



Provast
Ontwikkeling centrum Emmeloord
Definitief

Rapportnummer: 205X00211.042576_1_3

Datum: 08 april 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: H. de Jong

Projectteam BRO: Felix Wigman, Tommy Walvius

Trefwoorden: De Deel, centrumgebied, Emmeloord, Noordoostpolder

Beknopte inhoud: BRO heeft de situatie voor de gemeente Noordoostpolder geactualiseerd om de mogelijke effecten van de achterblijvende bevolkingsgroei op uitbreiding van het centrumgebied 'De Deel', en mogelijke oplossingsrichtingen te bepalen.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. VERTREKSITUATIE	5
2.1 Detailhandelsaanbod gemeente Noordoostpolder	5
2.2 Omliggende gemeenten	11
2.3 Vraagzijde	11
2.4 Resumé	12
3. KOOPSTROMENMETING NOORDOOSTPOLDER	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Verdeling enquêtes	13
3.3 Koopkrachtbinding	14
3.4 Keuze aankoopplaatsen	17
3.5 Bezoekfrequentie andere steden	17
3.6 Gemiste winkels	18
3.7 Suggesties voor verbeteringen	19
3.8 Resumé	19
4. ONTWIKKELINGEN IN DE REGIO	21
4.1 Plannen en initiatieven	21
4.2 Beïnvloedingsfactoren	22
4.3 Resumé	23
5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Bevolkingsprognose	25
5.3 Economisch functioneren	26
5.4 Toekomstig functioneren	27
5.5 Resumé	29

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	31
6.1 Mogelijke invulling	31
6.2 Verplaatsingen	32
6.3 Mogelijke effecten	33
6.4 Conclusie	33
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Aanbod Emmeloord naar branche	3
Bijlage 3: Aanbod centrum naar branche	5
Bijlage 4: Aanbod regio Noordoostpolder	7
Bijlage 5: Niet in Emmeloord aanwezige nieuwe of veel voorkomende winkelformules	9
Bijlage 6: Toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector	11
Bijlage 7: Toekomstig functioneren niet-dagelijkse artikelensector	13

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Provast is voornemens in het centrum van Emmeloord, gemeente Noordoostpolder, het project 'De Deel' te ontwikkelen. Op basis van eerdere onderzoeken is de start van de bouw gericht op 2009. In de praktijk blijkt de bevolkingsontwikkeling achter te blijven bij de prognoses en is er twijfel ontstaan over de wenselijkheid van de start in 2009. Er ontstaat een spanningsveld waarbij enerzijds een versterking van het centrum wenselijk is en waarbij anderzijds de angst ontstaat voor leegstand. Om deze reden is BRO gevraagd een aanvullend advies op eerdere studies uit te voeren. BRO zal een aantal analyses uitvoeren om de effecten nader te kunnen onderbouwen en ook aanbevelingen daartoe te kunnen doen voor mogelijke oplossingsrichtingen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u de aanbod- en vraaggegevens. De huidige situatie wordt vergeleken met de situatie in 2005 om zodoende een beeld te krijgen van eventuele mutaties. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op de telefonische consumentenenquête die is uitgevoerd voor dit onderzoek. Hierbij wordt teruggeblikt op de resultaten van het consumentenonderzoek uit 2001.

De uitkomsten van deze hoofdstukken vormen de input voor de raming van het huidige en toekomstige economische functioneren van de detailhandel in Noordoostpolder. Hierbij wordt gekeken naar mogelijke effecten op het centrum van Emmeloord. Het onderzoek wordt afgesloten met de conclusies en aanbevelingen.

Figuur 2.1 Ligging gemeente Noordoostpolder



2. VERTREKSITUATIE

De gemeente Noordoostpolder ligt in het noorden van de provincie Flevoland. Emmeloord is de grootste kern en het centrumgebied is het belangrijkste winkelgebied in de gemeente.

Rondom de gemeente Noordoostpolder liggen diverse grote steden die in belangrijke mate concurreren met het centrum van Emmeloord. Met name de (historische) binnenstad van Zwolle geldt als een alternatieve aankoopplaats voor de inwoners van de gemeente Noordoostpolder. Daarnaast hebben ook Lelystad, Dronten, Sneek, Kampen, Meppel en Heerenveen een verzorgingsfunctie voor de directe regio. Op kleinere afstand zijn ook de kernen van Urk en Lemmer, ondanks hun kleinere formaat, belangrijke aankoopplaatsen.

De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de aanbodgegevens uit Locatus' Retail Verkenner, update oktober 2007. Op basis van eigen inventarisatie in het centrum van Emmeloord is het winkelaanbod geactualiseerd. De cijfers voor het centrumgebied wijken dan ook iets af van de Locatuscijfers. In de cijfers zijn de aanpassingen aan de winkels in de Lange Nering nog niet meegenomen.

2.1 Detailhandelsaanbod gemeente Noordoostpolder

Omvang detailhandel

De totale omvang van het detailhandelsaanbod in de gemeente Noordoostpolder bedraagt 66.822 m² wvo, verspreid over 235 winkels. Het merendeel van het detailhandelsaanbod is in de kern Emmeloord gelegen (circa 86 procent). Buiten de kern Emmeloord is slechts beperkt aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector. De samenstelling van het aanbod is uiteengezet in tabel 2.1.

De totale omvang van de gemeente was in 2005 nagenoeg gelijk (66.816 m² wvo) aan de huidige omvang. De niet-dagelijkse artikelensector in Emmeloord is circa 550 m² wvo afgenomen ten opzichte van 2005, terwijl dit aanbod in Marknesse met circa 500 m² wvo is toegenomen (tabel 2.2).

De leegstand in de gemeente is beperkt met circa 2.950 m² wvo. Dit is circa 4 procent van het totale winkelaanbod in de gemeente Noordoostpolder en is hiermee vrijwel gelijk gebleven aan 2005.

Tabel 2.1 Aanbod gemeente Noordoostpolder

Kern	inwoners	Dagelijks			Niet-dagelijks		
		winkels	M ² wvo	% totaal	Winkels	M ² wvo	% totaal
Emmeloord-Centrum		21	5.171	39%	99	19.322	36%
Overige Emmeloord		17	5.222	39%	52	27.953	52%
Totaal Emmeloord	24.798	38	10.393	78%	151	47.275	88%
Bant	1.335	1	170	1%	2	1.000	2%
Creil	1.673	1	275	2%	2	330	1%
Ens	3.117	4	768	6%	6	301	1%
Espel	1.341	0	0	0%	1	182	0%
Kraggenburg	1.468	1	90	1%	1	320	1%
Luttelgeest	2.331	1	130	1%	1	90	0%
Marknesse	3.878	6	981	7%	10	2.825	5%
Nagele	1.939	1	327	2%	4	223	0%
Rutten	1.758	1	10	0%	1	900	2%
Tollebeek	2.075	1	200	1%	1	32	0%
Totaal Groendorpen	20.915	17	2.951	22%	29	6.203	12%
Totaal Noordoostpolder	45.713	55	13.344	100%	180	53.478	100%

Bron: Locatus Retail Verkenner, update oktober 2007, bewerking BRO

Tabel 2.2 Ontwikkeling aanbod gemeente Noordoostpolder 2005 – 2007 (m² wvo)

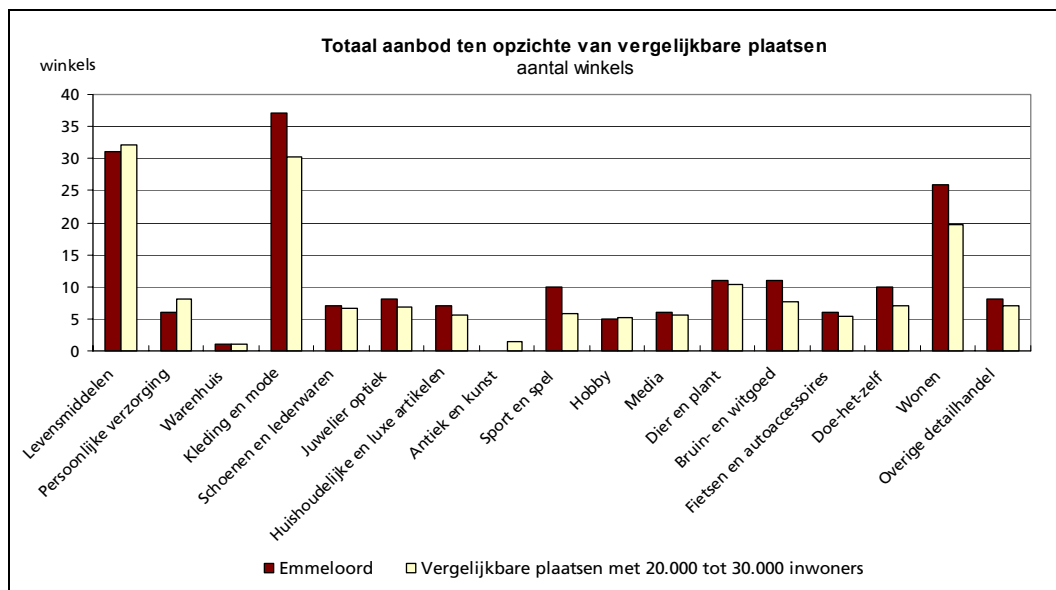
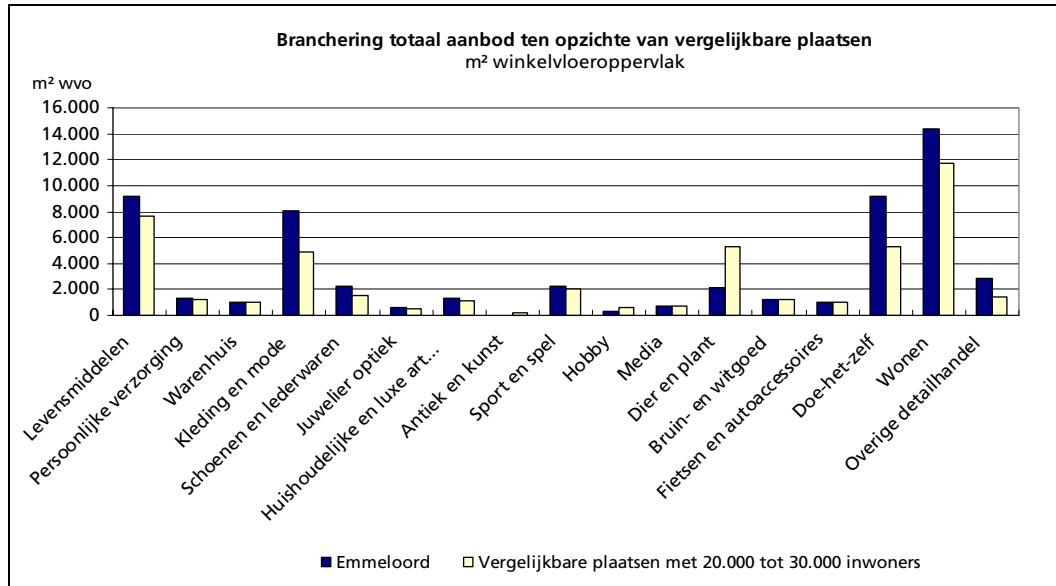
	2005		2007		verschil	
	dagelijks	Niet-dag.	dagelijks	Niet-dag.	dagelijks	Niet-dag.
Emmeloord-centrum	5.006	18.811	5.171	19.322	165	511
Overig Emmeloord	5.167	29.230	5.222	27.953	55	-1.277
Groendorpen	2.889	5.713	2.951	6.203	62	490
Totaal gemeente	13.062	53.754	13.344	53.478	282	-276

