

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie



Maasdonk

**Vliegende verkoop
Van der Valk Hotel Nuland**



DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Maasdonk

Opdrachtgever: Pouderoyen Compagnons
Projectnummer: 793.1008
Datum: 18-05-2009

Vliegende verkoop Van der Valk Hotel Nuland

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS
Voorstadslaan 254
6542 TG Nijmegen
T 024 - 379 20 83
F 024 - 378 06 53
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Vliegende verkopen in Hotel Nuland	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Vliegende verkoop	2
2.3	Vliegende verkoop Hotel Nuland	2
3	Detailhandelsstructuur gemeente Maasdonk	4
3.1	Ligging en kenmerken Maasdonk	4
3.2	Winkelaanbod in Maasdonk	5
3.3	Conclusie	7
4	Duurzame ontwricting van de aanbodstructuur	8
4.1	Het begrip duurzame ontwricting	8
4.2	Regeling vliegende verkopen	8
4.3	Conclusie	9
Bijlage 1	Sleutelinformanten	10
Bijlage 2	Winkelaanbod Maasdonk	10
Bijlage 3	Begrippenlijst	12

1 Inleiding

Aanleiding en context

Pouderoyen Compagnons is door Motel Nuland Exploitatie BV gevraagd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor haar vestiging in Nuland. In Van der Valk Hotel Nuland vinden met enige regelmaat vliegende verkopen plaats. In het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' heeft de gemeenteraad van Maasdonk de vliegende verkopen echter niet positief bestemd. Volgens de Raad van State (uitspraak: 01-08-2007) heeft de gemeenteraad van Maasdonk bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' nagelaten te onderzoeken of de vliegende verkopen een dusdanig structureel karakter hebben dat deze in het plan positief zouden moeten worden bestemd.

Vraagstelling

Pouderoyen Compagnons heeft Droogh Trommelen en Partners (DTNP) gevraagd om een distributie-planologisch onderzoek te doen met betrekking tot de vliegende verkoop in Hotel Nuland. Dit onderzoek moet een onderbouwing bieden voor de mate waarin

vliegende verkopen in Hotel Nuland mogen plaatsvinden in relatie tot de bestaande winkelstructuur.

Voor dit onderzoek zijn de volgende vragen relevant:

1. Hoe kan het begrip 'vliegende verkoop' worden gedefinieerd?
2. Hoe vaak hebben de afgelopen jaren in Hotel Nuland vliegende verkopen plaatsgevonden en in welke branches?
3. Hoe ziet de bestaande detailhandelsstructuur in Maasdonk eruit?
4. Hoeveel (en welke) vliegende verkopen leiden vanuit distributie-planologisch oogpunt niet tot een duurzame ontwikkeling van de detailhandelsstructuur?

Werkwijze

Tijdens het onderzoek hebben wij overleg gevoerd met vertegenwoordigers van Hotel Nuland en gemeente Maasdonk. Daarnaast hebben wij gesproken met de lokale winkeliersverenigingen en de Kamer van Koophandel Brabant.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een definitie van het begrip 'vliegende verkoop' en onderzoeken we in welke mate en omvang dit in Hotel Nuland plaatsvindt. Hoofdstuk 3 behandelt de detailhandelsstructuur in de gemeente Maasdonk. In hoofdstuk 4 geven we aan wanneer er (geen) sprake is van duurzame ontwikkeling en doen we een voorstel voor een regeling met betrekking tot de vliegende verkopen in het bestemmingsplan.

2 Vliegende verkopen in Hotel Nuland

2.1 Inleiding

Van der Valk Hotel Nuland is gelegen aan de zuidkant van de kern Nuland, nabij afslag 51 van de Rijkweg A59 en de Van Rijckevorselweg richting Vinkel. Het hotel ligt op circa 1 kilometer afstand van het winkelgebied van Nuland (aan en rondom het Prins Bernhardplein) en op ± 4 km van het Dorpsplein in Geffen, waar de plaatselijke detailhandel geconcentreerd is. Het centrum van Vinkel ligt op ± 3 km afstand.

In Hotel Nuland vinden met enige regelmaat beurzen, veilingen, modeshows, tentoonstellingen en detailhandel (vliegende verkoop) plaats. In dit hoofdstuk gaan we eerst in op het begrip 'vliegende verkoop'. Daarna gaan we in op het aantal en aard (omvang en branchering) van de vliegende verkopen, die de afgelopen jaren in Hotel Nuland plaatsvonden.

