

MEMO

Quick-Scan 'Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Haderaplein'



Aanleiding

Broekhuis Rijs Advisering is, als advies- en procesbegeleidingsbureau in ruimtelijk-economische vraagstukken, al enige tijd actief in het centrum van Haren. In 2014 is door ons de Centrumvisie Haren opgesteld. Een uitwerking hiervan is ontwikkeld in het Actieplan Centrumvisie Haren, vastgesteld door de gemeente Haren in 2018. Momenteel werkt BRA aan de uitvoering van zes deelprojecten in het centrum van Haren, in opdracht van de nieuwe gemeente Groningen. De deelprojecten betreffen onder andere positionering en profilering, loop- en zichtlijnen, ondernemerschap en branchering. Vanuit deze positie en de bevindingen die wij hebben gedaan en nog doen binnen onze activiteiten heeft de gemeente Groningen ons, ook op verzoek van Dorpsfonds Haren en Ondernemend Haren, gevraagd een quick-scan te doen van de onderbouwing van de 'ontwikkeling Haderaplein'. Het betreft hier de rapportage '**Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan Haderaplein**', zoals opgesteld door BRO op 6 februari 2018. In onderstaande geven wij onze belangrijkste conclusies weer.

NB. Wij gaan er daarbij vanuit dat de aannames zoals BRO deze weergeeft in haar inleidende correct is weergegeven, aangezien de feitelijke planvorming niet aan ons is geleverd.

1. De analyse is op de belangrijkste elementen deugdelijk, actueel en betrouwbaar

Zowel de omgevingsjuridische, de getalsmatige als de trendsgerelateerde analyse van het rapport kunnen wij omschrijven als deugdelijk, betrouwbaar en actueel. Wij zien daarom geen reden om het rapport in twijfel te trekken.

2. Toevoeging van extra supermarktmontage is de kern van de ontwikkeling

Kern van het plan is de verplaatsing van de Aldi-supermarkt naar de 'Emdaborg'. De toevoeging van extra winkelmeters in het centrum van Haren is in hoofdzaak een uitbreiding van het aantal supermarktmeters (discountsegment). Het betreft hier een toevoeging van 1.250m² WVO, met daarbij het uitgangspunt dat de functionele mogelijkheden voor detailhandel op de 'oude Aldi-locatie' zullen verdwijnen. Daarmee verdwijnen 590m² WVO, waardoor de netto toevoeging 660m² WVO bedraagt. De analyse dient zich daarmee vooral op de dagelijkse sector toe te spitsen.

3. De marktruimteberekening voor de dagelijkse sector biedt voldoende onderbouwing voor facilitering van de extra winkelmontage in het centrum van Haren

De berekening voor het huidig en toekomstig functioneren van de dagelijkse sector in Haren (p. 17 e.v.) kunnen wij op hoofdlijnen onderschrijven. Eén onderdeel, namelijk de te verwachten toe te nemen koopkrachtbinding van 90% naar 95% zien wij als bediscussieerbaar. Dit echter niet in een mate dat deze afbreuk doet aan de hoofdconclusie, namelijk dat er in het toekomstig functioneren van het centrum van Haren ruimte is voor uitbreiding van een discountsupermarkt.

Daarbij dienen wij uit onze meest recente cijfers (Locatus, februari 2019) wel op te merken dat er ten opzichte van de analyse van BRO inmiddels 150m² WVO is toegevoegd in de dagelijkse sector, wat de theoretische uitbreidingsruimte verkleint. Dit neemt wat ons betreft de hoofdconclusie voor wat betreft de discounter niet weg.

NB1. Het wegbestemmen van de bestaande winkelruimte is een essentieel onderdeel van deze conclusie en mag daarom niet uit het oog verloren worden.

NB2. De conclusie over marktruimte in de dagelijkse sector valt samen met de conclusies uit het recent opgestelde brancheringsplan door Broekhuis Rijs Advisering. Daarin zien wij in de huidige branche 'dagelijks' licht verminderd aanwezig is ten opzichte van een benchmark van 56 referentieplaatsen van vergelijkbare omvang. Dit gecombineerd met de inwonersgroei bevestigt het gegeven dat er enige uitbreidingsruimte is binnen deze branche.

