

ZWOLLE

perifere detailhandel

hoek Blaloweg/Katwolderweg



ruimtelijk-economisch
onderzoek



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Zwolle

perifere detailhandel hoek Blaloweg/Katwolderweg

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

110108.17991.00

projectleider:

ir. G.J.G. Bokelman

auteur:

drs. G. Welten

planstatus

datum:

27-08-2013

opdrachtgever:

Katwolde Projecten BV

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
2. Analyse	5
2.1. Uitgangspunten economische analyse	5
2.2. Economische analyse marktomstandigheden 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'	6
2.3. Leegstand	8
2.4. Conclusie ruimtelijk-economische analyse	9
3. Duurzame ontwrichting	11
4. Conclusie	13



Figuur 1.1 Luchtfoto deel van Zwolle met locatie beoogde ontwikkeling aangegeven (rood)

1.1. Aanleiding

Katwolde Projecten BV wil op het voormalige Shell-terrein op de hoek van de Blaloweg en Katwolderweg (figuur 1.1) op het bedrijventerrein Voorst in Zwolle een bouwmarkt met tuincentrum realiseren.

Het totaal oppervlak van de beoogde detailhandelsontwikkeling is maximaal 16.500 m² bvo. Dit levert een winkelvloer op met een omvang van circa 13.200 m² wvo¹⁾ (16.500 * 80%).

Conform recente jurisprudentie²⁾ moet voor de concrete ontwikkeling worden uitgegaan van een actuele cijfermatige onderbouwing. In deze rapportage is een actueel ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd naar de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Vraagstelling

Het onderzoek naar de ruimtelijk-economische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is gericht op beantwoording van de volgende twee vragen:

1. is er door de beoogde ontwikkeling sprake van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur?
2. heeft de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare gevolgen voor de leegstand?

Leeswijzer

Onderwerp van hoofdstuk 2 is de ruimtelijk-economische analyse. De conclusies met het antwoord op de onderzoeksvragen staan in hoofdstuk 3.

1) Wvo staat voor winkelvloeroppervlak: het voor consumenten toegankelijke en zichtbare deel van de winkel (exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten). Het wvo is doorgaans circa 80% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo).

2) Zie hiertoe de uitspraak van de Raad van State van 5 december 2012 inzake het bestemmingsplan Emmeloord - De Deel, Stadshart (LJN: BY 5093).

In dit hoofdstuk wordt door middel van economische analyse nagegaan of de beoogde ontwikkeling een effect heeft op de marktomstandigheden in de relevante winkelsectoren in Zwolle. De resultaten van deze analyse worden vertaald naar mogelijke effecten op de detailhandelsstructuur.

De resultaten van deze economische en ruimtelijke analyse geven de overwegingen bij beantwoording van de hoofdvragen in het volgende hoofdstuk.

2.1. Uitgangspunten economische analyse

In tabel 2.1 zijn de actuele uitgangspunten voor de economische analyse weergegeven met daarbij de overwegingen die van invloed zijn op het gebruikte uitgangspunt. De uitgangspunten zijn afkomstig uit de voor dit doel gebruikelijke, actuele en herleidbare bronnen, zoals het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (HBD), het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en winkeldataleverancier Locatus.

Tabel 2.1 Uitgangspunten actuele analyse perifere detailhandel Zwolle

variabele	overwegingen	actueel uitgangspunt	actuele bron
inwonertal	Gegevens per 1-1-2013.	122.562 inwoners	CBS, 2013
prognose	CBS/PBL heeft voor Zwolle de volgende prognose van de bevolkingsontwikkeling opgesteld.	. 2014: 124.000 . 2015: 126.200 . 2016: 128.000 . 2017: 130.000 . 2018: 131.600 . 2019: 133.100 . 2020: 134.600 . 2021: 135.900 . 2022: 137.000 . 2023: 138.200	CBS/PBL, 2013
bestedingen	De ontwikkeling betreft de detailhandelsbranches: 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'. De meest recente HBD-cijfers voor deze branches dateren van juli 2012. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internetverkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen.	. doe-het-zelf: € 220,- . plant & dier: € 70,- bestedingen per persoon per jaar.	HBD, juli 2012

