

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING DETAILHANDELSONTWIKKELING

Hoofdstraat 29/hoek Bergmans Beinsstraat
BORGER

27 mei 2014

In opdracht van
KoSeWa Holding B.V.

MKB Reva

Stationsstraat 80
postbus 10090
7301 GB Apeldoorn

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



© Copyright MKB Reva 2014

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

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1	Inleiding 4
2	Het plan, het verzorgingsgebied en de detailhandelsstructuur 5
2.1	Het verzorgingsgebied 6
3	Berekening marktruimte 8
3.1	Berekening 9
3.2	Conclusie marktruimte 9
4	Kwalitatieve aspecten rond de beoogde ontwikkeling 10
5	Conclusies 11
	Bijlage 1: Kort overzicht trends in de detailhandel 12
	Bijlage 2: Uitkomsten passantenenquête 13
	Bijlage 3: Profiel MKB Reva 17

1 INLEIDING

KoSeWa Holding BV is voornemens een herontwikkeling te realiseren in het kernwinkelgebied van Borger (hoek Hoofdstraat 29/Bergmans Beinstraat). Het plan behelst de nieuwbouw op de begane grond van een drietal winkels en een kantoorpand, een parkeerkelder en een twaalfstal appartementen op de eerste en tweede verdieping. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een gedateerde tweelaags woon-/winkelpand (Hoofdstraat 29) en een aanpalende kiosk gesloopt. Het plan voorziet in het op basis van de CROW-normering toevoegen van parkeerplaatsen binnen het plangebied.

KoSeWa Holding Bv heeft MKB Reva BV, adviesbureau voor ruimtelijke economie en vastgoed, gevraagd ter onderbouwing van de aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging, een onderzoek uit te voeren naar de kwalitatieve en kwantitatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op de detailhandelsstructuur van Borger. De voorliggende rapportage bevat de resultaten van het onderzoek.

De rapportage kent de volgende opbouw:

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



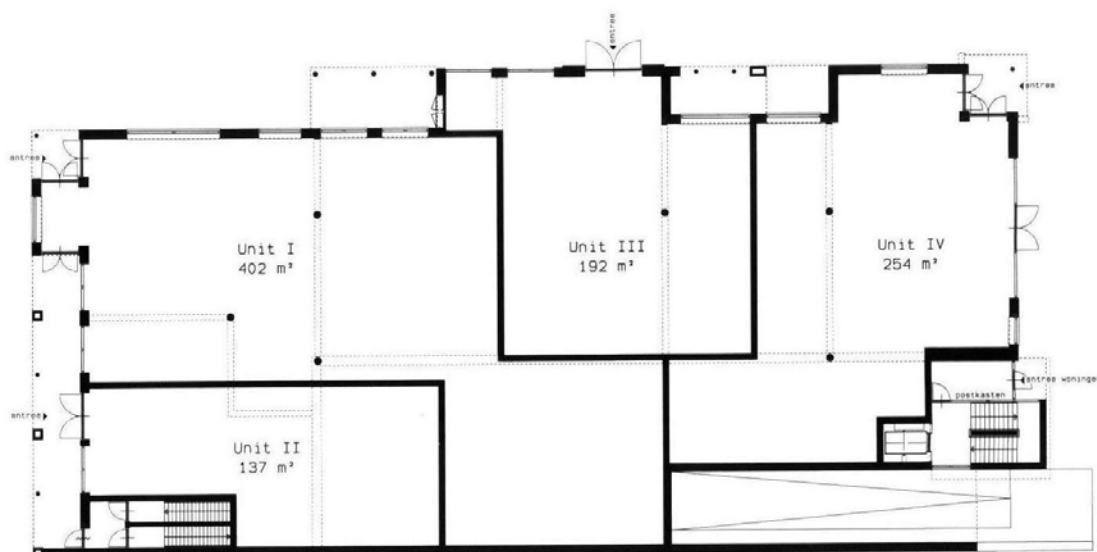
HET PLAN, HET VERZORGINGSGEBIED EN DE 2 DETAILHANDELSSTRUCTUUR

Opzet nieuwe ontwikkeling

Het plan omvat de realisatie van een drietal winkels met respectievelijk 402 m² BVO (320 m² WVO), 137 m² BVO (110 m² WVO) en 254 m² BVO (203 m² WVO) alsmede een kantoorruimte met baliefunctie van circa 192 m². De kantoorruimte met baliefunctie zal naar verwachting worden ingevuld met de huidige gebruiker van de te slopen kiosk die zich momenteel binnen het plangebied bevindt. Voor wat de invulling van de winkelruimtes betreft zijn principeafspraken gemaakt met toekomstige gebruikers.

De huidige winkelruimte die zal worden gesloopt beschikt over 252 m² WVO (Bron: Locatus). Deze is momenteel tijdelijk gevuld. Het plan gaat derhalve uit van een netto toevoeging van winkelruimte van circa 380 m² WVO. Naast de commerciële ruimtes voorziet het plan in de realisatie van 12 appartementen, een parkeerkelder met bergingen en een, conform de CROW-normering, uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (van 44 naar 72).

De ontwikkellocatie ligt aan de rotonde in het centrum en kernwinkelgebied van het dorp en grenst aan een grote supermarkt.



voorlopig ontwerp KR8architecten

2.1 Het verzorgingsgebied

De gemeente Borger-Odoorn kende per 1 januari 2013 25.659 inwoners verspreid over 25 kernen. Borger, met 4.696 inwoners en Nieuw-Buinen (met 4.970 inwoners) zien hiervan de grootste. Grotere plaatsen in de omgeving zijn Stadskanaal (circa 20.000 inwoners), Assen (circa 65.000 inwoners) en Emmen (circa 56.000 inwoners). De twee laatstgenoemde plaatsen liggen op circa 20 kilometer afstand.

Borger kan worden aangemerkt als een centrumplaats voor een groot deel van de gemeente Borger-Odoorn en een aantal kernen buiten de gemeente. Het gaat hier met name om die kernen die zelf geen of incomplete voorzieningen kennen. Uit een eerder telefonisch consumentenonderzoek is gebleken dat naast de inwoners uit de kern Borger, er sprake is van een secundair verzorgingsgebied bestaande uit de kernen Bronneger, Bronnegerveen, Buinen, Buinerveen, Drouwen, Drouwenerveen, Ees, Eesergroen, Ellertshaar, Exloo, Westdorp en de kernen Gasselte en Schoonloo (laatste twee gemeente Aa en Hunze). Het totale verzorgingsgebied telde op 1 januari 2013 11.164 inwoners.

Buiten de kern Borger is in dit verzorgingsgebied circa 900 m² WVO food en 3.300 m² non-food aanwezig waarbij geldt dat in Exloo veruit de meeste meters zijn ondergebracht. Binnen de non-food gaat het hier voornamelijk om enkele grotere doelgericht bezochte winkels.

passantenenquête

Ten behoeve van deze ruimtelijk-economische onderbouwing is in april 2014 in het centrum van Borger een passantenenquête uitgevoerd (zie bijlage 2). Doel van deze enquête was onder meer om een actueel inzicht te krijgen in de herkomst van de passant, diens bezoekgedrag en de meningen over het kernwinkelgebied. Van de 213 ondervraagde passanten was 40% afkomstig uit Borger, 24% uit het secundaire verzorgingsgebied en 36% was, al dan niet als toerist, afkomstig van buiten het verzorgingsgebied. De resultaten uit de passantenenquête versterken het bestaande beeld over het verzorgingsgebied en de relatief hoge toevloeiing zoals eerder verkregen uit het consumentenonderzoek uitgevoerd door MKB Reva in 2007/2010.



Huidige detailhandelsstructuur

Borger kent 13.529 m² verkoopvloeroppervlakte (WVO) detailhandel, verdeeld over 53 winkels (bron: Locatus 2014). Hiervan maakt 4.386 m² deel uit van de food-sector (12 winkels), 8.240 m² tot de non-food (32 winkels) en 9 winkelpanden (met 933 m² WVO) staan leeg. Naast winkels kent Borger een ruim en divers aanbod aan horeca en zakelijke/commerciële dienstverlening.

Het zwaartepunt (kernwinkelgebied) van Borger kent een T-vorm met de Hoofdstraat als as en de Grote Brinke aan de westzijde en de passage bij Albert Heijn aan de oostzijde als zijtakken. De trekkers (supermarkten) van het winkelgebied bevinden op de uiteinden van deze zijtakken waar ook de belangrijkste parkeervoorzieningen zijn gesitueerd.

leegstand

Momenteel staat alleen een winkelpand aan de Grote Brink 7 (met circa 50 m²) leeg. Volgens een website wordt deze medio dit jaar weer gevuld door een bestaande kapper uit Borger.

De her te ontwikkelen commerciële ruimte aan de Hoofdstraat 29 is momenteel tijdelijk in gebruik genomen.

centrumvisie

Als vervolgstudie op een ruimtelijke verkenning die in 2007 heeft plaatsgevonden, is in 2008 in opdracht van de gemeente Borger-Odoorn het "Centrumplan Borger, analyse en visie" verschenen. Hierin wordt onder anderen als aandachtspunten genoemd het versterken van de compacte winkelstructuur in het centrumgebied, het creëren van een aantrekkelijke verblijfsgebieden, voldoende parkeergelegenheid strategisch gelegen in en rond het centrum en het creëren van een beter winkelevenwicht door grondige renovatie en herindeling.



3 BEREKENING MARKTRUIMTE



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beschikbare marktruimte.

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

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

A. Ten aanzien van de omvang van het verzorgingsgebied wordt aangesloten bij de in het vorige hoofdstuk genoemde cijfers.

B. De hoogte van het inkomen heeft invloed op de hoogte van de bestedingen. Voor de foodsector wordt doorgaans een inkomenselasticiteit van 0,25 aangehouden. Dit houdt in dat een inkomen dat 1% hoger ligt dan gemiddeld, leidt tot bestedingen die 0,25% hoger liggen dan gemiddeld. Het CBS geeft aan dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Borger-Odoorn in 2011 (recentere gegevens zijn niet beschikbaar) 6,7% onder het landelijk gemiddelde ligt. Dit betekent dat de gemiddelde bestedingen in de foodsector per hoofd van de bevolking (€ 2.111,- excl. BTW – bron: HBD, Omzetkengetallen ten behoeve voor ruimtelijk-economisch onderzoek) met 2% naar beneden gecorrigeerd dient te worden en de bestedingen in de non-food met (afgerond) 3%.

C. De koopkrachtbinding is de mate waarin inwoners van het verzorgingsgebied hun inkopen doen in Borger. Voor een actuele berekening van de koopkrachtbinding heeft MKB Reva gebruik gemaakt van een drietal bronnen: het door MKB Reva uitgevoerde consumentenonderzoek in 2007, de KoopstromenMonitor gemeente Borger-Odoorn van de

Rabobank uit 2013 en de resultaten uit de ten behoeve van het onderhavige onderzoek gehouden passantenenquêtes in april 2014.

De koopkrachtbinding zoals deze is vastgesteld aan de hand van de gehouden consumentenenquête is, mede als gevolg van een verbeterd aanbod onder anderen in de food toegenomen. Het onderzoek van de Rabobank, waarin de binding van de gehele gemeente is onderzocht, en de passantenenquête bevestigen dit beeld. Een verhoogde binding binnen de food leidt eveneens tot een verhoogde binding in de non-food. Met de vastgestelde koopkrachtbinding in 2007 van 72% voor de food en 41% voor de non-food, becijfert MKB Reva anno 2014 een binding binnen het verzorgingsgebied van 76% voor de food en 43% van de non-food.

D. Gebruik makend van dezelfde bronnen wordt ook het percentage van de toevloeiing becijferd. De koopkrachttoevloeiing is het percentage van de omzet dat van buiten het verzorgingsgebied komt. MKB Reva becijfert voorzichtigheidshalve de toevloeiing anno 2014 voor de foodsector op 38% en voor de non-food op 32%. Met name in de food is de toevloeiing hoog. Dit wordt met name veroorzaakt door het hoge percentage (verblijfs)toerist in en rond Borger die voor hun dagelijkse boodschappen, zo blijkt ook uit de passantenenquête, zijn aangewezen op het centrum van Borger.

E. De omzetnorm (ook wel vloerproductiviteit genoemd) is de gemiddelde omzet die per m² winkelvloer wordt behaald. Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel publiceert deze cijfers in 'Omzetkengetallen t.b.v. ruimtelijk-economisch onderzoek'. Er zijn alleen landelijke gemiddelden bekend; regionale of lokale uitsplitsingen worden niet gemaakt. In het voorliggende onderzoek wordt daarom met deze landelijke gemiddelden gerekend.

Voor de foodsector bedraagt de omzetnorm € 7.390 per m² WVO (bedrag is excl. BTW) en voor de non-food € 1.970,-.

3.1 Berekening

Aan de hand van de genoemde variabelen wordt in onderstaand tabel de potentieel aanwezige omzet en het haalbaar verkoopvloeroppervlak berekend.

Tabel 3.1 laat zien dat in de huidige situatie het foodaanbod ruim is bemeten, maar dat binnen de non-food nog sprake is van enige uitbreidingsruimte. Een aantal kernen binnen het verzorgingsgebied beschikken over eigen voorzieningen. Met name Exloo kent een (beperkt) aantal winkels waarvan enkele grootschalig. Deze laatste op het gebied van schoenen, doe-het-zelf en antiek.

Tabel 3.1: Berekening distributieve ruimte food en non-food

	Food	Non-food
Omvang verzorgingsgebied	11.164 inw.	11.164 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.069	€ 2.565
Koopkrachtbinding	76%	43%
Koopkrachttoevoeiing	38%	32%
Potentieel aanwezige omzet	€ 28,3 miljoen	€ 18,1 miljoen
Vloerproductiviteit	€ 7.390/m ²	€ 1.970/m ²
Haalbaar WVO	3.800 m ²	9.200 m ²
Huidig WVO	4.386 m ²	8.240 m ²
Indicatieve uitbreidingsruimte	0 m ²	960 m ²

Indien gekeken wordt naar centrumgerelateerde individuele branchecategorieën dan lijkt er marktruimte aanwezig binnen de foodspeciaalzaken (circa 200 m² WVO), persoonlijke verzorging (circa 200 m² WVO), mode (circa 200 m² WVO), luxe-artikelen (circa 500 m² WVO) en sport (120 m² WVO). Bij de invulling van de beoogde nieuwe winkelruimte binnen de aangevraagde ontwikkeling is aansluiting gezocht bij bovenstaande branches.

3.2 Conclusie marktruimte

Hoewel er in zijn totaliteit gezien weinig ruimte lijkt te zijn voor uitbreiding van winkelruimte, is binnen een aantal centrumgerelateerde branches sprake van een onderaanwezigheid. Ook in de passantenenquête werd dit beeld bevestigd en werd met name het gemis aan modewinkels genoemd (door 17% van de respondenten).

Uit de passantenenquête komt een gemiddelde verblijfsduur van 50 minuten. Dit ligt 3 minuten boven het gemiddelde van door MKB Reva onderzochte plaatsen van vergelijkbare omvang. Op basis van het hoge aantal passanten afkomstig buiten het verzorgingsgebied (36%) zou echter een gemiddeld langere bezoekduur verwacht mogen worden. Een toevoeging van winkels binnen met name de branches mode, luxe-artikelen en sport bewerkstelligt een dergelijke verlenging en daarmee een verhoging van de gemiddelde bestedingen.

Overigens is MKB Reva van mening dat ook een sterkere aanwezigheid van horeca binnen het kernwinkelgebied c.q. binnen het zwaartepunt van commerciële voorzieningen de gemiddelde verblijfsduur kan verlengen.

4 KWALITATIEVE ASPECTEN ROND DE BEOOGDE ONTWIKKELING

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

Beoogde ontwikkeling in relatie tot landelijke trends

In de detailhandel is al decennialang een trend van schaalvergroting te zien. Deels onder invloed van de retailers, maar zeker ook vanuit de vraag van de consument worden winkels steeds groter, waardoor een breder en dieper assortiment kan worden aangeboden. Mede door deze trend verdwijnen de onderste lagen in de Nederlandse hiërarchie van winkellocaties: de buurtwinkels en de winkels in de kleine kernen.

Met het oog op deze trends kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling goed past in deze landelijke trends. Momenteel zijn in het kernwinkelgebied van Borger geen leegstaande winkelruimtes te vinden. Uit het feit dat de beoogde winkelruimtes al een invulling hebben gevonden mag worden afgeleid dat deze ook aan een behoefte voldoen vanuit de markt.

Kwaliteit van de locatie

De ontwikkellocatie bevindt zich in het hart van het kernwinkelgebied en versterkt daarmee de gewenste concentratie van voorzieningen en het functioneren van dit totale gebied. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling een bestaand winkelpand en kiosk herontwikkeld waardoor de beoogde ontwikkeling valt onder de eerste trede van de SER-ladder die de provincie Drenthe hanteert bij haar beoordeling of een voorgenomen ontwikkeling past binnen haar beleid zoals omschreven in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

De beoogde ontwikkeling brengt ten opzichte van de huidige situatie een aanzienlijke verbetering van (gevel en ruimtelijke) kwaliteit met zich mee. Dit geldt zowel voor de zijde van de

Hoofdstraat als de zichtlijnen vanaf de noordzijde van het centrum aan de overkant van de N374.

Met de voorgestane herontwikkeling van deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste kwaliteitsimpuls in het centrum waarbij tegelijkertijd het dorpskarakter van Borger wordt versterkt. Het beoogde project is daarmee volledig inpasbaar in de eerder geschetste toekomstvisie voor het centrum van Borger en loopt vooruit op verdere gewenste ingrepen zoals omschreven in het Centrumplan.

De voorgenomen ontwikkeling speelt met een goede bereikbaarheid en uitbreiding van parkeergelegenheid in het centrum optimaal in op de wensen van de consument (zie bijlage 2 resultaten passantenenquête). Hiermee levert deze ontwikkeling een bijdrage aan een verder toenemende binding van de inwoners binnen het verzorgingsgebied aan haar eigen hoofdkern.

Invulling

De ontwikkeling biedt, naast de appartementen en de te realiseren kantoorruimte met baliefunctie, de mogelijkheid voor huisvesting van een drietal winkels in het kernwinkelgebied. Uit de draagvlakanalyse blijkt dat er hiervoor marktruimte aanwezig is. Een dergelijke complementariteit heeft in het algemeen eveneens een verhogend effect op de koopkrachtbinding, zo is de ervaring van MKB Reva.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan een kwalitatieve versterking van het kern winkelgebied, voorziet in een behoefte van zowel de vraag- als aanbodzijde binnen de detailhandel en is meer dan uitstekend inpasbaar in de visie van de gemeente waar het de toekomst van het centrum van Borger betreft.

De beoogde (her)ontwikkeling vindt plaats in het kernwinkelgebied van Borger. Zowel in het bestaande beleid van de gemeente Borger-Odoorn als in de visievorming naar een nieuw Centrumplan ligt de ontwikkellocatie in het hart van een gebied aangemerkt als zwaartepunt van de commerciële voorzieningen. Met de herontwikkeling wordt de ruimte van twee bestaande commerciële panden hergebruikt. Het plan voldoet daarmee aan de eerste trede van de zogenaamde SER-ladder.

De netto uitbreiding van winkelruimte als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling in Borger bedraagt circa 380 m² WVO en is daarmee marginaal te noemen (<1%). Uit het feit dat voor de nieuw te ontwikkelen commerciële ruimtes inmiddels contractuele verplichtingen zijn aangegaan met toekomstige gebruikers, mag worden afgeleid dat er behoefte bestaat aan de geplande ruimtes. Momenteel zijn in het kernwinkelgebied van Borger geen winkelruimtes beschikbaar. Het plan kan daarmee ook geen gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van bestaande leegstaande panden in of buiten het (toekomstig) kernwinkelgebied.

Door het volledig ontbreken van beschikbare winkelpanden (geen frictieleegstand) ontstaat wel een (luxe-)probleem; nieuwe ondernemers en formules en ondernemers of ondernemingen die wensen uit te breiden kunnen maar moeizaam een geschikte of geschikt te maken locatie vinden in het kernwinkelgebied van Borger. Een frictieleegstand van circa 5% wordt normaliter als een gezonde situatie gezien.

Hoewel de uitbreiding van winkelruimte in het centrum van Borger als gevolg van dit plan marginaal is te noemen, toont het ten behoeve van deze onderbouwing uitgevoerde DPO aan dat binnen een aantal branches mogelijkheden voor uitbreiding mogelijk en zelfs gewenst zijn. De voorziene invulling van de beoogde winkelruimtes speelt hier juist op in. Daarmee levert het plan een bijdrage aan een versterking van de aantrekkingskracht en daarmee functioneren van het

gehele kernwinkelgebied in Borger. Anders, meer negatief, geformuleerd: de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur en –voorzieningen in Borger. De kern Borger is zelfs als centrumplaats voor een groter verzorgingsgebied, deels afhankelijk van de toevloeiing van koopkracht om het winkelbestand zoals nu aanwezig in stand te kunnen houden en daarmee een toekomstbestendig winkelgebied voor de regio te zijn. Het completeren en zo mogelijk verdiepen van het aanbod in de non-food zoals ook deze ontwikkeling met zich meebrengt, levert hieraan een belangrijke bedrage.

De beoogde ontwikkeling brengt een verbetering van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit met zich mee welke ook in het bestaande beleid en in de uitgebrachte visie voor het toekomstig beleid van de gemeente Borger-Odoorn wordt voorgestaan.

MKB Reva concludeert dat het betreffende project zowel ruimtelijk als economisch een positieve bijdrage levert aan het functioneren en uitstraling van het kernwinkelgebied in Borger.

BIJLAGE 1: KORT OVERZICHT TRENDS IN DE DETAILHANDEL

Goed geïnformeerde en mobiele consument

De consument is door internet en andere communicatiemiddelen steeds beter geïnformeerd. In combinatie met de toegenomen mobiliteit is het niet meer vanzelfsprekend dat de consument naar de dichtstbijzijnde winkel gaat. Winkels, maar ook complete winkelgebieden, zullen hierdoor extra aandacht moeten besteden aan marketing om de consument te behouden c.q. te winnen.

Opkomst internetwinkelen

De afgelopen jaren is er sprake geweest van een stormachtige groei van internetwinkelen. Inmiddels heeft internet een 'aandeel' van 8% in de bestedingen verworven en jaarlijks is er – ondanks een afname van de groei – nog steeds sprake van dubbele groeicijfers. In 'fysieke winkels' zijn de bestedingen de afgelopen jaren maar zeer beperkt gegroeid (en in bepaalde branches zelfs gedaald).

Economische situatie

De kredietcrisis van 2008/2009 zorgde voor een afname van de bestedingen in met name de non-foodwinkels. Het lichte herstel dat hierop volgde is vanaf 2011 weer omgeslagen in een afname. Hoewel er vanaf het eerste kwartaal van 2014 tekenen zijn op economisch herstel, heeft het nog altijd lage consumentenvertrouwen tot gevolg dat veel consumenten de hand op de knip houden, zeker voor grote aankopen. De dagelijkse boodschappen blijven nog redelijk buiten schot al zijn hier wel verschuivingen te zien. Net als bij eerdere recessies is nu te zien dat supermarkten nog een bescheiden groei weten te realiseren, maar dat de foodspeciaalzaken het wel moeilijk hebben, evenals veel non-foodzaken.

Marges onder druk

Door diverse hierboven genoemde ontwikkelingen zijn de marges in de detailhandel sterk onder druk komen te staan. De onderkant van de Nederlandse winkelhiërarchie is kwetsbaar en hier zullen de grootste klappen vallen, bijvoorbeeld in aanloopstraten, de kleinste buurtcentra en kleine dorpscentra.

Decentralisatie ruimtelijk beleid

De Nota Ruimte heeft gezorgd voor een decentralisatie van het ruimtelijk beleid. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk. Dit geldt ook voor het ruimtelijk detailhandelsbeleid. Wel dient er een goede motivering onder het beleid te liggen. Middels het ruimtelijk beleid mag de gemeente echter niet ingrijpen in de economische verhoudingen; er is immers sprake van een vrije markt. Het belang van de consument staat voorop. Pas wanneer het belang van de consument in het geding komt, kan een economisch aspect als overbewinkeling een rol spelen in het ruimtelijk beleid.

BIJLAGE 2: UITKOMSTEN PASSANTENENQUÊTE

De passantenenquête is gehouden op dinsdag 29 april en zaterdag 3 mei 2014 in het centrum van Borger. In totaal zijn er 213 passanten geënquêteerd. Doel van de enquête was onder meer om inzicht te krijgen in de herkomst van de passant, diens bezoekgedrag en de meningen over het winkelgebied. In deze bijlage zijn de belangrijkste resultaten van deze enquête beschreven.

Herkomst passanten

Van de ondervraagde passanten kwam 40% uit Borger en 24% uit de direct omliggende plaatsen, behorend bij het gedefinieerde verzorgingsgebied. 36% van de passanten was afkomstig uit overige plaatsen. Ruim 31% van de passanten gaf aan toerist te zijn (4% dag- en 27% verblijfstoerist).

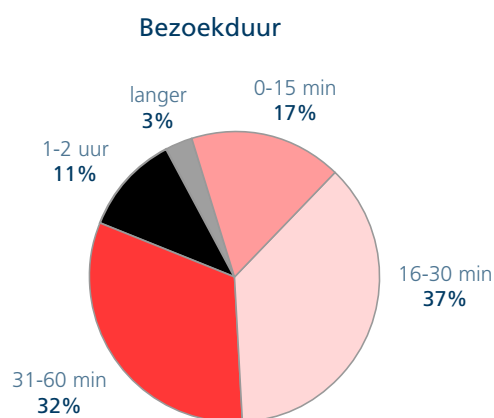
Bezoekredenen

In tabel 1.2 staan de hoofdbezoekredenen aangegeven. Wat opvalt is dat ook voor de passanten die niet uit Borger komen het boodschappen doen veruit de meest genoemde bezoekredenen is.

Bezoekduur

De gemiddelde bezoekduur van de passanten is 50 minuten. In de grafiek is de bezoekduur in tijdsklassen weergegeven.

Tussen doordeweeks (52 min.) en de zaterdag (48 min.) verschilde de gemiddelde bezoekduur nauwelijks. Tussen passanten uit Borger en passanten van elders is wel een duidelijker verschil in gemiddelde bezoekduur te



Tabel 1.1: Herkomst passanten centrum Borger

Plaats	Gemiddeld	Doordeweeks	Zaterdag
Borger	40%	36%	44%
Buinen/Bruinerveen/Nieuwbui	8%	7%	8%
Bronnegerveen/Bronneger/Drouwen/ Drouwenerveen/Ees/Eesergroen	8%	7%	10%
Exloo/Westdorp	3%	3%	3%
Gasselte/Schoonloo	5%	7%	3%
Overige plaatsen	36%	40%	32%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel 1.2: Bezoekredenen centrum Borger*

Reden	Gemiddeld	Passanten uit Borger	Passanten van elders
Boodschappen doen	81%	85%	78%
Winkelen/shoppen	16%	11%	19%
Dorpsbezoeking	6%	1%	9%
Bezoek Markt/braderie o.i.d.	24%	20%	27%
Overig	3%	1%	2%

