

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING VERPLAATSING/UITBREIDING WELKOOP ZIEUWENT

december 2014

In opdracht van
Gemeente Oost Gelre

MKB Reva

Stationsstraat 80
postbus 10090
7301 GB Apeldoorn

T 055 578 72 51
E info@mkbreva.nl
I www.mkbreva.nl



© Copyright MKB Reva 2014

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	Inleiding	4
2	Het plan, het verzorgingsgebied en de detailhandelsstructuur	5
2.1	Opzet plan	5
2.2	Veranderende marktomstandigheden	6
2.3	Het verzorgingsgebied	6
2.4	Bestaand aanbod	6
3	Berekening marktruimte	7
4	Kwalitatieve aspecten rond de beoogde ontwikkeling	9
5	Conclusies	11
	Bijlage: Profiel MKB Reva	12

1 INLEIDING

De Welkoop, welke momenteel gevestigd is aan de Pastoor Zanderinkweg 30 te Zieuwent, is voornemens te verplaatsen naar Lichtenvoorde. De gemeente Oost Gelre staat in principe positief ten opzichte van dit voornemen. Wel wordt een ruimtelijk-economische analyse gevraagd waarin de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten rond dit voornemen inzichtelijk worden gemaakt. MKB Reva is gevraagd een dergelijke analyse te maken. Deze analyse zal duidelijk moeten maken in hoeverre de beoogde verplaatsing leidt tot een ontvrichting van de detailhandelsstructuur in Lichtenvoorde.

De analyse van de mogelijke gevolgen van de beoogde verplaatsing kent twee onderdelen: een kwantitatieve beoordeling en een kwalitatieve analyse. In de kwalitatieve analyse wordt gekeken naar de ruimtelijke effecten van de verplaatsing van de Welkoop. Hierbij is onder meer gekeken naar de ligging van de toekomstige locatie ten opzichte van de detailhandelsstructuur van Lichtenvoorde en de relatie tussen de Welkoop en het kernwinkelgebied. Voor een finale beoordeling van bovenstaand voornemen door de gemeente Oost Gelre zijn de ruimtelijke effecten leidend. In het kwantitatieve deel van het uitgevoerde onderzoek is de marktruimte voor de Welkoop in Lichtenvoorde berekend aan de hand van een aantal actuele variabelen, waaronder de omvang van het verzorgingsgebied, de koopkrachtbinding

en –toevloeiing. Hierbij is teruggegrepen op bestaande cijfers. Vanuit de berekening van de marktruimte worden de effecten ingeschat die de voorgenomen verplaatsing van de Welkoop op bestaande aanbieders zou kunnen hebben.

De voorliggende rapportage van het uitgevoerde onderzoek kent de volgende opbouw:

- › hoofdstuk 2: nadere omschrijving van het plan, het verzorgingsgebied en de bestaande detailhandelsstructuur;
- › hoofdstuk 3: berekening van de marktruimte;
- › hoofdstuk 4: kwalitatieve aspecten rond de voorgenomen ontwikkeling;
- › hoofdstuk 5: conclusies.



