

## Binnenstadsmonitor Oldenzaal - Jaarbeeld 2021

### 1. Inleiding

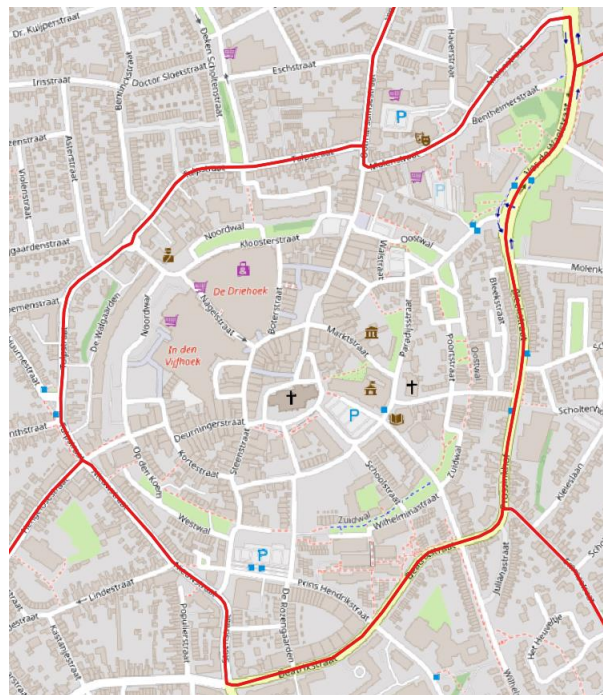
Oldenzaal is een eeuwenoude stad. De binnenstad vormt het hart van Oldenzaal. Een levendige binnenstad maakt Oldenzaal aantrekkelijk voor inwoners én bezoekers. In het coalitieprogramma 2018-2022 is de binnenstad als een belangrijk speerpunt benoemd en van daaruit is, in 2019 met vele betrokkenen, het gezamenlijk binnenstadsplan ‘Boeskoolhart, Boost jouw Binnenstad’, opgesteld. Een totaalplan; gemaakt door ondernemers, inwoners, instellingen en gemeente, dat antwoord geeft op de in 2018 geldende kernvraag:

*“Hoe maken we gezamenlijk voor de inwoners en bezoekers van Oldenzaal een aantrekkelijke, compacte, bruisende en vitale binnenstad, waarbij het onderscheidende Oldenzaals karakter (‘lokaal DNA’) herkenbaar aanwezig is”<sup>1</sup>.*

Momenteel is de gemeenteraad van Oldenzaal bezig met een raadsprogramma voor de periode 2022-2026. Zegge en schrijve ligt er door de recente gemeenteraadsverkiezingen nog geen nieuw coalitie- of raadsprogramma, maar bovenstaande kernvraag lijkt nog vrij actueel. Zeker na twee jaren van corona en het veranderde consumentengedrag zoals bijvoorbeeld online winkelen.

**Afbelding 1: Afbakening gebied binnenstad**

De binnenstad vormt het hart van Oldenzaal en is een belangrijke plek voor mensen die willen winkelen, beleven en wonen. Ook is het een plek waar men elkaar kan ontmoeten en vervuld de binnenstad een belangrijke economische functie voor ondernemers. De Oldenzaalse binnenstad wordt continu gevolgd en in beeld gebracht met de Oldenzaalse binnenstadsmonitor ([binnenstadsmonitoroldenzaal.nl](http://binnenstadsmonitoroldenzaal.nl)). In de binnenstadsmonitor wordt aan de hand van diverse bronnen vanuit breed perspectief inzicht geboden in de huidige situatie en de ontwikkeling van de Oldenzaalse binnenstad.



In aanvulling op de online binnenstadsmonitor Oldenzaal, die doorlopend geactualiseerd wordt, bevat deze notitie een jaarbeeld voor 2021 waarin specifiek de ontwikkeling van de Oldenzaalse binnenstad in het afgelopen jaar wordt uitgelicht en nader beschouwd. Het accent ligt daarbij op het verloop over het afgelopen jaar en de verandering ten opzichte van eerdere jaren.























<sup>1</sup> Uit: Binnenstadsplan Boeskoolhart, Boost jouw Binnenstad 2019.

## 2. Hoe ging het met de binnenstad in 2021 op hoofdlijnen?

Op hoofdlijnen ging het in 2021 wat minder goed met de Oldenzaalse Binnenstad dan een jaar eerder. Zo is in 2021 het aantal **detailhandelswinkels** gedaald (-8 winkels/ -8,2%) en daalde ook het aantal vierkante meters **winkelverkoopvloeroppervlak-detailhandel** licht (-184m<sup>2</sup>/ -1,1%). In de **horeca** was de daling van het aantal vestigingen en de vierkante meters aanzienlijk minder en zelfs vrijwel nihil. Daarnaast is het aantal **leegstaande panden** (+9 panden/ +19,8%) en het aantal leegstaande vierkante meters winkelverkoopvloeroppervlak-detailhandel (+459m<sup>2</sup>/ +6,5%) in 2021 toegenomen. Het aantal **inwoners** in de binnenstad bedroeg op 1 januari 2021<sup>2</sup> 2.450 en bleef daarmee vrij stabiel ten opzichte van 1 januari 2020 (-5/ -0,2%). De **gemiddelde leeftijd** van de inwoners steeg licht (+3,6 maand).

Opvallend is de gunstige ontwikkeling van het aantal werkzame personen in de binnenstad. Op 1 april 2021 telde de binnenstad 2.350 **werkzame personen** en dat zijn er 130 meer (+5,9%), dan op 1 april een jaar eerder.

**Afbeelding 2: Kernindicatoren binnenstad Oldenzaal (screendump juli 2022)**

Kernindicatoren binnenstad Oldenzaal			
Stand	Ontwikkeling	Updatefrequentie	
 Gemiddeld aantal weekbezoekers 2020: 26.300	 -10.700/ -28,9% (t.o.v. 2018)	Tweejaarlijks	
 Gemiddeld aantal zaterdagbezoekers 2020: 5.800	 -2.200/ -27,5% (t.o.v. 2018)	Tweejaarlijks	
 Detailhandelswinkels januari 2022: 89	 -8 / -8,2% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 m2 WVO detailhandel januari 2022: 17.172	 -184 m2 /-1,1% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 Horecavestigingen januari 2022: 46	 -1 /-2,1% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 m2 WVO Horeca januari 2022: 4.197 m2	 -47 m2 /-1,1% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 Leegstand panden januari 2022: 23,5% (55 panden)	 +9 /+19,8% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 Leegstand m2 WVO-detailhandel 2022: 22,6% (7.527 m2)	 +459/+6,5% (t.o.v. januari 2021)	Jaarlijks	
 Werkzame personen april 2021: 2.350	 +130/ +5,9% (t.o.v. april 2020)	Jaarlijks	
 Inwoners januari 2021: 2.450	 -5 / -0,2% (t.o.v. januari 2020)	Jaarlijks	
 Gemiddelde leeftijd inwoners januari 2021: 53,8 jaar	 +3,6 maand (t.o.v. januari 2020)	Jaarlijks	

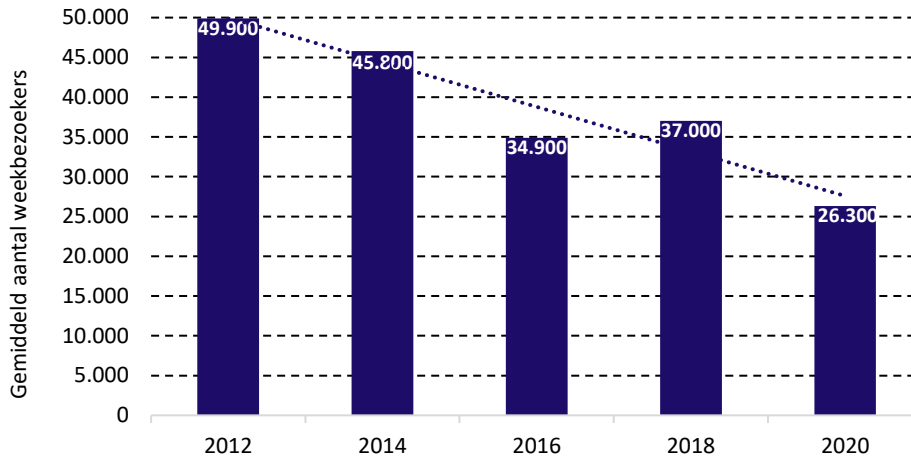
[Bekijk hier de kernindicatoren online](#)

<sup>2</sup> Het CBS levert de inwonerscijfers op wijkniveau, per 1 januari 2022, na de zomer van 2022.

