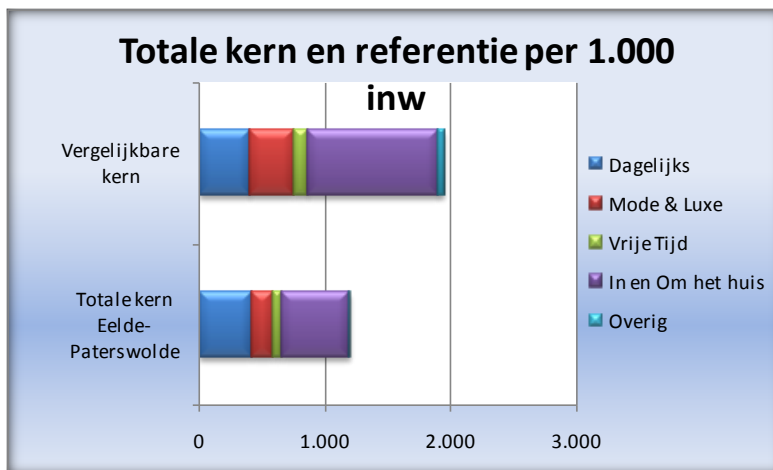
De bestaande winkelstructuur vormt een belangrijk uitgangspunt voor de marktanalyse. We gaan in op de omvang, samenstelling en ruimtelijk-functionele structuur. Daarnaast geven we een indruk van recente planvorming voor winkelvastgoed in de kern.

2.1. WINKELAANBOD IN DE KERN EELDE-PATERSWOLDE

Gering aanbod naar inwonertal

De vroeger afzonderlijke dorpen Eelde en Paterswolde zijn inmiddels met elkaar vergroeid. De totale kern telt anno 2010 zo'n 10.500 inwoners. Het winkelaanbod in de dubbelkern omvat 53 winkelveestigingen en beslaat in totaal 12.600 m² (wvo).

Voor een kern als Eelde-Paterswolde is het winkelaanbod betrekkelijk gering. Voor wat betreft de dagelijkse voorzieningen is er eigenlijk geen verschil met referentiekernen, maar in de overige aanbodsegmenten is Eelde-Paterswolde duidelijk minder bedeed.

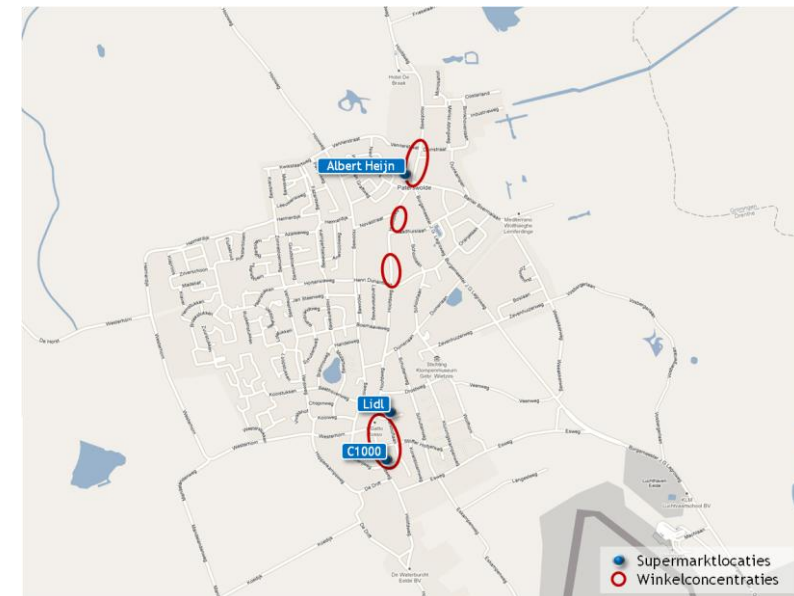


Bron: Locatus 2010

Twee zwaartepunten en verspreid aanbod langs het lint

De winkelvoorzieningen in Eelde en Paterswolde zijn overwegend gelegen langs de Hoofdweg, de centrale verbindingroute in de kern. Er zijn twee zwaartepunten in het aanbod: in Paterswolde gaat het om de supermarkt (AH) en directe omgeving daarvan, in Eelde om het gebied tussen Lidl en C1000. Het overige aanbod aan winkelvoorzieningen is overwegend gelegen tussen de beide zwaartepunten, langs het lint van de Hoofdweg. Aan de zuidkant van Eelde vindt elke zaterdag een grote vlooiemarkt plaats (gemiddeld 5.000 bezoekers per zaterdag).

Winkelconcentraties Eelde en Paterswolde



Bron: Googlemaps

2.2. CENTRUM EELDE

Winkelaanbod Eelde geconcentreerd in centrum

Het merendeel van de winkelveorzieningen in Eelde is gelegen in het centrum van het dorp. Er is een vrij redelijke concentratie van aanbod in het gebied tussen de Hoofdweg en de Kerkhoflaan, min of meer tussen Lidl en C1000. Enkele specialistische winkels (badkamers, haarden, modelbouw) zijn buiten het centrum gevestigd.

Het centrumgebied van Eelde ligt aan de zuidkant van de kern Eelde-Paterswolde en is gelegen aan de belangrijkste verbindingroute binnen de kern, de Hoofdweg. Het centrumgebied is daardoor binnen de kern goed bereikbaar.

Kleine service-supermarkt

De twee supermarkten, C1000 en Lidl, verschillen qua segment (service versus discount). Gegeven de sterke schaalvergroting in de supermarktbranche is de C1000 met amper 900 m² vwo vrij klein. Moderne supermarkten hebben een ruimer vloermetrage, zeker in een verzorgingsgebied als Eelde-Paterswolde.