Huidige locatie Welkoop



Nieuwe locatie

HET PLAN, HET VERZORGINGSGBIED EN DE 2 DETAILHANDELSSTRUCTUUR

2.1 Opzet plan

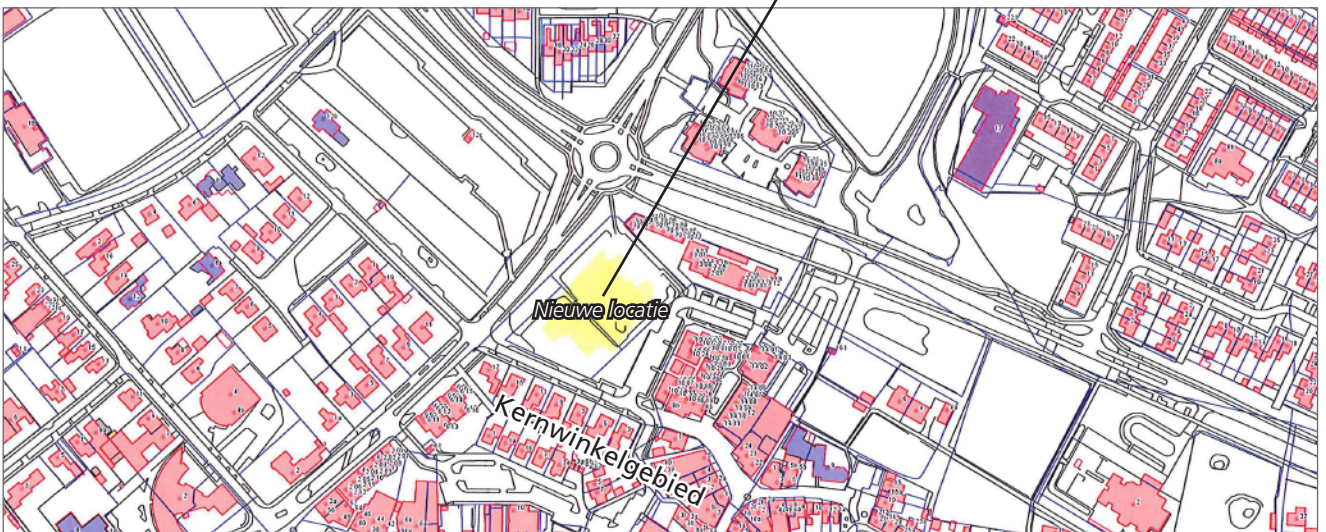
De beoogde locatie voor te verplaatsen Welkoop bevindt zich aan de rotonde op de kruising van de Esstraat/Hagenstraat/ Carel Looierstraat, direct aan de belangrijkste invalsweg naar het centrum van Lichtenvoorde. De entree zal worden gesitueerd aan de Carel Looierstraat. De beoogde locatie bevindt zich aan de rand van het kernwinkelgebied op circa 100-150 meter.

Het plan voorziet op de begane grond in circa 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), circa 280 m² buitenpresentatie, 105 m² magazijn en een conform bestaande regelgeving ingerichte ruimte voor opslag van vuurwerk alsmede sanitaire voorzieningen. Op de eerste verdieping wordt een personeelsruimte, een beperkte opslagruimte en kantoor gerealiseerd van in totaal circa 70 m².

Momenteel kent de te verplaatsen Welkoop in Zieuwent 705 m² winkelvloer (verspreid over twee verdiepingen en een loods), 309 m² magazijn/opslag en 135 m² buitenpresentatie. Met de beoogde verplaatsing zou derhalve een uitbreiding van 295 m² winkelvloer en 145 m² buitenpresentatie worden gerealiseerd.



Schets ontwerp nieuwe Welkoop



Op de huidige centrale locatie van de Welkoop in Zieuwent is woningbouw voorzien. In samenwerking met belanghebbende partijen is hiervoor inmiddels een belangstellingsinventarisatie uitgevoerd. De bestaande winkelvloer/detailhandelsbestemming zal daarmee uit de markt worden gehaald.

2.2 Veranderende marktomstandigheden

De Welkoop winkels kennen met hun kernassortiment van planten & zaden, dier- en tuinbenodigdheden en geheel eigen positie tussen de tuincentra en bouwmarkten. Welkoop winkels worden veelal ingedeeld in de categorie gericht non-food binnen de deelcategorie tuincentra/tuinbenodigdheden. Met de beoogde verplaatsing en uitbreiding wordt verwacht de veranderende marktomstandigheden binnen de branche het hoofd te kunnen bieden. Het proces naar schaalvergroting waarbij meer beleving, vermaak en ontspanning aan de consument dient te worden geboden is ook de branche van tuincentra/tuinartikelen niet voorbij gegaan. De gemiddelde winkelvloer in deze branche is opgelopen naar 1.571 m². Door branchevervaging ontstaat een steeds grotere overlap tussen deze branche, bouwmarkten en zelfs supermarkten en groeit het marktaandeel van online verkoop. Daarnaast neemt de traditionele klantenkring (agrariërs) van de Welkoop af en richt deze zich meer op de reguliere consument. De beoogde locatie in Lichtenvoorde biedt hiervoor een groter draagvlak dan de huidige locatie in Zieuwent. Overigens zou vestiging op de beoogde locatie voor de Welkoop een (positieve) uit-zondering op de regel betekenen; van de circa 2,2 miljoen m² winkelvloer in de branche van tuincentra/tuinartikelen is slechts 66.000 m² binnen een hoofdwinkelgebied of ondersteunend gebied gevestigd en kent derhalve de overgrote meerderheid van de winkels een locatie welke is aan te merken als "verspreide bewinkeling" of "grootschalig concentratiegebied". Door een toenemende belevingswaarde kennen de meer grootschalige formules een grote toegevoegde waarde en kunnen daarmee als trekker fungeren voor de overige winkels in het kernwinkelgebied.