### 3. Hoeveel bezoekers trok de binnenstad in 2020?

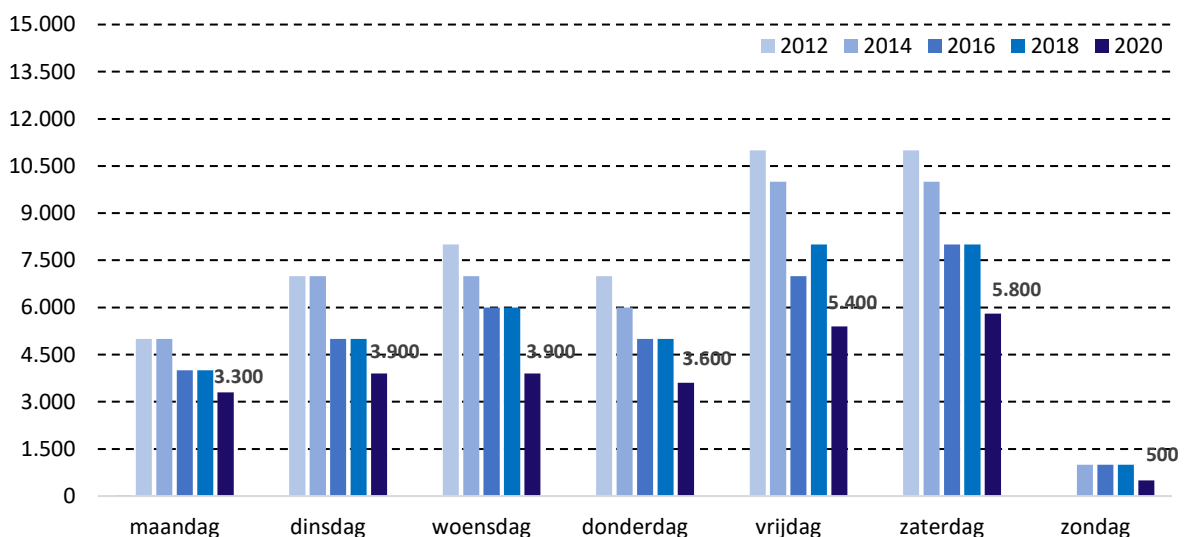
Het functioneren van een binnenstad is primair afhankelijk van het aantal bezoekers dat een binnenstad trekt. Aangezien de gemeente Oldenzaal Locatus eens in de twee jaar Locatus laat tellen in de binnenstad, zijn er geen aantallen over 2021 beschikbaar. De meest recente telling dateert uit het najaar uit 2020. Uit deze cijfers blijkt dat in 2020 gemiddeld 26.300 bezoekers per week de Oldenzaalse binnenstad bezochten. Het binnenstadbezoek heeft duidelijk te lijden gehad onder de coronacrisis. In 2018 bezochten nog gemiddeld 37.000 bezoekers wekelijks de binnenstad, in 2020 is dat met 28,9 procent gedaald.

**Afbeelding 3:** Gemiddeld aantal binnenstadbezoekers per week, naar jaar (2012-2020<sup>3</sup>)



Het grootste aantal bezoekers kwam in 2021 naar de Oldenzaalse binnenstad op de **zaterdag** (gemiddeld 5.800), gevolgd door de vrijdag (5.400), woensdag en dinsdag (beide 3.900). Gemiddeld trok de zondag het minst aantal bezoekers (500). Zie voor een overzicht afbeelding 4 hieronder.

**Afbeelding 4:** Gemiddeld aantal binnenstadsbezoekers per dag, naar jaar (2012-2020)



Wanneer we kijken naar de ontwikkeling van het gemiddeld aantal binnenstadsbezoekers per dag, is in 2020 een duidelijke afname over alle dagen te zien. Relatief gezien was de daling op de **zondag** het

<sup>3</sup> In 2020 is er geteld op 26 september, tijdens de coronacrisis. De winkels waren op normale tijden open, de horeca moest op dat moment sluiten vanaf 01:00.

sterkst (-50,0%), gevolgd door de woensdag (-35,0%) en vrijdag (-32,5%). De minst sterke daling, ten opzichte van 2018, geldt voor de **maandag** (-17,5%). Dat kan goed te maken hebben met de aanwezigheid van de warenmarkt op de Grootte Markt, die over het algemeen wel open bleef tijdens de coronaperiode. Hetzelfde geldt voor de zaterdag die ook niet tot de sterkste dalers behoorde, op de zaterdag is er ook warenmarkt in Oldenzaal.

[Bekijk hier meer over bezoekerscijfers](#)

#### 4. Waar was het druk in de binnenstad in 2020?

Om tot de (doorberekende) bezoekersaantallen te komen, zoals in het voorgaande onderdeel 3, voert Locatus haar 'Winkelpassantentellingen' uit; tweejaarlijks op 24 telpunten. Ook hier geldt dat er helaas geen aantallen over 2021 beschikbaar zijn. In 2020 was het het drukst 'In den Vijfhoek 9' (telpunt 2), bij de 'Grootestraat 35' (telpunt 11) en 'De Driehoek 19' (telpunt 21). Zie voor de 24 telpunten afbeelding 5. Het drukste punt is in 2020 verschoven van de Driehoek naar de Vijfhoek. Een mogelijke reden is de komst van de Action. Een andere mogelijke verklaring is dat bezoekers de niet-dagelijkse winkels in de Driehoek meden tijdens de coronacrisis, ondanks dat er nog geen gedeeltelijke lockdown was. Minst druk was het aan de 'Kortestraat 6' (telpunt 4) en de 'Waagstraat 4' (telpunt 19), gevolgd door de 'Boterstaat 32' (telpunt 20) en de 'Deurningerstraat 32' (telpunt 6).