2.2 Vliegende verkoop

Het begrip 'vliegende verkoop' of 'vliegende winkel' is als volgt te definiëren:

“Het gedurende een korte periode (enkele uren of dagen) verkopen van artikelen aan particulieren, vanuit een ruimte zonder detailhandelsbestemming.”

Vliegende verkopen vinden vaak plaats in horecagelegenheden, partycentra, hotels, sportcomplexen of sociaal culturele centra. De producten worden vaak in een gehele partij aangeboden. Het kan gaan om magazijn-opruiming, verouderde producten (kerstartikelen, levensmiddelen), actuele producten (rageproducten) of restpartijen. De aangeboden producten zijn bijvoorbeeld kleding, computers, fietsen en boeken. De producten worden veelal tegen een lage prijs verkocht.

2.3 Vliegende verkoop Hotel Nuland

In Hotel Nuland zijn de afgelopen jaren met grote regelmaat grote en kleine ruimtes verhuurd voor het showen of verkopen van producten, voor beurzen en veilingen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende soorten activiteiten in de afgelopen jaren.

Bijeenkomsten Hotel Nuland 2000-2008

Veilingen (huizen)
Verkoop huizen buitenland
Verkoop reizen
Emigratie
Verkoop aan bedrijven
Gezondheidsproducten
Kunstverkoop
Hobbybeurzen
Verkoop dranken (wijn)
Verkoop kleding
Verkoop fietsen

Bron: Van der Valk Hotel Nuland (2009)

Het aantal shows, verkopen, beurzen en veilingen bedroeg de afgelopen jaren in totaal gemiddeld tussen de 25 à 50 per jaar. Deze bijeenkomsten variëren in duur van één dagdeel tot meerdere dagen, in zaalruimtes van 40 vierkante meter tot 1.000 vierkante meter.



Voorbeeld van een bruidsmodeshow



Veilingen woningen: geen vliegende verkoop



Fietsenverkoop: vliegende verkoop

Niet alles is 'vliegende verkoop'

Bij veel van de bijeenkomsten die bij Van der Valk Hotel Nuland hebben plaatsgevonden vindt geen directe verkoop plaats aan particulieren. Veilingen van woningen, verkoop van buitenlandse woningen, verkoop van producten aan zakelijke gebruikers (bijv. software, accountantsdiensten, leermiddelen) en bijeenkomsten zonder commercieel oogmerk (hobbybeurzen) zijn niet te typeren als vliegende verkoop.

