



**Buck
Consultants
International**

Economische effecten Wereldbazar Winschoten

Definitief

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Oldambt

Nijmegen, januari 2016

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Positionering project	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Kernargumenten Wereldbazar	2
1.3	Conclusie	10
Hoofdstuk 2	Inpassing in beleidskaders	11
2.1	Pijlers project	11
2.2	Match pijlers met beleidskaders	11
2.3	Conclusie	17
Hoofdstuk 3	Structuurversterkende elementen Wereldbazar	19
3.1	Ondernemers	19
3.2	Bezoekers	21
3.3	Koopstromen	26
3.4	Geen verdringing	27
3.5	Conclusie	28
Hoofdstuk 4	Economische effecten	30
4.1	Extra omzet ondernemers	30
4.2	Extra werkgelegenheid	31
4.3	Bestedingen	35
4.4	Effecten bij toeleveranciers en MKB	36
Hoofdstuk 5	Conclusies	37
Bijlage 1	Verdeling Detailhandel per productsegment tussen Winschoten en de Wereldbazar	39

Hoofdstuk 1 **Positionering project**

1.1 **Achtergrond**

In de komende jaren zal het project 'de Wereldbazar' worden ontwikkeld te Winschoten. De locatie van dit project is in de afgelopen jaren verplaatst: van Bad Nieuweschans 10 km naar het westen naar de Papierbaan 80 gelegen aan de Rensel, de blauwe loper van Winschoten. De Wereldbazar wordt een overdekte markt waar 400 tot 600 marktstands (gemiddeld 35 m²) kunnen worden gehuisvest. Het project richt zich met name op **ondersteuning van bestaande ondernemers** in de directe omgeving, en daarnaast ook op ondernemers uit overig (Noord-) Nederland en het aangrenzende gebied in Noord-Duitsland. Vanuit sociale en werkgelegenheidsredenen, is gekozen voor de locatie in de gemeente Oldambt. De gemeente Oldambt, is namelijk één van de armste gemeenten van Nederland (8^e plaats in 2012 van gemeenten met de laagste gemiddelde inkomens per hoofd van de bevolking, bron: CBS). De Wereldbazar is voor inwoners en andere bezoekers een betaalbare uitgaansgelegenheid (het project kent een laagdrempelige opzet, er wordt geen entree geheven), waar met name gezinnen een leuke dag kunnen doorbrengen. Ook het creëren van extra arbeidsplaatsen en ondersteuning van al aanwezige ondernemers in de regio, zijn belangrijke redenen geweest voor de initiatiefnemer om dit project op deze wijze op te zetten.

Sinds 2005 is de initiatiefnemer van de Wereldbazar reeds bezig met het realiseren van de overdekte markt. Inmiddels is de financiering van de gebouwen gerealiseerd en is de interesse van ondernemers, met reeds 598 aanmeldingen, gewaarborgd.

Gemeente en provincie zijn betrokken geweest bij het stedenbouwkundige ontwerp en zijn in overleg met initiatiefnemers op een herontwikkelingslocatie in Winschoten uitgekomen, omdat dit een kerngebied binnen Oost-Groningen is en Winschoten een (toeristische) impuls hard kan gebruiken. Het project komt steeds meer in een stroomversnelling terecht en is hard op weg richting realisatiefase. Buck Consultants International (BCI) heeft al eerder een economische effecten analyse opgesteld in december 2008. Een belangrijke conclusie was dat het project niet concurreert met bestaande detailhandelsconcepten en een structuurversterkende werking heeft op bestaande voorzieningen met een substantiële economische spin-off op de regio. In 2012 is het BCI-rapport herzien, mede op basis van opmerkingen van de gemeente (Reiderland) bij de eerste versie (uit 2008). Om die (structuurversterkende) effecten te actualiseren hebben de initiatiefnemer en de gemeente aan BCI in 2015 wederom gevraagd om de economische effecten van het initiatief opnieuw tegen het licht te houden.

Figuur 1.1 Impressie Wereldbazar



Dit rapport brengt de **economische effecten** van de Wereldbazar zo nauwkeurig mogelijk in kaart en zet uiteen welke bijdrage het project levert aan de stimulering van de lokale en regionale economie. Ook wordt het project gepositioneerd op basis van kengetallen en ervaringsgegevens ten opzichte van andere (soortgelijke) projecten. Gegevens over de marktbelangstelling voor de Wereldbazar zijn aangeleverd door de initiatiefnemer.

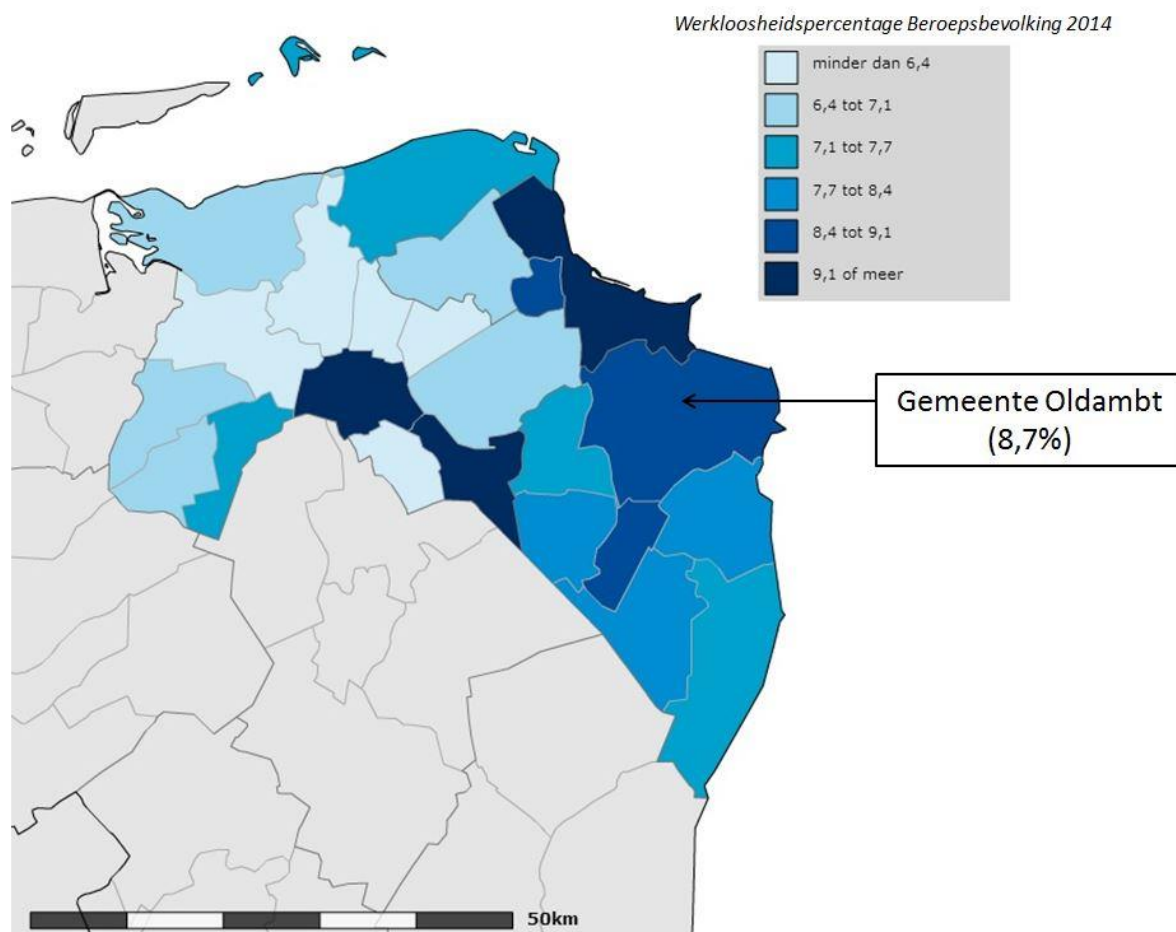
1.2 Kernargumenten Wereldbazar

Het is niet geheel toevallig dat de Wereldbazar in de gemeente Oldambt wordt gevestigd. De werkgelegenheid in de gemeente Oldambt is de afgelopen jaren afgenomen, en met 8,7% in 2014 kent deze gemeente een hoger werkloosheidspercentage dan de regio Oost-Groningen (8,1% werkloosheid) en Nederland als geheel (7,4% werkloosheid¹). Zie ook figuur 1.2. Geconstateerd kan worden dat de werkloosheid in de regio, maar ook in Nederland in de afgelopen jaren snel is opgelopen als gevolg van de economische recessie.

Het project heeft een duidelijke focus op ondernemers en inwoners van (Oost-)Groningen. Het kan voor ondernemers uit de regio die streekproducten en buitenlandse producten verkopen voor een verbreding van hun omzetbasis zorgen en voor inwoners moet het een betaalbare uitgaansgelegenheid voor het hele gezin worden. Ook zal het project werkgelegenheid bieden voor langdurig werklozen en laagopgeleiden. Daarmee heeft de Wereldbazar niet alleen een economische, maar zeker ook een sociale functie.

¹ Bron: CBS Statline

Figuur 1.2 Werkloosheid per gemeente provincie Groningen, 2014

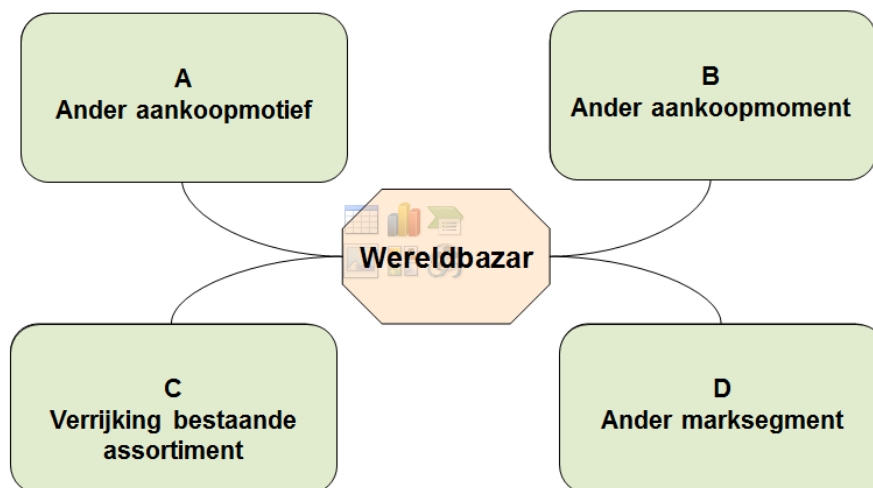


Bron: CBS Statline

Niche markt

De Wereldbazar is een project dat binnen Nederland, zeker binnen Noord- en Oost Nederland, een specifieke **nichemarkt** bedient. Het is een nieuw concept dat nog nergens in Noord- en Oost Nederland in deze vorm bestaat. Figuur 1.3 laat zien waarom de Wereldbazar zich in een niche markt bevindt.

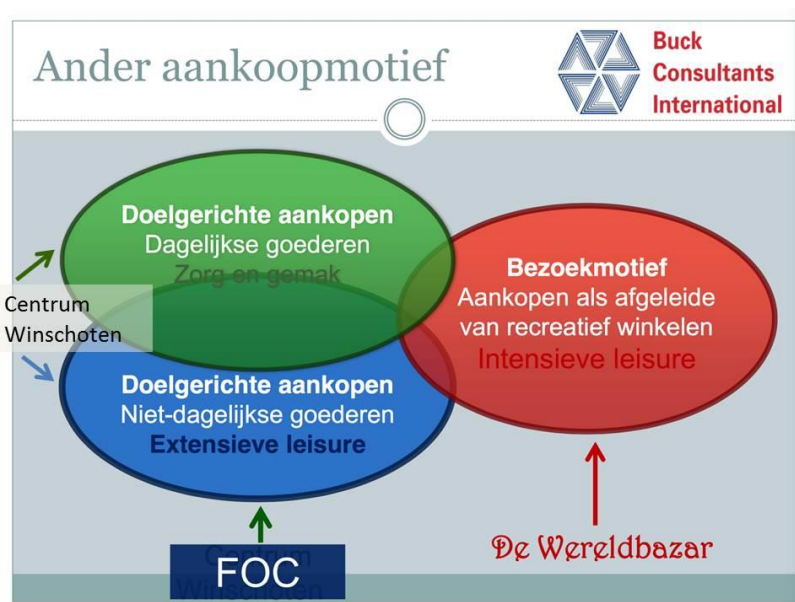
Figuur 1.3 Wereldbazar in een niche markt



Bron: BCI

A Ander aankoopmotief

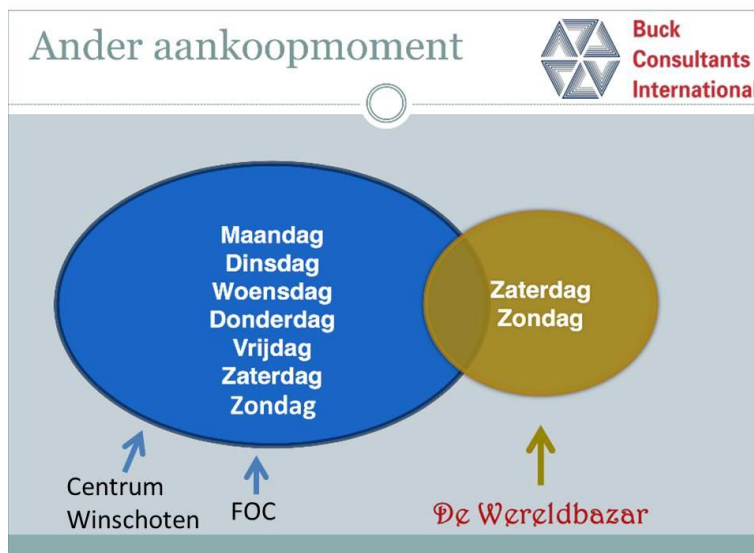
- Voor de bezoeker van de Wereldbazar staat niet het doelgericht winkelen voorop, zoals dat bijvoorbeeld het geval is in een factory outlet centre (FOC). Het gaat hier eerder om recreatief winkelen, ofwel 'intensieve leisure' (zie figuur onder).
- De consument wil een dagje uit (met het hele gezin). Het aankopen van product(en) is vaak een afgeleide daarvan.



Bron: BCI

B Ander aankoopmoment

- De Wereldbazar is alleen in weekenden open, terwijl winkels en outlet centra meestal de hele week open zijn.
- Een bezoeker zal de Wereldbazar minder frequent bezoeken (2 a 3 keer per jaar) dan een winkel- of outletcentrum. Het is een uitstapje.