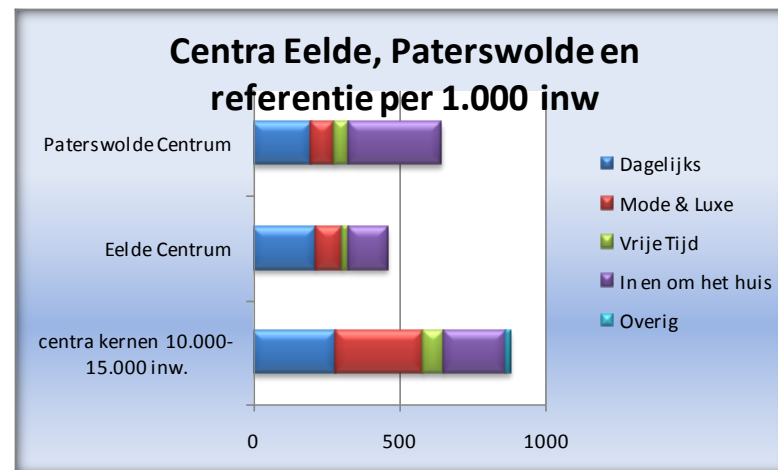
Meest landelijke formules

Het aanbod bestaat voor een belangrijk deel uit de bekende veel voorkomende formules en trekkers zoals Hema, Kruidvat, Blokker, Bruna, Primera en Keurslager. Voorts zijn er enkele lokale ondernemers gevestigd, zoals Ellen Lageman mode. Binnen het centrum zijn twee vrij grote winkelvestigingen: Bouwmarkt Doeland en Electronicazaak Evenhuis & Amerika.

Winkelmetrage beperkt

Het centrum heeft, afgezet tegen vergelijkbare centra in kernen van 10.000 tot 15.000 inwoners, een beperkt aanbod. Dit heeft te maken met de historische ontwikkeling van de kern. Eelde en Paterswolde

waren lange tijd aparte dorpen. Beide hebben en hadden een centrumgebied.



Bron: Locatus

Gedateerd centrum

Het centrumgebied van Eelde is sterk gedateerd. Hoewel enkele delen (blok Kruidvat-Lidl) tussentijds aangepakt zijn, is het hart van het centrum aan vernieuwing toe.

Vrij functioneel, niet sfeervol

Het centrum is vrij functioneel ingericht. De winkels zijn gelegen rond een grote parkeerplaats. Er is nauwelijks toegevoegde waarde in termen van sfeer of herkenbaarheid. De uitstraling is matig, de openbare ruimte nodigt niet uit tot verblijven. De horeca voegt weinig toe aan het gebied.

Onduidelijke oriëntatie

Het winkelgebied heeft geen duidelijke oriëntatie en aanzicht. Het winkelgebied oriënteert zich in feite alle kanten op. Entrees sluiten niet op elkaar aan, er zijn veel achterkanten, er is een gebrek aan samenhang.

Tweedeling tussen Hoofdweg en parkeerterrein

Er is binnen het winkelgebied een tweedeling tussen de zijde van de Hoofdweg en de zijde van de parkeerplaats aan de Kerkhoflaan. Omdat het grootste deel van de winkels, waaronder de supermarkten hun oriëntatie hebben naar de parkeerplaats, is de interactie met de Hoofdweg beperkt. Hoewel het winkelaanbod in feite in een klein gebied gelegen is, is toch sprake van een sterke scheiding.

Bereikbaarheid en parkeren goed

Parkeren is in de huidige situatie ruim voldoende, alhoewel het parkeerplein aan de overzijde van de Hoofdweg wel wat minder functioneel is. De toegankelijkheid van het winkelgebied met de auto is goed.

Bijzonderheden

Grenzend aan het winkelgebied ligt museum de Buitenplaats, met een fraaie tuin en orangerie/terras. Hier komen jaarlijks behoorlijk wat toeristen naar toe. Het naastgelegen Nijsinghuis is een fraai monumentaal gebouw.

Impressie centrum Eelde



2.3. CENTRUM PATERSWOLDE

Zwaartepunt rond supermarkt

Het centrum van Paterswolde heeft het zwaartepunt rond de supermarkt (AH) aan de Hoofdweg en de aansluiting met de Vennerstraat. Waar het centrum van Eelde vrij zuidelijk in de totale kern ligt, is het zwaartepunt van Paterswolde-centrum vrij noordelijk gelegen.

Het centrum van Paterswolde is goed bereikbaar en is gunstig gelegen vanwege de doorgaande verbindingen met Eelderwolde (noordwaarts), Haren (oostwaarts) en zowel de Legroweg (richting A28) als de Hoofdweg (zuidwaarts).

Supermarkt sterke maar enige trekker

Het centrum van Paterswolde heeft in de vorm van de supermarkt (AH) een sterke trekker. Het is wel de enige, waar Eelde er twee telt. In de afzoming van de supermarkt zijn verschillende winkels gevestigd: De Aholdformules Etos en Gall&Gall, een bloemist en twee kledingwinkels. Aansluitend is ook nog een visboer gevestigd. In de richting van de kruising met de Vennerstraat zijn enkele speciaalzaken (slager en groenteboer) en enkele andere branches (computers, sportzaak).

