

**Bijlage 4      Distributieplanologisch onderzoek**

## Toets herontwikkeling door Hunebedcity van voormalig OMC Borger



### 1. Inleiding

De Stichting Hunebedcity wil de locatie (het voormalige OMC) verwerven van de gemeente Borger-Odoorn om het bedrijf van Lekker Hip en OXO Dagbesteding te huisvesten. Lekker Hip is momenteel gevestigd aan de Hoofdstraat 20 in Borger met ongeveer 80 m<sup>2</sup> wvo (200 m<sup>2</sup> bvo). Op de beoogde locatie zal het bedrijf inclusief een aantal woningen een omvang krijgen van c.a. 1.400 m<sup>2</sup> wvo<sup>1</sup>. Volgens opgave van Lamberink Makelaars is op de nieuwe locatie 2.152 m<sup>2</sup>/2.737 m<sup>2</sup> bvo beschikbaar. Veel van die ruimtes bestaan echter uit gangen en kleine ongeschikte ruimtes, waardoor van het totale oppervlak na de vernieuwbouw slechts c.a. 1.400 m<sup>2</sup> wvo bruikbaar wordt. Het gebouw bevat verschillende niveaus, globaal bestaat de verdeling uit: kelderniveau 300 m<sup>2</sup>, maaiveld 995 m<sup>2</sup> en etages 1.047 m<sup>2</sup>.

De Ladder voor duurzame verstedelijking die als toets wordt gehanteerd voor planologische procedures, dateert uit 2012 maar heeft een herziening gekregen per 1 juli 2017. De handreiking die door het Ministerie van I&M is opgesteld t.a.v. de nieuwe ladder wordt in deze rapportage gehanteerd als toets voor de beoogde herontwikkeling van de voormalige OMC-locatie.

De Ladder vraagt om een onderbouwing als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze heeft voor de verschillende functies eigen criteria als daarvan sprake is. Hierbij moet ook gerealiseerd worden dat het OMC nu ook functies mogelijk maakt volgens het bestemmingsplan Borger Centrum: Maatschappelijke doeleinden, overheidsvoorzieningen (feitelijk valt de locatie onder de beheersverordening Borger Centrum). Momenteel is er in een deel van de ruimte een gezondheidscentrum gehuisvest.

De opbouw van deze rapportage ziet er als volgt uit:

1. Inleiding
  2. Planvorming Hunebedcity
  3. Toepassing Ladder per 1 juli 2017
  4. Bestaand beleid en onderzoeksgegevens
  5. Businessplan en vloerproductiviteit
  6. Behoeftonderzoek en DPO
  7. Conclusie
- Bijlagen

---

<sup>1</sup> wvo staat voor winkelverkoopvloeroppervlak (het voor de consument beschikbare en zichtbare deel van de winkel); bvo is de totale metrage van de winkel, dus inclusief kantine, kantoor, pantry en magazijn.

## 2. Planvorming Hunebedcity



Sfeerimpressie, bron: Hunebedcity

gerealiseerd voor beschermd wonen. De mensen die hier werken, wonen dus gedeeltelijk hier of moeten per busje vervoerd worden van hun woonlocatie naar deze werkplek. Dit alles is relevant voor de bijzonder situatie van dit bedrijf. De sociaal-maatschappelijke betekenis is groot en beïnvloedt ook het hele functioneren.

De Stichting Hunebedcity is een organisatie die werkt vanuit een bijzondere doelstelling, die relevant is voor de toets. Men werkt met mensen die 'afstand tot de arbeidsmarkt' hebben. Op de nieuwe locatie is het plan om werk te bieden aan ruim 50 mensen die een grote afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Door juiste begeleiding kunnen deze met grote voldoening aan het werk komen. Op de locatie is daarom niet alleen werk voor deze mensen, maar worden ook c.a. 6 wooneenheden

### Tabel maatvoering functies Lekker Hip

Begeleid wonen	250 m <sup>2</sup>
winkel	290 m <sup>2</sup>
werkruimte	150 m <sup>2</sup>
kantoor	50 m <sup>2</sup>
cultuur	150 m <sup>2</sup>
speelgrot	100 m <sup>2</sup>
horeca	100 m <sup>2</sup>
magazijn	150 m <sup>2</sup>
lesruimte	160 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>

In de hiernaast staande tabel zijn functies aangeduid die volgens het businessplan worden gehuisvest op de nieuwe locatie (voormalig OMC). De overige ruimte van naar schatting ruim 750 m<sup>2</sup> bestaan uit gangen, toiletruimtes en kleine opslaglocaties. Er is sprake van een ondoelmatige verdeling, maar omdat het gebouw niet gesloopt mag en kan worden, heeft de initiatiefnemer dit geaccepteerd. Dit is wel van invloed op het praktisch functioneren in relatie tot het ruimtebeslag. Op basis van deze metrages hebben wij het onderzoek verricht t.a.v. de winkel- en horecafunctie.

### 3. Toepassing Ladder per 1 juli 2017

#### **Uit Handreiking: nieuwe Ladder eenvoudiger in het gebruik**

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Attentie: als de Ladder niet van toepassing is op uw plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte.

Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

De ligging van de locatie is in bestaand stedelijk gebied (bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur). Het plan gaat uit van bestaande bebouwing. Er is slechts sprake van uiterst beperkte toevoeging vanwege het aangezicht. In die zin is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel is sprake van functiewijziging. Dit betreft zowel het creëren van zes wooneenheden (begeleid wonen) als het mogelijk maken van de bedrijfsvestiging (winkel, horeca, etc.). Een functie als lesruimte valt echter weer wel binnen de bestaande bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'.

Lekker Hip is een concept dat volgens het businessplan bestaat uit ca. negen te onderscheiden onderdelen die zowel een sociale, een maatschappelijke als een economische betekenis hebben. Bovendien moet enige flexibiliteit voor de toekomst aanwezig zijn om te kunnen blijven inspelen op nieuwe omstandigheden en situaties. Wel zouden bepaalde onderdelen in metrages beperkt kunnen (moeten) worden opdat dit de planologische situatie verduidelijkt. De winkelfunctie en de horecafunctie zouden hierbij binnen het concept Lekker Hip planologisch begrensd moeten worden. De winkelfunctie zal niet groter zijn dan 400 m<sup>2</sup> wvo (500 m<sup>2</sup> bvo) en de horeca wordt gemaximeerd op 150 m<sup>2</sup> wvo (200 m<sup>2</sup> bvo). De leisurfunctie (grot) is 100 m<sup>2</sup> van omvang en de beperkte kantoorfunctie (50 m<sup>2</sup>) ondersteunt het hele concept. De overige ruimtes bestaan uit een woonfunctie (zes eenheden begeleid wonen), een lesruimte en ondersteunende ruimtes waar de

doelgroep (mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) onder begeleiding haar dagprogramma uitoefent.

Op basis van deze opzet wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij beperken wij ons tot de detailhandel en horeca. Beide zijn beperkt van omvang en vallen volgens de uitleg van het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling hier niet onder vanwege de geringe omvang (kleiner dan 500 m<sup>2</sup> bvo). Voor de woonfunctie staat een ondergrens van 11 eenheden. Er is sprake van een zestal, voor een bijzondere doelgroep (begeleid wonen). Ook hier is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de overige stedelijke functies die in het concept aan de orde zijn is de afweging anders, minder vast omljnd. Hierover staat in de handleiding “Allereerst is het van belang om vast te stellen dat er op lange termijn behoefte is aan de activiteit. Dat hoeft niet altijd kwantitatief onderbouwd te zijn, maar kan ook kwalitatief onderbouwd zijn.” In het Businessplan staat een onderbouwing van de aanpak die voldoende inzicht geeft over het specifieke concept en de haalbaarheid.

Als er geen laddertoets nodig is, moet nog (volgens de herziening van 1 juli 2017) wel een motivering worden gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte. Hierop gaan wij in de volgende hoofdstukken in.

#### 4. Bestaand beleid en onderzoeksgegevens

Als een toets aan de Ladder niet nodig is, blijft volgens de handleiding wel “motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening”. Hierover staat in de handleiding: “Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.”

Om hierover inzicht te verschaffen zijn geraadpleegd:

- Toekomstvisie Borger-Odoorn 2009 (gemeente Borger-Odoorn)
- Structuurvisie Borger-Odoorn 2010 (gemeente Borger-Odoorn)
- Kopen in Drenthe 2015 (I&O Research), cijfers over recreatie en toerisme
- Woonvisie 2016+ (gemeente Borger-Odoorn)
- Benchmarkverkenner Locatus en benchmark horeca (horecaDNA)

#### *Toekomstvisie*

De Toekomstvisie geeft een aantal speerpunten waaronder het Thema Werken, economie en bereikbaarheid. Hierbij staat o.a.:

- dat de gemeente werk moet bieden aan eigen inwoners, vooral jongeren;
- dat de gemeente in moet zetten op kleinschalige werkgelegenheid;
- dat de gemeente toekomstbestendig en kwalitatief beter toerisme moet stimuleren.

Hunebedcity levert hieraan een bijdrage op basis van haar businessplan waar de sociale, economische en maatschappelijke functies staan uitgewerkt. De winkel- en recreatief-toeristische functie geeft o.a. jongeren meer toekomst en zorgt voor een nieuwe weg naar de arbeidsmarkt. Lekker Hip zelf levert (commercieel gezien) een bijdrage aan het toeristisch-recreatieve product.

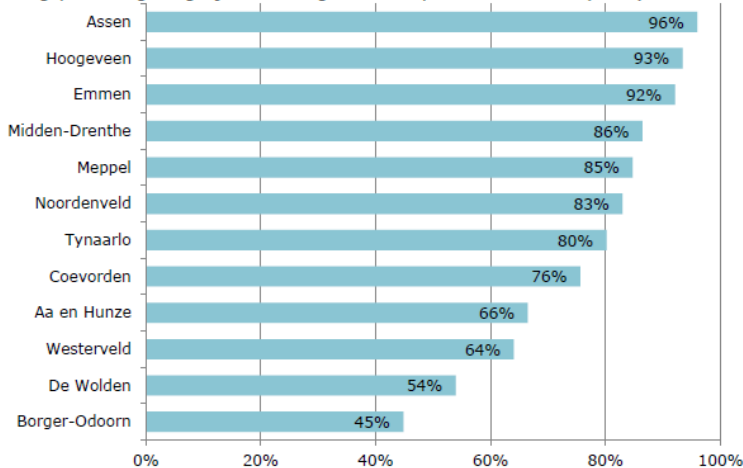
### Structuurvisie

In de Structuurvisie staat dat de gemeente Borger-Odoorn geen kernen heeft waar grootschalige winkel-, cultuur, zorg- en onderwijsvoorzieningen aanwezig zijn. Borger heeft het hoogste voorzieningenniveau. De visie zet in op concentratie van voorzieningen in de zes hoofdkernen, waaronder Borger. Het initiatief van Hunebedcity (Lekker Hip) sluit hier naadloos op aan, centraal gelegen in het centrumgebied van Borger.

### Koopstromenonderzoek

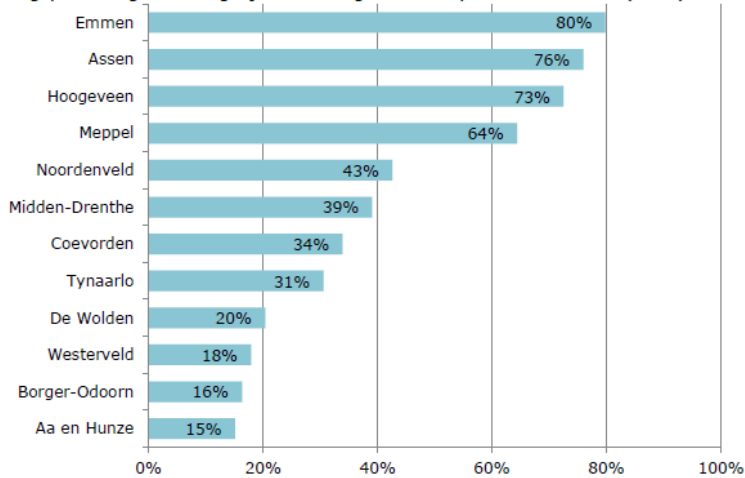
**Figuur 2.1**

Bindingspercentage dagelijkse sector gemeenten provincie Drenthe (2015).



**Figuur 2.2**

Bindingspercentage niet-dagelijkse sector gemeenten provincie Drenthe (2015).



Het koopstromenonderzoek dat in 2015 is uitgevoerd geeft inzicht in bestaande koopstromen (zie de figuren hiernaast uit Kopen in Drenthe 2015). Binnen de gemeente Borger-Odoorn is de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector 45% en in de niet-dagelijkse sector 16%. I&O stelt hierover dat de lage koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van deze gemeente, mede ook i.v.m. resultaten uit Overijssel, opvalt. Ook in de niet-dagelijkse sector heeft deze gemeente een lager dan als gewoon wordt verondersteld bindingspercentage. Internet speelt in de dagelijkse sector nog een erg ondergeschikte rol in Drenthe (1%), voor de niet-dagelijkse sector ligt dat genuanceerd (gemiddeld ca. 7%), afhankelijk van de branche. De lage binding betekent ook dat er in feite ruimte ligt om deze te verbeteren. Voor de inwoners van het gebied betekent dit meer service.

Volgens het onderzoek van I&O is vooral het gegeven van een korte afstand tot de voorzieningen van belang. Met name in de dagelijkse sector geldt dit (76% van de respondenten geeft dit als belangrijkste criterium aan voor Borger-Odoorn).

Wat betreft de toevloeiing, die is in Borger-Odoorn beperkt: ca. 6% in de dagelijkse en ca. 5% niet-dagelijkse sector. Overigens dient een belangrijke kanttekening bij deze toevloeiing te worden gemaakt. De toevloeiing op basis van recreatie en toerisme is geheel buiten beschouwing gebleven. Voor Borger is deze substantieel.

## Recreatie en toerisme<sup>2</sup>

Er zijn circa 3.200 toeristische eenheden in Borger Odoorn (toeristische eenheden verwijzen naar kampeer-, jaar-, seizoensplaats, verhuureenheden, bungalows). Bungalowpark betreffen 1.746 eenheden, gemengd bedrijf 713 eenheden en camping 738 eenheden.

De bezettingsgraad per slaapplek bij bungalowhuisjes in Drenthe is circa 37,8% en bij kampeerterreinen 9,4%. Een bungalowhuisje heeft gemiddeld 5 slaapplekken en een kampeerplek 3,5. Bungalowhuisjes zijn vaak voor een jaar te huren. Kampeerplekken vaak voor een 7 maanden. Dit alles meegenomen zijn er jaarlijks circa 1,3 miljoen toeristische overnachtingen in de gemeente Borger Odoorn<sup>3</sup>.

Een toerist die op deze wijze verblijft, besteedt volgens landelijke ervaringscijfers dagelijks ca. € 15 bij winkels. Hiervan komt ongeveer de helft in de winkels van de dagelijkse sector (waaronder vooral de levensmiddelenwinkels) terecht en de andere helft bij de niet-dagelijkse winkels. In de gemeente Borger-Odoorn betreft het dus € 9,75 miljoen bestedingen in de dagelijkse sector en eenzelfde bedrag in de niet-dagelijks sector. Onbekend is waar deze omzet precies terecht komt, bij winkels binnen deze gemeente of daarbuiten. Als wij uitgaan dat 40% van de levensmiddelen en 30% in de niet dagelijkse sector binnen de gemeente wordt besteed dan hebben wij het over een extra toevloeiing van respectievelijk ca. € 3,9 en € 2,9 miljoen jaarlijks Dit is omzet boven de omzet zoals die door het koopstromenonderzoek (Kopen in Drenthe 2015) is becijferd.

Bij deze cijfers is nog geen rekening gehouden met dagtoerisme. De ervaring leert dat de meeste van deze (extra) omzet terecht komt bij horeca en niet bij detailhandel.

## Woonvisie

Kwaliteit is in de "Woonvisie 2016+" het belangrijkste uitgangspunt als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. De inwoners moeten in Borger-Odoorn willen en kunnen blijven wonen. Ondanks dat de woningmarkt landelijk aantrekt, is dat in de gemeente Borger-Odoorn minder het geval.

Er is sprake van krimp in de gemeente Borger-Odoorn<sup>4</sup>, zoals uit de onderstaande figuur blijkt.

Tabel 4.1: Borger-Odoorn. Verwachte ontwikkeling van het inwonertal en het huishoudensaantal voor de periode 2015 - 2039

	Inwonertal	Huishoudensaantal
2015	25.500	10.890
2020	24.800	10.960
2025	24.300	11.030
2030	23.600	10.890
2035	22.800	10.540
2040	21.900	10.130

Bron: Bevolkingsprognose 2015, provincie Drenthe.

Vanwege vergrijzing en krimp wordt rekening gehouden met een daling van 1.200 inwoners in 2025 t.o.v. de situatie in 2015. Het aantal huishoudens stijgt overigens nog in de komende 10 jaar. Hoewel er sprake is van een negatief migratiesaldo is er wel een vestigingsoverschot van 25 tot 64-jarigen.

De gemeente spant zich in om het wonen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk te maken, denk aan starters op de woningmarkt, maar ook aan het verlenen van zorg en service. Ook het verduurzamen wordt ondersteund. Veel nieuwbouw binnen de gemeente is vooral in Borger voorzien, in het plan Daalkampen.

<sup>2</sup> Seinpost heeft gebruik gemaakt van gegevens die ons zusterbureau ZKA ter beschikking heeft voor Drenthe en meer specifiek Borger-Odoorn. Er zijn op basis van een aantal reële aannames door dit bureau veronderstellingen gedaan over het aantal overnachtingen.

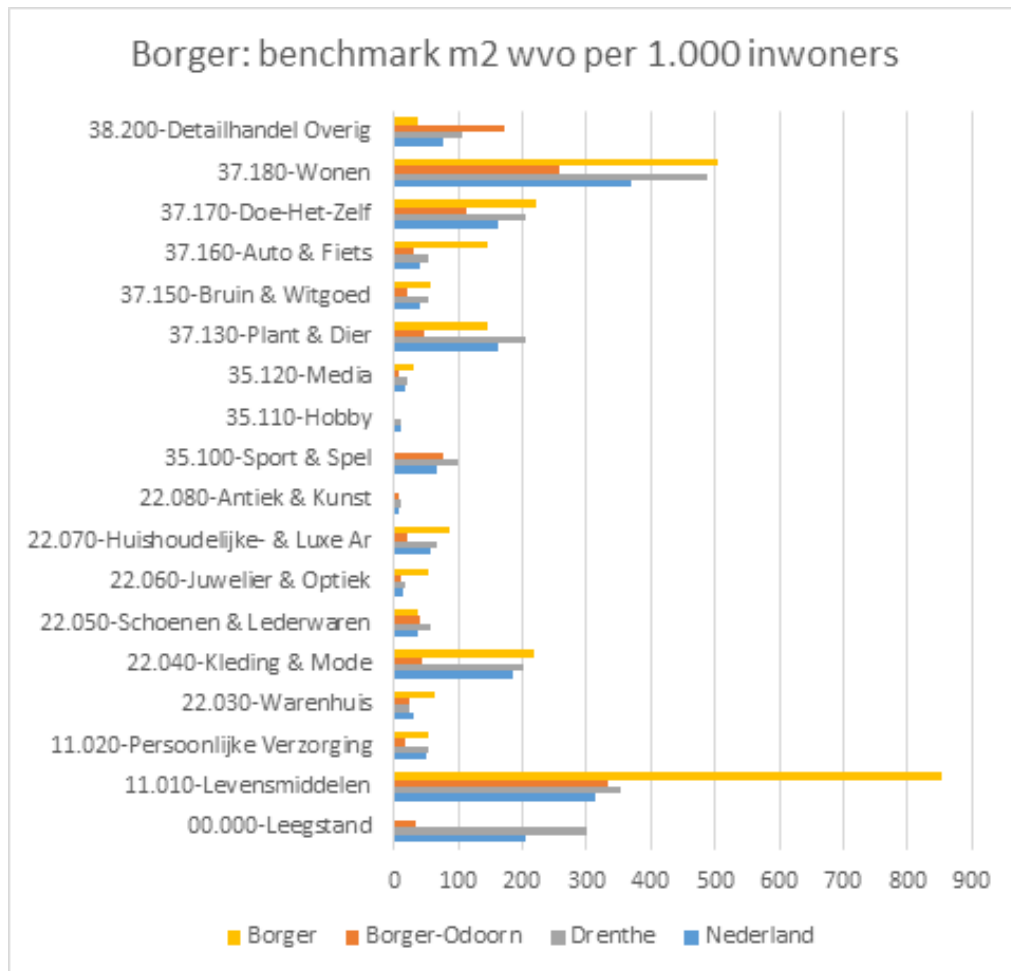
<sup>3</sup> De gemeente houdt rekening met een aantal variërend tussen 1,1 miljoen of 1,3 miljoen overnachtingen.

