

Distributieplanologisch onderzoek

Centrum Eelde


gemeente Tynaarlo

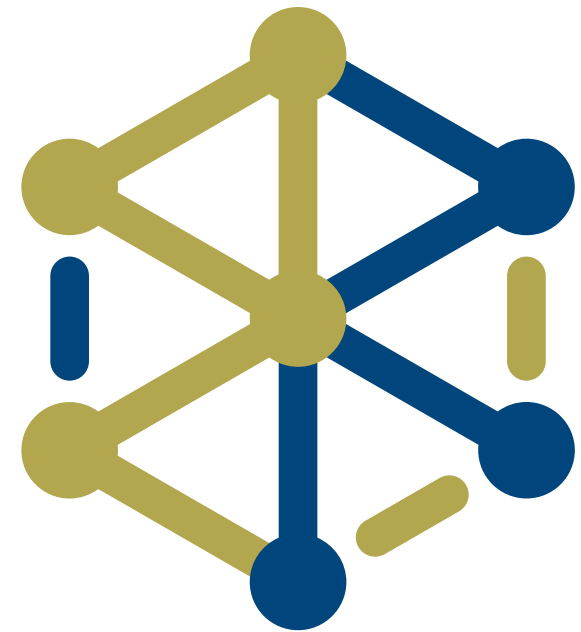
 **BRDG Advies**
Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Tynaarlo
Projectnummer: 1024.562
Datum: 4-12-2024

BRDG Advies
Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl



Inhoud

1	Introductie	4
	1.1 Inleiding	4
	1.2 Leeswijzer	4
2	Situatie Eelde	5
	2.1 Ligging	5
	2.2 Verzorgingsgebied	5
	2.3 Demografie	6
	2.4 Koopstromen	7
	2.5 Aanbod centrum Eelde	8
	2.6 Relevante visies en ontwikkelingen	9
3	Distributieplanologische berekening	10
4	Samenvatting en conclusie	13

Bijlage 1 - Branchering



1 - Introductie

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Tynaarlo is met LAOS (bureau voor landschapsarchitectuur en stedenbouw) een traject aangegaan voor een plan tot herinrichting en ontwikkeling van het centrumgebied van Eelde. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen wil de gemeente Tynaarlo graag onderzoeken hoeveel ruimte er bestaat in de winkelmarkt en heeft BRDG Advies gevraagd om een distributieplanologisch onderzoek te doen voor het centrum van Eelde. Op basis van een distributieve berekening kan onderbouwd worden waarom er wel of geen extra winkelmeters toegevoegd kunnen worden in het centrum van Eelde. Hierbij is het goed om te vermelden dat een dergelijke berekening een theoretische benadering van de hoeveelheid marktruimte is. De berekening geeft een *indicatie* van de mate van 'over-bewinkeling' of 'onder-bewinkeling' in de huidige situatie.

Doelstelling

Het distributieplanologische onderzoek in deze rapportage geeft inzicht in de huidige (theoretische) marktruimte in het centrum van Eelde. De marktruimte wordt zowel voor de dagelijkse, recreatieve als doelgerichte sector berekend. Het onderzoek geeft antwoord op de vraag of er wel of geen ruimte is voor eventuele uitbreidingen van bestaande winkels of toevoegingen van nieuwe winkels.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de context van het onderzoek, namelijk de feitelijke situatie en belangrijkste variabelen voor het dorp Eelde, weergegeven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de geografische ligging van Eelde; binnen de gemeente Tynaarlo en ten opzichte van andere omliggende plaatsen. Ook wordt de verzorgingsfunctie van het centrum van Eelde belicht. Daarna volgen enkele demografische gegevens, zoals het inwonertal en het inkomensniveau. Vervolgens worden de koopstromen van en naar het centrum van Eelde uiteengezet (waar doen inwoners hun aankopen?). Ook het winkelaanbod in het centrum van Eelde wordt in dit hoofdstuk weergegeven. Welke winkels zijn aanwezig en binnen welke sectoren vallen deze winkels? Tot slot worden enkele belangrijke visies en ontwikkelingen in/rondom Eelde weergegeven.

In hoofdstuk 3 volgt de eigenlijke distributieve berekening, waarin op basis van diverse factoren een berekening wordt gemaakt van de beschikbare marktruimte in het centrum van Eelde. Hierbij wordt ook ingegaan op de impact van te verwachten en/of mogelijke scenario's en de mate waarin deze direct of indirect impact kunnen hebben op de huidige marktruimte.



2 - Situatie Eelde

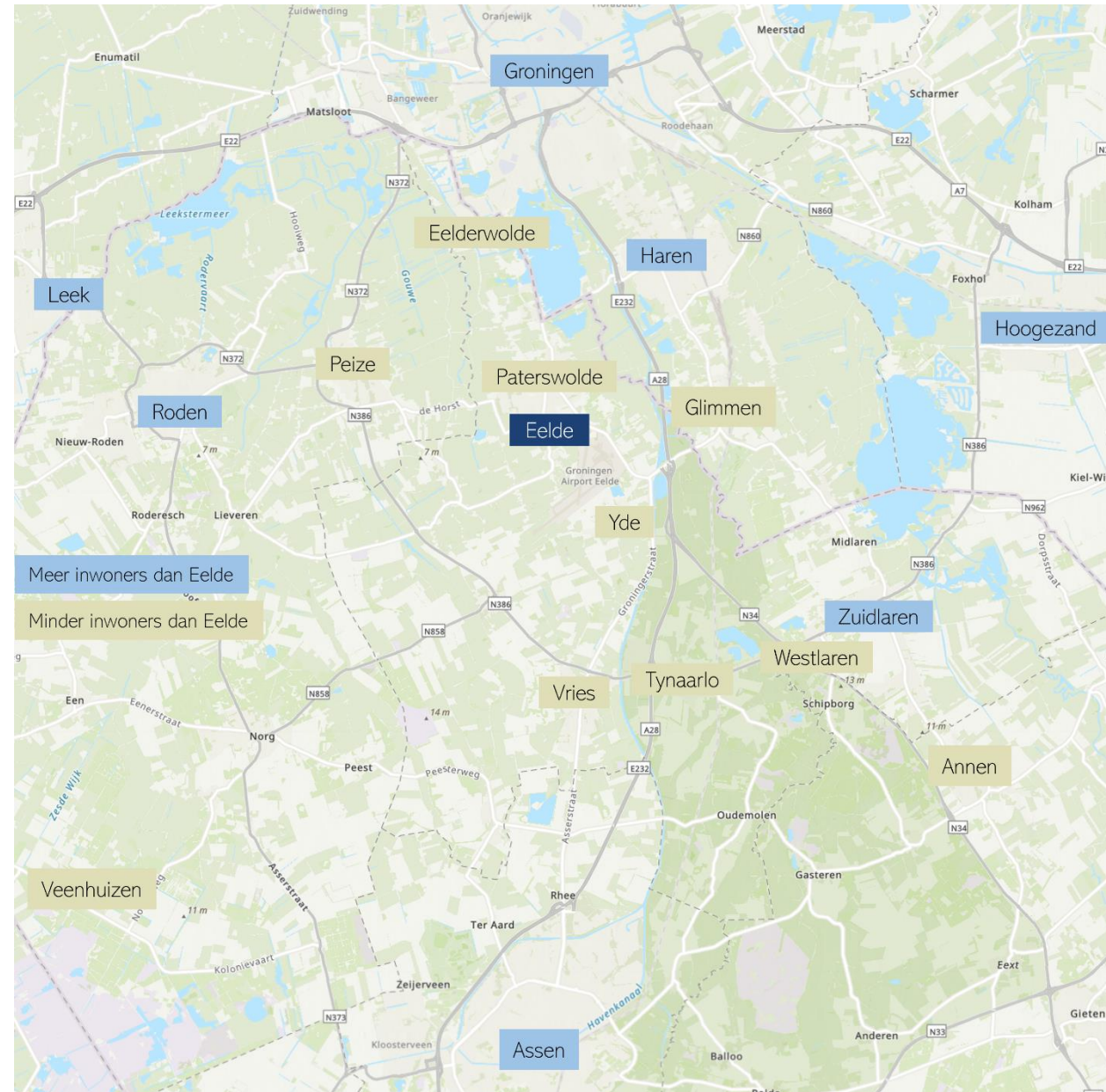
2.1 Ligging

Eelde ligt in het noordelijke deel van de gemeente Tynaarlo, nabij de grens met de provincie Groningen. Samen met Paterswolde vormt Eelde het tweelingdorp Eelde-Paterswolde. Eelde wordt omringt door enkele grotere plaatsen. Zo zijn de centra van Groningen en Assen in circa 20 autominuten te bereiken en liggen plaatsen als Haren, Roden, Leek en Zuidlaren rondom Eelde. Andere nabijgelegen kleinere plaatsen zijn onder andere Eelderwolde, Paterswolde, Peize en Vries. Figuur 2.1 geeft de ligging van Eelde weer ten opzichte van andere plaatsen in de regio.

2.2 Verzorgingsgebied

Het centrum van Eelde heeft hoofdzakelijk een lokale verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners. Veruit de meeste omzet in het centrum van Eelde is afkomstig uit de eigen gemeente en dan vooral uit het eigen dorp. Een deel van de inwoners van Paterswolde zal naar de winkels in Eelde komen en omgekeerd zal een deel van de inwoners van Eelde naar Paterswolde gaan. In Paterswolde zit een Albert Heijn supermarkt en er is een wat groter winkelaanbod. Eelde heeft echter het voordeel dat er zowel een full-service supermarkt (Jumbo) als een discount supermarkt (Lidl) aanwezig is in het centrum. Ook inwoners uit omliggende kleinere plaatsen zullen naar het centrum van Eelde trekken (bijv. uit Yde en Bunne). Daarnaast is het aannemelijk dat inwoners uit Glimmen een deel van hun aankopen in Eelde doen. Inwoners uit Peize zullen voor een groot deel georiënteerd zijn op de eigen kern of Roden en inwoners uit Tynaarlo op Vries of Zuidlaren. De toevloeiing vanuit andere gemeenten richting het centrum van Eelde is voornamelijk in de recreatieve en doelgerichte sector beperkt. Dit heeft te maken met de omvang van het winkelaanbod (zie ook paragraaf 2.5).

