

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Reactie op rapport 'Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio (DTnP)'

Datum
Kenmerk
Eerste versie

8 september 2014
SBA018/Hft/0079.03
29 augustus 2014

1 Inleiding

In opdracht van Stable Development International BV en KWP heeft Goudappel Coffeng BV een analyse opgesteld naar de effecten van de realisatie van een Leisurpark op de locatie Spoorallee in Zevenaar¹. Onderdeel van dit Leisurpark vormt een Factory Outlet Center (FOC). Het onderzoek is uitgevoerd in samenspraak met de gemeente Zevenaar.

Er zijn diverse zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Tevens heeft bureau Droogh Trommelen en Partners (DTnP) een second opinion geschreven, waarin zij enkele opmerkingen plaatsen bij de rapportage van Goudappel Coffeng betreffende de effectbeschrijving van het FOC. In deze notitie gaan wij inhoudelijk in op dit rapport van DTnP, getiteld: Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio, Second opinion 'Haalbaarheids- en effectenanalyse FOC Spoorallee Zevenaar', d.d. 11 juli 2014. In deze notitie behandelen wij elk subkopje inhoudelijk conform de opbouw van de notitie van DTnP.

2 Reactie rapport DTnP

Vooraf

DTnP maakt melding van recente studies in het kader van FOC's bij Zuidbroek en Zoetermeer. Ook deze studies waren een second opinion op al uitgevoerde studies. Het uitgangspunt van dergelijke studies is dan toch anders dan dat men zelf een studie uitvoert.

¹ Haalbaarheids- en effectanalyse FOC Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng, 22 mei 2014.

Goudappel Coffeng was bij alle bestaande outlet centra in Nederland betrokken. Naast haalbaarheids- en effectanalyses voor deze drie FOC's, heeft Goudappel Coffeng ook voor andere initiatieven in Nederland en België haalbaarheids- en effectanalyses uitgevoerd, waarvan een groot deel nooit is gerealiseerd. Daarnaast heeft Goudappel Coffeng voor en na de opening van Batavia Stad al zesmaal een effectmeting uitgevoerd in opdracht van de gemeente Lelystad. Tevens maakt Goudappel Coffeng in de studie van Zevenaar gebruik van recente gegevens over bezoekersgedrag, zoals herkomst, bezoekfrequentie, bestedingen en ook omzetten op basis van onderzoeken binnen de outlet centra in Nederland en Europa.

Beoordeling omvang FOC

DTnP merkt in de eerste zin ten onrechte op dat een FOC van 12.000 m² wvo als (te) klein moet worden beschouwd om succesvol te zijn. Bijna alle FOC's in Nederland, België en Duitsland (maar ook elders in Europa) kennen een eerste fase van tussen de 9.500 en 12.000 m² wvo. Deze startomvang betreft ook de zeer succesvolle centers als Roermond, Wertheim, Ingolstadt en zelfs Bicester, het best presterende FOC van Europa. Deze omvang is logisch, omdat het aantal merken dat direct bij aanvang van een FOC een huurovereenkomst ondertekent, beperkt is. Een aantal merken wacht eerst af of het FOC wordt aangenomen en beslist vervolgens of men een vestiging wil. Met een FOC van deze omvang wordt een aantrekkelijk aanbod aan merken aangeboden en wordt voorkomen dat veel leegstand bij de opening voorkomt. Het onlangs geopende FOC in Neumunster met circa 18.000 m² wvo kende vanwege haar omvang juist veel leegstand.

DTnP meldt dat 12.000 m² te weinig kritische massa betekent en dus uitbreidingen van de diverse FOC's te verwachten zijn. Het is correct dat alle drie de Nederlandse FOC's zijn uitgebreid (DOC Roermond en Batavia Stad) dan wel gaan uitbreiden (Rosada). Voor deze uitbreidingen zijn nieuwe bestemmingsplannen, bouwvergunningen en bijbehorende onderbouwingen noodzakelijk. Opvallend hierbij is dat zowel in Lelystad als Roosendaal geen enkele ondernemer (binnenstad of wijkcentra) een bezwaar of zienswijze heeft ingediend gedurende de periode van tervisielegging. Dit was ook bij Roermond, voor zover bekend, niet het geval. Slechts vastgoedeigenaren hebben beperkt (Roosendaal en Roermond) bezwaar gemaakt tegen uitbreidingen. Wat toch wel opvallend genoemd mag worden als de invloeden van een FOC zo'n negatieve invloed zou hebben op de omzet van de winkeliers, zoals DTnP beweert in haar second opinion.

Kortom, een omvang van 12.000 m² wvo is redelijk standaard, groter qua omvang bij aanvang komt slechts zelden voor. Indien een FOC wil uitbreiden, is een bestemmingsplanwijziging en daarmee een onderbouwing vereist. Dit betekent dat de effectanalyse opnieuw uitgevoerd kan worden, mede op basis van dan bekende metingen in bezoekersaantallen, omzetten en andere effecten. DTnP beschrijft dit als 'slim', maar zoals beschreven is een dergelijke omvang van een FOC gebruikelijk. Bij succes zal de wens tot uitbreiding aanwezig zijn, maar dat is in iedere tak binnen het bedrijfsleven het geval.

Beoordeling verzorgingsgebied FOC

DTnP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als Stable heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitoringsreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en hebben wij de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving.

Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk- en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A3, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang van de ligging aan een snelweg is die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer.

Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor worden de volgende aspecten afgewogen:

- Aantal inwoners per reistijdzone.
- Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen.
- Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches.
- Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTnP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elk FOC. Wij hebben een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone.
- Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer.

Goudappel Coffeng maakt een realistische inschatting van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken. Zoals gezegd, gebaseerd op harde bronnen.

Beoordeling omzetclaim

Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de praktijk. De gehanteerde € 3.500,- per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor de Nederlandse FOC's. Overigens heeft Goudappel Coffeng ten onrechte in haar rapport het woord 'benodigde' in relatie met omzet gebruikt. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500,- per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In het slechtste

scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren.

De genoemde omzet per vierkante meter wvo door DTnP voor de FOC's zijn gebaseerd op indicatieve berekeningen. DTnP geeft terecht aan dat er weinig openbare en/of controleerbare bronnen beschikbaar zijn. Zowel Stable als Goudappel Coffeng beschikt echter wel over de juiste bronnen, omdat Stable vanuit haar managementrol over de juiste omzetcijfers beschikt van Rosada en Batavia Stad. Immers, de huurder is contractueel verplicht de omzetcijfers dagelijks/wekelijks aan het management kenbaar te maken en aan het einde van het jaar een accountantsverklaring af te geven.

De cijfers van DTnP zijn eigen schattingen en komen niet overeen met de werkelijkheid en vormen gemiddeld een overschatting. Daarbij gaat het dan ook nog om 'schattingen' die gedaan zijn voor enkele centra die al meer dan 10 jaar operationeel zijn en hogere omzetten halen dan de eerste jaren van een FOC dat start.

Kortom, vanuit de reële cijfers bekend bij Goudappel Coffeng en Stable, kan dan ook terecht worden uitgegaan van een omzet van € 3.500,- per vierkante meter wvo als de absolute bovenkant van de omzetgrens.

Beoordeling confrontatie vraag en aanbod

DTnP beschrijft kritisch de confrontatie van vraag en aanbod in het rapport van Goudappel Coffeng. Zoals in dat rapport helder is uitgelegd en in deze notitie nog eens nader toegelicht, heeft Goudappel Coffeng een beproefde methodiek gebruikt gebaseerd op cijfers uit de praktijk om de haalbaarheid en effecten van een FOC te beschrijven.

Goudappel Coffeng gaat uit van een in aanvang te hoge, maar op termijn realistische omzet voor een FOC. Voor de goede orde: de gemiddelde omzetten per vierkante meter wvo worden in Rosada en Batavia Stad ook na tien jaar nog niet gehaald, alhoewel Batavia Stad er na meer dan dertien jaar en twee uitbreidingen tegenaan zit.

De omzetherkomst is bepaald op basis van consumentenbestedingen per reistijdzone. Bij een dorpssupermarkt komen deze bestedingen in de regel grotendeels uit het eigen dorp. Bij een FOC komen deze bestedingen uit een wijdverspreid gebied. Op basis van herkomstmetingen bij bestaande FOC's en een analyse van de lokale situatie rondom Zevenaar (inwoners per gebied, bevolkingskenmerken, concurrentie van andere winkelgebieden, waaronder FOC's) heeft Goudappel Coffeng specifiek voor de situatie Spoorallee realistische bezoekersaandelen en bestedingen per herkomstgebied bepaald. Deze bestedingen per reistijdzone zijn afgezet tegen het aanwezige aanbod, waardoor een gemiddelde effectbepaling mogelijk is. Goudappel Coffeng heeft de effectbepaling specifiek voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen gedaan, omdat dit een duidelijk afgekaderd gebied is en het belangrijkste deel vormt van de zone tot 30 autominuten.