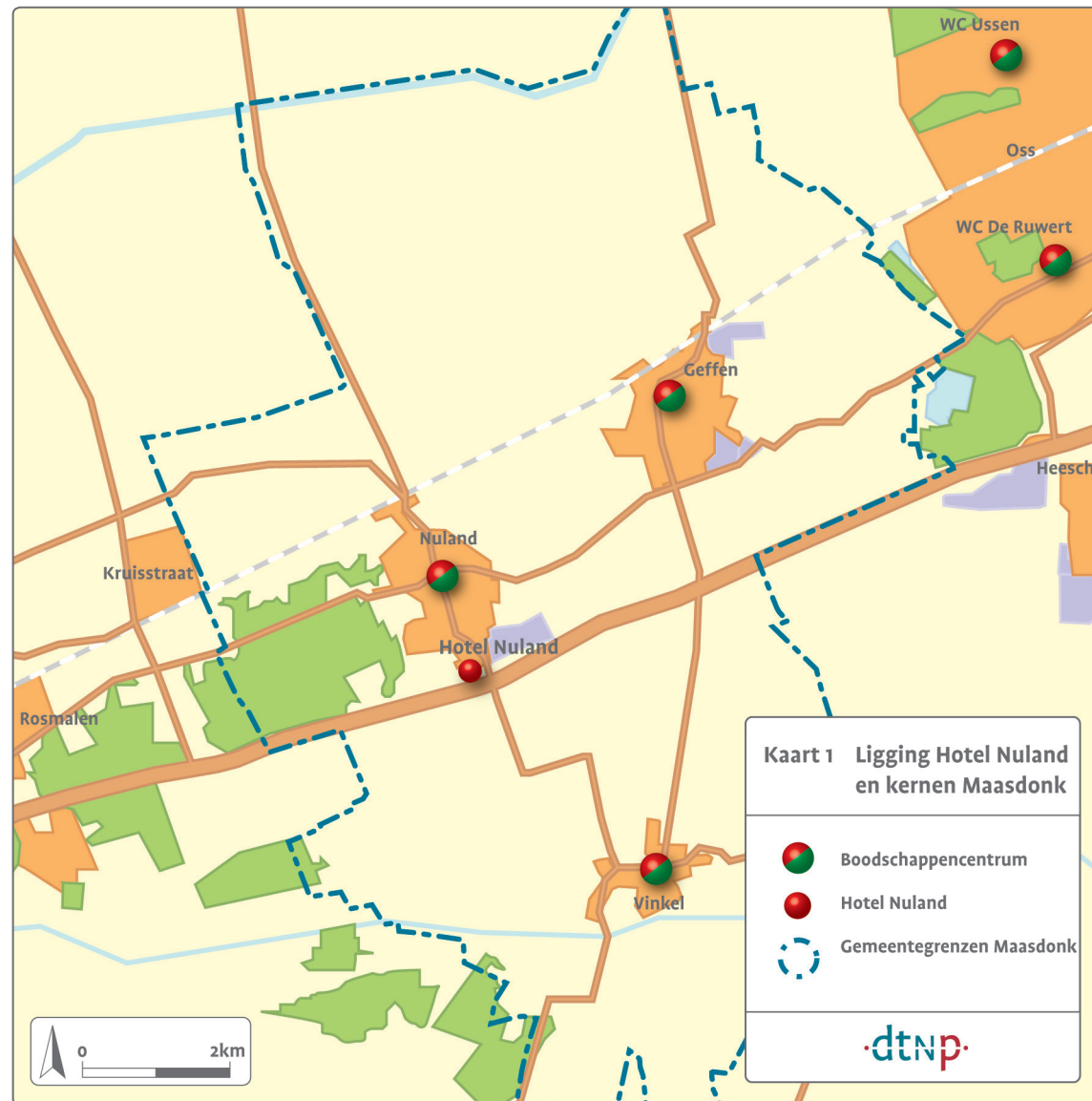
Tussen 2000 en 2008 zijn per jaar circa 15 à 20 bijeenkomsten aan te duiden als 'vliegende verkoop'. Bij deze vliegende verkopen zijn conserven, wijnen, persoonlijke verzorging, fietsen, hobby-artikelen, gezondheidsproducten, kleding (waaronder bruids- en kinderkleding) en kunst verkocht.

3 Detailhandelsstructuur gemeente Maasdonk

3.1 Ligging en kenmerken Maasdonk

De gemeente Maasdonk heeft 11.290 inwoners en bestaat uit de kernen Geffen, Nuland en Vinkel. Geffen (4.600 inwoners) en Nuland (4.310 inwoners) zijn nagenoeg even groot. Vinkel (2.380 inwoners) is beduidend kleiner. Maasdonk ligt tussen Oss en Rosmalen (kaart 1). Maasdonk ligt op relatief korte afstand van grote centra met een ruim recreatief winkelaanbod, zoals Oss, Uden en 's-Hertogenbosch. Nabijgelegen complete boodschappencentra zijn De Ruwert en Ussen in Oss-west en Rosmalen- en Heesch-centrum.

Met de aanleg van de rijksweg A59 is de regionale ontsluiting verbeterd. Geffen is daardoor echter niet meer direct aangesloten op het hoofdwegennet.