Figuur 2.1: Ligging Eelde



2.3 Demografie

*Inwonertal*¹

De gemeente Tynaarlo telde op 1 januari 2024 34.736 inwoners. Circa 20% van het totale aantal inwoners van de gemeente woont in Eelde, namelijk 7.075. Eelde vormt het zuidelijke gedeelte van het tweelingdorp Eelde-Paterswolde, dat gezamenlijk circa 11.000 inwoners telt. In de loop van de twintigste eeuw zijn beide kernen aan elkaar gegroeid. Daarmee vormen ze samen de grootste plaats van de gemeente. Andere plaatsen in de gemeente Tynaarlo met meer dan 1.000 inwoners zijn Eelderwolde, Tynaarlo, Vries, Westlaren, Yde en Zuidlaren. De tabel hieronder geeft voor elke plaats het aantal inwoners weer. Onder de overige dorpen vallen Bunne, De Groeve, Donderen, Midlaren, Schuilingsoord, Zeegse, Zeijen en Zuidlaarderveen.

Plaats	Inwoners (per 01-01-2024)
Eelde	7.075
Eelderwolde	3.210
Paterswolde	3.985
Tynaarlo	1.920
Vries	4.210
Westlaren	2.265
Yde	1.065
Zuidlaren	7.400
Overige dorpen	3.610
Gemeente Tynaarlo	34.740 (afgerond)

¹ Kerncijfers wijken en buurten 2024 (CBS StatLine, 2024)

² Primos bevolkings- en huishoudensprognose (ABF Research, 2024)

*Bevolkingsprognose*²

Tot 2030 wordt in de gemeente Tynaarlo een zeer lichte stijging van het inwonertal verwacht, waarna het aantal inwoners geleidelijk zal gaan dalen. Voor 2050 wordt ingeschat dat er circa 34.260 inwoners in de gemeente zullen zijn. Dat zijn circa 500 minder inwoners dan nu. De jaarlijkse inwonersdaling is dus zeer beperkt en er kan gesproken worden van een redelijk stabiele inwonerssituatie. Het aantal ouderen in de bevolking zal stijgen (vergrijzing) en het aantal jongeren zal langzaam afnemen (ontgroening).

*Inkomensniveau*³

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens (incl. studenten) ligt in de gemeente Tynaarlo fors hoger dan gemiddeld, zowel ten opzichte van het Nederlands gemiddelde als het Drents gemiddelde. De gemeente Tynaarlo zit met €57.900 circa 14% boven het Nederlands gemiddelde en zelfs 17% boven het Drents gemiddelde. Buurgemeenten zoals Noordenveld, Assen en Aa en Hunze hebben allemaal lagere gemiddelde besteedbare inkomens.

Regio	Gemiddeld besteedbaar inkomen (2022)
Nederland	€ 50.900
Provincie Drenthe	€ 49.300
Gemeente Tynaarlo	€ 57.900

³ Inkomen van huishoudens; huishoudenskenmerken, regio (CBS StatLine, 2023)

2.4 Koopstromen

Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland uit 2023⁴ heeft het koopgedrag van de consument in kaart gebracht in de provincies Drenthe, Overijssel, Gelderland en een deel van Flevoland (inclusief randgebieden zoals de Groningse grensgemeentes). Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor een inzicht in de koopstromen voor het centrum van Eelde. Koopstromen onderzoeken de oriëntatie van bestedingen van inwoners van een bepaald gebied. Anders gezegd: wáár doen inwoners hun aankopen (en hoe doen ze dat)? Belangrijke begrippen daarbij zijn:

- **Koopkrachtbinding:** het aandeel van het totale bestedingspotentieel (het besteedbaar inkomen) dat bewoners uitgeven in winkels/horeca in de eigen gemeente (of kern).
- **Koopkrachtafvloeiing:** het aandeel van het totale bestedingspotentieel dat bewoners besteden buiten de eigen gemeente (of kern). Er is een fysieke koopkrachtafvloeiing (naar winkels in andere winkelgebieden) en een online koopkrachtafvloeiing (naar online winkels).
- **Koopkrachttoevoeiing:** het aandeel van de omzet van winkels in de gemeente of winkelgebied afkomstig van bezoekers van buiten de gemeente.

De binding en afvloeiing tellen gezamenlijk altijd op tot 100%.

Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding van het centrum van Eelde ligt in de dagelijkse sector (supermarkten, verszaken en drogisterijen) op 20%. Dit betekent dat circa één vijfde van de totale bestedingen in dagelijkse winkels door inwoners van de gemeente Tynaarlo in het centrum van Eelde wordt gedaan. De overige 80% gaat naar andere winkelgebieden, zoals in Paterswolde, Zuidlaren en Vries. In de recreatieve en doelgerichte sector ligt het bindingspercentage flink lager, namelijk op 3%. Dit betekent dat 3% van de totale niet-dagelijkse bestedingen in de gemeente in het centrum van Eelde worden gedaan. In deze sectoren wordt, naast bestedingen in de

⁴ Koopstromen detailhandel en horeca Oost-Nederland 2023 (Ipsos I&O, BRO & Goudappel, februari 2024)

eerdergenoemde dorpen, een aanzienlijk deel óf buiten de gemeente gedaan óf op het internet (respectievelijk fysieke afvloeiing en online afvloeiing).

*Koopkrachtafvloeiing*⁵

Op gemeenteniveau is de fysieke en online koopkrachtafvloeiing zeer divers tussen de drie verschillende sectoren.