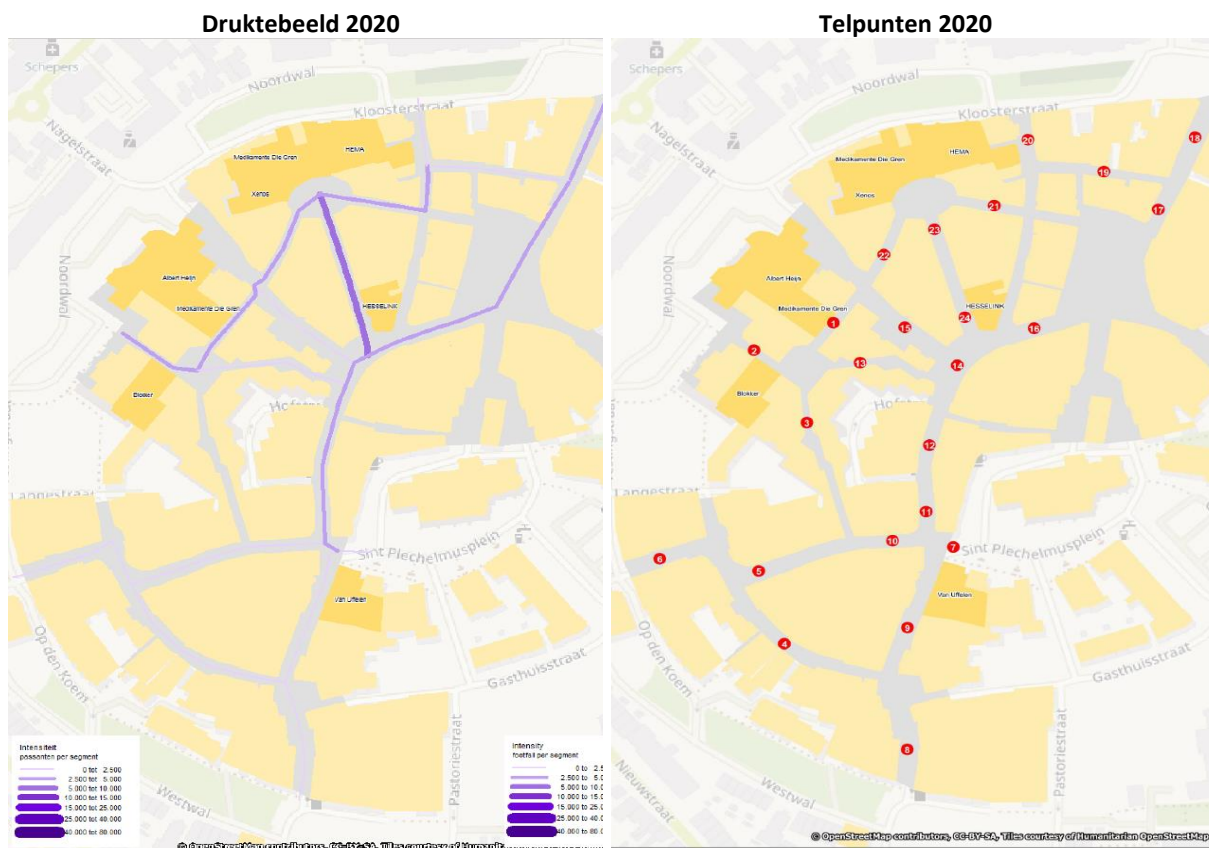
**Tabel 1:** Top 3 drukste telpunten in 2020, 2012-2020

Telpunt	2012	2014	2016	2018	2020
In den Vijfhoek 9	4.700	4.500	3.900	4.200	4.000
Grootestraat 35	4.800	6.000	2.700	3.500	3.400
De Driehoek 19	6.800	6.200	4.600	4.600	3.400

**Tabel 2:** Top 3 minst drukke telpunten in 2020, 2012-2020

Telpunt	2012	2014	2016	2018	2020
Kortestraat 6	500	3.900	200	200	100
Waagstraat 4	200	600	300	400	200
Boterstraat 32	800	700	800	700	700
Deurningerstraat 32	1.400	3.200	800	700	700

**Afbeelding 5:** Drukbeeld 2020 binnenstad Oldenzaal



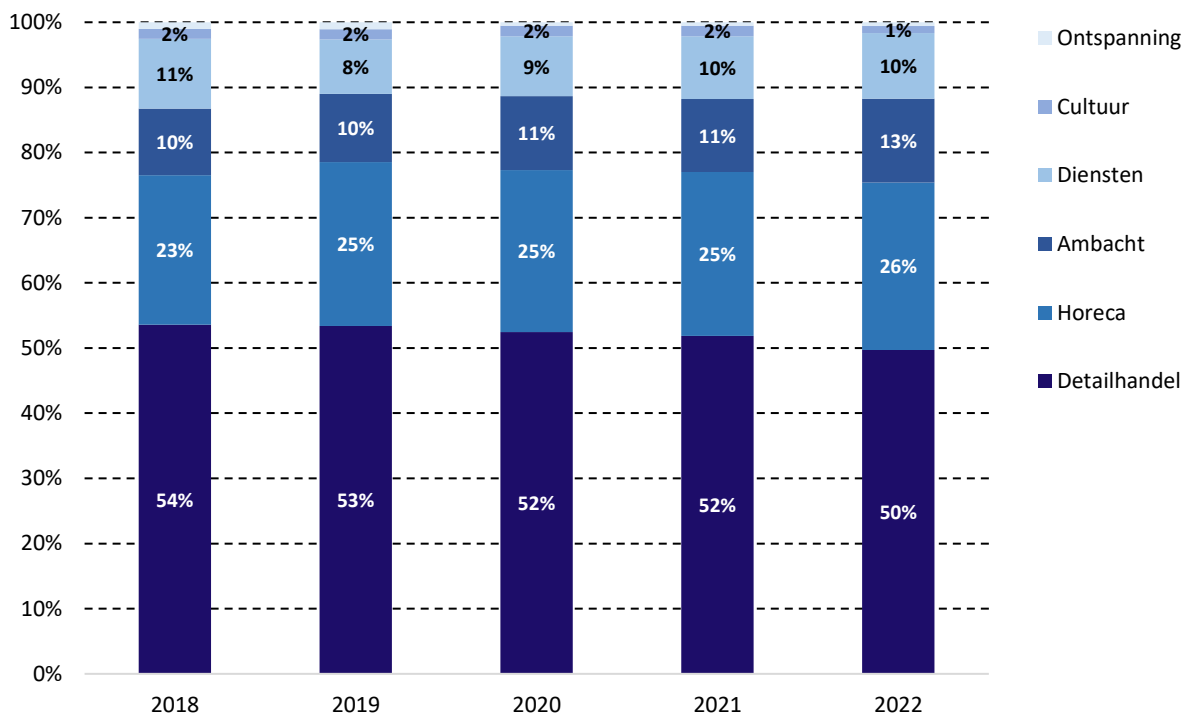
Bekijk [hier \(vanaf het 4e tabblad\)](#) meer over passanten en druktebeeld

## 5. Hoe ging het met de winkels en horeca in de binnenstad in 2021?

Per 1 januari 2022 telde de Oldenzaalse binnenstad 179 **vestigingen met een publieksfunctie**. Dat zijn er 8 minder dan een jaar eerder per 1 januari 2021 (-4,3%). Deze afname is vrijwel volledig toe te schrijven aan de **detailhandel** (-8 vestigingen). De enige stijger in 2021 bedroeg 'ambacht', dat met 2 vestigingen toenam tot 23. Van alle vestigingen met een publieksfunctie behoort veruit het grootste deel tot de **detailhandel** (50%), gevolgd door de **horeca** (26%).

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van de samenstelling van alle vestigingen met een publieksfunctie, dan valt op dat het aandeel detailhandel afneemt en de aandelen van horeca en ambacht toenemen.

**Afbeelding 9:** Procentuele verdeling aantal vestigingen met een publieksfunctie (2018-2022)<sup>4</sup>



Het **winkelverkoopvloeroppervlak (detailhandel)** in de Oldenzaalse binnenstad bedroeg per 1 januari van dit jaar **17.172 m<sup>2</sup>**; 184 m<sup>2</sup>minder dan een jaar eerder. Na een kleine opleving in 2020, neemt het aantal vierkante meters winkelverkoopoppervlak-detailhandel al jaren af en bedroeg in 2018 bijvoorbeeld nog 19.274 m<sup>2</sup>.

Per 1 januari 2022 stonden er 55 **panden leeg** (23,5%); een behoorlijke stijging ten opzichte van een jaar eerder (46 panden/ 19,7%). Het aantal **vierkante meters leegstaand winkelverkoopoppervlak (detailhandel)** steeg met 459, tot 7.527 m<sup>2</sup>.