Kortom, DTnP suggereert dat Goudappel Coffeng bepaalde bezoekersaandelen per reistijdzone zonder onderbouwing heeft geplaatst. Goudappel Coffeng maakt echter gebruik van bestaand onderzoeksmateriaal en ervaringen door middel van herkomstonderzoeken bij bestaande FOC's.

Beoordeling omzetverschuiving winkels

Wij hebben een gemiddelde effectverschuiving voor de Stadsregio gemaakt. Belangrijk hierbij is, dat DTnP niet benoemt dat naast de verdringingseffecten ook voordelen voor de regio optreden. Omdat het een extra toeristische aanbieder is, zullen meer mensen naar de Stadsregio komen voor een dagje uit en hiermee bezoeken aan andere winkelcentra of leisure-activiteiten combineren. Het negatieve effect wordt hierdoor sterk gemitteerd.

Goudappel Coffeng en DTnP zijn het erover eens dat:

- Winkelgebieden dicht bij het FOC een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Wij benadrukken echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt.
- Winkelgebieden met relatief veel aanbod in mode en sport een meer dan gemiddeld effect ondervinden. De gevolgen voor deze winkelgebieden blijven echter beperkt, gezien het lage gemiddelde effect.
- Grote regionale binnensteden (Arnhem/Nijmegen) een dubbel effect ondervinden. Enerzijds trekken meer mensen weg, anderzijds profiteren deze binnensteden het meest van een combinatiebezoek van een (dag)toerist van buiten de regio. Daarnaast zijn de huidige positie en kritische massa van deze binnensteden dusdanig sterk, dat deze binnensteden de belangrijkste regionale winkeltrekkers zullen blijven.

Doordat sommige gebieden sterkere negatieve effecten ondervinden, betekent dit ook dat veel andere gebieden juist een lager effect dan gemiddeld ondervinden. Bovendien zijn de negatieve effecten zoals berekend door DTnP ten onrechte veel groter dan die door Goudappel Coffeng. De effectinschatting van DTnP is te groot vanwege een gebrekkige cijfermatige onderbouwing met overschattingen van de omzet van een FOC en het regionale omzetaandeel.

Effectenberekening DTnP

DTnP beschrijft een effectenmodel gebaseerd op haar second opinions in Oost-Groningen en Zuid-Holland. Belangrijke kanttekeningen hierbij zijn:

- DTnP vergelijkt Oost-Groningen met Zevenaar (Stadsregio Arnhem Nijmegen). Deze gebieden zijn qua achterland, bevolkingskenmerken (inkomen), bereikbaarheid en bevolkingsdichtheid (inclusief prognose) totaal onvergelijkbaar.
- DTnP heeft beide genoemde studies als second opinion uitgevoerd. Dit is een totaal andere insteek.
- Het effectenmodel is puur gebaseerd op de gemiddelde bezoekfrequentie vanuit de regio's in Roermond en Lelystad. Dit is geen realistische methode om rechtstreeks over te nemen voor Zevenaar, aangezien:
 - Het inwoneraantal per gebied verschilt. Rondom Lelystad wonen bijvoorbeeld weinig mensen. In een dichtbevolkt gebied (zoals de Stadsregio Arnhem Nijmegen) zullen relatief minder mensen een winkelgebied bezoeken.
 - Het bezoek aan het FOC is afhankelijk van de aantrekkelijkheid ten opzichte van de alternatieven. DOC Roermond is een zeer aantrekkelijk winkelgebied in vergelijking met de regio, dus een gemiddeld hogere bezoekfrequentie. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen blijven de binnensteden van Arnhem en Nijmegen een dominante positie behouden.
 - De bezoekfrequenties in Lelystad en Roermond zijn pas na tien jaar gerealiseerd en derhalve veel te hoog voor Zevenaar.

- Door DTnP wordt vervolgens gemeld dat geen cijfers over Roosendaal bekend zijn en dat zij zich slechts baseren op niet nader onderbouwde ervaringscijfers van Lelystad en Roermond. De mate van betrouwbaarheid van de gehanteerde cijfers is daarom twijfelachtig.

Kortom, de methode van DTnP gebaseerd op een gemiddelde bezoekfrequentie van circa 1,5 per jaar uit de gehele Stadsregio Arnhem Nijmegen is uiterst twijfelachtig. Hierdoor worden de berekende effecten vele malen hoger dan realistisch is.

Effecten voor de winkelstructuur

DTnP gaat niet verder in op het onderzoek en/of beschrijven van de effecten op de verschillende centra, omdat dit zoals zij dat noemt niet zinvol is. Het gevolg hiervan is dat de conclusies alleen algemene veronderstellingen bevatten, die nauwelijks onderbouwd zijn.

De stelling dat een omzetverschuiving van 6,2 tot 7,6%, wat al geen reële inschatting is, ook een vergelijkbare toename van leegstand betekent, is een volledig onjuiste conclusie. Het één op één doorvertalen van omzetverlies in leegstand is nergens onderbouwd of aangetoond. Deze aanname is veel te kort door de bocht en klinkt zeer populistisch in deze tijden. Te meer omdat bij de bestaande FOC's juist is gebleken dat de weerslag op de bestaande winkelgebieden eerder positief dan negatief heeft uitgepakt. Dit blijkt niet alleen uit de studies van Goudappel Coffeng, maar wordt zelfs benadrukt door Ecorys in een effectenrapportage in opdracht van de gemeente Lansingerland en de winkeliersverenigingen in Lansingerland, frappant genoeg tegenstander voor het destijds beoogde FOC in Bleizo. Deze onderzoeksresultaten van Ecorys zijn opgenomen op de volgende pagina.

Effecten FOC's op omgeving*

Lelystad

- De oriëntatie van de eigen bewoners op het stadscentrum is voor kleding en mode met 6-16% afgenomen, voor sport werd een daling van 18% geconstateerd. De daling is niet uitsluitend door de opening van Batavia Stad gekomen, centrum-ontwikkelingen in Almere en Dronten hebben hier ook aan bijgedragen. Daarnaast was het centrum van Lelystad in ontwikkeling en relatief onaantrekkelijk.
- De opening van Batavia Stad heeft geleid tot een relatieve groei tussen 6 en 20% in het aantal bezoekers van buiten de gemeente aan het stadscentrum.
- Het aandeel bezoekers van buiten Lelystad is in het Stadshart sinds de opening van Batavia Stad toegenomen van 7 naar 13%. Dit is voor een deel het gevolg van de aantrekkingskracht van het FOC. Het combinatiebezoek tussen het Stadshart en het FOC is in de loop der jaren toegenomen.
- De positie van Lelycentre (groot wijkcentrum) is gedurende de monitorreeks afgenomen. Omdat deze afname zich in alle branches voordoet en nog het minst in de modische branches, lijkt het FOC hier geen rol in te spelen.
- Het winkelaanbod in het Stadshart in Lelystad is tussen de 0- en 5-meting sterk toegenomen en vooral in de branches kleding & mode en sport & spel welke ook in Batavia Stad gevestigd zijn. Qua marktsegment zijn discountzaken minder aanwezig en is juist het midden-plus segment beter vertegenwoordigd.

Roermond

- er is sprake van een negatief resultaat op de omzet in kleding & mode van 1-1,5% en -5% voor sport in de binnenstad;
- het bezoek aan het centrum is met 11% toegenomen, maar heeft niet geleid tot extra detailhandelsbestedingen (wel horeca).

Roosendaal

- de bezoekfrequentie van het centrum is voor de eigen inwoners van Roosendaal nagenoeg gelijk gebleven;
- circa 22% van de binnenstadbezoekers combineert dit met een bezoek aan Rosada.

Aanbodssituatie regio Roermond en Maasmechelen

- Het winkelaanbod in de relevante branches is substantieel toegenomen in beide regio's in de periode 2004-2011.
- Er is geen patroon waarneembaar van (grootschalige dan wel kleinschalige) afname van het winkelaanbod in de kernen binnen een straal van 16 kilometer.
- Het is niet mogelijk om de gevallen waarbij het winkelaanbod is afgenomen direct te koppelen aan de komst van een van de FOC's.
- Alleen in het geval van Maasmechelen is het saldo winkelaanbod schoenen & lederwaren tussen 2004-2011 afgenomen.
- Het verdringingseffect van de FOC's is Roermond, Maasmechelen en Lelystad lijkt, gezien de analyses in deze tekstvakken, zeer beperkt te zijn.

*Bron: Effectenstudie FOC Bleizo, Ecorys, 2011 in opdracht van gemeente Lansingerland en winkeliersverenigingen Lansingerland + Monitorreeks FOC Lelystad (Goudappel Coffeng)

Goudappel Coffeng heeft aangegeven dat de gemiddelde marktverdring voor mode, sport en luxeartikelen in de Stadsregio 1,5-1,8% bedraagt. Vanwege lokale en branchespecifieke verschillen kan dit in de direct concurrerende centra oplopen tot 3-5% (mode) en maximaal 5-8% in de sportbranche. De verdringingseffecten zullen inderdaad het grootst zijn voor de centrumgebieden van Zevenaar, Arnhem, Doetinchem en Nijmegen. Dit betekent dat de verdringingseffecten voor de overige winkelgebieden onder de gemiddelde 1,5-1,8% komen.