variabele	overwegingen	actueel uitgangspunt	actuele bron
geen correctie op gemiddeld inkomen per inwoner	De winkelbestedingen in de relevante branches kennen een maximum inkomenselasticiteit van 0,5. In Zwolle bevindt het gemiddeld inkomen per persoon zich 0,9% onder het landelijk gemiddelde. Bij een dergelijk gering verschil is het onnodig een correctie toe te passen.		CBS, 2013
omvang aanbod	De analyse wordt uitgevoerd voor de branches: 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'.	. doe-het-zelf: 14.866 m² wvo . plant & dier: 15.439 m² wvo	Locatus, mei 2013
koopstromen ¹⁾	Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010) is uitgangspunt van de analyse. De resultaten van dit grootschalige onderzoek zijn algemeen geaccepteerd. Het onderzoek wordt eens in de 5 jaar herzien.	koopkrachtbinding: . doe-het-zelf: 96 % . plant & dier: 94 % . koopkrachttoevloeiing: . doe-het-zelf: 23 % . plant & dier: 28 %	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2010)
gemiddelde vloerproductiviteit voor economisch-duurzaam functioneren	De analyse wordt uitgevoerd voor de branches: 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'. De meeste recente HBD-cijfers dateren van juli 2012. Hierin is het effect van zowel de economische conjunctuur als de internet-verkoop op de bestedingen in de winkels meegenomen.	. doe-het-zelf: € 1.390,- . plant & dier: € 520,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar.	HBD, juli 2012

2.2. Economische analyse marktomstandigheden 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'

De initiatiefnemer beoogt een concrete ontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'. Hierbij wordt uitgegaan van een grootschalige bouwmarkt met een tuincentrum dat vooral is gericht op niet-levende tuinartikelen. De ervaring leert dat bij dergelijke grootschalige bouwmarkten circa 60% van de winkelvloer is ingeruimd voor doe-het-zelfartikelen en circa 40% voor (niet-levende) tuinartikelen. De verdeling naar branche bij de beoogde ontwikkeling wordt dan als volgt:

- 7.920 m² wvo doe-het-zelf (13.200 * 60%);
- 5.280 m² wvo plant & dier (13.200 * 40%).

In het navolgende wordt de invloed van deze concrete ontwikkeling op de marktomstandigheden nagegaan.

Analyse marktomstandigheden doe-het-zelf

In de branche doe-het-zelf is ruimte voor ontwikkeling in Zwolle, welke bij gelijkblijvende koopstromen groeit van 9.300 m² wvo in 2013 tot 12.400 m² wvo in 2023 (tabel 2.2).

1) De koopstromen bestaan uit koopkrachtbinding en -toevloeiing. Koopkrachtbinding is het deel van de bestedingen van inwoners van Zwolle dat in de winkels in de eigen kern terecht komt. Koopkrachttoevloeiing is het deel van de omzet van de winkels in Zwolle, dat afkomstig is van consumenten van buiten Zwolle.

Tabel 2.2 Marktomstandigheden branche doe-het-zelf in Zwolle

	2013	2018	2023
inwonertal Zwolle	122.562	131.600	138.200
bestedingen doe-het-zelf	€ 220	€ 220	€ 220
bestedingspotentieel	€ 27.000.000	€ 29.000.000	€ 30.400.000
koopkrachtbinding %	96%	96%	96%
koopkrachtbinding €	€ 25.900.000	€ 27.800.000	€ 29.200.000
koopkrachttoevloeiing %	23%	23%	23%
koopkrachttoevloeiing €	€ 7.700.000	€ 8.300.000	€ 8.700.000
totale omzet in doe-het-zelf in Zwolle	€ 33.600.000	€ 36.100.000	€ 37.900.000
omvang aanbod in doe-het-zelf	14.866	14.866	14.866
gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 2.260	€ 2.430	€ 2.550
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 1.390	€ 1.390	€ 1.390
verschil lokale markt met gemiddelde	63 %	75 %	83 %
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	9.300	11.100	12.400

De branche doe-het-zelf beslaat 60% van de beoogde winkelontwikkeling. Deze heeft een omvang van maximaal 7.920 m² wvo.