4. De mogelijke toevoeging van dagelijkse en niet-dagelijkse winkelmeters is beperkt. Echter: toevoeging van niet-dagelijkse meters is ongewenst

De toevoeging van 150m² WVO aan aanvullend winkelmetrage in het dagelijks of niet-dagelijks segment is een hele beperkte uitbreidingsruimte, waarvan de impact hoe dan ook beperkt effect zal hebben. Dat gezegd hebbende, kunnen wij de volgende opmerkingen plaatsen:

- Zoals gezegd biedt de dagelijkse sector hoe dan ook enige uitbreidingsruimte.
- Dit geldt volgens BRO ook voor de niet-dagelijkse sector. Over deze berekening kunnen wij dezelfde conclusie trekken als onder paragraaf 2: op details bediscussieerbaar, op hoofdlijnen logisch. Echter, hierbij past vanuit onze actuele cijfers (Locatus, februari 2019) wel een waarschuwing: wij concluderen dat er momenteel 16.751m² WVO in de niet-dagelijkse sector aanwezig is, ten opzichte van de door BRO gepresenteerde 15.824m² WVO in 2017/2018. Het betreft hier dus een aanvullend metrage van 927. Hiermee is de theoretische uitbreidingsruimte die BRO presenteert voor de niet-dagelijkse sector reeds ruim gedekt.

Op basis van bovenstaande kunnen wij dan ook concluderen dat het niet verstandig zou zijn ruimte te scheppen voor toevoeging van niet-dagelijkse winkelmeters.

5. Bovenstaande conclusie wordt onderschreven door de leegstandssituatie

BRO beschrijft de aanwezige leegstand als relatief beperkt ten opzichte van andere plaatsen. Wij komen tot dezelfde conclusie. Echter, wij zien in de periode tussen 2017 en 2019 wel een forse toename van leegstand. Lag deze begin 2017 nog op 1.124m² WVO, BRO presenteert een cijfer van 2.205m² WVO. Terwijl het absolute getal nog acceptabel is, is de tendens zorgelijk. Daarbij komt dat de concentratie van leegstand in het gebied De Brinkhorst opvallen is en een negatieve impact heeft op de uitstraling van het gebied.

6. Sturen op horecatoevoeging in plaats van extra winkelmeters is gewenst

Informeel hebben wij vanuit de gemeente vernomen dat de ambitie is erop te sturen de gehele ruimte voor aanvullende bewinkeling (náást de Aldi-ontwikkeling) en horeca te willen benutten voor toevoeging van horecaruimte. Hierdoor zou de toevoeging van extra winkelruimte naast de Aldi op 0 uitkomen. Gelet op onze aandachtspunten inzake de niet-dagelijkse sector kunnen wij deze lijn onderschrijven. Een kleinschalige dagelijkse winkel zou echter zoals gezegd ook een goede toevoeging zijn.

7. Let op essentiële randvoorwaarden

Uit bovenstaande mag geconcludeerd worden dat Broekhuis Rijs op hoofdlijnen in kan stemmen met de voorgenomen ontwikkeling, met lichte waarschuwingen omtrent de niet-dagelijkse sector. Daarbij willen wij echter het belang van een aantal essentiële randvoorwaarden onderstrepen:

- Het verdwijnen van het maaiveldparkeren op het Haderaplein kan potentieel een grote negatieve impact hebben op de toevloeiing van koopkracht uit de regio en zet daarmee de berekeningen door BRO onder druk;
- Het is raadzaam na te denken over een actief beleid om het winkelcentrum compacter te maken. Een goede ontwikkeling rond het Haderaplein/Raadhuisplein is een essentiële ontwikkeling voor het centrum van Haren. Echter, dat maakt de vitaliteit er aan de randen niet automatisch beter op. Een flankerend beleid waardoor er (in beperkte mate) ruimte wordt geboden voor transformatie aan de randen is raadzaam;
- Een actief beleid om samen met eigenaren te werken aan een goede branchering en het tegengaan van leegstand is gewenst, met name om winkelpassage De Brinken en De Brinkhorst qua aantrekkingskracht niet te laten verslechteren;
- Aandacht voor positionering, ondernemerschap en uitstraling (zowel van bedrijven als van de openbare ruimte) blijft een belangrijk flankerend beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling Haderaplein. Broekhuis Rijs zal hier in de komende maanden binnen haar opdracht met stakeholders aan blijven werken.

Groningen, 20-06-2019

Door: Mischa de Gier