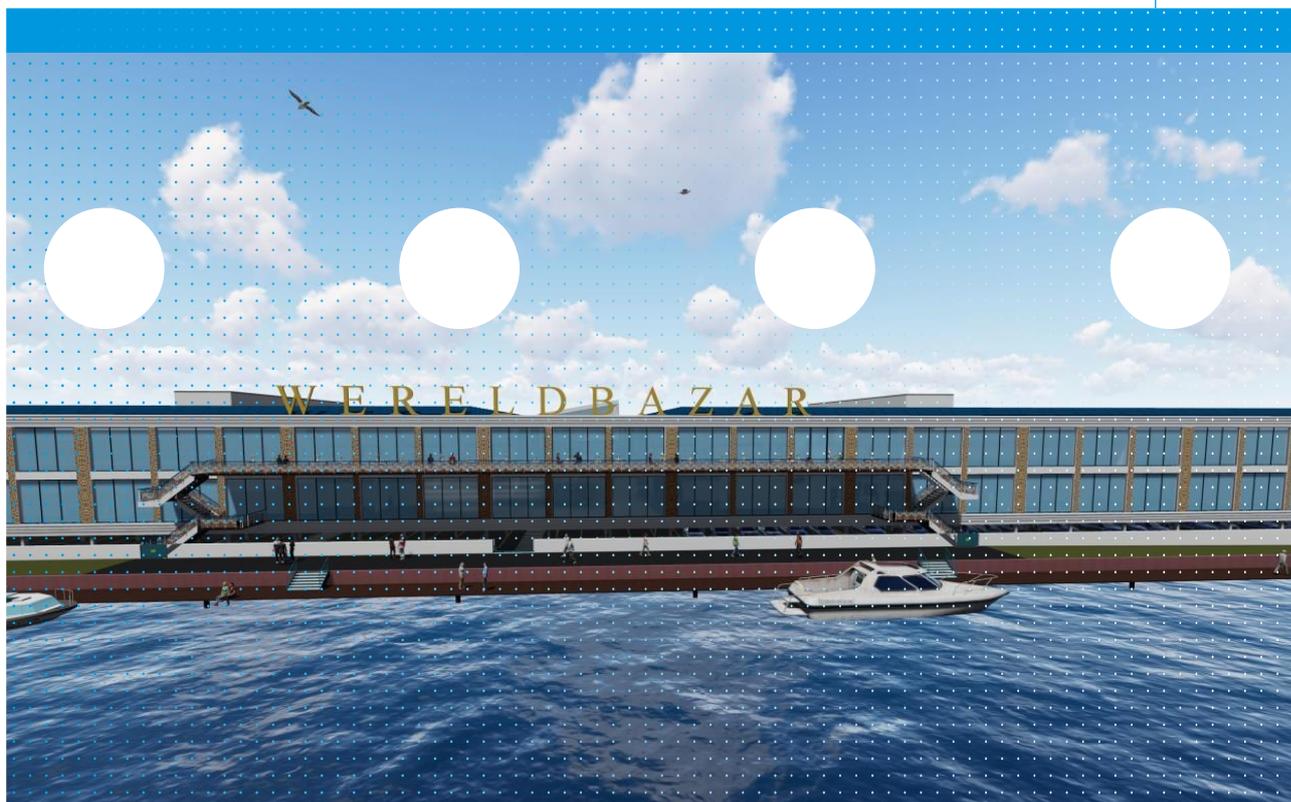


**stec
groep**



Laddertoets Wereldbazar Winschoten

Stec Groep aan Gemeente Oldambt

Lukas Meuleman
19 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Situatie.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringsvereiste.....	4
2.2	Plan Wereldbazar: een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
2.3	Per 1 juli: nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3	Uitgangspunten	6
3.1	Wereldbazar in Winschoten is een uniek concept.....	6
3.2	Wereldbazar beslaat een ruime marktregio.....	7
3.3	Winkelstructuur gemeente Oldambt.....	10
4	Nut en noodzaak	12
4.1	Autonome groei verwacht voor grootschalige leisure en retailconcepten.....	12
4.2	De Wereldbazar voorziet in een actuele regionale behoefte.....	12
4.2.1	Detailhandel.....	12
4.2.2	Ondersteunende functies	14
4.3	Beperkte ruimtelijke effecten te verwachten bij vestigen Wereldbazar.....	14
4.3.1	Leegstand doet zich in Winschoten autonoom voor	14
4.3.2	Ruimtelijke effecten in kernwinkelgebied Winschoten door realiseren Wereldbazar naar verwachting beperkt	16

1 Inleiding

1.1 Situatie

Al enige tijd ligt er een initiatief tot het realiseren van een Wereldbazar in Winschoten. De Wereldbazar is een grote overdekte markt, vergelijkbaar met de (landelijk bekende) 'Bazaar Beverwijk'. De beoogde locatie voor de Wereldbazar ligt net buiten het centrum, op een terrein waar momenteel de bestemming bedrijventerrein geldt. Om de Wereldbazar te kunnen huisvesten vraagt het plan om een bestemmingsplanwijziging. Gemeente Oldambt heeft al eens een bestemmingsplan voor de Wereldbazar in procedure gebracht maar dit besluit tot vaststelling is door de Raad van State vernietigd. Gemeente Oldambt brengt nu een nieuw gewijzigd bestemmingsplan in procedure.

Gemeente Oldambt heeft expliciet aandacht voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Gemeente Oldambt en de initiatiefnemer van de Wereldbazar zijn zich er van bewust dat een dergelijke ontwikkeling zeer secuur aan de Ladder dient te worden getoetst. De Laddertoets is sterk afhankelijk van een duidelijke planologische inkadering van de bestemmingsregels. In het bestemmingsplan is daarom nu een strikte omschrijving van het concept opgenomen. Gemeente en initiatiefnemers vragen nu om aan de hand van de nieuwe begrenzings (en bijbehorende nieuwe strikte planregels en beperkingen in planologische mogelijkheden), het plan te toetsen aan de Ladder. Partijen hechten daarbij grote waarde aan een concrete effectanalyse op de bestaande winkelvoorraad.

1.2 Leeswijzer

We gaan in deze Laddertoets allereerst in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. We analyseren daarbij hoe de ontwikkeling moet worden gezien binnen de definities van de Ladder. Daarna gaan we nog kort in op mogelijke effecten van de nieuwe Ladder die per 1 juli wordt ingevoerd.

Vervolgens schetsen we in hoofdstuk 3 de uitgangspunten waarop de Laddertoets is gebaseerd. Om te komen tot een secure Ladderonderbouwing zetten we allereerst het concept van de Wereldbazar neer. Op basis van het concept kunnen we de verwachte marktregio voor de Wereldbazar bepalen. Daarna analyseren we het huidige functioneren van de winkelstructuur binnen de gemeente Oldambt en de kern Winschoten in het bijzonder. In hoofdstuk 4 gaan we verder in op nut en noodzaak (concrete behoefte) aan het plan van de Wereldbazar. We gaan daarbij uitvoerig in op de mogelijke omzet- en ruimtelijke effecten die het vestigen van de Wereldbazar heeft op de huidige winkelstructuur.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringsvereiste

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. lid 2. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.’

De Ladder is van toepassing op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een ontwikkeling worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder.

Figuur 2: schematisch overzicht Ladder voor duurzame verstedelijking



2.2 Plan Wereldbazar: een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

De vestiging van de Wereldbazar is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van bepalingen in het Bro en huidige jurisprudentie taxeren we dat de vestiging van de Wereldbazar een substantieel nieuw ruimtegebruik is. Uit jurisprudentie blijkt dat bij een functiewijziging (hier: van bedrijventerrein naar detailhandel), moet worden beoordeeld of er sprake is van *'een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'*. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Gezien de aard en omvang van de functiewijziging concluderen we dat de ontwikkeling van de Wereldbazar een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Tegelijkertijd taxeren we dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt. We baseren ons hierbij op actuele jurisprudentie:

'Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.'

