

DPO centrumplan Emmeloord



Seinpost Adviesbureau BV
Pieter Draaijer en Mathieu Vaessen







Aanpak

1. Marktruimte niet-dagelijkse detailhandel, horeca en diensten
2. Kwalitatieve analyse centrumstructuur
3. Afweging impuls centrumplan versus verwachte leegstand (omvang + locatie)

1+2+3 samen bepaalt vraag of woon-, leef- en ondernemingsklimaat wordt aangetast

Marktruimte

Uitgangspunten

-  Tijdshorizon: 2023, indien centrumplan eerder wordt gerealiseerd gaat berekende marktruimte eerder in
-  Bevolkingsomvang: gemeentelijke prognose
-  Consumentenbestedingen: meest recente HBD-cijfers gecorrigeerd met verwachte effecten internetbestedingen en recessie
-  Koopkrachtbinding: marktgebied NOP, Rabobank betalingsgegevens NOP, aanname centrum o.g.v. benchmark en bureau inschatting (max. 65%)
-  Koopkrachttoevloeiing: o.a. onderzoek BAN (max. 30%)
-  Vloerproductiviteit: gewogen gem. HBD plus 15%

 Indicatie marktruimte detailhandel: 3.400 – 4.100

 Indicatie marktruimte horeca en diensten: 600 – 950

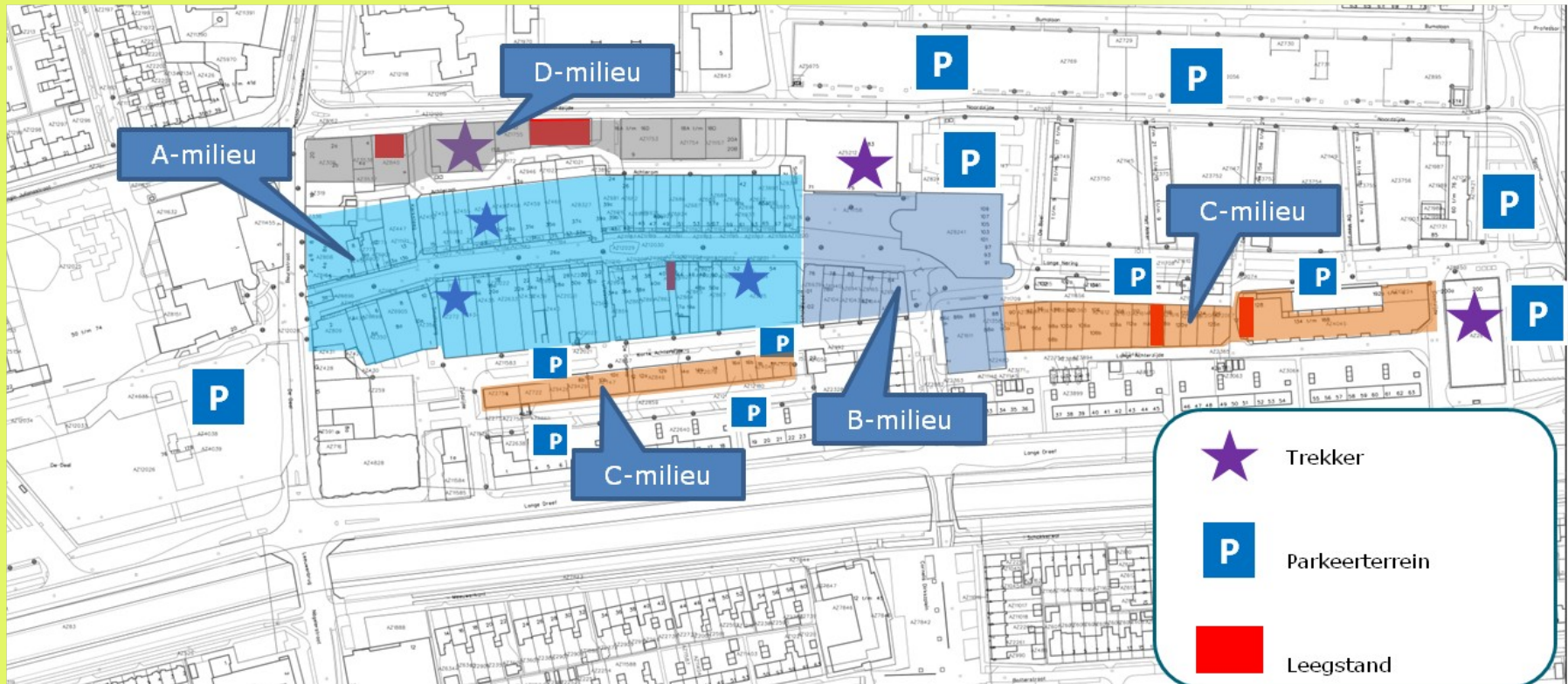
 Toevoeging metrage centrumplan (excl. supermarkt): 6.500

 Indicatie distributieve ruimte: -/-1.450 - -/-2.500

Benchmark detailhandel

Vergelijking metrage wvo Mode en Luxe en Vrije Tijd in de kern Emmeloord met kernen van 30.000 – 50.000 inwoners			
<i>Hoofdbranche</i>	Emmeloord	Kernen 30.000 – 50.000 inwoners	Vershil
<i>Warenhuis</i>	970	1.952	- 982
<i>Kleding & Mode</i>	8.335	9.590	- 1.255
<i>Schoenen & Lederwaren</i>	2.331	2.686	- 355
<i>Juwelier & Optiek</i>	737	759	- 22
<i>Huishoudelijke- en luxe artikelen</i>	2.235	2.415	- 180
<i>Antiek & Kunst</i>	0	293	- 293
<i>Sport & Spel</i>	2.999	3.065	- 66
<i>Hobby</i>	362	667	- 395
<i>Media</i>	738	943	- 205
<i>Bruin- en Witgoed</i>	1.452	1.964	- 512

Centrumstructuur



kwaliteiten centrumplan

- ❖ Moderne units
- ❖ Winkeltrekkers (o.a. fast fashion)
- ❖ Horeca, terrassen en ontmoeten
- ❖ Identiteit/stadshart
- ❖ Evenementen
- ❖ Ruime supermarkt
- ❖ Wonen in centrum
- ❖ Kansen ondernemers



Samenvattend

- ❖ Huidige leegstand is nu zeer laag en niet te wijten aan gebrek draagvlak, maar aan onvoldoende locatiekwaliteit; nu te hoog huurniveau
- ❖ Indicatie toekomstige leegstand excl. *huidige leegstand* op kansarme winkellocaties is 5,5 – 8,7% en treedt op zwakke C- en D winkellocaties op. Bij ‘niets doen’ treedt op termijn ook leegstand op bij gebrek aan voldoende locatiekwaliteiten
- ❖ Centrumplan voegt nieuwe kwaliteiten toe, bewerkstelligt verplaatsingen, locatiekeuze ondernemers neemt toe
- ❖ Verwachte leegstand aanvaardbaar in kader van ruimtelijke ordening
- ❖ *Advies: voer regie en werk samen aan versterking van bestaand en nieuw centrumdeel*