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling blijft de doe-het-zelfbranche in Zwolle bovengemiddeld functioneren (tabel 2.3). De gemiddelde omzet van alle winkels in de doe-het-zelfbranche bevindt zich dan boven het landelijke gemiddelde. De groei van het inwonertal draagt bij aan het functioneren van de doe-het-zelfbranche.

Tabel 2.3 Marktomstandigheden branche doe-het-zelf na realisatie beoogde ontwikkeling

	2018	2023
inwonertal Zwolle	131.600	138.200
bestedingen doe-het-zelf	€ 220	€ 220
bestedingspotentieel	€ 29.000.000	€ 30.400.000
koopkrachtbinding %	96%	96%
koopkrachtbinding €	€ 27.800.000	€ 29.200.000
koopkrachttoevloeiing %	23%	23%
koopkrachttoevloeiing €	€ 8.300.000	€ 8.700.000
totale omzet in doe-het-zelf in Zwolle	€ 36.100.000	€ 37.900.000
omvang aanbod in doe-het-zelf	22.786	22.786
gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 1.580	€ 1.660
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 1.390	€ 1.390
verschil lokale markt met gemiddelde	14 %	19 %
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	3.200	4.500

Geconcludeerd wordt dat er na de beoogde ontwikkeling voor alle winkels in de doe-het-zelfbranche in Zwolle in beginsel ruim voldoende omzet te behalen is voor economisch-duurzaam functioneren – ook op de langere termijn. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op de detailhandelsstructuur van de betreffende branche.

Analyse marktomstandigheden plant & dier

Net als in de doe-het-zelfbranche is er in de branche plant & dier ruimte voor ontwikkeling van de detailhandel (tabel 2.4). Onder invloed van de groei van het inwonertal groeit deze ruimte van de huidige 6.300 m² wvo naar 8.800 m² wvo in 2023.

Tabel 2.4 Marktomstandigheden branche plant & dier in Zwolle

	2013	2018	2023
inwonertal Zwolle	122.562	131.600	138.200
bestedingen plant & dier	€ 70	€ 70	€ 70
bestedingspotentieel	€ 8.600.000	€ 9.200.000	€ 9.700.000
koopkrachtbinding %	94%	94%	94%
koopkrachtbinding €	€ 8.100.000	€ 8.600.000	€ 9.100.000
koopkrachttoevloeiing %	28%	28%	28%
koopkrachttoevloeiing €	€ 3.200.000	€ 3.300.000	€ 3.500.000
totale omzet in plant & dier in Zwolle	€ 11.300.000	€ 11.900.000	€ 12.600.000
omvang aanbod in plant & dier	15.439	15.439	15.439
gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 730	€ 770	€ 820
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 520	€ 520	€ 520
verschil lokale markt met gemiddelde	40 %	48 %	58 %
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	6.300	7.400	8.800

De beoogde ontwikkeling aangaande de branche plant & dier heeft een omvang van 5.280 m² wvo. Na realisatie van deze ontwikkeling zullen de marktomstandigheden in deze branche uitkomen boven het gemiddelde (tabel 2.5). De gemiddelde omzet van alle winkels in de branche plant & dier ligt dan circa 10% boven het landelijke gemiddelde. De verdere groei van het inwonertal is positief voor het functioneren van de branche plant & dier.

Tabel 2.5 Marktomstandigheden branche plant & dier na realisatie beoogde ontwikkeling

	2018	2023
inwonertal Zwolle	131.600	138.200
bestedingen plant & dier	€ 70	€ 70
bestedingspotentieel	€ 9.200.000	€ 9.700.000
koopkrachtbinding %	94%	94%
koopkrachtbinding €	€ 8.600.000	€ 9.100.000
koopkrachttoevloeiing %	28%	28%
koopkrachttoevloeiing €	€ 3.300.000	€ 3.500.000
totale omzet in plant & dier in Zwolle	€ 11.900.000	€ 12.600.000
omvang aanbod in plant & dier	20.719	20.719
gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 570	€ 610
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 520	€ 520
verschil lokale markt met gemiddelde	10 %	17 %
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	2.200	3.500

Geconcludeerd wordt dat er na de beoogde ontwikkeling voor alle winkels in de branche plant & dier in Zwolle, zelfs op de langere termijn, in beginsel ruim voldoende omzet te behalen is voor economisch-duurzaam functioneren. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op de detailhandelsstructuur van de betreffende branche.

2.3. Leegstand

In beginsel geen effect op de leegstand

Uit de ruimtelijk-economische analyse komt naar voren dat er voldoende ruimte is voor de beoogde detailhandelsontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'. Dit betekent dat voor alle winkels in beide branches in Zwolle voldoende omzet te behalen blijft voor economisch duurzaam functioneren. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de beoogde ontwikkeling invloed heeft op de omvang van de leegstand.

Leegstand in Zwolle

De leegstand in Zwolle komt min of meer overeen met het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwonertal (tabel 2.6). Dit geldt vooral voor het centrumgebied en de ondersteunende winkelgebieden (boodschappencentra). De beoogde grootschalige ontwikkeling met perifere detailhandel is niet inpasbaar in dergelijke winkelgebieden.

Opvallend is dat de leegstand onder de verspreid (perifeer) gelegen winkelpanden hoger is dan gemiddeld. Geen van deze panden is echter geschikt voor de beoogde ontwikkeling met een omvang van 13.200 m² wvo. Het gemiddeld oppervlak ervan is circa 350 m² wvo en geen van deze panden is groter dan 1.000 m² wvo (Locatus, mei 2013).

De leegstand op het concentratiegebied voor grootschalige/perifere detailhandel is zeer laag in vergelijking tot het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Het betreft daarbij een kleine unit van 94 m² wvo; een oppervlak dat vooral geschikt lijkt voor een horecagelegenheid.

Tabel 2.6 Leegstand naar winkelgebied in Zwolle vergeleken met het gemiddelde in kernen in dezelfde inwonerscategorie (Locatus, mei 2013)

	Zwolle		kernen met 100.000-175.000 inwoners	
	aantal	oppervlak (m ² wvo)	aantal	oppervlak (m ² wvo)
centrumgebied	8%	10%	8%	12%
ondersteunende winkelcentra	8%	9%	7%	8%
concentratie perifere/grootschalige detailhandel	3%	0%	8%	9%
verspreid gelegen winkels	11%	11%	4%	8%

Geconcludeerd wordt dat de – vanwege leegstand – beschikbare winkelpanden in Zwolle niet geschikt zijn voor de opvang van de beoogde ontwikkeling met perifere detailhandel. Deze liggen namelijk of op ongeschikte locaties of hebben een te geringe omvang.

2.4. Conclusie ruimtelijk-economische analyse

Uit de ruimtelijk-economische analyse komt naar voren dat er voldoende ruimte is voor de beoogde detailhandelsontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier'. Dit betekent dat voor alle winkels in de beide branches in Zwolle voldoende omzet te behalen blijft voor economisch duurzaam functioneren, waardoor er in beginsel geen invloed zal zijn op de detailhandelstructuur in Zwolle. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat een ontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' invloed heeft op de omvang van de leegstand.

Daarnaast is geen van de leegstaande winkelpanden in Zwolle geschikt voor de opvang van de beoogde ontwikkeling met een omvang van 13.200 m² wvo, omdat deze op ongeschikte locaties liggen (het centrumgebied of de boodschappencentra) of een te geringe omvang hebben.

Tot slot is er in de ruimtelijk-economische analyse van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op de koopstromen. Dit worstcasescenario is echter niet waarschijnlijk, omdat een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum in staat zal zijn om meer bestedingen van inwoners van Zwolle te binden en om meer consumenten van buiten Zwolle aan te trekken. De beoogde ontwikkeling heeft daarom een positieve invloed op Zwolle als regionale winkelstad.

3. Duurzame ontwricting

11

Begrip duurzame ontwricting

Blijkens recente uitspraken ziet de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) het begrip duurzame ontwricting in het licht van de vraag of de inwoners van een verzorgingsgebied op een aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse en geregelde inkopen kunnen doen.

In zijn uitspraken van 24 december 2010 vat de voorzitter van de Afdeling de actuele jurisprudentie aldus samen: 'Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen¹⁾.

Achtergrond

De raad van de gemeente Marne had een bestemmingsplan vastgesteld dat de vestiging van twee supermarkten in de hoofdkern van de gemeente mogelijk maakt. De concurrenten roeren zich en menen dat dit planonderdeel zich niet met een goede ruimtelijke ordening verdraagt. Om dit te bewijzen hebben zij DPO's laten opstellen, waarin het aanbodcriterium als uitgangspunt is genomen en waarin wordt aangetoond dat de vestiging van twee nieuwe supermarkten tot een overaanbod en uiteindelijk tot het verdwijnen van een of meer supermarkten zal leiden en dus tot duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau in het dorp. De Afdeling overweegt dat het op termijn verdwijnen van één of meer supermarkten nog niet tot duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau behoeft te leiden. Dit zou zich pas voordoen als de inwoners van de gemeente niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen²⁾.

Conclusies voor beoogde ontwikkeling

Uit de analyse in hoofdstuk 2 komt naar voren dat er voldoende ruimte is voor ontwikkeling in de perifere detailhandel. Dit betekent dat de ontwikkeling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt geen invloed heeft op de detailhandelsstructuur in Zwolle. Alle inwoners van Zwolle kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand producten uit de betreffende branches blijven aanschaffen. Er is daarom geen sprake van duurzame ontwricting van de detailhandelsstructuur.

1) Vz ARBvS 24 december 2010, nr. 201009590/2/ R3, LJN: BO9176.

2) ARBvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3 (Gst. 2009, blz. 524). Deze uitspraak ligt in de lijn van oudere uitspraken zoals ARBvS 30 juli 2008, nr. 200707499/1 en ARBvS 3 december 2008, nr. 200800052. De door de Afdeling ingeslagen weg blijkt ook uit latere uitspraken zoals ARBvS 2 december 2010, nr. 200901438/1/R3; ABRvS 19 mei 2010, nr. 200901922/1/R2; ARBvS 28 juni 2010, nr. 201001014/2/R3; Vz. ABRvS 14 juli 2010, nr. 200903773/1/R1 en ARBvS 21 juli 2010, nr. 200906994/1/R1.

Is er door de beoogde ontwikkeling sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?

Omdat er voldoende ruimte is voor ontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier', blijft er na de beoogde ontwikkeling voor alle detailhandel in de beide branches voldoende omzet te behalen. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling van de bouwmarkt met een tuincentrum geen invloed heeft op de detailhandelsstructuur in Zwolle. Alle inwoners van Zwolle kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand producten uit de betreffende branches blijven aanschaffen. Er is daarom geen sprake van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur (zie hoofdstuk 3 voor de huidige omgang met het begrip 'duurzame ontwrichting').

Heeft de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen voor de leegstand?

Omdat er voldoende ruimte is voor detailhandelsontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier', heeft dit geen invloed op de omvang van het huidige winkelaanbod in deze branches in Zwolle. Er is daarom geen toename van de leegstand te verwachten in Zwolle. Daarnaast is geen van de leegstaande winkelpanden in Zwolle geschikt voor de opvang van de beoogde ontwikkeling, omdat deze op ongeschikte locaties liggen (het centrumgebied of de boodschappencentra) of een te geringe omvang hebben.

Eindconclusie: de ontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' is ruimtelijk-economisch aanvaardbaar

Detailhandelsontwikkeling in de branches 'doe-het-zelf' en 'plant & dier' leidt niet tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Ook heeft het geen invloed op de omvang van de leegstand in Zwolle. Dit maakt dat de realisatie van de bouwmarkt met een tuincentrum ruimtelijk-economisch aanvaardbaar is.

Hieraan wordt nog toegevoegd dat in de analyse is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op de koopstromen. Dit is echter niet waarschijnlijk, omdat een geheel nieuwe aanbieder – van een schaal die nu nog ontbreekt in Zwolle – in staat zal zijn om meer bestedingen van inwoners van Zwolle te binden en om meer consumenten van buiten Zwolle aan te trekken. De beoogde ontwikkeling van de bouwmarkt met een tuincentrum heeft daarom een positieve invloed op Zwolle als regionale winkelstad.