- In de dagelijkse sector liggen zowel de fysieke als online koopkrachtafvloeiing erg laag, namelijk respectievelijk op 10% en 3%. Boodschappen worden grotendeels in de eigen woonplaats maar zeker vooral in de eigen gemeente gekocht.
- In de recreatieve en doelgerichte sector liggen de afvloeiingspercentages aanzienlijk hoger. In de recreatieve sector vloeit 39% van de bestedingen van inwoners in gemeente Tynaarlo naar andere fysieke winkelgebieden en nog eens 36% naar het online aankoopkanaal. In de doelgerichte sector liggen deze percentages op 49% (fysiek) en 22% (online).

Wanneer inwoners uit de gemeente Tynaarlo in een andere gemeente hun aankopen doen is dat voornamelijk in de gemeenten Groningen en Assen vanwege het ruime winkelaanbod.

Koopkrachttoevoeiing

Veruit het grootste deel van de omzet in het centrum van Eelde is afkomstig uit de eigen gemeente. Daarbij valt op dat in de dagelijkse sector 18% van de omzet uit een andere gemeente komt, waarvan 13% uit de gemeente Groningen. Het is aannemelijk dat deze toevoeiing van omzet voornamelijk afkomstig is van de inwoners uit Glimmen. In Glimmen zelf is geen supermarkt aanwezig en de dichtstbijzijnde supermarkten liggen in Eelde, Paterswolde en Haren. In de dagelijkse sector ligt de koopkrachttoevoeiing zogezegd op 18%, terwijl dat in de recreatieve en doelgerichte sector respectievelijk 7% en 9% is. De dagelijkse winkels in het centrum van Eelde weten dus extra omzet te genereren vanuit inwoners van buiten de eigen gemeente.

⁵ NB. We geven de afvloeiingspercentages weer op gemeenteniveau, omdat deze percentages niet op centrumniveau beschikbaar zijn.

2.5 Aanbod centrum Eelde ⁶

Het centrumgebied van Eelde concentreert zich langs de Hoofdweg. Hier is vrijwel al het centrumaanbod gevestigd. De focus ligt vaak op het achterliggende parkeerterrein, omdat veel automobilisten hier parkeren en enkele winkels hun entree aan deze zijde hebben. In de zijstraat Stoffer Holtjweg zijn ook nog 3 winkeladressen te vinden. In totaal zijn in het centrum van Eelde 15 winkels aanwezig. Deze 15 winkels hebben samen een winkelvloeroppervlakte (WVO) van 4.724 m² (exclusief leegstand).

Het **dagelijkse winkelaanbod** (in dit geval supermarkten, vers speciaalzaken, drogisterij en lectuurwinkel) is met 8 winkels en circa 3.200 m² WVO veruit het grootst. De 2 supermarkten (Jumbo en Lidl) hebben beide een oppervlakte van rond de 1.300 m² WVO en nemen daarmee een groot aandeel van het totale aantal dagelijkse winkelmeters voor hun rekening.

Het **recreatieve winkelaanbod** (in dit geval modewinkels, boekenwinkel en HEMA) is met 4 winkels wat geringer van omvang en heeft een totale oppervlakte van circa 900 m² WVO. Het **doelgerichte winkelaanbod** (in dit geval elektronicazaak, bloemist, dierenwinkel) telt 3 winkels en ruim 600 m² WVO. In het centrum van Eelde staan ook nog 2 panden leeg, beide met een relatief klein oppervlak (52 m² en 74 m²).

Sector	Verkooppunten (VKP)	Winkelvloeroppervlak (WVO)
Dagelijks	8	3.185
Recreatief	4	899
Doelgericht	3	640
Totaal	15	4.724

Naast het winkelaanbod in het centrum van Eelde, zijn er ook nog andere centrumfuncties aanwezig, zoals meerdere horecazaken (o.a. café, feestzaal, lunchroom), een dienstverlener (kapper), een fitnesscentrum en een museum.

⁶ Retail Database Benelux (Locatus, 2024)

Figuur 2.2: Deel van centrumaanbod Eelde



2.6 Relevante visies en ontwikkelingen

*Woonvisie 2023 - 2027*⁷

De gemeente Tynaarlo is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen; centraal tussen Groningen en Assen; met veel groen en natuur. Binnen de gemeente is vraag naar alle categorieën en type woningen, maar de afgelopen jaren is met name de vraag naar betaalbare woningen toegenomen. In vergelijking met de regio heeft de gemeente Tynaarlo relatief veel koopwoningen en relatief weinig sociale huurwoningen. Een aantal ontwikkelingen zijn van belang voor de kaders van de woonvisie:

- Het Nationale Bouw- en Woonprogramma;
- De toename van het aantal 1 à 2-persoonshuishoudens;
- De toename van het aantal 75-plus huishoudens;
- De veranderende woningmarkt;
- De moeilijkheden voor starters;
- De toename van de vraag naar sociale huur.

Hoewel het aantal inwoners in de gemeente Tynaarlo niet exponentieel zal groeien, groeit het aantal huishoudens wel, mede door enkele van bovenstaande factoren. De gemeente Tynaarlo heeft diverse populaire woonkernen, zoals Eelde-Paterswolde, Zuidlaren en Ter Borch (zie hierna). Van 2020 t/m 2030 is er voor de verwachte huishoudensgroei een toevoeging van circa 900 woningen gewenst. Voornamelijk Eelde-Paterswolde en Zuidlaren hebben de grootste toename van de woningbehoefte.