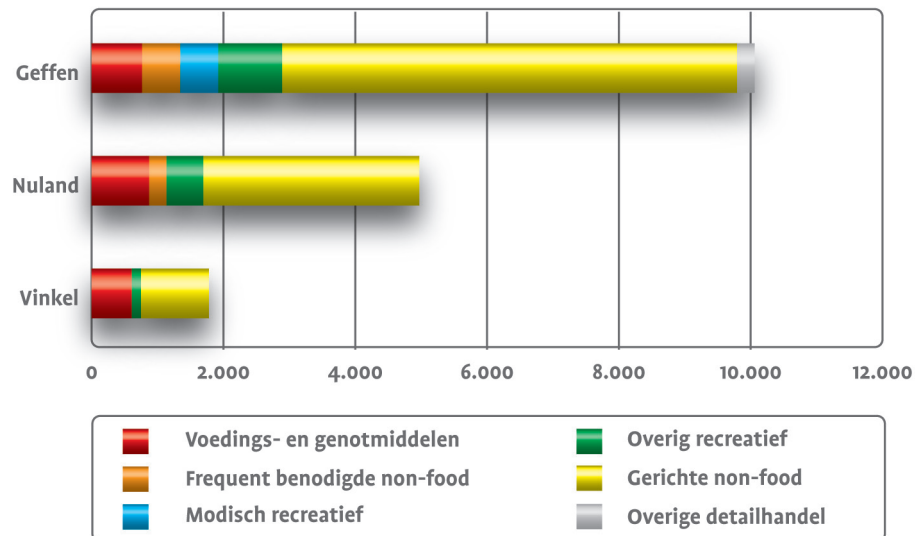


Supermarktaanbod is in alle kernen aanwezig



Eén van de bakkers in de gemeente Maasdonk

Figuur 1 Winkelaanbod per kern in de gemeente Maasdonk (m² vvo)



Bron: Locatus Retailverkenner (oktober, 2008); bewerking Droogh Trommelen en Partners

3.2 Winkelaanbod in Maasdonk

Het totale winkelaanbod in Maasdonk bedraagt circa 17.200 m² vvo*. Het aanbod is verdeeld over drie kernen (figuur 1). De omvang van het aanbod wordt, zowel in Geffen als Nuland, in belangrijke mate bepaald door enkele grootschalige meubelaanbieders (gericht non-food). Het overige aanbod is zeer beperkt.

De kernen Geffen, Nuland en Vinkel zijn te klein voor een compleet winkelaanbod. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is mede daarom gericht op behoud van een zo goed mogelijk aanbod voedings- en genotmiddelen in de drie kernen. Daarnaast is het beleid gericht op concentratie van winkels in frequent benodigde non-food en winkels in recreatieve branches in Geffen. Geffen heeft daardoor een verzorgingsfunctie voor de hele gemeente.

Alle kernen van Maasdonk (Geffen, Nuland en Vinkel) hebben een aanbod in de voedings- en genotmiddelen dat bestaat uit een

* Locatus (2008), Locatus Verkenner oktober 2008

supermarkt en één of enkele verszaken. In Geffen en Nuland wordt dit aanbod nog aangevuld met frequent benodigde non-food (persoonlijke verzorging, huishoudelijke artikelen en dieren/bloemenwinkel).

Het recreatieve aanbod is in Geffen groter en gevarieerder dan in Nuland en Vinkel. Het modische aanbod in de gemeente is geheel terug te vinden in Geffen (4 verkooppunten). Winkels met een volumineus karakter die doelgericht bezocht worden (doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentrum) zijn in alle kernen aanwezig. Het aanbod in deze sector is verdeeld over een beperkt aantal zaken. Overige publieksgerichte functies zoals horeca en dienstverlening liggen verspreid over de kernen Geffen, Nuland en Vinkel. Deze functies leveren een toegevoegde waarde aan het voorzieningenniveau in de kern.

Geffen

Het totale aanbod in Geffen bedraagt circa 10.600 m² vvo, verdeeld over 32 vestigingen. Het dagelijkse aanbod is relatief klein. De enige supermarkt (C1000) is beperkt van omvang (600 m² vvo). Er bestaan concrete

plannen om de supermarkt te vergroten tot circa 1.100 m² vvo. Het overige aanbod voedings- en genotmiddelen bestaat uit een slager, bakker, slijter en een tabakszaak.

In de frequent benodigde non-food zijn huishoudelijke artikelen, bloemen/planten en drogisterij-artikelen vertegenwoordigd. Ondermeer de formules Schlecker en Kruidvat zijn in Geffen gevestigd. De omvang per vestiging is echter vrij klein. Het modisch aanbod heeft een gemiddelde grootte voor een kern van deze omvang. Daarnaast zijn winkels aanwezig in de branches sport en spel, computers, rijwielen en optiek. Vooral het rijwelaanbod is relatief groot voor een kern van deze omvang. Een groot deel van het aanbod ligt in de Dorpsstraat en aan het Dorpsplein (centrumgebied).

