

# Analyses detailhandelsvisie



“Bij elkaar komen is een begin,  
bij elkaar blijven is vooruitgang,  
met elkaar samenwerken is succes.”  
*(Henry Ford)*

10 september 2015  
Stefan van Aarle

**B | Я O**  
Ruimte | om *in* te leven

- Sinds 1962
- Programma – Ontwerp – Ordenen
- Regionale en lokale Visies: samenwerking tot ontwikkelplan
- Supermarkten, PDV / GDV, internethandel, De Nieuwe winkelstraat
- Provinciale Monitor, Binnenstadsmonitor, Regionale foto's



## Inhoud

- Trends en ontwikkelingen
- Analyses winkelaanbod en leegstand
- Spreiding aanbod en leegstand
- Structuur winkelgebieden
- Aandachtspunten

# Half leeg?

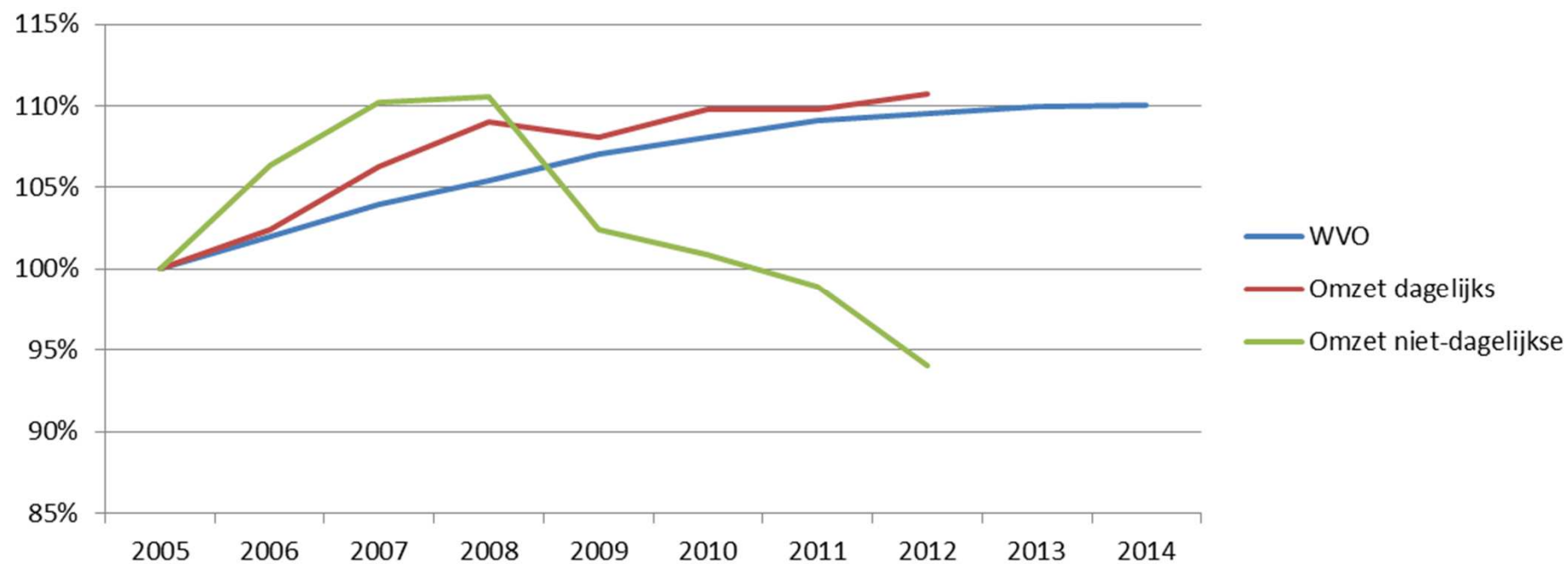
**BRIO**  
Ruimte om in te leven



## ‘Leegloop winkelcentra in versnelling’



# Balans is zoek





# Concurrentie neemt toe

In 10 jaar tijd sterke afname koopkrachtbinding niet dagelijks:

|                       |     | 2003 | 2014 |
|-----------------------|-----|------|------|
| •Kernen < 20.000 inw. | 40% | 34%  |      |
| •20.000 – 100.000     |     | 70%  | 60%  |
| •> 100.000            |     | 90%  | 80%  |

Onderlinge concurrentie neemt (nog meer) toe!

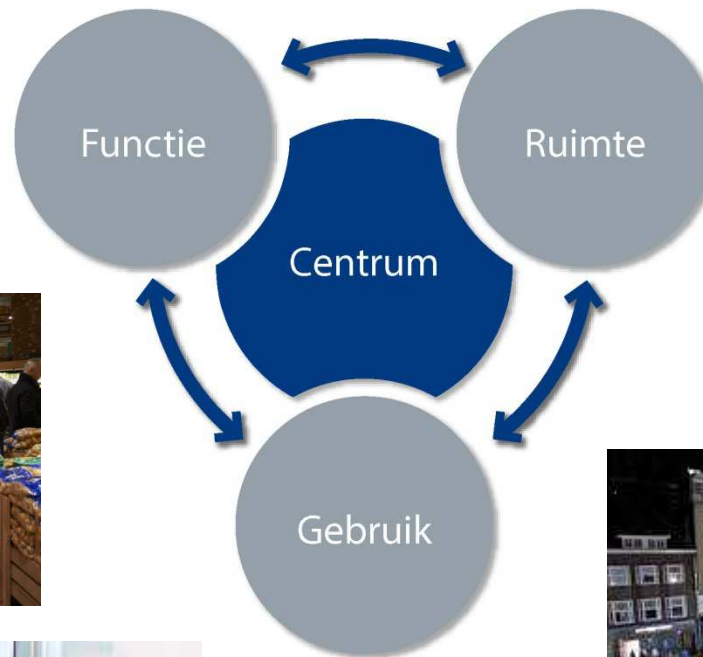
Of half vol?



**‘Beleving, kwaliteit, prijs en gemak’**



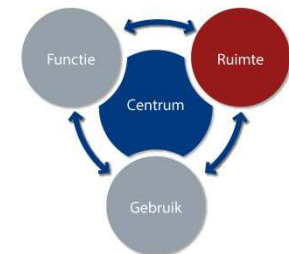
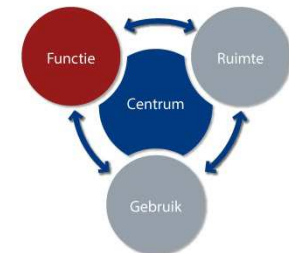
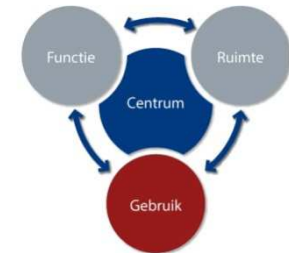
# Veranderingen in centrumgebieden





# Veranderingen in centrumgebieden

- Offline versus online
  - Van 'product' naar 'gebruik ter plekke'
  - Informatie en communicatie
  - Bezoekmomenten
- 
- Winkels
  - Horeca, leisure, cultuur
  - Ambacht, werken, zorg, onderwijs, wonen
- 
- Compact en intensief kernwinkelgebied
  - Randen met eigen sferen
  - Flexibilisering gebouw openbare ruimte beleving
  - Mobiliteit en infrastructuur



## Kinderen leren het alfabet



A: APPLE



B: BLUETOOTH



C: CHROME



D: DROPBOX



E: E-MAIL



F: FACEBOOK



G: GOOGLE



H: HP



I: ICT-PARTNERS



J: JAVA



K: KINECT



L: LAPTOP



M: MICROSOFT



N: NETFLIX



O: OUTLOOK



P: PICASA



Q: QUICKTIME



R: RSS



S: SPOTIFY



T: TWITTER



U: USB



V: VIMEO



W: WHATSAPP



X: XBOX



Y: YOUTUBE

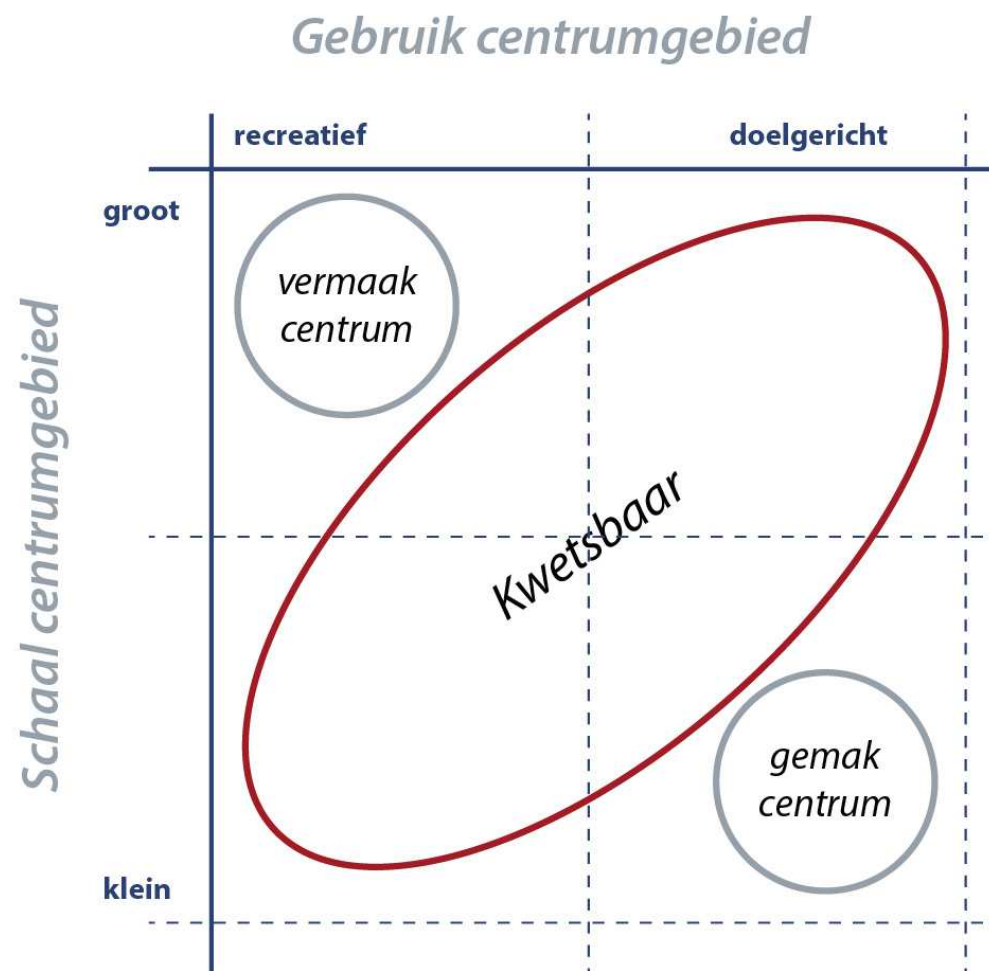


Z: ZAPP

# Veranderingen in centrumgebieden: functie



# Veranderingen in centrumgebieden: functie





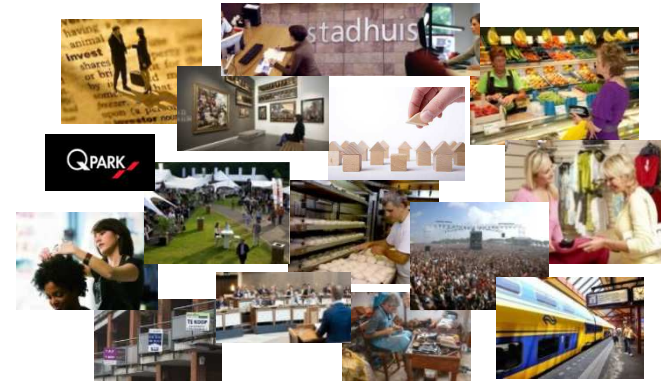
# Veranderingen in centrumgebieden: ruimte



## Stimuleringsregeling vastgoedfonds

- kernwinkelgebied
- transformatiegebied
- (vastgoed) aanloopstraat
- dagelijkse goederen  
(incl. ondersteunende horeca en dienstverlening)
- niet-dagelijkse goederen  
(incl. ondersteunende horeca en dienstverlening)
- dagelijkse en niet-dagelijkse goederen  
(incl. ondersteunende horeca en dienstverlening)

- Exploitanten
- Vastgoed
- Overheid



Samenwerking op basis van 'eigen' belang is bepalend voor rolverdeling en slagkracht.

## Consumentengedrag leidend

- Bewoner
- Bezoeker





# Voorbeeld project: actieve acquisitie



| Branchering Besterd          | Aantal panden | Totaal m² wwo | Gem. omvang pand | % wwo       |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------|-------------|
| Levensmiddelen               | 21            | 3.147         | 150              | 35%         |
| Persoonlijke verzorging      | 2             | 364           | 182              | 4%          |
| Dagelijks                    | 23            | 3.511         | 153              | 39%         |
| Warenhuis                    | -             | -             | -                | -           |
| Kleding en mode              | 16            | 2.232         | 140              | 25%         |
| Schoenen en lederwaren       | 4             | 257           | 64               | 3%          |
| Anwelier en optiek           | 4             | 282           | 71               | 3%          |
| Huishoudelijke en luxe art.  | -             | -             | -                | -           |
| Antiek en kunst              | 1             | 65            | 65               | 1%          |
| Sport en spel                | 2             | 276           | 138              | 3%          |
| Hobby                        | 4             | 660           | 165              | 7%          |
| Media                        | 2             | 196           | 98               | 2%          |
| Dier en plant                | 1             | 82            | 82               | 1%          |
| Bruin- en witgoed            | 4             | 447           | 112              | 5%          |
| Fietzen en autoaccessoires   | 1             | 45            | 45               | 1%          |
| Doelwit-elf                  | -             | -             | -                | -           |
| Wonen                        | 5             | 659           | 132              | 7%          |
| Detailhandel overig          | 5             | 329           | 66               | 4%          |
| Niet-dagelijks               | 19            | 5.520         | 113              | 61%         |
| <b>Totaal</b>                | <b>77</b>     | <b>9.041</b>  | <b>126</b>       | <b>100%</b> |
| Horecazaken                  | 25            |               |                  |             |
| Galerie                      | 1             |               |                  |             |
| Ambachten                    | 26            |               |                  |             |
| Financiële dienstverleners   | 3             |               |                  |             |
| Particuliere dienstverleners | 12            |               |                  |             |

Bron: Locust Retailverkenner



## VOORWOORD WETHOUDER ERIK DE RIDDER

Twee prachtige straten met een uniek en gevarieerd winkelaanbod en gezellige bedrijvigheid. Een plek waar ondernemen, winkelen én wonen als vanzelfsprekend hand in hand gaan. Dat zijn onze winkelintinnen Korvel en Besterd. Wij als gemeente Tilburg zijn trots op deze Linten, die met recht een unieke plek in ons winkelandschap innemen. De gemeente werkt daarom samen met de Stichting Tilburgse Linten om de economische functie van de beide straten nog verder te verbeteren. De Stichting vertegenwoordigt alle ondernemers van beide straten en werkt met een meerjarenp lan. Marketing, sfeer, beleving, uitstraling en acquisitie zijn slechts een aantal voorbeelden van de vele activiteiten van de Stichting.

Op beide linten zijn nieuwe ondernemers van harte welkom. De gemeente en de Stichting werken samen om u te helpen bij het vinden van uw ideale locatie en het verkrijgen van de juiste vergunningen. En uw collega-ondernemers staan ook voor u klaar. Ze delen graag hun praktische kennis en informatie om u op weg te helpen. Op Korvel en Besterd onderneemt u nooit alleen!

Deze brochure geeft u alvast een eerste indruk van de kwaliteiten van beide Linten en de kansen die er mogelijk voor u liggen. Maar ik wil u vooral van harte uitnodigen om een kijkje te komen nemen. Dat is namelijk de enige manier om de sfeer echt te beleven en het vakmanschap en de collegialiteit van de ondernemers te ervaren. Een bezoekje aan de straten maakt snel duidelijk waarom de gemeente Tilburg en de Stichting Tilburgse Linten zo trots zijn op deze winkelgebieden!

Dhr. Erik de Ridder  
wethouder ondernemerszaken





# Voorbeeld project: actieve acquisitie

## Venlo<sup>overwelkomt</sup>

### Passanten per week

- ☐ 0 - 5.000
- ☐ 5.000 - 10.000
- ☐ 10.000 - 25.000
- ☐ 25.000 - 50.000
- ☐ 50.000 - 75.000
- ☐ 75.000 - 100.000
- ☐ 100.000 of meer

### Gebied

- ☐ Maasboulevard e.o.
- ☐ Vleesstraat e.o.
- ☐ Parade e.o.
- ☐ Jodenstraat e.o.
- ☐ Q4

### Oppervlakte

Van  Tot

### Huurprijs

Min  Max

### Koopprijs

Min  Max

**NATIONALE  
PANDENBANK**



**Keulsepoort 4, Venlo**  
Huur: € 2.750,00 p/mnd  
Oppervlakte: 170 m²  
Paul Schreinemachers



**Klaasstraat 13, Venlo**  
Huur: € 3.229,17 p/mnd  
Oppervlakte: 104 m²  
VeTeBe



**Klaasstraat 23, Venlo**  
Huur: € 8.333,33 p/mnd  
Oppervlakte: 530 m²  
ACM Bedrijfsmakelaardij BV



**Klaasstraat 39, Venlo**  
Huur: € 3.000,00 p/mnd  
Oppervlakte: 83 m²  
RSP Makelaardij



**Kleine Beekstraat 3-5, Venlo**  
Huur: € 3.750,00 p/mnd  
Oppervlakte: 132 m²  
ACM Bedrijfsmakelaardij BV



**Koninginnesingel 70, Venlo**  
Via Venlo Partners



**Koninginnesingel 87, Venlo**  
Huur: € 3.000,00 p/mnd  
Oppervlakte: 270 m²  
VeTeBe



**Kwartelenmarkt 6, Venlo**  
Huur: € 2.000,00 p/mnd  
Oppervlakte: 75 m²  
ACM Bedrijfsmakelaardij BV



**Kwiethuvel 4, Venlo**  
Huur: € 1.250,00 p/mnd  
Oppervlakte: 120 m²  
Woonwenz



**Lomstraat 13, Venlo**  
Huur: € 20.833,33 p/mnd  
Oppervlakte: 532 m²  
RSP Makelaardij



**Maaskade 37, Venlo**  
Huur: € 633,00 p/mnd  
Oppervlakte: 74 m²  
Hauzer en Partners Makelaar...



**Maaskade-liglaats aan de Maas, Venlo**  
Huur: € 239,91 p/mnd  
Oppervlakte: Op vraag  
Via Venlo Partners Via Venlo Partners



**Maasstraat 22-24-26, Venlo**  
Oppervlakte: 825 m²  
MVGM Vastgoedmanagement  
MVGM Vastgoedmanagement



**Maasstraat 34-36, Venlo**  
Oppervlakte: 250 m²  
MVGM Vastgoedmanagement  
MVGM Vastgoedmanagement



**Maasstraat 38, Venlo**  
Oppervlakte: 125 m²  
MVGM Vastgoedmanagement



**Mgr Nolensplein 32, Venlo**  
Huur: € 2.250,00 p/mnd  
Oppervlakte: 364 m²  
VeTeBe



**Mgr Nolensplein 38B, Venlo**  
Huur: € 1.900,00 p/mnd  
Oppervlakte: 85 m²  
VeTeBe



**Mgr Nolensplein 63, Venlo**  
Huur: € 833,33 p/mnd  
Oppervlakte: 320 m²  
Paul Schreinemachers



**Oude Markt 7A, Venlo**  
Huur: € 2.666,67 p/mnd  
Oppervlakte: 150 m²  
Via Venlo Partners Via Venlo Partners



**Parade 1, Venlo**  
Huur: € 2.600,00 p/mnd  
Oppervlakte: 60 m²  
Zuidveste Zuidveste Horecamakelaars



# Voorbeeld project: online strategie



DEK IEDERE DINSDAG EN  
ERDAG DE MARKT



ALTIJD ALLES DICHTBIJ. HIER MOET JE  
ZIJN!



VOLOP WINKELLEN: LAAT JE  
INSPIREREN



ECHT GENIETEN IN EEN CAFÉ OF  
RESTAURANT

# Voorbeeld project: schoon, heel en veilig





# Voorbeeld project: gastvrij centrum







# Winkelaanbod per kern 2010 en 2015

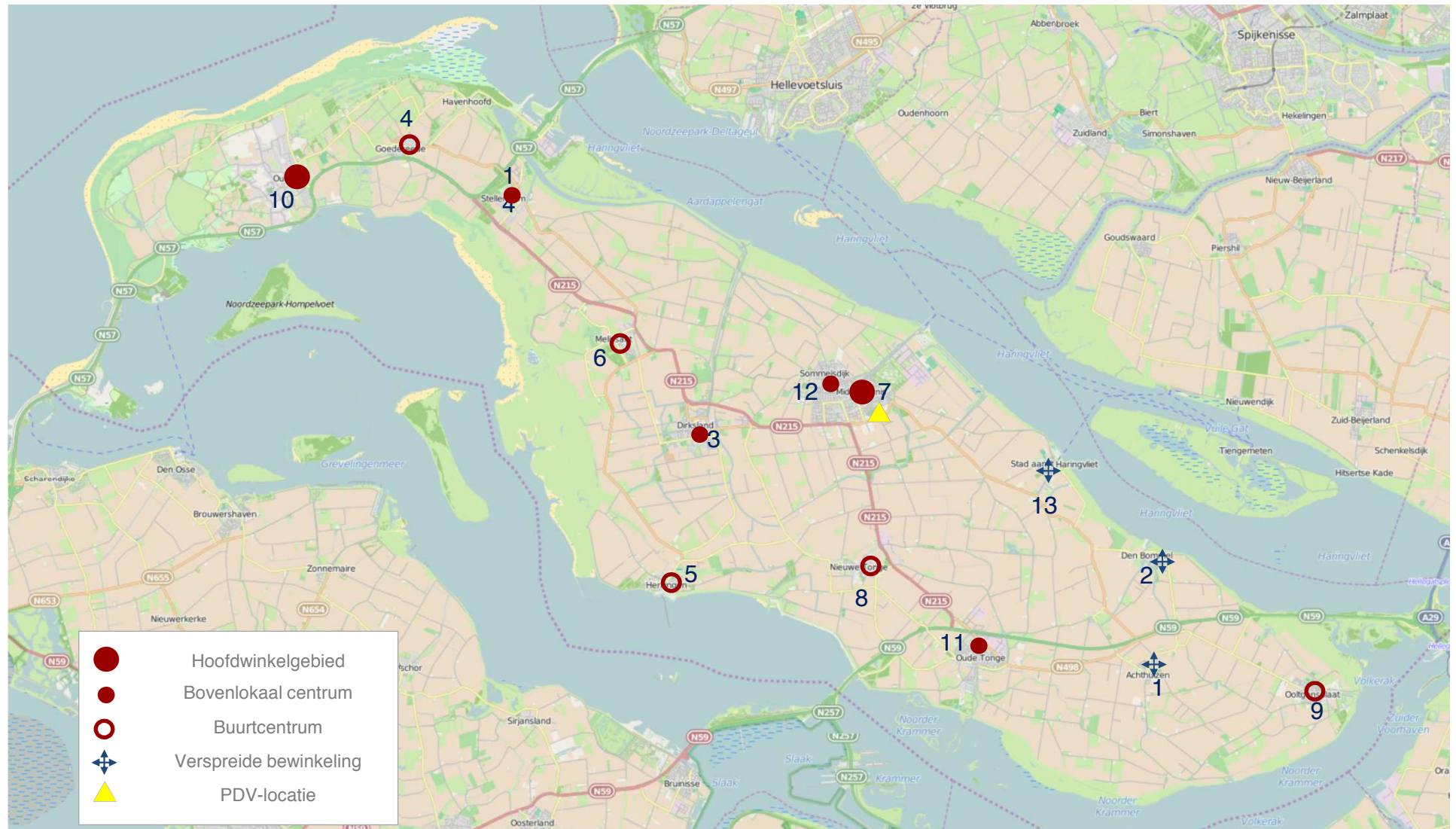
| Woonplaats              | 2010                 |               | 2015                 |               |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                         | Aantal verkooppunten | WVO           | Aantal verkooppunten | WVO           |
| Achthuizen              | 1                    | 25            | 1                    | 25            |
| Den Bommel              | 1                    | 333           | 4                    | 792           |
| Dirksland               | 21                   | 3.824         | 21                   | 3.554         |
| Goedereede              | 9                    | 1.659         | 7                    | 1.565         |
| Herkingen               | 4                    | 416           | 4                    | 585           |
| Melissant               | 6                    | 2.161         | 3                    | 1.321         |
| Middelharnis            | 113                  | 23.865        | 107                  | 27.147        |
| Nieuwe-Tonge            | 9                    | 1.684         | 8                    | 1.012         |
| Ooltgensplaat           | 13                   | 1.733         | 8                    | 1.407         |
| Ouddorp Zh              | 68                   | 15.107        | 62                   | 13.369        |
| Oude-Tonge              | 31                   | 12.011        | 31                   | 12.968        |
| Sommelsdijk             | 22                   | 9.062         | 19                   | 8.168         |
| Stad aan 't Haringvliet | 1                    | 175           | -                    | -             |
| Stellendam              | 23                   | 6.203         | 20                   | 7.072         |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>322</b>           | <b>78.258</b> | <b>295</b>           | <b>78.985</b> |

# Leegstand per kern 2010 en 2015

| Woonplaats              | 2010                 |               | 2015                 |              |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|--------------|
|                         | Aantal verkooppunten | WVO           | Aantal verkooppunten | WVO          |
| Achthuizen              | 1                    | 125           | 0                    | 0            |
| Den Bommel              | 2                    | 206           | 0                    | 0            |
| Dirksland               | 6                    | 2446          | 2                    | 890          |
| Goedereede              | 0                    | 0             | 0                    | 0            |
| Herkingen               | 2                    | 123           | 0                    | 0            |
| Melissant               | 3                    | 217           | 1                    | 40           |
| Middelharnis            | 11                   | 1495          | 18                   | 2428         |
| Nieuwe-Tonge            | 1                    | 40            | 0                    | 0            |
| Ooltgensplaat           | 2                    | 140           | 2                    | 160          |
| Ouddorp Zh              | 4                    | 686           | 8                    | 1738         |
| Oude-Tonge              | 9                    | 1524          | 7                    | 1340         |
| Sommelsdijk             | 4                    | 321           | 5                    | 1633         |
| Stad aan 't Haringvliet | 0                    | 0             | 0                    | 0            |
| Stellendam              | 5                    | 3193          | 1                    | 500          |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>50</b>            | <b>10.516</b> | <b>44</b>            | <b>8.729</b> |



**ВЯО**  
Ruimte om *in* te leven



# Typering winkelgebieden

| Winkelgebied                                   | Aantal<br>verkoop-<br>punten | WVO    | Winkelgebiedstype       |
|------------------------------------------------|------------------------------|--------|-------------------------|
| 1. Achthuizen                                  | 1                            | 25     | Verspreide bewinkeling  |
| 2. Den Bommel                                  | 4                            | 792    | Verspreide bewinkeling  |
| 3. Dirksland (Centrum)                         | 21                           | 3.554  | Bovenlokaal centrum     |
| 4. Goedereede                                  | 7                            | 1.565  | Buurtcentrum            |
| 5. Herkingen                                   | 4                            | 585    | Buurtcentrum            |
| 6. Melissant                                   | 3                            | 1.321  | Buurtcentrum            |
| 7. Middelharnis (Centrum / Zuidelijke Randweg) | 107                          | 27.147 | Hoofdwinkelgebied / PDV |
| 8. Nieuwe-Tonge (Centrum)                      | 8                            | 1.012  | Buurtcentrum            |
| 9. Ooltgensplaat (Centrum)                     | 8                            | 1.407  | Buurtcentrum            |
| 10. Ouddorp (Centrum)                          | 62                           | 13.369 | Hoofdwinkelgebied       |
| 11. Oude-Tonge (Centrum)                       | 31                           | 12.968 | Bovenlokaal centrum     |
| 12. Sommelsdijk (Centrum)                      | 19                           | 8.168  | Bovenlokaal centrum     |
| 13. Stad aan 't Haringvliet                    | 0                            | 0      |                         |
| 14. Stellendam (Centrum)                       | 20                           | 7.072  | Bovenlokaal centrum     |

- Productiegebonden detailhandel
- Boerderijverkoop
- Recreatiecomplexen
- Afhaalpunten internet
- Tankstations
- Bij woningen
- Ambulante handel
- Seizoenswinkels



# Functioneren detailhandel eiland

|                                                   | Dagelijks | Niet-dagelijks |
|---------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Aantal inwoners gemeente                          | 48.200    | 48.200         |
| Bestedingen per hoofd (in €)                      | 2.462     | 2.238          |
| Bestedingspotentieel (in mln. €)                  | 118,7     | 107,9          |
| Koopkrachtbinding                                 | 93%       | 57%            |
| Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)           | 110,4     | 61,5           |
| Koopkrachttoevloeiing (% totale omzet)            | 10%       | 15%            |
| Omzet door toevloeiing (in mln. €)                | 12,3      | 10,9           |
| Totale omzet (in mln. €)                          | 122,6     | 72,3           |
| Omvang huidig wvo totaal (in m² wvo)              | 19.289    | 59.696         |
| Omzet per m² wvo o.b.v. huidig aanbod (in mln. €) | 6.375     | 1.250          |
| Gemiddelde omzet per m² wvo (in €)                | 7.467     | 1.819          |
| Uitbreidingsruimte (m² wvo, afgerond)             | nvt       | nvt            |

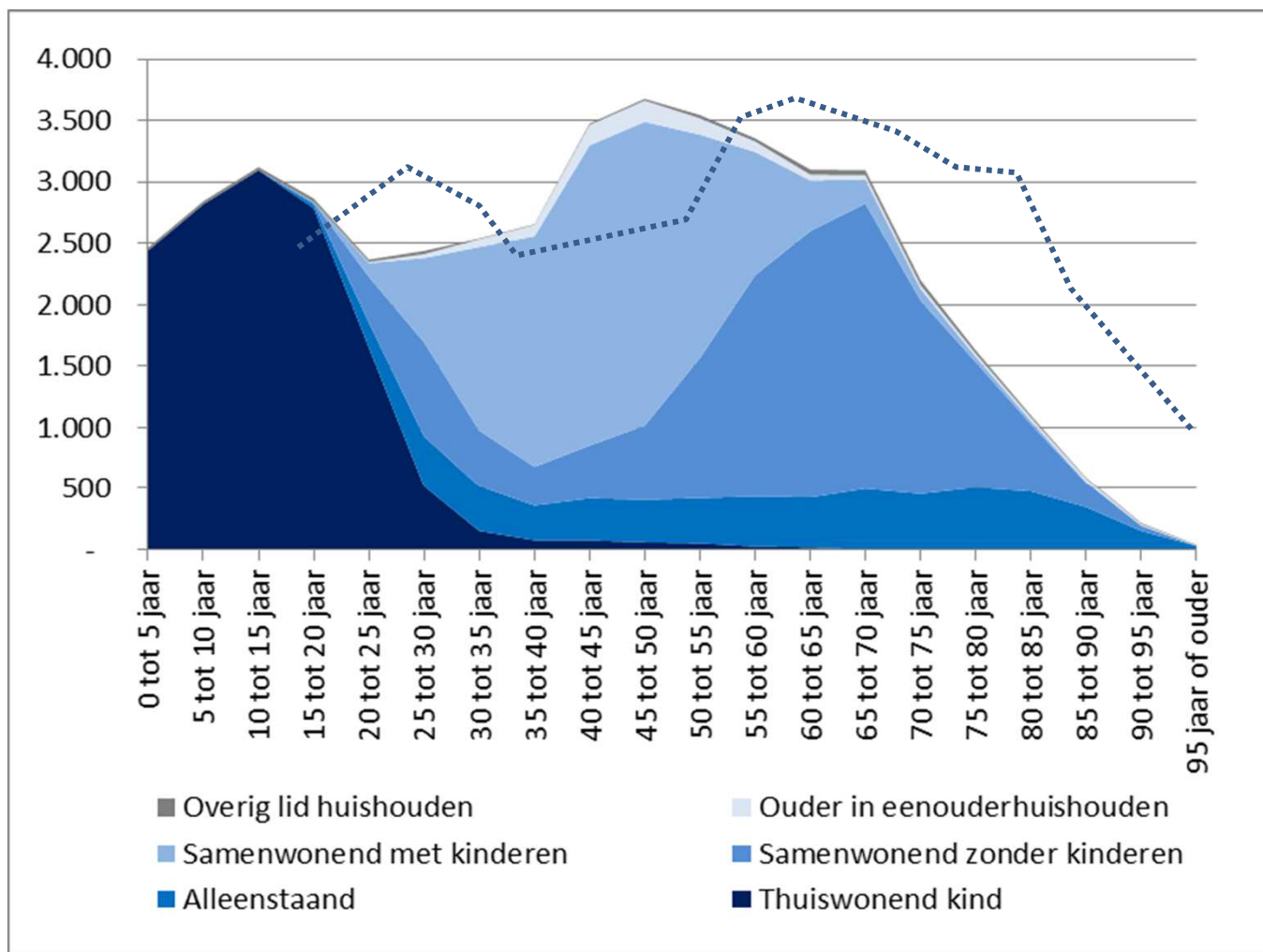
| Sterkten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zwakten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Winkelhart van het eiland</li><li>- Combinatie boodschappen doen en recreatief winkelen</li><li>- Enkele sterke zelfstandig ondernemers</li><li>- Combinatie van functies (winkels, horeca, cultuur)</li><li>- Cultuur-historische elementen</li><li>- Winkelgebied grenzend aan haven</li><li>- Parkeercapaciteit</li><li>- Gratis parkeren</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Langgerektheid van winkelgebied</li><li>- Winkels geen aangesloten front</li><li>- Negatieve tendens leegstand</li><li>- Steeds minder zelfstandig ondernemers</li><li>- Desolate uitstraling havengebied</li><li>- Onvoldoende diversiteit horeca</li><li>- Staat onderhoud vastgoed</li><li>- Toegankelijkheid minder validen</li><li>- Verlaten indruk Diekhuisplein</li><li>- Uitstallingen kernwinkelgebied</li><li>- Uitstraling Spuiplein</li><li>- Uitstraling plein Kerkepad/Nieuwstraat/Spuikwartier</li><li>- Trekkers buiten het centrum</li></ul> |

| Sterkten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zwakten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Compleet voorzieningenniveau</li><li>- Recreatieve functie</li><li>- Combinatie winkelen/horeca/cultuur</li><li>- Dorpstienden fase 1 met parkeren</li><li>- Twee volwaardige supermarkten</li><li>- Autovrije winkelstraat</li><li>- Sterke weekmarkt</li><li>- Gratis parkeren</li><li>- Goede bereikbaarheid via N215</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aantakking hoofdstraat en zijstraten</li><li>- Schommelingen leegstand</li><li>- Relatie met Ouddorp-Bad</li><li>- Ontbreken goede fietsvoorzieningen</li><li>- Verouderde voorzieningen</li><li>- Segmentering aanbod</li><li>- Parkeren piekmomenten</li><li>- Bewegwijzering</li></ul> |



| Sterkten                                                                                                                                                                                                         | Zwakten                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Modern winkelcentrum</li><li>- Goed functionerend</li><li>- Evenwichtig en compleet aanbod</li><li>- Parkeercapaciteit</li><li>- Goede bereikbaarheid via N215</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Leegstand Nieuwstraat</li><li>- Relatie haven en winkelfunctie (solitaire bezoekmotieven)</li></ul> |

# Demografie



- Winkelgedrag is snel aan het veranderen
- Behoud basisvoorzieningen in kleine kernen
- Wat laten we toe buiten de centra?
- Kwaliteitsslag Middelharnis centrum
- Beperkt recreatief aanbod
- Perifere detailhandel versnipperd
- Positie van de supermarkten
- Niet-reguliere vormen van detailhandel
- Stimuleren ondernemerschap
- Geen uitbreidingsruimte
- Bevorderen inkomsten uit toerisme en recreatie

# Contactgegevens BRO



Postbus 4  
5280 AA BOXTEL  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl

Stefan van Aarle, adviseur retail en centrummanagement  
stefan.van.aarle@bro.nl

**[www.bro.nl](http://www.bro.nl)**