Ter Borch

Ter Borch in Eelderwolde is een nieuwe woonwijk waar uiteindelijk circa 1.250 woningen worden gebouwd. Ter Borch omvat verschillende deelgebieden, waarvan de meesten inmiddels al grotendeels gereed zijn. In de woonwijk zal ook een full-service supermarkt van circa 2.000 m² WVO de deuren openen. Voor zover inwoners uit Eelderwolde dat al deden, zullen ze in de toekomst waarschijnlijk niet (meer) naar het centrum van Eelde komen voor de dagelijkse boodschappen.

Zuidlaren

De ontwikkelingen rondom het Prins Bernhardhoeve terrein (PBH-terrein) zijn zeer actueel. In 2023 stemde de Tynaarlose gemeenteraad in met de plannen voor de voorkant van het terrein waar o.a. twee supermarkten komen (Jumbo en Albert Heijn). De bestaande supermarkten (Jumbo in het winkellint en een tijdelijke Albert Heijn op het PBH-terrein) zullen in omvang groeien, waardoor kwantitatief (en hoogstwaarschijnlijk ook kwalitatief) het supermarktaanbod in Zuidlaren wordt versterkt. De aantrekkingskracht van Zuidlaren kan voor omliggende kleinere kernen daardoor toenemen.

⁷ Woonvisie 2023 - 2027 (Gemeente Tynaarlo, 2023)

3 - Distributieplanologische berekening

Bij een distributieplanologische berekening voor de detailhandel gaat het om de verhouding tussen de vraag en het aanbod. We hanteren hierbij de methodologie zoals deze is bepaald in onderling overleg tussen het Ministerie EZK, brancheorganisaties en de belangrijkste ruimtelijk-economische adviesbureaus.

De vraagzijde wordt bepaald door de:

- **Winkel omzet per hoofd** van de bevolking;
- Omvang van het verzorgingsgebied (**aantal inwoners**);
- De mate waarin inwoners fysiek hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied (**koopkrachtbinding**);
- De mate waarin omzet vanuit andere gemeenten toevloei (**koopkrachttoevloeiing**).

Aan de aanbodzijde spelen de volgende factoren een rol:

- Omvang van het winkelaanbod (**m² winkelvloeroppervlakte**);
- De normatieve winkelomzet per vierkante meter (**vloerproductiviteit**), om een 'gezonde' bedrijfsvoering te kunnen hebben.

In de berekening gaan we uit van verschillende gegevens:

- De beschikbare **inwonergegevens** zijn afkomstig van het CBS¹. In de berekening op de volgende pagina wordt het inwonertal van de totale gemeente weergegeven. De reden hiervoor is dat de bindings- en toevloeiingspercentages (zie ook hiernaast) ook gebaseerd zijn op het gemeentelijke niveau: een bepaald percentage aankopen door inwoners uit de gemeente Tynaarlo wordt gedaan in het centrum van Eelde en een bepaald percentage bestedingen vanuit een andere gemeente vloeit richting het centrum van Eelde.

- Voor de cijfers van **omzet per hoofd** en **vloerproductiviteit** is uitgegaan van de meest recente gegevens (2023) van onderzoek van Panteia, deze gegevens jaarlijks verstrekt⁸.
- De omzetgegevens zijn gecorrigeerd voor het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Tynaarlo. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente ligt namelijk 14% boven het Nederlands gemiddelde.
- De vloerproductiviteit is iets naar beneden gecorrigeerd, omdat deze in het noorden van Nederland over het algemeen wat lager ligt dan gemiddeld door een andere opbouw van de kostenstructuur (zoals grondprijzen en huren).
- De percentages voor **koopkrachtbinding** en **koopkrachttoevloeiing** zijn afkomstig uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland⁹. Voor de online-aankopen is een correctie doorgevoerd conform de standaardregels. De bindingspercentages zijn daardoor wat hoger dan hoe ze in de factsheets van het Koopstromenonderzoek terug te vinden zijn. We gebruiken hier de bindings- en toevloeiingspercentages voor het centrum van Eelde. Een berekening op kernniveau (totale kern Eelde) is ook mogelijk, maar het centrumniveau geeft een meer nauwkeurige weergave van de gegevens i.v.m. een kleinere foutmarge (i.v.m. hogere respons van bezoekers).
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector. Bij de dagelijkse sector gaat het om winkels als supermarkten, vers speciaalzaken en drogisterijen. Bij de recreatieve sector gaat het onder andere om modewinkels, schoenzaken, warenhuizen en winkels met huishoudelijke artikelen. Bij de doelgerichte sector gaat het onder andere om woonwinkels, winkels in de hoofdbranches 'doe-het-zelf' en 'bruin- en witgoed' en bijvoorbeeld dierenwinkels. Het feitelijk **aanwezige winkelaanbod** in de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector is afkomstig uit de Retail Database Benelux van Locatus⁶. Wanneer

⁸ Omzetkengetallen 2023 (Panteia, juli 2024)

⁹ Koopstromen detailhandel en horeca Oost-Nederland 2023 (Ipsos I&O, BRO & Goudappel, februari 2024)

er gesproken wordt over het aanwezige winkelaanbod, gaat het over het daadwerkelijke aanbod aan winkels dat op dit moment aanwezig is. De planologische ruimte (panden die volgens het huidige bestemmingsplan theoretisch gezien als winkelpand kunnen worden ingevuld, maar waar op dit moment geen winkels in zijn gevestigd) wordt hierin niet meegerekend.