[Lees hier meer over het winkel- en horeca-aanbod en leegstand in de Oldenzaalse binnenstad](#)

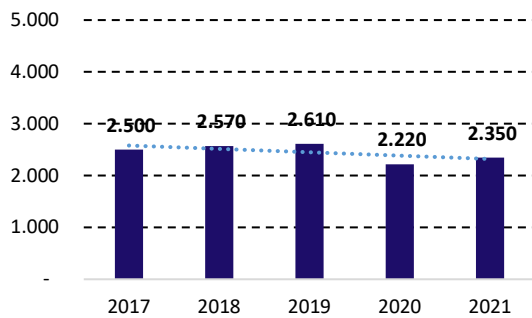
<sup>4</sup> Als gevolg van afronding op hele getallen kan de som van de percentages mogelijk hoger of lager zijn dan 100%

## 6. Hoe ging het met de werkgelegenheid in de binnenstad in 2021?

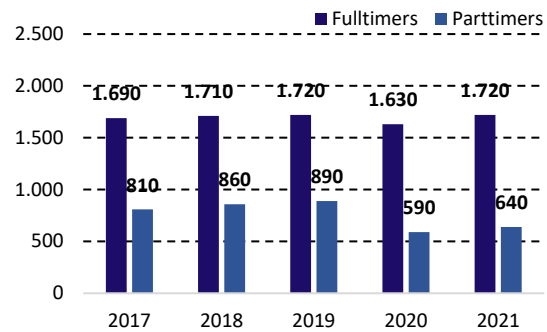
De omvang van het aantal **werkzame personen** in de binnenstad bedroeg per 1 april 2021 **2.350 personen**. Dat zijn er 130 meer dan een jaar daarvoor (+5,9%). De stijging is met name veroorzaakt door een toename van het aantal werkzame personen in de sectoren **detailhandel** en **non-profit dienstverlening** (beide +60). Het aantal werkzame personen in de horeca nam met 20 af tussen 1 april 2020 en 1 april 2021.

### Afbeelding 10a en b: Ontwikkeling aantal werkzame personen (2017-2021)

Afbeelding 10a: Totaal<sup>5</sup>

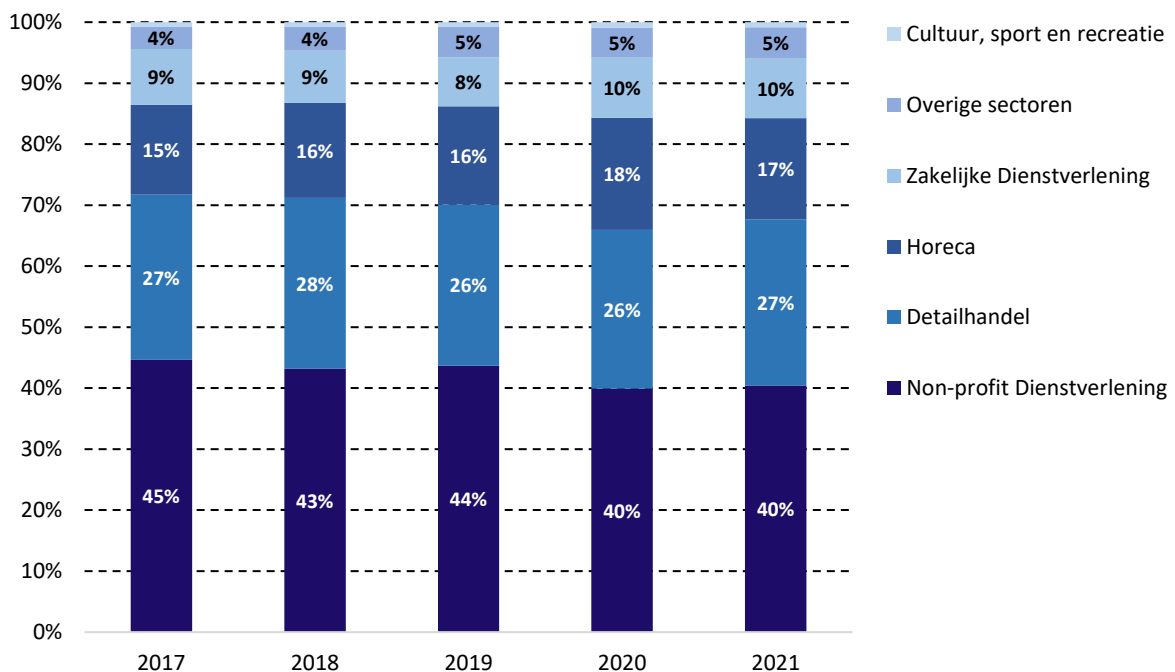


Afbeelding 10b: Naar dienstverband<sup>6</sup>



Figuur 10b laat zien dat de toename van werkzame personen komt van zowel het aantal **fulltimers** (+90), als het aantal **parttimers** (+50). Qua samenstelling geldt dat ten opzichte van 2020 weinig veranderingen hebben plaatsgevonden in de procentuele verdeling van het aantal werkzame personen naar sector.

### Afbeelding 11: Procentuele verdeling aantal werkzame personen naar sector (2017-2021)<sup>7</sup>



[Lees hier meer over binnenstedelijke werkgelegenheidsontwikkeling](#)

<sup>5</sup> De blauwe stippellijn laat een licht dalende trend zien in het aantal werkzame personen in de Oldenzaalse binnenstad

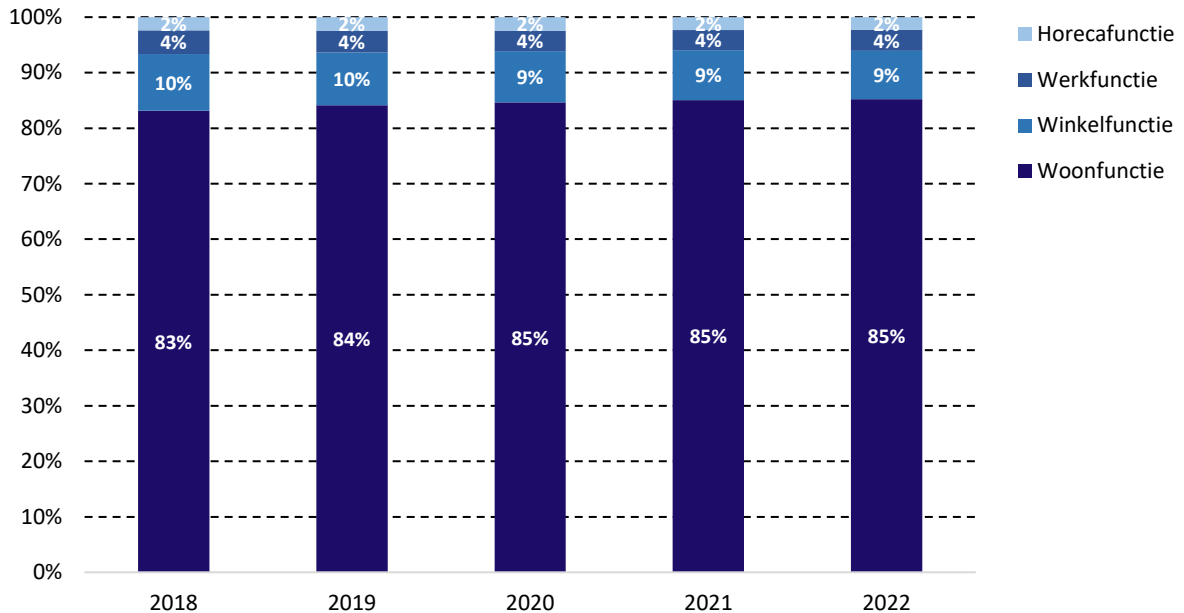
<sup>6</sup> Door BIRO-richtlijnen voor afronding op 10-tallen verschilt het totaal van full- en parttimers in 2021 met het totaal aantal werkzame personen.

<sup>7</sup> Als gevolg van afronding op hele getallen kan de som van de percentages mogelijk hoger of lager zijn dan 100%

## 7. Hoe ontwikkelden de functies van panden in de binnenstad zich in 2021?

Met het veranderende winkellandschap wordt - om de vitaliteit en daarmee ook het toekomstig functioneren van binnensteden te borgen - veelal ingezet op een 'functiemix', waarbij de binnenstad niet een monofunctionele verzameling is van alleen winkels. Wanneer alle functies van alle panden in de binnenstad over meerdere jaren naast elkaar worden gezet, resulteert dat in het volgende beeld.

**Afbeelding 12:** Ontwikkeling functie-aandelen van panden in de binnenstad (2018-2022)<sup>8</sup>



In vergelijking tot 2021 (taxatiepeildatum 1 januari 2020) is er geen verschuiving te zien in de functie-aandelen van de verschillende panden in de binnenstad. Kijken we verder terug, dan is te zien dat het aandeel **woonfunctie** iets is gestegen en de **winkelfunctie** iets is gedaald. Wanneer nog verder wordt teruggekeken (2014), dan bedroeg het aandeel panden met een woonfunctie nog 81% en met een winkelfunctie 11%. Zodoende kunnen we spreken van een langzame, maar gestage trend.

[Lees hier meer over vastgoed in de Oldenzaalse binnenstad](#)

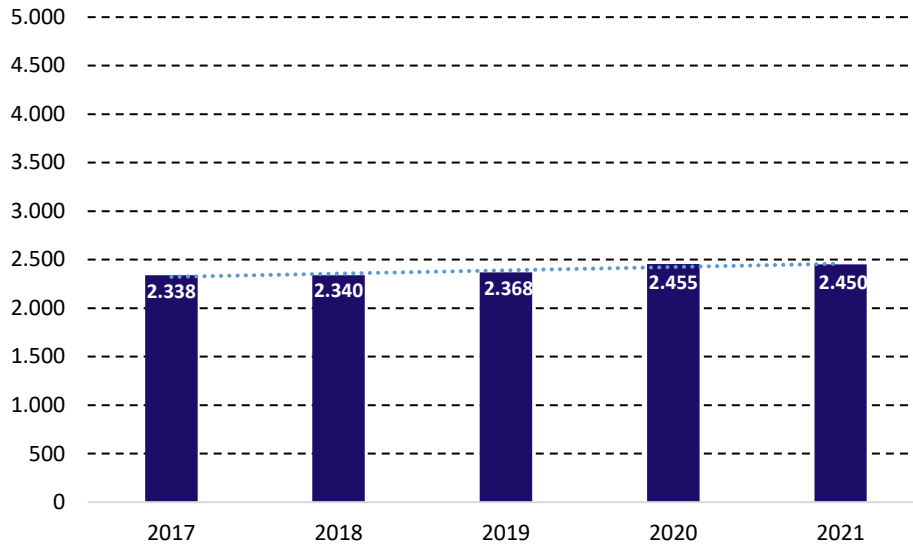
<sup>8</sup> Als gevolg van afronding op hele getallen kan de som van de percentages mogelijk hoger of lager zijn dan 100%



## 8. Hoe ontwikkelde zich het aantal inwoners in de binnenstad in 2021?

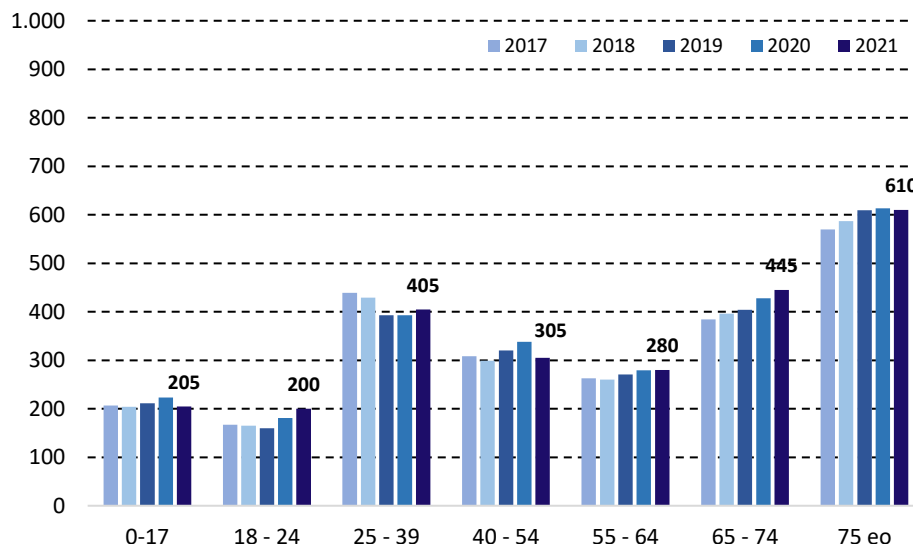
In algemene zin geldt dat het bevorderen van wonen in en rond binnensteden voorziet in een behoefte en bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden. Per 1 januari van 2021 telde de Oldenzaalse binnenstad **2.450 inwoners**. Dat zijn er 5 minder dan het jaar ervoor (-0,2%), maar wel meer dan vijf jaar geleden in 2017 (+112/ +4,8%).

**Afbeelding 13:** Ontwikkeling inwoners in de binnenstad (2017-2021)



De groei in de afgelopen vijf jaar zit vooral in de oudere leeftijdsgroepen van **65-74 jaar en 75 jaar en ouder**. Deze oudere leeftijdsgroepen zijn met respectievelijk een aandeel van **18%** en **25%** dan ook de grootste groep inwoners, gevolgd door de groep 25-39 jaar.

**Afbeelding 14:** Ontwikkeling inwoners in de binnenstad naar leeftijdsgroep (2017-2021)



Gemiddeld zijn inwoners van de Oldenzaalse binnenstad ongeveer **54 jaar oud**. Wanneer er wordt gekeken naar de samenstelling van huishoudens in de binnenstad, dan zijn de **alleenstaanden** veruit de grootste groep (**61%**), gevolgd door 'huishoudens zonder kinderen' (**27%**). De overige 12 procent bestaat uit huishoudens met kinderen.

[Meer weten over de bevolkingsomvang en -samenstelling in de binnenstad van Oldenzaal?](#)

**Colofon:**

Binnenstadsmonitor Oldenzaal – Jaarbeeld 2021

Tekst: J. Westdorp en A. Scholte

Uitgave: Kennispunt Twente, 2022

© 2022, Kennispunt Twente, Enschede. Auteursrechten voorbehouden. Overname van dit rapport (of gedeelten daarvan) is toegestaan, mits de bron wordt vermeld.