Het assortiment van de Welkoop wordt veelal ingedeeld in de categorieën "buitenleven", "dierenleven" en "buitenklussen". Dit assortiment kent daarmee eveneens een overlap met de branches doehetzelf/bouwmarkten, planten en bloemen, dierenspecialzaken en zelfs supermarkten.

2.3 Het verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde Welkoop in Lichtenvoorde wordt door MKB Reva, conform de detailhandelsstructuurvisie, gedefinieerd uit de kernen Harreveld, Lichtenvoorde, Lievelede, Vragender en Zieuwent. In totaal 18.915 inwoners (bron: website gemeente Oost Gelre, inwoneraantal per 1 januari 2014). Ook in Oost Gelre wordt, conform de gehele Achterhoek, een verdere daling van de bevolkingsomvang verwacht.

Het secundaire verzorgingsgebied is binnen deze branche moeilijk te bepalen. Als gevolg van specialisatie kan op specifieke gebieden een veel grotere afzetmarkt ontstaan.

2.4 Bestaand aanbod

In Lichtenvoorde bevinden zich een tweetal tuincentra van respectievelijk 300 m² en 400 m² en een tweetal bouwmarkten (met in totaal circa 3.000 m² winkelvloer) die deels een met de beoogde Welkoop overlappend assortiment voeren. Dit geldt eveneens voor een tweetal winkels gespecialiseerd in dierenbenodigdheden en -voeding met in totaal 792 m² winkelvloer. In het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde zijn verder een viertal winkels in bloemen en planten gevestigd met in totaal 578 m² winkelvloer. Zieuwent kent tenslotte eveneens een winkel in bloemen en planten met een winkelvloer van 30 m² (bron cijfers: Locatus. Locatus neemt de ruimte voor buitenverkoop niet mee in de door haar gemeten winkelvloeroppervlak).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag hoeveel marktruimte er is voor de beoogde ontwikkeling.

De berekening van de marktruimte vindt normaliter plaats met behulp van een 'standaard methode', waarbij aan de hand van diverse variabelen het haalbaar (optimaal) winkelaanbod wordt berekend. Het betreft de volgende variabelen:

- a. omvang verzorgingsgebied
- b. bestedingen/inkomen
- c. koopkrachtbinding
- d. koopkrachttoevloeiing
- e. omzetnorm

a. Als (primair) verzorgingsgebied is gekozen voor de voormalige gemeente Lichtenvoorde. Bestedingen afkomstig buiten de gemeente zijn meegenomen onder de koopkrachttoevloeiing.

b. De omzet binnen de tuincentra bedroeg in 2013 circa 1,2 miljard euro (excl. BTW). Dit bedrag vertegenwoordigt een marktaandeel op de totale tuinmarkt van circa 30%, maar dit cijfers varieert sterk tussen de verschillende productgroepen (bron cijfers: HBD/Detailhandel.info).

Het Hoofd Bedrijfschap Detailhandel ging voor 2012 (recentere cijfers zijn niet beschikbaar) uit van een detailhandelsomzet per hoofd van de bevolking binnen de tuincentra ad € 65,10. Voor het primaire verzorgingsgebied zou dit voor de tuincentra een bestedingspotentieel exclusief BTW betekenen van circa 1,23 miljoen euro.

Bedacht dient te worden dat het assortiment van de beoogde Welkoop dat van een reguliere tuincentrum overstijgt.

De hoogte van het inkomen heeft invloed op de hoogte van de bestedingen. Voor de non-foodsector wordt doorgaans een inkomenselasticiteit van 0,5 aangehouden. Dit houdt in

dat een inkomen dat 1% hoger ligt dan gemiddeld, leidt tot bestedingen die 0,5% hoger liggen dan gemiddeld.

Het CBS (CBS Statline 2011) geeft aan dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Oost Gelre 5% onder het landelijk gemiddelde ligt. Dit betekent dat de gemiddelde bestedingen in het primaire verzorgingsgebied in de tuinbranche per hoofd van de bevolking 2,5% lager liggen en komen daarmee uit op € 63,47 (excl. BTW). De totale bestedingen van de inwoners binnen het primaire verzorgingsgebied binnen de tuincentra komen daarmee op circa 1,2 miljoen euro.

c/d. In 2008 is voor Lichtenvoorde een koopstroomonderzoek uitgevoerd. Hierin werd een koopkrachtbinding van 92% voor de food en 65% voor de non-food vastgesteld. De toevloeiing werd destijds vastgesteld op 10% binnen de food en 25% binnen de non-food. Voor de tuincentra is hierin een binding van 82% en een toevloeiing van 15% becijferd.

MKB Reva merkt op dat ook bij het hanteren van deze cijfers de nodige voorzichtigheid gehanteerd dient te worden en deze slechts indicatief kunnen zijn. De daadwerkelijke binding en toevloeiing is sterk afhankelijk van het aanbod, het gevoerde assortiment en het onderscheidend vermogen ten opzichte van ook buiten het primaire verzorgingsgebied aanwezige concurrenten.

Uitgaande van bovenstaande aannames zou dit een omzet exclusief BTW en exclusief verkoop van niet tot het standaard assortiment van een tuincentrum behorende artikelen betekenen van circa 1,13 miljoen euro (1,2 miljoen x 82% x 1,15)

e. Als gevolg van branchevervaging lopen gehanteerde normgetallen voor de omzet per m² winkelvloer fors uiteen. Daar waar het HBD t/m 2011 een gemiddelde aanhield van 520 euro/m² voor tuincentra (Bron: HBD Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek), komt Panteia op basis van cijfers van het CBS en Locatus tot een

gemiddelde omzet inclusief BTW van € 1.135,- per m² winkelvloer (€ 938,- excl. BTW). In de berekening van MKB Reva wordt het kengetal van het HBD aangehouden. De becijferde omzet exclusief BTW zou een haalbaar verkoopvloeroppervlak van 2.173 m² met zich meebrengen. Afgezet tegen het momenteel aanwezige aanbod (700 m² + 705 m² van de huidige Welkoop in Zieuwent) kan geconcludeerd worden dat er, uitgaande van een vloerproductiviteit van € 520,-/m², sprake is van een uitbreidingsruimte van ruim 700 m² winkelvloer. Hierbij dient bedacht te worden dat een te voeren nevenassortiment van grote invloed kan zijn op het uiteindelijk "haalbare" aantal vierkante meters.

Conclusie marktruimte

Bij de beoordeling van de marktruimte dient rekening te worden gehouden met de diversiteit van het gevoerde (neven)assortiment dat in het onderhavige geval zich uitstrekt over meerdere branches. De berekening toegespitst op tuincentra laat een uitbreidingsruimte zien van 700m² wvo waarvan circa 300 m² met de beoogde plannen wordt gebruikt.

In dit hoofdstuk komen de kwalitatieve aspecten rond de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijker aan bod. Het is hiermee een aanvulling op het vorige hoofdstuk, dat met name de kwantitatieve situatie onderzocht.

Beoogde ontwikkeling in relatie tot landelijke trends

In de detailhandel is al decennialang een trend van schaalvergroting te zien. Deels onder invloed van de retailers en fabrikanten, maar zeker ook vanuit de vraag van de consument worden winkels steeds groter, waardoor een breder en dieper assortiment tot de mogelijkheden behoort, meer beleving kan worden aangeboden en schaalvoordelen worden behaald.

De beoogde omvang van de te verplaatsen Welkoop sluit aan bij de hierboven geconstateerde trend. Met een gemiddeld winkelvloeroppervlak van 1.571 m² per verkooppunt in deze branche bevindt de beoogde Welkoop zich met circa 1.000 m² vwo onder dit gemiddelde.

Kwaliteit van de locatie

De beoogde locatie is gesitueerd direct aan de rand van het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde op circa 100-150 meter van de dichtstbijzijnde supermarkt. In tegenstelling tot gangbare vestigingslocaties binnen de branche van tuincentra/tuinartikelen, versterkt de beoogde vestiging van de Welkoop het functioneren van de winkels in het kernwinkelgebied doordat combinatiebezoeken op loopafstand mogelijk worden gemaakt.

De beoogde locatie beschikt over voldoende ruimte om, naast een gewenste buitenruimte voor uitstalling, een conform de CROW-normering passende parkeervoorziening mogelijk te maken.

De ligging direct grenzend aan de belangrijkste invalsweg naar het centrum van Lichtenvoorde zorgt voor een goede bereikbaarheid en maakt een goede en veilige ontsluiting mogelijk. Deze elementen maken het eveneens voor de

betreffende winkel mogelijk in de toekomst de inwoners van het primaire verzorgingsgebied aan zich te binden.