Op de beoogde planlocatie voor de Wereldbazar rust de bestemming 'bedrijventerrein'. Bovendien is de locatie onderdeel van het bedrijventerrein Reiderland ('stedelijk samenstel van bebouwing').

We concluderen dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat niet de gehele Ladder hoeft te worden doorlopen. Uitvoerbaarheid dient echter wel te worden aangetoond (conform Trede 1 van de Ladder). Trede 2 en 3 laten we in dit onderzoek buiten beschouwing.

2.3 Per 1 juli: nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

De definitieve nieuwe Ladder is 12 mei bekend gemaakt. Alle nieuwe bestemmingsplannen die met ingang van 1 juli worden vastgesteld, moeten worden getoetst aan de nieuwe Ladder. De nieuwe Ladder is al met al korter en duidelijker. Hiervoor zijn de drie treden en overbodige zinsneden geschrapt. Zo is de (huidige) derde trede (de eis dat gemotiveerd moet worden in hoeverre ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied passend zijn of worden ontsloten) geschrapt. Heel belangrijk is dat de definities zelf niet veranderen. Daarmee wordt voorkomen dat er weer een grote golf van jurisprudentie over de Ladder op gang komt. Er zijn dan ook – mocht het plan na 1 juli worden vastgesteld - geen materiële effecten te verwachten voor het plan Wereldbazar als gevolg van de nieuwe Ladder.

3 Uitgangspunten

3.1 Wereldbazar in Winschoten is een uniek concept

De Wereldbazar in Winschoten is een uniek concept. Initiatiefnemers hebben in samenwerking met gemeente het concept van de Wereldbazar in de loop der tijd zo scherp mogelijk neergezet. Door aanbod in de Wereldbazar te maximaliseren in segmenten wordt voorkomen dat er een regulier detailhandelscentrum ontstaat dat 1 op 1 concurreert met de binnenstad van Winschoten.

De definitie van het concept van de Wereldbazar zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen luidt:

‘Een overdekte recreatieve markt met een permanent karakter, niet zijnde een factory outlet center, die gebruikt wordt ten behoeve van de verkoop van souvenirs, ambachtelijke of handgemaakte producten en exotische of oosterse (food)producten, waarbij de verkoop van de genoemde producten uitsluitend plaatsvindt in circa 550 marktunits onder één dak met een oppervlakte van maximaal 50 m2 per marktunit, met hieraan verbonden opslag en dienstverlening alsmede recreatieve en horecavoorzieningen, waarbij het karakter in sterke mate is gericht op recreatie en samenlevingscultuur die in het weekend en op feestdagen beleefd wordt.’

Om te komen tot een secure Ladderonderbouwing zetten we de uitgangspunten van het concept Wereldbazar neer. In onderstaande tabel geven we een beschrijving van het gebied en de kenmerken van de beoogde ontwikkeling.

Tabel 1: Locatieprofiel en concept Wereldbazar

Aspect	
Ligging en omvang	De beoogde planlocatie van de Wereldbazar ligt in de gemeente Oldambt, aan de oostkant van Winschoten. De locatie ligt hemelsbreed op circa 800 meter van het (winkel)centrum van Winschoten, op circa 20 minuten loopafstand. De locatie ligt aan het kanaal de Rensel dat de mogelijkheid biedt om een directe verbinding naar het centrum te realiseren.
Bereikbaarheid	Via de snelweg A7 is in westelijke richting de stad Groningen binnen 25 autominuten bereikbaar. In oostelijke richting sluit de snelweg A7 binnen 20 autominuten aan op de Duitse snelweg A31. De A31 is de belangrijkste noord-zuidverbinding voor een groot deel van het westelijke grensgebied van Duitsland. Vanaf de A31 zijn grote Duitse steden als Oldenburg, Wilhelmshaven en Bremen binnen anderhalf uur bereikbaar. Treinstation Winschoten ligt op circa 1,5 kilometer loopafstand van de locatie. Van hieruit zijn de stad Groningen en de nabij gelegen Duitse steden snel bereikbaar.
Bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Het totale pand beslaat drie bouwlagen (inclusief parkeergarage. Twee verdiepingen van 19.000 m² bvo bieden ruimte aan detailhandel. • In totaal is er ruimte voor 20.360 m² verkoop vloeroppervlak, verdeeld over circa 550 winkelunits • In de planregels is daarnaast een maximum percentage in verkoopvloeroppervlakte opgenomen per segment: <ul style="list-style-type: none"> → 30% Exotische en oosterse producten → 30% Food → 10% Ambachtelijk of handgemaakte producten → 30% souvenirs • Het plan biedt daarnaast circa 1.500 m² bvo ruimte aan horeca in units van maximaal 150 m².
Overige	<ul style="list-style-type: none"> • In het concept wordt benadrukt dat het aanbod zich richt op recreatie en samenlevingscultuur. Er wordt voornamelijk ingezet op een hoge belevingswaarde.

Figuur 1: Beoogde locatie Wereldbazar Winschoten

De Wereldbazar OG b.v., 2017; Openstreetmap.org, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

3.2 Wereldbazar beslaat een ruime marktregio

De Wereldbazar acteert binnen een nichemarkt

De Wereldbazar is een uniek concept dat nog niet in Nederland is gevestigd. In Noord-Nederland is er ook geen vergelijkbaar concept in de omgeving gevestigd. De Wereldbazar richt zich op bezoekers met een ander aankoopmotief dan bezoekers van de meer reguliere winkels in omliggende kernen. Een hoge mate van belevingswaarde staat voorop; de Wereldbazar richt zich op bezoekers die 'recreatief winkelen' (BCI, 2016). De Wereldbazar is daardoor beter te typeren als 'intensieve leisure' dan 'reguliere retail'.

Ook het aanbod binnen de Wereldbazar is uniek (zie ook planregels en plantoelichting). Het winkelaanbod richt zich met name op de meer exotische en/of oosterse producten zoals oosterse tapijten, hoofddoeken, kaftans, ambachtelijke en handgemaakte producten. Daarnaast biedt de Wereldbazar binnen het foodsegment voornamelijk exotische en/of oosterse (voornamelijk streek-) producten: denk aan Aziatisch, Arabisch, Turks, Surinaams, Balkans, Russisch, Grieks, Spaans, etc.

Het unieke aankoopmotief en vooral het unieke aanbod in een dergelijke omvang maakt de Wereldbazar tot een uniek plan.

Specifieke grootschalige en unieke concepten beslaan een grote marktregio

Om een behoefte te kunnen schetsen aan de ontwikkeling en om mogelijke ruimtelijke effecten te duiden, zal allereerst moeten worden bepaald wat de marktregio van De Wereldbazar is.

De marktregio van een leisurevoorzieningen is veelal sterk afhankelijk van het specifieke concept. Afhankelijk van het uiteindelijke concept dat zich vestigt kan een bepaald bezoekersaantal worden verwacht. Een zeer bijzondere functie zoals De Efteling trok bijvoorbeeld in 2016 circa 4,7 miljoen bezoekers vanuit het gehele land terwijl een meer 'regulier' dierenpark als safaripark de Beekse Bergen circa 900.000 bezoekers trok binnen een kleinere straal. We concluderen dan ook dat omvang, thematisering (en uniekheid hier van), locatie en bereikbaarheid van het concept doorslaggevend is voor de te bereiken marktregio.

De Wereldbazar kan - gezien het grootschalige profiel en het gekozen concept - geduid worden als een grootschalig detailhandels-/ leisureconcept (functies vanaf circa 10.000 m² bvo zijn te duiden als grootschalig). Op basis van benchmarks van vergelijkbare grootschalige leisureconcepten doen we een

uitspraak over het mogelijke verzorgingsgebied en markt bereik van een grootschalig leisureconcept als de Wereldbazar.

