

PDV/GDV cluster Eijsden (Gronsveld)

Effecten op winkelgebieden in omgeving

Opdrachtgever: Wyckerveste Adviseurs BV.

Rotterdam, 4 november 2010

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf delen en met internationale samenwerkingspartners.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 8
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Het initiatief	5
1.2	Onderscheid PDV en GDV	5
2	Effecten huidige winkelprogramma op winkelcentra in omgeving	7
2.1	Winkelaanbod PDV/GDV cluster in Eijsden	7
2.2	Winkelaanbod in regio en directe omgeving	8
3	Aantrekkingskracht PDV/GDV cluster	11

1 Inleiding

1.1 Het initiatief

Wyckerveste Adviseurs BV is voornemens om een PDV/GDV-cluster te ontwikkelen in Gronsveld in de gemeente Eijsden. Voor de eerste fase van de ontwikkeling heeft de gemeente Eijsden inmiddels een bestemmingsplan in procedure gebracht. Deze eerste ontwikkeling betreft een hotel met aansluitend leisure en een PDV/GDV cluster. Het PDV/GDV cluster zal een omvang hebben van circa 12.000 m² bvo hebben. Het voorlopige winkelprogramma is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Voorlopig winkelprogramma PDV/GDV cluster Eijsden

Winkel	Metrage (in m ² bvo)
'Zuidgebouw'	
Toychamp	1.407
Kwantum (BG en verdieping)	2.208
JYSK (BG en verdieping)	1.268
'Noordgebouw'	
<i>Begane grond</i>	
Karwei	3.146
Jumper	1.090
<i>1^e verdieping</i>	
Onbekend	1.260
Kicken Tuinmeubels	1.540
Totaal	11.919

Bron: Wyckerveste Adviseurs BV, 2010.

Dit memo zal specifiek ingaan op een tweetal onderwerpen, namelijk:

1. Wat zijn de effecten van het huidige winkelprogramma van het PDV/GDV cluster op de winkelgebieden in de directe omgeving en met name in Maastricht en Eijsden?
2. Is de aantrekkende werking van het PDV/GDV cluster anders, nu er (nog) geen grootschalige autonome 'trekkers/retailers' vestigen in het PDV/GDV cluster?

1.2 Onderscheid PDV en GDV

In het verleden heeft het rijk een stringent vestigingsbeleid gevoerd. Voordat het PDV-beleid werd ingevoerd bestond voor auto's, caravans en boten de mogelijkheid om zich perifeer aan te bieden. Het PDV-beleid dat hierop volgde had als uitgangspunt dat de vestiging van winkelvoorzieningen op perifere locaties niet toegestaan was, met uitzondering van branches met volumineuze artikelen, namelijk woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra, auto's, boten en caravans. Na enkele jaren werd het beleid uitgebreid met het zogenaamde grootschalige detailhandels vestigingen (GDV) beleid. Dat GDV beleid maakte het voor de 13 stedelijke knooppunten mogelijk om een cluster te ontwikkelen met alle mogelijke branches, behalve mode, supermarkten en warenhuizen. Voorwaarde was wel dat de branches groter dan 1.500 m² verkoopvloeroppervlakte waren. Onder druk van de marktpartijen is het PDV/GDV beleid met de komst van de Nota Ruimte losgelaten.

In de afgelopen 10 jaar is het strikte onderscheid tussen PDV en GDV steeds meer vervaagd, getuige de ruimere branchering die is toegestaan op veel 'traditionele' PDV locaties. De mate van vervaging verschilt per Provincie, maar voorbeelden als Retail Park Roermond, Woonboulevard Heerlen en Woon XXL in Breda laten zien dat de branchering op PDV locaties in de zuidelijke provincies steeds ruimer is geworden. In deze gevallen wordt ook wel gesproken over een PDV+ locatie. Dit is een Perifere Detailhandels Vestiging met een ruimere branchering dan alleen Wonen, Doe-Het-Zelf en Plant & Dier (Tuincentra). Gelet op deze ontwikkeling op het gebied van branchering op perifere detailhandelslocaties, ziet ECORYS geen strijdigheid tussen de genoemde tendens en de branchering van het PDV/GDV cluster in Eijsden.

2 Effecten huidige winkelprogramma op winkelcentra in omgeving

De effecten van het nieuwe PDV/GDV cluster in Eijsden hangt voornamelijk af van de mate waarin het winkelprogramma van het PDV/GDV cluster overeenkomt met het aanbod in de regio en de directe omgeving. Daarom wordt in dit hoofdstuk gekeken naar het aanbod in de regio en tevens de vergelijking gemaakt met het (voorlopig) winkelaanbod van het nieuwe PDV/GDV cluster in Eijsden.