Invulling

De beoogde winkel vormt met een uitgebreider assortiment dan de bestaande tuincentra in het verzorgingsgebied en de mogelijkheid voldoende beleving in de winkel te brengen op een goed bereikbaar en ontsloten gebied een extra trekker ook voor het kernwinkelgebied. De beoogde vestiging biedt de consument het gemak van 'one-stop-shopping'. Een dergelijke complementariteit heeft in het algemeen een verhogend effect op de koopkrachtbinding, zo is de ervaring van MKB Reva.

Gevolgen beoogde verplaatsing in relatie tot leegstand

Momenteel is het bedrijf gevestigd in het centrum van Zieuwent en zijn plannen in gang gezet op de huidige locatie woningbouw te realiseren. Met het verdwijnen van de bestaande detailhandelsbestemming heeft de beoogde nieuwbouw/verplaatsing geen gevolgen voor de leegstand van commerciële ruimtes binnen de gemeente Oost Gelre.

Gevolgen beoogde verplaatsing in relatie tot de detailhandelsstructuur

Met de beoogde verplaatsing van het bedrijf wordt tegelijkertijd een beperkte vergroting van het winkelvloeroppervlak gerealiseerd. Verwacht mag worden dat hierdoor enige effecten zullen optreden op de omzet van soortgelijke aanbieders binnen en, als gevolg van branchevervaging, ook buiten deze branche.

De ter indicatie becijferde marktruimte geeft aan dat voldoende marktruimte binnen de branche van tuincentra aanwezig is om de beoogde uitbreiding van circa 300 m² ook daadwerkelijk te realiseren. Zelfs indien gerekend zou worden met een hogere vloerproductiviteit, hetgeen bij meer grootschalige tuincentra met een breed assortiment vaak

het geval is, mag niet verwacht worden dat een beperkte overschrijding van de alsdan te berekenen haalbare verkoopvloeroppervlak tot zodanige gevolgen zal leiden dat bestaande aanbieders door de beoogde verplaatsing en uitbreiding in hun voortbestaan in gevaar worden gebracht; de beoogde uitbreiding met circa 300 m² winkelvloer is hiervoor te gering. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het gevoerde assortiment van een Welkoop slechts deels vergelijkbaar is met bestaande aanbieders in deze en aanpalende branches.

Een verstoring van de detailhandelsstructuur als gevolg van de voorgestane ontwikkeling wordt door MKB Reva dan ook uitgesloten.

Conclusie

De voorgenomen verplaatsing met een beperkte uitbreiding van Welkoop Zieuwent is bedrijfseconomisch wenselijk en mogelijk zelfs noodzakelijk gelet op veranderingen in de markt aan zowel de aanbod als de vraagzijde. De beoogde locatie biedt hiervoor voldoende ruimte en kent een goede bereikbaarheid en ontsluiting. De beoogde locatie is gesitueerd direct aan de rand van het kernwinkelgebied en versterkt daarmee het functioneren van de daar gevestigde winkels. De te verwachten gevolgen voor de bestaande voorzieningen binnen en buiten het primaire verzorgingsgebied zijn in de ogen van MKB Reva, mede als gevolg van de slechts beperkte uitbreiding van de winkelvloer, niet zodanig dat dit de voorgenomen ontwikkeling in de weg hoeft te staan.

De voorgestelde verplaatsing en beperkte uitbreiding van Welkoop Zieuwent naar de rand van het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde sluit aan bij de ontwikkelingen binnen de branche. Deze dwingen ondernemers keuzes te maken ten aanzien van de bedrijfsstrategie. Zowel de gekozen locatie als de beperkte uitbreiding zijn in dit kader logisch en wellicht noodzakelijk.

Een indicatieve berekening toont aan dat in de huidige situatie meer dan voldoende distributieve uitbreidingsruimte in de branche van tuincentra binnen het primaire verzorgingsgebied aanwezig is. Hierbij dient echter te worden aangetekend dat het standaard assortiment van de betreffende onderneming zich uitstrekt over meerdere branches die eveneens in meer of mindere mate binnen het verzorgingsgebied aanwezig zijn. Branchevervaging en een ook binnen deze branche toenemende verkoop via internet, maakt dat de gemaakte berekening ten aanzien van de distributieve ruimte slechts als indicatie kan worden gehanteerd. In de praktijk blijkt dat er tussen de diverse formules in deze branche aanzienlijke verschillen bestaan in gehanteerde vloerproductiviteit en kennen ondernemingen of winkelformules in meer of mindere mate specialisaties, waarmee andere doelgroepen kunnen worden bereikt en becijferde toe- en afvloeiingscijfers sterk kunnen afwijken. Dit heeft een grote invloed op de te berekenen distributieve ruimte.