Bron: Locatus Retail Verkenner, update oktober 2007, BRO (2006) Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel centrum Emmeloord.

Aanbod Groendorpen

Het aanbod in de omliggende kernen (Groendorpen) bestaat grotendeels uit winkels met frequent benodigde artikelen, zoals levensmiddelen. Van de omliggende kernen heeft Marknesse het grootste aanbod met circa 3.800 m² wvo. Het aantal (buurt)supermarkten in de kleine kernen loopt terug. In Marknesse en Ens zijn nog supermarkten van meer dan 500 m² wvo te vinden, in de overige kernen zijn geen supermarkten, of supermarkten van een beperkte omvang, gelegen.

Figuur 2.2 Branchering EMMELOORD afgezet tegen vergelijkbare kernen



Aanbod Emmeloord

Ten opzichte van vergelijkbare kernen met een inwoneraantal van 20.000 tot 30.000 is het aanbod in Emmeloord in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector ruim. Hierin is de regiofunctie die Emmeloord vervult voor de gemeente Noordoostpolder terug te zien. Dit is te verklaren door de geïsoleerde ligging van Emmeloord, centraal in de Noordoostpolder. De afstanden tot een vergelijkbaar of groter winkelaanbod zijn aanzienlijk en daarnaast is het aanbod in andere kernen beperkt. Voor de hele gemeente Noordoostpolder blijft het aanbod achter bij de landelijke cijfers (bijlage 4). Een groot deel van de regio is dan ook aangewezen op het aanbod in Emmeloord, dat hierdoor omvangrijker is. In figuur 2.2 zijn de omvang en het aantal winkels afgezet tegen steden met een vergelijkbare omvang¹.

Als er wordt gekeken naar het aanbod op brancheniveau dan is te zien dat de branches levensmiddelen, kleding & mode, doe-het-zelf en wonen omvangrijker zijn dan in vergelijkbare kernen. De branche dier & plant blijft daarentegen ruim achter bij het gemiddelde van de referentiesteden. Zoals bij bijna alle gemeenten in Flevoland ontbreekt het aanbod in de branche antiek & kunst in de gemeente Emmeloord. De overige branches liggen op niveau.

De schaalgrootte is voor de dagelijkse artikelensector groot. Ook de gemiddelde omvang van de winkels in de recreatieve branches (mode & luxe) is aanzienlijk. De omvang van de doelgerichte branches blijft in de meeste branches achter, behalve doe-het-zelf.

Belangrijkste winkelcentra in Emmeloord

Het belangrijkste winkelcentrum in Emmeloord is het stadscentrum, met een omvang van circa 24.000 m² wvo. Daarnaast zijn er vijf buurt- en wijkwinkelcentra in de kern met een ondersteunende functie: Europalaan, Wittesteijn, Haarlemmermeer, Sondelstraat en Zuiderkade. Laatstgenoemde neemt een bijzondere positie in door de concentratie van discountformules als Aldi, Lidl en Action. Bij deze ondersteunende centra ligt de nadruk veelal op het boodschappen doen, maar er is ook aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector. Het themacentrum Nagelerweg bestaat uit een cluster woonwinkels en bouwmarkten. De omvang van dit centrum is beperkt en de filialiseringsgraad is hoog.

Emmeloord centrum

Sinds 2005 hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan in het centrum van Emmeloord. De herinrichting van de openbare ruimte aan de Lange Nering en modernisering van de winkelgevels zijn een grote verbetering. Daarnaast zijn er ook wijzigingen in het winkelaanbod. Zo zijn de kledingformules Jack & Jones en Vero Moda in het centrum gekomen en is The Music Store vertrokken. De nadruk is de laatste

¹ Het gemiddelde van plaatsen met een inwonertal tussen 20.000 en 30.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Emmeloord. Locatus Retail Handboek 2007

jaren meer op kleding en mode komen te liggen. Als het aanbod in het centrum van Emmeloord wordt afgezet tegen centra van steden met een vergelijkbare omvang dan is het aanbod groter, zoals weergegeven in bijlage 3. Het centrum heeft dan ook een belangrijke regionale functie. De meeste branches zitten boven het gemiddelde, maar de branches antiek & kunst, hobby, doe-het-zelf, wonen en overige detailhandel blijven achter.

Het centrum van Emmeloord omvat 24.647 m² wvo, verspreid over 121 winkels. De nadruk ligt, zoals gebruikelijk bij centrumgebieden, op recreatief winkelen. Toch is het aanbod dagelijkse artikelen aanzienlijk, met name in de subbranche levensmiddelen, met de aanwezigheid van 3 supermarkten. Toch is de omvang van de vestigingen van Super de Boer, Albert Heijn en met name Poiesz beperkt. Het aanbod in de dagelijkse artikelensector is aangevuld met drogisterijen en speciaalzaken. Een parfumerie ontbreekt in het centrum van Emmeloord.

De vestiging van Hema is het enige warenhuis in het centrum van Emmeloord en heeft een omvang van circa 1.050 m² wvo. De branche kleding en mode is breed en divers. De modewarenhuizen C&A en Vögele mode nemen de grootste metrages af. Het aanbod bestaat voor een groot gedeelte uit filiaalbedrijf, maar wordt aangevuld met sterke zelfstandige ondernemers als Masseus Mode. Ook het aanbod schoenen & lederwaren is aanzienlijk met zes schoenenwinkels en één lederwareenzaak.

Het aanbod huishoudelijke artikelen is sterk vertegenwoordigd met landelijke formules als Blokker, Xenos en Kijkshop. Deze branche wordt aangevuld met een tweetal cadeauwinkels. Het aanbod sport- en spel bestaat grotendeels uit landelijke formules. De omvang van de winkels is veelal beperkt; een grootschalige sport-/ speelgoedwinkel ontbreekt.

Ook de omvang van de branches hobby en media is beperkt. Er zijn diverse winkels aanwezig, maar de schaalgrootte blijft achter. In het centrum ontbreekt een grote boekwinkel. In het aanbod hobbywinkels ligt de nadruk op de branche foto/film. Het aandeel zelfstandige ondernemers is groot.

Het aanbod dier en plant is aanzienlijk door onder meer winkels van Pet's Place en de Natuurvriend. Ook de branche bruin- en witgoed is goed vertegenwoordigd, waarbij Scheer & Foppen de grootste winkel is met circa 350 m² wvo. Het aanbod electro en de schaalgrootte van deze winkels is echter beperkt. De subbranche telecom is wel ruim aanwezig.

Ook het aanbod wonen is van beperkte omvang. In centrumgebieden ligt de nadruk vaak op verlichting en woninginrichting. Aanbod in antiek & kunst, doe-het-zelf en overige detailhandel ontbreekt. Onder overige artikelen worden bijvoorbeeld winkels in tweedehands artikelen, paramedische producten en hoortoestellen verstaan.

Impressie centrum Emmeloord



Filialisering

Het aanbod gefilialiseerd winkelvloeroppervlak in het centrum van Emmeloord is hoog met circa 72%, ten opzichte van 62% landelijk voor een hoofdwinkelgebied². De grootste metrages worden dan ook afgenomen door landelijke formules als Super de Boer, Hema en Bristol.

2.2 Omliggende gemeenten

Wanneer het detailhandelsaanbod van de gemeente Noordoostpolder en omliggende gemeenten wordt afgezet tegen het aantal inwoners, is te zien dat het aanbod in de gemeente Noordoostpolder in zowel de dagelijkse- als niet-dagelijkse artikelen-sector onder het landelijke gemiddelde ligt (bijlage 4). De omliggende gemeenten Dronten, Heerenveen, Meppel, Skarsterlan, Sneek, Staphorst en Weststellingwerf hebben per inwoner een aanzienlijk winkelaanbod ter beschikking. Met name het aanbod in de gemeenten Zwartwaterland, Urk en Gaasterlan-Sleat blijft achter bij de landelijke cijfers, maar hierbij moet opgemerkt worden dat het voornamelijk om kleinere gemeenten gaat. De inwoners van Urk zullen door de ligging ten opzichte van Emmeloord en het beperkte detailhandelsaanbod in de niet-dagelijkse artikelen-sector in de gemeenten ook een sterke oriëntatie op het centrum van Emmeloord hebben.

2.3 Vraagzijde

Tabel 2.4 Ontwikkeling bevolking gemeente Noordoostpolder

Kern	2006	2007	2008	Vershil t.o.v. 2007
Bant	1.405	1.368	1.335	-33
Creil	1.661	1.664	1.673	9
Emmeloord	24.866	24.689	24.798	109
Ens	3.168	3.135	3.117	-18
Espel	1.374	1.367	1.341	-26
Kraggenburg	1.504	1.495	1.468	-27
Luttelgeest	2.248	2.363	2.331	-32
Marknesse	3.908	3.887	3.878	-9
Nagele	2.004	1.993	1.939	-54
Rutten	1.737	1.779	1.758	-21
Tollebeek	1.895	2.041	2.075	34
Totaal	45.770	45.781	45.713	-68

Bron: gemeente Noordoostpolder

² Locatus Retail handboek 2007

Per 1 januari 2008 telde de gemeente Noordoostpolder 45.713 inwoners, waarvan 24.798 in de kern Emmeloord (tabel 2.4). In de gemeente liggen nog 10 kernen, waarvan Marknesse de grootste is met 3.878 inwoners. In het overzicht is te zien dat in 2008 het inwoneraantal van de gemeente is gedaald ten opzichte van 2007.

2.4 Resumé

- Het aanbod in de gemeente Noordoostpolder is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2005. Het centrum van Emmeloord is het belangrijkste winkelcentrum in de gemeente voor zowel dagelijkse-, als niet-dagelijkse artikelen.
- Emmeloord heeft een omvangrijk winkelaanbod voor een kern van circa 25.000 inwoners. Dit wordt mede verklaard door de solitaire ligging centraal in Noordoostpolder, het beperkte aanbod in omliggende kernen en de afstand tot andere centra.
- De nadruk in het centrum van Emmeloord is meer op de branche mode & luxe komen te liggen. De schaalgrootte van een aantal winkels in het centrum is beperkt.
- Rondom de gemeente Noordoostpolder liggen verschillende binnensteden met een aanzienlijk winkelaanbod in de recreatieve winkelbranches.
- Het inwoneraantal van de gemeente Noordoostpolder is licht gedaald ten opzichte van 2007.

3. KOOPSTROMENMETING NOORDOOSTPOLDER

3.1 Inleiding

Met de resultaten van het telefonische consumentenonderzoek is een gedetailleerd beeld verkregen van het koopgedrag van de consument, in welke mate men het hoofdwinkelgebied bezoekt, of dit de afgelopen jaren meer of minder is geworden en of, en zo ja in welke mate, concurrerende aankoopplaatsen worden bezocht en welke dit dan zijn. Daarnaast kunnen de resultaten worden afgezet tegen het bezoekersonderzoek dat in 2001 is gehouden. De resultaten zijn in tabelvorm weergegeven in het tabellenboek. Hieronder volgt een uiteenzetting van de belangrijkste resultaten.

3.2 Verdeling enquêtes

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maanden december 2007 en januari 2008. In totaal zijn 400 huishoudens gebeld, die een vragenlijst over het koopgedrag is voorgelegd. De respondenten zijn allen afkomstig uit de gemeente Noordoostpolder, zowel uit Emmeloord als de omliggende Groendorpen. Er is een a-selecte steekproef genomen, uit het telefoonboek. De verdeling van de enquêtes is in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 3.1 Aantal afgenomen enquêtes naar deelgebied

	aantal
Emmeloord	200
Groendorpen	200
Totaal	400

Het aantal respondenten uit de verschillende dorpen in de gemeente Noordoostpolder is beperkt en de cijfers hebben hierdoor een meer indicatief karakter. Om deze reden is er geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende dorpen, maar zijn ze voor de representativiteit gebundeld. Er wordt dus onderscheid gemaakt tussen de Groendorpen en Emmeloord.

3.3 Koopkrachtbinding

In de tabellen 3.2 en 3.3 zijn de koopstromen voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector weergegeven. De cijfers hebben betrekking op de inwoners van de gemeente Noordoostpolder, uiteengezet naar de kern Emmeloord en de omliggende kernen.

Tabel 3.2: Koopkrachtbinding dagelijkse artikelensector

	Emmeloord	Overig Noordoostpolder	Totaal
Emmeloord Centrum	42,1%	35,2%	38,7%
Zuiderkade	11,1%	2,3%	6,8%
Wittestein	15,8%	5,1%	10,5%
Europalaan	21,2%	3,4%	12,4%
Emmeloord elders	8,0%	1,3%	4,6%
Totaal kern Emmeloord	98,2%	47,2%	73,0%
Ens	-	8,6%	4,2%
Marknesse	-	10,3%	5,1%
Elders Noordoostpolder	0,5%	13,6%	6,9%
Totaal Noordoostpolder	98,7%	79,6%	89,3%
Urk	1,0%	9,9%	5,4%
Elders provincie Flevoland	0,1%	0,2%	0,2%
Lemmer	-	9,3%	4,6%
Elders in Friesland	0%	0%	0%
Zwolle	0%	0%	0%
Kampen	0%	0,4%	0,2%
Elders Overijssel	0,1%	0,4%	0,2%
Elders Nederland	0,1%	0,1%	0,1%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Aan de hand van deze resultaten zijn de volgende conclusies te trekken:

- De detailhandel in Emmeloord weet ruim 98% van de koopkracht uit eigen kern te binden. In 2001 was deze binding nog 100%. Het gemiddelde bindingscijfer voor vergelijkbare kernen is 94 procent³.
- Het hoofdwinkelgebied weet circa 42 procent van de bestedingen van de kern Emmeloord te binden (gelijk aan 2001). Zuiderkade en Europalaan hebben zich versterkt, terwijl de binding van Wittestein is afgenomen.
- Vanuit de overige delen van de gemeente bindt het centrum van Emmeloord eveneens het meeste (35%) en dit cijfer is gestegen ten opzichte van 2001 (27%). In de overige kernen realiseert aanbod in Ens en Marknesse sterke binding.

³ Bolt (2003) Winkelvoorzieningen op waarde geschat; referentiecijfer voor kernen van 20.000 – 30.000 inwoners en afstand tot grotere kernen meer dan 24 kilometer.

- De koopkrachtafvloeiing naar kernen buiten Noordoostpolder is toegenomen van 5% in 2001 tot 11% in 2008. Met name de binding van de Groendorpen aan Urk en Lemmer is aanzienlijk.
- Voor de totale gemeente is de binding van het centrum in de dagelijkse artikelensector toegenomen van 36 naar 39 procent, terwijl de overige centra in Emmeloord zijn gedaald.

Tabel 3.3 Koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelensector

	Emmeloord	Overig Noordoostpolder	Totaal
Emmeloord Centrum	61,5%	62,4%	61,9%
Woonboulevard	4,9%	2,8%	3,8%
Emmeloord elders	12,9%	5,9%	9,5%
Totaal kern Emmeloord	79,3%	71,1%	75,2%
Creil	0,1%	2,5%	1,3%
Marknesse	0,6%	2,3%	1,5%
Elders Noordoostpolder	0,1%	1,3%	0,7%
Totaal Noordoostpolder	80,1%	77,2%	78,7%
Urk	1,2%	3,9%	2,6%
Elders provincie Flevoland	0,7%	0,4%	0,6%
Lemmer	0,3%	4,7%	2,5%
Elders in Friesland	0,8%	1,5%	1,1%
Zwolle	7,1%	2,9%	5,0%
Kampen	1,3%	1,6%	1,4%
Elders Overijssel	0,7%	0,4%	0,5%
Elders Nederland	7,7%	7,4%	7,5%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

De volgende resultaten zijn op te maken:

- Emmeloord bindt 79% van de eigen koopkracht in de niet-dagelijkse sector. In 2001 was dit circa 81%. Dit cijfer ligt boven het landelijke referentiecijfer van 76%⁴. De binding aan het centrum en de woonboulevard is gedaald. Er zijn meer bestedingen elders in Emmeloord, buiten de traditionele winkelcentra, gedaan.
- De binding van de Groendorpen op de kern Emmeloord is toegenomen van 59% naar 71%. De binding van deze kernen op het centrum van Emmeloord is gestegen van 51% naar 62%.
- Het hoofdwinkelgebied van Emmeloord weet circa 62% van de bestedingen uit de gemeente Noordoostpolder te binden, ten opzichte van 59% in 2001. De oriëntatie op het aanbod in de gemeente, buiten Emmeloord, is beperkt (ca. 4%).

⁴ Bolt (2003) Winkelvoorzieningen op waarde geschat; referentiecijfer voor kernen van 20.000 – 30.000 inwoners en afstand tot grotere kernen meer dan 24 kilometer.

- De oriëntatie op stadscentra buiten de gemeente is gewijzigd ten opzichte van 2001. Zwolle is nog steeds de belangrijkste aankoopplaats voor niet-dagelijkse artikelen. Toch is de oriëntatie op binnensteden in de omliggende provincies Flevoland, Friesland en Overijssel afgenomen ten koste van binnensteden elders in Nederland.

Koopkrachtbinding per branche

In tabel 3.4 zijn de koopstromen onderverdeeld naar 8 branchegroepen. De cijfers hebben betrekking op de inwoners van de gemeente Noordoostpolder.

Tabel 3.4 Gemeentelijke koopkrachtbinding per branchegroep

	Dagelijkse artikelen	Kleding, mode & schoenen	Media	Hobby & vrije tijd	Huishoudelijke artikelen	Bruin- en witgoed	Doe-het-zelf en tuinartikelen	Woninginrichting	Totaal
Emmeloord Centrum	38,7%	65,2%	83,4%	79,1%	82,0%	74,9%	43,9%	30,1%	50,8%
Zuiderkade	6,8%	0,1%	-	0,7%	0,5%	-	1,3%	0,5%	3,5%
Wittestein	10,5%	0,2%	1,0%	-	0,3%	-	0,9%	-	5,2%
Europalaan	12,4%	-	1,2%	0,3%	0,3%	1,8%	2,8%	0,1%	6,4%
Woonboulevard	0,0%	0,2%	-	0,1%	-	0,5%	8,8%	15,1%	2,0%
Emmeloord elders	4,6%	0,4%	0,6%	3,3%	0,4%	3,7%	31,9%	11,3%	6,2%
Totaal kern Emmeloord	73,0%	66,0%	86,2%	83,5%	83,5%	80,9%	89,7%	57,2%	74,1%
Creil	2,0%	-	0,0%	1,7%	0,8%	8,4%	0,3%	-	1,6%
Ens	4,2%	-	1,1%	-	-	0,1%	0,7%	-	2,1%
Marknesse	5,1%	0,5%	1,0%	0,8%	1,0%	1,1%	0,3%	6,2%	3,2%
Elders Noordoostpolder	4,9%	0,1%	0,1%	1,0%	-	-	1,4%	1,2%	2,7%
Totaal Noordoostpolder	89,3%	66,6%	88,4%	86,9%	85,3%	90,5%	92,3%	64,6%	83,7%
Urk	5,4%	3,2%	3,9%	2,2%	3,5%	1,5%	1,5%	2,5%	4,0%
Elders provincie Flevoland	0,2%	0,9%	0,6%	0,6%	0,3%	0,3%	-	0,9%	0,4%
Lemmer	4,6%	2,7%	1,5%	1,8%	2,7%	1,6%	3,9%	1,9%	3,5%
Elders in Friesland	0%	2,6%	0,3%	0,7%	0,8%	0,5%	0,1%	1,1%	0,6%
Zwolle	0%	10,3%	2,9%	2,0%	3,9%	3,4%	0,2%	4,1%	2,6%
Kampen	0,2%	2,9%	1,1%	0,7%	1,1%	0,4%	-	1,7%	0,8%
Elders Overijssel	0,2%	0,6%	0,1%	1,6%	0,4%	0,1%	0,7%	0,6%	0,3%
Elders Nederland	0,1%	10,3%	1,1%	3,6%	2,1%	1,7%	1,4%	22,5%	4,0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

De volgende conclusies zijn op te maken:

- Het centrum van Emmeloord is veruit de belangrijkste aankoopplaats in de branches dagelijkse artikelen, modisch, media, hobby & vrije tijd, huishoudelijke artikelen en bruin- & witgoed.

- Opvallend is ook dat het centrum de belangrijkste aankoopplaats is voor doe-het-zelf- en tuinartikelen en woninginrichting.
- De kernen Urk en Lemmer binden circa acht procent van de bestedingen, met name in de dagelijkse artikelensector. Dit is te verklaren door de ligging nabij de Groendorpen. Consumenten kiezen veel voor het dichtstbijzijnde aanbod voor deze producten. In de branche kleding, mode & schoenen is Zwolle de belangrijkste aankoopplaats buiten de gemeente.

3.4 Keuze aankoopplaatsen

In het telefonische onderzoek zijn de consumenten gevraagd op welke plaats ze aankopen doen en waarom niet in het centrum van Emmeloord. Voor de dagelijkse artikelensector geldt dat gemak/ reisafstand veruit de belangrijkste reden is om de aankopen ergens anders te doen.

Tabel 3.5 Reden om geen dagelijkse bestedingen in Emmeloord centrum te doen*

	Emmeloord	Overig Noordoostpolder	Totaal
Te ver/ niet gemakkelijk	37%	46%	42%
Moeilijk parkeren	14%	11%	12%
Aanbod elders	18%	-	8%
Gewoonte	8%	6%	7%
Duurder	11%	2%	6%
Anders	12%	34%	25%
Totaal	100%	100%	100%
Aantal respondenten	83	123	206

* In dit overzicht is enkel de top-5 opgenomen. In het tabellenboek is het complete overzicht te vinden.

Voor de branchegroepen in de niet dagelijkse artikelensector lopen de redenen uiteen. Voor de doelgerichte branches doe-het-zelf, tuinartikelen en woninginrichting wordt aangegeven dat er in het centrum, zoals gebruikelijk, weinig aanbod is. Andere redenen zijn: het ontbreken van sfeer, beperkte keuzemogelijkheden, de gewoonte om elders te winkelen en steun aan de eigen winkeliers. Het complete overzicht is in het tabellenboek weergegeven.

3.5 Bezoekfrequentie andere steden

De respondenten is gevraagd aan te geven in welke andere binnensteden er gewinkeld wordt. Hierbij is ook gevraagd of de oriëntatie op deze centra is toegenomen of juist afgenomen de laatste 2 jaren. Bijna 90 procent van de respondenten bezoekt minimaal 1 maal per maand het centrum van Emmeloord en circa 64 procent zelfs wekelijks. Uit tabel 3.6 is af te lezen dat Zwolle het meest bezochte centrum is naast

dat van Emmeloord. Bijna de helft van de respondenten gaat enkele malen per jaar in Zwolle winkelen. Voor de meeste respondenten geldt dat ze niet vaker naar omliggende steden zijn gegaan de afgelopen 2 jaar.

Tabel 3.6 Bezoekfrequentie binnensteden

	Emmeloord	Zwolle	Kampen	Lelystad	Meppel	Sneek	Heerenveen
Dagelijks (>5x per week)	4%	0%	-	0%	-	-	-
3-4x per week	12%	0%	1%	1%	-	-	-
2x per week	15%	0%	-	0%	-	-	-
1x per week	33%	1%	-	0%	0%	-	-
1-2x per maand	25%	11%	4%	2%	-	0%	1%
Enkele malen per jaar	9%	37%	13%	10%	4%	11%	11%
Zelden	1%	17%	16%	11%	6%	11%	9%
Nooit	1%	35%	66%	77%	90%	78%	79%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Absoluut	400	400	400	400	400	400	400

3.6 Gemiste winkels

De respondenten is gevraagd aan te geven welke winkels of voorzieningen men mist in het centrum van Emmeloord. De respondenten gaven het vaakst aan een V&D te willen zien in het centrum van Emmeloord. Ook cadeauwinkels, kledingwinkels, winkels in huishoudelijke artikelen en hobbywinkels zijn genoemd. De modeformule H&M werd expliciet benoemd. Ook versterking van de horeca in het centrum is aangedragen.

Tabel 3.7 Top 10 gemiste winkels of voorzieningen centrum Emmeloord

	Emmeloord	Overig	Totaal	
	Noordoostpolder		absoluut	Percentage
V&D	20	9	29	7%
H&M	8	12	20	5%
Cadeauwinkels	11	3	14	4%
Jongeren-/kinderkleding	7	6	13	3%
Dameskleding	7	6	13	3%
Huishoudelijke artikelen	10	2	12	3%
Horeca	9	3	12	3%
Stoffen en furnituren	6	5	11	3%
Onderscheidende winkels	3	8	11	3%
hobbywinkel	5	4	9	2%

3.7 Suggesties voor verbeteringen

De belangrijkste suggesties ten aanzien van de binnenstad van Emmeloord hebben betrekking op de bereikbaarheid. Met name de respondenten uit Emmeloord geven aan de fietsenstallingen gebrekkig te vinden. De respondenten uit de omliggende dorpen wijzen op de parkeervoorzieningen voor de auto. Andere aspecten zijn onder andere het vergroten van het horeca-aanbod, het vergroten van de gezelligheid en de aanleg van meer groen.

Tabel 3.8 Top 10 suggesties en aanbevelingen centrum Emmeloord

	Emmeloord	Overig Noordoostpolder	Totaal	
			absoluut	Percentage
Verbetering fietsenstallingen	25	5	30	8%
Parkeergelegenheid	6	21	27	7%
Meer horeca	13	8	21	5%
Meer sfeer	11	8	19	5%
Meer groen	12	5	17	4%
Verbetering openbare ruimte	3	7	10	3%
Overkapping/overdekt winkelen	6	1	7	2%
Vriendelijker personeel	1	5	6	2%
Minder nadruk op mode	5	1	6	2%
Minder winderig centrum	3	3	6	2%

3.8 Resumé

- De oriëntatie vanuit de Groendorpen op het centrum van Emmeloord is toegenomen.
- De koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector is, ondanks een lichte daling, aanzienlijk. Ook de koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse artikelensector is groot. Als er wordt gekeken naar de verschillende branchegroepen dan kunnen met name de recreatieve branches (kleding, mode & schoenen) zich versterken.
- In de dagelijkse artikelensector zijn enkele Groendorpen sterk georiënteerd op het aanbod in Urk en Lemmer. De ligging ten opzichte van deze kernen speelt hier een belangrijke rol.
- In de niet-dagelijkse artikelensector is de consument sterk georiënteerd op het winkelaanbod in Zwolle. Het gaat hier met name om bestedingen in de branche kleding, mode & schoenen. Daarnaast gaat de consument ook steeds meer elders in Nederland winkelen.
- Zoals gebruikelijk zijn de bestedingen in de branche wonen, buiten de gemeente Noordoostpolder, aanzienlijk.

4. ONTWIKKELINGEN IN DE REGIO

Diverse plannen en initiatieven in Noordoostpolder, maar ook in de regio, zijn van invloed op het huidige en toekomstige functioneren van het centrum van Emmeloord. Om deze reden is een overzicht gemaakt van de plannen en initiatieven op het gebied van detailhandel. Daarnaast speelt de bevolkingsontwikkeling een belangrijke rol. Diverse betrokken partijen zijn benaderd om de beïnvloedingsfactoren op het centrum inzichtelijk te krijgen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een resumé.

4.1 Plannen en initiatieven

Hieronder zijn de belangrijkste plannen op het gebied van detailhandel uiteengezet. Allereerst is er gekeken naar de relevante ontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder.

Noordoostpolder

- Er is een initiatief gekomen voor een seniorenstad bij Schokkerhaven bij Nagele. In de nieuw aan te leggen haven is plaats voor een kuuroord, gezondheidscentrum, golf- en tennisbaan en een wooncomplex van circa 2.000 woningen.
 - Aan de noordzijde van Emmeloord wordt Emmelhage ontwikkeld, een grote nieuwe woonwijk van circa 2.200 woningen. In het programma van de wijk is ook circa 2.000 m² bvo detailhandel/ commerciële voorzieningen opgenomen. Daarnaast zijn er ook andere voorzieningen als een sporthal en kinderdagverblijf gepland. Het project omvat meerdere fases en de recente verwachting is dat het totale project in 2019 afgerond zal zijn.
-

Daarnaast is er een groot aantal plannen en initiatieven in de regio rondom Noordoostpolder. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste.

Dronten

- Recent zijn de centra van Dronten, Swifterhuizen en Biddinghuizen opgeknapt. Daarnaast worden in de gemeente plannen ontwikkeld voor realisatie van een groot aantal nieuwe woningen. Zo zijn er plannen om de komende jaren 700 woningen in Biddinghuizen te realiseren.
-

Kampen

- Er zijn concrete plannen om voor de kop van het bedrijvenpark Rijksweg 50 (Melmerpark) perifere en grootschalige detailhandel te ontwikkelen. Het betreft hier een oppervlak van 40.000 m² bvo, waarvan ook ruimte voor bruin- en witgoed en multimedia. Een deel van deze meters zal worden ingevuld met winkels die nu elders in Kampen zijn gevestigd.
-

Lelystad

- Het centrum van Lelystad wordt opgeknapt en uitgebreid. De uitbreiding zal circa 30.000 m² winkelruimte omvatten.
 - Recent is de uitbreiding van Factory Outlet Batavia stad geopend en op korte termijn zal nog 5.000 m² bvo worden toegevoegd. Daarnaast wil de gemeente Lelystad 30.000 m² leisure toevoegen aan Bataviastad. Er zijn plannen voor een 'Batavia Stad Event & Exhibition Centre' (BEEC) voor het gebied tussen Mexx Outlet en Nieuw Land Erfgoedcentrum, met thema's als wellness en vrijetijdsbesteding.
 - Er zijn plannen voor 'white dream', een multifunctioneel topsportcentrum met alle ijs- en sneeuwspporten op één locatie.
-

Meppel

- Het centrum van Meppel zal versterkt worden door herontwikkeling van het gebied 'Het Vledder'. De plannen omvatten onder meer een culturele invulling van de voormalige gasfabriek en toevoeging van een tweede supermarkt, horeca en een bioscoop.
-

Steenwijk

- Er zijn verschillende plannen om het centrum van Steenwijk te versterken. Daarnaast zijn er uitbreidingsplannen voor het aangrenzende centrum Steenwijkerdiep met mogelijk grootschalige detailhandel.
-

Urk

- Met de realisatie van de derde en laatste fase nadert winkelcentrum Urkerhard in Urk haar voltooiing. In de laatste fase wordt circa 2.800 m² bvo winkelruimte toegevoegd, waaronder een Hema-vestiging.
-

Zwolle

- Er zijn plannen voor uitbreiding van woonboulevard Zwolle op bedrijventerrein Voorsterpoort. De uitbreiding omvat in totaal 65.000 tot 90.000 m² bvo. Naast de branche wonen moet er ook ruimte zijn voor aanverwante branches als bruin- & witgoed en leisure- en horecavoorzieningen.
 - Woonwarenhuis IKEA zal een nieuwe vestiging openen op bedrijventerrein Hessenpoort aan de noordzijde van Zwolle.
 - Er zijn plannen voor een toevoeging van 3.000 m² bvo aan de Melkmarkt in Zwolle
 - Er is begonnen met de bouw van het stadion van FC Zwolle, waarin ook winkel- en leisureruimte in het thema sport & vrije tijd is opgenomen. Het programma zal onder meer bestaan uit een casino en 11.000 m² bvo winkelruimte (sport, spel, fietsen).
 - Voor de locatie Willemspoort zijn in het programma van eisen naast een bioscoop, een grote supermarkt (verplaatser) en 5.000 m² bvo detailhandel opgenomen. Tevens wordt er 2.000 m² horeca toegevoegd.
-

4.2 Beïnvloedingsfactoren

De bevolkingsontwikkeling van Emmeloord blijft achter bij de prognoses. Met name de ontwikkeling van Emmelhage verloopt minder voorspoedig dan verwacht. Het is van belang om de oorzaken van deze stagnatie te weten om een reële inschatting te kunnen maken voor de toekomst. BRO heeft diverse partijen benaderd die betrokken zijn bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten in de gemeente Noordoostpolder.

Er kan voorzichtig worden geconcludeerd dat de vraag naar woningen in Emmelhage, maar ook diverse inbreidingslocaties, kleiner is dan het aanbod. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te dragen. In diverse projecten is een relatief groot aantal woningen in één keer toegevoegd. Consumenten zijn voorzien in hun huisvestingsbehoefte, waardoor de markt enkele jaren op slot zit. Na enkele jaren begint de vraag pas weer toe te nemen. Een andere reden is dat de plannen niet altijd op de juiste doelgroep zijn afgestemd. In tegenstelling tot de koopwoningen, was er wel vraag naar de kavels voor particuliere ontwikkeling. Het bestemmingsplan was echter niet flexibel, waardoor bijsturing niet mogelijk was en achter de feiten werd aangelopen. Om beter te kunnen inspelen op de niches in de markt, worden de plannen voor Emmelhage op dit moment dan ook herzien.

Het aantal mensen van buiten de gemeente Noordoostpolder dat zich in de gemeente vestigt is laag. Van de bewoners in Emmelhage komt circa 85 procent uit de eigen gemeente. De gemeente is te weinig onderscheidend van omliggende gemeenten. Zaken als bereikbaarheid (o.a. treinstation/snelweg Zwolle), voorzieningen (o.a. binnenstad), werkgelegenheid en het woningaanbod spelen hierbij een belangrijke rol. Rondom de gemeente Noordoostpolder zijn ook grote uitbreidingwijken gepland of in ontwikkeling. De gemeente Noordoostpolder kan zich onderscheiden door de ruimte en de prijs van de woningen.

De gemeente is om deze reden dan ook actief bezig met promotie van de gemeenten en stimulering van de werkgelegenheid, maar er kan afgevraagd worden of dit niet te laat is gebeurd. Het opknappen van de Lange Nering is een versterking voor het centrum geweest. De verwachting is dat door de versterking van het voorzieningenaanbod met de ontwikkeling van 'De Deel' de aantrekkingskracht van Emmeloord verder versterkt zal worden.

Uit de consultatieronde is op te maken dat de geraamde groei van Noordoostpolder met 400 woningen per jaar te optimistisch is. Er wordt een maximaal haalbaar aantal van 200 à 290 woningen verwacht. Door de beperkte vraag naar de nieuwbouwwoningen en de herziening van de plannen loopt de ontwikkeling verdere vertraging op, want de ontwikkelaars beginnen pas met de bouw indien een bepaald percentage verkocht is. Desondanks zal het woningaanbod in de gemeente Noordoostpolder de komende jaren aanzienlijk toenemen.

4.3 Resumé

- Recent zijn diverse winkelgebieden in steden rondom Emmeloord versterkt. Daarnaast is er ook een groot aantal plannen en initiatieven voor de nabije toekomst. Versterking van het aanbod in Emmeloord is dan ook noodzakelijk om de concurrentiepositie te behouden.

- Er zijn diverse oorzaken voor de vertragingen in het woningbouwprogramma van Emmeloord. De vraag vanuit de eigen gemeente naar nieuwe woningen is beperkt. Om verschillende redenen is ook het aantal inwoners dat zich nieuw vestigt in de gemeente beperkt.
- Door de beperkte vraag naar de geplande woningen lijkt verdere vertraging te ontstaan.

5. ECONOMISCH FUNCTIONEREN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het economisch functioneren van de detailhandel in de gemeente Noordoostpolder nu en in de nabije toekomst. De benadering van het toekomstig economisch functioneren wordt met name beïnvloedt door de bevolkingsontwikkeling. Om deze reden worden eerst de bevolkingsprognoses behandeld. Vervolgens vindt u het huidige functioneren van het aanbod in Noordoostpolder en Emmeloord centrum. Daarna volgt een doorkijk naar het toekomstig functioneren.

5.2 Bevolkingsprognose

Met realisatie van de geplande nieuwbouwwijk Emmelhage zal het bevolkingsaantal de komende jaren groeien. De ontwikkeling van de woningen verloopt echter minder voorspoedig dan gepland, waardoor prognoses sterk uiteenlopen. In dit onderzoek is gekozen voor drie scenario's voor de bevolkingsgroei. Scenario A is gebaseerd op de historische groei van de gemeente Noordoostpolder in de periode 1999 - 2008 (gemiddelde groei 388 inwoners per jaar). De scenario's B en C zijn gebaseerd op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor scenario C is er van uitgegaan dat slechts de helft van de woningen, zoals geraamd in het woningbouwprogramma, ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. De bevolkingsgroei blijft in dit scenario dan ook achter bij scenario B.

Tabel 5.1 Bevolkingsprognose Noordoostpolder

	Huidig	Prognose			groei
	inwoneraantal	2011	2013	2015	
Scenario A	45.713	46.876	47.651	48.427	6%
Scenario B	45.713	48.231	50.376	51.521	13%
Scenario C	45.713	46.892	47.697	48.028	5%

Inkomen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking in de gemeente Noordoostpolder is circa 13,9 procent lager dan het landelijke cijfer van € 12.200,- per jaar⁵. In de distributie planologie is het gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen indien het inkomensniveau meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde. De gecorrigeerde gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de dagelijkse artikelensector bedragen € 2.167,- voor de gemeente

⁵ CBS 2007

Noordoostpolder. In de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de besteding per hoofd van de bevolking € 2.482,-.

Koopkrachttoevloeiing

In september 2005 heeft BRO een bezoekersonderzoek gehouden in Emmeloordcentrum⁶. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat ongeveer 17 procent van de bezoekers van buiten de gemeente Noordoostpolder komt, waaronder circa 4,4 procent uit Urk. De bezoekers van elders bezoeken het centrum van Emmeloord minder frequent, maar geven wel iets meer uit per bezoek. Op basis van de resultaten van dit bezoekersonderzoek is een koopkrachttoevloeiing van 12 procent in de dagelijkse- en 27 procent in de niet-dagelijkse artikelensector bepaald. De koopkrachttoevloeiing, als aandeel van de omzet, is voor dit onderzoek gelijk gehouden.

5.3 Economisch functioneren

Door confrontatie van de aspecten van vraag en aanbod kan inzicht worden gegeven in het toekomstig economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector in Emmeloord en van de mogelijke en haalbare distributieve uitbreidingsruimte.

In de navolgende tabellen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De koopkrachtbinding is gelijk aan de uitkomsten van het koopstromenonderzoek dat door BRO, tijdens dit onderzoek, is uitgevoerd. Het toevloeiingscijfer is gelijk gehouden aan de aannames uit de rapportage van 2006. Op deze manier kan een vergelijking worden gemaakt met het economisch functioneren ten opzichte van 2005.
- De bestedingen betreffen de consumentenbestedingen in de winkels over 2007 (voorlopige cijfers) en zijn gebaseerd op de meest recente HBD-gegevens.
- De omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) is vergeleken met de omzetcijfers uit de rapportage van 2006.
- Alle bedragen zijn inclusief BTW.
- Omdat de berekeningen gebaseerd zijn op meerdere aannames zijn de uitkomsten indicatief.

Uit de benadering van het economische functioneren van de detailhandel in de gemeente Noordoostpolder valt op te maken dat het aanbod bovengemiddeld functioneert ten opzichte van het landelijk gemiddelde (€ 6.908,- dagelijks en € 2.075,- niet dagelijks)⁷. Hierbij moet opgemerkt worden dat de daadwerkelijke omzet in de dagelijkse artikelensector naar schatting nog 10 procent hoger ligt in verband met de verkoop van nevenassortiment (non-food) in supermarkten en drogisterijen.

⁶ BRO (2006) Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel centrum Emmeloord

⁷ Eigen bewerking BRO op basis van cijfers van HBD en Locatus

Tabel 5.2 Benadering economisch functioneren gemeente NOORDOOSTPOLDER

2008	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners Noordoostpolder	45.713	45.713
Bestedingen per hoofd	€ 2.167	€ 2.482
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 99,1	€ 113,5
Koopkrachtbinding (%)	89%	79%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 88,5	€ 89,3
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	10%	32%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 9,8	€ 42,0
Totale omzet (in mln.)	€ 98,3	€ 131,3
M ² wvo totaal	13.344	53.478
Omzet per m ² wvo	€ 7.375	€ 2.475
Omzet per m ² wvo 2005	€ 7.100 à 7.300	€ 2.100 à 2.200

Tabel 5.3 Benadering economisch functioneren CENTRUM EMMELOORD

2008	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners Noordoostpolder	45.713	45.713
Bestedingen per hoofd	€ 2.167	€ 2.482
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 99,1	€ 113,5
Koopkrachtbinding (%)	39%	62%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 38,3	€ 70,2
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	12%	27%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,2	€ 26,0
Totale omzet (in mln.)	€ 43,6	€ 96,2
M ² wvo totaal	5.171	19.322
Omzet per m ² wvo	€ 8.425	€ 5.000
Omzet per m ² wvo 2005	€ 7.175	€ 4.100 à 4.300

Ten opzichte van het economische functioneren in 2005 is de omzet per vierkante meter toegenomen. Dit valt voor een belangrijk deel te verklaren door de gestegen consumentenbestedingen in Nederland⁸. Daarnaast is de oriëntatie van de consumenten uit de gemeente Noordoostpolder op het centrum van Emmeloord toegenomen. Er kan gesteld worden dat het detailhandelsaanbod in zowel de binnenstad van Emmeloord als de gemeente Noordoostpolder zeer sterk functioneert.

5.4 Toekomstig functioneren

Voor het toekomstig functioneren is uitgegaan van drie scenario's op basis van de bevolkingsprognoses. Het toekomstig functioneren is geraamd voor drie momenten: 2011, 2013 en 2015. Hiervoor zijn de volgende aannames gedaan:

⁸ Voor dit onderzoek is uitgegaan van nieuwe cijfers van het HBD waarbij ook een andere indeling is gehanteerd. Hierdoor liggen de bestedingscijfers hoger dan voorgaande onderzoeken.

- De bevolkingsgroei stijgt op basis van de prognoses. Voor scenario A is uitgegaan van de historische groei in de periode 1999 – 2008. De gemiddelde groei bedroeg over deze periode 388 per jaar. De bevolkingsprognose is dan ook een constante groei. Scenario B is de meest up-to-date beschikbare prognose op basis van het woningbouwprogramma. De groei bedraagt tot 2015 circa 5.700 inwoners. Scenario C is terughoudender en gaat uit van een groei van 2.315 inwoners en vertoont hiermee grote gelijkenis met scenario A (op basis van historische groei).
- Voor de benadering van het toekomstig functioneren is uitgegaan van versterking van het aanbod. De realisatie van 'De Deel' zorgt ons inziens voor een toename van de koopkrachtbinding tot maximaal 41 procent in de dagelijkse artikelensector en 65 procent in de niet-dagelijkse artikelensector.
- Door versterking van het aanbod is de verwachting dat ook de koopkrachttoevloeiing iets toeneemt. Dit zal met name in absolute zin zijn; naar verhouding zal het percentage toevloeiing slechts beperkt veranderen.
- Voor de uitbreidingsruimte wordt een normatieve omzet per vierkante meter wvo gehanteerd van € 7.500,- in de dagelijkse en € 4.500,- in de niet-dagelijkse artikelensector. De normatieve omzet is 90% van het huidige omzetniveau. Een omzetverdunding van gemiddeld 5% tot 10% voor schaalvergroting en modernisering is over het algemeen acceptabel en op te vangen door ondernemers.

In tabel 5.4 is de uitbreidingsruimte gegeven van het aanbod in het centrum van Emmeloord. Hierbij is uitgegaan van versterking van het centrum.

Tabel 5.4 Uitbreidingsruimte centrum Emmeloord bij versterking

Uitbreidingsruimte	Scenario	2011	2013	2015
Dagelijks	A	1.150	1.250	1.350
	B	1.300	1.600	1.750
	C	1.150	1.250	1.300
Niet-dagelijks	A	3.700	4.100	4.450
	B	4.350	5.400	6.000
	C	3.700	4.100	4.250

In de plannen voor 'De Deel' is circa 6.500 m² wvo detailhandel opgenomen. Naar schatting omvat de dagelijkse artikelensector circa 2.000 m² wvo, waarvan een supermarkt van circa 1.700 m² wvo. De omvang van de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt circa 4.500 m² wvo.

De uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector bedraagt circa 1.150 – 1.300 m² wvo in 2011 en neemt toe naar circa 1.300 – 1.750 m² wvo in 2015. Hiermee is een supermarkt van circa 1.700 m² wvo in te passen, maar dan blijft er geen distributieve ruimte over voor andere (vers)speciaalzaken. Gezien de krappe marktruimte moet er gestreefd worden naar een verplaatser, waardoor er voldoende distributieve ruimte blijft voor modernisering van bestaande supermarkten en toevoeging van

(vers)speciaalzaken. Voor de niet-dagelijkse artikelensector laat de benadering een aanzienlijke uitbreidingsruimte zien van 3.700 – 4.350 m² wvo in 2011. Deze uitbreidingsruimte komt nagenoeg overeen met de geplande invulling van 'De Deel'.

Kwaliteit boven kwantiteit

Het toekomstig economisch functioneren laat zien dat er naar de toekomst uitbreidingsruimte is voor de detailhandel in Emmeloord. Hierbij moet rekening worden gehouden met de meters planvoorraad in de gemeente en vooral met de aard van de beoogde uitbreidingen (soort winkels). Er moet echter wel opgemerkt worden dat de berekeningen gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, het resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het in het kader van structuurverbeteringen meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

5.5 Resumé

- De bevolkingsprognoses lopen sterk uiteen. Om deze reden zijn drie groeiscenario's gehanteerd op basis van historische groei en het woningbouwprogramma.
- Het aanbod in de gemeente Noordoostpolder functioneert boven het landelijke gemiddelde. Door de gestegen bestedingen en koopkrachtbinding is de omzet per vierkante meter toegenomen ten opzichte van 2005.
- Uitgaande van versterking van het centrum van Emmeloord is er uitbreidingsruimte naar de toekomst. De geplande omvang van de dagelijkse artikelensector in De Deel overschrijdt echter de geraamde distributieve ruimte. Voor de supermarkt dient dan ook gestreefd te worden naar een verplaatser. De geplande toevoeging in de niet-dagelijkse artikelensector zal naar verwachting niet leiden tot aantasting van de detailhandelsstructuur.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Mogelijke invulling

Het centrum van Emmeloord heeft een verzorgingsfunctie voor de hele gemeente Noordoostpolder. Om deze reden is het aanbod dan ook ruim voor een stad van circa 25.000 inwoners. Het ontbreekt in het centrum aan massa in de recreatieve branches en landelijke trekkers. De consument is voor deze voorzieningen aangewezen op andere aankoopplaatsen. Om deze positie te kunnen verbeteren is versterking van het centrum noodzakelijk. Ook diverse omliggende steden hebben zich de laatste jaren versterkt of hebben hier plannen voor.

De huidige samenstelling van het aanbod laat ruimte voor diverse subbranches en ontbrekende landelijke formules. In bijlage 5 zijn diverse voorbeelden gegeven van landelijke formules als mogelijke versterking van het aanbod. Hieronder volgt een korte toelichting.

Dagelijkse artikelensector

Versterking van de dagelijkse artikelensector is mogelijk door modernisering van de omvang van de supermarkten in het centrum en toevoeging van speciaalzaken. Speciaalzaken als de Natuurwinkel of Kaldi zijn nog niet aanwezig in het centrum en zullen verdieping in het aanbod realiseren. In het centrum van Emmeloord ontbreekt een parfumerie. Daarnaast kan ook een onderscheidende drogisterijformule worden toegevoegd.

Kleding & mode

De aanbodanalyse laat zien dat Emmeloord een sterk aanbod heeft, maar dat diverse formules en segmenten ontbreken. Dit is terug te zien in de uitkomsten van het telefonische bezoekersonderzoek. Een aanzienlijk aandeel van de bestedingen in deze branche wordt buiten de gemeente gedaan en een groot deel van de gemiste winkels/ voorzieningen heeft betrekking op deze branche. Het modische segment vervult een trekkersrol voor het centrum en een verdere versterking van dit segment is dan ook wenselijk.

In recente binnenstedelijke herontwikkelingen zien we dezelfde expansieve modeformules opduiken, zoals The Sting, H&M en Men At Work. Het schaalniveau van Emmeloord is wellicht beperkt, maar toevoeging van dergelijke modische trekkers betekent een flinke impuls voor het centrum. Ook kan er gedacht worden aan formules als Mexx, Hans Textiel of Setpoint. Hierbij kan ook verdieping worden gezocht in speciaalzaken voor verschillende subbranches als lingerie (Lindessa), kinderspeciaalzaken (Villa Happ) of schoenen (van Dalen).

Doelgerichte aankopen

Door de aanhoudende schaalvergroting zijn er ook steeds meer grootschalige trekkers in de niet-dagelijkse artikelsector in binnensteden te vinden. In Emmeloord zijn de winkels in deze doelgerichte branches veelal van beperkte omvang. Bestaande winkels moet de ruimte worden geboden om een winkel van moderne omvang te creëren. Hierbij kan ook gedacht worden aan nieuwe landelijke formules als Sport 2000 of BCC. Dergelijke winkels kunnen een belangrijke trekkersrol vervullen voor het centrum.

Ook is het wenselijk om aanbod in de branche wonen toe te voegen. De branche wonen bestaat in binnensteden veelal uit speciaalzaken of winkels in woonaccessoires als Rivièra Maison. Deze winkels hebben vaak een grote overlap met de branche huishoudelijke artikelen en versterken het recreatieve winkelen in de binnenstad. Het gaat veelal om producten die eenvoudig mee te nemen zijn. Ook kan er gedacht worden aan de branche doe-het-zelf met formules als DecoHome en Verf&Wand.

6.2 Verplaatsingen

Verspreid over de gemeente Noordoostpolder is, buiten het centrum van Emmeloord, nog een aanzienlijk aantal winkels gevestigd. Een verplaatsing van enkele van deze zaken naar het centrum van Emmeloord kan direct bijdragen aan een versterking van de aanbodstructuur (concentratie aanbod op beperkt aantal locaties), maar ook indirect (beperking uitbreiding verkoopruimte). Uiteraard zal het te verlaten pand dan niet opnieuw ingevuld moeten worden met (niet passende) detailhandel.

Het is echter onwenselijk om winkels aan de dorpskernen of ondersteunende centra in Emmeloord te onttrekken. Deze boodschappencentra voorzien de inwoners voor een belangrijk deel in hun boodschappenbehoefte. Een verzwakking van deze centra zal (op den duur) de keuzemogelijkheden voor de consumenten beperken en inherent hieraan de reisafstand vergroten.

Het aanbod buiten de ondersteunende winkelcentra in de gemeente Noordoostpolder, ligt voor een groot deel in de PDV-branches. Voor veel van deze winkels, zoals bouwmarkten en tuincentra, geldt dat een verplaatsing naar het centrum niet bijdraagt aan de versterking van het 'winkelklimaat'. Dergelijke winkels zijn niet gericht op het recreatieve winkelen, zoals beoogd in de centrumgebieden. Potentiële verplaatsers zijn dan ook veelal speciaalzaken met eenvoudig mee te nemen producten, zoals DecoHome. Het aantal winkels dat ons inziens geschikt is voor verplaatsing naar het centrum van Emmeloord is zeer beperkt.

De filiaalbedrijven aan de Zuiderkade komen wel in aanmerking voor verplaatsing naar het centrum. Een supermarkt in het prijsvriendelijke segment ontbreekt nog in

het centrum van Emmeloord. Toevoeging van de Aldi of Lidl zal het aanbod in de dagelijkse artikelensector dus verder versterken. Daarnaast duikt ook de formule Action steeds vaker op in centrale winkelgebieden. Deze winkel is nu nog een sterke toevoeging aan de Zuiderkade, maar kan ook in het centrum meerwaarde bieden.

6.3 Mogelijke effecten

Toevoeging van de geplande winkelmeters in 'De Deel' zal naar verwachting slechts geringe effecten op het bestaande aanbod hebben. Wel is het wenselijk om een bestaande supermarkt uit de gemeente te verplaatsen naar 'De Deel' en in omvang te moderniseren. Op deze manier is er in 2013 afdoende distributieve ruimte voor de toevoeging van de geplande winkelmeters.

Het is van belang dat er op korte termijn zichtbaar kwaliteit wordt toegevoegd aan het centrum om het imago van het centrum en indirect de gemeente te verbeteren. De opwaardering van de Lange Nering is gezien de uitkomsten van het koopstromenonderzoek al een aanzienlijke stap geweest, terwijl het om een relatief kleine inspanning ging. Met een impuls als 'De Deel' ervaart de consument de verbeteringen direct, waardoor de oriëntatie op het centrum verder zal toenemen. Dit zal nodig bijdragen aan de versterking van de concurrentiepositie van Emmeloord.

Toevoeging van een sterke nieuwe concentratie in het centrum zal zorgen voor een differentiatie in het centrumgebied. De nieuwe concentratie zal gedeeltelijk bestaan uit verplaatsers uit andere delen van het centrum. Hierdoor kunnen heldere submilieus ontstaan, zoals een foodcluster, modecluster of een doelgericht (grootschalig) cluster. De achtergebleven locaties moeten dan wel (binnen de mogelijkheden van sturing) worden ingevuld met winkels of bedrijven die deze sublocaties versterken. De diversiteit die hierdoor in het centrum ontstaat zal leiden tot een versterking van de kwaliteit.

Voor een aantal deelgebieden van het centrum zijn investeringen echter noodzakelijk. Mede door de langgerekte winkelstructuur zal met name het oostelijke deel van de Lange Nering een impuls behoeven om voldoende bezoekers te trekken.

6.4 Conclusie

Om het centrum van Emmeloord haar regioverzorgende functie te laten behouden is een zichtbare versterking noodzakelijk. Met name toevoeging in de recreatieve branches is gewenst. Er vloeit nu nog veel koopkracht af richting grote steden als Zwolle. Het aanbod in Emmeloord moet met name in de branches kleding, mode & schoenen versterkt worden om de consument een alternatief te kunnen bieden.

Daarnaast is het wenselijk om het aanbod in alle branches te completeren en te verdiepen. Hierbij is modernisering van de omvang van diverse winkels wenselijk.

Met de realisatie van De Deel kan deze versterking worden gerealiseerd in het centrum van Emmeloord. Behalve de toevoeging van een supermarkt, leidt deze versterking ons inziens niet tot ontwrichting van de detailhandelstructuur. Het is juist een kans die op korte termijn gegrepen moet worden om de concurrentiepositie te behouden. De opwaardering van de Lange Nering is de eerste aanzet geweest en dit dient navolging te krijgen met een verder uitbreiding van het aanbod.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippenlijst

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstromenonderzoek

Telefonische enquête onder de huishoudens van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terecht komen. Het koopgedrag wordt uitgedrukt in 'koopkrachtbinding' en 'koopkrachtafvloeiing' voor een bepaalde aankoopplaats.

Bijlage 2: Aanbod Emmeloord naar branche

	Emmeloord (24.689 inw.)			Vergelijkbare plaatsen ⁹		
	winkels	M ² wvo	Gem. wvo	winkels	M ² wvo	Gem. wvo
Levensmiddelen	31	9.145	295	32	7.678	240
Persoonlijke verzorging	6	1.313	219	8	1.259	157
dagelijkse artikelen	37	10.458	283	40	8.937	223
Warenhuis	1	1.060	1060	1	988	988
Kleding en mode	37	8.040	217	30	4.913	164
Schoenen en lederwaren	7	2.282	326	7	1.531	219
Juwelier optiek	8	638	80	7	469	67
Huishoudelijke en luxe artikelen	7	1.340	191	6	1.086	181
Antiek en kunst	0	0	-	2	247	124
Sport en spel	10	2.248	225	6	2.074	346
Hobby	5	277	55	5	568	114
Media	6	745	124	6	741	124
Dier en plant	11	2.144	195	10	5.333	533
Bruin- en witgoed	11	1.255	114	8	1.210	151
Fietsen en autoaccessoires	6	975	163	5	988	198
Doe-het-zelf	10	9.141	914	7	5.259	751
Wonen	26	14.395	554	20	11.752	588
Overige detailhandel	8	2.824	353	7	1.407	201
niet-dagelijkse artikelen	153	47.364	310	126	38.564	306
totaal detailhandel	190	57.822	304	166	47.502	286

Bron: Locatus Retail Verkenner, update oktober 2007

⁹ Het gemiddelde van plaatsen met een inwonertal tussen 20.000 en 30.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Emmeloord. Locatus Retail Handboek 2007

Bijlage 3: Aanbod centrum naar branche

	Emmeloord (24.689 inw.)*			Vergelijkbare plaatsen ¹⁰		
	winkels	M ² wvo	Gem. wvo	Winkels	M ² wvo	Gem. wvo
Levensmiddelen	18	4.196	233	18	3.827	213
Persoonlijke verzorging	3	975	325	5	889	178
dagelijkse artikelen	21	5.171	246	23	4.716	205
Warenhuis	1	1.060	1.060	1	963	963
Kleding en mode	37	8.039	217	27	4.444	165
Schoenen en lederwaren	7	2.282	326	6	1.284	214
Juwelier optiek	8	675	84	6	420	70
Huishoudelijke en luxe artikelen	7	1.342	192	5	913	183
Antiek en kunst	0	0	0	1	99	99
Sport en spel	7	1.688	241	4	765	191
Hobby	4	246	62	4	321	80
Media	6	851	142	5	617	123
Dier en plant	8	1.141	143	5	568	114
Bruin- en witgoed	8	1.095	137	5	864	173
Fietsen en autoaccessoires	3	494	165	2	346	173
Doe-het-zelf	0	0	0	1	370	370
Wonen	3	409	136	7	2.247	321
Overige detailhandel	0	0	0	4	444	111
niet-dagelijkse artikelen	99	19.322	195	80	14.665	183
totaal detailhandel	120	24.493	204	103	19.381	188

Bron: Locatus Retail Verkenner oktober 2007/ eigen inventarisatie

* In deze cijfers zijn de aanpassingen in de Lange Nering nog niet meegenomen

¹⁰ Het gemiddelde van plaatsen met een inwonertal tussen 20.000 en 30.000 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Emmeloord. Locatus Retail Handboek 2007

Bijlage 4: Aanbod regio Noordoostpolder

Gemeente	Aantal inwoners	Dagelijks		Niet-dagelijks	
		M ² wvo	M ² wvo per 1.000 inw.	M ² wvo	M ² wvo per 1.000 inw.
Dronten	38.182	12.737	334	57.407	1.504
Gaasterlan-Sleat	10.250	3.400	332	7.408	723
Heerenveen	42.776	13.996	327	85.927	2.009
Kampen	49.359	13.160	267	53.212	1.078
Lelystad	72.252	23.780	329	90.457	1.252
Lemsterland	13.434	6.489	483	18.099	1.347
Meppel	31.087	11.060	356	66.540	2.140
Noordoostpolder	45.777	13.409	293	53.567	1.170
Skarsterlan	27.051	10.629	393	51.990	1.922
Sneek	33.106	13.780	416	71.615	2.163
Staphorst	15.899	4.387	276	37.233	2.342
Steenwijkerland	43.127	12.569	291	54.590	1.266
Urk	17.585	5.303	302	14.048	799
Weststellingwerf	25.500	10.199	400	56.663	2.222
Zwartewaterland	21.919	6.321	288	20.350	928
Zwolle	114.635	34.988	305	166.119	1.449
Landelijk gemiddelde			326		1.291

Bron: Locatus Retail Verkenner

Bijlage 5: Niet in Emmeloord aanwezige nieuwe of veel voorkomende winkelformules

Dagelijkse artikelensector

- Natuurwinkel
 - Toko Ono (pilotstore Hilversum)
 - Waikiki (pilots in Rotterdam & Almere)
 - Rituals
 - De Tuinen
 - Etos
 - Schlecker
 - DIO
 - Kaldi
 - Simon Lévelt
-

Recreatief winkelen

Kinderen

- Lief!
- Prénatal
- Villa Happ

Modeaccessoires

- Accessorize
- Claire's

Jongeren

- Forecast
- Björn Borg Store
- Shoeby Fashion / Jilly & Mitch

Dames/heren

- Newport Blue
- Men at Work
- Mexx
- McGregor
- Cecil
- Setpoint
- Promiss
- Esprit / EDC
- Hans Textiel
- CoolCat
- Lindessa

Schoenen en lederwaren

- Manfield
 - Van Dalen
 - Van Haren
-

Doelgerichte aankopen

- Eyes and More
 - Marskramer
 - Runnersworld
 - Sport 2000
 - Pipoos
 - Selexyz
 - Blz.
 - The Read Shop
 - Game Mania
 - Discus
 - Jumper
 - Paradigit
 - BCC
 - De Block
 - Profile
 - Hage Wooncomfort
 - Fixet
 - Verf & Wand
 - Action
 - Schoonenberg hoorcomfort
 - Beter Horen
-

Bijlage 6: Toekomstig functioneren dagelijkse artikelensector

Scenario A	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	46.876	47.651	48.427
Bestedingen per hoofd	€ 2.167	€ 2.167	€ 2.167
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 101,6	€ 103,3	€ 104,9
Koopkrachtbinding (%)	41%	41%	41%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 41,6	€ 42,3	€ 43,0
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	12%	12%	12%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,7	€ 5,8	€ 5,9
Totale omzet (in mln.)	€ 47,3	€ 48,1	€ 48,9
M ² wvo totaal	5.171	5.171	5.171
Omzet per m ² wvo	€ 9.152	€ 9.304	€ 9.455
Normatief	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Uitbreidingsruimte	1.150	1.250	1.350

Scenario B	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	48.231	50.376	51.521
Bestedingen per hoofd	€ 2.167	€ 2.167	€ 2.167
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 104,5	€ 109,2	€ 111,6
Koopkrachtbinding (%)	41%	41%	41%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 42,9	€ 44,8	€ 45,8
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	12%	12%	12%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,8	€ 6,1	€ 6,2
Totale omzet (in mln.)	€ 48,7	€ 50,9	€ 52,0
M ² wvo totaal	5.171	5.171	5.171
Omzet per m ² wvo	€ 9.417	€ 9.836	€ 10.059
Normatief	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Uitbreidingsruimte	1.300	1.600	1.750

Scenario C	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	46.892	47.697	48.028
Bestedingen per hoofd	€ 2.167	€ 2.167	€ 2.167
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 101,6	€ 103,4	€ 104,1
Koopkrachtbinding (%)	41%	41%	41%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 41,7	€ 42,4	€ 42,7
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	12%	12%	12%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,7	€ 5,8	€ 5,8
Totale omzet (in mln.)	€ 47,3	€ 48,2	€ 48,5
M ² wvo totaal	5.171	5.171	5.171
Omzet per m ² wvo	€ 9.156	€ 9.313	€ 9.377
Normatief	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
Uitbreidingsruimte	1.150	1.250	1.300

Bijlage 7: Toekomstig functioneren niet-dagelijkse artikelensector

Scenario A	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	46.876	47.651	48.427
Bestedingen per hoofd	€ 2.482	€ 2.482	€ 2.482
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 116,3	€ 118,3	€ 120,2
Koopkrachtbinding (%)	65%	65%	65%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 75,6	€ 76,9	€ 78,1
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	27%	27%	27%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 28,0	€ 28,4	€ 28,9
Totale omzet (in mln.)	€ 103,6	€ 105,3	€ 107,0
M ² wvo totaal	19.322	19.322	19.322
Omzet per m ² wvo	€ 5.362	€ 5.450	€ 5.539
Normatief	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500
Uitbreidingsruimte	3.700	4.100	4.450

Scenario B	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	48.231	50.376	51.521
Bestedingen per hoofd	€ 2.482	€ 2.482	€ 2.482
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 119,7	€ 125,0	€ 127,9
Koopkrachtbinding (%)	65%	65%	65%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 77,8	€ 81,3	€ 83,1
Koopkrachttoevloeiing (aandeel omzet)	27%	27%	27%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 28,8	€ 30,1	€ 30,7
Totale omzet (in mln.)	€ 106,7	€ 111,3	€ 113,9
M ² wvo totaal	19.322	19.322	19.322
Omzet per m ² wvo	€ 5.517	€ 5.762	€ 5.893
Normatief	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500
Uitbreidingsruimte	4.350	5.400	6.000

Scenario C	2011	2013	2015
Inwoners Noordoostpolder	46.892	47.697	48.028
Bestedingen per hoofd	€ 2.482	€ 2.482	€ 2.482
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 116,4	€ 118,4	€ 119,2
Koopkrachtbinding (%)	65%	65%	65%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 75,7	€ 76,9	€ 77,5
Koopkrachttoevoeiing (aandeel omzet)	27%	27%	27%
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 28,0	€ 28,5	€ 28,7
Totale omzet (in mln.)	€ 103,6	€ 105,4	€ 106,1
M ² wvo totaal	19.322	19.322	19.322
Omzet per m ² wvo	€ 5.363	€ 5.455	€ 5.493
Normatief	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500
Uitbreidingsruimte	3.700	4.100	4.250