Het maximum effect van 5-8% in de sportbranche kan optreden voor een sportwinkel in Zevenaar. De kans is echter groot, dat dit effect gedempt wordt, omdat het FOC een lagere omzet per m² behaalt dan de benoemde € 3.500,- per m². In dat geval is het verdringingseffect kleiner. Bovendien is het goed mogelijk, dat bezoekers vanuit een groter verzorgingsgebied komen, waardoor het verdringingseffect naar beneden kan worden bijgesteld. Nog belangrijker is, dat de betreffende winkels (nabij outlet, in centrumgebied) juist de winkels zijn die het meest profiteren van een combinatiebezoek. Een outletbezoeker, die een bepaald sportartikel niet heeft kunnen vinden in het outlet, gaat dan alsnog naar een dichtbijzijnd winkelgebied. Hierdoor wordt het negatieve effect gedempt.

Dit betekent dat de procentuele omzeteffecten voor de bestaande winkels tweeledig zijn. DTnP vergeet de synergie-effecten, die voor een groot deel de verdringingseffecten compenseren. Voor sommige winkels kan een beperkt omzetverlies betekenen dat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. De kans is echter groot, dat dit ook zonder FOC zou afnemen. De kans op leegstandstoename als gevolg van het FOC is beperkt. Wel dient ten allen tijde zeer bewust met de ontwikkeling van centrumgebieden te worden omgegaan om het toekomstperspectief te versterken.

Overigens gaat het om 1.200-1.800 m² wvo aan sportaanbod, dat is gericht op outlet-artikelen. De realisatie van een Decathlon van 5.000 m² in de Stadsregio, zoals in Arnhem, heeft vele malen grotere effecten op het regionale aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de rapportage van BRO, die in het verleden voor de Spoorallee gemaakt is (Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar, 12 augustus 2011). Hier zou een grootschalige sportaanbieder (zoals Decathlon) regionale effecten van gemiddeld 15-20% behalen. Dit is van een heel andere orde dan de gemiddelde 1,5 -1,8% regionale effecten van een FOC.

DTnP merkt terecht op dat de vestigingsmilieus voor exclusievere merkenwinkels voor Nijmegen en Arnhem slecht bleken, aangezien deze winkels zich nauwelijks in deze winkelsteden vestigen. De relatie met een FOC is echter volledig onduidelijk. De afgelopen decennia hebben beide steden in een situatie zonder FOC nauwelijks of geen nieuwe dure merken binnen haar stadsgrenzen kunnen vestigen, zelfs niet in aanzienlijk betere economische tijden.

De vraag is waarom het ontbreken van merkenwinkels in de toekomst juist zou komen door de aanwezigheid van een FOC. Bovendien verkoopt een FOC wel merken, maar niet de nieuwste collecties. Zo gezien, kunnen exclusieve merkenwinkels nog steeds het beste terecht in een binnenstad als Arnhem of Nijmegen.

Vervolgens benoemt DTnP dat een FOC concurreert met Zevenaar en omliggende kernen als Duiven, Didam, Velp enz. Het aanbod aan merken in een FOC wijkt sterk af van het merkenaanbod dat in de genoemde omliggende plaatsen wordt gevoerd, waardoor het FOC hiervoor geen directe concurrent vormt. De onderbouwing van de stelling door DTnP dat de concurrentie met het lagere en middensegment dan grote vormen aanneemt, ontbreekt volledig.

3 Conclusie

Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland.

In het rapport van DTnP wordt, veelal zonder onderbouwing en op basis van eigen inschattingen en onderbuikgevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DTnP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten:

- DTnP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen.
- De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's.
- Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTnP deze omzetten veel te hoog inschat.
- DTnP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwing van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig.
- De verdringingseffecten van DTnP zijn te hoog en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² wvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio.
- DTnP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden.

Tot slot staat DTnP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan (Leisurepark) betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.

Goudappel Coffeng heeft in de haalbaarheids- en effectanalyse een compleet en realistisch beeld van alle effecten gegeven op basis van cijfers uit de praktijk. DTnP focust zich puur op verdringingseffecten die hoofdzakelijk op eigen inschattingen. Wij houden dan ook vast aan ons onderzoek, gebaseerd op bewezen onderzoeksmateriaal, met daarin opgenomen alle nuances.

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Zevenaar

Toets leisurepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum
Kenmerk
Eerste versie

19 september 2014
ZVN074/Hft/0626.01

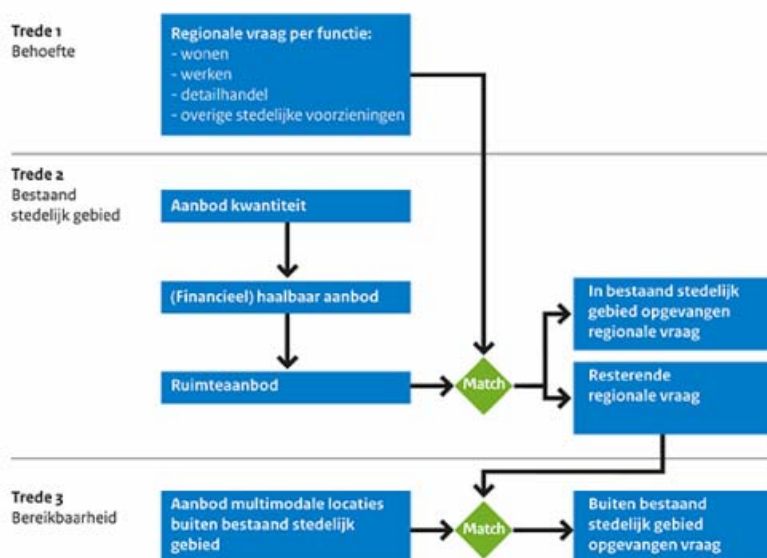
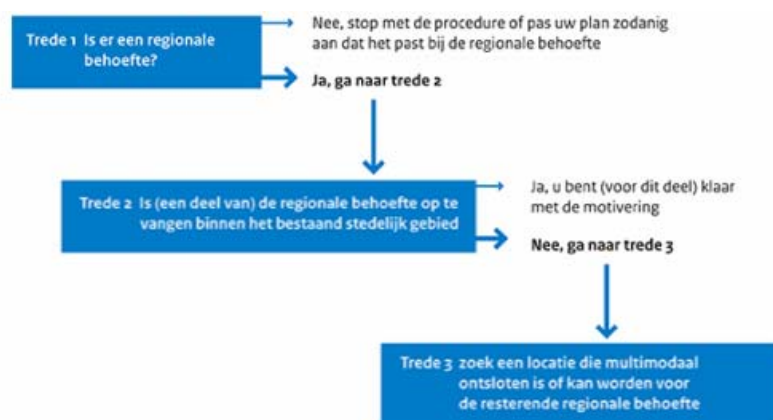
1 Inleiding

In aanvulling op het rapport: 'Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar'¹ en als reactie op de binnengekomen zienswijzen, gaat deze notitie nader in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In deze notitie wordt expliciet aandacht besteed aan de eerste trede van de ladder: 'regionale behoefte'. Daarnaast gaat deze notitie nog wat specifiek in op de eventuele kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een leisurepark.

2 Regionale behoefte

In dit hoofdstuk wordt de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In deze trede dient de vraag beantwoord te worden of er een regionale behoefte is (zie figuur 2.1). Deze vraag wordt kort en bondig beantwoord voor de verschillende onderdelen van het leisurepark, zoals een Factory Outlet Center (FOC), horeca, hotel, kinderspeelhal en automotive. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van een supermarkt, die bedoeld is voor de inwoners van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen.

¹ Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014.



Figuur 2.1: Ladder voor duurzame verstedelijking²

2.1 Regionale behoefte FOC

De locatie Spoorallee biedt uitstekende uitgangspunten voor een leisurepark. De locatie scoort bijzonder goed op de eisen ten aanzien van de bereikbaarheid (ligging aan drukke snelweg met veel toeristisch recreatief verkeer en bij treinstation) en biedt de benodigde fysieke ruimte voor het programma en bijbehorende parkeerfaciliteiten. In Zevenaar en regio zijn geen bestaande panden die aan deze eisen voldoen. Een belangrijk onderdeel van het leisurepark is een Factory Outlet Center. In deze paragraaf gaan wij in op de toegevoegde waarde van het FOC en de regionale behoefte.

² Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking versie 2 november 2013, ministerie van I&M.

Behoeft FOC

Voor de locatie Spoorallee zijn plannen die voorzien in de realisatie van een Factory Outlet Center (FOC) van maximaal 15.000 m² bvo. Dit betreft circa 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De voorgestelde verdeling over de branches is als volgt:

- 55-65% mode 6.600-7.800 m² wvo;
- 10-15% sport 1.200-1.800 m² wvo;
- 10-15% schoenen 1.200-1.800 m² wvo;
- 5-10% home 600-1.200 m² wvo;
- 5% overig outlet assortiment 600 m² wvo.