Bij de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling als wenselijk gezien moet worden, speelt het begrip duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur een belangrijke rol. Het gaat hierbij om het consumentenbelang op langere termijn: wordt voor de consument de beschikbaarheid van een voorziening op aanvaardbare afstand van de eigen woning in gevaar gebracht? De individuele concurrentiepositie van bestaande bedrijven speelt hierbij geen enkele rol. Incidenteel kan niet worden uitgesloten dat de voorgestelde uitbreiding met circa 300 m² winkelvloer van Welkoop Zieuwent marginale effecten heeft op de omzet van

bestaande winkelvestigingen in deze en aangrenzende branches binnen het primaire verzorgingsgebied. Deze zullen echter, mede gelet op de beperkte uitbreiding en het specialistisch karakter van de bestaande bedrijven in deze branche in het verzorgingsgebied, naar verwachting van MKB Reva van een zodanige omvang zijn dat deze de voorgestelde uitbreiding van Welkoop Zieuwent niet in de weg hoeven te staan.

De verplaatsing van het bedrijf van de solitaire winkellocatie in Zieuwent naar de rand van het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde maakt dat voor de meeste consumenten binnen het verzorgingsgebied de betreffende voorziening dichterbij komt te liggen. Van het in gevaar brengen van een dergelijke voorziening op aanvaardbare afstand is derhalve geen sprake. De conclusie kan dan ook niet anders zijn dan dat van een aantasting of verstoring van de detailhandelsstructuur geen sprake kan zijn.

De beoogde locatie kent een goede bereikbaarheid en ontsluiting en beschikt over voldoende ruimte om een passende parkeervoorziening te realiseren. Met de voorgestelde verplaatsing wordt binnen het verzorgingsgebied de binnen het gemeentelijk beleid gewenste concentratie van voorzieningen verder vormgegeven. Hierdoor versterken de aanwezige voorzieningen elkaar en wordt daarmee het toekomstige functioneren van alle aanwezige voorzieningen meer toekomstbestendig gemaakt. Binnen het kernwinkelgebied van Lichtenvoorde zijn geen bestaande leegstaande locaties gevonden van voldoende omvang die qua bereikbaarheid, ontsluiting en parkeermogelijkheden voldoen aan de bij deze onderneming te stellen eisen. De beoogde locatie kan dan ook, gelet op de ladder voor duurzame verstedelijking, als bijzonder geschikt worden aangemerkt.

BIJLAGE: PROFIEL MKB REVA

MKB Reva is een zelfstandig en onafhankelijk adviesbureau op het gebied van ruimtelijke economie en vastgoed. Midden jaren negentig is MKB Reva voortgekomen uit de werkgeversvereniging MKB-Nederland en heeft inmiddels in meer dan 400 plaatsen ruimtelijk-economische adviezen uitgebracht.

MKB Reva doet onderzoek naar en adviseert over het functioneren van centrumgebieden, winkelcentra en andere winkelvoorzieningen. De werkzaamheden variëren van het maken van beleidsvisies voor overheden tot haalbaarheids- en vestigingsplaatsonderzoeken voor zelfstandige ondernemers. Een tweede belangrijke tak van de werkzaamheden is procesbegeleiding/centrummanagement. Advisering ten aanzien van vastgoed neemt in de werkzaamheden meestal een belangrijke plaats in.

De opdrachtgevers zijn in vrijwel alle gevallen gemeenten, in combinatie met ondernemers(verenigingen) en de laatste jaren in toenemende mate woningcorporaties en overige vastgoedpartijen.

De letters MKB in de naam verwijzen niet alleen naar de afkomst, maar geven ook de affiniteit met ondernemers en de praktijk van alledag aan. Daarom is een belangrijke tak van het bedrijf – naast het opstellen van centrumvisies, detailhandelsvisies en andere beleidsvisies – het vertalen van beleid/visies naar de praktijk van de ondernemer. Met het werk als centrummanager, procesmanager of centrumcoach zet MKB Reva zich in om visies te realiseren, betrokken partijen aan te sporen, ondernemers te enthousiasmeren en overtuigen en vliegwieleffecten tot stand te brengen waarmee kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Met deze praktische en concrete aanpak heeft MKB Reva de afgelopen jaren in veel plaatsen kwaliteitsverbetering tot stand weten te brengen.