In Geffen zijn een zevental woninginrichtings-bedrijven gevestigd, waaronder enkele grote meubelzaken (Margriet Meubelen, Van der Heijden). Deze liggen zowel in als buiten het centrum.

Overige publieksvoorzieningen (horeca en diensten) liggen verspreid over de kern.



Geffen kent een relatief groot aantal modezaken



Een slijter aan de Dorpsstraat in Geffen



Eén van de vier fietsenhandels in Maasdonk

Centraal in de kern, aan het Dorpsplein, liggen enkele maatschappelijke instellingen (gemeentehuis) en dienstverleners.

De winkelvoorzieningen in Geffen hebben voor een groot deel een functie voor Geffen en de rest van de gemeente. De rijwielzaken en grote meubelzaken hebben naar verwachting een kleine streekverzorgende functie.

Nuland

Nuland wijkt qua inwoners weinig af van Geffen. De omvang van het totale winkelaanbod is met circa 5.000 m² vvo gelijkwaardig aan die van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Het aanbod voedings- en genotsmiddelen wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van een servicesupermarkt (Albert Heijn) van 800 m² vvo. Het overige aanbod in deze branche bestaat uit een slager, bakker en slijter.

Het winkelaanbod bestaat voor 2/3 deel uit woninginrichting. Een opvallende aanbieder in de doelgerichte branche is Villa Maasdonk voor exclusief wonen. Het recreatieve aanbod

is van gemiddelde omvang. Het aanbod bestaat uit een bruin- en witgoedzaak (340 m² vvo) en twee rijwielzaken.

Het winkelaanbod in Nuland ligt redelijk verspreid over het Prins Bernhardplein met enige uitloop in de Zandstraat en Kerkstraat (winkelconcentratiegebied). Van een compact centrum is in Nuland geen sprake.

Ook in Nuland hebben de meeste zaken een lokale verzorgingsfunctie. Enkele doelgericht bezochte zaken (woninginrichting) functioneren bovenlokaal.

Vinkel

In Vinkel is het aanbod zeer beperkt (1.780 m² vvo) en ook kleiner dan in vergelijkbare kernen. Het winkelaanbod ligt verspreid binnen de kern en bestaat uit een combinatie van een kleine supermarkt (Spar: 290 m² vvo), enkele zaken voor dagelijkse boodschappen (slijter, groente- en fruit, en dierenbenodigdheden), een elektrozaak (Van den Broek), een sport- en spelwinkel en doelgericht bezochte zaken (tuincentrum, bouwmaterialen). Op recreatiepark Dierenbos bevindt zich nog een supermarkt. Attent op

Vakantie (750 m² vvo). Deze is alleen in het zomerseizoen geopend.

3.3 Conclusie

De kernen in de gemeente Maasdonk liggen op relatief korte afstand van centra van grotere orde (Den Bosch, Rosmalen, Oss, Heesch) met een ruim aanbod in recreatieve branches. De winkels in Maasdonk hebben hoofdzakelijk een lokaalverzorgende functie. De potentiële consumenten komen vooral uit de eigen gemeente. De omvang van het verzorgingsgebied is beperkt, hetgeen de exploitatiemogelijkheden voor winkels bemoeilijkt.

Gezien het verzorgingsgebied is het winkelaanbod in Maasdonk relatief uitgebreid, maar kwetsbaar. De meeste winkels hebben vooral een lokale verzorgingsfunctie. Het draagvlak voor deze winkels is zeer beperkt. De grotere meubelzaken en rijwielzaken zijn daarnaast afhankelijk van klanten afkomstig van buiten de gemeentegrenzen.

4 Duurzame ontwricting van de aanbodstructuur

4.1 Het begrip duurzame ontwricting

De overheid is verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van detailhandel*. In de ruimtelijke ordening van winkels neemt het begrip 'duurzame ontwricting' een belangrijke plaats in. Centraal hierbij staat steeds de vraag of uitbreiding van het aanbod leidt tot duurzame ontwricting van het in het verzorgingsgebied aanwezige voorzieningenpatroon in de betreffende sector. Het gaat erom dat de consument de beschikking heeft en blijft hebben over een fijnmazig winkelnetwork en een voldoende gedifferentieerd aanbod. Dat er een individuele aanbieder failliet gaat betekent niet dat er sprake is van duurzame ontwricting van het voorzieningspatroon.