Ook het winkelaanbod in Paterswolde is beperkt als we het afzetten tegen centra van plaatsen met vergelijkbare inwonertallen (zie de figuur op de vorige bladzijde). Hierbij moet worden aangemerkt dat volgens de definitie van Locatus ook het, feitelijk verspreide, winkelaanbod langs de Hoofdweg wordt toegerekend aan het centrum van Paterswolde (o.a. DA, Rolfes diervoeding, Vos Vision Optiek). De concentratie rondom de supermarkt van AH is beperkter.

Met name lokale ondernemers

In tegenstelling tot Eelde domineert in Paterswolde het lokale ondernemerschap. Het landelijk filiaalbedrijf is hier beperkt tot enkele winkels (AH, ETOS, Gall&Gall).

Geen samenhangend centrumgebied

In Paterswolde is geen sprake van een duidelijk centrumgebied. Buiten het cluster rond de AH, waaiert het overige aanbod in Paterswolde uit in noordelijke en zuidelijke richting langs de Hoofdweg. Loopafstanden zijn te groot om te spreken van één winkelgebied. Vooral de winkels in zuidelijke richting zijn bestemmingen op zich en functioneren als doelgerichte deelgebieden.

Supermarkt-cluster aantrekkelijke boodschappenvoorziening

Het centrum heeft door de clustering rond AH een redelijke sterke boodschappenvoorziening. De goede en ruime parkeervoorziening aan de achterzijde is een echte kwaliteit. De supermarkt is daardoor voor autobezoekers zeer aantrekkelijk, ook voor bezoekers van buiten de kern. De supermarkt functioneert momenteel erg goed en heeft een vrij groot verzorgingsbereik.

Impressie winkelvoorzieningen in Paterswolde



2.4. OVERIG AANBOD

Het gaat om een bakker, drogist, apotheek, kledingzaak en bloemenzaak net ten noorden van de H. Dunantweg en Burg. J. Tonckensweg. Daarnaast is er een solitaire strip op de kruising met de Novastraat, waar een fotozaak, twee kledingwinkels, een opticien en een cadeauwinkel zijn gevestigd.

2.5. PLANVORMING

Centrumplan Eelde

Voor het centrumgebied van Eelde is een centrumplan in de maak. Het gaat om een ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied. Doelstelling is de winkelfunctie tussen de twee supermarkten te versterken en intensiveren, in combinatie met een upgrade van het gebied.

Supermarkt Paterswolde

Er ligt een planconcept voor uitbreiding van het winkelblok aan de Hoofdweg in Paterswolde waarin de supermarkt is gevestigd. Het plan is vooral gericht op uitbreiding van de supermarkt, waarbij de locatie van de naastgelegen school wordt aangewend als parkeer- en ontsluitingsruimte.

2.6. DIAGNOSE RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR

Kenmerkend voor de winkelstructuur in Eelde en Paterswolde is de tweeledige concentratie van winkels in zowel Eelde als Paterswolde. De meeste plaatsen van deze omvang hebben één centrumgebied, dat beduidend ruimer van omvang is dan één van beide afzonderlijke centra van Eelde en Paterswolde.

In Eelde is sprake van een redelijk compact centrumgebied, met daarbinnen enkele trekkers (supermarkten) en subtrekkers. Het winkelgebied heeft vooral functionele kwaliteiten (parkeren, geconcentreerd, branchesamenstelling). Er is echter sprake van verwaarlozing van het vastgoed en gebrekkige ruimtelijke kwaliteit.

Paterswolde heeft geen samenhangend centrumgebied. De beperkte concentratie rond de supermarkt heeft een sterke boodschappenfunctie. Parkeren en bereikbaarheid zijn sterk. Overig winkelaanbod ligt verspreid en functioneert vooral zelfstandig.

3. MARKTGEBIED EN CONCURRENTIE

In het marktgebied voor de winkelvoorzieningen in Eelde en Paterswolde spelen verschillende ontwikkelingen. Er staan woningbouwplannen op stapel als Groote Veen en Ter Borch. Daarnaast spelen er plannen en initiatieven in de regio. We schetsen kort de marktcontext en de ontwikkelingen daarin.

3.1. MARKTGEBIED

Primair: Eelde-Paterswolde

De kern Eelde-Paterswolde telt anno 2010 zo'n 10.500 inwoners. Eelde-Paterswolde is daarmee qua inwonertal vergelijkbaar met Zuidlaren (10.700 inwoners), de andere grote kern in de gemeente Tynaarlo. Het inwonertal van de kern blijft in de nabije toekomst (10 à 15 jaar) redelijk stabiel (prognose 10.500). Het woningbouwplan Groote Veen, in de zuidoost-hoek van Eelde, is vooral gericht op behoud van het inwonertal en niet zo zeer op groei.

Kenmerkend voor Eelde-Paterswolde is het relatief hoge aandeel ouderen en lage aandeel jong volwassenen. Het gemiddeld inkomen in vooral Paterswolde ligt hoog. Ook de huizenprijzen liggen in Paterswolde op een hoog niveau. Daarnaast is sprake van een vrij lage stedelijkheidsgraad (niet in tabel) vanwege de ruimtelijke opzet van de bebouwingsstructuur (kleine kernen en dorpen, vrijstaande huizen).