Hieronder wordt de distributieve berekening weergegeven voor het centrum van Eelde.

Centrum Eelde	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Winkel omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.995	€ 1.112	€ 1.357
Inwoners gemeente Tynaarlo	34.736	34.736	34.736
Koopkrachtbinding (%)	21%	5%	4%
Omzet verzorgingsgebied	€ 21,8 mln.	€ 1,9 mln.	€ 1,9 mln.
Koopkrachttoevloeiing (%)	18%	7%	9%
Omzet toevloeiing	€ 4,8 mln.	€ 0,1 mln.	€ 0,2 mln.
Totale omzet	€ 26,6 mln.	€ 2,1 mln.	€ 2,1 mln.
Vloerproductiviteit	€ 7.460	€ 2.151	€ 1.392
Potentieel winkelaanbod m ²	3.572	965	1.488
Aanwezig winkelaanbod m ²	3.185	899	640
Marktruimte	387	66	848

Op basis van de winkel omzet per hoofd, het aantal inwoners in de gemeente, de koopkrachtbinding, de koopkrachttoevloeiing, de vloerproductiviteit en het aanwezige winkelaanbod is er sprake van een redelijk evenwichtige situatie tussen vraag en aanbod in het centrum van Eelde. De groene positieve getallen geven aan dat er een bepaalde mate van marktruimte bestaat in alle drie de sectoren. In de dagelijkse en recreatieve sector is de marktruimte relatief beperkt, maar in de doelgerichte sector lijkt er wat meer ruimte te bestaan. De 848 meter marktruimte geeft het verschil weer tussen het potentiële winkelaanbod dat verwacht zou worden op basis van

bovenstaande factoren en het daadwerkelijke winkelaanbod dat momenteel aanwezig is in het centrum van Eelde.

Een aantal elementen hebben invloed op de **toekomstige ontwikkeling van de marktruimte** (neemt deze af of groeit deze):

- In paragraaf 2.3 werd de **bevolkingsprognose** voor de gemeente Tynaarlo al belicht. De komende jaren zal er een vrij stabiele situatie zijn en daarna wordt ingeschat dat over circa 25 jaar het aantal inwoners in de gemeente met 500 gedaald zal zijn. Al met al zal de bevolkingsafname in Eelde niet al te groot zijn de komende jaren. Wat we momenteel zien is dat de bevolking wat sneller groeit dan voorspeld, waardoor een alternatief scenario ook mogelijk is. Wanneer we de berekening uitvoeren met een gemeentelijk inwonertal van 500 meer dan nu, groeit de marktruimte slechts beperkt. In die situatie zullen er enkele tientallen meters extra marktruimte ontstaan. De bevolkingsveranderingen in de gemeente zullen hoogstwaarschijnlijk dus een beperkte invloed hebben op de toekomstige marktruimte.
- Bepaalde **trends en ontwikkelingen** hebben invloed op de detailhandel. Een zeer belangrijke is het online winkelen. De inwoners uit de gemeente Tynaarlo kopen inmiddels circa 36% online in de recreatieve sector en 22% in de doelgerichte sector. Wanneer deze afvloeiingspercentages naar het **online kanaal** nog verder op zullen lopen in de toekomst, bestaat de kans dat de algehele marktruimte in het centrum van Eelde wat daalt. Er zal dan minder vraag naar fysieke winkels zijn.
- Een **ruimer en gevarieerder winkelaanbod** in het centrum van Eelde kan enerzijds zorgen voor een hogere koopkrachtbinding en anderzijds voor een hogere koopkrachttoevloeiing. Wanneer dat gebeurt, groeit de algehele marktruimte. Door een sterk dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod aan te bieden, is er meer kans dat de eigen inwoners hun aankopen doen in het centrum van Eelde en daarnaast ook dat inwoners vanuit omliggende gebieden naar het centrum van Eelde worden getrokken. Er moet echter niet verwacht worden dat de bindings- en toevloeiingspercentages opeens zeer

veel hoger worden door het toevoegen van één of enkele winkels. In de omliggende grotere kernen zal het winkelaanbod groter blijven dan in Eelde. De weergegeven bindingspercentages hebben met het huidige winkelaanbod te maken. Met een groter aanbod kan zogezegd het bindingspercentage wat toenemen. Dit is voornamelijk in de recreatieve en doelgerichte sector het geval. In de dagelijkse sector zal het bindingspercentage minder snel stijgen. De trends en ontwikkelingen zorgen er voor dat er voorzichtig om moet worden gegaan met extra toevoegingen.

- Aan de andere kant kan de toevloeiing ook dalen door de huidige **(supermarkt)ontwikkelingen in nabijgelegen kernen**, zoals Eelderwolde en Zuidlaren. Deze ontwikkelingen zijn reeds in paragraaf 2.6 belicht. Wanneer in deze kernen een sterker supermarktaanbod ontstaat (kwantitatief en kwalitatief), zal de toevloeiing naar het centrum van Eelde in de toekomst kunnen dalen. De binding van de eigen inwoners aan het centrum van Eelde zal hoogstwaarschijnlijk wat minder impact ondervinden van de externe (supermarkt)ontwikkelingen. Wanneer we in de berekening zowel de koopkrachtbinding als de koopkrachttoevloeiing met 1% verlagen, is er een daling van de marktruimte te zien. In de dagelijkse en doelgerichte sector blijft marktruimte bestaan, terwijl in de recreatieve sector een 'overschot' aan meters ontstaat van circa 100 m². Al met al blijft er een redelijk evenwichtige situatie bestaan.

De uitkomst van de distributieve berekening laat zien dat in alle sectoren (wat) ruimte bestaat om kleine optimalisaties door te voeren. Het optimaliseren van het winkelaanbod kan gebeuren door beperkte uitbreidingen van bestaande winkels mogelijk te maken of één of enkele kleine winkels toe te voegen. Zeker gezien de hierboven genoemde elementen (geen forse bevolkingsgroei, online winkelen) vormen té veel nieuwe winkelmeters een risico. Daarbij moet wel vermeld worden dat een negatief getal bij de marktruimte niet direct wil zeggen dat er teveel aanbod is, maar het geeft een indicatie van 'overbewinkeling'. Idealiter liggen het potentiële winkelaanbod en het aanwezige winkelaanbod redelijk in lijn met elkaar.



4 - Samenvatting en conclusie

- Eelde vormt samen met Paterswolde (Eelde-Paterswolde) de grootste kern in de gemeente Tynaarlo, gevolgd door Zuidlaren. Het **inwonertal** in de gemeente Tynaarlo is redelijk stabiel en het aantal inwoners in Eelde zal de komende jaren niet aanzienlijk veranderen. De grootste woningbouwontwikkeling in de gemeente is de woonwijk Ter Borch bij Eelderwolde.
- Het **inkomensniveau** in de gemeente Tynaarlo ligt fors hoger dan gemiddeld, zowel ten opzichte van het Drents gemiddelde als ten opzichte van het Nederlands gemiddelde.
- Eelde wordt omringt door enkele **grotere plaatsen** die binnen 20 autominuten zijn gelegen, zoals Haren, Roden, Leek en Zuidlaren. Ook de veel grotere plaatsen Groningen en Assen liggen op een beperkte afstand.
- De **koopkrachtbinding** van het centrum van Eelde ligt op 21% in de dagelijkse sector, op 5% in de recreatieve sector en op 4% in de doelgerichte sector. Een relatief groot deel van de bestedingen vloeit naar andere fysieke winkelgebieden (vaak Groningen of Assen) of naar het online kanaal. In de dagelijkse sector weet het centrum van Eelde ook redelijk wat inwoners van buiten de eigen gemeente naar zich toe te trekken, hoogstwaarschijnlijk uit Glimmen.
- De **toevloeiing van bezoekers** uit de grotere plaatsen naar Eelde is zeer beperkt. Het centrum van Eelde heeft daarmee hoofdzakelijk een lokale verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners en de omliggende kleinere kernen.
- In het centrum van Eelde zijn **15 winkels** aanwezig met een totale winkelvloeroppervlakte van circa 4.700 m². Ongeveer de helft van de winkels valt onder de dagelijkse sector. De andere helft bestaat uit aanvullend niet-dagelijks aanbod (recreatieve en doelgerichte sector). Het centrum van Eelde heeft als voordeel dat er zowel een full-service supermarkt (Jumbo) als een discount supermarkt (Lidl) aanwezig is. De supermarkten versterken elkaar.
- De distributieve berekening voor het centrum van Eelde laat een **redelijk evenwichtige situatie** zien tussen vraag en aanbod. In alle drie de sectoren (dagelijks, recreatief en doelgericht) is enige marktruimte aanwezig. In de doelgerichte sector is de marktruimte het grootst, namelijk ruim 800 m². In de dagelijkse sector is dit bijna 400 m² en in de recreatieve sector ongeveer 70 m².
- Bepaalde elementen hebben invloed op de **toekomstige situatie** van de marktruimte:
 - De ontwikkeling van de bevolking;
 - De ontwikkeling van het online winkelen;
 - De mogelijkheden om de koopkrachtbinding en/of koopkrachttoevoeiing (iets) te laten stijgen door een sterker winkelaanbod;
 - De (supermarkt)ontwikkelingen in omliggende kernen.

Het toevoegen van té veel nieuwe winkelmeters vormt een risico wanneer het aantal inwoners toch gaat dalen of het online winkelen een nog grotere rol gaat spelen bij het doen van aankopen. Nieuwe winkels moeten daarom altijd kwalitatief iets toevoegen aan het bestaande winkelaanbod.
- In de huidige markt lijkt er ruimte te bestaan om het winkelaanbod **beperkt te optimaliseren**. Het optimaliseren van het winkelaanbod kan door beperkte uitbreidingen van bestaande winkels of door het toevoegen van (een kleine) nieuwe winkel(s). Het toevoegen van té veel nieuwe winkelmeters vormt een risico gezien de huidige ontwikkelingen.

Bijlage 1 - Branchering

Locatus maakt onderscheid tussen verschillende groepen, hoofdbranches en branches. De detailhandel valt uiteen in vijf groepen, namelijk 'Dagelijks', 'Mode & Luxe', 'Vrije Tijd', 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig'. 'Mode & Luxe' en 'Vrije Tijd' vormen samen de recreatieve sector. 'In/Om Huis' en 'Detailhandel Overig' vormen samen de doelgerichte sector. In onderstaande tabel wordt per groep weergegeven welke hoofdbranches en branches eronder vallen.

Groepen	Hoofdbranches	Branches
Leegstand	Leegstand	Aanvang/Frictie; Langdurig; Structureel
	Verbouw	Verbouw
Dagelijks	Levensmiddelen	Groente/Fruit; Bakker; Vlaaien; Toko; Chocola; Koffie/Thee; Delicatessen; Kaas; Minisuper; Boerderijwinkel; Nachtwinkel; Poelier; Dieet/Voedingssupplementen; Slagerij; Slijter; Supermarkt; Tabak/Lectuur; Tabak speciaalzaak; Vis; Zoetwaren; Ziekenhuis Winkel; Levensmiddelen Overig
	Persoonlijke verzorging	Apotheek; Drogist; Parfumerie; Haarproducten; CBD; Persoonlijke Verzorging Overig
Mode & Luxe	Warenhuis	Warenhuis
	Kleding & Mode	Bridskleding; Damesmode: Dames & Heren Mode; Herenmode; Kindermode; Lingerie; Modeaccessoires; Textielsuper; Modewarenhuis
	Schoenen & Lederwaren	Lederwaren; Schoenen
	Juwelier & Optiek	Juwelier; Uurwerken; Optiek
Vrije Tijd	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Glas/Aardewerk; Huishoudelijke Artikelen; Huishoudlinnen; Cadeau Artikelen; Kookwinkel
	Antiek & Kunst	Antiek; Kunsthandel
In/Om Huis	Sport & Spel	Buitensport; Ruitersport; Speelgoed; Modelbouw; Sportzaak; Hengelsport; Watersport; Sport Speciaalzaak
	Hobby	Elektronica; Foto/Film; Handvaardigheid; Wol/Handwerk; Verzamelen; Muziekinstrumenten; Naaimachines; Stoffen
Detailhandel Overig	Media	Boekhandel; Beeld/Geluid; Software/Games; Kantoorartikelen; Boek & Kantoor; Inktvullers
	Plant & Dier	Aquariums; Bloem/Plant; Dibevo; Tuinartikelen; Tuincentrum; Tuinmeubelen
	Bruin & Witgoed	Radio & Tv; Computers; Huishoud Onderdelen; Telecom; Witgoed; Elektro
	Auto & Fiets	Automaterialen; Fietsen; Scooters/Brommers
Doe-Het-Zelf	Doe-Het-Zelf	Bouwmarkt; Bouwmateriaal; Deur/Kozijn; Breedpakket; IJzerwaren & Gereedschap; Verf/Behang

	Wonen	Babywoonwinkel; Slaapkamer/Bed; Keukens; Meubelen; Woonwarenhuis; Keukens/Badkamers; Badkamers; Verlichting; Parket/Laminaat; Tegels; Woninginrichting; Woningtextiel; Woondecoratie; Zonwering
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig	Diversen; Kleding; Boeken; Partijgoed; Legerdump; Feestartikel; Paramedisch; Hoortoestel; New Age; Smartshop/Growshop; Erotica; Souvenirs; Odd-Shops; Haarden/Kachels; Natuursteen; Non-Food Overig
Transport & Brandstof	Automotive	Autosloperij; Carparts; Caravans/Aanhangers; Boten; Autodealer; Autoruiten; Autoschade; Garagebedrijven; Motorfietsen
	Brandstoffen	Tankstation; Brandstoffen
Cultuur & Ontspanning	Cultuur	Galerie; Theater; Bibliotheek; Kunstuitleen; Museum
	Recreatie	Bioscoop; Binnenspeeltuin; Dierentuin; Lasergame; Escape room; Attractiepark; Amusement Overig
	Kansspelen	Wedkantoor; Casino/Amusements
	Sport	Trampolinepark; Biljart/Pool; Klimwand; Fitness; Kunstijsbaan; Kartbaan; Bowling; Skibaan
	Wellness	Sauna; Zonnebank; Zwembad
	Cultuur & Ontspanning overig	Seksclub
Horeca	Dranken	Café; Discotheek
	Eten	Lunchroom; Pannenkoeken; Café-Restaurant; Restaurant
	Fastfood	Bezorg/Halen; Fastfood; Grillroom/Shoarma
	Koffie & Desserts	Koffiehuis; IJssalon; Crêpes/Wafels/Donuts; Koffiebar
	Hotels	Hotel; Hotel-Restaurant
	Hotels Overig	Coffeeshop; Shisha lounge; Feestzaal; Horeca Overig
Diensten	Verhuur	Videotheek; Autoverhuur; Rijwielverhuur; Gereedschap Verhuur; Verhuur Overig
	Ambacht	Edelsmid; Schoenreparatie/sleutels; Kapper; Tattoo/Piercings; Schoonheidssalon; Nagelstudio; Kledingreparatie; Stoffeerderij; Kleermaker; Pottenbakker; Electro Reparatie; Drukwerk/Copy; Fotograaf; Dierentrimsalon; Lijstenmaker; Ambacht Overig
	Financiële Instelling	Financieel Intermediair; Verzekeringw.; Bank; Postkantoor; Goudinkoper; Financiële Instelling Overig
	Particuliere Dienstverlening	Bellen-Internet; Makelaardij; Autowasserij; Fietsenstalling; Massagesalon; Stomerij/Wassalon; Reisburo; Uitzendburo; Uitvaart; Diensten Overig; PickupPoint