Locatie Wereldbazar geschikt voor een grootschalig concept

De ligging van de beoogde locatie leent zich voor grootschalige detailhandels-/ leisureconcepten zo blijkt onder andere op basis van analyse van NVM BOG (2009) naar grootschalige leisurefuncties (zie ook tabel 2) en uit een studie van BCI (2015). De locatie voor de Wereldbazar valt te typeren als 'landelijk-overig'. Het merendeel van grootschalige bovenregionale voorzieningen met een trekkersfunctie (63%) wordt in een dergelijke omgeving gevestigd.

Tabel 2: Grootschalige bovenregionale voorzieningen met een belangrijke trekkersfunctie naar locatietype

Locatietype	Aanwezigheid
Stedelijk – Centrum	3%
Stedelijk – Overig	28%
Nieuwe Centra	3%
Landelijk – Centrum	5%
Landelijk – Overig	63%

Bron: NVM BOG, 2009

Behoefte is sterk afhankelijk van specifiek leisureconcept

Voor een grootschalig leisure/retailconcept zoals met het plan wordt beoogd, gaan we uit van een reisbereidheid van circa 2 uur. Met een minimaal oppervlak van circa 20.360 m² vov wordt op de locatie ruimte geboden aan een grootschalige publieksattracties. Dit soort grootschalige concepten trekt bezoekers vanuit het gehele land zo blijkt uit tal van voorbeelden van grootschalige leisurefuncties in Nederland¹. Op basis van de grootschaligheid en de uniekheid van het concept, valt de marktregio dan ook niet te beperken tot een bepaalde afgebakende regio of een specifieke straal rondom de planlocatie. Voor Toverland bijvoorbeeld geldt een reisbereidheid van circa twee uur, voor SnowWorld is dit circa 1,5 uur²

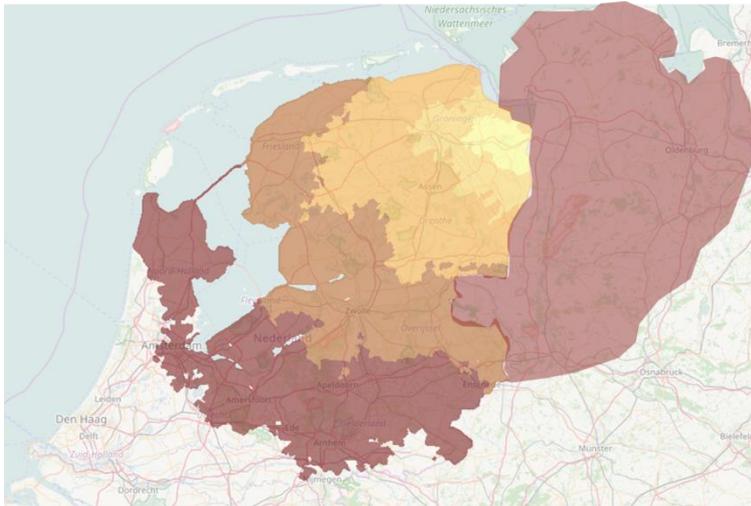
Wereldbazar beslaat een marktregio van circa twee uur reistijd

Gezien de omvang en uniekheid van het concept gaan we uit van een reisbereidheid van circa 1,5 tot 2 uur. Gezien de ligging van Winschoten in een landelijke omgeving (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Randstad) en het ontbreken van min of meer vergelijkbare alternatieven in een directe omgeving, verwachten we dat de bovenkant van deze bandbreedte kan worden aangehouden. We gaan dan ook binnen Nederland uit van een marktregio met een straal van circa twee uur reistijd. Voor de Wereldbazar zal ook vanuit de Duitse markt een belangrijk deel van de omzet worden behaald. Vanuit de Duitse buurregio's hanteren we de onderkant van de bandbreedte (< 1,5u reistijd) aangezien de landsgrens in de praktijk een sociaaleconomische barrière blijft (de bekendheid van de Wereldbazar is naar verwachting in de Duitse buurregio bijvoorbeeld minder groot). In figuur 2 is de reistijden vanaf de beoogde locatie binnen Nederland weergegeven. Op basis van deze bereikbaarheidskaart kan de beoogde locatie vanuit verschillende grotere steden binnen twee uur worden bereikt. Vanuit de Duitse buurregio loopt de bereikbaarheidslijn van circa 1,5 uur rijtijd van Wilhelmshaven via Bremen en Cloppenburg naar Enschede (indicatief aangegeven met het rode vlak in figuur 2). Binnen deze regio ligt de volledige deelstaat Bremen. Daarnaast woont circa een vierde van de totale bevolking van de deelstaat Nedersaksen binnen de marktregio.

¹ Zo blijkt uit marktinzichten en studies naar klantherkomst voor o.a. Toverland, De Efteling en De Uithof. Ook wat kleinere, minder bekende concepten als Veluwe Bron en SnowWorld Zoetermeer bevestigen deze reisbereidheid.

² Bron: Herkomst bezoekers SnowWorld, 2016; Ontwerp Bestemmingsplan Toverland, BRO, 2016.

Figuur 2: Indicatieve bereikbaarheid Winschoten in het jaar 2020 binnen Nederland



Bron: De Nationale bereikbaarheidskaart, 2016; Bewerking Stec Groep, 2017

Binnen de Nederlandse marktregio (< 2 uur reistijd) wonen circa 5,5 tot 6 miljoen mensen. Binnen de Duitse marktregio wonen naar schatting 2,5 tot 3 miljoen mensen. Op basis van deze marktregio kan een bepaald bezoekersaantal worden verwacht. Ter illustratie tonen we in tabel 3 het aantal bezoekers van een aantal bekende grootschalige functies met een bovenregionale aantrekkingskracht binnen Nederland in 2016. Op basis van deze bezoekersaantallen concluderen we dat de omvang van een leisure/retailconcept, de thematisering (en uniekheid) van het concept en het aantal bezoekers sterk kan fluctueren. Een zeer sterk en onderscheidend concept trekt meer dan een miljoen bezoekers per jaar, terwijl een concept dat zich minder sterk onderscheidt in concept, omvang of locatie/bereikbaarheid maximaal een tot enkele honderdduizenden bezoekers per jaar trekt.

Tabel 3: Aantal bezoekers Nederlandse grootschalige bovenregionale voorzieningen 2016

Attractie	Aantal bezoekers
Efteling	4.700.000
Bazaar Beverwijk ³	3.500.000
Diergaarde Blijdorp	1.500.000
Attractiepark Duinrell	1.400.000
Uithof Den Haag	1.390.000
Artis	1.350.000
Dierenpark Emmen / Wildlands	1.300.000
Keukenhof	1.100.000
Heineken Experience	1.028.000
Burgers Zoo	1.023.000
Ouwehands Dierenpark	997.000
Safaripark Beekse Bergen	900.000
DierenPark Amersfoort	874.000
Toverland	683.000
Apenheul	460.000
Aviodrome	190.000

Bron: Pretwerk, 2017; Bewerking Stec Groep, 2016

Op basis van de bezoekersaantallen uit tabel 2 en de verwachte marktregio concluderen we dat een de marktregio voor de Wereldbazar zeer ruim is en circa 8 tot 9 miljoen inwoners bereikt.

³ Op basis van cijfers uit 2008, naar verwachting liggen bezoekersaantallen momenteel hoger.

3.3 Winkelstructuur gemeente Oldambt

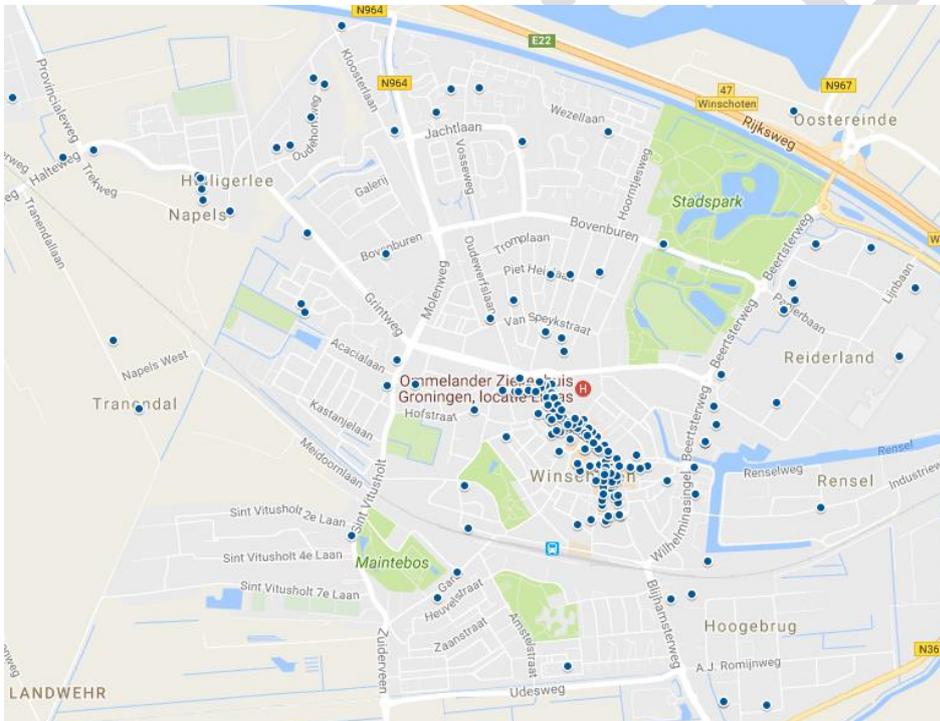
Bij een nieuwe detailhandel ontwikkeling, en met name van een dusdanige omvang als de Wereldbazar, is het van belang om de ruimtelijke effecten op de bestaande winkelstructuur in beeld te brengen. Hiervoor maken we een schets van de bestaande winkelstructuur in de gemeente Oldambt.

Winkelaanbod binnen Winschoten met name gevestigd in kernwinkelgebied

De gemeente telt volgens het koopstromenonderzoek van Broekhuis Rijs Advisering (in opdracht van de provincie Groningen⁴) 338 verkooppunten, 69 dagelijkse winkels en 269 niet-dagelijks. Het totale winkelvloeroppervlak binnen de gemeente Oldambt is circa 90.000 m² wvo (exclusief leegstand) tot circa 105.000 m² wvo (totale voorraad). Het dagelijks aanbod is circa 16.000 m² en niet-dagelijks circa 75.000 m². Per 1.000 inwoners is in de gemeente circa 418 m² wvo aan dagelijkse artikelen beschikbaar. Daarnaast is er per 1.000 inwoners circa 1.960 m² wvo aan niet-dagelijkse winkelaanbod gevestigd.

In het centrum van Winschoten zijn de meeste winkels te vinden aan de Langestraat en in winkelcentrum 't Rond. Het centrum is de afgelopen jaren onder andere met behulp van provinciale middelen een stuk compacter gemaakt. Zo is de Torenstraat getransformeerd van winkelstraat naar met name woonstraat. Ook aan de Venne zijn veel winkels van functie veranderd. Ten noorden van het centrum zijn enkele jaren geleden een Aldi en een Jumbo supermarkt gevestigd, nabij het culturele centrum De Klinker. Aan de oostzijde van het centrum ligt het winkelgebied Posttil aan de Beersterweg met daarin meerdere winkels waaronder een AH, Kwantum, Leen Bakker, Praxis en Jysk. Op het bedrijventerrein zijn eveneens nog enkele perifere winkelvestigingen aanwezig, waaronder Intratuin (bron: Koopstromenonderzoek Winschoten, 2017).

Figuur 3: Verkooppunten Winschoten voornamelijk rond kernwinkelgebied geconcentreerd



Bron: Vastgoeddata, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

⁴ Het koopstromenonderzoek vond plaats tussen juni en november 2016. De bron voor gegevens over de voorraad en aanbod binnen de gemeente is database Locatus uit november 2016. Gemeente Oldambt werkt met een eigen database voor leegstand cijfers van Locatus verschillen hierbij op enkele plaatsen van de cijfers van de gemeente. In deze analyse brengen we de cijfers zoveel mogelijk in perspectief.

Winschoten heeft een belangrijke regionale verzorgingsfunctie

Het winkelaanbod binnen gemeente Oldambt is voornamelijk gevestigd in de hoofdkern Winschoten: circa 77.500 m². De overige circa 12.000 m² is gevestigd in met name Scheemda aangevuld met een kleinschalige winkelvoorraad in andere kleinere kernen als Finsterwolde en Bad Nieuweschans. Het aanbod in het segment mode & luxe per 1.000 inwoners (circa 1.000 m²) en het aanbod in het segment in/om huis (circa 1.400 m²) in Winschoten is beduidend hoger dan in een gemiddelde stad van 15.000 tot 20.000 inwoners. In een gemiddelde Nederlandse stad van 15.000 tot 20.000 inwoners is het aanbod mode & luxe circa 400 m² per 1.000 inwoners en in/om huis circa 850 m² per 1.000 inwoners. Winschoten is na de stad Groningen de grootste stad binnen de provincie en heeft daardoor een belangrijke verzorgingsfunctie binnen de regio (voornamelijk voor Oost-Groningen). Het mode-aanbod is mede daardoor in Winschoten van oudsher al ruim. Deze regionale verzorgingsstructuur blijkt ook duidelijk uit een analyse van de koopstromen: circa 50% van alle niet-dagelijkse bestedingen en 28% van de dagelijkse bestedingen komt van buiten Winschoten.

Winkelgebied Winschoten wordt goed beoordeeld maar staat onder druk

De overall waardering voor het winkelgebied van Winschoten is goed. De bezoekers van het centrum van Winschoten hebben verschillende bezoekersdoelen: circa een derde komt met als doel 'shoppen' en in totaal heeft circa 55% van de bezoekers als bezoekdoel juist een gerichte aankoop (dagelijks of niet-dagelijks). De bezoekers beoordelen het centrum van Winschoten als goed. Vooral de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid per auto worden goed gewaardeerd. Vergeleken met de andere onderzochte kernen in de provincie scoort Winschoten uitstekend als het gaat om de inrichting en aankleding van het winkelgebied (Koopstromenonderzoek Winschoten, 2017). Het aanbod (winkels en daghoreca) in Winschoten krijgt binnen het koopstromenonderzoek lagere cijfers, maar is nog voldoende (6,7 gemiddeld).

Tegelijkertijd ligt de gemiddelde vloerproductiviteit in Winschoten lager dan het Nederlands gemiddelde. Zo ligt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse branche per vierkante meter in Winschoten op € 5.100 terwijl deze gemiddeld in Nederland op circa € 7.500 ligt. Ook de vloerproductiviteit van niet-dagelijkse artikelen ligt bijna de helft lager dan het Nederlands gemiddelde (circa € 875 om circa € 1.660). De vloerproductiviteit ligt over het algemeen in meer landelijke gebieden lager dan in bijvoorbeeld de Randstad. Winkelhuurprijzen liggen over het algemeen lager, de kosten van leven liggen lager en ook het besteedbaar inkomen ligt veelal lager waardoor ook een lagere vloerproductiviteit wordt behaald.

4 Nut en noodzaak

4.1 Autonome groei verwacht voor grootschalige leisure en detailhandelsconcepten

Voor het bepalen van de marktruimte voor de Wereldbazar gaan we uit van het verzorgingsbereik oftewel de Ladderregio zoals bepaald in het vorige hoofdstuk. Op basis van benchmarks en een distributie planologisch onderzoek (DPO) op hoofdlijnen, doen we een uitspraak over de mogelijke behoefte aan de Wereldbazar in Winschoten.

We constateren daarbij allereerst de volgende autonome ontwikkelingen en uitgangspunten:

- De Wereldbazar is een detailhandelsconcept maar door de omvang, belevingswaarde is het bezoekmotief grotendeels vanuit leisure-overwegingen ingestoken ('dagje uit').
- De intrinsieke aantrekkingskracht van een grootschalige leisure en detailhandelsconcept is hoog door een unieke attractiewaarde (zie de bezoekersaantallen in tabel 3).
- De Wereldbazar ligt op een goed bereikbare locatie binnen een marktregio met circa 7 tot 9 miljoen inwoners.
- Het huidige aanbod van een dergelijk specifiek concept of een enigszins vergelijkbaar concept (bijvoorbeeld een Factory Outlet Centre, een overdekte markt of een Foodhall) in Noord-Nederland is zeer beperkt (bron: NVM BOG, Leisuremarktonderzoek, 2009, Van Spronsen en Partners, 2016).
- De leisuremarkt is een groeimarkt (zie ook onderstaande kadertekst).
- De concurrentie binnen de leisuremarkt is groot. Succes wordt bepaald door een vernieuwend concept (ondernemerschap) en schaalvergroting (zie onderstaande kadertekst).

LEISUREMARKT IS GROEIMARKT, SCHAALVERGROTING NEEMT TOE

De leisuresector oftewel de vrijetijdssector, is een relatief jonge, maar snel groeiende, bedrijfstak. Twintig procent van het besteedbaar inkomen per huishouden komt terecht in de leisuresector. Landelijk is het aantal bezoekers aan dagattracties over de periode 1997-2014 gemiddeld gegroeid met 5% per jaar (ABN AMRO, 2015). Deze toename hangt samen met een toename in inkomen en een stabiele hoeveelheid beschikbare vrije tijd.

Tegelijkertijd zien we dat de druk op bestaande leisureconcepten toeneemt doordat de concurrentie binnen de markt groeit. Daarnaast is er vanuit de consument een blijvende behoefte aan vernieuwing. Er vindt een zekere verdringing plaats waarbij sterk ondernemerschap en schaalvergroting het succes bepalen.

4.2 De Wereldbazar voorziet in een actuele regionale behoefte

4.2.1 Detailhandel

Op basis van diverse kengetallen bepalen we de marktruimte in vierkante meters winkelvloeroppervlak. Aangezien de Wereldbazar een dusdanig ruime marktregio beslaat is het bepalen van een actuele regionale behoefte enkel op basis van een inschatting in een bandbreedte te bepalen. Belangrijk is vooral het bepalen van de mogelijk (ruimtelijk) effect van het vestigen van de Wereldbazar.

Uitgangspunten functioneren van retail binnen de marktregio

Om de marktruimte te bepalen voor de Wereldbazar is een grove benadering gemaakt van het huidige economisch functioneren van de markt. Dit geeft een indicatie voor de duurzaamheid van de detailhandelsstructuur. Voor een uniek concept als de Wereldbazar is een regulier DPO niet realistisch. We bepalen daarom in de stijl van een DPO de marktruimte voor de Wereldbazar⁵. We gaan hierbij uit van de

⁵ Een regulier DPO gaat veelal uit van een aandeel in de bestedingen ten opzichte van het huidige aanbod.

verwachte omzet en de daaraan gekoppelde haalbare vierkante meters vloeroppervlak voor de Wereldbazar. We hanteren de volgende uitgangspunten:

1. Het bevolkingsaantal binnen de marktregio wordt geschat op circa 8 tot 9 miljoen inwoners. Dit betreft een grove schatting verspreid over een grote marktregio. Bij reguliere DPO's gaat men uit van bestedingen per hoofd. Voor dit plan gaan we uit van een gemiddelde besteding per bezoeker (en dus niet van de gemiddelde bestedingen van alle inwoners, zoals bij reguliere DPO's veelal het geval is). We verwachten dat de Wereldbazar jaarlijks circa 625.000 tot 675.000 bezoekers trekt⁶.
2. De bestedingen per persoon binnen een grootschalig retailconcept als de Wereldbazar schatten we op circa €50 per bezoek met een gemiddeld van circa één bezoek per jaar. We gaan hierbij uit van de gemiddelde bestedingen in de ambulante handel en specifiek de markthandel (BCI, 2016).
3. De koopkrachtbinding vanuit de marktregio voor de Wereldbazar is naar verwachting hoog. Gezien de het ontbreken van een vergelijkbaar alternatief binnen de marktregio zal er slechts beperkt afvloeiingen plaats vinden. Uitgaand toerisme (bijvoorbeeld aankopen op markten en bazaars elders in Europa) zal de koopkrachtbinding enigszins drukken. Ook zal voor bewoners aan de randen van de marktregio wel ander aanbod nabij zijn. We rekenen daarom met een koopkrachtbinding van circa 90%.
4. De koopkrachttoevloeiing voor de Wereldbazar zal voornamelijk komen vanuit toerisme. Gezien de ruime maat van de marktregio is het niet aannemelijk dat er van buiten de marktregio een grote reguliere toevloeiing ontstaat. De toevloeiing komt voornamelijk van toeristen van buiten de regio. Bij recreatief verblijf in regio is het niet ondenkbaar dat een toerist ook een bezoek brengt aan de leisure/retailvoorziening Wereldbazar. We rekenen met een koopkrachttoevloeiing van circa 7%.
5. Op basis van het te verwachten aantal bezoekers en de gemiddelde bestedingen per bezoek verwachten we in de basis een potentiële omzet van circa €22,5 miljoen tot €28 miljoen per jaar.

Tabel 4: Haalbaar aanbod Wereldbazar Winschoten

Parameter	Indicatie voor start Wereldbazar
Aantal verwachte bezoekers per jaar	625.000 – 675.000
Bestedingen in Wereldbazar per bezoeker per bezoek	€50
Koopkrachtbinding vanuit marktregio	90%
Gebonden omzet vanuit marktregio in miljoenen (afgerond)	€21,2 - €26,63
Koopkrachttoevloeiing van buiten gemeente incl. toerisme (in % totale omzet)	7%
Totale haalbaar omzet in miljoenen (afgerond)	€22,4 - €28,0
Verwachte vloerproductiviteit per m ² vvo ⁷	€2.912
Haalbaar aanbod in m ² bvo	14.600 - 15.800

De gemiddelde omzet per vierkante meter (vloerproductiviteit) is naar verwachting circa € 2.900 per jaar. Dit betekent dat er op basis van het verwachte omzetpotentieel een behoefte is aan circa 14.600 tot 15.800 m² aan winkelvloeroppervlak. Dit is op basis van het startjaar van de Wereldbazar. We gaan er van uit dat het aantal bezoekers in de komende jaren toe zal nemen door onder andere:

- Een verhoogde naamsbekendheid,
- Een versterking van het concept (dat beter aansluit op de specifieke markt vraag),

⁶ We baseren ons hierbij op bezoekersaantallen van de Bazaar te Beverwijk (best vergelijkbare concept).

- Bij de start van de Bazaar in Beverwijk had de markt circa 500 stands, De Wereldbazar start met circa 550 stands.
- Binnen de Beverwijkse marktregio wonen bij de start van de Beverwijkse markt circa 15 miljoen inwoners (binnen twee uur reistijd). Binnen anderhalf uur wonen circa 12 miljoen mensen. Binnen de marktregio van de Wereldbazar in Winschoten wonen 8 tot 9 miljoen inwoners (circa 50 tot 60% van het aantal inwoners binnen marktregio Beverwijk)
- De bazaar in Beverwijk kende een vliegende start. De locatie voormalige bloemenveiling werd snel door duizenden bezoekers gevonden. Wereldbazar in Winschoten start 'from scratch'.
- De bazaar in Beverwijk trok in het eerste jaar gemiddeld circa 20.000 bezoekers per weekend (inmiddels ruim 40.000 bezoekers per weekend).
- Een deel van de potentiële (voornamelijk bovenregionale) bezoekers zal mogelijk afvloeien naar andere enigszins vergelijkbare concepten zoals de Beverwijkse Bazaar

Uitgaande van bovenstaande overwegingen gaan we voor Winschoten uit van circa 12.000 tot 13.000 bezoekers per weekend. Dit is 625.000 tot 675.000 bezoekers per jaar.

⁷ Bron: Detailhandel.info en Panteia, 2015. Op basis van 60% 'Textielsupermarkten'; 30% speciaalzaken in overige voedings- en genotmiddelen en 10% huishoudelijke artikelen inclusief kunst en antiek.

- Een versterking van de bedrijfsvoering: bijvoorbeeld aansluitend op de nu al geplande bustouren vanuit de marktregio.

Het haalbare aanbod zal dan door een toename van het aantal bezoekers naar verwachting groeien. De beoogde 20.360 m² verkoopvloeroppervlak wordt daarmee niet direct in het eerste jaar gehaald. Het is realistisch dat zich deze vraag naar 20.360 meter binnen 10 jaar - binnen de bestemmingsplanperiode - voor gaat doen⁸. We concluderen op basis van bestedingspotentieel binnen de marktregio, dat de Wereldbazar voorziet in een (kwantitatieve) behoefte.

4.2.2 Ondersteunende functies

Ondersteunende functies zijn functies aanvullend op de hoofdfunctie detailhandel, het gaat hierbij voornamelijk om de functie horeca. De functie staat ten dienste van de hoofdfunctie, dit uit zich in met name de omvang, vorm en invulling van het totaalconcept.

Door de omvang van horeca te maximeren (en te maximeren per unit), wordt voorkomen dat de functie een opzichzelfstaande functie wordt. Horeca aanbod zal zich focussen op bezoekers van de Wereldbazar. De mogelijk gemaakte horeca is passend binnen een grootschalige retail- en leisureconcept. De omvang van in totaal circa 1.500 m² bvo horeca is passend bij de hoofdfunctie. Bovendien ondersteunen de te verwachten bezoekersaantallen een te verwachten behoefte aan horecameters. Het is ook een behoefte die niet elders, verder van de Wereldbazar is in te vullen. Mensen bezoeken de horecagelegenheden als combinatie met de Wereldbazar. Van concurrentie of een effect op de bestaande horecastructuur zal naar verwachting geen sprake zijn. De behoefte is aanvullend op de bestaande horeca. Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling op de bestaande horecastructuur van de directe omgeving zal daarmee beperkt zijn.

4.3 Beperkte ruimtelijke effecten te verwachten bij vestigen Wereldbazar

We analyseren de (ruimtelijke) effecten die de ontwikkeling heeft. We zoomen in op de effecten van toevoeging van winkelmeters van de Wereldbazar op de winkelstructuur van de binnenstad van Winschoten. De marktregio voor de Wereldbazar is breder dan enkel Winschoten maar we verwachten dat mogelijke ruimtelijke effecten met name neerslaan binnen de eigen gemeente (zie verderop in de tekst).

Voor de mogelijke (ruimtelijke) effecten als gevolg van de ontwikkeling van de Wereldbazar kijken we daarom naar de leegstand in Winschoten, de verwachte (omzet)effecten bij detailhandelsvestigingen en de ruimtelijke gevolgen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.1 Leegstand doet zich in Winschoten autonoom voor

Leegstand in Winschoten is bovengemiddeld

Kijkend naar het functioneren van het bestaande detailhandelsaanbod concluderen we op basis van Vastgoeddata (2017) en een inventarisatie van de gemeente Oldambt (november, 2016) dat er in 2016 verdeeld over 59 panden circa 14.300 m² bvo leeg staat in de gemeente Oldambt. Dit is circa 13% van de totale winkelvoorraad (circa 114.000 m² bvo⁹) binnen de gemeente Oldambt.

Naast gemeentelijke gegevens en Vastgoeddata.nl bekeken we ter controle cijfers van Funda in Business. Momenteel (juni, 2017) worden via Funda 18 panden aangeboden met in totaal circa 8.800 m² wvo aan winkelmeters in de gemeente Oldambt. De leegstand komt daarmee op circa 7,7% van de totale voorraad aan winkelmeters (circa 103.000 m² wvo). Dit is lager dan de geraamde leegstand door de gemeente Oldambt. Niet ieder pand dat leeg staat wordt daadwerkelijk ook aangeboden via Funda in business,

⁸ Uitgaande van een groei van circa 2 tot 3% per jaar beslaat het haalbare aanbod over 10 jaar circa 20.000 m².

⁹ Op basis van Vastgoeddata.nl komen we op een voorraad van circa 140.000 m². Deels wordt ook woon- en kantoorruimte in dit totaal meegerekend. Op basis van ervaringen met de database elders en analyses van andere winkelgebieden corrigeren we de totale voorraad uit Vastgoeddata met 20% om de extra woon- en kantoorruimte er uit te filteren: dit komt neer op een bvo van circa 115.000 m². Doorgerekend naar wvo is dit circa 103.000 m². Het koopstromenonderzoek in opdracht van de provincie (2017) gaat uit van een totale voorraad van circa 90.000 m² wvo, exclusief leegstand.

tegelijkertijd hoeft een pand dat op Funda wordt aangeboden ook niet per se leeg te staan. Funda geeft daarbij mogelijk geen compleet overzicht maar geeft wel een indicatie van de meest actuele leegstandsomvang.

Met 8 tot 13% leegstand zit Oldambt boven het Nederlands gemiddelde winkelleegstandspercentage (circa 7%). De detailhandel in Oldambt functioneert - uitgaande van leegstandscijfers - momenteel dus licht ondergemiddeld¹⁰.

De leegstaande panden verschillen in omvang:

- circa een derde van het aanbod is kleiner dan 100 m² bvo (19 verkooppunten)
- een derde van het aanbod is tussen de 100 en 250 m² bvo (20 verkooppunten)
- een derde is groter dan 250 m² bvo (20 verkooppunten).
- Geen van de panden is groter dan 1.000 m².

De mogelijkheid om een grote winkelformule binnen bestaande panden in (de binnenstad van) Winschoten te vestigen is hiermee zeer beperkt. Ook het vestigen van zeer kleine units (zoals de beoogde deelunits in de Wereldbazar) is slechts beperkt mogelijk. Bovendien zijn deze kleinschalige units veelal niet op één plek geclusterd. Er bestaat dus een duidelijke discrepantie tussen vraag en aanbod (beschikbaar of geschikt te maken units/grootschalig pand). Dit maakt dat de kwalitatieve behoefte van de Wereldbazar niet is op te vangen in het (kern)winkelgebied.

Leegstaande panden voornamelijk buiten kernwinkelgebied gevestigd

De leegstand binnen Winschoten is met circa 8 tot 13% relatief hoog. Deze leegstand doet zich grotendeels structureel voor binnen de gemeente. Mede daarom stelde gemeente Oldambt in 2013 het 'Actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten' vast. In dit actieprogramma is een kernwinkelgebied ingekaderd waarbinnen de detailhandel in Winschoten wordt gefocust. Daarmee wil de gemeente werken aan een compact en levendig centrum. Eén van de zeven hoofdpogingen vanuit het 'Actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten' (2013) is het aanpakken van leegstand buiten het aangewezen kernwinkelgebied:

'Het grote aantal verloederde en leegstaande (vooral voormalige) winkelpanden in de schil rondom het centrum van Winschoten doet ernstig afbreuk aan de kwaliteiten die Winschoten heeft. Met het actieprogramma als onderlegger zal ook met hulp van het rijk (denk aan extra juridische mogelijkheden) worden ingezet om die pijnpunten samen met vastgoedeigenaren aan te pakken. Inzet hierbij is om actief te sturen op vermindering van het aantal vierkante meters detailhandel'

In dit actieprogramma is het aangewezen kernwinkelgebied op kaart aangegeven (zie figuur 4).

¹⁰ Locatus ging in 2016 uit van een leegstandspercentage van circa 20%. Locatus gaat daarbij uit van een iets kleinere totale voorraad. Gemeente Oldambt vindt dit op basis van eigen actuele gegevens niet realistisch. Gemeente Oldambt baseert zich daarbij op de Leegstandsverordening en vindt dit daarom betrouwbaarder. Het aanbod zoals geïnventariseerd door gemeente Oldambt is kleiner. Dit statement wordt bovendien ondersteund door het (relatief beperkte) aanbod via Funda in Business.

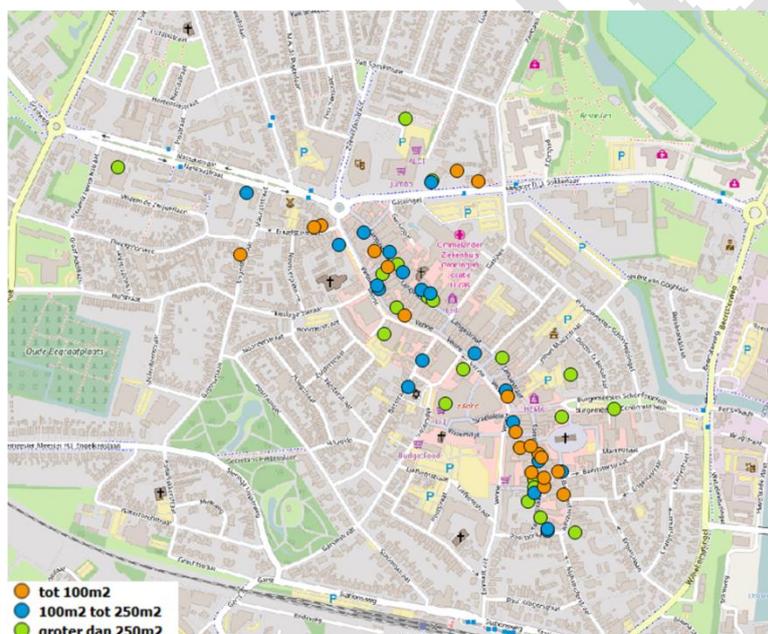
Figuur 4: Kernwinkelgebied binnen Winschoten



Bron: Actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten, 2013

In onderstaande figuur 5 is de huidige winkelleegstand binnen Winschoten in kaart gebracht. Hieruit constateren we dat het merendeel van de leegstand buiten het aangewezen kernwinkelgebied ligt. Het merendeel van de leegstand zit in het zuidelijk blok van de Torenstraat (zo wordt ook al geconstateerd in het Actieprogramma 2013). We concluderen dan ook dat leegstand zich autonoom voordoet in Winschoten. Met name in het gebied buiten het kernwinkelgebied.

Figuur 5: Locatie leegstaande panden binnen Oldambt



Bron: Gemeente Oldambt, november 2016; Bewerking Stec Groep, 2017

4.3.2 Ruimtelijke effecten in kernwinkelgebied Winschoten door realiseren Wereldbazar naar verwachting beperkt

Het winkelaanbod binnen de Wereldbazar zal naar verwachting een jaarlijkse omzet halen van circa 22 tot 28 miljoen euro in het eerste jaar. Momenteel is de vloerproductiviteit per vierkante meter in Winschoten

voor het dagelijkse segment circa 5.100 euro, voor het niet-dagelijks segment circa € 875 (op basis van het koopstromenonderzoek 2017). Op basis van dit koopstromenonderzoek bepalen we de totale verwachte jaarlijkse omzet in detailhandelsvestigingen in Winschoten op circa € 113 miljoen.

Tabel 5: Huidige verwachte bestedingen in Winschoten op basis van koopstromenonderzoek

Winschoten	Vloerproductiviteit per m ² in euro's	Aantal m ² winkelvloeroppervlak	Totale omzet in euro's per jaar
Dagelijks	5.100	11.000	58 miljoen
Niet-dagelijks	875	66.500	55 miljoen
Totaal	1.469	77.500	113 miljoen

Bron: Koopstromenonderzoek Oldambt, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis van bovenstaande berekening haalt Winschoten een omzet van circa 113 miljoen euro per jaar met een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 1.470 per vierkante meter. De verwachte vloerproductiviteit ligt in de Wereldbazar naar verwachting iets lager; dit geldt ook voor de verwachte omzet. De Wereldbazar haalt in het eerste jaar circa 22 tot 28 miljoen euro omzet per jaar (zie DPO). We berekenen in onderstaande tabel op basis van maximale planologische mogelijkheden de maximaal te verwachten omzet.

Tabel 6: Maximaal haalbare omzet Wereldbazar

Wereldbazar	Vloerproductiviteit per m ² in euro's	Aantal m ² winkelvloeroppervlak	Totale omzet in euro's per jaar
Dagelijks	3.500	6.110	21,3 miljoen
Niet-dagelijks	875	14.250	12,5 miljoen
Totaal		20.360	33,8 miljoen

Bron: Detailhandel.info en Panteia, 2015; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis van de maximale planologische mogelijkheden wordt een omzet van maximaal circa 34 miljoen euro behaald.

Omzetzijdering van kernwinkelgebied door toevoeging Wereldbazar naar verwachting beperkt en verspreid

Op basis van voorgaande berekeningen is de huidige omzet van Winschoten circa 113 miljoen euro per jaar. Door toevoeging van de Wereldbazar zal er een totale omzet van circa 147 miljoen euro moeten worden behaald (113 + 34 miljoen) om het totale winkelaanbod succesvol te kunnen (blijven) exploiteren. Om te bepalen wat de invloed is van de extra benodigde omzet voor de Wereldbazar analyseren we herkomst van bestedingen van zowel het kernwinkelgebied van Winschoten als van de Wereldbazar. We lichten dit onder de tabel toe.

Tabel 7: Herkomst omzet voor kern Winschoten op basis van huidige voorraad

Herkomstgebied bezoekers	Omzet in kern Winschoten in miljoen euro	Omzet op Wereldbazar in miljoen euro	Totaal
Winschoten	69	2 tot 3	71 tot 72
Verzorgingsgebied Winschoten (straal van circa 30 minuten)	44	8 tot 9	52 tot 53
Buiten straal van 30 minuten	0	22 tot 24	22 tot 24
Totaal	113	32 tot 36	145 tot 149

Bron: Koopstromenonderzoek 2017, Bewerking Stec Groep, 2017

Winschoten heeft een jaarlijkse omzet van circa 115 miljoen euro. Twee derde van de bestedingen wordt gedaan in het dagelijkse segment, de rest in het niet-dagelijkse segment. Bestedingen in het niet-dagelijkse segment in Winschoten komen voor 50% van buiten Winschoten in het dagelijkse segment is dit aandeel circa 28%, zo blijkt uit recent koopstromenonderzoek voor gemeente Oldambt. Dit betekent dat circa 69 miljoen euro van binnen Winschoten komt, en 44 miljoen euro van buiten Winschoten¹¹. We gaan er hierbij vanuit dat bezoekers van buiten Winschoten op maximaal een half uur autorijtijd van Winschoten wonen.

Voor de Wereldbazar moet uiteindelijk een omzet van circa 34 miljoen worden behaald (op basis van de berekende maximale haalbare omzet na 10 jaar). De marktregio van de Wereldbazar ligt naar verwachting binnen een straal van circa 1,5 tot 2u rijden. Om te bepalen waar de bezoekers van de Wereldbazar voornamelijk vandaan komen kijken we naar koopstromen voor de Beverwijkse Bazaar:

- In totaal komt circa een derde van de bezoekers aan de Bazaar in Beverwijk uit een straal met een reistijd van een half uur, de overige 60% komt van buiten de regio. We verwachten dat voor Winschoten relatief vergelijkbare koopstromen gelden op basis van het aantal inwoners en bestedingspotentieel in Winschoten, het aantal inwoners en bestedingspotentieel binnen een straal van 30 minuten rijtijd en het aantal inwoners buiten deze straal (inclusief de directe ligging aan de Duitse grens). We gaan daarom uit van een verhouding van 1/3^e van binnen de '30 minuten'-regio, en 2/3^e van buiten deze regio.
- We verwachten dat circa een kwart van het totaal aantal bezoekers van binnen de straal van 30 minuten, uit Winschoten zelf komt. De overige driekwart komt van buiten Winschoten (maar binnen de straal van 30 minuten). De Wereldbazar zal naar verwachting door het unieke concept een grotere bovenlokale aantrekkingskracht hebben dan het kernwinkelgebied.¹²
- Dit betekent dat circa € 22 - 24 miljoen van de omzet (ca. 2/3^e van € 34 miljoen) voor de Wereldbazar van buiten het verzorgingsgebied van Winschoten komt. Circa € 8 tot 9 miljoen van de omzet komt uit een straal van 30-minuten, circa € 2 tot 3 miljoen komt uit Winschoten zelf (zie tabel 7).

Wereldbazar leidt tot een afvloeiing van circa 2 tot 3% voor kernwinkelgebied Winschoten

Uit bovenstaande berekeningen concluderen we dat circa 2 tot 3 miljoen van de omzet van de Wereldbazar vanuit Winschoten zelf komt. Dit betekent een potentiële omzeterderving voor Winschoten van circa 2 tot 3% van de huidige totale omzet (€ 113 miljoen).

Circa 8 tot 9 miljoen van de omzet zal vanuit een straal binnen een rijtijd van 30 minuten komen. Naar verwachting is de totaal behaalde omzet van al het retailaanbod binnen deze straal van 30 minuten groot (circa € 1,6 miljard)¹³. De totale retailomzet in de '30 minuten'-regio is daarmee dusdanig groot dat de effecten van een afvloeiing van 8 tot 9 miljoen op het totaal, zeer beperkt is (minder dan 1%).

Hetzelfde geldt voor de verwachte 22 tot 24 miljoen omzeterderving die wordt uitgespreid over een gebied met een straal van circa 1,5 tot 2u reistijd. De detailhandelsomzet in dit totale gebied is dusdanig groot dat de afvloeiing van 22 tot 24 miljoen naar verhouding beperkt is en bovendien wordt uitgesmeerd over een omvangrijke regio.

Wereldbazar leidt tot een extra omzettoevloeiing van voor het kernwinkelgebied

Wanneer de Wereldbazar optimaal functioneert trekt het een omzet aan van buiten het verzorgingsgebied van Winschoten van circa 22 tot 24 miljoen euro. Uitgaande van een gemiddelde besteding aan de Wereldbazar van circa 50 euro per bezoek, betekent dit een verwacht bezoekersaantal voor de Wereldbazar van circa 440.000 tot 480.000 bezoekers per jaar van buiten de regio. Daarnaast zal de Wereldbazar ook extra bezoekers trekken vanuit de straal van 30 minuten reistijd. Zo zullen mensen uit de omgeving die eerder niet kozen voor Winschoten mogelijk door de Wereldbazar worden aangetrokken, of zal vanuit een leisure-motief een extra omzet worden behaald. De Wereldbazar vist daarmee niet in dezelfde vijver als het kernwinkelgebied van Winschoten.

¹¹ € 58 miljoen * 28% + 55 miljoen * 50% = €44 miljoen

¹² Overigens komt op de Beverwijkse Bazaar slechts 5% uit Beverwijk zelf.

¹³ Binnen een reistijd van een half uur wonen ruim 350.000 mensen. Met een jaarlijkse besteding van € 4.500 binnen de detailhandelsbranche, is de maximale omzet in het gebied binnen een straal van 30-minuten circa € 1,4 tot € 1,7 miljard.

Een deel van de bezoekers aan de Wereldbazar zal ook een bezoek brengen aan het kernwinkelgebied van Winschoten. Het exacte aandeel dat een combinatiebezoek maakt is niet bekend maar uitgaande van bijvoorbeeld 20% van het totaal aantal bovenregionale bezoekers¹⁴, betekent dit circa 88.000 tot 96.000 extra jaarlijkse bezoekers aan Winschoten. Uitgaande van een besteding van €10-15 aan het kernwinkelgebied per combinatiebezoeker, betekent dit een extra omzet voor de binnenstad van circa €880.000 tot €1,4 miljoen per jaar.

Conclusie: het realiseren van Wereldbazar heeft een beperkte ruimtelijke effect op de winkelstructuur

De verwachte omzetzijning van circa 2 tot 3% leidt naar verwachting tot enkele ruimtelijke effecten. We verwachten echter dat de ruimtelijke effecten beperkt zullen zijn. We baseren ons daarbij op de volgende punten:

- Een omzetzijning van 2 tot 3% is beperkt. Een daling van de omzet hoeft niet direct te betekenen dat de leegstand in het kernwinkelgebied met een zelfde percentage toeneemt, naar verwachting ligt dit aandeel lager (bron: CPB, 2014).
- De totale bestedingen binnen Winschoten nemen naar verwachting toe. Een klein deel vloeit zoals berekend direct terug naar het kernwinkelgebied, maar ook indirect heeft het aantrekken van meer omzet en bezoekers positieve effecten op de economie (toename toerisme, werkgelegenheid).
- De planregels in het bestemmingsplan zorgen voor een maximering van het aanbod per segment. Dit betekent dat er geen buitenproportionele toevoeging van een bepaald segment kan worden gerealiseerd.
- Ook de maximale omvang per unit is beperkt waardoor er geen grote retailvoorzieningen worden gerealiseerd (zoals bijvoorbeeld outletstores) die sterk met de binnenstad concurreren.
- Op de Wereldbazar wordt een ander segment detailhandel aangeboden. Een reguliere spijkerbroek zal in de Wereldbazar bijvoorbeeld niet worden verkocht waardoor ook kwalitatief een ander marktsegment wordt aangeboord.
- Het beleid van de gemeente Oldambt is gericht op aandacht voor het kernwinkelgebied. Daarbij zet de gemeente in op het onttrekken van winkelmeters in aanloopgebieden en zones rondom het kernwinkelgebied. Mogelijke leegstandseffecten zullen zich daarmee naar verwachting voornamelijk voordoen buiten het kernwinkelgebied. Dit is op basis van gemeentelijk beleid aanvaardbaar: leegstand wordt aangepakt met vigerend leegstandsbeleid.

¹⁴ Initiatiefnemers stimuleren bijvoorbeeld het combinatiebezoek door bustouren vanuit Duitsland te organiseren naar de Wereldbazar in combinatie met een bezoek aan het kernwinkelgebied van Winschoten. Daarnaast zijn er concrete plannen voor het aanleggen van een pendelboot tussen de Wereldbazar en het kernwinkelgebied van Winschoten. Ook worden er bussen ingezet tussen belangrijke ov-knooppunten in de regio en de Wereldbazar.