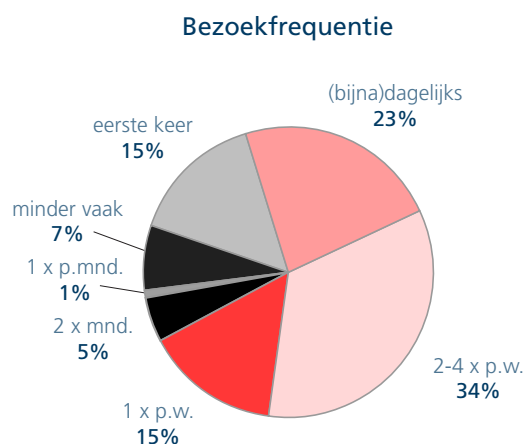
* de passanten konden meerdere redenen aangeven

zien: 38 min. tegenover 58 min.. Dit verschil is te verklaren door de relatie die gelegd kan worden tussen de afstand die afgelegd is om een winkelgebied te bezoeken en de bezoekduur. Algemeen geldt dat hoe groter de afstand is, des te langer is de bezoekduur. In de door MKB Reva qua grootte vergelijkbare plaatsen bedroeg de gemiddelde bezoekduur 47 minuten.

Tussen doordeweeks (52 min.) en de zaterdag (48 min.) verschilde de gemiddelde bezoekduur nauwelijks. Tussen passanten uit Borger en passanten van elders is wel een duidelijker verschil in gemiddelde bezoekduur te zien: 38 min. tegenover 58 min.. Dit verschil is te verklaren door de relatie die gelegd kan worden tussen de afstand die afgelegd is om een winkelgebied te bezoeken en de bezoekduur. Algemeen geldt dat hoe groter de afstand is, des te langer is de bezoekduur. In de door MKB Reva qua grootte vergelijkbare plaatsen bedroeg de gemiddelde bezoekduur 47 minuten.

Bezoekfrequentie

De passanten die uit Borger afkomstig zijn, is gevraagd hoe vaak zij het centrum bezoeken om inkopen te doen. De uitkomsten zijn in de grafiek weergegeven.



Tabel 1.3: Bezochte voorzieningen

Voorziening	Gemiddeld	Passanten uit verzorgingsgebied	Passanten van elders
Levensmiddelenwinkel	84%	88%	76%
Niet-levensmid.winkel	29%	32%	25%
Café/restaurant	12%	7%	20%
Overig (bv. markt, braderie, museum)	26%	27%	26%

Tabel 1.4a: Bestedingen per klant

Voorziening	Gemiddeld	Passanten uit verzorgingsgebied	Passanten van elders
Levensmiddelenwinkel	€ 42,24	€ 45,15	€ 36,98
Niet-levensmid.winkel	€ 28,81	€ 27,66	€ 29,71
Horeca	€ 17,84	€ 22,50	€ 15,69

Tabel 1.4b: Bestedingen per passant

Voorziening	Gemiddeld	Passanten uit Verzorgingsgebied	Passanten van elders
Levensmiddelenwinkel	€ 29,09	€ 31,20	€ 25,43
Niet-levensmid.winkel	€ 6,39	€ 7,11	€ 5,20
Horeca	€ 1,59	€ 0,99	€ 2,55

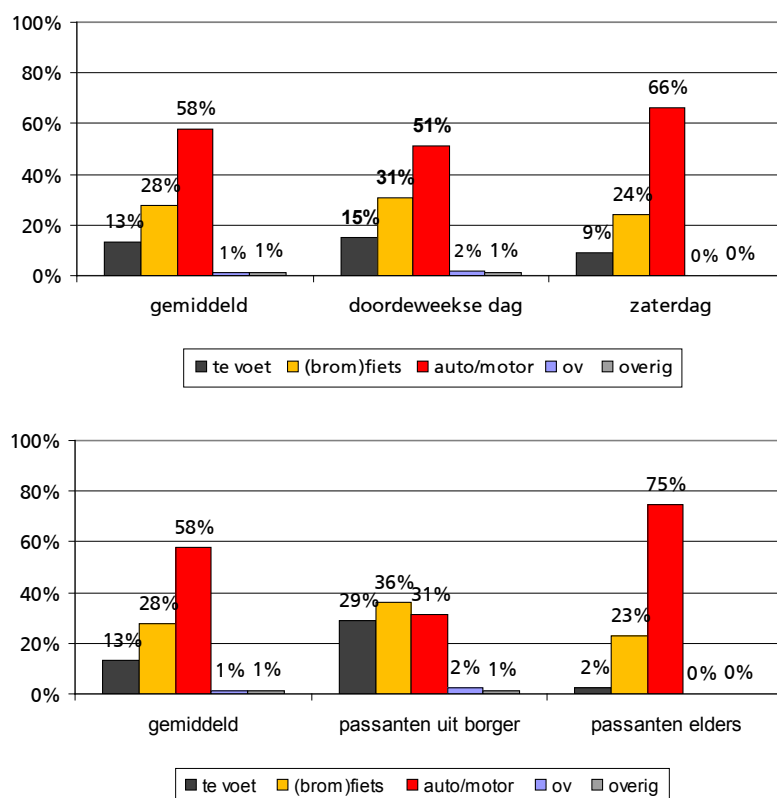
Bezochte voorzieningen en bestedingen

Toeristen bezoeken een plaats en de daar gevestigde winkels vaak minder gericht en zonder duidelijk "koopdoel". Het hoge percentage toeristen die een levensmiddelenwinkel bezoekt is dan ook opvallend. Dit blijkt met name te komen door het hoge percentage verblijfstoeristen die, zo blijkt eveneens uit de bestedingen, voor toeristen relatief veel uitgeven in levensmiddelenwinkels.

Vervoermiddel en parkeren

Meer als de helft van de passanten komt met de auto naar Borger.

Vervoermiddel



Waardering winkelgebied

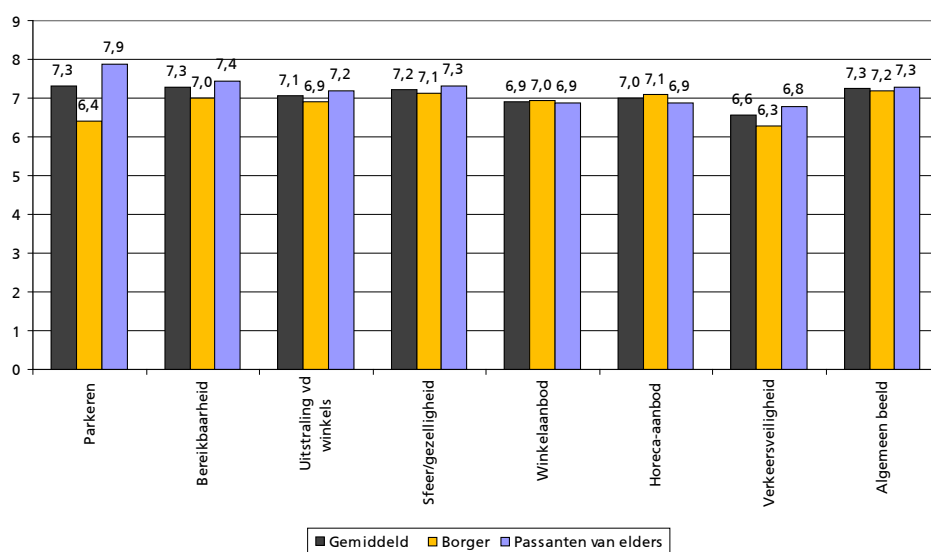
Door het geven van cijfers aan zeven aspecten konden de passanten hun waardering over het centrum van Borger uitspreken.

In de grafiek is een onderscheid gemaakt tussen cijfers gegeven door inwoners van Borger en cijfers gegeven door passanten van elders. De inwoners van Borger blijken, op het horeca- en winkelaanbod na, alle aspecten lager te waarderen. Wanneer deze cijfers vergeleken worden met de cijfers van plaatsen van vergelijkbare omvang waar MKB Reva in de afgelopen jaren eveneens onderzoek heeft verricht, valt op dat op alle

aspecten Borger iets hoger "scoort". Een tweede opvallend punt is het wel erg grote verschil in waardering van parkeerfaciliteiten; inwoners van Borger waarden deze opmerkelijk lager dan passanten afkomstig buiten Borger.

Het verschil in waardering van het horeca-aanbod wordt mogelijk veroorzaakt door de afstand/fysieke barrière tussen de winkels aan de zuidzijde en de horecaconcentratie aan de noordzijde van de doorgaande weg. MKB Reva vermoedt dat menig toerist de horeca horecafaciliteiten aan de overzijde van de weg niet weet te vinden.

Waarderingscijfers



Gemiste voorzieningen

De passanten is tevens gevraagd welke voorzieningen zij in Borger missen. De meest genoemde antwoorden staan in tabel 5.7. Deze vraag is als een open vraag gesteld, waarbij de passanten meerdere antwoorden konden geven.

Tabel 1.5: Gemiste voorzieningen

Maatregel	Gemiddeld
Meer modewinkels	17%
Winkels algemeen	15%
Restaurants	3%
Lev. mid. Winkels	3%
Overige winkels	3%

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

MKB Reva doet onderzoek naar en adviseert over het functioneren van centrumgebieden, winkelcentra en andere winkelvoorzieningen. De werkzaamheden variëren van het maken van beleidsvisies voor overheden tot haalbaarheids- en vestigingsplaatsonderzoeken voor zelfstandige ondernemers. Een tweede belangrijke tak van de werkzaamheden is procesbegeleiding/centrummanagement. Advisering ten aanzien van vastgoed neemt in de werkzaamheden meestal een belangrijke plaats in. De opdrachtgevers zijn in vrijwel alle gevallen gemeenten, in combinatie met ondernemers(verenigingen) en de laatste jaren in toenemende mate woningcorporaties en overige vastgoedpartijen.

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