<sup>4</sup> Het CBS geeft 25.355 inwoners per januari 2017, dit aantal lijkt daarmee iets hoger te liggen dan in de rapportage werd verwacht.



### Benchmarkverkenner detailhandel

Locatus is een bedrijf dat in Nederland veel gegevens bijhoudt over winkels en andere consumentgerichte voorzieningen. Er zijn gegevens over metrages en verkooppunten (zie volgende pagina).



Bron Locatus, bewerkt door Seinpost

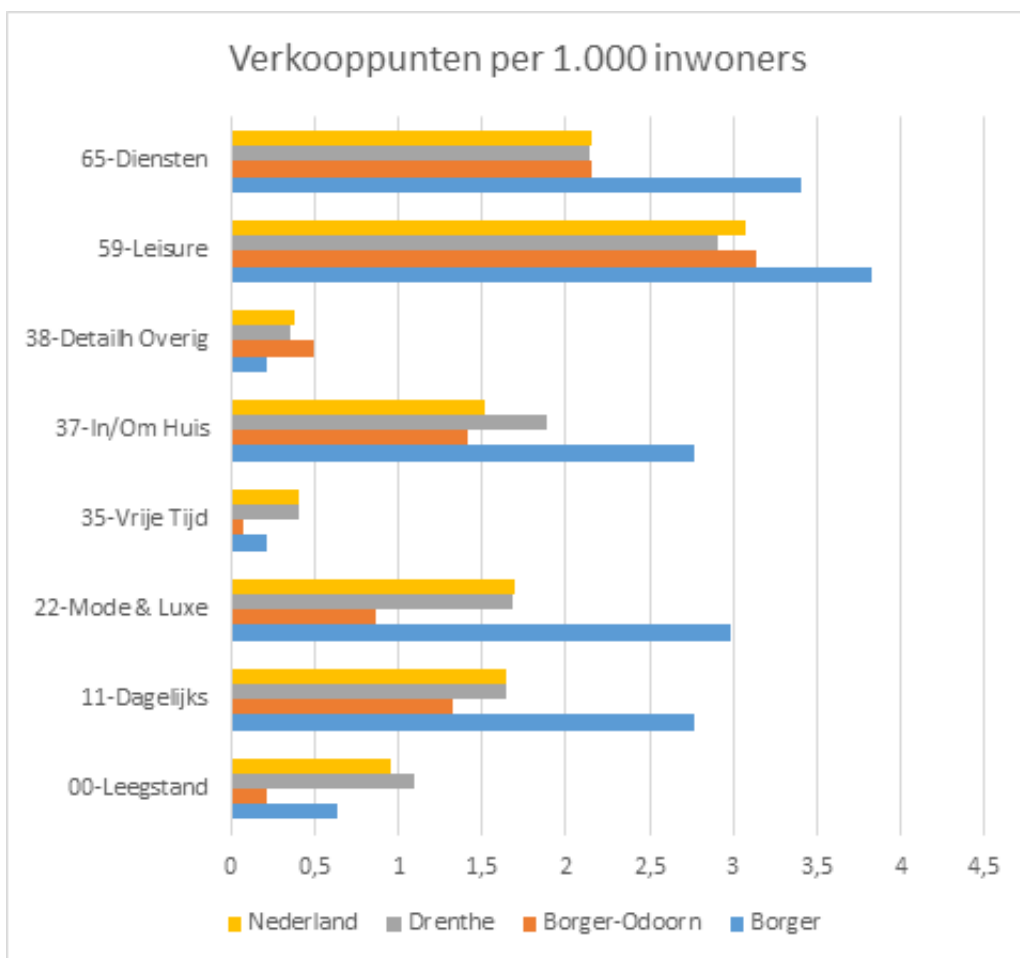
Er is een vergelijking gemaakt wat betreft de metrages met de hele gemeente, de provincie Drenthe en Nederland. Het betreft getallen per 1.000 inwoners. Op de eerste plaats blijkt dat de leegstand in de gemeente beperkt tot nihil is.

Het aanbod in de kern Borger is hoog voor wat betreft de levensmiddelensector en ook bij auto&fiets. In vergelijking met de hele gemeente zijn veel sectoren erg goed vertegenwoordigd, opvallend zijn vooral kleding&mode, wonen, auto&fiets en plant&dier.

Uit deze gegevens blijkt dat Borger een sterke lokale en bovenlokale functie heeft. De metrages zijn daarom in vergelijking met het inwoneraantal hoog. Landelijk gezien en ten opzichte van de provincie valt het mee en liggen de meeste cijfers op of (ruim) onder dat niveau. Voor de hele gemeente zijn de metrages per inwoner meestal erg laag, de enige uitzondering vormt de levensmiddelensector.

Daarnaast geeft de benchmarkverkenner ook cijfers over de aantallen verkooppunten. Hoewel deze minder relevant zijn, geven deze in aanvulling op de cijfers van de metrages inzicht in de schaalgrootte van bedrijven (zie volgende pagina).





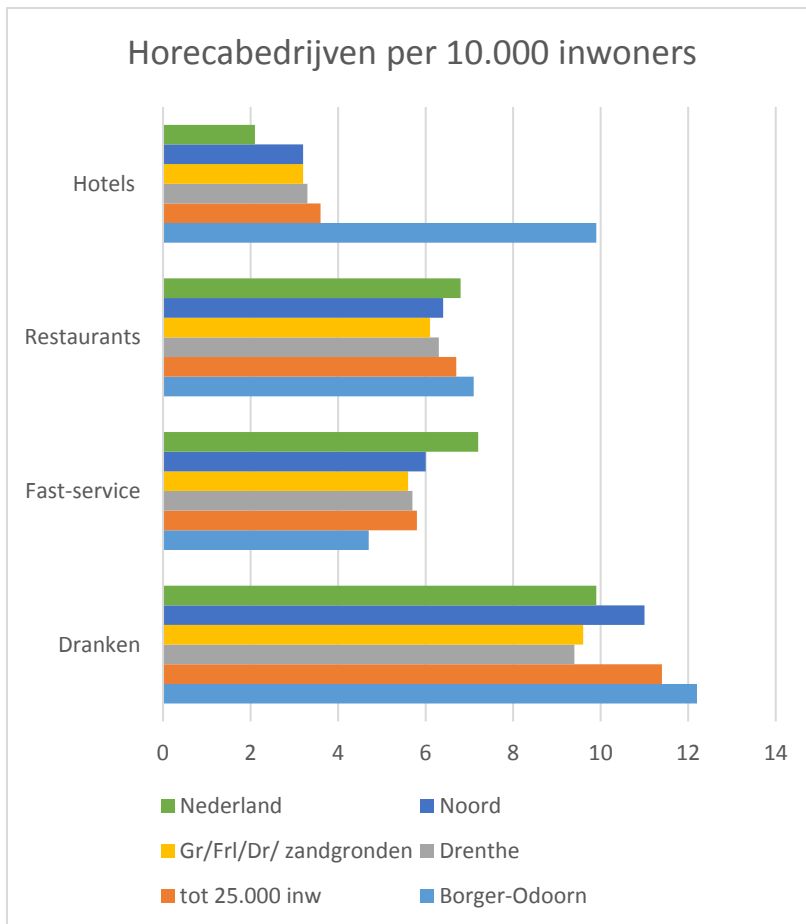
Bron Locatus, bewerkt door Seinpost

De verschillen in de aantallen verkooppunten per 1.000 inwoners voor de hele gemeente Borger-Odoorn met landelijke de cijfers zijn minder groot dan die in de metrages. Verder valt op dat de kern Borger relatief veel vestigingen heeft, dat is verklaarbaar vanwege de bovenlokale functie. In de gemeente Borger-Odoorn staan relatief (erg) weinig panden leeg. Omdat de aantallen winkels in Borger meer afwijken (een groter aantal per 1.000 inwoners) dan die van de metrages (m.u.v. de levensmiddelen) betekent dit dat de winkelgrootte gemiddeld genomen wat beperkter is. Om te kunnen blijven meedoen met de concurrentie zou schaalvergroting dus een optie kunnen zijn.

#### *Benchmark horeca*

Het horeca-aanbod in de kern Borger is relatief omvangrijk. Dat past ook in een gebied met veel recreatie en toerisme. Het aanbod bestaat uit overnachtingsmogelijkheden (hotel, bed&breakfast, pension, etc.) en 15 locaties inclusief Lekker Hip waar gegeten en gedronken kan worden. Bij een aantal winkels waaronder die van Lekker Hip is het een aanvulling op de winkelfunctie (ook 't Aole Ambacht, Bakker Poelstra, de Kaasbank, de keurslager en vishandel Jos). Er is vaak sprake van een restaurantfunctie waar ook na winkeltijden gegeten kan worden. Bij Lekker Hip is de horecafunctie open tijdens winkeltijden.

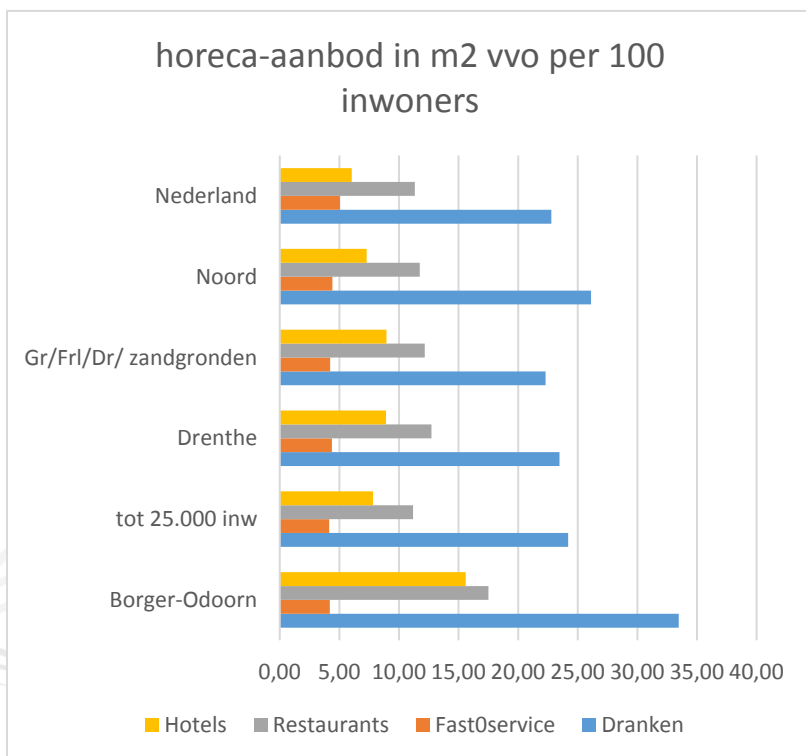
Om meer beeld te krijgen zijn gegevens opgezocht bij HorecaDNA, een belangrijke bron die vaak in dit soort onderzoek wordt geraadpleegd. De gegevens in de twee grafieken op de volgende pagina zijn per 10.000 en per 100 inwoners, zodat een goede vergelijking kan worden geboden.



In de grafiek hiernaast is een vergelijking gemaakt in het aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners. Het aanbod in Borger-Odoorn is afgezet tegen dat van Nederland, Drenthe, Noord Nederland, de zandgronden van de noordelijke provincies, en kernen van 25.000 inwoners. Hierbij is de hoofdindeling gebruikt zoals HorecaDNA deze aanlevert. Hoewel de horeca van Lekker Hip een geheel eigen opzet heeft, zal deze volgens de definities vallen onder het segment van de fast-service.

Hoewel in het algemeen het horeca-aanbod in aantallen bedrijven hoog is in Borger-Odoorn (het is immers een toeristisch gebied) geldt dit niet voor het aantal bedrijven in de fast-service.

HorecaDNA, bewerkt door Seinpost



In deze grafiek wordt een vergelijking gemaakt op basis van metrages vvo (verkoopvloeroppervlak, elders in deze rapportage aangeduid met vvo). Hieruit is op te maken dat het aanbod aan metrage fast-service, de categorie waar Lekker Hip als concept in thuis hoort, in Borger-Odoorn iets ondergemiddeld aanwezig is. Opvallend is het aanbod in alle andere categorieën hoog is. Metrages zijn meer van belang dan de aantallen omdat daar het geld op wordt verdiend.

Bron: HorecaDNA, bewerkt door Seinpost

## 5. Businessplan en vloerproductiviteit

Er is in december 2016 een uitgebreid businessplan opgesteld. Hierin staan gegevens over de omzet en het functioneren. Dat is van belang in relatie tot dit behoefteonderzoek. Lekker Hip draait al 5 jaar succesvol aan de Hoofdstraat 20 te Borger. Het is een winkel met lunchroom waar ook veel artikelen in opdracht voor andere bedrijven worden geproduceerd. Op de nieuwe locatie wil men een unieke attractie neerzetten die helpt het aanbod in recreatie en toerisme verder te versterken. Het aanbod bestaat behalve de winkel en horeca uit allerlei aanbod zoals fietsverhuur en verwijzingen naar andere voorzieningen tot het aanbieden van workshops. De hier gemaakte producten worden geleverd aan consumenten elders (webwinkel) en aan andere winkels en bedrijven.

De omzet die men in de winkel verwacht is in het eerste jaar € 80.000, in de jaren erna € 120.000. De webshop moet groeien en levert daarnaast nog een omzet van € 30.000 in het derde jaar. Er is groothandelsomzet (dus voor andere winkels en bedrijven) die moet groeien naar € 150.000. Feitelijk is de winkelomzet (inclusief de webshop) dus de helft van de verkoop van het totale assortiment. Men omschrijft het als een "cadeauwinkel" met assortimenten in: woonaccessoires, kraamcadeautjes, serviezen, hartige en zoete delicatessen, streekproducten, dranken, hobbyartikelen, koffie en meer dan 130 soorten losse thee. Een aantal artikelen maken de cliënten zelf. Het betreft o.a. streekproducten, dienbladen, kaarten, sleutelhangers, kraampakketten, knuffels et cetera.

Daarnaast is er de horeca. Deze functioneert alleen tijdens de winkelopening. De horeca zal bestaan uit een horecaplein waar jong en oud kunnen samenkomen voor een koffie, thee of een lunch. De horeca wordt zeer laagdrempelig en vernieuwend in de vorm van een foodmarket. Het betreft dus lichte maaltijden. Men verwacht volgens de exploitatie dat deze zal groeien van € 100.000 in het eerste jaar naar € 140.000 in het derde jaar (en de jaren erna).

De winkel zal naar schatting 290 m<sup>2</sup> groot worden, de horeca 100 m<sup>2</sup>. Per m<sup>2</sup> zal de omzet voor de winkel uiteindelijk ca. € 415 bedragen (= vloerproductiviteit). Deze bestaat voor een deel uit artikelen in levensmiddelensector (koffie en thee) en voor een ander deel uit een variëteit aan assortimenten (samen noemt met dit cadeaus). Bij de horeca bedraagt de vloerproductiviteit ca. € 1.400.

Voor de winkel Lekker Hip is de vloerproductiviteit (erg) laag: 10-20% van wat voor dit soort winkels normaliter nodig is<sup>5</sup>. Men kan dit bij een gezonde exploitatie toch o.a. waarmaken op basis van de eigen productie. Ook de vloerproductiviteit in de horeca is niet hoog, maar ligt dicht bij 'normale' prestaties. Deze zou dan ca. 50% hoger moeten liggen. Zelfs al zou deze locatie van Lekker Hip boven de prognoses gaan functioneren, dan nog wordt de landelijke vloerproductiviteit bij lange na niet gehaald. Ook indien de webwinkel in zijn geheel tot de exploitatie van de winkel wordt gerekend, dan blijft deze fors onder de normatieve vloerproductiviteit.

Dit alles is relevant in de beoordeling van de behoefte. Het betreft een bijzonder bedrijf met een unieke exploitatieopzet (gebaseerd op een sociale insteek - inclusief de financiële mogelijkheden die daardoor ontstaan - om mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen).

## 6. Behoefteonderzoek en DPO

In hoofdstuk 3 (Toepassing Ladder per 1 juli 2017) is uiteengezet dat de locatie binnen het stedelijk gebied ligt, maar dat de afzonderlijke functies niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn waarop de

---

<sup>5</sup> Landelijk gezien mag verwacht worden dat de vloerproductiviteit van winkels in Drenthe lager ligt omdat ook de huisvestingskosten lager liggen. Gemiddeld genomen zou de vloerproductiviteit in de provincie Drenthe 25% lager kunnen liggen terwijl een gezond functioneren toch goed mogelijk is. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor levensmiddelenwinkels € 7.903 en voor niet-dagelijkse winkels € 1.756.

laddertoets moet worden toegepast. Wel is een onderzoek naar de behoefte nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Concept lekker Hip in perspectief*

De functie die Stichting Hunebedcity toedenkt aan het concept Lekker Hip, heeft een bovenlokale betekenis voor de kern Borger. Dat geldt overigens voor vrijwel het gehele aanbod in Borger. Gedacht moet worden aan een toevoeging van het aanbod dat van belang is voor de hele gemeente en de recreatief-toeristische sector. Daaraan dient dus de toevoeging van 290 m<sup>2</sup> wvo winkel en 100 m<sup>2</sup> wvo horeca te worden gerelateerd<sup>6</sup>.

In metrages betekent deze toevoeging dat deze binnen de gemeente Borger-Odoorn per 1.000 inwoners slechts heel gering toeneemt. Men verwacht op basis van het businessplan dat ongeveer 10% van de omzet en het ruimtebeslag van de winkel Lekker Hip uit levensmiddelen bestaat en 90% uit omzet en ruimtebeslag voor artikelen in de niet-dagelijkse sector, dan betekent dit een toename per 1000 inwoners van respectievelijk ruim 1 m<sup>2</sup> en ruim 10 m<sup>2</sup> wvo. Dagelijks ligt het niveau thans iets onder dat van Drenthe en landelijk er iets boven. De stijging is echter fractioneel: minder dan 1%<sup>7</sup>. In de niet-dagelijkse sector ligt het niveau ver beneden de provinciale en landelijke gemiddelden en is sprake van een toename met ruim 1%.

Bij de bovenstaande berekening gaan wij uit van de aangehaalde metrages (volgens het businessplan) met daarbij een vloerproductiviteit volgens landelijke maatstaven. Deze is hier echter fors lager zodat de waarde van de metrages economisch gezien (beduidend) minder wegen.

#### *DPO winkels*

De levensmiddelensector in de gemeente Borger-Odoorn weet 45% te binden. Er is ca. 6% toevloeiing, nog afgezien van het toerisme. Het gemiddeld inkomen ligt volgens het CBS in Borger 3% lager dan landelijk gemiddeld. Dat betekent dat een correctie nodig is in de dagelijkse sector (waaronder levensmiddelen) van - 0,75% en in de niet dagelijkse sector van - 1,5%. Per hoofd van de bevolking wordt in levensmiddelen € 2.244 besteed (meest recente gegevens van Inretail: Omzetkengetallen 2016).

Daarmee betreft de levensmiddelensector in Borger-Odoorn (op basis van de gegevens uit het koopstromenonderzoek 2015) een omzet van naar schatting ruim € 27 miljoen. Dit is exclusief het toerisme. Tellen wij deze erbij op (zie pagina 5), dan bedraagt de totale omzet in de levensmiddelenwinkels € 30,9 miljoen. De omzet op basis van bestedingen door de lokale bevolking zal naar alle waarschijnlijkheid in de komende 10 jaar dalen met 4 - 5% vanwege het terug lopende inwoneraantal. De toeristische sector zou dit enigszins kunnen compenseren.

De omzet van Lekker Hip zal toenemen t.o.v. de huidige exploitatie. Men gaat uit van uiteindelijk ca. € 120.000 in totaal. Hiervan is een deel levensmiddelen (wij gaan op basis van het businessplan uit van een 10%). Dit is minder dan 0,1% van de totale omzet in de gemeente Borger-Odoorn. Zelfs als rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat de winkel iets groter wordt (planologisch wordt 400 m<sup>2</sup> wvo/500 m<sup>2</sup> bvo aangehouden), dan nog komt deze omzet niet boven de 0,1% van de hele omzet van de levensmiddelensector in Borger-Odoorn. Dat is daarmee een kleine fractie van de hele omzet aan levensmiddelen en zal geen of nauwelijks gevolgen (kunnen) hebben op de overige levensmiddelenwinkels.

Leegstand kan niet het gevolg zijn. Het is eerder zo dat er een positief effect is vanwege:

<sup>6</sup> Om enige flexibiliteit naar de toekomst te behouden stellen wij voor planologisch vast te leggen dat de winkelfunctie niet groter zal zijn dan 400 m<sup>2</sup> wvo (500 m<sup>2</sup> bvo) en dat de horeca wordt gemaximeerd op 150 m<sup>2</sup> wvo (200 m<sup>2</sup> bvo)..

<sup>7</sup> Gerelateerd aan alleen de kern Borger is de toename in de levensmiddelensector naar schatting 2,5% in metrage, waarbij nog geen rekening gehouden is met wat er in het te verlaten pand gaat gebeuren.

- het gegeven dat het project een heel specifiek product betreft en de gunfactor van de lokale bevolking zal krijgen, waardoor de binding heel licht kan groeien, en
- omdat het toeristisch product erdoor wordt versterkt waarmee bereikt kan worden dat (nog) meer recreanten het dorpscentrum van Borger bezoeken.

Voor de niet dagelijkse sector in de gemeente Borger-Odoorn bedraagt volgens het koopstromenonderzoek de koopkrachtbinding ca. 16% en de toevloeiing ca. 5%. Jaarlijks wordt in de niet-dagelijkse sector € 2.116 in fysieke winkels besteed (bron: Inretail: Omzetkengetallen 2016). Het aandeel dat via internet loopt kan per segment nog iets stijgen, wat ten koste kan gaan van deze bestedingen. Ook is de conjunctuur van belang. In mindere tijden lopen de bestedingen in deze sector terug, terwijl juist in betere tijden (zoals anno 2017) een stijging plaatsvindt. Zie ook de bijlage.

De totale omzet op basis van de lokale bevolking bedraagt in de niet-dagelijkse sector daarmee voor Borger-Odoorn € 8,9 miljoen. Hier wordt de toevloeiing geschat op € 2,9 miljoen zodat de totale omzet bij niet-dagelijkse winkels € 11,8 bedraagt. Als 90% van de omzet van Lekker Hip (€ 120.000) wordt toegerekend aan deze sector<sup>8</sup> dan is dat (met € 108.000) ongeveer 1% van de totale bestedingen in de gemeente Borger-Odoorn. Ook indien de omzet in de niet-dagelijkse sector op basis van de maximaal beschikbare planologische ruimte in het pand (400 m<sup>2</sup> vvo/500 m<sup>2</sup> bvo) iets hoger zal komen, bedraagt deze nog steeds niet meer dan maximaal ongeveer 1,4% van de hele omzet in deze gemeente. Dat is fractioneel.

Voor wat betreft de eventuele teruggang in omzet vanwege krimp en toenemende bestedingen via internet, kan gesteld worden dat dagrecreatie in zijn geheel nog niet is meegenomen in deze berekening. Bovendien is het de bedoeling dat de toeristische sector in Drenthe juist wordt versterkt.

Ook hier kan gesteld worden dat er door Lekker Hip een onderscheidend product wordt geboden, zodat eventuele omzeterderving bij andere winkels zal worden gecompenseerd door hogere binding en toevloeiing. Dit levert dus t.o.v. de bestaande situatie enige nieuwe omzet, ook voor die winkels. Extra leegstand op basis van dit initiatief is dan ook zeker niet te verwachten.

#### *DPO horeca*

Het concept van Lekker Hip behoort volgens HorecaDNA tot de categorie fast-service (lunchrooms). Dit doet geen recht aan het bijzondere concept, vooral ook omdat hier met mensen wordt gewerkt die een achterstand hebben tot de arbeidsmarkt. Dat zijn, zoals ook elders blijkt, altijd concepten met een eigen signatuur. Binnen de fast-service zijn de vestigingen gemiddeld 70 m<sup>2</sup> vvo, dus wat kleiner dan de 100 m<sup>2</sup> vvo van Lekker Hip. Hoewel er minder cijfers bekend zijn over de horeca dan over detailhandel, is de indruk van experts dat bedrijven in de fast-service gemiddeld met een vloerproductiviteit van ongeveer € 4.600 per m<sup>2</sup> vvo draaien. Gemiddeld is de vloerproductiviteit in alle vormen horeca opgeteld ongeveer € 2.500 tot € 3.000. In de Randstad worden gemiddeld genomen hogere normen gehanteerd vanwege de hogere huisvestingslasten.

In het businessplan van Lekker Hip wordt uitgegaan van € 1.400 per m<sup>2</sup> vvo, dat ligt dus aan de lage kant. Voor deze bijzondere lunchroom in Borger liggen de loonkosten (gemiddeld 22% van de totale bedrijfsexploitatie) waarschijnlijk lager zodat de exploitatie toch reëel is.

De toevoeging van 100 m<sup>2</sup> vvo betekent per 100 inwoners 0,4 m<sup>2</sup> vvo meer aanbod, dus van 4,20 naar 4,60 m<sup>2</sup> vvo (indien de planologische ruimte geheel wordt benut is de toename 0,6 m<sup>2</sup> vvo per 100 inwoners). Landelijk ligt het gemiddelde op 5,04 en in Drenthe op 4,38. In aantallen bedrijven betekent dit een toename in Borger-Odoorn van 0,4 bedrijven per 10.000 inwoners, van 4,7 naar 5,1.

---

<sup>8</sup> De assortimenten van Lekker Hip betreffen delen van de niet-dagelijkse sector, maar wisselen door het seizoen en vanwege het concept. Daarom is uitgegaan van de hele niet-dagelijkse sector. Planologisch is dat ook beter verdedigbaar.

In Drenthe zijn gemiddeld per 10.000 inwoners 5,7 van deze horecabedrijven en in Nederland 7,2. De toevoeging in metrage en in aantal valt dus duidelijk binnen de landelijke normen.

Hierbij moet nog betrokken worden dat de geprognostiseerde omzet ongeveer een derde bedraagt van wat landelijk in deze sector wordt gescoord. Dus de impact op de toename in het aanbod is feitelijk veel lager.

Landelijk gezien wordt € 200 per hoofd uitgegeven bij de fast-service ([www.detailhandel.info](http://www.detailhandel.info) gegevens uit 2016). Om een omzet te halen van € 140.000 zijn dus 700 standaardconsumenten nodig. Als een vergelijking wordt getrokken met de rekenwijze van de dagelijkse sector (46% binding en 6% toevloeiing) dan betreft het in totaal een omzetspotentieel van € 2,48 miljoen. Daarnaast is er nog omzet op basis van het toerisme. (zowel verblijfstoerisme als dagjesmensen). Een omzet van ca. € 4,0 miljoen voor deze sector moet dan binnen bereik liggen. Hiervan zou het horecaconcept van Lekker Hip 3,5% gebruiken. Dat kan geen negatieve gevolgen hebben op deze sector binnen de gemeente (mogelijk doen ontstaan van leegstand). Er is ook hier eerder sprake van een kwalitatieve toevoeging in het aanbod omdat:

- het een bijzondere concept betreft, een combi van horeca, detailhandel en leisure (in vaktermen wordt dit ook wel aangeduid met blurring);
- met een bijzondere doelgroep van personeel wordt gewerkt (elders geeft dit een gunfactor);
- er wordt gewerkt met streekproducten.

Voor de aspecten die hierboven staan, verwijzen wij graag naar actuele trends zoals deze zijn bijgevoegd in de bijlage.

## 7. Conclusie

Er zijn berekeningen gemaakt t.a.v. de invloed die de het concept van de nieuwe uitgebreide formule van Lekker Hip (vergroete winkel en vergroete horeca) op de verzorgingsstructuur van Borger-Odoorn inclusief die van Borger zal hebben. Hierbij is het uitgangspunt dat tot het verzorgingsgebied de hele gemeente Borger-Odoorn wordt gerekend inclusief het (verblijfs)toerisme in deze gemeente. Het initiatief van de formule Lekker Hip is beoordeeld op basis van gegevens die zijn verstrekt over de opzet van de winkel en het horecaconcept. Er wordt hierbij verondersteld dat de omzet van de winkel die voor 10% tot assortimenten van de levensmiddelen wordt gerekend en 90% tot die van de dagelijkse sector als geheel.

Op basis van de in het businessplan beschreven metrages (290 m<sup>2</sup> wvo winkel en 100 m<sup>2</sup> wvo horeca) kan gesteld worden dat de effecten minimaal zijn op de omzetten van de overige winkels en horecabedrijven in de gemeente Borger-Odoorn. De geprognostiseerde omzetcijfers van Lekker Hip zijn minder dan 0,1% van de totale omzetten die binnen levensmiddelen en ongeveer 1% in de niet-dagelijkse sector worden behaald. Dit geldt ook als de nieuwe planologische ruimte op deze locatie (400 m<sup>2</sup> wvo detailhandel en 150 m<sup>2</sup> wvo horeca) volledig zou worden benut. De invloed is dus marginaal, en waarschijnlijk eerder positief vanwege de versterking van het totale product van het centrum van Borger.

Ook ruimtelijk gezien betekent het initiatief een versterking. Op de eerste plaats wordt een locatie die al 10 jaar (voor een groot deel) leegstaat nu eindelijk ingevuld. Bovendien is de locatie zelf belangrijk. Immers aan de noordelijke zijde van N374 in het kernwinkelgebied zal ongeveer tegenover het winkelgebied aan de Grote Brink een centrumvoorziening inclusief detailhandel en horeca worden toegevoegd, waardoor hier de beleving 'van in een centrum te zijn' zal worden versterkt. Bovendien ligt de locatie juist op de schakel naar de Hoofdstraat noordzijde waar diverse winkels en horecabedrijven zijn gehuisvest. Er ontstaat zo iets meer evenwicht tussen de aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied liggende trekkers (sterke supermarktformules Boni en AH, en warenhuis Hema) en de centrumvoorzieningen aan de noordzijde.

Op leegstand heeft dit initiatief daarom geen effecten. Overigens is de leegstand van winkels in de gemeente (erg) laag.



## 'Retail maakt sterkste groei in tien jaar door'

De Nederlandse detailhandel komt dit jaar naar verwachting uit op een volumegroei van 2,7 procent. Dat is de sterkste groei sinds 2007, stelt ABN Amro in een [sectorupdate](#).

De retail verrast volgens de bank dit jaar in positieve zin. De sector wordt vooral in de kaart gespeeld door het hoge consumentenvertrouwen, dat gepaard gaat met een hoge koopbereidheid. Er wordt vooral meer uitgegeven aan kleding, schoenen en woninginrichting. De groei van kleding zit volgens de bank vooral in de online kanalen: in de eerste helft van het jaar gaf de consument 28 procent meer uit aan kleding via internet dan een jaar eerder.

### Volumegroei in de retail:

	2015	2016	2017	2018
Detailhandel	2,1	1,0	2,7	2
Supermarkten	1,6	0,6	1,7	1,5
Speciaalzaak in voeding	0,7	0,4	0	0,5
Autoretail*	9	1	5	1,5
Kledingwinkel	1,3	2,5	3,3	2,5
Schoenenwinkel	-3,9	-7,6	0,5	1
Groothandels non-food**	7,7	8	8,5	7,5
Woonwinkels	5,5	2,1	4	2,5
Bouwmarkten	-0,9	6	4	2,5
Drogisterijen	4,4	1,9	1,5	1,5
Cons. elektronica	-1	-3,9	-0,5	0
Online retail*	21,7	18,6	17	16

\*Volumeprognoses voor 2017 en 2018.

\*\*Bij online, groothandels non-food en autoretail gaat het om omzet.

ABN Amro verwacht dat de detailhandel volgend jaar twee procent groeit. Een van de belangrijkste uitdagingen waar retailers voor staan is nog altijd de transitie naar omnichannel. Omdat de concurrentie groot is en de winstgevendheid beperkt, is er beperkte ruimte voor ondernemers om die transitie te maken.

Bovendien is het niet eenvoudig online een winstgevende business op te zetten, stelt de bank. Omdat de consument online vaak gebruikt om zich te oriënteren, kan een retailer er daarom ook voor kiezen om zich uitsluitend te richten op die oriëntatie of zich aan te sluiten bij een platform.

Retailnews 25 september 2017

## 'Horeca fleurt winkelstraat verder op'

23-03-2017



Horeca houdt een winkelgebied levendig en beïnvloedt de individuele omzet van retailers positief. 'Een groot aandeel van de horeca sluit ook aan op de wens van de consument', schrijft ABN Amro in een donderdag gepubliceerde sectorprognose.

Horecagelegenheden vestigen zich soms in leegstaande winkelpanden, waardoor de winkelleegstand vorig jaar terugliep. Er zijn steeds meer lunchrooms, restaurants, ijssalons, pannenkoekenhuizen en fastfoodzaken en zij breiden hun aanwezigheid naar verwachting van ABN Amro dit jaar verder uit.

Aantal vestigingen in centrale winkelstraten	Begin 2010	Begin 2016	Begin 2017
<b>Horeca</b>	<b>18162</b>	<b>19831</b>	<b>20106</b>
Restaurants (evt combi's)	7609	8426	8505
Lunchrooms	1350	2002	2186
Fastfood	1907	2056	2080
Coffeeshop	387	333	330
Ijssalons	380	556	579
Cafés	3952	3417	3303
Pannenkoekenhuizen	91	116	117
Discotheek	322	241	233
Rest	5923	5914	5888

Bron: Locatus, bewerking ABN Amro

Het bewust aansturen op het invullen van leegstaande panden met horeca is verstandig, stelt de bank. Mengvormen tussen retail en horeca blijven daarbij in opkomst. 'In sommige

winkelgebieden is al een overvloed aan horeca, maar op veel plekken is hier een wereld te winnen', klinkt het.

De opkomst van horecagelegenheden in winkelgebieden is een positieve ontwikkeling, schrijft de bank verder. 'Niet in de laatste plaats omdat wij denken dat de horeca in 2017 en 2018 veel sneller groeit dan de retailsector.' De retailbranche mag dit jaar uitgaan van een groei van anderhalf procent in verkoopvolume. Volgend jaar valt dat percentage iets terug tot 1,3 procent. Toch biedt dat de sector volgens de bank houvast, 'omdat extra omzet voor veel retailers direct bijdraagt aan de absolute winstgevendheid'.

Het tempo van de groei is 'kalm' vanwege de bestaande uitdagingen. Zo zijn er minder passanten in de winkelstraat en is er sprake van vergrijzing, waarbij ouderen relatief weinig aan non-food besteden. Ook is de concurrentie fors, zodat de winstmarges volgens de bank vorig jaar iets daalden.

**Bron:** RetailNews