2.1 Winkelaanbod PDV/GDV cluster in Eijsden

In tabel 2 is te zien dan er veel verschillende branches vertegenwoordigd zullen zijn op het nieuwe PDV/GDV cluster in Eijsden. Qua metrage is de Doe-Het-Zelf en Wonen branche het sterkst vertegenwoordigd.

Tabel 2: Brancheverdeling winkels PDV/GDV cluster Eijsden

Winkel	Metrage (in m ² bvo)	Branche
'Zuidgebouw'		
Toychamp	1.407	Sport & Spel
Kwantum (BG en verdieping)	2.208	Wonen
JYSK (BG en verdieping)	1.268	Wonen
'Noordgebouw'		
<i>Begane grond</i>		
Karwei	3.146	Doe-Het-Zelf
Jumper	1.090	Plant & Dier
<i>1^e verdieping</i>		
Onbekend	1.260	-
Kicken Tuinmeubels	1.540	Wonen
Totaal	11.919	

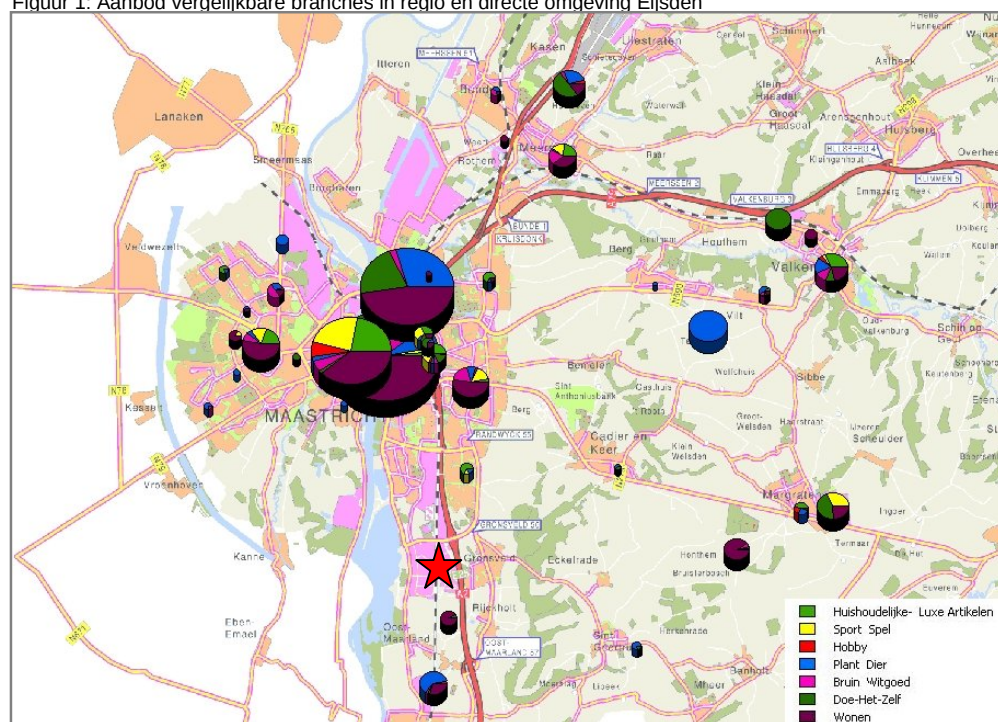
Bron: Wyckerveste Adviseurs BV, 2010.

2.2 Winkelaanbod in regio en directe omgeving

In de onderstaande figuur is het winkelaanbod in de meeste branches die zijn vertegenwoordigd in het nieuwe PDV/GDV cluster weergegeven per winkelgebied in de regio. In de figuur is te zien dat in de directe omgeving (Gronsveld en Eijsden) het concurrerend winkelaanbod beperkt aanwezig is. Alleen de branches Wonen en Plant & Dier zijn ook vertegenwoordigd in de directe omgeving. De negatieve effecten van de nieuwe winkels in het nieuwe PDV/GDV cluster zullen dus zeer beperkt zijn voor de winkelgebieden in de directe omgeving. De typen winkels in de Plant & Dier branche, die reeds zijn gevestigd in de directe omgeving van het nieuwe PDV/GDV cluster, zijn anders dan de Jumper en ondervinden dus minimale negatieve effecten door de komst van deze winkel.