* A.M.R. Klijn, april 2006

In het Hotel Nuland vindt met enige regelmaat (vliegende) verkoop van producten plaats. Met name de vliegende verkoop van fietsen, dranken, (bruids)kleding en persoonlijke verzorging zijn concurrerend met de lokale detailhandel. Aangezien de detailhandel in Maasdonk een relatief uitgebreid aanbod heeft in verhouding tot de omvang van het verzorgingsgebied, dient de structuur beschermd te worden tegen (oneerlijke) concurrentie. Hiervoor is onder andere een regeling van vliegende verkopen gewenst.

4.2 Regeling vliegende verkopen

Het gemeentelijke beleid is er op gericht om de detailhandel ruimtelijk te concentreren in de daartoe aangewezen winkelgebieden. Hotel Nuland ligt niet in een van deze gebieden. Het hotel heeft geen detailhandelsbestemming. De bestreden bijeenkomsten vinden echter al jaren plaats. Het is voor alle partijen (gemeente, winkeliers en Van der Valk) gewenst om tot een regeling voor de vliegende verkoop te komen. Om duurzame ontwricting van het voorzieningenaanbod te voorkomen, stellen wij voor de volgende

regeling in het bestemmingsplan op te nemen t.a.v. vliegende verkopen:

Hotel Nuland krijgt de bestemming 'Hotel' met daarbij behorend café, restaurant en zalenexploitatiecentrum voor feesten en partijen. Het is verboden het hotel te gebruiken voor detailhandel met uitzondering van:

1. veilingen of modeshows, demonstraties, presentaties en tentoonstellingen van producten of goederen die niet normaal in de winkel te zijn verkrijgen;
2. beurzen, gehouden door aanbieders zonder commercieel oogmerk dan wel door aanbieders die elders een volwaardige detailhandelsvestiging exploiteren.

De eerste categorie botst niet met de bestaande structuur omdat de aangeboden producten niet binnen het bestaande aanbod zijn te verkrijgen. Er is hier geen sprake van vliegende verkoop.

Bij beurzen (de tweede categorie) kan het wel gaan om activiteiten die concurrerend zijn met de bestaande aanbieders. Een regeling om aan de winkeliers in het verzorgingsgebied

van de beurs tegemoet te komen is dat de ondernemers in dezelfde branche tijdig (schriftelijk) ingelicht worden over het evenement en de mogelijkheid krijgen zelf deel te nemen. Daarnaast zullen minimaal 5 gelijkwaardige aanbieders hun producten (in hetzelfde thema of dezelfde branche) aan moeten bieden.

Bijeenkomsten, die vallen onder de definitie van ‘vliegende verkopen’, worden alléén in het hotel toegestaan onder de voorwaarden dat:

- de aangeboden goederen niet behoren tot het cruciale boodschappenaanbod in de gemeente Maasdonk;
- maximaal 1 maal per kalenderjaar een vliegende verkoop plaats vindt voor branches die wel in Maasdonk verkrijgbaar zijn, maar niet behoren tot het cruciale boodschappenaanbod;
- in totaal maximaal 12 ‘vliegende verkopen’ per kalenderjaar worden gehouden (van maximaal twee aaneengesloten dagen). Hierbij wordt aangesloten bij het aantal koopzondagen, zoals jaarlijks door het College van B&W van Maasdonk wordt vastgesteld.

De regeling geldt alléén voor bijeenkomsten die voldoen aan de definitie van ‘vliegende verkopen’, uitgezonderd:

- beurzen;
- veilingen;
- tentoonstellingen;
- verkopen aan zakelijke gebruikers;
- verkoop van producten die niet normaal in de winkel zijn te verkrijgen.

4.3 Conclusie

Het totale winkelaanbod in Maasdonk bedraagt ca. 17.200 m² vvo. Het aanbod is verdeeld over drie kernen. In de lokale detailhandel is het boodschappensegment de belangrijkste functie; de winkels hebben over het algemeen een lokaalverzorgende functie, met uitzondering van een aantal winkels die een groter verzorgingsgebied hebben (fietsen, woninginrichters, kleding). Juist de laatstgenoemde winkels zijn kwetsbaar, terwijl deze winkels zorgen voor een gedifferentieerd aanbod.

In Hotel Nuland worden geregeld bijeenkomsten gehouden waarbij producten worden aangeboden; slechts een deel

daarvan kan worden getypeerd als ‘vliegende verkopen’ en concurreert met de bestaande aanbodstructuur. Tot dusver hebben de vliegende verkopen in Hotel Nuland in onze visie nog geen ontwrichtende werking op de detailhandelsstructuur in de gemeente Maasdonk.

Aangezien het huidige voorzieningenaanbod beperkt is, dient hier zorgvuldig mee omgegaan te worden. De vliegende verkopen moeten daarom in beperkte mate worden toegestaan (maximaal 12 per jaar) en in bepaalde branches (branches die voorkomen in de bestaande structuur in Maasdonk) beperkt worden. Overige beurzen, veilingen etc. vallen niet onder detailhandel en zijn vrij toegestaan. Bij beurzen dienen minimaal vijf gelijkwaardige aanbieders hun producten aan te bieden en krijgen lokale aanbieders de mogelijkheid aan de beurs deel te nemen.

De voorgestelde regeling doet recht aan de historische positie van Hotel Nuland en voorkomt duurzame ontwrichting van de bestaande aanbodstructuur. Bovendien weten de betrokken partijen (Van der Valk, ondernemers, gemeente) waar zij aan toe zijn.

Bijlage 1 Sleutelinformanten

De heer G.J. van der Valk	Van der Valk Nuland Exploitatie BV
Mevrouw C. van Esch	Van der Valk Hotel Nuland
De heer P. van Dongen	Gemeente Maasdonk
De heer P. van Moorsel	Kamer van Koophandel Brabant
De heer A. Verhoeven	Kamer van Koophandel Brabant
De heer T. Linders	Samenwerkende Ondernemers- verenigingen Bernheze (SOB)
De heer J.W. van der Dussen	Stichting Innovatief Ondernemen Bernheze (SIOB)
De heer F. van den Heuvel	Ondernemersvereniging Oss

Bijlage 2 Winkelaanbod Maasdonk

Winkelaanbod in Geffen in m² wvo en in aantal verkooppunten

	wvo m²	Verkooppunten
Voedings- en genotmiddelen	768	7
Frequent benodigde non-food	577	5
<i>persoonlijke verzorging</i>	163	2
<i>huishoudelijke artikelen</i>	220	1
<i>dierbenodigdheden, bloemen</i>	194	2
Modisch recreatief	578	4
<i>kleding en mode-accessoires</i>	578	4
<i>schoenen en lederwaren</i>	0	0
Overig recreatief	969	6
<i>optiek, juwelier, antiek en kunst</i>	35	1
<i>sport en spel</i>	200	1
<i>hobby-artikelen</i>	45	1
<i>boeken, cd's en kantoorart.</i>	0	0
<i>warenhuis</i>	0	0
bruin- en witgoed	35	1
fietsen en auto-accessoires	654	2
Gerichte non-food	6.903	8
<i>woninginrichting</i>	6.833	7
<i>doe-het-zelfartikelen</i>	70	1
<i>tuincentra en tuinartikelen</i>	0	0
Overige detailhandel	265	1
TOTAAL	10.060	31

Bron: Locatus Retailverkenner (oktober 2008)

Winkelaanbod in Nuland in m² wvo en in aantal verkooppunten

	wvo m²	Verkooppunten
Voedings- en genotmiddelen	874	4
Frequent benodigde non-food	263	3
<i>persoonlijke verzorging</i>	90	1
<i>huishoudelijke artikelen</i>	98	1
<i>dierbenodigdheden, bloemen</i>	75	1
Modisch recreatief	0	0
<i>kleding en mode-accessoires</i>	0	0
<i>schoenen en lederwaren</i>	0	0
Overig recreatief	559	3
<i>optiek, juwelier, antiek en kunst</i>	0	0
<i>sport en spel</i>	0	0
<i>hobby-artikelen</i>	0	0
<i>boeken, cd's en kantoorart.</i>	0	0
<i>warenhuis</i>	0	0
bruin- en witgoed	340	1
fietsen en auto-accessoires	219	2
Gerichte non-food	3.276	4
<i>woninginrichting</i>	3.128	3
<i>doe-het-zelfartikelen</i>	148	1
<i>tuincentra en tuinartikelen</i>	0	0
Overige detailhandel	0	0
TOTAAL	4.972	14

Bron: Locatus Retailverkenner (oktober 2008)

Winkelaanbod in Vinkel in m² wvo en in aantal verkooppunten

	wvo m²	Verkooppunten
Voedings- en genotmiddelen	610	4
Frequent benodigde non-food	0	0
<i>persoonlijke verzorging</i>	0	0
<i>huishoudelijke artikelen</i>	0	0
<i>dierbenodigdheden, bloemen</i>	0	0
Modisch recreatief	0	0
<i>kleding en mode-accessoires</i>	0	0
<i>schoenen en lederwaren</i>	0	0
Overig recreatief	140	2
<i>optiek, juwelier, antiek en kunst</i>	0	0
<i>sport en spel</i>	20	1
<i>hobby-artikelen</i>	0	0
<i>boeken, cd's en kantoorart.</i>	0	0
<i>warenhuis</i>	0	0
bruin- en witgoed	120	1
fietsen en auto-accessoires	0	0
Gerichte non-food	1.030	2
<i>woninginrichting</i>	230	1
<i>doe-het-zelfartikelen</i>	0	0
<i>tuincentra en tuinartikelen</i>	800	1
Overige detailhandel	0	0
TOTAAL	1.780	8

Bron: Locatus Retailverkenner (oktober 2008)

Bijlage 3 Begrippenlijst

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep (bijv. schoenenwinkel) of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuis).

Brutovloeroppervlak (bvo)

De totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.). Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Dagelijkse artikelen

Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Doe-het-zelf

Een winkel in de doe-het-zelfbranche voert een assortiment dat gericht is op gebruik door particuliere consumenten voor werkzaamheden in, aan

en om het huis. We onderscheiden bouwmarkten, breedpakketwinkels, ijzerwarenwinkels en verf-/behangspecialisten.

Dienstverlening (publieksgericht commercieel)

Een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak. Onder dienstverlening verstaan wij administratieve/financiële dienstverlening (bijv. assuratiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.)

Duurzame ontwrichting

Er is sprake van duurzame ontwrichting van de aanbodstructuur als een initiatief leidt tot een voor de consument onaanvaardbare afname van het in het verzorgingsgebied aanwezige aanbod en van de variatie in het aanbod in de desbetreffende branche.

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Marktsegment

Op basis van samenstelling van het assortiment en prijsstelling van de artikelen kunnen commerciële bedrijven ingedeeld worden in verschillende marktsegmenten (discount, exclusief etc.)

Primair verzorgingsgebied

Het aaneengesloten gebied rond een voorzieningencluster dat zorgt voor circa 50% van de omzet in het voorzieningencluster

Secundair verzorgingsgebied

Het gebied rond het primaire verzorgingsgebied van het voorzieningencluster dat de omzet in het voorzieningencluster aanvult met 30%.

Tuincentrum

Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen en bloemen ten verkoop worden aangeboden, alsmede materialen voor de aanleg, de verfraaiing en het onderhoud van tuinen.

Verkooppunt (vkp)

Een detailhandelsvestiging met winkelpersoneel en een eigen kassa.

Verkoopvloeroppervlak (vvo)

Gelijk aan winkelvloeroppervlak (wvo).

Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak. Deze varieert per type winkelgebied, branche en winkelformule.

Volumineuze detailhandel

Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair evenals bouwmarkten en detailhandel in

woninginrichting waaronder meubels. Deze detailhandel heeft vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Hierdoor is vestiging binnen reguliere winkelconcentratiegebieden in veel gevallen moeilijk.

Winkel

Ieder voor het publiek vrij toegankelijk pand dat bedoeld is voor de verkoop van artikelen aan particulieren en dat een winkelvloeroppervlak van minimaal 10 m² heeft.

Winkelgebied

Een geografisch geheel waarbinnen minimaal 5 winkels zijn gevestigd, eventueel in samenhang met andere consumentverzorgende functies (horeca, dienstverlening etc.).

Winkelvloeroppervlak (wvo)

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Woninginrichting

De woninginrichtingsbranche wordt gevormd door winkels met een assortiment dat gericht is op gebruik door particuliere consumenten voor de inrichting van het huis. In de woninginrichtingsbranche onderscheiden we meubelspeciaalzaken, slaapkamerspeciaalzaken, woningtextielzaken, verlichtingszaken, gemengde zaken, tegelhandel, keukenspeciaalzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringszaken.