

## DETAILHANDEL 2008

### *Algemeen*

Het plangebied Holwert-Zuid is gelegen aan de westzijde van het centrum van Coevorden, direct aansluitend aan dit centrum.

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een gedateerd bedrijventerrein naar een woon- en winkelgebied. Deze transformatie draagt mede bij aan de kwaliteit van het centrumgebied én de directe omgeving.



Bron: [www.coevordenbeweegt.nl](http://www.coevordenbeweegt.nl)

In het plangebied wordt, naast woningbouw, ook voorzien in detailhandel met een grootschaliger karakter.

Het bestemmingsplan (Bestemmingsbepalingen, Holwert-Zuid opgesteld door SAB) zet in op 'detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlak vanaf 500 m<sup>2</sup>'.

Voor deze minimale winkelmaat is nadrukkelijk gekozen om de kwaliteit van de winkelvoorzieningen in het centrum van Coevorden veilig te stellen.

Hierbij wordt aangesloten op het DPO 'kwaliteit moet het tij keren' (ECORYS-Kolpron 2003) waarbij wordt ingezet op het instandhouden en, waar nodig, het versterken van de kleinschalige winkel- en voorzieningenstructuur in het centrum van Coevorden, gecombineerd met een verbetering van de winkel- en verblijfsambiance.

### *Het ambitieniveau*

Leidraad bij de winkelplannen voor Holwert-Zuid is om in te zetten op een complementair winkelgebied, direct aansluitend aan het centrum van Coevorden. Daar waar het centrum van Coevorden zich sterk richt op de hoogwaardige kwaliteit van het centrumwinkelgebied (het recreatief winkelen, ambiance, multifunctionaliteit én verblijven), gecombineerd met een gevarieerde winkelsetting, zal het aansluitende winkelgebied Holwert-Zuid plaats gaan bieden aan de grootschaliger winkels, die qua aard en ruimtebeslag niet meer in een klassiek centrumwinkelgebied kunnen functioneren. Hierbij zal kunnen worden aangesloten bij het koopgedrag wat de consument vertoont, met o.a. het 'funshoppen' en het zogenaamde 'runshoppen'. De meerwaarde van het complementaire winkelgebied Holwert-Zuid wordt vooral bereikt als wordt ingezet op een programma voor winkelerschikking van de winkels met een grotere winkelmaat en voldoende parkeergelegenheid.

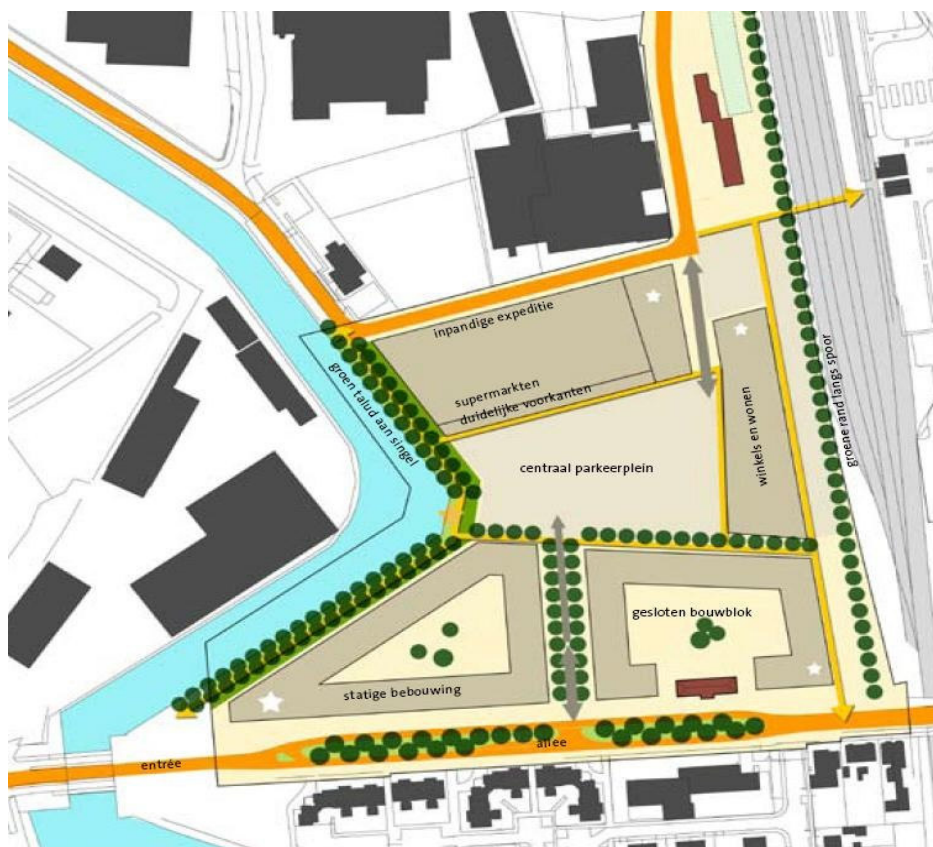
Met het bieden van courante winkelaccommodaties voor de grootschalige winkels, gecombineerd met een opwaardering van het plangebied Holwert-Zuid, zal de concurrentiepositie van het centrumwinkelgebied van Coevorden daardoor mede worden versterkt.

### Het winkelprogramma Holwert-Zuid<sup>1</sup>

Het winkelprogramma voor Holwert-Zuid gaat uit van ca. 7.000 m<sup>2</sup> b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlakte)<sup>2</sup> op de begane grond.

Wat de splitsing naar gebruik per sector betreft, wordt uitgegaan van ca. 4.400 m<sup>2</sup> b.v.o. voor de supermarktsector verdeeld over 3 winkelunits (toevoeging en re-allocatie). De Aldi is een verplaatsing, de C1000 betreft een toevoeging en daarnaast is er nog een derde supermarkt die, qua re-allocatie, nog niet definitief is. De overige bedrijfsvloeroppervlakte wordt ingezet voor de realisatie van grotere detailhandelsbedrijven (in de niet-dagelijkse sector), waarbij gedacht wordt aan zowel nieuwvestiging als voor re-allocaties van gevestigde winkelbedrijven (totaal ca. 2.600 m<sup>2</sup> b.v.o.).

Bij het winkelplan is rekening gehouden met een verhouding winkelruimte en magazijn, etc. van 81 staat tot 19%. In de supermarktsector betekent dit een winkelplan van ca. 3.560 m<sup>2</sup> w.v.o. en in de niet-dagelijkse sector van ca. 2.100 m<sup>2</sup> w.v.o.



### Consumenten en winkeltrends

Het koopgedrag aan de 'vraagzijde', die van de consument, is voortdurend aan wijzigingen onderhevig. Door veranderingen van demografische, economische en sociaal culturele aard wordt de vraagzijde van de markt (de consument) gekenmerkt door een grote dynamiek. De consument van nu is een geheel andere consument dan die van vijf of tien jaar geleden, terwijl de consument in 2015 weer een ander koopgedrag zal gaan vertonen dan de consument van het jaar 2008.

In het zich voortdurend wijzigende koopgedrag spelen meerdere factoren een cruciale rol, zoals individualiseringstendenzen, grotere mobiliteit, 'uitwijkgedrag', winkelen als

<sup>1</sup> cijfers afgerond

<sup>2</sup> w.v.o.: winkel-/verkoopvloeroppervlakte - de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.

b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte exclusief expeditie

vorm van vrijetijdsbesteding, behoefte aan verscheidenheid in aanbod / keuzerijkdom en het toenemen van het prijsbewustzijn.

De detailhandel, de 'aanbodzijde', speelt nadrukkelijk in, of wenst te anticiperen, op het steeds veranderende consumentengedrag.

Thema's zoals segmentatie naar doelgroep, life-style, keuzerijkdom, schaalgrootte én diversiteit worden, binnen een aantrekkelijke winkelambiance en gecombineerd met een optimale bereikbaarheid (en parkeren), steeds meer dominant.

#### *Driedeling in koopgedrag*

In toenemende mate wordt binnen de detailhandel daarom ingespeeld op het type koopgedrag en de daarbij aan te schaffen artikelen. Dit leidt tot een driedeling in het koopgedrag:

- *het doen van 'boodschappen'*, hoogfrequente aankopen, vooral in de dagelijkse sector (de dagelijkse aankopen);
- *het 'winkelen'*, ook als recreatieve bezigheid, combinatie van winkelen met andere functies (horeca met terrassen), thema's: aangename en gevarieerde winkelsetting / keuzerijkdom, ambiance, zoals sfeer, inrichting, schoon, veilig en verrassing én kwaliteit voor wat de bereikbaarheid en parkeren (verwijzing en capaciteit) betreft;
- *'laagfrequente aankopen'* waarbij de nadruk ligt op oriëntatie (kijken en vergelijken).

#### *De grotere detailhandelsvestigingen (+ 500 m<sup>2</sup>)*

Bij het laatst genoemde type koopgedrag, *de laagfrequente aankopen*, gaat het vooral om de aankoop van artikelen waarbij een ruime oriëntatie de basis vormt van het koopgedrag. Over het algemeen betreft dit winkelvestigingen waarbij sprake is van winkels met een wat grotere oppervlakte en een lagere vloerproductiviteit.

De consument heeft de laatste jaren steeds meer de voorkeur laten blijken voor winkelgebieden waar dit grootschalige aanbod in de vorm van een winkelconcentratie aanwezig is.

Een gecombineerd aanbodvolume én schaalgrootte (een essentieel thema bij de winkels in de sfeer van laagfrequente aankopen) heeft in de praktijk geleid tot vestiging van deze grotere winkels in de periferie, vooral omdat vestiging in klassieke winkelgebieden, zoals de centra van de steden, qua noodzakelijk ruimtebeslag, niet of nauwelijks mogelijkheden biedt voor vestiging van deze geclusterde grotere detailhandelsvestigingen.

Het nieuwe winkelgebied Holwert-Zuid biedt een goede mogelijkheid om, direct aansluitend aan het centrumwinkelgebied, winkelaccommodaties te bieden voor de iets grotere detailhandelsbedrijven (zowel voor nieuwvestiging als voor re-allocaties van gevestigde bedrijven). De aanvulling van Holwert-Zuid is gelegen in het feit dat grotere winkelruimten in het centrum niet voor handen zijn. Dit betekent dat niet alle uitbreidingswensen van gevestigde aanbieders in het centrum momenteel of in de nabije toekomst kunnen worden gefaciliteerd.

Hierbij wordt, door de gekozen minimale winkelmaat van 500 m<sup>2</sup>, recht gedaan aan het behoud van de belangrijke kwaliteit van het centrumgebied van Coevorden én kan daarbij worden ingezet op de verzorgende functie van Coevorden, voor wat de grotere detailhandelsfuncties betreft, mogelijk gecombineerd met een specifieke branchering zoals het thema 'runshopping'.

#### *De winkelstructuur*

Navolgend wordt ingezoomd op de huidige distributieve figuur, hierbij worden de distributieve mogelijkheden geanalyseerd. Dit betekent de kwantitatieve berekeningen voor de ruimte voor extra detailhandelsmeters in Coevorden. Bij deze toetsing zal ook de kwalitatieve aanvulling van dit winkelgebied worden meegenomen. Immers, zoals bovenstaand aangegeven is er sprake van een grote dynamiek in de detailhandelssector, met zowel gevolgen voor de vraag- als de aanbodzijde.

De bestaande winkelstructuur in een plaats is veelal een weinig flexibele structuur, door de stedenbouwkundige opzet én het feit dat het om winkelpanden gaat. De

winkelstructuur van een plaats als Coevorden heeft echter niet alleen te maken met het eigen 'vraag' en 'aanbod', maar ook met andere plaatsen zoals Hardenberg en Emmen die ieder hun winkelstructuur ontwikkelen.

Door versterking van het winkelaanbod in de regio kunnen de koopstromen worden verlegd. De afgelopen jaren is er nauwelijks sprake geweest van een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de totale winkelstructuur in Coevorden. Daardoor wordt de 'afstand' tot de inwoners in plaatsen in de regio groter.

Stilstaan, ofwel geen versterking van het eigen Coevordense winkelapparaat kan achteruitgang betekenen, in de zin van minder aantrekkingskracht op de consument. Het is vooral van belang om een adequate winkelstructuur aan te bieden aan de eigen bevolking én de bevolking van de omliggende dorpen. Telkens opnieuw zal de afweging moeten worden gemaakt tussen het aanwezige aanbod, de veranderende 'vraag' en de distributieve mogelijkheden voor toevoeging. Hierbij is het up-to-date houden van de winkelstructuur, vanuit de ruimtelijke en functionele condities geredeneerd. Zowel voor de consument als ondernemers is een zo compleet mogelijk aanbod, met een moderne winkelmaat, dat goed bereikbaar is en met voldoende parkeergelegenheid, cruciaal.

Bij de winkelstructuur van Coevorden is het van belang dat wordt geredeneerd vanuit de huidige aanwezige basis: een sterk centrumgebied. Nieuwe ontwikkelingen, in dit geval Holwert-Zuid, zullen hierop complementair dienen te zijn. Deze complementariteit komt onder andere tot uiting in het faciliteren van bedrijven die geen winkelruimte in het Centrum kunnen vinden en winkelbranches die nog niet in Coevorden gevestigd zijn en waarvoor geen locatie in het Centrum gevonden kan worden. Met de toevoeging van Holwert-zuid kan er een completere winkelstructuur in Coevorden ontstaan en kan tegelijkertijd de huidige trekkracht van Coevorden op de plaats zelf en op de regio worden behouden en zelfs mogelijk versterken.

#### *De DPO toets*

Het DPO 'kwaliteit moet het tij keren' (ECORYS-Kolpron 2003) geeft aan dat er anno 2010, voor het centrumgebied van Coevorden, sprake is van 'een beperkt overaanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector'. Indien de bindings- en toevloeiingscijfers zich zullen herstellen tot het niveau van 1999 (zie rapport van Kolpron, november 1999) dan zou er, anno 2010, enige ruimte in de niet-dagelijkse sector ontstaan.

#### **a). de niet-dagelijkse sector**

Gezien de smalle distributieve marges in de niet-dagelijkse sector verdient het aanbeveling bij de invulling van het winkelprogramma voor Holwert-Zuid vooral te kiezen voor het vestigen van reeds in Coevorden aanwezige winkels in de sfeer van laagfrequente aankopen, die belang hebben bij verbetering van hun winkelaccommodatie (schaalvergroting). Juist deze groep winkelbedrijven zullen direct baat hebben om nadrukkelijk in te spelen op de schaalvergrotingstendensen, hetgeen overigens in de praktijk tevens betekent dat de vloerproductiviteit mogelijk achter zal blijven ten opzichte van de vergrote winkelmaat.

#### *Inventarisatie & ontwikkelingen winkelaanbod*

In de kern Coevorden is momenteel 36.438 m<sup>2</sup> w.v.o. in de niet-dagelijkse sector aanwezig, verdeeld over 104 winkels (Bron: Locatus databestand 2008<sup>3</sup>).

Hiervan is ca. 12.500 m<sup>2</sup> w.v.o. in het centrum gesitueerd, daarnaast zijn er grote aanbieders als Haverkort ( 9.500 m<sup>2</sup> w.v.o.) en de doe-het-zelfsector met 9.400 m<sup>2</sup> w.v.o.

Het merendeel van de winkels in het centrum behoort tot de modische sector, in totaal ca. 8.955 m<sup>2</sup> w.v.o.

De gemiddelde winkelomvang is 350 m<sup>2</sup> w.v.o., dit ligt boven het gemiddelde in vergelijkbare woonplaatsen (282 m<sup>2</sup> w.v.o.).

---

<sup>3</sup> De checkdata van Locatus zijn tussen maart 2007 en juni 2008). Het bureau heeft steekproefsgewijs een check van deze cijfers in augustus 2008 uitgevoerd.

De niet-dagelijkse sector kan worden onderverdeeld naar:

- in & om het huis (zoals doe-het-zelf, plant & dier, wonen, bruin- & witgoed, auto- & fietssectoren);
- mode & luxe (schoenen, kleding, huishoudelijke artikelen, warenhuis);
- vrije tijd (hobby, sport & spel, media);
- detailhandel overig (o.a. partijgoederen, 2<sup>e</sup> hands, hoortoestellen).



Coevorden centrum Gansehof



Coevorden centrum Friesestraat



Coevorden Printer/Modem: Praxis en Ahlers



Coevorden grootschalige woonwinkel Haverkort

De mode- & luxesector is overwegend in het centrum van Coevorden gevestigd. De overige branches zijn zowel in het centrum als op bedrijventerreinen of solitair gesitueerd.

Binnen de stad Coevorden kunnen de volgende voorbeelden t.a.v. deze branches worden gegeven:

- o in & om het huis (Meubeldorp, Praxis, Halfords);
- o mode & luxe (Schoenenreus, Hema, Blokker);
- o vrije tijd (Petstra Outdoor en sport, Readshop);
- o detailhandel overig (Het Goed, Schoonenberg).

Bij een vergelijking met andere woonplaatsen van rond de 15.000 inwoners (hierbij wordt, gezien het grote secundaire gebied, een vergelijking gemaakt met plaatsen tussen de 15.000 en 20.000 inwoners) blijkt dat Coevorden een zeer ruim winkelaanbod heeft. Qua alle sectoren scoort Coevorden hoog, bij 'in & om het huis' ca. 48%, maar bijv. ook wat betreft mode & luxe zelfs bijna 63%. De aanwezigheid van een ruim aanbod bij de verschillende sectoren geeft voornamelijk de sterke functie van Coevorden binnen de regio aan. Daarnaast zijn er grote verschillen per branche, zo is het aanbod in de bruin- en witgoedsector beperkt van omvang en kleinschalig (- 32%).

Wat betreft de winkelontwikkelingen is er sprake van een groot aantal ambities binnen het centrum van Coevorden. Deze ambities zijn beschreven in het Marktonderzoek & visie, van Ecorys-Kolpron uit 2003, zoals herontwikkeling Markt en Havenplein, Kasteel en Marktplaats verbinden, vergroting Haven / herontwikkeling brandweerkazerne en het Bogasgebied (Oostersingelgebied).

Onderstaand een overzicht van de omvang van de diverse sectoren:

| Figuur 1. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Inventarisatie (anno 2008) <sup>4</sup> |                       |                               |
|--|-----------------------|-------------------------------|
| Branche  | Omvang                | Aantal winkels <sup>0</sup> . |
| In en om het huis  | 23.702 m <sup>2</sup> | 39                            |
| Mode & luxe  | 9.149 m <sup>2</sup>  | 50                            |
| Vrije tijd   | 2.704 m <sup>2</sup>  | 10                            |
| Detailhandel overig  | 883 m <sup>2</sup>    | 5                             |

Voor Coevorden centrum wordt ingezet op het recreatief winkelen rondom de Markt en de aansluitende straten. Het zuidelijk deel van de Bentheimerstraat wordt omgevormd naar woongebied en daarentegen het noordelijk deel van de Friesestraat positioneren als doelgericht winkelcluster. Belangrijke aandachtspunten zijn toeristisch recreatieve functies, het toevoegen van horeca, toevoegen van kleinschalig winkelaanbod en het organiseren van activiteiten.

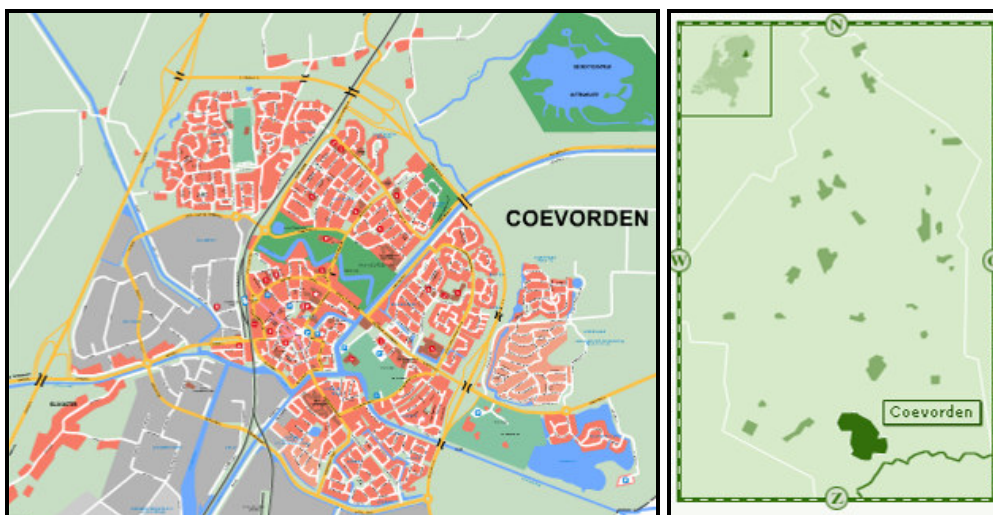
De gemeente geeft aan dat grootschalig en perifeer aanbod niet gewenst is. De inzet is het concentreren in het centrum, tenzij het grotere winkelunits betreft die niet kunnen worden geacommodeerd in het centrum. Hierbij kan ook worden gerefereerd aan de minimaal 500 m<sup>2</sup> w.v.o. als ondergrens in het project Holwert-Zuid.