Bron: BCI

C Verrijking bestaande assortiment

- De producten die op de Wereldbazar worden verkocht, behoren niet tot de traditionele detailhandel. Het productaanbod is sterk gericht op streekeigen producten en specifieke buitenlandse producten (zie bijlage 1 voor marktsegmentatie).

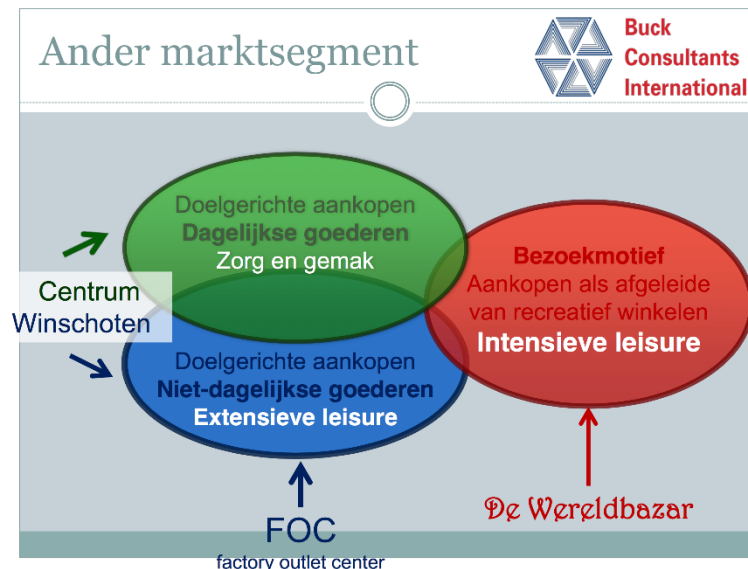
D Ander marktsegment

- Er is nauwelijks sprake van verdringing van het bestaande winkelaanbod in Winschoten en andere kernen in de regio, omdat andere producten worden aangeboden² (zie bijlage 1).
- Mensen wachten voor hun *doelgerichte* aankopen niet tot het volgende weekend.
- De Wereldbazar bedient een nichemarkt, waarvoor zij ook nog eens haar eigen bezoekers aantrekt van buiten het verzorgingsgebied van Winschoten (zie paragraaf 3.2 en figuur 3.3).
- Andersom is het eerder waarschijnlijk dat de Wereldbazar vanwege haar aanzuigende werking juist leidt tot spin-off voor de binnenstad in Winschoten. Te meer omdat er intensief wordt ingezet door de Wereldbazar op combinatie bezoeken. Bezoekers uit dit specifieke segment zijn ook geneigd nog even buiten de markt hun verblijf door te zetten.

² Zie bijlage 1 met vergelijking op productniveau winkelaanbod in Winschoten met het aanbod van producten dat door ondernemers in de Wereldbazar wordt ingevuld

ten door een bezoek af te leggen aan Winschoten centrum. Deze bezoekers zijn op zoek naar een dagvullend programma.

- Daarbij zullen relatief veel ondernemers uit de eigen regio (Groningen) op de Wereldbazar vertegenwoordigd zijn. Voor hen betreft het een aanvulling op hun omzet, doordat ze naast hun eigen winkels of ambulante handel zich ook op de Wereldbazar kunnen presenteren.
- Het betreft een aanvullend leisure-aanbod, waar als afgeleide niet-traditionele detail-handelsproducten worden verkocht.



Bron: BCI

Positionering

De Wereldbazar is geen reguliere detailhandel, maar ook geen outlet centrum. Het is een overdekte markt die ruimte biedt voor 'intensieve leisure' en het doen van impulsaankopen. De aankopen worden gedaan bij bestaande ondernemers die zich op deze overdekte markt kunnen vestigen en hiermee zowel hun afzetgebied als hun omzet kunnen vergroten. Ondernemers uit de gemeente hebben voorrang bij verhuur (helder aanname beleid) boven ondernemers van buiten de regio. Een DPO-onderzoek om aan te tonen dat de Wereldbazar niet tot marktverstoring leidt voor de detailhandel in de regio is dan ook niet aan de orde. In 2008 heeft de toenmalige gemeente Reiderland (nu onderdeel van Oldambt) een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren door Bureau Vijn naar onder meer de mogelijke verdringingseffecten van de Wereldbazar ten opzichte van het winkelaanbod in Nieuweschans en in de regio. Het bureau Vijn heeft geconstateerd dat met het beoogde concept van de Wereldbazar er geen sprake was van verdringen richting de detailhandel in de regio.

Toeristisch recreatief combinatie bezoek

Via de weg

De Wereldbazar zet actief in op **gecombineerd toeristisch-recreatief bezoek in Winschoten en Oldambt**. Een digitaal loket voor arrangementen is in ontwikkeling en er zal in de overdekte markt een fysiek loket komen waar deze arrangementen aangeschaft kunnen worden. Arriva Touring verzorgt deze arrangementen.

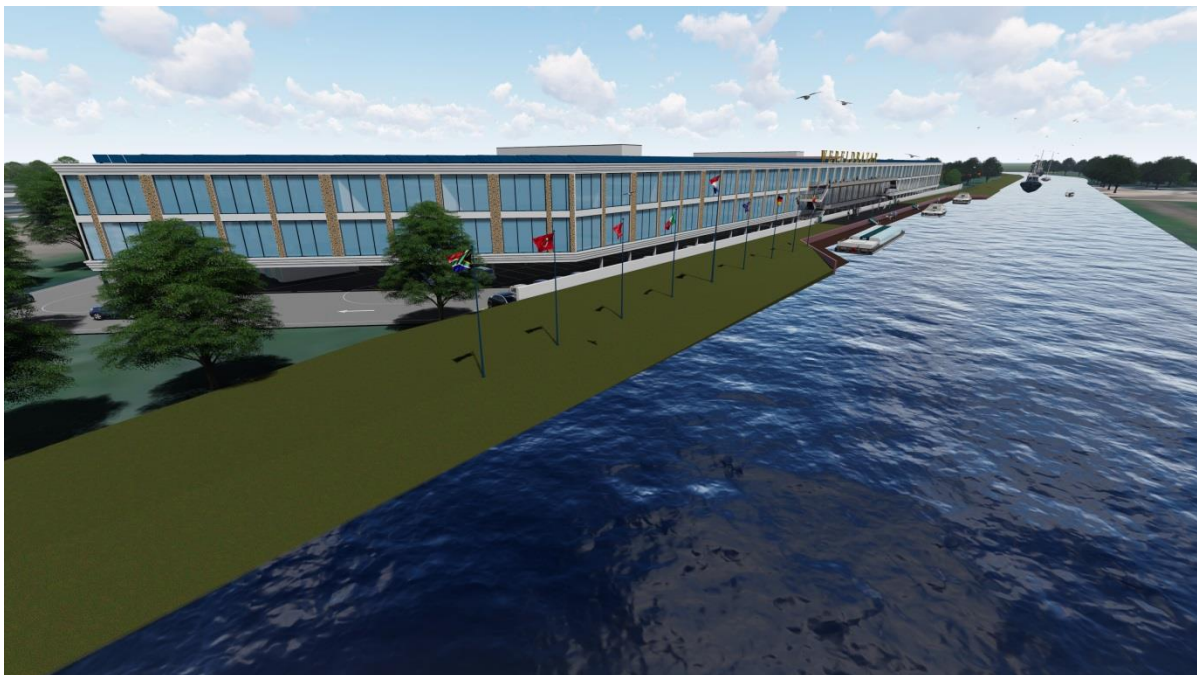
Voorbeeld van georganiseerd combinatie bezoek:

In Papenburg is de toeristische attractie 'de Meyer werft' (bouw van cruiseschepen) ook gecombineerd met een arrangement waarbij de bezoekers uitstappen in het centrum. Hier wordt eerst een bezoek aan het plaatselijke VVV kantoor afgelegd, vervolgens rijden de bussen door naar 'de Meyer werft' en daarna gaan de bussen terug naar het centrum en kunnen de bezoekers nog 2 á 3 uur winkelen in Papenburg. De bouw van cruise schepen is goed voor 750.000 bezoekers per jaar en deze worden daarna dus bewust en georganiseerd het centrum van Papenburg in geleid. Met georganiseerd combinatie bezoek.

Bron: www.MeyerWerft.de

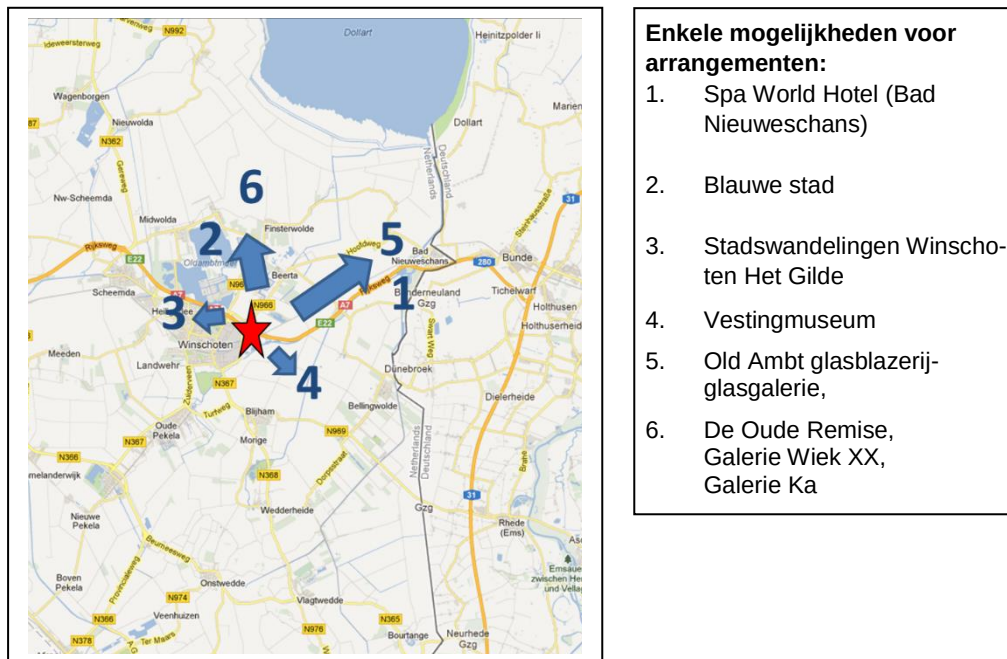
Er zijn reeds verkennende contacten gelegd met (Duitse) touroperators die een compleet dagarrangement in de gemeente Oldambt – inclusief bezoek aan de Wereldbazar - kunnen verzorgen. Met dagdeelarrangementen in de omgeving, waaronder musea, attracties, combinatie met kunst-, fiets-, wandel-, en waterroutes, profiteert ook de regio mee.

Figuur 1.4 Impressie Wereldbazar vanaf het water



Naar verwachting kan met name het koopcentrum Winschoten meer (met name Duitse, zie ook het Imago Onderzoek uit 2009) bezoekers – en dus meer bestedingen - verwachten. In de kern van Winschoten profiteren de ondernemers van de toename van toeristen en consumenten. Het gaat daarbij om de zogenaamde intensieve leisure, waar toeristisch bezoek gecombineerd wordt met andere leisure-activiteiten zoals winkelen, en het bezoeken van diverse toeristische attracties. Een combinatiebezoek met bijvoorbeeld de Rozentuin (met rododendron route), de Blauwe stad en andere toeristisch recreatieve bestemmingen in Oldambt is mogelijk, zoals vestingdorp Bad Nieuweschan, de Old Ambt glasblazerij-glasgalerie, De Oude remise etc. Mogelijkheden zijn er volop (zie figuur 1.5).

Figuur 1.5 Mogelijkheden toeristisch-recreatief combinatiebezoek in gemeente Oldambt

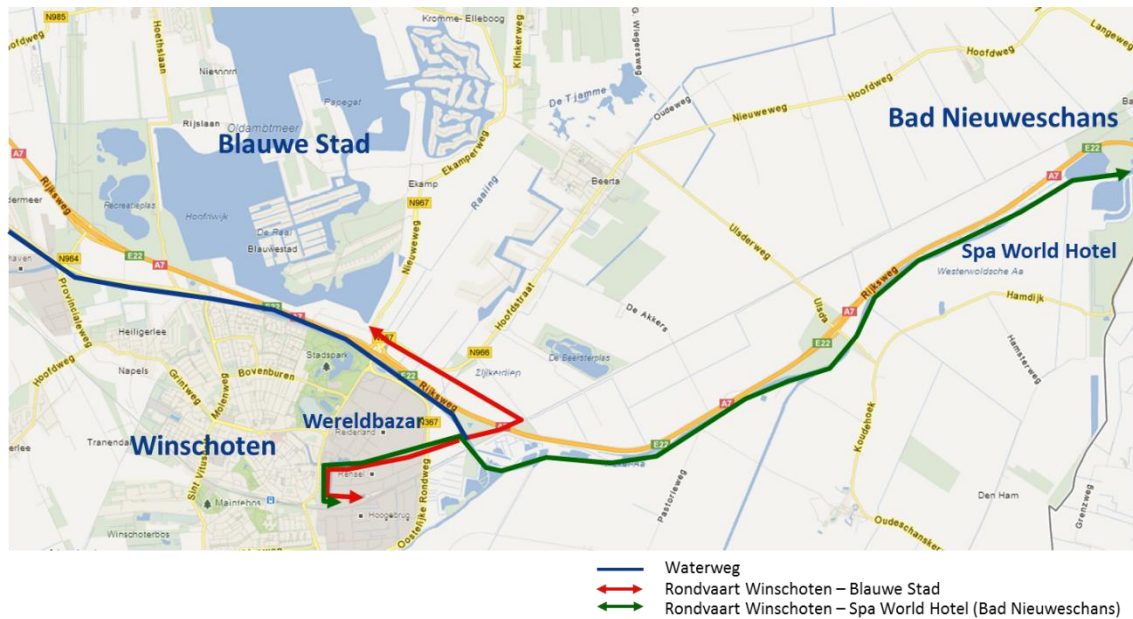


Bron: VVV Groningen

Via het water

Bij Spa World Hotel (een andere ontwikkeling van de Wereldbazar Onroerend Goed B.V.) worden in de nabije toekomst rondvaart arrangementen aangeboden naar Blauwe stad en Winschoten (De Wereldbazar). In figuur 1.6 is vermeld hoe de vaarroutes in de regio de verschillende attracties kunnen verbinden. Zoals hierna zal worden aangegeven, zullen via de Wereldbazar arrangementen aangeboden worden (per bus) naar bezienswaardigheden in de regio die vooraf geboekt kunnen worden via een digitaal loket.

Figuur 1.6 Waterverbindingen gemeente Oldambt



Bron: BCI

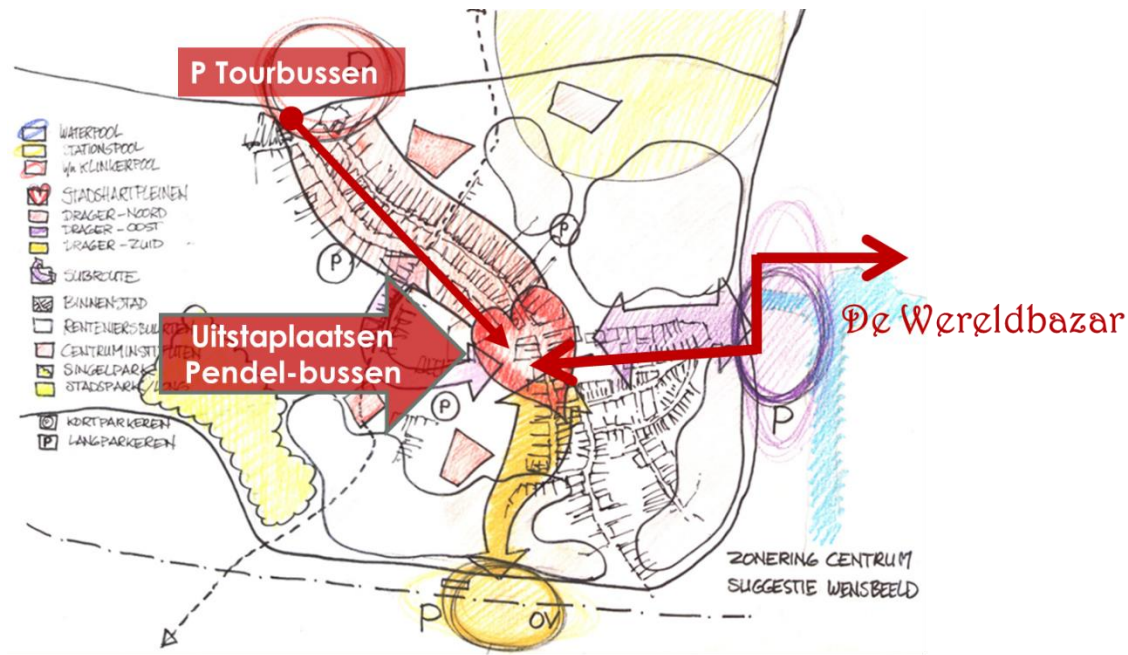
Met Winschoten koopcentrum

Het Imago onderzoek (2009) beschrijft dat Duitse consumenten Winschoten als 'toeristisch' en de winkels als 'exclusief' ervaren worden (p3). Hiermee eindigt Winschoten als winkelplaats in hun beoordeling op de tweede plaats, na Leer, maar ruim voor Groningen (vijfde plaats). Een toeristisch recreatief combinatie bezoek met Winschoten centrum is dus een logische combinatie met een bezoek aan de Wereldbazar.

De Wereldbazar wil combinatiebezoek met koopcentrum Winschoten bevorderen door de bezoekers die met Tourbussen en Pendelbussen arriveren uit te laten stappen in het hart van het centrum Winschoten. (Tourbussen parkeerplaatsen ten Noorden van de Langestraat en pendelbussen op het Marktplaats). Er komen fiets-, wandel- (figuur 1.7) en water-routes (figuur 1.6) naar de overdekte markt. De water beleving van Winschoten "de recreatieve winkel- en waterstad"³ kan worden vergroot door vanaf de kade voor de Tramwerkplaats via pendel boten (water taxi's) een verbinding tussen de overdekte markt en centrum te maken.

³ Bron: Gemeente Oldambt (2011). Centrumvisie Winschoten 2025

Figuur 1.7 Samenhang van Wereldbazar met centrum van Winschoten via fiets- en wandelroutes



Bron afbeelding: Piet Ziel, Centrumvisie Winschoten

1.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat de Wereldbazar een bijzonder project is, dat als interessant mag worden bestempeld. Hiervoor bestaat een aantal redenen, namelijk:

- De Wereldbazar wordt gevestigd in Oldambt, in één van de gemeenten met de gemiddeld laagste inkomens per hoofd van de bevolking in Nederland. De komst van de overdekte markt heeft niet alleen een economisch effect (meer werkgelegenheid), het project kent daarnaast ook een sterke sociale component (dagje uit voor het hele gezin, werk voor uitkeringsgerechtigden).
- De Wereldbazar richt zich op een nichemarkt; er is sprake van een ander aankoopmoment, een verrijking van het bestaande assortiment, en worden er overwegend andere producten verkocht dan in de detailhandel in Winschoten (zie bijlage1).
- De Wereldbazar biedt een totaalconcept dat gericht is op 'intensieve leisure', waarbij het doen van aankopen een afgeleide daarvan is.
- De Wereldbazar zet volop in op arrangementen in de regio, waardoor toeristisch-recreatief combinatiebezoek mogelijk is. De regio kan dus op deze manier mee profiteren van de bezoekers – en dus ook bestedingen – die de Wereldbazar aantrekt.
- Winschoten koopcentrum kan rekenen op meer impuls aankopen van bezoekers van buiten de regio die door toeristisch-recreatief combinatiebezoek ook het centrum aan doen. De Wereldbazar vergroot het verzorgingsgebied van het koopcentrum van Winschoten. De Wereldbazar kent een verzorgingsgebied met een straal van minimaal 100 kilometer (zie paragraaf 3.2 en figuur 3.3). In dat gebied wonen ruim 4 miljoen inwoners.

Hoofdstuk 2 **Inpassing in beleidskaders**

2.1 Pijlers project

De Wereldbazar is gebaseerd op een viertal pijlers die elkaar versterken en gezamenlijk voor de uniciteit van het project zorgen. Deze projectpijlers zijn:

- Economische pijler: het project heeft een structuurversterkende werking op de omliggende economie, door de extra arbeidsplaatsen die worden gecreëerd en de extra bestedingen die worden gegenereerd door de bezoekers aan de Wereldbazar.
- Sociale pijler: het project is bewust laagdrempelig opgezet, zodat het ook toegankelijk is voor mensen met een laag besteedbaar inkomen.
- Werkgelegenheidspijler: het project streeft naar arbeidsreïntegratie van langdurig werklozen en laagopgeleiden. Naast deze 'directe' werkgelegenheid gaat er ook een belangrijke impuls uit naar andere bedrijvigheid in de regio, de zogenaamde 'indirecte' werkgelegenheid.
- Milieu en ruimte pijler: het project stelt voor de toekomst de waterentree van Winschoten "*de recreatieve winkel en waterstad*" veilig en vormt een goede nieuwe functie in het centrum van Winschoten in plaats van de geluidsbelastende asfaltcentrale die er voorheen gevestigd was (zie ruimtelijke onderbouwing Bügel Hajema). Bovendien is het ruimtelijk ontwerp van het gebouw van de Wereldbazar (zie figuur 1.1) door de gemeente Oldambt beoordeeld als duurzaam ontworpen en het gebouw leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

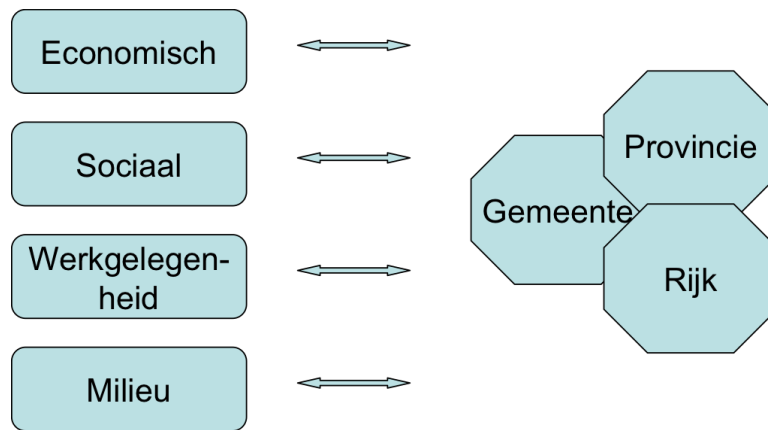
In dit hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre deze vier projectpijlers aansluiten bij de belangrijke vigerende beleidskaders van zowel Rijk, provincie als gemeente.

2.2 Match pijlers met beleidskaders

Om na te gaan in hoeverre het project de Wereldbazar past binnen belangrijke vigerende beleidskaders, wordt op drie overheidsniveaus nagegaan hoe de projectpijlers passen binnen de beleidsdoelen die zijn gesteld (zie ook figuur 2.1). Het gaat hierbij om de volgende beleidskaders:

- A *Rijksbeleid***
- B *Provinciaal beleid***
- C *Lokaal beleid***

Figuur 2.1 Match projectpijlers met beleidsdoelen



Bron: BCI

Ad A Rijksbeleid

Het Rijksbeleid voor de komende jaren kenmerkt zich door maatregelen gericht op het versterken van de Nederlandse economie op het gebied van innovatie, concurrentiekracht en ondernemerschap. Het project Wereldbazar levert op de volgende manier een bijdrage aan de Rijksdoelen:

- Het kabinet stimuleert ondernemerschap en wil MKB-bedrijven de mogelijkheden bieden om door te groeien. Met de Wereldbazar krijgen kleine, bestaande ondernemers uit de regio de kans om door te groeien doordat zij hun afzetgebied kunnen vergroten en van schaalvoordelen kunnen profiteren.
- Het kabinet wil meer mensen aan een baan helpen. Het project Wereldbazar past goed in dit streven, omdat het de werkgelegenheid stimuleert. Structuurversterkende projecten in Noord-Nederland en met name Oost-Groningen, zoals de Wereldbazar, zijn daarbij welkom.
- Het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid financiert het programma 'Groningen op Voorsprong' van de Provincie Groningen, dat zich richt op versterking van de regionale economie en arbeidsmarkt. Het project Wereldbazar draagt aan beide doelen van dit project bij door ondernemerschap te stimuleren en werkgelegenheid te creëren, in het bijzonder voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.
- Het kabinet erkent expliciet dat de gemeenten in de regio Oost-Groningen voor een zware opgave staan bij het bestrijden van de regionale werkloosheid⁴. Het aantal werknemers in de Wsw is er aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Nederland en er is sprake van een zwakke arbeidsmarkt. Het kabinet neemt deze problematiek serieus door extra middelen voor de regio ter beschikking te stellen. Het project Wereldbazar bevordert de re-integratie van kansarmen en sluit daarmee goed aan op dit beleid in de doelstelling van het kabinet om meer mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt een plaats te laten vinden op de reguliere arbeidsmarkt, in het bijzonder in Oost-Groningen.

⁴ Zie brief Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Jetta Klijnsma, aan Tweede Kamer (7 november 2014)

- Om de economie in het Groningse aardbevingsgebied te versterken is de Economic Board Groningen in het leven geroepen, grotendeels gefinancierd door het Rijk. De board zet in op versterking van de regionale economie, en daarbij specifiek op het creëren van zoveel mogelijk banen in het gebied. Het Wereldbazar project past hier goed bij, omdat het werkgelegenheid oplevert.
- Het project voldoet aan de milieudoelstelling om de CO2-uitstoot terug te dringen (zie onderbouwing Bügel Hajema). Dat geldt in eerste instantie voor de manier waarop het gebouw ontworpen is en gebouwd gaat worden. Maar ten tweede kan ook worden gesteld dat het benutten van collectief vervoer door de bezoekers van de Wereldbazar het autogebruik substantieel vermindert.
- Het project biedt maatwerk. Sinds de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur die in 2010 verscheen, zijn provincies en gemeenten meer baas in eigen achtertuin. Zij mogen meer dan voorheen bepalen waar er bijvoorbeeld wordt gebouwd en welk natuurgebieden moeten worden beschermd. Dit volgens het motto 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'.

Ad B1 Provinciaal beleid

In de Ontwerp Omgevingsvisie 2016-2020 wordt het beleid voor de inrichting en het beheer van de leefomgeving uitgewerkt als het gaat om milieu, verkeer en vervoer, ruimte en water. Net als in het voorgaande Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) is duurzaamheid daarbij het vertrekpunt: 'een duurzame economische structuur: concurrerend, bereikbaar en toekomstbestendig' en 'een duurzame, aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving in sterke steden en vitale dorpen'. Het project Wereldbazar past op een aantal manieren binnen de doelen en kaders die in de Ontwerp Omgevingsvisie 2016-2020 zijn gesteld, namelijk:

- Het project voldoet aan een belangrijk sociaal en economisch doel van het provinciaal beleid, namelijk het creëren van structurele werkgelegenheid.
- Bij nieuwbouw moet nadrukkelijk aandacht worden besteed aan inpassing in de omgeving. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet gestreefd worden naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit waarbij aspecten als gebruikswaarde, toekomstwaarde, beleefswaarde en duurzaamheid nadrukkelijk worden betrokken en zo mogelijk geoptimaliseerd. De Wereldbazar speelt daar actief op in met een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing⁵ volgens de 'Cradle to Cradle' filosofie en meervoudig ruimtegebruik.
- Het specifieke karakter van het project, de niche markten waarop het project zich richt (zie paragraaf 1.2 en rapport Bügel Hajema) en de verantwoorde ruimtelijke inpassing van het project, rechtvaardigen de ligging van de Wereldbazar op het bedrijventerrein, pal tegen het centrum aan (zie ook Bestemmingsplan Wereldbazar Winschoten). De Wereldbazar levert met de herontwikkeling van het bedrijventerrein ook een bijdrage aan een andere belangrijke doelstelling van het provinciaal beleid, namelijk de herontwikkeling/transformatie van verouderde bedrijventerreinen.

⁵ Voor nadere toelichting zie Ruimtelijke Onderbouwing Bugel Hajema

- Vanwege de niche markt en de 'nieuwe bestemming' van niet-traditionele detailhandel waarop het project zich richt, leidt het project slechts in sommige branches tot een zeer beperkte mate van verdringing. Koopkrachtverplaatsing vindt nauwelijks plaats aangezien ondernemers uit de kernen ook in het weekend op de Wereldbazar hun producten verkopen. Daarnaast zal de Wereldbazar ook leiden tot extra bestedingen van toeristen en consumenten van buiten de regio, zoals in paragraaf 1.3 al is aangehaald.

College-akkoord 2015 - 2019

In het College-akkoord 2015-2019 spreekt Gedeputeerde Staten de ambitie uit een circulaire, duurzame en innovatieve economie te realiseren. De Wereldbazar sluit nadrukkelijk aan bij een aantal centrale thema's in dit raadsprogramma, namelijk:

- Het project stimuleert de werkgelegenheid. Structuurversterkende projecten in Noord-Nederland, zoals de Wereldbazar, zijn daarbij welkom.
- Het project bevordert de re-integratie van kansarmen. Het voldoet daarmee aan de doelstelling van Gedeputeerde Staten iedereen perspectief te geven op een baan.
- Met veel aandacht voor MVO (bij de bouw, bij de inkoop, bij het personeel, bij het energiegebruik) sluit het project aan bij de het streven van Gedeputeerde Staten om Eerlijk Ondernemen te stimuleren.
- Het project biedt kansen aan startende ondernemers op onder andere mbo-niveau
- Het project voldoet aan de doelstelling om recreatie en toerisme in de provincie te bevorderen.
- Gedeputeerde Staten zet in op transitie naar schone energie, onder meer door duurzaam bouwen te stimuleren. Met zijn 'cradle-to-cradle' bouwprincipe draagt het project daaraan bij.

Ad C Lokaal beleid

Actieprogramma 'Versterking binnenstad Winschoten'

In het actieprogramma 'Versterking binnenstad Winschoten' zet de gemeente in op een brede aanpak van het centrumgebied. Het project past op een aantal manieren binnen de ambities en doelen die in het programma zijn gesteld, namelijk:

- Met het organiseren van recreatieve routes van en naar De Wereldbazar vanaf het winkelcentrum waar tourbussen gasten in- en uit laten stappen, draagt het project bij aan het recreatieve karakter van de stad. Door het opzetten van een vaarroute tussen de Havenkade West en Wereldbazar kan de aantrekkingskracht van de binnenstad tevens worden vergroot.
- Het betreft een innovatief en duurzaam project dat aansluit bij de ambitie een duurzaam en innovatief (centrum van) Winschoten te realiseren.

Raad akkoord met voorstel college Factory Outlet Centre

Op 1 juni 2015 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de intentieovereenkomst tussen Vastgoud BV en de gemeente Oldambt voor een nader onderzoek naar de haalbaarheid van een Factory Outlet Centre op het terrein van het huidige Lucasziekenhuis. Daarnaast heeft de raad Burgemeester en Wethouders opdracht gegeven binnen een jaar een voorstel voor te leggen over de in een besluitdocument vastgelegde resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

De Wereldbazar kent echter een andere positionering dan het Factory Outlet Centre zoals in paragraaf 1.2 is beargumenteerd. Beide initiatieven concurreren niet met elkaar.

Raad akkoord met voorstel coördinatie regeling De Wereldbazar

Op 21 september is de gemeenteraad van Oldambt akkoord gegaan met het toepassen van de coördinatie regeling voor het project De Wereldbazar. Deze effecten analyse is een van de bijlagen van het Bestemmingsplan dat ter inzage is/wordt gelegd.

Kaderstellend Raadsprogramma

In 2011 is door de gemeenteraad van Oldambt het ***Kaderstellende Raadsprogramma*** voor de periode tot en met 2015 opgesteld met een doorkijk naar 2025. Het project sluit nadrukkelijk aan bij een aantal centrale thema's in dit raadsprogramma, namelijk:

- Het project voldoet aan het doel om de werkgelegenheid voor uitkeringsgerechtigden te bevorderen.
- De voorzieningen in de kern worden op peil gehouden, aangezien het project een verbreding van de activiteiten, en daarmee de omzet van ondernemers in Winschoten, maar ook van elders kan verhogen.
- Het project voldoet aan de doelstelling om recreatie en toerisme in de gemeente (en regio) te bevorderen.
- Het betreft een innovatief project dat bij de pioniers gedachte van het economisch beleidsplan (kader nota) aansluit. Het innovatieve karakter zit in de invulling van het concept van de Wereldbazar, namelijk om extra bestedingen van buiten de regio aan te trekken, het duurzame ontwerp van het gebouw, de relatie die wordt gelegd tussen recreatief winkelen in combinatie met het bezoeken van andere attracties in de regio en het betrekken van lokale en regionale ondernemers bij het initiatief.
- De overdekte markt zorgt voor toevloei van "vers bloed" in de "Winschoter bloedsomloop"; middels de stroom bezoekers van buiten de regio.
- Het project verstevigt het concept 'recreatieve winkel- en waterstad' en biedt mogelijkheden voor de uitbouw van de plannen van gemeente over de realisatie van een blauwe loper richting Blauwe stad.

College besluit 19-06-2012

Op 19 juni 2012 heeft het college van de gemeente Oldambt besloten dat men:

- Instemt met het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Papierbaan 80 te Winschoten in het kader van het project met de werknaam Wereldbazar (onder randvoorwaarden)
- De raad voorstelt het besluit tot instemming te bekrachtigen, conform het bijgevoegde raadsvoorstel- en besluit

Als vervolg hierop kan de initiatiefnemer opdracht geven een bestemmingsplan op te stellen.

Economisch beleidsplan (kadernota) 2011

De relevante passage uit het economisch beleidsplan over detailhandel (paragraaf 3.3.3.):

“De handelssector in Oldambt biedt werkgelegenheid aan ruim 2.650 personen en heeft een belangrijke aantrekkingskracht en meerwaarde voor de regio. De binnenstad van Winschoten en haar winkelaanbod hebben een belangrijke regionale en grensoverschrijdende (met name richting Duitsland) functie. Meer dan de helft van de bezoekers komt van buiten de gemeente. Naast Winschoten is er ook detailhandel in de omliggende woonkernen aanwezig, denk hierbij aan Scheemda.”

Trends

Uitdagingen die de ondernemer op zich afziet komen zijn: de mondige consument, behoud van identiteit ten aanzien van de bedrijfsformule, inspelen op de lifestyle en identiteit van de doelgroepen, branchevervaging en samenwerkingsvormen. Door de toename van de internetverkoop zal de gemiddelde hoeveelheid winkeloppervlak met 30% dalen. Deze ontwikkeling gaat dan ook niet zonder gevolgen aan Oldambt voorbij.

De Wereldbazar is een voorbeeld hoe op veranderde wensen van de consument wordt ingespeeld. Dat laatste is van groot belang omdat de bestedingen in de detailhandel in Winschoten en in de regio behoorlijk onder druk staan. Dat blijkt onder meer uit de huidige leegstand in de detailhandel die in Winschoten 25% bedraagt (Bron: Locatus 2015, voor verdere toelichting wordt verwezen naar Bijlage 1). Extra impulsen door het vergroten van het aantal bezoekers aan Winschoten via de Wereldbazar zijn daarom welkom.

Definitief Actief beleidsplan toerisme en recreatie 2011

De relevante passage uit het economisch beleidsplan over recreatie en toerisme:

“In de toekomstvisie van de gemeente Oldambt wordt recreatie en toerisme dan ook als één van de speerpunten van beleid gezien. Volgens cijfers van de provincie Groningen vormt deze sector zo’n 6 % van de totale werkgelegenheid. Doordat het gebied ingrijpend op de schop genomen is, was het noodzakelijk om onder andere allerlei nieuwe verkeersinfrastructuur aan te leggen. De nieuwe ontsluiting van het gebied heeft extra toeristische fiets-, wandel- en watersportmogelijkheden opgeleverd. Daarnaast zijn in een relatief korte periode veel nieuwe dagrecreatieve voorzieningen tot stand gekomen, zoals ondermeer jachthavens, een strand en horecavoorzieningen.

Oldambt ligt ook in een aantrekkelijke regio met het toeristische Westerwolde in Oost-Groningen, de stad Groningen en heeft grensoverschrijdende contacten en projecten met onder andere de Duitse grensgemeenten Leer, Bunde, Emden en Papenburg.

Recreatie en toerisme is een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid. De rol van de gemeente is voorwaardenscheppend, stimulerend, coördinerend en faciliterend. De gemeente richt zich op de randvoorwaarden die nodig zijn voor een verdere duurzame toeristische ontwikkeling met economische impulsen en meer werkgelegenheid. Dat vereist een integrale aanpak, waarbij recreatie en toerisme, ruimtelijke ordening, milieu, economische zaken en werkgelegenheid, communicatie en kunst & cultuur in elkaar grijpen en elkaar versterken.

Het beleid is erop gericht om de bestaande verworvenheden aan recreatieve infrastructuur en toeristische bedrijvigheid te koesteren en uit te bouwen. Het gaat om goed beheer en nieuwe investeringen en om een stimulerend ondernemersklimaat. Nieuwe mogelijkheden voor aanvullend toeristisch aanbod worden onderzocht.”

De Wereldbazar levert een bijdrage aan het uitbouwen van de recreatieve infrastructuur in Winschoten en in de regio.

2.3 Conclusie

De match van de vier pijlers met de verschillende beleidskaders laat zien dat het project voldoet aan zowel de sociale, ruimtelijke als economische doelstellingen van gemeente, provincie en Rijk (zie ook Ruimtelijke Onderbouwing uit het Bestemmingsplan van Bügel Hajema).

Om de hardheid van economische projecten aan te kunnen tonen, heeft het Centraal Planbureau (CPB) een aantal toetsingscriteria ontwikkeld. Deze criteria kunnen ook worden toegepast op het project de Wereldbazar. Het project voldoet aan deze toetsingscriteria, namelijk:

- **Effectiviteit**, ofwel doeltreffendheid: project scoort goed op probleemoplossend vermogen, structuurversterking:
 - het project bevordert de werkgelegenheid;
 - het project richt zich daarbij specifiek op integratie van ‘zwakke’ doelgroepen, in dit geval uitkeringsgerechtigden;
 - het project zorgt niet voor aantasting van verzorgingsstructuur in kleine kernen, maar voor verbreding omzetbasis bestaande ondernemers.
- **Efficiëntie**, ofwel doelmatigheid: menskracht en gelden worden bij project efficiënt ingezet:
 - het project kan rekenen op private financiers en ruim voldoende marktbelangstelling. Het project kent namelijk al meer dan voldoende ondernemers die zich in de afgelopen periode als potentiële huurder hebben gemeld (zie volgend hoofdstuk). Deel-

name van zowel private partijen (waaronder financiers) als ondernemers is gewaarborgd;

- er is geen overheidsgeld nodig. Het project kan zonder subsidie van start gaan.
- **Legitimiteit**, is overheidsbetrokkenheid gerechtvaardigd: bij het verder uitwerken van het project in een bestemmingsplan:
 - het project past goed in de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
 - met de te creëren arbeidsplaatsen wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de sociaal-economische achterstand (Oost-)Groningen;
 - de overheden hebben in dit project vooral een rol in de ruimtelijke/ planologische facilitering van het project.

Hoofdstuk 3 **Structuurversterkende elementen Wereldbazar**

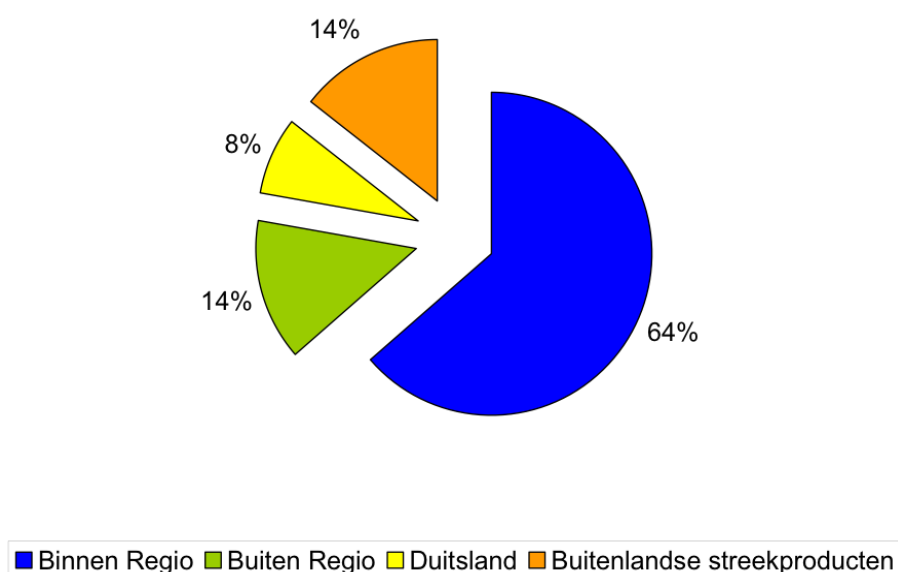
Vanwege de sociaal-economische achterstand van Noord-Nederland, zijn structuurversterkende initiatieven als de Wereldbazar hard nodig. Een project is structuurversterkend indien het extra inkomen (in de regio) genereert, extra bezoekers c.q. ondernemers aantrekt en – niet geheel onbelangrijk – indien het extra omzet genereert bij al aanwezige ondernemers. Dit hoofdstuk gaat in op de genoemde structuurversterkende elementen van het project.

3.1 Ondernemers

Het project de Wereldbazar wordt gerealiseerd om met name ondernemers uit de regio een bredere omzetbasis te bieden. Aangezien de gemeente Oldambt en een aantal omliggende gemeenten in Oost-Groningen economisch matig presteren, wordt de ondersteuning van deze ondernemers uit de directe omgeving van de Wereldbazar extra gestimuleerd.

Op dit moment hebben zich ongeveer 598 ondernemers aangemeld voor een unit in de Wereldbazar. Zoals blijkt uit figuur 3.1 komt **bijna twee derde van de ondernemers uit de regio** (= provincie Groningen), 14% komt uit overig Nederland (vooral uit de provincies Drenthe en Friesland) en 8% van de ondernemers komt uit Duitsland. Daarnaast verkoopt 14% van de ondernemers buitenlandse streekproducten. Deze (deels allochtone) ondernemers zijn apart benoemd, aangezien het van belang is voor de segmentering van de Wereldbazar. Dit is een belangrijk element waarop de Wereldbazar zich wil onderscheiden.

Figuur 3.1 Ondernemers naar herkomstregio



Bron: BCI

De ondernemers die zich hebben aangemeld voor een unit in de Wereldbazar vertegenwoordigen tal van branches binnen de detailhandel. Een overzicht van de verdeling van de ondernemers naar branche op productniveau binnen de detailhandel is weergegeven in bijlage 1. De branchering wordt nog aangepast als de werkelijke verhuur van units gaat starten. Niet alle aangemelde ondernemers zullen van start gaan⁶, maar als het initiatief van start gaat zal dit ook andere ondernemers aantrekken. De nu al bekende belangstelling van ondernemers geeft echter wel een goed beeld van de spreiding van ondernemers over verschillende branches. De meeste ondernemers zijn vertegenwoordigd in de branches ambulante handel (190 ondernemers), buitenlandse levensmiddelenzaken (122 ondernemers) en modezaken (60 ondernemers, voornamelijk in het lagere segment).

Verdeling ondernemers naar branche

Uit de verdeling van de ondernemers naar branche in Winschoten en in de Wereldbazar blijkt dat de Wereldbazar zich op andere segmenten en producten concentreert. Er zijn branches waar de Wereldbazar ondernemers herbergt die überhaupt nog niet vertegenwoordigd zijn in Winschoten. In branches waar op het eerste gezicht een overlap lijkt (zelfde branche omschrijving) blijkt dat ondernemers die zich willen gaan vestigen in de Wereldbazar zich richten op de lagere prijssegmenten (bijv. onderkleding) of juist op andere producten in de branche (bijv. specialistisch aanbod van etenswaren). Ook hier geldt echter dat lokale/regionale ondernemers zich ook in de Wereldbazar kunnen presenteren, met specifieke aanbiedingen of andere producten dan in hun winkels in de regio. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Bijlage 1.

⁶ Bij veel aanmeldingen binnen een branche krijgen ondernemers uit Winschoten en de regio voorrang op huurders van buiten de regio.

Vanaf 2005 konden ondernemers zich aanmelden voor een unit. In dat eerste jaar meldden 40 ondernemers zich aan, het jaar erop waren dat er 132 en in 2007 verdubbelde dat aantal tot 268 aanmeldingen. De belangstelling vanuit de markt is in ieder geval groot. Recent heeft de 598-ste ondernemer zich aangemeld, vanuit de concurrerende markt de Beverwijkse bazaar. De belangstelling blijft groot ook al hebben ondernemers geduld moeten hebben.

Voor bestaande ondernemers uit de regio is het van belang om te weten dat inschrijving nog steeds mogelijk is. Verhuur aan ondernemers uit de regio krijgt voorrang bij de aanname boven ondernemers van buiten af. Daarnaast is een goede segmentatie van belang om de markt gevarieerd te houden, zodat het zijn aantrekkingskracht behoudt

3.2 Bezoekers

De inschatting van de bezoekersaantallen van de Wereldbazar wordt gemaakt op basis van bezoekersaantallen van rommelmarkten en braderieën in de regio Oost-Groningen en op basis van bezoekersaantallen van de Beverwijkse Bazaar. Qua type project kan de Wereldbazar goed worden vergeleken met de overdekte markt in Beverwijk, waarbij de (verwachte) bezoekersaantallen voor de Wereldbazar zijn gerelateerd aan de schaalgrootte van het project en het aantal inwoners in de (ruime) regio.

Tabel 3.1 Bezoekersaantallen vergelijkbare markten

	Wereldbazar Winschoten	De Bazaar (Beverwijk)	Rommelmarkt Eelde (Vitalis Eelde)	Eurobazaar Zuid- broek (Eurohal)
Bezoekersaantallen per weekend	14.000	40.000	5.000-7.000	-
Aantal standhouders	570	2.000		
Vierkante meters	35.000	70.000	15.000	6.000

Bronnen:

<http://www.debazaar.nl>

<http://www.vitalisvlooiemarkten.nl>

<http://www.eurohalzuidbroek.eu>

Op basis van de ervaringsgegevens vanuit de Beverwijkse Bazaar en op basis van de verkennende contacten met geïnteresseerde (Duitse) touroperators, kan worden gesteld dat

de Wereldbazar zo'n **14 duizend bezoekers per weekend** zal aantrekken, gelijk verdeeld over de zaterdag en zondag. Dit bezoekersaantal zal na verloop van tijd mogelijk verder oplopen. Gezien de ligging van de Wereldbazar nabij de Duitse grens en op basis van ervaringsgegevens van bijvoorbeeld outlet centra in Nederlandse grensregio's (waaronder de outlet in Roermond) komt naar verwachting ongeveer de **helft van de bezoekers uit Duitsland** (straal 100 km). Ook het onderzoek naar koopkrachttoevloeiing van Duitse consumenten in Winschoten laat dezelfde verdeling zien. Bovendien kan het aantal bezoekers van buiten de regio beïnvloed en gestimuleerd worden door arrangementen en collectief vervoer van bezoekers. Daarnaast komt ongeveer 40% uit de provincie Groningen en 10% uit overig (Noord-)Nederland.

Omvang bestedingen Duitse bezoekers

Goudappel Coffeng (2006); spreekt van 'substantiële' koopkrachttoevloeiing' vanuit Duitsland: 6% van de totale omzet in de dagelijkse sector en 8% in de niet-dagelijkse sector (p.30). De Duitse consument is hierbij vooral gericht op het centrum van Winschoten (en grootschalige detailhandel). De koopkrachttoevloeiing van Duitse consumenten wordt in interviews onderschreven: "55% van mijn omzet op vrijdag en zaterdag is afkomstig van Duitse consumenten".

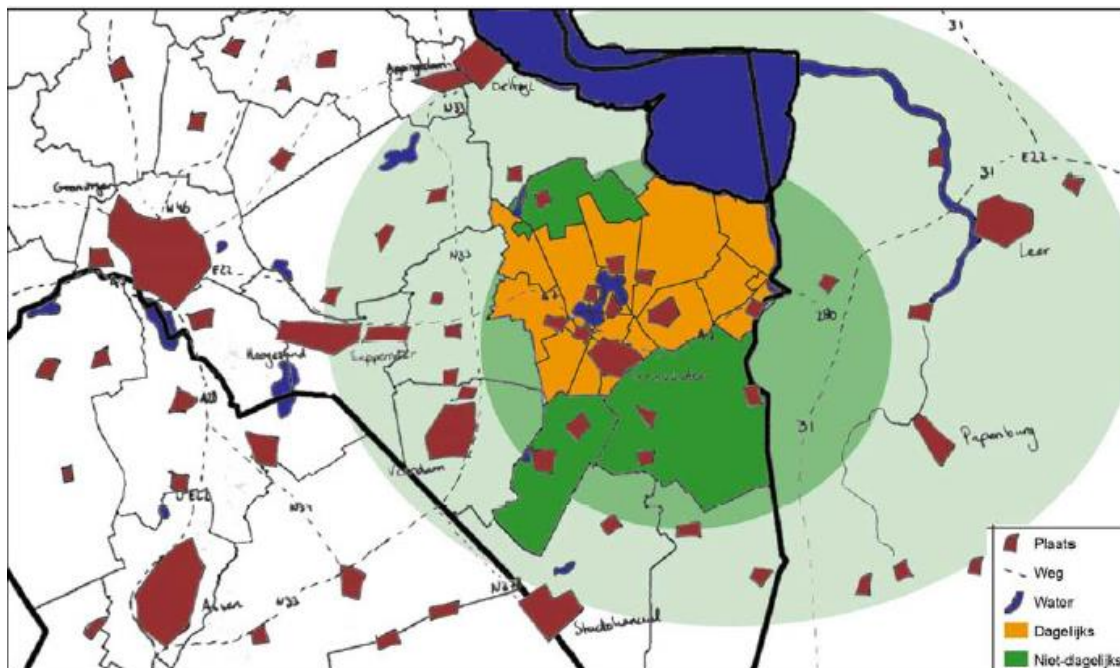
Bron: 'Winkelstad Winschoten' - Rug (2011)

Het is belangrijk inzicht te hebben in bestedingen en bijbehorende patronen van mensen. Dit om maximaal in te kunnen spelen op de wensen en eisen die deze mensen hebben en stellen aan winkelvoorzieningen. Met betrekking tot de verdeling van consumentenbestedingen constateert Detailhandel.info (2013) dat het percentage van bestedingen aan detailhandel in de periode tussen 2001-2012 daalde van 34,9% tot 30,3%. Dit heeft onder meer te maken met de matige economische groei, maar ook met de snelle groei van internethandel. Om consumenten te binden aan een winkelcentrum zijn nieuwe impulsen nodig.

Vergroten van het verzorgingsgebied van ondernemers

De gemeente Oldambt heeft een verzorgingsgebied van ongeveer 85.000 inwoners⁷ (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2 Verzorgingsgebied Winschoten



Bron: RUG (2011)

Uit koopstromenonderzoek voor het winkelcentrum van Winschoten komt daarnaast naar voren dat Winschoten een bovengemiddelde aantrekkingskracht heeft op winkelend publiek uit de regio⁸. In figuur 3.2 is een onderscheid gemaakt tussen dagelijkse benodigdheden (straal 10 km) en niet dagelijkse benodigdheden (straal 30 km) (RUG 2011).

In figuur 3.3 is het verzorgingsgebied van de Wereldbazar weergegeven. Er is een straal van 30 km getrokken rond Winschoten. Het potentiële regionale verzorgingsgebied is daarmee ruim 210.000 inwoners. Op basis van ervaringscijfers met andere overdekte markten (de Beverwijkse Bazaar) en toeristische attracties kan worden uitgegaan van een verzorgingsgebied van de Wereldbazar met een straal van minimaal 100 kilometer. In dat gebied wonen ruim 4 miljoen inwoners.

⁷ Bron: Gemeente Oldambt (2011). Oldambt, goud in het verbinden

⁸ Bron: RUG (2011). Winkelstad Winschoten: een planologische verkenning

Figuur 3.3 Potentieel verzorgingsgebied Wereldbazar



Bron: BCI

De Wereldbazar kan met zijn grote aanzuigende werking voor een forse koopkracht toevloeiing zorgen door toestroom van bezoekers. Door de komst van de Wereldbazar neemt de koopkrachttoevloeiing substantieel toe als gevolg van de volgende effecten:

- Een vergroting van het verzorgingsgebied voor niet-dagelijkse boodschappen.
- Toevloeiing van nieuwe bezoekers uit een groter gebied waardoor het aantal inwoners in het potentieel verzorgingsgebied fors toeneemt.

Collectief vervoer

De Duitse bezoekers zullen met name met georganiseerd vervoer komen. De Wereldbazar heeft hierover reeds vergevorderde contacten met Duitse touroperators. Een groot deel van de Nederlandse bezoekers zal met de Wereldbazar pendelbus (verzorgd door Arriva Touring) naar de overdekte markt komen. Daarnaast zal een groot deel van de Nederlandse bezoekers met de auto komen. Naar verwachting van de initiatiefnemers komen dagelijks 5.000 bezoekers met collectief vervoer dan wel de speciale (goedkope kaarten voor €5 retour vanaf Groningen) pendelbussen en 2.000 bezoekers met eigen vervoer (tabel 3.2). Arriva Touring kan met het draaien van deze diensten personeel en materieel optimaliseren en kan derhalve tegen gereduceerde tarieven vervoer vanuit de kernen rond om Winschoten verzorgen. Voor deze pendel bussen kunnen vooraf middels het web portaal -dat hiervoor speciaal wordt opgericht- kaarten gereserveerd en deelarrangementen geboekt worden. Op deze manier kan Arriva Touring nauwkeurig plannen en indien nodig worden lokale

touroperators middels onder aanneming ingezet. Op deze manier werkt zelfs het collectieve vervoer naar De Wereldbazar structuurversterkend op de regionale vervoerssector. Bij de Beverwijkse bazaar was vanaf de aanvang een hele markt ontwikkeling te zien van touroperators die zich georganiseerd hadden om in te spelen op deze afzet markt. Dit zal nu dus concreet en georganiseerd gebeuren en worden ingevuld door Arriva Touring.

Tabel 3.2 Aantal dagelijkse bezoekers, naar land en naar vervoermiddel

	Bezoekers Nederland	Bezoekers Duitsland
Eigen vervoer	1.500	500
Georganiseerd vervoer	500	3.000
Pendelbus	1.500	
Totaal	3.500	3.500

Bron: Bugel Hajema, Bestemmingsplan Wereldbazar

OV bereikbaarheid

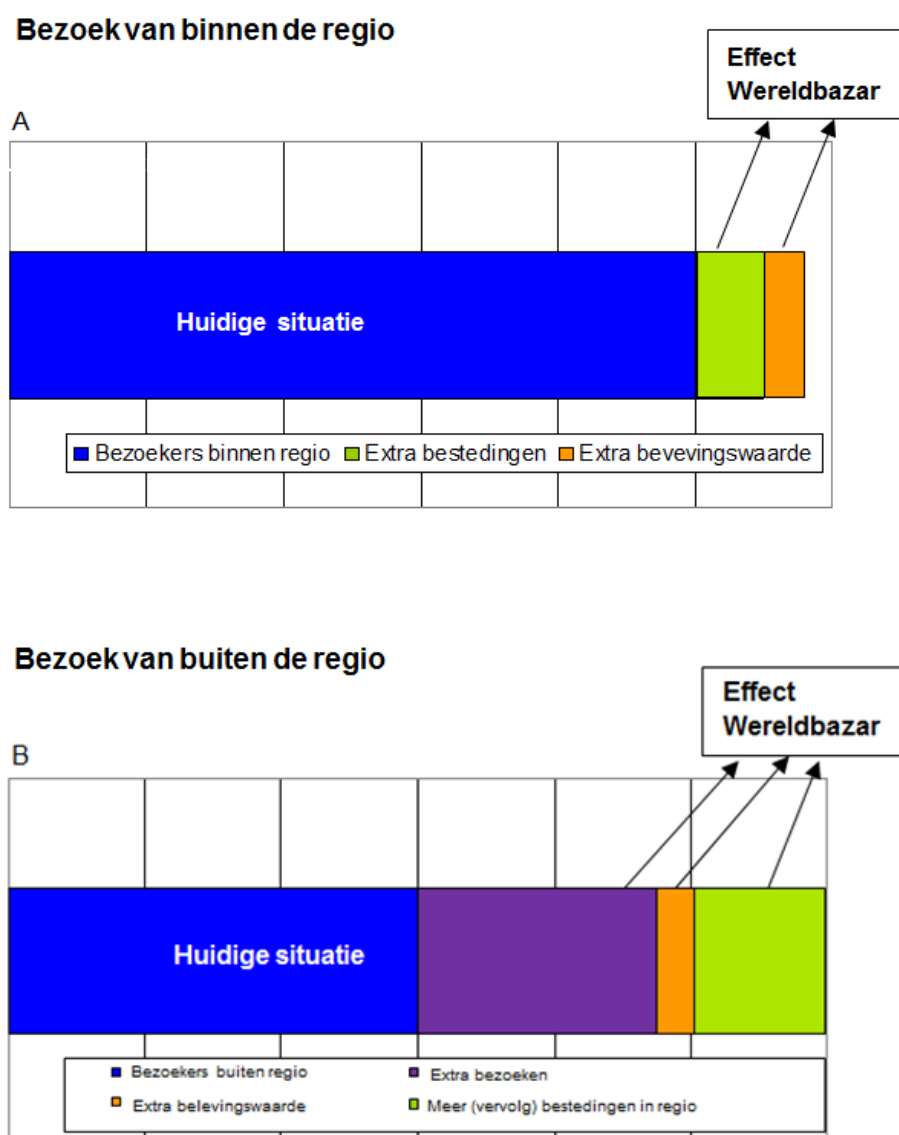
Vanwege de ligging van het station ver van het centrum en de hoge kosten voor openbaar vervoer (voor gezinnen) en vanwege de goede ligging aan de A7 goed is de Wereldbazar niet goed bereikbaar per OV. Vanuit de omliggende kernen is het ook slecht bereikbaar met het openbaar vervoer vanwege het uitgedunde dienstrooster in het weekend.

Winschoten wordt nu echter beter bereikbaar voor een groot verzorgingsgebied omdat mensen in de nabijheid van de opstapplaatsen ook van het georganiseerde vervoer van de Wereldbazar gebruik kunnen maken om naar het centrum van Winschoten te komen. Het vervoer is goedkoop en uitstappen in hartje centrum Winschoten is mogelijk.

Samenstelling extra bestedingen

In figuur 3.4 is schematisch weergegeven welke extra bestedingen door bezoekers worden gerealiseerd via de Wereldbazar en daaraan gekoppelde bezoeken in de regio. De bezoekers van binnen de regio (ad A) zorgen voor extra bestedingen door extra aankopen (gezien assortiment) en door extra bestedingen vanuit leisure-motief (extra beleveringswaarde). De bezoekers van buiten de regio (ad B) zorgen voor extra bezoeken (en aankopen) en extra beleveringswaarde en meer (vervolg) bestedingen in de regio als gevolg van toeristisch-recreatief combinatiebezoek.

Figuur 3.4 Bezoekers van binnen de regio (A) en bezoekers van buiten de regio (B)



Bron: BCI

3.3 Koopstromen

De Wereldbazar is een overdekte markt waar een bezoeker gemiddeld 2 a 3 keer per jaar komt. De gemiddelde bestedingen van een bezoeker per keer is afgeleid van de gemiddelde besteding bij outlet centra en overdekte markten (de Beverwijkse Bazaar). Over exacte bestedingscijfers per productcategorie bij outlet centra is niet veel bekend. Op basis van beschikbare cijfers in Roermond, Lelystad en Roosendaal schat Goudappel Coffeng (2012)⁹

⁹ Goudappel Coffeng (2012), Effectanalyse uitbreiding Rosada

dat de gemiddelde bestedingen per bezoeker boven de € 50,- per bezoeker liggen. Er zijn echter essentiële verschillen tussen een outlet centrum en de Wereldbazar als het gaat om bestedingen, namelijk:

- Enerzijds is de Wereldbazar een project dat zich meer richt op de onderkant van de markt ('mensen met een laag besteedbaar inkomen'). Het project trekt wat dat betreft soortgelijk publiek als op rommelmarkten en braderieën het geval is.
- Anderzijds trekt de Wereldbazar veel Duitse bezoekers (50%), die juist relatief veel besteden¹⁰.
- Verder geldt dat de bezoekers van de Wereldbazar een ander bezoekmotief en aankoop motief hebben, zie paragraaf 1.2.

Qua type project kan de Wereldbazar het best worden vergeleken met de overdekte markt in Beverwijk. De bestedingen per bezoeker op de Beverwijkse Bazaar bedragen € 51¹¹.

Naar verwachting (op basis van ervaringsgegevens van de Bazaar in Beverwijk) bedraagt de **gemiddelde besteding per persoon op de Wereldbazar per bezoek 50 euro (inclusief horecabezoek)**. Dit betreft een voorzichtige schatting, gezien de invloed van de Duitse bezoekers (die relatief veel besteden en 50% van het totaal aantal bezoekers vormen).

Met een verwacht aantal bezoekers van 14 duizend per weekend, kan de Wereldbazar rekenen op ongeveer 700 duizend euro aan koopstromen per weekend. Dit betekent een **totaal aantal koopstromen van zo'n 36,4 miljoen euro op jaarbasis**.

3.4 Geen verdringing

Vaak treedt bij nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen, zoals outlet centra, (in ieder geval de angst voor) grote concurrentie op met de detailhandel in de omliggende kernen/ centra. Toevoeging van het winkelvloeroppervlak in bestaande of nieuwe winkelcentra gaat in het algemeen ten koste van (minder goed functionerende) winkelmeters elders. Dit wordt ook wel verdringing genoemd. Bij de Wereldbazar zal er waarschijnlijk **in zeer beperkte mate verdringing** optreden van met name de ambulante handel¹². Het gaat daarbij met name om rommelmarkten, braderieën e.d., waar wellicht een kleine verschuiving van

¹⁰ In Nederlandse winkelgebieden is sprake van een bestedingsoverschot vanuit Duitsland en België. Met name vanuit Duitsland vloeien veel bestedingen naar Nederland: Duitsers besteden ruim 3 keer zo veel in Nederlandse winkelcentra voor niet-dagelijkse artikelen dan Nederlanders in Duitse winkelcentra. Vooral de binnensteden van Maastricht en Venlo en het Designer Outlet Center (DOC) in Roermond profiteren hiervan (bron: Grenzeloos winkelen, BRO, 2007). In het DOC in Roermond komt ongeveer driekwart van de 2,8 miljoen jaarlijkse bezoekers uit Duitsland (bron: Vastgoedmarkt, 2008).

¹¹ Bestedingscijfers hebben betrekking op 2010 en zijn berekend op basis van gegevens in 'Economische effectmeting toerisme en recreatie IJmond; stand van zaken 2010 en ontwikkeling 2007-2010'.

¹² Ook de aanwezigheid van een gezellige markt sluit aan bij het beeld van een centrum dat zich wil typeren als "de recreatieve winkel- en waterstad". Indien de ambulante handel (de Marktkooplieden van Winschoten) op zondag niet terecht kunnen in het Winschoten centrum dan kunnen zij eventueel ook gebruik maken van de faciliteiten van de Wereldbazar. Het gaat om 28 stands die binnen het concept tegen een gereduceerd tarief ingepast kunnen worden.

bezoekersstromen te zien zal zijn richting Wereldbazar. Het verdringingseffect op reguliere detailhandel is echter om een viertal redenen nauwelijks aanwezig, namelijk:

- De Wereldbazar is geen nieuw winkelcentrum, maar een voorziening die de attractiekracht van Winschoten op consumenten uit de regio, maar ook daarbuiten zal vergroten. Dat komt enerzijds door het gevarieerde aanbod van producten op één locatie en anderzijds door het specifieke assortiment (kleding, etenswaren en horeca) dat extra bezoekers zal trekken.
- Voor veel bezoekers is leisure ('een dagje uit') een belangrijk motief om de Wereldbazar te bezoeken. Bezoekers doen wel aankopen, maar doen dit niet doelgericht. Er zal eerder sprake zijn van zgn. impulsaankopen.
- De bezoekersstromen die de markt met zijn aanzuigende werking aantrekt, zullen naar de winkels in het centrum van Winschoten geleid worden. Het betreft bezoekers die een dagje uit zijn, waarbij aankopen doen een afgeleide is, maar in de praktijk ook daadwerkelijk tot bestedingen leidt. Ook in het koopcentrum van Winschoten zal dit leiden tot impuls aankopen.
- Lokale ondernemers krijgen voorrang bij de huur van een unit op de Wereldbazar, waardoor er per definitie minder verdringing optreedt. Het betreft voor hen eerder een verbreding van hun omzetbasis.

De Wereldbazar zal leiden tot een **rendementsverhoging voor bestaande ondernemers**. De komst van de overdekte markt betekent een verlenging van de openingsduur (zaterdag/zondag), iets meer bestedingen (leisure-effect) en de instroom van koopkrachtigen van buiten de regio (o.a. Duitsers) en van binnen de regio (o.a. Blauwe Stad). Wegens de lage huur die ondernemers betalen, kunnen zij maximaal rekenen op een verdubbeling van hun winst.

Positionering Wereldbazar t.o.v. andere grootschalige detailhandelslocaties

- *In de Wereldbazar vestigen zich grotendeels bestaande ondernemers uit de regio.*
- *Wereldbazar is een totaalconcept dat zich richt op versterking van de kleinere MKB-ondernemers.*
- *Wereldbazar onderscheidt zich vanwege niet-doelgerichte aankopen die hier worden gedaan.*
- *Wereldbazar heeft andere belevingswaarde:*
 - *grote variëteit aan producten (o.a. streekeigen/ buitenlandse streekproducten)*
 - *spreekt ander publiek aan (o.a. toeristisch-recreatief bezoek)*
- *Wereldbazar genereert weliswaar minder bezoekers dan de Bazaar in Beverwijk, maar heeft de potentie om de komende jaren in bezoekersaantallen verder door te groeien.*

3.5 Conclusie

Op basis van inzicht in de omvang en het type project kan worden gesteld dat het project een duidelijk structuurversterkend karakter kent. Hiervoor bestaat een aantal redenen, namelijk:

- Het project zorgt voor een structuurversterkend effect op de regionale economie vanwege de extra banen die worden gecreëerd (zie volgend hoofdstuk).
- Het project richt zich vooral op ondernemers uit de regio. De komst van de Wereldbazar leidt tot een vergroting van hun omzetbasis. Ondernemers uit Oldambt krijgen voorrang bij verhuur boven ondernemers van buiten af. Ondernemers kunnen diezelfde trends in de economie, die anders bedreigend zijn voor de voortzetting van hun handel, in hun eigen voordeel aanwenden. Ondernemers in de (detail)handel zullen naar nieuwe afzetkanalen moeten zoeken om hun omzet op peil te houden. De economische crisis en de concurrentie van het internet vragen om nieuwe acties en een andere marktpositionering.
- De herkomst van bezoekers is gespreid, maar zeker de helft van de bezoekers zal vanuit Duitsland komen. Van een verdringing van bestaande klanten van de detailhandel in de regio zal dus niet of nauwelijks sprake zijn.
- Het project leidt tot een toename van bestedingen, niet alleen in de Wereldbazar maar ook – via toeristisch-recreatief combinatiebezoek – in koopcentrum Winschoten en de regio.
- Er is sprake van een grote toestroom van bezoekers van buiten de regio die normaal gesproken niet tot het afzetgebied van koopcentrum Winschoten horen¹³. Dit betekent: 'Vers bloed' in 'de bloedsomloop van Winschoten'.
- Er treedt nauwelijks verdringing op, aangezien het grootste deel van de ondernemers die op de Wereldbazar een unit huren, uit de regio komt. Daarnaast komen bezoekers hier niet in de eerste plaats om gerichte aankopen te doen, maar voor een leuk dagje uit met hun gezin. Dit leidt wel degelijk tot zgn. afgeleide aankopen, zoals bij andere vergelijkbare overdekte markten zichtbaar is.
- Het project is 'MKB-vriendelijk'. Het draait in de Wereldbazar niet om grote ketens, zoals bij de Outletcentra maar bij de Wereldbazar gaat het juist om de kleine en middelgrote ondernemer.

¹³ Zie koopstromen onderzoek Winschoten

Hoofdstuk 4 **Economische effecten**

In dit hoofdstuk worden de (verwachte) economische effecten van de Wereldbazar geschetst. Dit wordt opgebouwd uit een aantal elementen, namelijk:

- Extra omzet ondernemers
- Extra werkgelegenheid
- Bestedingen
- Bovenregionale naamsbekendheid
- Effecten op toeleveranciers

Bij de Wereldbazar is sprake van een concreet **privaat initiatief**. Uit gegevens van de Wereldbazar blijkt dat private partijen zijn betrokken bij zowel de realisatie en financiering van het gebouw als ook bij het op zich nemen van de exploitatie.

4.1 Extra omzet ondernemers

Voor ondernemers is het van belang om na te gaan hoe groot de extra omzet en – daaraan gerelateerd – de extra toegevoegde waarde bedraagt, die zij door de Wereldbazar genereren. De omzet per winkel in de detailhandel bedraagt € 732.000,- en per m2 wvo gaat het om € 2.658,-¹⁴

De omzet in een aantal branches, die in de Wereldbazar sterk vertegenwoordigd zijn, ligt echter gemiddeld lager dan in de detailhandel. Het gaat dan met name om de branches huishoudelijke artikelen, schoenen, mode en buitenlandse levensmiddelen. De Wereldbazar is qua type ondernemers/ productaanbod wat dat betreft het best vergelijkbaar met de ambulante handel en meer specifiek de markthandel:

- De Wereldbazar is een markt die weliswaar overdekt is, maar als het om type producten/ setting gaat wel vergelijkbaar is met de ambulante handel.
- De Wereldbazar heeft te maken met een andere kostprijsstructuur. De huurprijs van een unit op de Wereldbazar ligt lager dan de huur van een winkelpand in de regio.

De bestedingen op de Wereldbazar zullen gemiddeld 50 euro per bezoeker bedragen (op basis van ervaringsgegevens van de Bazaar in Beverwijk). Dit betekent dat de bestedingen zullen uitkomen op 36 miljoen euro per jaar.

¹⁴ Dit omzetcijfer heeft betrekking op 2014 en is afkomstig van 'Detailhandel.info'

Aangezien de Wereldbazar op een niche markt inspeelt (hoofdstuk 1), is het de verwachting van de initiatiefnemer dat de ingeschatte jaaromzet naar verwachting alleen maar verder kan stijgen. Allereerst nemen de bestedingen per bezoeker in de loop der jaren nog toe. Dit is ook in de Beverwijkse Bazaar aan de orde geweest. Ten tweede verwacht de initiatiefnemer dat de bezoekersaantallen van de Wereldbazar in de komende jaren zullen groeien. Ten derde zal de behoefte aan goedkope vrijetijdsbesteding toenemen.

De Beverwijkse Bazaar heeft haar bezoekersaantallen in 25 jaar weten te vierdubbelen (zie onderstaande box). Weliswaar wonen er in Groningen en omgeving minder mensen dan in de omgeving van Beverwijk, maar door het grote potentieel aan Duitse bezoekers moet de Wereldbazar het gebruikelijke verzorgingsgebied van Winschoten toch in ieder geval kunnen verviervoudigen (van 20 km naar minimaal 100 km), zoals beargumenteerd in paragraaf 3.2 (zie figuur 3.3)

Succesformule Beverwijkse Bazaar

Wat op 13 september 1980 begon in de toenmalige Beverwijkse bloemen- en groenteveiling, groeide in sneltreinvaart uit tot een toeristische superattractie. De eerste 'Zwarte' Markt trok direct 500 standhouders en 14.000 bezoekers. Inmiddels behoort de Bazaar al jaren tot de grootste overdekte markten van Europa.

Als een van Nederlands grootste toeristische attracties kan De Bazaar zich makkelijk meten met publiekstrekkers als de Efteling en Madurodam. De Bazaar trekt elk weekend ruim 60.000 bezoekers. In de ooit saaie, maar in de loop der jaren fiks opgefleurde (veiling)hallen staan elk zaterdag en zondag 3000 kramen en marktwinkels opgesteld. De Bazaar is in de achterliggende jaren fors gegroeid. In 1982 kreeg de 'Zwarte' Markt gezelschap van de Oosterse Markt. Elf jaar later, in 1993, opende de Grand Bazaar, haar deuren. Vanaf 1994 kwam de Computermarkt daar nog bij. In 2007 opende ChinaTown haar deuren er kwam toen 100.000m2 vloeroppervlak bij.

Tegenwoordig is de Bazaar zelfs in de structuurvisie van de gemeente Beverwijk opgenomen (zie bijlage).

Bron: www.debazaar.nl

4.2 Extra werkgelegenheid

Een belangrijk onderdeel van de economische effecten van de Wereldbazar is de extra werkgelegenheid die het project creëert in de regio. De extra werkgelegenheid bestaat uit tijdelijke arbeidsplaatsen (in verband met de bouw van de voorziening) en structurele banen die gerelateerd zijn aan de exploitatie en banen die gerelateerd zijn aan extra inkomsten van de ondernemer in de Wereldbazar. Dit ziet er voor de Wereldbazar als volgt uit:

- De tijdelijke arbeidsplaatsen zijn in dit geval de mensen in de bouwsector, die de Wereldbazar realiseren. De bouw van de Wereldbazar leidt naar verwachting tot ongeveer **200 arbeidsjaren aan tijdelijke werkgelegenheid**. Het aantal arbeidsjaren betreft het

arbeidsvolume van in dit geval alle tijdelijke banen. Alle gewerkte uren worden bij elkaar opgeteld en omgerekend naar volledige banen op jaarbasis.

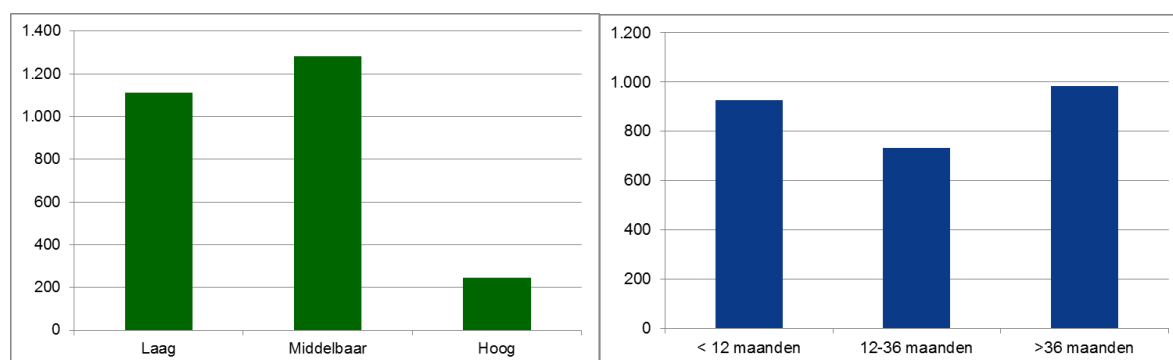
- Bij de banen gerelateerd aan de exploitatie gaat het om verschillende activiteiten, zoals horeca, schoonmaak, beveiliging en het de pendelbusdienst. In het geval van de Wereldbazar gaat het om **69 banen, waarvan 50 parttimers (zie onderstaande box)**.
- Bij de banen gerelateerd aan de detailhandel worden enerzijds de ondernemers inbegrepen die zich hebben aangemeld voor een unit in de Wereldbazar. Dit zijn **570 ondernemers (en dus arbeidskrachten)**. Anderzijds is het zo dat één ondernemer per unit niet voldoende zal zijn voor verkoop, laden/ lossen etc. Uit ervaring blijkt dat ondernemers dan ook extra personeel zullen aantrekken en/of familieleden aannemen. Dit leidt naar verwachting nog eens tot **250 'nieuwe' parttime arbeidskrachten**.
- De horeca in de Wereldbazar wordt verhuurd aan bestaande ondernemers, die daarmee een extra inkomstenbron kunnen aanboren en de positie van hun bedrijf kunnen verstevigen. De banen die hier gecreëerd worden zijn niet mee genomen in onderstaand overzicht. Dit zijn nog eens 42 directe banen (alleen niet meer in dienst bij de Wereldbazar).
- Een belangrijk gedeelte van de werkgelegenheid die de Wereldbazar genereert komt ten goede van Arriva Touring die de pendel en tourdiensten organiseert. De werkgelegenheidseffecten van het collectief vervoer zijn niet in onderstaand overzicht meegenomen. Dit zijn nog eens 24 directe banen (alleen niet meer in dienst bij de Wereldbazar).

Functie	Parttime	Fulltime
Schoonmaker	12	2
Glazenwasser	2	
Handy man	2	
Chef onderhoud		1
Medewerker Algemeen onderhoud	2	
Technische dienst /restaurant technicus		1
Hoofd technische dienst		1
Bewakingspersoneel (shifts van 8 uur, 24 uurs- bewaking)	6	3
Veiligheidspersoneel	10	
Verkeersbegeleiders	10	
Parkeerplaats personeel	4	
EHBO	2	
Directie		1
Dir. Secretaresse		1
Personeelsmanager		1
Accountmanager verhuur		1
Medewerker loket arrangementen/ PR		1
Telefoniste		1
Hoofd administratie		1
Medewerker salarisadministratie		1
Medewerker sub-administratie		1
Medewerker grootboek-administratie		1
Systeem beheerder/website beheerder		1
Totaal in dienst	50	19

Aangezien de Wereldbazar maar twee dagen in de week is geopend, ligt de extra werkgelegenheid in aantal FTE's lager dan de hierboven geschetste aantallen. Parttime werknemers zullen twee dagen in het weekend werken en nog twee keer vier uur bezig zijn met de opbouw. In ieder geval is ongeveer 44 FTE van de extra werkgelegenheid direct aan de exploitatie gerelateerd.

Vaak is het zo dat niet elke nieuwe baan automatisch leidt tot dezelfde afname van de werkloosheid aangezien er simpelweg niet voor alle vacatures geschikte kandidaten zijn. De gemeente Oldambt heeft echter te maken met een bijzondere arbeidsmarktsituatie. De gemeente heeft te maken met een werkloosheid van maar liefst 8,7%. In figuur 4.1 is het aantal niet-werkende werkzoekenden opgesplitst naar opleidingsniveau en naar duur van de werkloosheid.

Figuur 4.1 Niet-werkende werkzoekenden naar opleidingsniveau (links) en naar duur (rechts), augustus 2015



Bron: UWV Werkbedrijf, bewerking BCI

Uit figuur 4.1 blijkt dat er met name een hoge werkloosheid onder lager en middelbaar opgeleiden bestaat in de gemeente Oldambt. 42,1% van de NWW-ers heeft een laag opleidingsniveau en bijna 91% van de NWW-ers heeft basis- of middelbaar onderwijs als hoogst genoten opleiding. Uit de figuur blijkt ook dat er sprake is van een groot deel structurele werkloosheid. Ruim 37% van de NWW-ers is inmiddels meer dan 3 jaar werkloos.

Een groot deel van de **extra werkgelegenheid die door de Wereldbazar wordt gecreëerd kan door NWW-ers in de gemeente Oldambt worden ingevuld**. Vaak gaat het om banen voor met een lager- of middelbaar opleidingsniveau en voor langdurig werklozen. Dit geldt zeker voor de 69 banen die zijn gerelateerd aan de exploitatie, maar ook voor de 66 banen die verschuiven naar de horeca en vervoersbedrijven. Dit betekent dat de Wereldbazar een werkgelegenheidseffect van bijna één op één laat zien. Bijna elke nieuwe baan betekent dat er NWW-er uit de kaartenbak van het CWI verdwijnt. Hiermee zorgt het project niet alleen voor een hoge bruto- maar ook voor een hoge netto werkgelegenheid. In de onderstaande tabel is hier een overzicht van opgenomen.

Tabel 4.1 Arbeidsplaatsen die gecreëerd zijn met de Wereldbazar

<i>Herkomst</i>	<i>Parttime</i>	<i>Fulltime</i>	<i>FTE</i>
Wereldbazar	50	19	49
Standhouders	250	0	150
Horeca	42	0	25
Arriva	24	0	14
Totaal	366	19	238

Naast de door de Wereldbazar zelf gecreëerde arbeidsplaatsen, zijn vele andere bedrijven (standhouders, horeca, Arriva) met personeel bij de weekendmarkten betrokken (zie tabel 4.1).

4.3 Bestedingen

Een project als de Wereldbazar staat of valt bij de bestedingen van bezoekers. Zoals blijkt uit hoofdstuk 3 mag bij dit project worden uitgegaan van 14 duizend bezoekers per weekend en een gemiddelde besteding van 50 Euro per bezoeker. Dit betekent dat de Wereldbazar – in ieder geval – 700.000 Euro aan koopstromen zal genereren per weekend. Dit houdt in dat er naar verwachting **36,4 miljoen Euro op jaarbasis** zal worden besteed in de Wereldbazar. Deze bestedingen zullen naar verwachting verder toenemen naarmate de Wereldbazar langer open is en naar verwachting nog verder aan populariteit zal winnen.

Naast de bestedingen die bezoekers doen in de Wereldbazar, wordt aangenomen dat 1 op de 2 bezoekers van buiten de regio een bezoek aan de Wereldbazar zal combineren met een toeristisch-recreatief bezoek in Winschoten of de regio. Dit is af te leiden uit het feit dat 50% van de bezoekers (zie tabel 3.1) met georganiseerd vervoer zal komen en dat men een bezoek dan automatisch combineert met een bezoek aan de regio. Zoals in hoofdstuk 3 reeds vermeld, zet de Wereldbazar volop in op gecombineerde toeristisch-recreatieve bezoeken in de regio. Een verblijf langer dan een dagdeel op de Wereldbazar is niet realistisch gezien het aantal winkels, omdat de bezoekers een ‘dagje uit/ intensieve leisure’ als bezoekmotief hebben zijn ze geneigd om hun bezoek te combineren met andere dagdeel-bestedingen. Combinatie bezoek met het centrum van Winschoten wordt bevorderd door de bezoekers die arriveren per Touroperator of pendelbus op het marktplein uit te laten stappen.

Er zijn tal van arrangementen in voorbereiding, gericht op bezoekers die van buiten de provincie Groningen komen. Aangezien naar verwachting ongeveer 60% van het totaal aantal bezoekers van buiten de provincie Groningen komt en de helft van die bezoekers ook elders in de regio geld zal besteden, zal **de bestedingsimpuls in de regio** nog eens **bijna**

5,5 miljoen Euro bedragen (50% bestedingsimpuls in de regio * totale bestedingen Wereldbazar * 60% bezoekers komt van buiten Groningen).

Het koopcentrum nodigt uit tot een bezoek en heeft exclusieve winkels die consumenten in hun eigen woonplaats wellicht niet kunnen vinden. Voor het Duitse winkelpubliek eindigt Winschoten in Het imago onderzoek (2009) tweede na Leer en ruim boven Groningen. De winkels worden als 'exclusief' omschreven en Winschoten zelf als 'toeristisch'. Toeristisch recreatief combinatie bezoek met een andere toeristische trekpleister ligt dus voor de hand.

Bron: Winkelstad Winschoten RUG 2011

Imago

De versterking van de Wereldbazar als “toeristische trekpleister” en als nieuwe leisurefunctie zullen bijdragen aan de versterking van het imago van Winschoten en bovenregionale naamsbekendheid geven. Bovendien zal het gebouw (ontwerp en gebruik van materialen) ook een impuls geven aan duurzaam bouwen en exploiteren van gebouwen. In het ontwerp van de Wereldbazar zijn de principes van C2C oftewel Cradle tot Cradle toegepast. Dit wordt ook door andere specialisten beaamd.

„Naar mijn mening zal uitvoering van uw plannen niet alleen een impuls voor uw sociaal-economische omgeving zijn, maar door de ervaring die tijdens ontwerp, bouw en exploitatie wordt opgedaan, ook bijdragen aan de verdere introductie, uitbouw en implementatie van C2C in Nederland.”

Bron: J.D.W. Thesingh Kamer van Koophandel Limburg gespecialiseerd in C2C

4.4 Effecten bij toeleveranciers en MKB

De komst van de Wereldbazar leidt tot meer aankopen van bezoekers dan op dit moment in de regio het geval is. Een toename van het aantal aankopen leidt ertoe dat ondernemers meer producten nodig hebben. Dit betekent dus indirect ook een toename van de productie bij toeleveranciers, die zich veelal in de regio bevinden. Dit brengt een extra economische impuls met zich mee. Daarnaast zullen alle units ingericht moeten worden, wat ook tot extra opdrachten voor het regionaal MKB leidt in de vorm van opdrachten voor standbouw (aankleden units) en winkel inrichting, vakkleding, lichtborden, ICT enz.

Hoofdstuk 5 **Conclusies**

Op basis van deze rapportage kan worden geconcludeerd dat er substantiële economische effecten te verwachten zijn als gevolg van de komst van de Wereldbazar. Deze effecten kunnen op een aantal manieren worden geduid, namelijk als volgt:

- Er is volgens de initiatiefnemer grote belangstelling voor het project vanuit de markt. Maar liefst 598 ondernemers hebben zich reeds aangemeld voor een unit in de Wereldbazar.
- Bestaande bedrijven/ondernemers kunnen synergie- en schaalvoordelen behalen door gecombineerde inkoop en verkoop op meerdere locaties en gebruik maken van consumenten en toeristen die uit een groot verzorgingsgebied naar de Wereldbazar en de regio komen.
- Het project genereert vele nieuwe arbeidsplaatsen. Het gaat hierbij enerzijds om banen in de (niet reguliere) detailhandel en anderzijds om banen die gebonden zijn aan de exploitatie. Met name die laatste banen kunnen goed worden ingevuld door lager opgeleiden, uitkeringsgerechtigden etc. De Wereldbazar creëert daardoor een groot netto werkgelegenheidseffect.
- Het project leidt niet (of in ieder geval zeer beperkt mate) tot verdringing van bestedingen bij de lokale/regionale detailhandel. De toekomstige ondernemers in de Wereldbazar concentreren zich in andere branches en productsegmenten dan nu in Winschoten aanwezig zijn. De Wereldbazar leidt daarentegen tot extra koopstromen en bestedingen in de hele regio.
- Door de Wereldbazar kunnen het koopcentrum in Winschoten en de regionale toeristische attracties rekenen op een substantiële vergroting van het potentiële verzorgingsgebied van 210.000 naar 4,5 miljoen mensen.
- Een flink deel van de bezoekers aan de Wereldbazar zal combinatiebezoeken afleggen, vanwege de arrangementen die via Arriva Touring te boeken zijn.
- Het project versterkt eveneens de toeristisch-recreatieve markt in Groningen aangezien nadrukkelijk wordt ingezet op combinatiebezoeken en arrangementen.
- Het project kan zonder overheidsgeld worden gestart (efficiëntie) en heeft tevens de garantie van private partijen (financiers, ondernemers).
- Het project past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente, aangezien het belangrijke economische en sociale doelen nastreeft maar ook omdat het duurzame gebouw van de Wereldbazar (gebouwd volgens de C2C principes) ruimtelijk goed wordt ingepast in het centrum van Winschoten en kan als voorbeeld worden gezien van een herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein. De Wereldbazar geeft een duurzame invulling aan de locatie, zeker in vergelijking met de vorige bestemming.
- Het project geeft het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) de ruimte om door te groeien.

De Wereldbazar is een structuurversterkend project in Noordoost-Groningen met substantiële economische en sociale effecten. Het project creëert extra arbeidsplaatsen. Er zijn maar

weinig structuurversterkende projecten in deze regio die zonder overheidssubsidie zo veel banen opleveren. Het project geeft een geweldige toeristisch recreatieve impuls aan Oldambt en voldoet aan de geest van de pionierseconomie waarom wordt gevraagd in het beleid als oplossing om het tij in de gemeente in positieve zin te keren (bron: kadernota gemeente Oldambt 2011).

Bijlage 1

Verdeling Detailhandel per product-segment tussen Winschoten en de Wereldbazar

Om vast te kunnen stellen of er geen sprake is van verdringing van het bestaande winkel-aanbod in Winschoten, is een overzicht gegeven van het aanbod van producten van de Wereldbazar enerzijds en Winschoten anderzijds. Er is sprake van concurrentie als bedrijven zich bevinden in dezelfde productcategorie. Vandaar dat in deze bijlage het accent ligt op het niveau van producten. Het verschil tussen de Wereldbazar en Winschoten zit namelijk op productniveau.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de branches en onderliggende productsegmenten voor zowel Winschoten als de Wereldbazar.

Op basis van de tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De Wereldbazar heeft een sterk accent op de ambulante handel;
- Er zijn diverse branches die of alleen worden bediend door de detailhandel in Winschoten of alleen door de Wereldbazar. Dat betekent dat in de meeste branches er sprake is van een complementair aanbod;
- Voor branches waar beide “locaties” (Winschoten en Wereldbazar) een aanbod hebben, geldt dat het aanbod toch verschilt qua segmentering. Dat geldt met name voor de branches in kleding en voedingsmiddelen. Binnen die branches kiest de Wereldbazar voor een andere positionering.
- Voor enkele branches, waar een mogelijke overlap kan ontstaan, geldt dat ondernemers uit Winschoten de mogelijkheid krijgen om zich ook te presenteren op de Wereldbazar.

Hoofd en productsegmenten	Wereld-bazar	Winschoten 2015	Wereld-bazar %	Winschoten %	Toelichting aanbod Wereldbazar
11.010-Levensmiddelen	88	34	14,7	15,2	
11.010.012-Groente/Fr	1	2	0,2	0,9	
11.010.111-Bakker	10	4	1,7	1,8	"brood en banket zaken (Turkse bakkers en patisserie)"
11.010.112-Vlaaien		1	0,0	0,4	
11.010.123-Toko		1	0,0	0,4	
11.010.132-Chocola	8	1	1,3	0,4	"snoep en chocolaterie"
11.010.141-Delicatessen	35	1	5,9	0,4	"buitenlandse delicatessen (streekgebonden)"
11.010.261-Kaas		1	0,0	0,4	
11.010.309-Minisuper		1	0,0	0,4	
11.010.399-Poelier	5		0,8	0,0	
11.010.423-Reform	20	1	3,3	0,4	"natuurvoedingswinkels en reformzaken, boerderijwinkels"
11.010.471-Slagerij	3	3	0,5	1,3	
11.010.477-Slijter		5	0,0	2,2	
11.010.519-Supermarkt		7	0,0	3,1	
11.010.522-Tabak/Lect	6	3	1,0	1,3	
11.010.555-Tabak speciaalzaak			0,0	0,0	
11.010.588-Vis		2	0,0	0,9	
11.010.657-Zoetwaren		1	0,0	0,4	
11.020-Persoonlijke Verzorging	15	7	2,5	3,1	
11.020.024-Apotheek		1	0,0	0,4	
11.020.156-Drogist	4	6	0,7	2,7	"(b-artikelen)"
11020393-Parfumerie	11		1,8	0,0	"(waaronder 5 met b-merken)"
22.030-Warenhuis		1	0,0	0,4	
22.030.618-Warenhuis		1	0,0	0,4	
22.040-Kleding & Mode	60	46	10,5	20,6	
22.040.072-Beenmode	10		1,7	0,0	
22.040.135-Damesmode	12	19	2,0	8,5	"b mode, markt kwaliteit"
22.040.138-D&H Mode	12	12	2,0	5,4	"ondermode"
22.040.216-Herenmode	8	4	1,3	1,8	"b mode, markt kwaliteit"
22.040.258-Kindermode	2	2	0,3	0,9	"b mode en feest kleding voor trouwpartijen"
22.040.330-Lingerie		3	0,0	1,3	

Hoofd en productsegmenten	Wereld-bazar	Winschoten 2015	Wereld-bazar %	Winschoten %	Toelichting aanbod Wereldbazar
22.040.360-Modeaccess	18		3,0	0,0	"bijoux, handtassen, sjaals, riemen"
22.040.543-Textielsuper		4	0,0	1,8	
22.040.546-Modewarenh		2	0,0	0,9	
XXXXL mode voor vrouwen*	1	0	0,2		
22.050-Schoenen & Lederwaren	5	11	0,8	4,9	
22.050.321-Lederwaren	2	3	0,3	1,3	
22.050.453-Schoenen	3	8	0,5	3,6	
22.060-Juwelier & Optiek	3	8	0,5	3,6	
22.060.252-Juwelier	3	1	0,5	0,4	"lagere segment (horlogerie en reparatie)"
22.060.770-Optiek		7	0,0	3,1	
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	12	8	2,0	3,6	
22.070.207-Glas/Aardew	7	1	1,2	0,4	"buitenlandse glas (Turkse theeglazen etc.)" en "buitenlands aardewerk (Marokkaans enz.)"
22.070.240-Huishoud Art	5	6	0,8	2,7	"potten pannen (buitenlands: thee potten, pannen enz.)"
22.070.264-Cadeau-Art		1	0,0	0,4	
22.070.288-Kookwinkel			0,0	0,0	
22.080-Antiek & Kunst	1	4	0,2	1,8	
22.080.021-Antiek		2	0,0	0,9	
22.080.312-Kunsthandel	1	2	0,2	0,9	"portretten van oases en oosters getinte afbeeldingen"
35.100-Sport & Spel	20	6	3,3	2,7	
35.100.125-Buitensport			0,0	0,0	
35.100.486-Speelgoed	11	2	1,8	0,9	"radiografisch bestuurbaar speelgoed en lager segment (chi-nees container goed)"
35.100.492-Sportzaak	8	3	1,3	1,3	"sportschoenen (lagere segment)"
35.100.591-Hengelsport	1	1	0,2	0,4	
35.110-Hobby	15	6	2,5	2,7	
35110.165-Electronica	15		2,5	0,0	"klein elektronica"
35.110.189-Foto/Film		2	0,0	0,9	
35.110.227-Handvaardigh		2	0,0	0,9	
35.110.228-Wol/Handwerk			0,0	0,0	
35.110.375-Naaimachines		1	0,0	0,4	
35.110.510-Stoffen		1	0,0	0,4	

Hoofd en productsegmenten	Wereld-bazar	Winschoten 2015	Wereld-bazar %	Winschoten %	Toelichting aanbod Wereldbazar
35.120-Media	14	6	2,3	2,7	
35.120.090-Boekhandel	5	1	0,8	0,4	"buitenlandse lectuur"
35.120.129-Beeld/Geluid	9	1	1,5	0,4	"geluidsdragers buitenlands (Turks, Indiaas, Grieks, enz.)"
35.120.180-Softwr/Games			0,0	0,0	
35.120.276-Kantoorart		1	0,0	0,4	
35.120.750-Boek&Kantoor		2	0,0	0,9	
35.120.760-Inktvullers		1	0,0	0,4	
37.130-Plant & Dier	10	8	1,7	3,6	
37.130.087-Bloem/Plant	7	4	1,2	1,8	"bloemenwinkel/woonaccessoires"
37.130.147-Dibevo	3	1	0,5	0,4	"(geen dieren)"
37.130.555-Tuinartikelen		1	0,0	0,4	
37.130.558-Tuincentrum		1	0,0	0,4	
37.130.559-Tuinmeubelen		1	0,0	0,4	
37.150-Bruin & Witgoed	19	11	3,5	4,9	
37.150.130-Computers	2	2	0,3	0,9	
37.150.231-Huishoud Ond		1	0,0	0,4	
37.150.537-Telecom	17	4	2,8	1,8	
37.150.642-Electro	2	4	0,3	1,8	"watervallen die doorstromen, helikopters, radiografisch bestuurbare voertuigen"
37.160-Auto & Fiets	5	5	0,8	2,2	
37.160.039-Automaterialen	2	2	0,3	0,9	
37.160.177-Fietsen	3	3	0,5	1,3	"fietsaccessoires"
37.170-Doe-Het-Zelf	1	5	0,2	2,2	
37.170.096-Bouwmarkt		2	0,0	0,9	
37.170.099-Bouw materiaal		1	0,0	0,4	
37.170.102-Deur/Kozijn	1		0,2	0,0	"kunststofkozijnen"
37.170.108-Breedpakket			0,0	0,0	
37.170.576-Verf/Behang		2	0,0	0,9	
37.180-Wonen	4	14	1,0	6,3	
37.180.054-Babywoonwinkel		1	0,0	0,4	
37.180.066-Slaapkam/Bed		1	0,0	0,4	

Hoofd en productsegmenten	Wereld-bazar	Winschoten 2015	Wereld-bazar %	Winschoten %	Toelichting aanbod Wereldbazar
37.180.291-Keukens			0,0	0,0	
37.180.348-Meubelen		1	0,0	0,4	
37.180.350-Woonwarenh		3	0,0	1,3	
37.180.440-Keukens/Badk			0,0	0,0	
37.180.447-Badkamers		1	0,0	0,4	
37.180.579-Verlichting	2	1	0,3	0,4	"verlichting oriëntaals georiënteerd"
37.180.635-Tegels		1	0,0	0,4	
37.180.645-Woninginr	2		0,3	0,0	
37.180.648-Woningtext		1	0,0	0,4	
37.180.651-Woondecorat	2	3	0,3	1,3	"gordijnen (perde Turks oriëntaals georiënteerd)"
37.180.663-Zonwering		1	0,0	0,4	
38.200-Detailhandel Overig	302	43	53,3	19,3	
38.200.003-2Eh Diversen		3	0,0	1,3	
38.200.013-2Eh Kleding			0,0	0,0	
38.200.153-Partijgoed		2	0,0	0,9	
38.200.225-Paramedisch		4	0,0	1,8	
38.200.226-Hoortoestel		2	0,0	0,9	
38.200.468-Erotica			0,0	0,0	
38.200.905-Odd-Shops		1	0,0	0,4	
38.200.910-Haarden/Kach		1	0,0	0,4	
38.200.950-Non-Food Ov		1	0,0	0,4	
<i>Ambulante handel*</i>	190	28	31,8	12,6	
<i>Buitenlandse levensmiddelenzaken*</i>	122	1	20,4	0,4	
<i>Muziekhandel*</i>	3		0,5	0,0	
<i>Sport- en kampeerzaak*</i>	2		0,3	0,0	
<i>Kunst bloemen en planten*</i>	2		0,3	0,0	
Totaal	598	223	100,0	100,0	

Bron: de Wereldbazar & Locatus

*op basis van gegevens 2012, zie toelichting tabel

Toelichting tabel:

Bovenstaande tabel is gerealiseerd op basis van gegevens van Locatus en gegevens van Wereldbazar. De gegevens van Locatus hebben betrekking op verkooppunten in de detailhandel in woonplaats Winschoten met peildatum september 2015. Deze verkooppunten zijn door Locatus ingedeeld in hoofdbranches en onderliggende productsegmenten. Het aanbod van de Wereldbazar is volgens dezelfde indeling door BCI gecategoriseerd. De meest rechterkolom bevat een nadere toelichting op het specifieke aanbod van het betreffende productsegment op de Wereldbazar.

Enkele branches ('xxxxl mode voor vrouwen', 'ambulante handel', 'buitenlandse levensmiddelenzaken', 'muziekhandel', 'sport- en kampeerzaak' en 'kunstbloemen en planten') konden niet naar de indeling van Locatus worden toebedeeld en zijn als aparte categorieën toegevoegd (onder 'Kleding en Mode' en 'Detailhandel overig'). Gegevens over het aanbod in woonplaats Winschoten hebben in die gevallen betrekking op gegevens over 2012, omdat de Wereldbazar voor dat jaar het winkelaanbod in die branches in detailhandel wel heeft onderverdeeld op basis van eigen onderzoek.

Leegstand:

Volgens Locatus stonden in september 2015 in totaal 67 panden van (de in totaal 261 door Locatus geïdentificeerde) verkooppunten in de detailhandel in Winschoten leeg (25,1% leegstand). Daarvan zijn 19 panden frictie leegstand, 22 panden langdurige leegstand en 26 panden structurele leegstand. In januari 2012 stonden volgens Locatus nog 62 panden van (van de in totaal 278 door Locatus geïdentificeerde) verkooppunten in de detailhandel leeg (22,3%).

Volgens gegevens van de gemeente Oldambt stonden er op 1 juli 2015 77 panden in Winschoten leeg. Op 1 maart 2014 waren dat er nog 91.

Door de komst van de Wereldbazar die per weekend 14.000 bezoekers naar Winschoten trekt ontstaan er door combinatiebezoeken aan het centrum van Winschoten positieve impulsen voor horeca en detailhandel in Winschoten.