Tabel: Bevolkingssamenstelling en ontwikkeling Tynaarlo

Aspect	Eelde	Paterswolde	Tynaarlo	Nederland
0 - 15 jaar	17%	18%	18%	18%
15 - 25 jaar	10%	8%	9%	12%
25 - 45 jaar	21%	19%	22%	27%
45 - 65 jaar	30%	30%	31%	28%
> 65 jaar	22%	25%	20%	15%
Gem. woningbezetting	2,2	2,2	2,3	2,2
Gem. inkomen per inwoner (* 1.000)	14,1	16,7	14	13,3
Gem. woningwaarde (* 1.000)	221	244	232	217
% Allochtonen (niet-westers)	1%	3%	2%	11%

Bron: CBS (2007 en 2009) * Gemeente Tynaarlo

Secundair: Directe omgeving

In de directe omgeving van Eelde-Paterswolde zijn wat kleinere kernen gelegen zonder eigen winkelvoorzieningen. Het gaat dan met name om De Punt, Donderen, Bunne, Oosterbroek, Winde en Yde. Deze dorpen tellen gezamenlijk zo'n 1.900 inwoners.

Ten noorden van Paterswolde is de wijk Ter Borch in ontwikkeling. De wijk ligt nabij het bestaande Eelderwolde. Er worden zo'n 1.250 woningen gebouwd. In de eindsituatie zullen in de nieuwe wijk zo'n 3.000 mensen wonen. De eerste deelplannen zijn opgeleverd.

De wijk Ter Borch ligt op enige afstand en sluit qua ligging meer aan bij Groningen dan bij Paterswolde. Desalniettemin zijn en blijven ook de verbindingen met Eelde-Paterswolde goed. Directe verbindingen met Hoogkerk zijn er niet.

3.2. CONCURRENTIEPOSITIE

De dichtstbijzijnde kernen met een gelijkwaardig tot groter winkelaanbod zijn die van Haren, Roden en Groningen. Assen en Zuidlaren zijn ook van belang.

Haren en Roden: Centra met bovenlokale functie

Zowel Haren als Roden beschikt over een compleet boodschappenaanbod met meerdere supermarkten, waaronder ook de harddiscounters. In het centrum van Haren zijn de supermarkten AH en C1000 gevestigd. Aldi is ook aanwezig. Super de Boer heeft het niet gered in haar kleine filiaal aan de Rijksstraatweg. In het centrum van Haren is tevens een uitgebreid aanbod aan aanvullende winkelvoorzieningen, zowel in het doelgerichte als meer modische segment. De laatste fase van het komplan Haren betreft de upgrade van het Raadhuisplein, inclusief relocatie van het gemeentehuis en een parkeergarage eronder.

Roden heeft naast het dagelijks aanbod ook een vrij uitgebreid winkel-aanbod voor de frequente behoeftes en ook in het recreatieve segment (inclusief vestigingen van Hema, Vögele, Expert en Intersport). Er zijn vier supermarkten in het centrum, AH, Super de Boer, Aldi en Lidl.

Zowel de centra van Haren als Roden hebben enige bovenlokale functie, zeker voor de kleinere kernen in de omgeving.

Wijk- en buurtvoorzieningen Zuid-Groningen

Voor de wijken aan de zuidkant van Groningen vormen het Overwinningsplein en het Helpmanplein de voornaamste boodschappencentra. Het Overwinningsplein is een vrij compleet wijkcentrum, maar met zeer beperkt uitgeruste trekkers (Super de Boer circa 800 m² bvo doorverkocht aan C1000, Aldi circa 300 m² bvo). In parkeren is goed voorzien, maar het gebied heeft weinig sfeer en is vooral erg functioneel.

Het Helpmanplein heeft in de AH-supermarkt een sterke trekker van maar liefst 2.200 m² vvo. Er zijn behoorlijk wat aanvullende winkelvoorzieningen bijgekomen in de laatste uitbreiding. Er wordt nog gedacht aan de toevoeging van een Hema aan het plein. Het boodschappenplein sluit aan op de Verlengde Hereweg, een straat met veel doorgaand verkeer maar met nog behoorlijk wat winkelaanbod. De bereikbaarheid is zeer matig, de beperkte parkeercapaciteit aan het Helpmanplein voor de supermarkt vormt een groot probleem.

Tussen het Overwinningsplein en Helpmanplein ligt een kleine buurtstrip met twee supermarkten (Lidl + AH) en een basispakket aan winkelvoorzieningen (onder meer bloemen, drogist, textielsuper, slijter). Het meest dichtbij voor de wijk Eelderwolde is de Albert Heijn aan de Von Suttnerstraat, met slechts enkele aanvullende voorzieningen (café, snackbar, kapper). De AH-supermarkt is vrij klein (circa 800 m² bvo), parkeren is beperkt en de supermarkt heeft vooral een functie voor de buurt.

Versterking Zuidlaren als boodschappenplus centrum

In Zuidlaren staat een centrumontwikkeling op de rol (herontwikkeling Prins Bernhardhoeve en ontwikkelingen in het bestaande lint). Doelstelling is de trekkers (supermarkten) in het dorp beter te faciliteren, de marktpotentie te benutten en het winkelaanbod uit te breiden. De functie van het centrum voor de eigen inwoners en de omliggende kleinere kernen wordt zo versterkt.

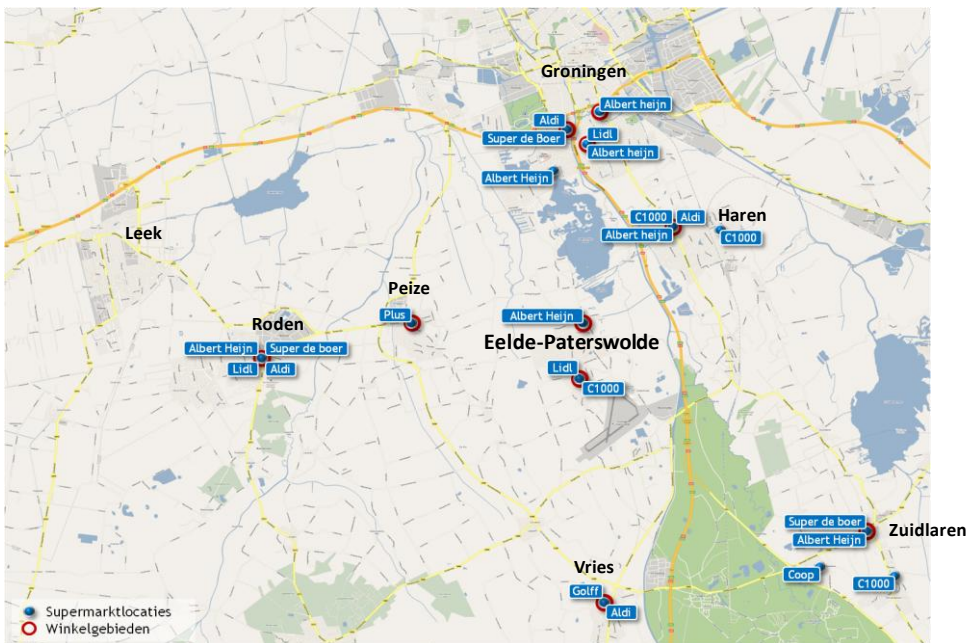
Bovenregionale kracht van Assen en Groningen

De binnenstad van Groningen is met haar uitgebreide aanbod dé binnenstad van Noord-Nederland en vervult een bovenregionale functie. Het aanbod in de binnenstad van Assen is kleiner en is vooral gericht op de regionale markt. Ook het grootschalig aanbod in beide steden heeft een regionale tot bovenregionale functie.

Dorpsvoorzieningen in Norg, Peize en Vries

Norg heeft een redelijk dorpscentrum met een tweetal kleine supermarkten (C1000 en Golf - toekomst EmTé). Peize en Vries hebben een beperkt aanbod. In Peize is een Plus gevestigd en in Vries een Aldi en EmTé (voormalige Golf).

Winkelgebieden en supermarkten in de regio



Winkelvoorzieningen in de regio (met de klok mee: Overwinningsplein, Helpmanplein en de centra van Haren en Zuidlaren)



4. MARKTANALYSE

Gegeven de bestaande winkelstructuur, concurrentiepositie en ontwikkelingen in het draagvlak schetsen we de marktmogelijkheden voor de detailhandel in Eelde-Paterswolde.

4.1. MARKTPOSITIE

Verzorgingsfunctie: Eelde, Paterswolde en omliggende kleine kernen

De marktpositie voor de winkelvoorzieningen kan als volgt worden getypeerd:

- Het primaire draagvlak bestaat vooral uit de lokale consumenten. Dit zijn de inwoners van de kern Eelde-Paterswolde
- Daarnaast ligt er potentie in het omliggend gebied. De kleinere kernen in de omgeving hebben vrijwel geen winkelvoorzieningen. Het winkelaanbod in Eelde-Paterswolde heeft hiervoor een belangrijke functie. Inwoners uit de dorpen zullen niet volledig en alleen gericht zijn op Eelde-Paterswolde, maar toch zeker voor een belangrijk deel.
- Tot slot kan het winkelaanbod (beperkt) aantrekkingskracht ontleenen aan specifiek onderscheidend vermogen. We doelen dan met name op de kwaliteiten in uitstraling, sfeer, functies waarmee Eelde-Paterswolde zich kan onderscheiden ten opzichte van bijvoorbeeld Haren of Groningen. Ook specifieke kwaliteiten als bereikbaarheid en parkeren spelen hierin een rol.

Nieuwbouw Ter Borch

Ook vanuit de wijk Ter Borch maken inwoners gebruik van de winkelvoorzieningen in Eelde-Paterswolde. De toevloeiing van koopkracht wordt in de praktijk reeds ervaren. Naar de toekomst groeit het inwonertal van wijk en neemt het bestedingspotentieel toe. Wij verwachten dat de toevloeiing vanuit Ter Borch ten gunste van Eelde-Paterswolde zal toenemen. Uitgangspunt is hierbij dat de wijk geen eigen supermarkt krijgt.

Onze verwachting is dat ongeveer de helft van de toekomstige bevolking van Ter Borch zich zal richten op het winkelaanbod in Eelde en Paterswolde. Uiteraard vormen de AH aan de Von Suttnerlaan en het Overwinningsplein, mede gezien de afstand tot Ter Borch, voorname boodschappenalternatieven. Daarentegen kent en krijgt Ter Borch een vrij welgestelde bevolking met een hoge mobiliteit. Een deel van hen zal zich aangetrokken voelen tot de winkelvoorzieningen in Eelde en Paterswolde, ondermeer uit oogpunt van bereikbaarheid en sfeer.

4.2. OPGAVEN EN AMBITIE

Impuls nodig

De ruimtelijk functionele structuur van de winkelvoorzieningen in Eelde en Paterswolde kent op dit moment enkele voorname tekortkomingen. Het aanbod is nogal versnipperd, de ruimtelijke kwaliteit is matig (vooral in Eelde) en ook in functionele zin zijn er beperkingen (trekkerbeeld, ontbrekende branches). Doel van de huidige initiatieven en plannen is om het aanbod en de structuur een impuls te geven.

Lokale omzetpotentie behouden en versterken

Met de beoogde versterkingen moet het zeker mogelijk zijn de koopkracht in de kern beter vast te houden en de afvloeiing naar andere plaatsen te beperken, zeker wat betreft de boodschappen en aanverwante aankopen. Daarnaast kan de potentie uit het buitengebied beter worden benut en ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen (Ter Borch).

4.3. DISTRIBUTIEVE ANALYSE

De marktanalyse maakt inzichtelijk wat de potentie is voor het winkel-aanbod in Eelde en Paterswolde. Deze moeten worden gezien in het licht van de voorgaande opgaven en ambitie: wat is er bij een algehele kwaliteitsprong mogelijk aan functionele uitbreiding? Kencijfers uit vergelijkbare situaties vormen hierbij een belangrijke referentie.

Dagelijks: Uitbreiding gericht op schaalvergroting en/of completering

Voor de dagelijkse sector is een koopkrachtbinding haalbaar van circa 90%. Er blijft altijd een beperkte afvloeiing naar elders bestaan (woon-werkaankopen, etc). Daarnaast gaan we uit van toevloeiing van koopkracht uit de directe omgeving.

Items	Analyse
Inwoners	10.500
Bestedingen per inwoner*	€ 2.282
Bestedingspotentieel*	€ 24,0
Koopkrachtbinding	90%
Totaal gebonden bestedingen*	€ 21,6
Koopkrachttoevloeiing	35%
Toevloeiing*	€ 11,6
Totale bestedingen*	€ 33,2
Normatieve omzet per m ² wvo*	€ 6.400
Haalbare omvang in m ² wvo	5.200
Huidige omvang in m ² wvo	4.300
Toevoeging m ² wvo	900
Toevoeging in m ² bvo	1.100

* cijfers exclusief btw

In de dagelijkse sector is uitbreiding haalbaar van het aanbod. We schatten deze in op circa 900 m² wvo. De uitbreidingsruimte wordt bijvoorkeur aangewend voor schaalvergroting en/of completering van de dagelijkse voorzieningen.

Toevoeging van een vierde supermarkt achten wij onverstandig en geen duurzame versterking. Toevoeging van een extra supermarkt zou het functioneren van de bestaande supermarkten in Eelde en Paterswolde sterk onder druk zetten.

Niet-dagelijks

In de niet-dagelijkse sector is een binding haalbaar van circa 50% en een toevloeiing van koopkracht van circa 25%. Op basis van deze oriëntatiecijfers is een uitbreiding haalbaar van circa 1.100 m² wvo.

Items	Analyse
Inwoners	10.500
Bestedingen per inwoner*	€ 2.119
Bestedingspotentieel*	€ 22,3
Koopkrachtbinding	50%
Totaal gebonden bestedingen*	€ 11,1
Koopkrachttoevloeiing	25%
Toevloeiing*	€ 3,7
Totale bestedingen*	€ 14,8
Normatieve omzet per m ² wvo*	€ 3.000
Haalbare omvang in m ² wvo	4.900
Huidige omvang in m ² wvo	3.800
Toevoeging m ² wvo	1.100
Toevoeging in m ² bvo	1.400

* cijfers exclusief btw en exclusief wonen, d-h-z en tuincentrum

De uitbreidingsmogelijkheden worden bij voorkeur aangewend ter aanvulling op het bestaande aanbod, in segment danwel branche.

Versterkingsmogelijkheden

In aanvulling op de functionele uitbreidingsmogelijkheden is een heldere visie gewenst op de ruimtelijk-functionele structuur. De visie geeft aan waar de functionele versterking het best past. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

5. ADVIES WINKELSTRUCTUUR

Versterking van het winkelaanbod in Eelde en Paterswolde heeft een belangrijke ruimtelijke component. Wij geven ons advies over de gewenste ontwikkelingsrichting van de winkelstructuur. Tevens gaan we in op de positie en functie van de voornaamste clusters daarbinnen.

5.1. UITGANGSPUNTEN

Haalbaar en gewenst: boodschappen-plus functie

Haalbaar en wenselijk voor een kern als Eelde-Paterswolde is een winkelaanbod dat inspeelt op de boodschappen-plus behoeften van de eigen inwoners. De dagelijkse en wekelijkse boodschappen vormen de basis. Het aanvullende aanbod voorziet in de hoog-frequente aankopen en mogelijk ook in enkele laag-frequente aankopen.

Gemak als leidraad

Gegeven de beoogde functie is het bieden van gemak essentieel. Gemak betekent dat consument efficiënt hun aankopen kunnen doen, waarbij one-stop-shopping zich steeds nadrukkelijker manifesteert. Het succes van winkelgebieden gericht op gemak wordt daarom in toenemende mate bepaald door een compacte opzet, een complete branchering en een goede bereikbaarheid. Duidelijk is dat de winkelstructuur van Eelde-Paterswolde hierin op bepaalde fronten tekort schiet.

Concentratie

Concentratie van winkelvoorzieningen is daarom een belangrijk uitgangspunt. Op schaal van Eelde-Paterswolde gaat de voorkeur uit naar het zoveel mogelijk concentreren binnen één centrumgebied. Dit heeft meerdere redenen:

- Concentratie heeft voordelen voor de ondernemers. Uitwisseling tussen winkels wordt het meest bevorderd in een compact winkelgebied met korte loopafstanden, duidelijk zichtlijnen en goed gepositioneerde trekkers.

- Concentratie heeft voordelen voor de consument. Concentratie van verschillende winkelfuncties biedt diversiteit en keuzemogelijkheden voor de bezoeker.
- Draagvlak is kritisch. Op schaal van Eelde en Paterswolde kan een aantal winkelfuncties en -branches zich maar één keer vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor winkelformules als Blokker en Hema, die belangrijke (sub)trekkers vormen voor dorpscentra. Maar doorgaans geldt hetzelfde voor branches als speelgoed en sport.
- Specialisten afhankelijk van concentratie. Specialistische winkelfuncties als bakker, slager of kaasboer, hebben te maken met een teruglopend marktaandeel. De overlevingskansen van dit type branches is steeds meer afhankelijk van de trekkracht van het totale winkelgebied en/of de naastgelegen trekkers (supermarkten).

5.2. GEWENSTE ONTWIKKELINGSRICHTING

Optimalisatie binnen de huidige structuur

Uiteraard vormt de bestaande winkelstructuur van Eelde en Paterswolde een relevant vertrekpunt. Een volledige concentratie van winkelvoorzieningen op één locatie is geen reële ontwikkeling. Vanuit de bestaande structuur en de huidige supermarktposities is dit geen haalbare kaart en niet nastrevenswaardig. Gezocht moet worden naar optimalisatie binnen de huidige structuur.

Heldere profilering

Ons advies is om als ontwikkelingsrichting te kiezen voor zoveel mogelijk concentratie van de winkelvoorzieningen in het bestaande centrumgebied van Eelde. Het centrum van Eelde vertoont hiervoor in belangrijke opzichten de beste uitgangspositie:

- Het centrum kent in de huidige vorm reeds de grootste concentratie van winkels, trekkers (supermarkten) en subtrekkers (Hema, Blokker, Kruidvat).

- Er zijn goede fysieke mogelijkheden in het centrum om zowel functioneel als ruimtelijk het winkelgebied een totale upgrade te geven.

Het centrumplan moet hierin faciliteren en de beoogde versterking van het centrum mogelijk maken.

Met oog op de gewenste versterking en concentratie van Eelde-Centrum is het niet verstandig om in Paterswolde in te zetten op een vergelijkbare ontwikkeling. In onze visie sluit behoud en een optimalisatie van de boodschappenfunctie in Paterswolde het best aan bij de gewenste ontwikkelingsrichting van de winkelstructuur voor de totale kern.

5.3. WINKELCONCENTRATIE EELDE

Marktruimte benutten in centrumplan Eelde

Het centrum van Eelde biedt goede mogelijkheden voor een ruimtelijk-functionele versterking. Het centrum van Eelde zou zich moeten versterken als modern en compleet dorpscentrum met een functie voor zowel boodschappen als beperkt winkelen. Hierbij past een aantrekkelijkere verblijfsfunctie, in combinatie met horeca en eventuele andere publieksfuncties.

Concrete aandachtspunten zijn:

- Opschaling van de fullservicesupermarkt (C1000) naar een modernere maatvoering;
- Uitbreiding van de non-food, met name in ontbrekende branches en segmenten;
- Eventuele schaalvergroting van enkele non-food formules.

De marktruimte vanuit de distributieve analyse onderstrepen de mogelijkheden voor uitbreiding van zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. De uitbreidingsmetrages zijn richtinggevend voor het totale winkelaanbod op kernniveau. Hiermee leggen we niet direct beperkin-

gen op het aan het te realiseren winkelmetrage in het centrumplan voor Eelde. Wel adviseren wij nadrukkelijk om bestaande ondernemers, die nu verspreid zitten over de kern Eelde-Paterswolde, een kans te bieden in het nieuwe centrum. We willen geen rem zetten op de dynamiek die met een centrumplan gepaard gaat, maar vinden wel dat bestaande ondernemers kansen moeten krijgen op positieversterking.

Uitdagingen

Een van de uitdaging zal zijn om een duidelijke en logische routing aan te brengen. Aan de Hoofdweg is geen tweezijdige bewinkeling mogelijk en de samenhang tussen Hoofdweg en Kerkhoflaan is moeilijk. In de branchering, situering van de entrees en winkelverkaveling zal hier goed bij stil moeten worden gestaan. Te denken valt aan differentiatie in deelgebied, (Hoofdweg versus parkeerterrein), doorloopwinkels naar de Hoofdweg, aantrekkelijke afzoming langs het parkeren, vergroten van de doorlopen tussen Hoofdweg en Kerkhoflaan, etc. Ook het creëren van verblijfskwaliteit vormt een opgave. Dit vereist intimiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het creëren van een binnenplein tussen Kerkhoflaan en Hoofdweg, met een aandacht voor pleinwanden en groen. Er zal goed moeten worden toegezien op de stedenbouwkundige opgezet, zodat het centrum een commercieel gezien de juiste balans krijgt.

5.4. BOODSCHAPPENFUNCTIE PATERSWOLDE

Beperkte versterking boodschappenfunctie Paterswolde

In Paterswolde vormt de supermarkt de enige trekker en is in hoge mate bepalend voor het functioneren van de overige winkelvoorzieningen in de directe omgeving. De supermarkt functioneert momenteel goed en heeft een behoorlijke bovenlokale verzorging.

De combinatie met andere dagelijkse voorzieningen maakt het tot een aantrekkelijke boodschappenbestemming. In combinatie met de goede

parkeerfaciliteiten en bereikbaarheid, speelt de supermarkt in op one-stop-shopping voor inwoners van zowel de eigen kern als consumenten van buiten Eelde-Paterswolde.

Richting toekomst neemt het consumentenpotentieel vooral aan de noordzijde van Paterswolde toe (ontwikkeling Ter Borch). Voor de huidige en toekomstige inwoners van dit gebied vormt de supermarkt in Paterswolde, mede vanwege de bereikbaarheid en het parkeren, een aantrekkelijke boodschappenlocatie.

Voor het centrumgebied van Paterswolde adviseren wij in te zetten op het bestaande cluster aan de Hoofdweg (AH en directe omgeving), met een primaire focus op boodschappen. Enige uitbreiding van de supermarkt en benutting van de marktruimte in de dagelijkse sector achten wij passend.

Het boodschappencluster kan zich zo blijvend manifesteren als aantrekkelijk boodschappencentrum voor Eelde-Paterswolde en omgeving, waarbij de supermarkt zijn trekkracht kan blijven vervullen en bestaande bezoekersstromen beter kan accommoderen. Verdere versterking in de non-food achten wij niet wenselijk en voorbehouden aan Eelde. Een goede en verbeterde parkeer- en ontsluitingsoplossing zijn uitdrukkelijk randvoorwaarde bij een versterking van het boodschappencluster in Paterswolde.

6. BIJLAGE: VERGELIJKING DPO'S

In 2009 is door DTNP een dpo opgesteld in opdracht van de gemeente Tynaarlo. De conclusies uit het dpo van DTNP ten aanzien van de kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden voor winkelruimte komen redelijk overeen met ons dpo. Voor de vergelijkbaarheid zetten we beide analyses naast elkaar.

Uitgangspunten

Over de uitgangspunten van beide dpo's valt het volgende op te merken:

- Waar wij de analyse richten op de dagelijkse en niet-dagelijkse sector, heeft DTNP een dpo opgesteld voor de sectoren food (voedings- en genotmiddelen/VGM) en non-food (duurzame en overige goederen/DOG). De food is grotendeels vergelijkbaar met de dagelijkse sector, echter exclusief persoonlijke verzorging (drogist en parfumerie). De non-food is grotendeels vergelijkbaar met de niet-dagelijkse sector, echter inclusief de persoonlijke verzorging. Dit verschil in sectoren heeft uiteraard gevolgen voor de verdeling in de bestedingen per hoofd en de verdeling in het aanbod.
- Het verschil in aanbod tussen WPM (niet-dagelijkse sector) en DTNP (non-food) wordt niet alleen veroorzaakt door het verschil in afbakening van de sector, maar ook door tussentijdse mutatie in het aanbod. Eind 2009 opende Hema in Eelde, een toevoeging van circa 340 m² wvo.
- Er zijn verschillen in de inschatting van binding en toevloeiing. Wij hanteren voor de dagelijkse sector 90% binding, DTNP een vergelijkbare 90 tot 95%. Voor de toevloeiing hanteert WPM een percentage van 35%, DTNP een marge van 20% tot 25%. WPM baseert zich onder meer op toevloeiingcijfers uit de praktijk. Voor de niet-dagelijkse sector zijn de cijfers vrijwel vergelijkbaar: WPM 50% binding en 25% toevloeiing, DTNP 45% a 50% binding en 20% a 25% toevloeiing.

Uitkomsten Analyse Dagelijks (WPM) / Food (DTNP)

Wij komen in de dagelijkse sector tot een uitbreidingsmetrage van 900 m² wvo. DTNP komt tot maximaal 400 m².

Items	Analyse WPM	Analyse DTNP
Inwoners	10.500	10.500
Bestedingen per inwoner*	€ 2.282	€ 1.916
Bestedingspotentieel (mln.)*	€ 24,0	€ 19,1 a € 20,1
Koopkrachtbinding	90%	90% a 95%
Totaal gebonden bestedingen (mln.)*	€ 21,6	€ 18,1
Koopkrachttoevloeiing	35%	20% a 25%
Toevloeiing (mln.)*	€ 11,6	€ 4,5 a € 6,4
Totale bestedingen (mln.)*	€ 33,2	€ 22,6 a € 25,5
Normatieve omzet per m ² wvo*	€ 6.400	€ 6.300
Haalbare omvang in m ² wvo	5.200	3.600 a 4.100
Huidige omvang in m ² wvo	4.300	3.700
Toevoeging m ² wvo	900	0 a 400
Toevoeging in m ² bvo	1.100	

* cijfers exclusief btw

Uitkomsten Analyse Niet-dagelijks (WPM) / Non-Food (DTNP)

Wij komen tot een uitbreiding van circa 1.100 m² in de niet-dagelijkse sector. DTNP komt tot een uitbreiding van circa 700 tot 1.600 m², maar dit is inclusief de reeds gevestigde Hema (dus exclusief Hema eigenlijk circa 350 a 1.250 m² wvo).

Items	Analyse WPM	Analyse DTNP
Inwoners	10.500	10.500
Bestedingen per inwoner*	€ 2.119	€ 2.336
Bestedingspotentieel (mln.)*	€ 22,3	€ 24,5
Koopkrachtbinding	50%	45% a 50%
Totaal gebonden bestedingen (mln.)*	€ 11,1	€ 11,0 a € 12,3
Koopkrachttoevloeiing	25%	20% a 25%
Toevloeiing (mln.)*	€ 3,7	€ 2,8 a € 4,1
Totale bestedingen (mln.)*	€ 14,8	€ 13,8 a € 16,4
Normatieve omzet per m ² wvo*	€ 3.000	€ 3.000
Haalbare omvang in m ² wvo	4.900	4.600 a 5.500
Huidige omvang in m ² wvo	3.800	3.900
Toevoeging m ² wvo	1.100	700 a 1.600
Toevoeging in m ² bvo	1.400	

* cijfers exclusief btw en exclusief wonen, d-h-z en tuincentrum