#### *Omvang en samenstelling verzorgingsgebied*

De gemeente Coevorden telde 35.982 inwoners aan het begin van 2008. De grootste kern is de stad Coevorden met 14.593 inwoners.

In de gehele kern Coevorden is sprake van een enigszins hoge gemiddelde leeftijd met 39,3 ca. 2,8% afwijking. Opvallend is de grote groep 65-plussers (+21%) en daarentegen de kleinere aandelen van 15-24 jarigen (-8,3%) en 35-65-jarigen (-3,7%). Het aantal allochtonen is beperkt met 2%, landelijk is dit 11%.

Er is wel een groter percentage huishoudens met kinderen (+3%). De huishoudensgrootte ligt daarentegen gelijk aan het Nederlands gemiddelde met 2,3.



Kern en gemeente Coevorden. Bron: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

De prognose wat betreft het aantal te bouwen woningen voor de komende jaren is ontleend aan het Woonplan II, Gemeente Coevorden uit 2005.

De nieuwbouwpoging tussen 2005 en 2015 bedraagt 807 woningen (gebaseerd op een uitbreidingsbehoefte van 661 woningen en 146 sloop).

<sup>4</sup> Locatus 2008, opname / checkdatum Locatus tussen maart 2007 en juni 2008

De volgende locaties zijn genoemd: Ossehaar (uitbreiding na 2005 nog 460 woningen), Markt (inbreiding ca. 105 woningen), Bogas (180 woningen), Vosmaten (216 woningen), Holwert-Zuid (145 woningen). Daarnaast zijn er enkele herstructureringswijken.

Het is op dit moment niet bekend welk deel van de plannen reeds is gerealiseerd.

Wat betreft de bevolkingsprognose voor Coevorden wordt aangesloten bij de prognoses uit 2005, waarbij het aantal inwoners van de gemeente in 2010 zal stijgen naar 36.812 en in 2015 naar ca. 37.069. Van het totaal aantal woningen zal ca. 48% in de stad Coevorden worden gerealiseerd. Voor de kern Coevorden wordt voor 2012 rekening gehouden met een bevolkingsomvang van 15.040 inwoners.

#### *Bestedingen*

De detailhandelsbestedingen in de niet-dagelijkse sector bedragen circa € 2.552,92<sup>5</sup> per hoofd van de bevolking per jaar (op basis van het Jaarboek Detailhandel 2007, Den Haag, HBD).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Coevorden (€ 11.700,-) ligt met ca. 8% onder het gemiddelde in Nederland (€ 12.700,-<sup>6</sup>). Daarom zijn, in de onderhavige analyse, de bestedingscijfers gecorrigeerd. Voor elke procent afwijking in de niet-dagelijkse sector vindt er een correctie van 0,5% plaats.

Het bestedingscijfer voor Coevorden ligt daarmee op € 2.450,- per jaar.

#### *Oriëntatie koopkracht*

Het meest recente distributieve onderzoek in de gemeente Coevorden dateert van 2003. Het betrof een Marktonderzoek en visie uit 2003 van Ecorys-Kolpron in opdracht van de gemeente Coevorden.

Er is destijds geen koopstromenonderzoek gehouden als basis voor het onderzoek van Ecorys, maar er is uitgegaan van inschattingen:

Niet-dagelijkse sector: binding ca. 60 à 70% en toevloeiing ca. 40%. Dit betreft echter de distributieve berekening voor heel de gemeente Coevorden. Specifiek voor het centrum van Coevorden is uitgegaan van 50% binding en 30% toevloeiing. Beide distributieve figuren zijn niet van toepassing, aangezien juist de distributieve mogelijkheden voor de kern Coevorden dienen te worden bepaald.

Op basis van het voorafgaande kunnen de volgende distributieve cijfers worden vastgesteld (anno 2008) voor de niet-dagelijkse sector in de kern Coevorden:

- koopkrachtbinding ca. 70 à 74%
- koopkrachttoevloeiing ca. 50 à 52%

De binding en toevloeiing zijn bepaald aan de hand van de sterke regionale functie die Coevorden op dit moment heeft. Deze regionale trekkracht betreft zowel de rest van de gemeenten als de toevloeiing vanuit buiten de gemeenten (o.a. Duitsland en toeristen). In de niet-dagelijkse sector zijn enkele grote trekkers in de bouwmarktsector en de woonbranche. Daarnaast is er een zeer ruim modisch aanbod.

De bindings- en toevloeiingscijfers zijn een gemiddelde voor deze sector. Bepaalde branches behalen hierbij een hogere of een lagere aantrekkingskracht. Dit hangt af van het type branche (zoals hoogfrequente branches als huishoudelijke artikelen en bloemen liggen hoger) en branches die goed vertegenwoordigd zijn (bijvoorbeeld bouwmarkten) kunnen ook een hogere binding/toevloeiing realiseren.

#### *Normvloerproductiviteit*

---

<sup>5</sup> over 2006, recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar.

<sup>6</sup> Regionale inkomensverdeling CBS 2005.

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat 'vraag' en 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m<sup>2</sup> v.v.o. Voor de *niet-dagelijkse sector* bedraagt de normvloerproductiviteit circa € 2.000,- per m<sup>2</sup> v.v.o. (aan de hand van de gegevens van het HBD/EIM en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

#### *Distributieve toetsing*

Om een beeld te verkrijgen van de huidige distributieve verhoudingen in de supermarktsector in Coevorden is onderstaand een DPO-toets opgenomen van de huidige situatie en de situatie in 2012, inclusief het winkelprogramma voor Holwert-Zuid.

| <b>Figuur 2. Coevorden * 2008<br/>DPO-toets<br/>Distributieve analyse niet-dagelijkse sector, anno 2008 &amp; 2012<sup>7</sup></b> |                                    |                                     |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
|  | <b>2008</b>                        | <b>2012</b>                         |
| Inwonertal kern Coevorden  | 14.593                             | 15.040                              |
| Bestedingen per inwoner  | € 2.450,-                          | € 2.450,-                           |
| Bestedingspotentieel   | € 35,8 mln.                        | € 36,9 mln.                         |
| Koopkrachtbinding  | 70 à 74%                           | 72 à 75%                            |
| Gebonden omzet   | € 25,0 à € 26,5 mln.               | € 26,6 à € 27,7 mln.                |
| Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)   | 50 à 52%                           | 51 à 53%                            |
| Totale omzetmogelijkheden  | € 50,0 à € 55,1 mln.               | € 54,2 à € 58,9 mln.                |
| Gemiddelde normvloerproductiviteit <sup>8</sup>  | € 2.000,-                          | € 2.000,-                           |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.   | 25.027 à 27.560 m <sup>2</sup>     | 27.110 à 29.450 m <sup>2</sup>      |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.   | 36.438 m <sup>2</sup> <sup>9</sup> | 38.538 m <sup>2</sup> <sup>10</sup> |

Figuur 2 geeft aan dat er thans geen uitbreidingsruimte is in de niet-dagelijkse sector. Er is zelfs sprake van een groter 'aanbod' dan de 'vraag' in Coevorden en omgeving. De overschrijding bedraagt momenteel ca. 8.878 m<sup>2</sup> v.v.o. à ca. 11.400 m<sup>2</sup> v.v.o. In de praktijk wil dit zeggen dat er sprake is van lagere omzetten per vierkante meter. Nadrukkelijk dient te worden aangegeven dat er verschillen tussen diverse branches binnen de niet-dagelijkse sector kunnen optreden.

Anno 2012 zal de distributieve figuur zich licht gaan wijzigen, vooral doordat er grotere winkelunits beschikbaar zullen zijn en derhalve meer trekkracht. Voor niet-dagelijkse branches zal zowel de lokale binding licht gaan toenemen, alsmede een lichte toename van het aandeel vreemde koopkracht. Deze toenames zullen, naar verhouding, echter beperkt zijn. Dit heeft o.a. te maken met de goede bindings- en toevloeiingscore momenteel en de blijvende afvloeiing naar plaatsen met een groter winkelaanbod zoals Hoogeveen en Emmen.

Ook in 2012 is er geen uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector. Door de toename van de bevolking en een lichte toename van zowel koopkrachtbinding als het aandeel vreemde koopkracht zal er, ten opzichte van de situatie in 2008, sprake zijn van een vrijwel gelijkblijvende distributieve overschrijding (ca. 9.088 m<sup>2</sup> v.v.o. à ca. 11.428 m<sup>2</sup> v.v.o.).

Het feit dat er geen distributieve marges zijn in de niet-dagelijkse sector geeft aan dat er zorgvuldig zal moeten worden omgesprongen met toevoeging van nieuwe winkelmeters.

Weliswaar is het van belang dat er courante winkelunits, qua maat, in het winkelbestand aanwezig zijn, vooral in verband met de voortschrijdende schaalvergroting in de diverse branches.

De invulling van nieuwe units zal, bij voorkeur, dienen te geschieden door re-allocatie van gevestigde aanbieders in de kern Coevorden die een uitbreidingswens hebben.

<sup>7</sup> op jaarbasis

<sup>8</sup> o.a. HBD

<sup>9</sup> anno 2008

<sup>10</sup> anno 2012 (incl. Holwert-Zuid)



Daarbij kan toevoeging van nieuwe branches/assortimenten, niet zijnde branchedoublures, bijdragen tot versterking van het winkelaanbod in Coevorden.

De volgende conclusies kunnen, voor wat betreft de niet-dagelijkse sector, worden getrokken:

- er is geen distributieve ruimte voor uitbreiding in de niet-dagelijkse sector;
- deze distributieve overschrijding werd voor heel de gemeente en voor het centrum van Coevorden in 2003 ook al vastgesteld;
- de inzet van nieuwe winkelplannen zal gericht dienen te zijn op verbetering van de ruimtelijke accommodaties van gevestigde winkels;
- gezien de distributieve figuur ligt de voorkeur bij verplaatsing & schaalvergroting;
- tussen verschillende niet-dagelijkse branches kunnen wel verschillen met betrekking tot uitbreidingsruimte liggen;
- gekeken zal dienen te worden naar grootschalige branches die niet in het centrum kunnen worden geacommodeerd (qua omvang en overige ruimtelijke condities).

De volgende branches zullen nader worden geanalyseerd (horizon 2012):

- bruin- & witgoed;
- doe-het-zelf;
- wonen;
- auto & fiets;
- sport & spel.

Hierbij wordt er van uitgegaan dat, anno 2012, de nieuwe winkelmeters met een courante maatvoering leiden tot een grotere binding.

In de bruin- & witgoedsector in Coevorden zijn 6 aanbieders en ca. 528 m<sup>2</sup> w.v.o. (exclusief telecom).

Opvallend is dat de grootste aanbieder Dijkstra slechts 153 m<sup>2</sup> w.v.o. is, landelijk ligt dit op 208 m<sup>2</sup> w.v.o. Voor de toekomst wordt uitgegaan van een schaalvergroting in deze sector. Op dat moment kan een binding van ca. 65% worden behaald.

| Figuur 3. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Distributieve analyse 'bruin- & witgoed', anno 2012 |                              |
|--|------------------------------|
| Inwonertal Coevorden <sup>11</sup>   | 15.040                       |
| Bestedingen per inwoner  | € 207,19                     |
| Omzetspotentieel   | € 3,1 mln.                   |
| Koopkrachtbinding  | ca. 65 à 68%                 |
| Lokaal gebonden omzet  | ca. € 2,0 à 2,1 mln.         |
| Koopkrachtoevloeiing ( <i>gemiddeld</i> )  | ca. 50%                      |
| Totale omzetmogelijkheden  | ca. € 4,1 à 4,2 mln.         |
| Normvloerproductiviteit  | € 5.355,-                    |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | 756 à 791 m <sup>2</sup>     |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>12</sup>   | 528 m <sup>2</sup>           |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | ca. 229 à 263 m <sup>2</sup> |

Ten aanzien van de branche 'bruin- & witgoed' ontstaat het volgende beeld:

- a.) distributieve ruimte, anno 2012, bedraagt ca. 250 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- b.) deze distributieve ruimte kan eventueel nog groeien door de aanwezigheid van een mix van grootschalige en kleinschalige aanbieders in Coevorden;
- c.) Holwert-Zuid biedt de kansen voor een grotere aanbieder, richting de 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- d.) inzetten op re-allocatie van een gevestigde aanbieder in combinatie met schaalvergroting.

Op dit moment is er een ruim doe-het-zelf-aanbod met 9.566 m<sup>2</sup> w.v.o., met 8 aanbieders. De grootste aanbieders zijn Praxis, Karwei en verfwinkel Ahlers.

<sup>11</sup> inwonertal horizon 2012

<sup>12</sup> huidige situatie

Vanwege het zeer grote en complete aanbod (alle segmenten zijn aanwezig) is er sprake van een zeer hoge binding en toevloeiing.

| Figuur 4. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Distributieve analyse 'doe-het-zelf', anno 2012 |                      |
|--|----------------------|
| Inwonertal Coevorden <sup>13</sup>   | 15.040               |
| Bestedingen per inwoner  | € 258,05             |
| Omzetspotentieel   | € 3,9 mln.           |
| Koopkrachtbinding  | ca. 90%              |
| Lokaal gebonden omzet  | ca. € 3,5 mln.       |
| Koopkrachtoevloeiing ( <i>gemiddeld</i> )  | ca. 52%              |
| Totale omzetsmogelijkheden   | ca. € 7,3 mln.       |
| Normvloerproductiviteit  | € 1.617,-            |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | 4.500 m <sup>2</sup> |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>14</sup>                                       | 9.566 m <sup>2</sup> |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | Geen                 |

Ten aanzien van de branche 'doe-het-zelf' ontstaat het volgende beeld:

- geen distributieve ruimte, anno 2012;
- er is reeds sprake van een overschrijding en lagere vloerproductiviteiten;
- de distributieve figuur zal niet verder kunnen wijzigen;
- inzetten op hooguit verplaatsing van gevestigde aanbieders voor verbeterde accommodatie.

In de branche 'wonen' is in Coevorden ca. 11.782 m<sup>2</sup> w.v.o. aanwezig. Het overgrote deel van deze meters behoort aan Haverkort vlak buiten de kern Coevorden. Het overige aanbod is bescheiden van omvang. In totaal zijn er 11 aanbieders. Opmerkelijk is dat er geen woonwarenhuis aanwezig is (zoals Kwantum of Leenbakker). De in de figuur gehanteerde vloerproductiviteit is zeer laag gehouden, aangezien de omzet per vierkante meter in meubelspecialzaken (met hier een grote vertegenwoordiging) rond de € 1.023,- p/m<sup>2</sup> ligt en het aantal meters van andere segmenten zoals parketspecialzaken weliswaar veel hoger ligt (€ 4.150,- p/m<sup>2</sup>), maar beperkt aanwezig (ca. 114 m<sup>2</sup> w.v.o. en twee winkels).

| Figuur 5. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Distributieve analyse 'wonen', anno 2012 |                       |
|---|-----------------------|
| Inwonertal Coevorden <sup>15</sup>  | 15.040                |
| Bestedingen per inwoner   | € 413,95              |
| Omzetspotentieel  | € 6,2 mln.            |
| Koopkrachtbinding   | ca. 82%               |
| Lokaal gebonden omzet   | ca. € 5,1 mln.        |
| Koopkrachtoevloeiing ( <i>gemiddeld</i> )   | ca. 60%               |
| Totale omzetsmogelijkheden  | ca. € 12,8 mln.       |
| Normvloerproductiviteit ( <i>gemiddeld</i> )  | € 1.300,-             |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.  | 9.817 m <sup>2</sup>  |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>16</sup>                                | 11.782 m <sup>2</sup> |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.  | Geen                  |

Ten aanzien van de branche 'wonen' ontstaat het volgende beeld:

- er is geen distributieve ruimte anno 2012, maar een reeds onevenwichtige situatie;
- door het ontbreken van specifiek het marktsegment woonwarenhuis is er de mogelijkheid van toevoeging van max. 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o. zonder dat dit een ontwrichtende situatie tot gevolg heeft;
- met een woonwarenhuis in Holwert-Zuid is er sprake van een aanvulling, zowel qua segment als ook qua schaalgrootte;

<sup>13</sup> inwonertal horizon 2012

<sup>14</sup> huidige situatie

<sup>15</sup> inwonertal horizon 2012

<sup>16</sup> huidige situatie

d.) inzetten op een ontbrekend marktsegment én maximum aantal meters.

In de branches 'auto en fiets' zijn 5 winkels aanwezig en 735 m<sup>2</sup> w.v.o. Vier hiervan zijn in het centrum gevestigd en de grootste met 250 m<sup>2</sup> w.v.o. op het bedrijventerrein.

| Figuur 6. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Distributieve analyse 'auto & fiets', anno 2012 |                             |
|--|-----------------------------|
| Inwonertal Coevorden <sup>17</sup>   | 15.040                      |
| Bestedingen per inwoner (auto/fiets)   | ca. € 82,-                  |
| Omzetspotentieel   | € 1,2 mln.                  |
| Koopkrachtbinding  | ca. 90%                     |
| Lokaal gebonden omzet  | ca. € 1,1 mln.              |
| Koopkrachttoevoeiing ( <i>gemiddeld</i> )  | ca. 40 à 45%                |
| Totale omzetsmogelijkheden   | ca. € 1,9 à 2,0 mln.        |
| Normvloerproductiviteit  | ca. € 2.380,-               |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | 777 à 848 m <sup>2</sup>    |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>18</sup>                                       | 735 m <sup>2</sup>          |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.   | ca. 42 à 113 m <sup>2</sup> |

Ten aanzien van de branche 'auto & fiets' ontstaat het volgende beeld:

- distributieve ruimte anno 2012 bedraagt ca. 40 à 110 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- aangezien er enkele kleinschalig aanbieders aanwezig zijn (ver onder het landelijk gemiddelde 160 m<sup>2</sup> w.v.o.) is schaalvergroting voor de hand liggend bij de invulling van de distributieve ruimte;
- inzetten op re-allocatie & schaalvergroting.

Tot slot wordt de sport- & spelbranche geanalyseerd. Er is sprake van 2.128 m<sup>2</sup> w.v.o. en vier aanbieders. De grootste aanbieder is Petstra met 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o., deze verkoopt ook caravans. De overige drie winkels zijn in het centrum gevestigd, twee sportzaken en een speelgoedwinkel.

| Tabel 7. Coevorden * 2008<br>DPO-toets<br>Distributieve analyse 'sport & spel', anno 2012 |                      |
|---|----------------------|
| Inwonertal Coevorden <sup>19</sup>  | 15.040               |
| Bestedingen per inwoner   | € 76,06              |
| Omzetspotentieel  | € 1,1 mln.           |
| Koopkrachtbinding   | ca. 85%              |
| Lokaal gebonden omzet   | ca. € 0,1 mln.       |
| Koopkrachttoevoeiing ( <i>gemiddeld</i> )   | ca. 40%              |
| Totale omzetsmogelijkheden  | ca. € 1,6 mln.       |
| Normvloerproductiviteit ( <i>gemiddelde</i> )   | € 2.500,-            |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.  | 648 m <sup>2</sup>   |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>20</sup>                                      | 2.128 m <sup>2</sup> |
| Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.  | Geen                 |

Ten aanzien van de branche sport & spel ontstaat het volgende beeld:

- geen distributieve ruimte, anno 2012;
- er is sprake van een sterke overschrijding;
- gezien samenstelling van deze branche, ligging in het centrum en distributieve overschrijding wordt re-allocatie en schaalvergroting niet aanbevolen.

Samenvattend kan worden opgemerkt:

- dat in de branches bruin- & witgoed en auto & fiets een beperkte uitbreiding mogelijk is;

<sup>17</sup> inwonertal horizon 2012

<sup>18</sup> huidige situatie

<sup>19</sup> inwonertal horizon 2012

<sup>20</sup> huidige situatie

- deze uitbreiding kan uitstekend worden aangewend voor de re-allocatie en schaalvergroting van lokaal gevestigde ondernemingen met uitbreidingswensen.

## b). de supermarktsector

### *Inventarisatie & ontwikkelingen winkelaanbod*

In de stad Coevorden zijn 6 supermarkten gesitueerd. In totaal is er sprake van 6.342 m<sup>2</sup> w.v.o. De supermarktsector is een wezenlijk onderdeel van de totale dagelijkse sector met 76% (ca. 8.354 m<sup>2</sup> w.v.o. en 30 winkels). De helft van de supermarkten zijn momenteel in het centrum gevestigd (AH, Lidl en Super de Boer). De AH en Lidl zijn in winkelcentrum Gansehof op de kop van het kernwinkelgebied gelegen. In het centrumgebied is daarnaast sprake van een ruim dagelijks aanbod (kleinschalig) zoals verswinkels en drogisterijen.



Coevorden Super de Boer



Coevorden centrum AH

De grootste supermarkt is de Super de Boer aan de Ing. A. Vonkweg met 1.832 m<sup>2</sup> w.v.o. en de kleinste is de CoopCompact, een buurtsupermarkt met 377 m<sup>2</sup> w.v.o. Opvallend is dat niet alle marktsegmenten vertegenwoordigd zijn in Coevorden-stad. Er zijn 3 fullservice aanbieders, twee discounters en een buurtsupermarkt. Het gehele prijs-/middensegment ontbreekt echter.

Wat betreft de ontwikkelingen in de supermarktsector speelt op dit moment alleen de ontwikkeling op Holwert-Zuid.

### *Bestedingen*

De totale bestedingen in de supermarkten in Nederland waren in 2006 precies 4% meer dan in 2005, ruim € 29,6 miljard (incl. b.t.w.). In 2006 was in Nederland aan voedingsmiddelen ongeveer € 21,8 miljard (inclusief b.t.w.) besteed door de consumenten (ongeacht de plek van aankoop), waarvan € 16,9 miljard bij het supermarktkanaal. De supermarkten hebben een aandeel van 78% in de voedingsmiddelenmarkt en 65% in de markt voor genotmiddelen. Van alle uitgaven aan nonfood-producten kwam nog eens 5% terecht bij de supermarkten. Overige bestedingen aan voedingsmiddelen en genotmiddelen verlopen o.a. via verkoopkanalen als de versspeciaalzaken, de ambulante handel, de groothandel (Makro, Sligro), slijterij en tabaksspeciaalzaken. In 2007 was er een verdere stijging met 5%, richting € 31 miljard. Het bestedingscijfer over het jaar 2007 (op basis van de HBD-cijfers) bedroeg voor de supermarktsector € 1.895,40 per jaar (bron: EIM / HBD).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Coevorden is, met ca. € 11.700,-, ca. 8% onder het landelijk gemiddelde van € 12.700,- gelegen (CBS 2005).

Het supermarktbestedingscijfer voor Coevorden (de correctiefactor inkomenssituatie) wordt derhalve gecorrigeerd met 0,25% per procent afwijking.

Het bestedingscijfer voor Coevorden ligt daarmee op € 1.857,49 per jaar.

### *Oriëntatie koopkracht*

Uit het distributieve onderzoek van Ecorys waarbij wordt aangesloten, blijkt een binding in de totale dagelijkse sector van ca. 90 à 95% en een toevloeiing van ca. 17% voor heel de gemeente Coevorden. Specifiek is het centrum hier vermeld met een binding van 64% en een toevloeiing van 25%.

In onderstaande analyse wordt uitgegaan van de kern Coevorden (centrum, wijken, solitair en bedrijfsterreinen). De koopkrachtbinding wordt gezien het redelijk complete aanbod (maar geen prijssupermarkt) geraamd op ca. 94% en toevloeiing op ca. 30 à 35%. De toevloeiing bestaat uit de rest van de gemeente Coevorden, de regio en toerisme.

Deze distributieve figuur zal wijzigen op het moment dat er een aanbieder in een ontbrekend marktsegment wordt toegevoegd, danwel gevestigde aanbieders beter worden geaccommodeerd.

#### *Normvloerproductiviteit*

De normvloerproductiviteit voor de supermarktsector bedraagt circa € 7.700,- per m<sup>2</sup> w.v.o. (aan de hand van de gegevens van het HBD en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

#### *Distributieve toetsing*

Hiernavolgend worden de distributieve situaties anno 2008 en 2012 behandeld. Voor het jaar 2012 is rekening gehouden met de navolgende mutaties in het supermarktlandschap:

- verplaatsing Aldi;
- verplaatsing Lidl;
- toevoeging C1000.

De bestedingscijfers en de vloerproductiviteitscijfers zijn voor 2012 stationair gehouden.

| <b>Figuur 8. Coevorden * 2008</b>  |                                    |                                    |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>DPO-toets</b>   |                                    |                                    |
| <b>Distributieve analyse supermarktsector (anno 2008 en 2012)<sup>21</sup></b> |                                    |                                    |
|  | <b>2008</b>                        | <b>2012</b>                        |
| Inwonertal kern Coevorden  | 14.593                             | 15.040                             |
| Bestedingen per inwoner  | € 1.857,49                         | € 1.857,49                         |
| Bestedingspotentieel   | € 27,1 mln.                        | € 27,9 mln.                        |
| Koopkrachtbinding  | 94%                                | 97%                                |
| Gebonden omzet   | € 25,5 mln.                        | € 27,1 mln.                        |
| Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)  | 30 à 35%                           | 32 à 37%                           |
| Totale omzetsmogelijkheden   | € 36,4 à € 39,2 mln                | € 39,9 à € 43,0 mln                |
| Gemiddelde normvloerproductiviteit <sup>22</sup>                               | € 7.700,-                          | € 7.700,-                          |
| Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                       | 4.727 à 5.090 m <sup>2</sup>       | 5.175 à 5.586 m <sup>2</sup>       |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.   | 6.342 m <sup>2</sup> <sup>23</sup> | 8.230 m <sup>2</sup> <sup>24</sup> |

In de supermarktbranche is er, anno 2008, geen sprake van uitbreidingsruimte. Er is zelfs sprake van een overschrijding met ca. 1.252 à 1.615 m<sup>2</sup> w.v.o. Bekend is dat in de supermarktsector sprake is van grote verschillen, qua vloerproductiviteit, maar duidelijk is dat in de huidige situatie, naar verhouding, een lagere vloerproductiviteit wordt behaald.

In 2012 zal de economische ruimte verder toenemen. In totaal zijn er plannen voor de ontwikkeling van ca. 3.560 m<sup>2</sup> w.v.o. aan supermarktmeters op Holwert-Zuid, waarvan ca. 53% toevoeging.

<sup>21</sup> op jaarbasis

<sup>22</sup> HBD

<sup>23</sup> anno 2008

<sup>24</sup> anno 2012

Met een sterk supermarktcluster op Holwert-Zuid zal de lokale binding fors kunnen toenemen. Er zal sprake zijn van moderne winkelmaten en er wordt een ontbrekend segment (het soft prijssegment) toegevoegd. Ook zal de gemiddelde koopkrachttoevloeiing toenemen.

De geplande supermarktplannen bestaan uit een nieuwe aanbieder en verplaatsing & uitbreiding van een tweetal lokaal gevestigde supermarkten. In totaal betreft de toevoeging ca. 1.886 m<sup>2</sup> w.v.o. Het totaal aantal gevestigde meters in 2012 zal dan ook toenemen tot ca. 8.230 m<sup>2</sup> w.v.o.

De distributieve overschrijding in de supermarktsector wordt, anno 2012, gekwantificeerd op ca. 2.600 à 3.000 m<sup>2</sup> w.v.o.

Samenvattend kan, voor de supermarktsector, worden opgemerkt dat:

- de distributieve uitbreidingsruimte zowel nu als in de toekomst in Coevorden niet aanwezig is;
- er sprake is thans van een incompleet supermarktaanbod, het middensegment (prijs/soft-discount) onderbreekt;
- functioneel gezien biedt de locatie Holwert-Zuid goede kansen voor een duurzame *kwalitatieve* verbetering van de supermarktstructuur in Coevorden:
  - het bieden van de mogelijkheid tot re-allocatie van de te kleine lokale supermarkten;
  - functionele clustering van de supermarktaanbieders;
  - het bieden van, naar de toekomst gezien, courante winkelmaten;
  - de beschikbaarheid van moderne winkelvormen;
  - voldoende parkeerfaciliteiten;
  - gescheiden (in pandige) expeditieafwikkeling;
  - goede, veilige en logische bereikbaarheid, qua infrastructuur.
- inzetten op een programma van re-allocatie in combinatie met schaalvergroting en toevoeging van ontbrekende marktsegmenten.

## CONCLUSIE DETAILHANDEL

In deze detailhandelsparagraaf is ingegaan op kwantitatieve aspecten van de mogelijkheden van de ontwikkeling van detailhandel op de locatie Holwert-Zuid. Naast de kwantitatieve afwegingen speelt ook de kwalitatieve kant. De vraag is tevens welke kwalitatieve bijdrage dit project kan leveren aan de totale winkelstructuur van Coevorden.

De winkelstructuur van de plaats Coevorden bestaat uit een sterk centrum en verder verspreide bewinkeling (o.a. op het bedrijventerrein). Het centrum heeft een brede functie voor boodschappen en winkelen, met een brede en aantrekkelijke branchering in een deels kleinschalige setting. Het centrum omvat naast de dagelijkse branchering een functie voor 'funshopping' met de nadruk op de mode & luxe sector (modezaken, warenhuis, etc.). Ondanks de aantrekkelijke en deels historische sfeer in het centrum zijn er ook enkele knelpunten, zoals het niet beschikbaar zijn van grotere winkelunits. Kijkend naar de toekomst en een sterke winkelstructuur is het van belang om ook ruimere winkelunits te kunnen aanbieden.

Met de realisatie van het project Holwert-Zuid ontstaat er een winkelgebied voor runshopping met ruimte voor re-allocatie van winkels elders uit Coevorden én met voorrang voor hervestigingen met schaalvergrotingswensen uit het centrumgebied. Schaalvergrotingswensen die leven bij de lokale winkels, en specifiek het centrum, kunnen in dit project geaccommodeerd worden. Hiermee kan worden ingespeeld op consumententrends en de dynamiek in de detailhandel. Immers, de vraag naar grotere winkelunits speelt in veel branches, ruimte die in het centrum van Coevorden niet geboden kan worden. Bij de re-allocatie en schaalvergroting van gevestigde bedrijven, zal, gezien de beperkte distributieve marges, zorgvuldig naar de achterblijvende winkelpanden gekeken dienen te worden (al dan niet met een detailhandelfunctie).

Holwert-Zuid zal met een programma van winkelunits boven de 500 m<sup>2</sup> w.v.o. en een programma gericht op runshopping een bijdrage vormen voor het functioneren van de gehele winkelstructuur. Een impuls voor de winkelstructuur van Coevorden die noodzakelijk is in het kader van een moderne en attractieve winkelstructuur. Tegelijkertijd met de verdere ontwikkeling van projecten in het centrumgebied ontstaat er meer slagkracht van het Coevordense winkelareaal t.o.v. de lokale en regionale consument. Zeker gezien de huidige en nog op stapel staande versterkingen van regionale winkelkernen als Hardenberg en Emmen is het investeren in de eigen winkelstructuur van belang.

*Alles overziende kan, ten aanzien van het winkelplan Holwert-Zuid, het volgende worden opgemerkt:*

- *het winkelplan Holwert-Zuid biedt de mogelijkheid voor vestiging van grootschalige winkels met een bedrijfsvloeroppervlak vanaf 500 m<sup>2</sup>;*
- *voor deze minimale winkelmaat is nadrukkelijk gekozen om de kwaliteit van de positie van het centrum van Coevorden veilig te stellen, Holwert-Zuid kan een aanvulling vormen voor de bestaande deels kleinschalige winkelstructuur;*
- *het winkelplan Holwert-Zuid biedt de mogelijkheid voor de grotere winkelbedrijven om, naar de toekomst gezien, te beschikken over courante winkelmaten;*
- *geadviseerd wordt vooral in te zetten op verplaatsing en schaalvergroting van lokaal gevestigde winkelbedrijven;*
- *hierdoor zal er sprake kunnen zijn van een duurzame kwalitatieve verbetering van de winkelstructuur in Coevorden;*
- *eveneens biedt dit winkelplan kansen voor nieuwe winkelaanbieders, waardoor er een verdere verbreding van het aanbod kan plaatsvinden (toevoeging van voor Coevorden ontbrekende branches);*
- *met Holwert-Zuid vindt een aanvulling op de huidige winkelstructuur van Coevorden plaats;*
- *wel zal zorgvuldig moeten worden omgegaan met de invulling van het programma, gezien de beperkte distributieve mogelijkheden. Dit betekent bij voorkeur inzetten op een programma op basis van re-allocatie & schaalvergroting en toevoeging van ontbrekende branches;*
- *versterking is echter noodzakelijk om de huidige positie van Coevorden in een ruimere regio minimaal te behouden;*
- *het beoogde winkelplan zal leiden tot een hogere lokale binding, gecombineerd met een toename van de regionale toevloeiing;*
- *dit leidt tot een versterking van de distributieve figuur en het behoud van de trekkracht van de winkelstructuur;*
- *het nieuwe winkelplan zal, gezien de aanvullende functie, een versterking van de winkelstructuur van Coevorden en specifiek het Centrumgebied betekenen.*

|   |
|---|
| <i>Tot slot</i>   |
| Het winkelplan Holwert-Zuid biedt een goede mogelijkheid om een duurzame kwalitatieve verbetering van de winkelstructuur in Coevorden tot stand te brengen. Door de nadrukkelijk gekozen minimale winkelmaat van 500 m <sup>2</sup> worden de winkelbelangen in het centrum van Coevorden veilig gesteld, terwijl daarnaast kan worden ingespeeld op de dynamiek van de detailhandel. Hierdoor zal de trekkracht van het gehele winkelareaal van Coevorden de komende jaren toenemen én de huidige positie van het winkelaanbod van Coevorden, inclusief het winkelareaal in het centrum, worden versterkt. |

(December 2008)