De afgelopen 15 jaar zijn er in Nederland drie Factory Outlet Centers ontwikkeld. Batavia-Stad in Lelystad, het Designer Outlet in Roermond en Rosada in Roosendaal. De Nederlandse outlet centers vormen een populaire vrijetijdsbesteding en zijn sterk in trek als (mid)dagje uit. Een outlet center bevindt zich op het snijvlak van retail en leisure en onderscheidt zich qua concept en assortiment van het bestaande winkelaanbod³. De outlet centers in Nederland trekken veel bezoekers, voor een belangrijk deel ook van buiten de regio en in Roermond en Roosendaal van over de grens.

In de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en omgeving is geen FOC gevestigd, terwijl de bestaande outlet centers in Nederland ver weg liggen, op een afstand meer dan 100 kilometer. Vanuit Zevenaar is het zo'n anderhalf uur rijden naar Lelystad en Roermond en een uur en drie kwartier naar Roosendaal. Voor de inwoners in de regio rondom Zevenaar duurt de reis iets korter of langer, afhankelijk van de woonplaats in de regio. Het dichtstbijzijnde FOC in Duitsland ligt in Ochtrup, op zo'n anderhalf uur rijden van Zevenaar.

Omdat een FOC een specifiek concept betreft met een sterke bovenregionale functie, is het zinvol om kort de marktsituatie op bovenregionaal niveau te bezien. Uit onderzoek van Ecostra blijkt dat Nederland en het aangrenzende Duitsland in vergelijking met andere West-Europese landen over een relatief beperkt FOC-oppervlak beschikt (zie tabel 2.1).

³ Invulling retailaanbod FOC: Aanbod van minimaal drie maanden oud, restartikelen, samples, B-keuzes en een veelal niet complete maatboog.

land	m ² per 1.000 inwoners*
Zwitserland	10,9
Oostenrijk	8,9
Engeland	8,5
Portugal	7,8
Italië	7,6
Ierland	5,4
Spanje	4,4
Nederland	4,2
Frankrijk	4,1
België	3,0
Duitsland	1,0

* Bron: Outlet Centres in Europe, Ecostra december 2012

Tabel 2.1: FOC oppervlak West Europese landen per 1.000 inwoners

Bij de interpretatie van tabel 2.1 dient bedacht te worden dat sec is gekeken naar de vierkante meters en inwoneraantallen, maar niet naar de herkomst van de bezoekers. Dat is wel belangrijk om een zuiver beeld te krijgen. Landen als Ierland, Groot Brittannië, Spanje, Portugal en Italië hebben weinig buitenlanders onder de bezoekers omdat deze outlets niet dicht bij de grens gelegen zijn. Zwitserland, Oostenrijk en Nederland kennen outlets die direct dan wel zeer nabij de grens liggen, waardoor het aandeel buitenlandse bezoekers groot is. Met name de Duitsers zijn erg gecharmeerd van outlets en rijden daar vele kilometers voor. In Duitsland zijn projectmatig opgezette outlets nog zeer dun bezet, maar Duitsland kent wel een historie wat betreft outletverkopen direct bij de fabriek

Indien rekening wordt gehouden met het forse aandeel buitenlandse bezoekers bij de outlet centers in Roermond (aandeel Duitse klanten > 60%) en in Roosendaal (aandeel Belgische klanten > 30%) bedraagt het FOC-oppervlak in Nederland per 1.000 inwoners 2,9 m² in plaats van de in tabel 2.1 vermelde 4,2 m².

Kortom, in Nederland en Duitsland ligt het aantal FOC's per 1.000 inwoners op het laagste niveau van Europa. Dit betekent dat, uitgaande van een gelijke Europese behoefte, de behoefte onder de Nederlanders voor een extra FOC aanwezig is, aangezien het aanbod momenteel tekort schiet. Zeker in de omgeving rondom Zevenaar en de aangrenzende Duitse regio.

Positie regionale detailhandel

De hiernavolgende tabel 2.2 geeft een indicatie van het huidige functioneren van het winkelaanbod in de regio rondom Zevenaar voor de branchegroep waar het bij een FOC om gaat: mode & luxe.

kenmerk	
aantal inwoners Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Doetinchem*	800.000
bestedingen branchegroep mode & luxe per inwoner*	€ 880,-
koopkrachtbinding**	86%
koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen)**	18%
lokaal gebonden bestedingen (in milj. euro's)	605
koopkrachttoevoeiing (in milj. euro's)	133
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	738
normatieve vloerproductiviteit*	€ 2.360,-
economische ruimte in m ² wvo	313.000
aanbod mode & luxe Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Doetinchem m ² wvo	290.000
uitbreidingsruimte in m ² wvo	23.000

* Zie Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng

** Euregionaal Koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Goudappel Coffeng

Tabel 2.2: Distributieve schets functioneren mode & luxe Stadsregio en Doetinchem

Uit de distributieve schets in tabel 2.2 blijkt dat indicatief in de branchegroep mode & luxe marktruimte aanwezig is voor een versterking van het winkelaanbod met circa 23.000 m² wvo. Bij deze marktruimte zijn enkele nuanceringen te plaatsen:

- In de analyse van de marktruimte is geen rekening gehouden met een toenemend aandeel van aankopen via internet, waardoor de marktruimte wat kleiner kan uitvallen.
- In de analyse is geen rekening gehouden met een toename van de detailhandelsbestedingen als gevolg van een economisch herstel, waardoor de marktruimte wat groter kan uitvallen.
- In de analyse is geen rekening gehouden met de groei van de bevolking in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen waardoor de marktruimte groter kan uitvallen.
- De analyse is exclusief de planinitiatieven in de regio. Volgens het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio⁴ zweeft er zo'n 28.000 m² aan plannen in de branchegroep mode & luxe boven de markt. Het is echter de sterk vraag in hoeverre al deze plannen ook gerealiseerd gaan worden. Zo is bijvoorbeeld het grootschalige Rijnboogproject in Arnhem al afgeschreven.

Voor de meest nuanceringen is het op dit moment nog wat koffiedik kijken hoe de effecten in de praktijk uitpakken. Sommige nuanceringen beperken de marktruimte en andere vergroten deze ruimte. De huidige analyse geeft in elk geval aan dat er op dit moment enige ruimte is voor versterking van het aanbod.

Los van de indicatieve marktruimte en de bijbehorende nuanceringen dient te worden opgemerkt dat het metrage van een FOC maar voor een beperkt deel ten koste gaat van de berekende regionale marktruimte. Dit omdat het merendeel van de bestedingen in het FOC afkomstig is van buiten de regio. Daarbij komt dat de bestaande detailhandel en

⁴ BRO 2013.

andere functies als horeca in de regio ook profiteren van de bovenregionale bezoekers van het FOC en spin-off.⁵

Impact op detailhandelsstructuur

Vanwege het specifieke en onderscheidende concept van een FOC⁶ en de grote reikwijdte, is de overlap met de bestaande detailhandel in Zevenaar en omliggende regio niet groot. In de haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar is uitgebreid aangetoond dat de verdringingseffecten in de mode en sportbranche in de Stadsregio gemiddeld 1,5 tot 1,8% bedraagt. Dit zijn geen percentages die de bedrijfsvoering onder druk zetten en leiden tot leegstand. Daarbij dient bedacht te worden dat naast dit bescheiden verdringingseffect, het FOC ook leidt tot extra bezoekers en spin-off. Van deze synergie effecten kunnen de winkels en overige voorzieningen in Zevenaar en in de regio profiteren. Bovendien zijn de gemeente Zevenaar en andere gemeenten in de regio hard aan het werk om de aantrekkelijkheid van de centrumgebieden te verbeteren.

Voor de winkels in de centra in de omgeving van het FOC, die in hetzelfde marktsegment opereren, kunnen de verdringingseffecten wat hoger uitvallen. Het gaat hier om een beperkt aantal winkels waar de effecten kunnen oplopen tot 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Ook deze percentages hoeven niet direct te leiden tot leegstand. Ondernemers hebben de kans om met hun concept en assortiment in te spelen op het FOC. Het marktsegment kan hetzelfde zijn, maar het assortiment is anders. Een outlet center biedt oudere collecties aan met niet-complete maatbogen. Tevens zijn in outlets mono-brandstores te vinden en deze zijn, met uitzondering van enkele winkels in het centrum van Arnhem en Nijmegen niet of nauwelijks in de overige centra te vinden. Indien de winkels in hetzelfde marktsegment zich weten te onderscheiden van het aanbod in het FOC, zullen de verdringingseffecten lager uitvallen en kunnen zij maximaal profiteren van de spin-off. Ten slotte kan nog opgemerkt worden dat voor winkels buiten de mode- en sportbranche geen sprake zal zijn van verdringingseffecten, maar alleen synergie-effecten zullen optreden. Dit geldt ook voor andere functies als horeca en toeristische voorzieningen als Burgers Zoo of het Openluchtmuseum.

Vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC is de kans op een toename van de leegstand kortom bijzonder klein. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het FOC. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet center niet leidt tot leegstand. Zo heeft Ecorys in opdracht van tegenstanders van het destijds geplande FOC Bleizo nabij Zoetermeer onderzoek verricht naar de gevolgen van een FOC op de winkelstructuur en leegstand. In haar effectanalyse concludeert Ecorys⁷ onder andere dat in de

⁵ Zie ook Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014.

⁶ Invulling retailaanbod FOC: Aanbod van minimaal 3 maanden oud, restartikelen, samples, B-keuzes en een veelal niet complete maatboog.

⁷ Bron: Effectenstudie FOC Bleizo, Ecorys, 2011 in opdracht van gemeente Lansingerland en winkeliersverenigingen Lansingerland.

gebieden met een FOC geen patroon waarneembaar is van afname van het winkel-aanbod⁸.

Conclusie regionale behoefte FOC

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- In de Stadsregio en omgeving geen FOC is gevestigd. De ontwikkeling van een outlet center in Zevenaar vergroot de keuzemogelijkheden van de regionale consument. De inwoners van Zevenaar en regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden naar een FOC.
- Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende Duitsland laag is en er voldoende markt is voor de ontwikkeling van een FOC op de strategische locatie Spoorallee. Daarnaast is in de branchegroep mode & luxe bij de bestaande detailhandel in de regio marktruimte voor een versterking van het aanbod aanwezig.
- Een FOC de voorzieningenstructuur niet aantast en de kans op leegstand niet vergroot. Een FOC is grotendeels complementair aan het bestaande winkelaanbod en trekt het merendeel van de bezoekers van buiten de regio. De verdringingseffecten zijn beperkt en verspreiden zich over een groot gebied en worden voor een belangrijk deel gecompenseerd door synergie effecten.

2.2 Regionale behoefte andere functies leisurepark

Bij de andere functies van het leisurepark gaat het om functies die net als het FOC uitstekend passen bij een snelweglocatie en die de aantrekkelijkheid van het gebied Spoorallee vergroten. Met name de functies horeca, hotel, kinderspeelhal en automotive bieden kansen. Deze functies vormen een aantrekkelijke combinatie met het FOC en versterken elkaar.

Indicatief kan gedacht worden aan de volgende metrages:

- horeca: 2.000-3.000 m²;
 - hotel/fitness/wellness: totaal maximaal 10.000 m²;
 - kinderspeelhal: circa 3.500 m²;
 - automotive: maximaal 5.000 m².
- Het totale aanvullende programma komt op circa 15.000-20.000 m².

Regionale behoefte horeca

De locatie Spoorallee biedt vanwege de ligging nabij de A12 vooral kansen voor doelgericht bezochte en thematische restaurants. Voor deze restaurants gaat het in eerste instantie om een goede bereikbaarheid, gemakkelijk parkeren en een herkenbaar concept. Hierbij kan gedacht worden aan wegrestaurants, family restaurants en fastfood. Dit type restaurant past ook bij het concept van een leisurepark waar mensen in korte tijd veel willen beleven. Het eten is dan vaak ondersteunend en moet snel en efficiënt gebeuren. Dit geldt ook voor de mensen die via de A12 reizen. Zij willen snel een hapje

⁸ Zie ook: Reactie op rapport: Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio (DTnP), Goudappel Coffeng september 2014.

eten. Daarnaast zijn deze restaurants aantrekkelijk voor de inwoners van Zevenaar en omliggende regio die doelgericht en zonder veel gedoe willen eten. Voor het sfeervol dineren en het echte uitgaan zijn consumenten gericht op andere gebieden, zoals de centra van Zevenaar, Arnhem en Doetinchem.

De ontwikkeling van horeca als onderdeel van een leisurepark speelt in op een aantal belangrijke consumententrends, zoals de toenemende combinatie van horeca met retail en andere leisurefuncties, een steeds duidelijker onderscheid tussen doelgericht en recreatief horecabezoek en toenemende thematisering en filialisering.

Het horeca-aanbod in Zevenaar en de Stadsregio blijft iets achter bij het gemiddelde aanbod in Gelderland en Nederland. Dit geldt met name voor de restaurantsector (zie tabel 2.3).

	aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners	aantal restaurants per 10.000 inwoners*
Zevenaar	23,9	5,0
Stadsregio	23,7	5,4
Gelderland	23,9	5,6
Nederland	26,6	6,7

* Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering

Tabel 2.3: Horeca- en restaurantaanbod per 10.000 inwoners

Het relatief beperkte horeca- en restaurantaanbod in combinatie met de weer aantrekkelijke economie duidt er op dat er in Zevenaar en omliggende regio behoefte en vraag is naar een versterking van het aanbod.

Zoals aangegeven biedt de locatie Spoorallee met name goede uitgangspunten voor doelgericht bezochte restaurants als wegrestaurants, fastfood en thematische restaurants. In Zevenaar en omgeving zijn enkele doelgericht bezochte restaurants gevestigd rond de A12. In Duiven is een McDonalds die een functie vervult voor de reizigers op de A12 en bezoekers van het drukbezochte volumineus retailcluster met Ikea als belangrijkste trekker. Ook in Doetinchem ligt een McDonalds aan de snelweg. In Zevenaar zelf zijn een Burger King en AC restaurant gevestigd aan de huidige afslag van de A12 met verderop een wokrestaurant.

Een compact en geconcentreerd concept als het Duitse Autohof ontbreekt in Zevenaar en de omliggende regio. In dit concept gaat het vaak om een grote parkeerplaats met tankstation en meerdere horecaformules. Het kan dan gaan om thans zeker niet in geconcentreerde vorm in de regio op snelweglocaties aanwezige formules als Pizza Hut, Subway, KFC, La Place en Haje. Met de ontwikkeling van dit thans in de regio ontbrekende horecacluster nemen de keuzemogelijkheden voor de (boven)regionale consument toe. Vanwege het onderscheidende concept en de aanwezig marktruimte is de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein. De ontwikkeling

van een compact en gethematiseerd doelgericht bezocht horecacluster betekent eerder een versterking van de structuur en vergroot de keuzemogelijkheden van de consument.

De locatie Spoorallee biedt kansen voor een dergelijke ontwikkeling en kan bovendien dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12, op het moment deze afslag komt te vervallen.

Conclusie behoefte horeca

De vraag of er regionale behoefte voor de ontwikkeling van doelgericht bezochte en thematische horeca op de locatie Spoorallee aanwezig is kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze ontwikkeling inspeelt op de behoefte van de consument. Er is steeds meer behoefte aan thematische restaurants op goed bereikbare locaties, liefst in combinatie met andere vermaaksfunctie. Het leisurepark op de locatie Spoorallee voldoet aan deze eisen, is nieuw voor de regio en voegt wat toe.
- Het aanbod aan thematische restaurants blijft achter in Zevenaar en de Stadsregio. Dit betekent dat er ruimte is voor versterking. Daarbij trekt de economie weer aan, waardoor de marktkansen verder toenemen.
- Het horecacluster aan de Spoorallee onderscheidt zich qua karakter en bezoekmotief nadrukkelijk van de recreatief bezochte horeca in centrumgebieden. Deze complementaire functie in combinatie met de aanwezig marktruimte, maken dat de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein is. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur en extra bezoekers van buiten de regio. Daarnaast kan het leisurepark dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12, op het moment dat deze afslag komt te vervallen.

Regionale behoefte hotel

Voor de hotelsector geldt in grote lijnen hetzelfde als voor de hiervoor beschreven restaurantsector. De locatie Spoorallee biedt vanwege de ligging aan de A12 en bij een treinstation uitstekende mogelijkheden voor een hotel. Deze ligging maakt het hotel aantrekkelijk voor zakelijke bezoekers en mensen op doorreis. De combinatie met de andere functies van het leisurepark zoals het FOC, maakt het hotel daarnaast aantrekkelijk voor de toeristische bezoeker. Daarbij komt dat het hotelaanbod in Zevenaar en regio beperkt is (zie tabel 2.4).

	aantal hotels per 10.000 inwoners*
Zevenaar	0,3
Stadsregio	1,3
Gelderland	1,7
Nederland	1,9

* Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering

Tabel 2.4: Hotelaanbod per 10.000 inwoners

Het relatief beperkte hotelaanbod in Zevenaar en in de Stadsregio maakt de behoefte aan een uitbreiding van het aanbod duidelijk. Daarbij komt dat de aantrekkende economie extra kansen biedt. Ook de combinatie met leisure stuwt de hotelsector. Volgens Horwath HTL⁹ is het aantal toeristische overnachtingen opnieuw toegenomen en vormt nu de meerderheid van het hotelbezoek. Op de locatie Spoorallee wordt met het leisurepark in combinatie met het hotel op deze trend ingespeeld. De combinatie met andere leisurefuncties en de ligging nabij een snelweg en treinstation, maakt het hotel onderscheidend van andere spelers in de regio, zoals de Van der Valk in het nabijgelegen Duiven.

Conclusie behoefte hotel

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een hotel op de locatie Spoorallee kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze ontwikkeling inspeelt op de wensen van de consument. De combinatie van hotel met andere vermaaksfuncties wordt steeds belangrijker. Een hotel als onderdeel van een leisurepark voldoet uitstekend aan de consumentenbehoefte.
- Een dergelijke combinatie is niet in de regio aanwezig en vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument.
- Het hotelaanbod in Zevenaar en de Stadsregio is beperkt en biedt ruimte voor versterking. Daarbij zorgt de aantrekkende economie zeker in de hotelsector voor extra marktkansen.
- De kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en toenemende leegstand is klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking. Een hotel als onderdeel van een leisurepark is onderscheidend en zorgt voor extra bezoekers naar de regio.

Regionale behoefte kinderspeelhal

Het aantal overdekte kinderspeelhallen is de afgelopen 5 jaar snel gegroeid in Nederland¹⁰. Zo is in 2013 in Babberich in het pand van de oude basisschool Kiddiez gestart. Een stand-alone aanbieder met vooral een lokale functie. De overige kinderspeelhallen in de regio liggen vaak dichtbij andere toeristische en recreatieve voorzieningen zoals Het Land van Jan Klaassen naast Landal vakantiepark Stroombroek.

Voor een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee geldt dat de combinatie met de andere functies in het leisurepark het voor een belangrijk deel aantrekkelijk maken. Bijvoorbeeld families met kleine kinderen die het FOC bezoeken en aansluitend de kinderspeelhal. Of families waarvan een deel het outlet center bezoekt en een ander deel de kinderspeelhal. Enigszins vergelijkbaar met Smaland bij Ikea waar de kinderen zich kunnen vermaken. De behoefte aan de kinderspeelhal op de Spoorallee is daarom voor een belangrijk deel bovenregionaal en anders dan die van Kiddiez in Babberich. Ondanks het verschil in verzorgingsfunctie zullen Kiddiez en een kinderspeelhal in het leisurepark op de Spoorallee elkaar op lokaal en regionaal niveau voor een deel kunnen overlappen. Om eventuele overlap en de onderlinge concurrentie te beperken, is het zaak dat beide speelhallen qua concept zo veel mogelijk onderscheidend zijn en elkaar aanvullen. Zoals Kiddiez

⁹ Bron: Consultancy NL 2014,

¹⁰ Zie ook Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014,

ook anders is dan het Land van Jan Klaassen. Vanwege het verschil in verzorgingsfunctie en doelgroep is er in essentie al een flink onderscheid aanwezig in de concepten van Kiddeiz en een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee.

Conclusie behoefte kinderspeelhal

De vraag of sprake is van een regionale behoefte aan een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord:

- Als het concept zich weet te onderscheiden van de bestaande aanbieders in de omgeving en het ondersteunend is aan het FOC. Zoals Kiddiez nu anders is dan het Land van Jan Klaassen.
- Doordat de kinderspeelhal onderdeel uitmaakt van het leisurepark en voor een deel een bovenregionale functie verzorgt zijn de mogelijkheden hiervoor in de basis aanwezig.
- Bij voldoende onderscheidend vermogen is de kans op leegstand klein.

Regionale behoefte automotive

Wat betreft automotivebedrijven is Zevenaar en de regio redelijk voorzien en zijn er kansen voor verplaatsing van al in Zevenaar gevestigde bedrijven. Een bedrijf dat qua concept sterk inspeelt op de actuele trends en goed past bij de bovenregionale functie van het leisurepark is The Good Car/Bike Company in Zevenaar. Dit bedrijf is gespecialiseerd in elektrische voertuigen. Daarnaast kunnen nieuwe concepten profiteren van de kwaliteit van de locatie en aantrekkingskracht van het leisurepark en de keuzemogelijkheden van de consument vergroten. Bij een vernieuwend concept kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een concept op het gebied van autotuning als Rinspeed en dienstverleners als Carglass of een luxe wasstraat.

Conclusie behoefte automotive

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van automotive op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als:

- Het gaat om een voor de regio nieuw concept met onderscheidend vermogen dat inspeelt op het bezoeken van het leisurepark en de bovenregionale aantrekkingskracht van dit park.
- Bij voldoende onderscheidend vermogen is de kans op leegstand klein.

2.3 Regionale behoefte supermarkt

De ontwikkeling van een supermarkt maakt geen onderdeel uit van het leisurepark, maar is bedoeld voor de inwoners van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen. Het gaat hier om een nieuwe woonwijk met in totaal 1.300 woningen¹¹ en 3.000 tot 3.500 inwoners. Met een supermarkt wordt het voor de inwoners van Groot Holthuizen mogelijk om de boodschappen in de eigen wijk te doen. De supermarkt vervult daarnaast een functie als ontmoetingsplek in de nieuwe wijk en vergroot de sociale cohesie. Tevens blijkt uit onderzoek dat een nieuwe wijk aantrekkelijker wordt, indien functies al een supermarkt

¹¹ Bron: gemeente Zevenaar.

aanwezig zijn. Een supermarkt vergroot de aantrekkingskracht van een wijk en kan de afzet van woningen en ontwikkeling van de wijk stimuleren.

De wijkverzorgende supermarkt in Groot Holthuizen omvat maximaal 1.200 m² bvo. De supermarkten in Zevenaar hebben de kans gekregen zich in te schrijven voor deze ontwikkeling. Bij de keuze van de supermarkt stond voor de gemeente Zevenaar de kwaliteit van de voorzieningenstructuur voorop. De supermarktformule COOP scoorde het best. Naast de ontwikkeling van de supermarkt in Groot Holthuizen, zegde COOP toe de supermarkt in het centrum van Zevenaar open te houden en in de kleine kern Babberich een supermarkt te realiseren. Hierdoor is het voor de circa inwoners van Babberich mogelijk (vergeten) boodschappen in de eigen kern te doen.

In 2008 is door MKB Reva onderzoek gedaan naar de supermarktstructuur in Zevenaar¹². Dit onderzoek concludeerde dat een supermarkt in Groot Holthuizen weinig negatieve effecten zal hebben voor de bestaande detailhandels-/supermarktstructuur in de kern Zevenaar, maar dat de supermarkt in Babberich onder druk kon komen te staan. Het risico voor Babberich is door de afspraken met de COOP ondervangen.

In tabel 2.5 is een actuele analyse van de supermarktsector in de gemeente Zevenaar opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen.

kenmerk	
aantal inwoners gemeente Zevenaar*	32.300
supermarktbestedingen per inwoner**	€ 1.800
koopkrachtbinding***	85%
koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen)****	20%
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	62
supermarktaanbod gemeente Zevenaar m ² wvo*****	8.500
gerealiseerde vloerproductiviteit per m ² wvo	7.300
* Bron CBS	
** Bron: kengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD	
*** Bron: Gebaseerd op koopstromenonderzoek Stadsregio waarbij rekening is gehouden met een versterking van de supermarktsector en realisatie van supermarkt in Groot Holthuizen	
**** Aanbod is inclusief supermarkt Groot Holthuizen	

Tabel 2.5: Distributieve schets supermarktsector inclusief supermarkt Groot Holthuizen

Uit de analyse blijkt dat de gerealiseerde vloerproductiviteit in de supermarktsector € 7.300,- per m² bedraagt. Dit is circa 10% lager dan de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in supermarktsector van € 8.100,- per m². Een iets lagere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde, hoeft niet te duiden op een probleem. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is gebaseerd op veel verschillende situaties, variërend van supermarkten in binnensteden en grote stadsdeelcentra tot dorpsupermarkten. Het hoeft

¹² Ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktstructuur te Zevenaar, MKB Reva, april 2008.

geen betoog dat een dorpssupermarkt met een lagere vloerproductiviteit uit kan, dan een supermarkt in een binnenstad. Daarnaast is de formule en schaalgrootte van de supermarkten van belang. Rekeninghoudend met de functie en samenstelling van het supermarktaanbod, wordt verwacht dat de supermarkten in de gemeente Zevenaar met een iets ondergemiddelde vloerproductiviteit kunnen renderen en leegstand niet op de loer ligt. Zo bezitten de supermarkten in het centrum een moderne omvang en sterke marktpositie. Net als het onderzoek van MKB Reva constateren wij dat de kleinere dorps-supermarkt in Babberich het onder meer vanwege het beperkte lokale draagvlak moeilijk kan krijgen. Zoals aangegeven zorgen de afspraken tussen de gemeente en COOP ervoor dat deze supermarkt overeind zal blijven.

Voor de supermarkt in Groot Holthuizen geldt eveneens dat het lokale draagvlak met circa 3.000 tot 3.500 inwoners aan de kleine kant is. Dit betekent dat de supermarkt ook bestedingen van buiten de wijk zal moeten trekken. De ligging bij het treinstation en het leisurepark biedt daarvoor mogelijkheden. De supermarkt kan profiteren van aankopen van treinreizigers en bezoekers van het leisurepark die op weg naar huis boodschappen verrichten. Ook kan gedacht worden aan de werknemers van het aangrenzende bedrijventerrein en de werknemers en bezoekers van de andere functies in Zevenaar Oost. Vanwege het sterke supermarktaanbod in het centrum van Zevenaar, achten wij het niet waarschijnlijk dat een wijksupermarkt in Groot Holthuizen veel bestedingen vanuit de andere wijken van Zevenaar zal behalen.

Conclusie behoefte supermarkt Groot Holthuizen

De vraag of er een regionale behoefte is aan een supermarkt in Groot Holthuizen kan met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze supermarkt een behoefte vervult van de nieuwe inwoners van de wijk Groot Holthuizen. Het maakt het mogelijk om in de eigen wijk boodschappen doen. Bovendien vergroot een supermarkt de aantrekkelijkheid van een wijk en de sociale cohesie en kan het ontwikkeling van een wijk stimuleren.
- Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval en leegstand van bestaande supermarkten in Zevenaar. Door de afspraken tussen gemeente Zevenaar en COOP, wordt het zelfs mogelijk dat de supermarkt in de kleine kern Babberich overeind kan blijven. Daarnaast zal een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding- en toevloeiing in enige mate kunnen vergroten.

2.4 Leegstand en impact op de structuur

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we nog eens kort en expliciet in op de mogelijke kans op leegstand en eventuele consequenties voor de voorzieningenstructuur. In dit hoofdstuk is eerder aangetoond dat de kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een leisurepark klein is. Dit geldt voor alle functies. Desalniettemin volgt hierna een korte schets per functie, van de eventuele consequenties van mogelijke leegstand.

FOC

Op dit moment staat in Nederland en Gelderland circa 7% van de winkelpanden leeg. De leegstand in gemeenten waar een FOC mogelijk effect op zou kunnen hebben, zoals Arnhem, Nijmegen, Doetinchem en Zevenaar bevindt zich ook rond de 7%. Variërend van 6,5% tot 7,5%. Daarbij komen de leegstandspercentages van deze gemeenten overeen met het gemiddelde van gemeenten in een vergelijkbare inwonersklasse. De kans dat de leegstand in Zevenaar en omliggende regio toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is zoals gezegd zeer klein. De verdringingseffecten zijn klein, verspreiden zij zich over een groot gebied en worden voor een deel gecompenseerd door synergie-effecten.

Relatief gezien kunnen de effecten van een FOC het grootst zijn in de mode en sportwinkels die zich in hetzelfde marktsegment bevinden als de merken van het FOC. Het gaat dan om sportzaken en modewinkels in het hoogwaardige marktsegment. Deze bevinden zich vooral in de A-gebieden van de binnensteden van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem. Op dit moment is de leegstand in de A-gebieden beperkt en doet leegstand zich vooral voor in de B- en C-gebieden van deze binnensteden. In het onwaarschijnlijke geval dat door een FOC leegstand zou ontstaan, verwachten wij dat winkelruimten in de A-gebieden van deze binnensteden weer worden ingevuld. De A-gebieden blijven aantrekkelijk als vestigingsplaats voor winkels. Dit in tegenstelling tot de B- en C-gebieden waar de trend is dat winkels vertrekken en worden heringevuld met andere functies (diensten, wonen) of leegstand ontstaat. Dit is een proces dat zich in vrijwel alle B- en C-gebieden van binnensteden in Nederland voordoet en los staat van de ontwikkeling van een FOC.

Voor Zevenaar geldt dat de overlap tussen het FOC met de bestaande winkels klein is. Het gaat om een zeer beperkt aantal winkels die zich in hetzelfde marktsegment bevinden. Deze bevinden zich in het A-gebied van het centrum van Zevenaar. In tegenstelling tot A-gebieden van de centra van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem, zal bij een onwaarschijnlijke kans op leegstand, herinvulling met mode en sport in het centrum van Zevenaar lastiger zijn. Dit komt omdat centra met de omvang en functie van Zevenaar het steeds moeilijker krijgen op het gebied van recreatief winkelen. De consument wil ruime keuzemogelijkheden en richt voor het recreatieve winkelen in toenemende op grotere binnensteden als die van Arnhem en Nijmegen. Met of zonder outlet center, geldt dat de consumententrends er voor zorgen dat een functie voor modisch winkelen in centra als die Zevenaar steeds moeilijker zal worden. Vrijkomende panden in het A-gebied kunnen weer opgevuld worden door andere (detailhandels)functies en verplaatsing van aanbieders uit het B- en C-gebied. Deze verplaatsing kan tot leegstand in de B- en C-gebieden leiden, maar betekent ook dat het centrum compacter wordt. Zoals aangegeven is dit een proces dat zich in veel centra met de omvang en functie als die van Zevenaar voltrekt of gaat voltrekken. De vestiging van een outlet center staat hier los van.

Bovendien houdt het centrum van Zevenaar een belangrijke functie als boodschappen-centrum. Dit komt niet in het geding. Hierdoor blijft altijd reuring in het centrum, waardoor het woon-, werk-, en leefklimaat niet in het geding komt als gevolg van de realisatie van het FOC.

Kortom:

- De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is uiterst klein. De verdringingseffecten zijn klein en verspreiden zich over een groot gebied. Bovendien moet niet vergeten worden dat de bezoekersstromen naar het FOC ook kansen bieden en ondernemers qua assortiment en marktpositionering kunnen inspelen op het FOC.
- De kans is groot dat eventuele 'theoretische' leegstand in de A-gebieden van de centra van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem weer wordt ingevuld. Deze A-gebieden blijven een aantrekkelijke vestigingsplaats voor winkels. Herinvulling van 'theoretische' leegstand in het A-gebied van het centrum van Zevenaar met modische winkels zal lastiger zijn. Centra met de omvang en functie als die van Zevenaar verliezen terrein op het gebied van modisch winkelen. De consument richt zich in steeds sterkere mate op de grotere centra die ruime keuze bieden. Leegstand in het A-gebied van Zevenaar kan opgevuld worden door verplaatsing van andere (detailhandels)functies uit het B- en C-gebied. Dit leidt er toe dat er leegstand in het B- en C-gebied kan ontstaan die door andere functies opgevuld kunnen worden, maar ook dat het centrum compacter wordt. Een dergelijke ontwikkeling is veeleer ingegeven door de algemene trends en ontwikkelingen in het consumentengedrag, dan door de vestiging van een FOC.
- Aantasting van de lokale en regionale voorzieningenstructuur als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is daarom niet waarschijnlijk.

Horeca

Ook voor de horeca geldt dat de kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark klein is. Deze doelgericht bezochte en thematische horeca onderscheidt zich in sterke mate van de horeca in het centrum van Zevenaar en de centra in de omgeving. Vanwege het doelgerichte karakter zijn er enige raakvlakken met de fastfood en wegrestaurants op snelweglocaties in de omgeving, zoals de Burgerking, AC en het wokrestaurant bij de huidige afslag van de A12. Door de combinatie met de andere functies van het leisurepark en het bovenregionale karakter van dit park is er ook sprake van onderscheid. Daarnaast is marktruimte in deze sector aanwezig. In het onwaarschijnlijke geval dat ondanks de aanwezige marktruimte en verschil in verzorgingsfunctie leegstand zal ontstaan, zal dit in theorie alleen kunnen gelden voor aanbieders op een locatie als die bij de huidige afslag van de A12. Opgemerkt kan worden dat voor aanbieders op deze locatie het leisurepark ook kansen biedt. Het leisurepark kan dienen als opvanglocatie voor deze aanbieders, indien de huidige afslag van de A12 in Zevenaar dicht gaat.

Kortom: De kans op leegstand is klein en een aantasting van de voorzieningenstructuur onwaarschijnlijk.

Hotel

Voor de hotelsector geldt hetzelfde als voor de horecasector. Het hotel in het leisurepark onderscheidt zich qua verzorgingsfunctie en doelgroep van de hotels in de regio. Daarnaast zijn er ruime marktmogelijkheden aanwezig in deze sector. De kans op leegstand is kortom klein. In het onwaarschijnlijke geval dat er al leegstand zou ontstaan, zou in theorie het hotel bij de huidige afslag van de A12 nog de meeste kans maken. Voor dit hotel geldt net als voor de horeca op deze locatie, dat het leisurepark als opvanglocatie

kan dienen, mocht deze afslag dichtgaan. Om goed in te spelen op het karakter van het leisurepark, is dan een aanpassing van het concept van het hotel nodig.

Kortom: De kans op leegstand is klein en een aantasting van de voorzieningenstructuur onwaarschijnlijk.

Kinderspeelhal

De kans op leegstand is klein bij voldoende onderscheidend vermogen van de kinderspeelhal op de locatie Spoorallee. Het onderscheidend vermogen zit in de basis goed. De kinderspeelhal op de locatie Spoorallee maakt onderdeel uit van het leisurepark, richt zich voor een groot deel op de bovenregionale bezoeker en is ondersteunend aan de andere functies van het park. Daarbij komt dat de aanbieders in de regio zoals Kiddiez of Het land van Jan Klaasen allemaal hun eigen karakter, signatuur en doelgroep hebben. Vanwege de ligging zou Kiddiez in Babberich nog de meeste effecten van een kinderspeelhal kunnen ondervinden, indien er weinig onderscheidend vermogen zou zijn. Het is dan nog maar de vraag of dit ook zou leiden tot leegstand. Mocht dit desondanks toch het geval zijn, dan zou dit geen aantasting van de voorzieningenstructuur betekenen. Een kinderspeelhal vormt geen basisbehoefte voor een dorp en bovendien zijn er in de regio ook nog andere kinderspeelhallen. Wel zou het jammer zijn, omdat de invulling van een oud schoolpand met een kinderspeelhal een mooi voorbeeld is van een succesvolle herinvulling van leegstaand vastgoed.

Kortom: Bij onvoldoende onderscheidend vermogen bestaat er een kleine kans dat de kinderspeelhal in Babberich effect ondervindt en in het uiterste geval dit pand leeg komt te staan. Deze kans is niet groot en zal bovendien niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hierdoor niet direct in het geding.

Automotive

De meeste automotivebedrijven in Zevenaar en regio bevinden zich op een bedrijventerrein. Deze bedrijven kunnen effecten ondervinden van de ontwikkeling van automotive in het leisurepark, indien sprake zou zijn van weinig onderscheidend vermogen. Gezien het karakter en de verzorgingsfunctie van het leisurepark wordt ingezet op een vernieuwend concept met een bovenregionale functie. In het geval dat het onderscheidende vermogen niet aanwezig zou zijn, dan kunnen automotivebedrijven in de regio effecten ondervinden. Het is dan overigens nog maar de vraag of dit ook tot leegstand leidt. Dan zou in het uiterste geval een pand op een bedrijventerrein leeg kunnen komen te staan. Dit zal echter niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur.

Kortom: Bij onvoldoende onderscheidend vermogen is er een kans dat in het uiterste geval een pand op een bedrijventerrein leeg komt te staan. Dit leidt niet tot aantasting van de voorzieningenstructuur. Gezien het karakter en de verzorgingsfunctie van het leisurepark, wordt de kans op onvoldoende onderscheidend vermogen en hiermee leegstand niet groot geacht.

Supermarkt

De supermarkt in Zevenaar Oost vormt geen onderdeel van het leisurepark, maar is primair bedoeld voor de inwoners van Groot Holthuizen. Zoals in dit hoofdstuk eerder is aangetoond is de kans klein dat de ontwikkeling van deze wijksupermarkt leidt tot het omvallen van bestaande supermarkten. De dorpssupermarkt in Babberich is het meest kwetsbaar, maar wordt door de afspraken tussen gemeente en COOP juist beschermd.

Kortom: De kans op leegstand is klein. Daarnaast wordt het door deze ontwikkeling mogelijk gemaakt om een dorpssupermarkt in Babberich overeind te houden. Er is daarom geen sprake van een aantasting van de voorzieningenstructuur, maar eerder van een verbetering.

3 Conclusie

In dit afsluitende hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten en conclusies uit de toets aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking kort op een rij gezet:

- *Regionale behoefte FOC:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met ja worden beantwoord. Een bezoek aan een Factory Outlet Center is een populaire vrijetijdsbesteding. Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende Duistland is beperkt. In Oost-Nederland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen is helemaal geen FOC aanwezig. Met de ontwikkeling van een FOC op de Spoorallee in Zevenaar wordt een concept toegevoegd dat nieuw is voor de regio en grotendeels aanvullend en complementair is aan het bestaande aanbod. Hiermee worden de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de regio vergroot qua diversiteit en prijs. Inwoners van Zevenaar en de omliggende regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden om een outlet center te kunnen bezoeken, maar kunnen in de eigen regio terecht.
In het rapport: 'Haalbaarheid en effecten leisurepark Spoorallee Zevenaar' is bovendien aangetoond dat er volop markt aanwezig is voor een FOC op deze locatie. Daarnaast is binnen de Stadsregio enige marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het winkelaanbod in de branchegroep mode & luxe aanwezig. Vanwege de beperkte verdringingseffecten van een FOC, die bovendien voor een groot deel worden gecompenseerd door synergie-effecten, wordt het niet realistisch geacht dat een toename van de leegstand zal optreden. Onderzoek van Ecorys naar de effecten van de FOC's op de ontwikkeling van leegstand bevestigt deze conclusie. De kans op een verslechtering van de regionale detailhandelsstructuur en toenemende leegstand is kortom klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur. Met een FOC nemen de keuzemogelijkheden voor de regionale consument toe en worden bovendien nieuwe bezoekers naar de regio getrokken.
- *Regionale behoefte horeca:* De vraag of er regionale behoefte voor de ontwikkeling van doelgericht bezochte en thematische horeca op de locatie Spoorallee aanwezig is kan volmondig met ja worden beantwoord. De locatie Spoorallee biedt mede vanwege de ligging aan de A12 goede uitgangspunten voor doelgericht bezochte horeca zoals wegrestaurants, fastfood en themarestaurants. De ontwikkeling van doelgericht bezochte horeca op de locatie Spoorallee speelt in op trends als de toenemende

themativering en filialisering in de horeca. Daarnaast speelt het in op de actuele wensen van de consumenten die in steeds sterkere mate een combinatie en clustering van functies willen. In Zevenaar en de regio zijn enkele fastfood- en wegrestaurant op snelweglocaties gevestigd, maar is geen sprake van een divers cluster horecaformules in combinatie met andere leisurefuncties. De Spoorallee is hiervoor een aantrekkelijke locatie. Zeker als onderdeel van een leisurepark. Hiervoor is ook op regionaal niveau marktruimte en behoefte aanwezig. Het aanbod aan horeca en restaurants blijft wat achter in Zevenaar en regio. Daarbij biedt het economische herstel extra kansen voor de horeca. Met de ontwikkeling van dit thans in de regio ontbrekende horecacluster nemen de keuzemogelijkheden voor de (boven)regionale consument toe. Vanwege het onderscheidende concept en de aanwezig marktruimte is de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein. De ontwikkeling van een compact en gethematiseerd doelgericht bezocht horecacluster betekent eerder een versterking van de structuur en vergroot de keuzemogelijkheden van de consument. De locatie Spoorallee kan gebruikt worden voor thans niet in geconcentreerde vorm in de regio op snelweglocaties aanwezige formules als Pizzahut, Subway, KFC, La Place en Haje. Daarnaast kan de locatie Spoorallee dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12.

- *Regionale behoefte hotel:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een hotel op de locatie Spoorallee kan kortom volmondig met ja worden beantwoord. De Spoorallee vormt een aantrekkelijke en onderscheidende locatie voor een hotel. Vanwege de ligging bij de A12 en treinstation en als onderdeel van het leisurepark. Een dergelijke combinatie is niet in de regio aanwezig en vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument. Het beperkte aanbod in Zevenaar en de Stadsregio, de aantrekkende economie en het sterk toenemende belang van de combinatie hotel en leisure maken dat er ruimte en behoefte is aan een versterking van het hotelaanbod. De kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand is zeer klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur.
- *Regionale behoefte kinderspeelhal:* De vraag of sprake is van een regionale behoefte aan een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als het concept zich weet te onderscheiden van de bestaande aanbieders in de omgeving. Doordat de kinderspeelhal onderdeel uitmaakt van het leisurepark en voor een deel een bovenregionale functie verzorgt zijn de mogelijkheden hiervoor in de basis aanwezig. De kracht van een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee ligt voor een belangrijke deel in de combinatie met de andere onderdelen van het leisurepark zoals het FOC. De behoefte aan de kinderspeelhal is daarmee voor een groot deel bovenregionaal. Op regionaal niveau wordt er met de ontwikkeling van een kinderspeelhal op een goed bereikbare locatie ingespeeld op de landelijke groei van het aantal kinderspeelhallen. Bedacht dient te worden dat er enige overlap kan optreden met de kinderspeelhal in Kiddiez in Babberich. Eventuele regionale concurrentie kan beperkt worden indien de concepten van beide kinderspeelhallen zich van elkaar weten te onderscheiden. Zoals Kiddiez nu anders is dan het Land van Jan Klaassen.
- *Regionale behoefte automotive:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van automotive op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als het gaat om een voor de regio compleet nieuw concept. Daarnaast kan de ontwikkeling dienen als opvanglocatie als de huidige afslag van de A12 wordt afgesloten en een bedrijf als bijvoorbeeld The Good Car Company wil verplaatsen en uitbreiden. Dit

bedrijf past vanwege haar onderscheidende concept goed bij het leisurepark en kan daar profiteren van de bovenregionale aantrekkingskracht van het park.

- *Regionale behoefte supermarkt:* De vraag of er regionale behoefte is voor de ontwikkeling van een wijksupermarkt in Groot Holthuizen kan met ja worden beantwoord. Deze supermarkt voorziet in een behoefte van de inwoners van deze nieuwe wijk en maakt het mogelijk om in de eigen wijk boodschappen doen. Bovendien vergroot een supermarkt de aantrekkelijkheid van een wijk en de sociale cohesie en kan het ontwikkeling van een wijk stimuleren. Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval en leegstand van bestaande supermarkten in Zevenaar. Door de afspraken tussen gemeente Zevenaar en COOP, blijft de supermarkt in de kleine kern Babberich overeind. Daarnaast zal een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding- en toevloeiing in enige mate kunnen vergroten.
- *Leegstand en impact op de voorzieningenstructuur:* De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.