De winkels in de Wonen branche in de directe omgeving zijn specialistische en relatief kleine winkels en niet te vergelijken met de grootschalige woonwinkels op het nieuwe PDV/GDV cluster. Hoewel de consument vaak bewust kiest tussen een speciaalzaak of een grootschalige winkel van een keten zullen de bestaande winkels waarschijnlijk meer concurrentie ondervinden dan de winkels in de Plant & Dier branche.

Figuur 1: Aanbod vergelijkbare branches in regio en directe omgeving Eijsden



Voor relatief veel kleinschalige winkels in kleine kernen geldt over het algemeen wel dat door de huidige autonome trends en ontwikkelingen in de detailhandel en demografie de continuïteit in het gevaar komt. De komst van het nieuwe PDV/GDV cluster zal deze ontwikkeling mogelijk versnellen.

Het negatieve effect op de winkelgebieden in Maastricht zal beperkt zijn als het winkelaanbod in deze winkelgebieden buiten de branches ligt die zijn vertegenwoordigd in het nieuwe PDV/GDV cluster. In figuur 1 is te zien dat in veel winkelgebieden in Maastricht weinig concurrerend aanbod aanwezig is. De negatieve gevolgen voor wijkwinkelcentra en het centrum van Eijsden zullen minimaal zijn, mede vanwege het verschil in bezoekmotief tussen het PDV/GDV cluster en de wijkwinkelcentra en het centrum van Eijsden.

Naar verwachting zal het bestaande winkelaanbod in de branche Sport & Spel in Maastricht de grootste negatieve effecten ondervinden van het nieuwe winkelaanbod in PDV/GDV cluster. Toch verwacht ECORYS dat de negatieve effecten beperkt zullen zijn, omdat het winkelaanbod dat wordt toegevoegd aan het bestaande winkelaanbod relatief klein is en de winkel in deze branche onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod. Voor het Doe-Het-Zelf aanbod in Maastricht is de toevoeging van de Karwei wel relatief groot. Toch zal de komst van deze nieuwe vestiging het winkelaanbod in deze branche in Maastricht vergroten en daarmee ook de keuzemogelijkheden van de consument. Aangezien de het Doe-Het-Zelf aanbod verspreid is over de stad, zal de komst van de Karwei het functioneren van winkelgebieden in Maastricht niet aantasten.

Tabel 3: Toename winkelaanbod

Gemeente	Sport & Spel	Plant & Dier	Doe-Het-Zelf	Wonen
Maastricht	7.255	12.182	16.681	39.552
PDV/GDV Cluster Eijsden	1.407	1.090	3.146	3.748
Groei winkelaanbod	19%	9%	19%	9%

3 Aantrekkingskracht PDV/GDV cluster

In de plannen van Wyckerveste Adviseurs BV is de ontwikkeling van het PDV/GDV cluster in Eijsden opgesplitst in minimaal 2 fases. Dat betekent dat met de ontwikkeling van alleen van fase 1, het totale winkelvloeroppervlak vooralsnog kleiner is dan waar in het eerdere onderzoek van ECORYS rekening mee is gehouden. In het vorige onderzoek zijn uitspraken gedaan over de minimale schaalgrootte en de aanwezigheid van een aantal echt grootschalige winkels met winkelvloeroppervlak van minimaal 5.000 m² wvo.

ECORYS verwacht dat de aantrekkingskracht van het PDV/GDV cluster kleiner zal zijn op het moment dat alleen fase 1 gerealiseerd zal worden en er geen echt grootschalige winkels in het cluster zijn te vinden. Daar staat nog steeds tegenover dat fase 1 van het PDV/GDV cluster op een goede zichtlocatie is gelokaliseerd, goed bereikbaar is met de auto en zal profiteren van de aanzienlijke verkeersstromen op de A2.

Het cluster zal naar verwachting voldoende aantrekkingskracht hebben op de consument in de directe omgeving en de regio, vanwege het onderscheidende winkelaanbod ten opzichte van de bestaande winkels. Het gaat dan voornamelijk over de volgende formules: Jysk, Jumper en Toy Champ. In dit geval heeft de geclusterde ligging van de grootschalige winkels een positief effect op de aantrekkingskracht. ECORYS raadt wel aan om in de toekomst het PDV/GDV cluster uit te breiden met fase 2, zodat meer schaalgrootte wordt gecreëerd en de aantrekkingskracht zal verbeteren, mits er ook onderscheidende winkelformules worden gehuisvest.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas