

DETAILHANDELSVISIE PEKELA

2023 - 2026



september 2023

Concept Detailhandelsvisie Pekela



Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling:	4
1.3 Vraagstelling:.....	4
1.4 Werkwijze.....	4
2. Trends en ontwikkelingen	5
3. Huidige winkelstructuur	7
3.1 Nieuwe Pekela	7
3.2 Oude Pekela	8
3.3 Totaal Pekela	10
3.3.1 Leegstand Pekela	12
3.3.2 Horeca-aanbod in Pekela	13
3.3.3 Markten in Nieuwe en Oude Pekela	13
3.3.4 Beleid bedrijf aan huis.....	13
3.3.5 Toerisme	13
3.3.6 Benchmark	14
3.4 Koopstromen: Hoe kopen consumenten in Pekela	15
3.5 Waardering winkelcentra door consumenten	18
4. Beoogde winkelstructuur	18
5. Conclusies en aanbevelingen	19
Bijlagen;.....	20
1. Begeleidingscommissie	
2. Definities	
3. Begrippenlijst	
4. Distributieplanologische berekening Pekela totaal	
5. Koopstromenonderzoek 2022 provincie Groningen	
6. Factsheets van Oude Pekela en Nieuwe Pekela	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de toekomstvisie van de gemeente Pekela is aangegeven dat Pekela een woongemeente wil zijn. Bij deze woonomgeving behoren goede voorzieningen. Eén van deze voorzieningen is een goed winkelbestand. Om goede winkelvoorzieningen voor Pekela te behouden en daar waar het kan nog een kleine toevoeging te doen; daarover gaat deze visie op detailhandel.

Voor een goede winkelstructuur is het gewenst om naar de toekomst toe aan te geven waar je wel en geen winkels wil hebben. Dit geeft duidelijkheid en sturing over de plekken waar wel en waar geen detailhandel gewenst is. De Ondernemersorganisatie Pekela (OOP) heeft ook om een detailhandelsvisie gevraagd. Daarnaast heeft de provincie Groningen deze wens geuit. Dit heeft ertoe geresulteerd dat de provincie Groningen een bijdrage in de kosten heeft gedaan voor het opstellen van deze visie.

Deze visie wordt onderdeel van de omgevingsvisie en kan daarna vertaald worden in de omgevingsplannen van de gemeente.

1.2 Doelstelling

Het doel is te komen tot een actuele en goed onderbouwde visie op de gewenste detailhandelsstructuur in Pekela, op basis waarvan initiatieven van marktpartijen getoetst kunnen worden en besluiten kunnen worden gemotiveerd.

1.3 Vraagstelling

- A. Hoe ziet de huidige winkelstructuur in Pekela en de omgeving van Pekela eruit?
- B. Hoe zien de trends en ontwikkelingen eruit?
- C. Wat zijn de bevindingen van de consument?
- D. Wat is de gewenste winkelstructuur in Pekela?
- E. Conclusies en aanbevelingen

1.4 Werkwijze

Dit rapport is als volgt tot stand gekomen: de kwantitatieve analyse is gemaakt door BRDG Advies waarop de gemeente de visie heeft geschreven. De klankbordgroep heeft deze detailhandelsvisie begeleid. Op 12 oktober 2023 is er een bijeenkomst geweest met ondernemers. En de detailhandelsvisie heeft voor vier weken ter inzage gelegen, daarop zijn xxx zienswijzen binnengekomen.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de landelijke trends en ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 wordt de huidige winkelstructuur beschreven van zowel Nieuwe als Oude Pekela.

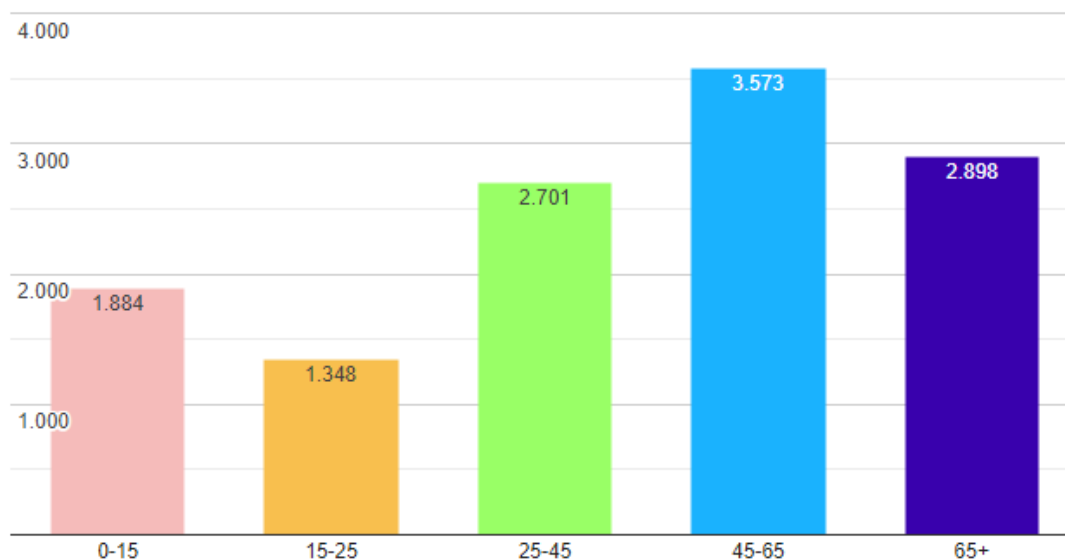
In hoofdstuk 4 wordt de gewenste winkelstructuur aangegeven.

In hoofdstuk 5 worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

2.Trends en ontwikkelingen

De gemeente Pekela heeft per 1 januari 2023 circa 12.404 inwoners. De verdeling ziet er als volgt uit. Bron: alle cijfers.nl geraadpleegd 25-08-2023

Inwoners naar leeftijd in de gemeente Pekela [↗](#)



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2023 per leeftijdsgroep.

Meer dan de helft van het aantal inwoners (6.471) is 45 jaar of ouder. De vergrijzing gaat toenemen in Pekela.

Beleid gemeente Pekela:

In de toekomstvisie “Samen het verschil maken” is aangegeven dat Pekela een woongemeente wil zijn. Daarop is een ontwikkelkader wonen vastgesteld door de gemeenteraad in december 2022. Dit is het hoofdlijnenkader dat aangeeft waar eventuele uitbreiding van woonwijken kan plaatsvinden. Daarnaast is er gekeken naar het zgn “verdorpen”: minder woningen per m2 en meer groen. En er is aangegeven dat er in 2030 inwoners hun dagelijkse boodschappen kunnen inkopen in de nette, levendige winkelcentra. In het coalitieakkoord (2022-2026) is aangegeven dat de voorzieningen (waaronder dagelijkse boodschappen) op peil moeten blijven. Kwaliteit en bereikbaarheid staan daarbij voorop. In 2023 wordt er in de gemeente gewerkt aan het opstellen van diverse visies: o.a. aan de uitwerking van de plannen voor de bruggen over het Pekelder Hoofddiep, Gebiedsvisie Heeresmeer, Groenvisie en een visie voor Nieuwe Pekela (GGA).

Landelijke trends en ontwikkelingen

Schaalvergroting winkels

Van oudsher zijn de winkels in Pekela gevestigd in en rondom het Pekelder Hoofddiep. Dat is ontstaan doordat er veel bedrijvigheid was rondom sluzen en het Pekelder Hoofddiep. Daar waar veel levendigheid is, gaan ondernemers zich vestigen. Zo waren er in Pekela veel

bakkers, kroegen en diverse kruidenierszaken. In Pekela waren er een aantal strokartonfabrieken waar veel werkgelegenheid was. In die tijd werden er veel zaken aan huis gebracht door de bakker, slager, groenteboer en de melkboer. Met de opkomst van de supermarkten vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw verdwenen er steeds meer kleinere zaken. De full-service supermarkten werden steeds groter. Daarnaast boden en bieden deze supermarkten alles onder één dak aan. Sinds begin deze eeuw zijn veel winkels in oppervlaktes vergroot. O.a. supermarkten, fietsenwinkels, elektronikawinkels, bouwmarkten en meubelwinkels zijn hier voorbeelden van. Veelal zijn de grotere bouwmarkten en meubelwinkels in de periferie gevestigd. Daarnaast is er in de supermarktbranche nog steeds een concurrentieslag gaande. Waren er begin deze eeuw nog veel verschillende supermarkten (Edah, C1000, Coop etc.), deze zijn inmiddels overgenomen door onder andere Albert Heijn en Jumbo of Plus.

Branchevervaging/Blurring/beleving

Waar het in het begin van de eeuw heel duidelijk was welke winkel wat verkoopt, is dat nu aan het vervagen. Veel winkels bieden diverse producten aan die van oorsprong niet bij hun bedrijfsvoering hoort. Een bouwmarkt die koelkasten aanbied, maar ook supermarkten die kleding verkopen of laptops. Dit noemen we branchevervaging.

Blurring is mixen van functies. Bijvoorbeeld de kledingzaak die bij het passen een kopje koffie aanbied of een elektronikawinkel die een horecahoek creëert.

Een combinatie van winkelstraten met horeca en activiteiten/evenementen wordt vaak gezien als de oplossing voor het langer laten verblijven van klanten in de winkelstraten (beleving). Daarnaast wordt ingezet op unieke formules als voorbeelden hiervan zijn o.a. Spa, Cosmetics, Rituals, Douglas.

Opkomst vintage winkels

Veelal jongeren zijn zich bewust van de verspilling die de kledingbranche kan veroorzaken. Mede door de omzetsnelheid in de kledingbranche worden sommige kledingstukken gedumpt in de woestijn. Om deze verspilling tegen te gaan, ontstaan er vaak 2^e hands kledingzaken in aanloopstraten en winkelstraten. Ook de zgn. repaircafe's om kapotte machines te repareren zijn in opkomst.

Opvolgingsproblematiek

In de detailhandel is er sprake van een forse vergrijzing en relatief veel ondernemers die op leeftijd zijn (> 55+) en geen opvolger hebben. Daarmee zullen er op termijn winkels verdwijnen uit de winkelstraten. Een voorbeeld voor Pekela is de fietswinkel uit Oude Pekela.

Invloed Corona op winkelstraten

De invloed van Corona heeft effect op de winkelstraten. De omzet van de supermarkten en foodspecialzaken steeg, omdat deze winkels altijd open bleven tijdens Corona. De omzet van kledingzaken, schoenezaken en horeca bleef achter. Mede door gedwongen sluiting in een bepaalde periode. In deze periode zijn zowel internetwinkels voor kleding, elektronica

en de bezorging van boodschappen aan huis toegenomen, maar ook maaltijden aan huis (bijv. Pizzeria's, Shoarmazaken etc.) De ondersteuning die de overheid bood tijdens Corona (o.a. Tozo, Tonk, Now) en uitstel van betaling van belastingen, moeten nu worden terugbetaald. Naast de hoge energielasten en personeelskosten (verhoging minimumloon) neemt het risico voor omvallen van winkels en bedrijven toe.

Online ontwikkelingen

Met de opkomst van internet en de Coronacrisis zijn consumenten zich meer en meer op onlinemarkt (internet) gaan begeven. Het gemak om snel iets via een website te bestellen en thuis te laten bezorgen heeft sinds Corona meer en meer een vlucht genomen. Het online bestellen van zowel kleding, elektronica als de dagelijkse boodschappen bezorgen aan huis of bij een afhaalpunt nemen toe. Daarmee neemt het aantal bezorgdiensten en busjes op de weg en in de woonwijken toe.

Bij het online bestellen van de dagelijkse boodschappen zijn er verschillende diensten: de bekende supermarktketens die aan huis bezorgen. In de grotere steden zijn boodschappen-diensten ontstaan als Picnic en Gorilla's, Flink en Getir.

Picnic is een distributieplek/supermarkt op bedrijventerrein die bestellingen van klanten verwerken en thuisbezorgen. Flink, Gorilla's en Getir zijn winkels op een locatie in een groter centrum die binnen 10 minuten bestellingen bij klanten afleveren (veelal "vergeten boodschappen") tegen een hoger tarief dan in de supermarkten. In deze flitsbezorging is inmiddels een saneringsslag gaande.

3. Huidige winkelstructuur

In de gemeente Pekela zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- Centrum Nieuwe Pekela rondom de Poiesz (< 20% in Nieuwe Pekela): met ca. 4.000 inwoners;
- Winkelcentrum De Helling in Oude Pekela (80% van de winkels) met ca. 8.000 inwoners;
- Verspreide bewinkeling in het lint en PDV-zone of op de bedrijventerreinen (perifere detailhandels vestigingen, grotere zaken als autozaken, bouwmarkten etc.)

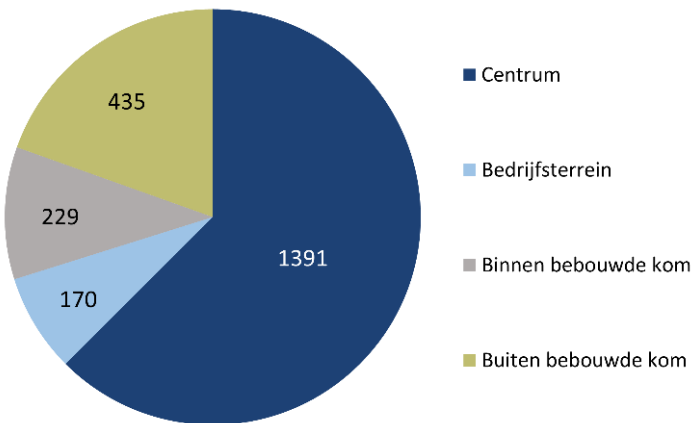
3.1 Nieuwe Pekela

De winkels in Nieuwe Pekela bevinden zich in het lint en rondom de Kerkstraat bij de enige supermarkt in het dorp Poiesz. Daarnaast bevinden zich winkels in het lint en grotere detailhandelsvestigingen op o.a. Holland Marsh en Pekelwerk (o.a. autozaken). Nieuwe Pekela is daarmee een kleine kern verzorgend winkelcentrum voor de dagelijkse voorzieningen.



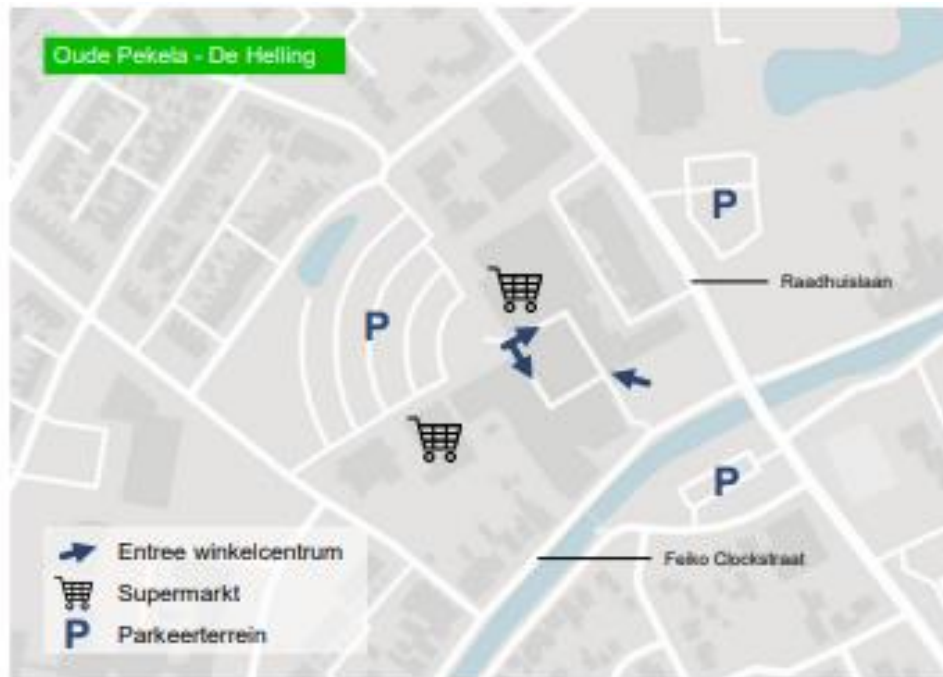
Verdeling aantal m2 per winkelgebied (inclusief horeca, exclusief leegstand) voor zowel Nieuwe Pekela

Nieuwe Pekela:

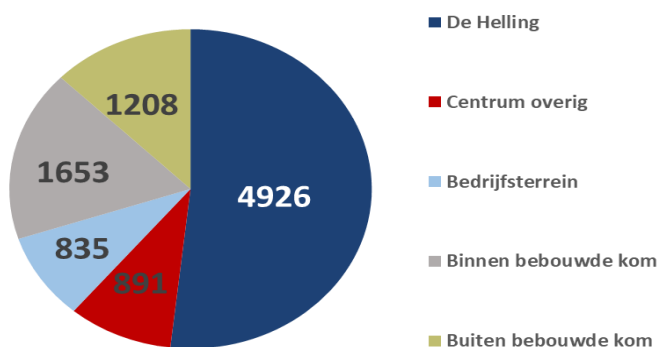


Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

3.2 Oude Pekela



De winkels in Oude Pekela bevinden zich in en rondom winkelcentrum De Helling in het centrum van Oude Pekela. De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in en rondom het winkelcentrum De Helling met het project "Centrumplan Oude Pekela". Dit heeft geleid tot een forse afname van de leegstand. In 2017 had Pekela nog een leegstandspercentage van ca. 30% dat is nu nog circa 3%. De zgn. frictieleegstand*. Ook bevinden zich diverse winkels in het lint, waaronder autozaken, dierenpeciaalzaak etc. Oude Pekela is een zgn. kern verzorgend winkelcentrum. (*= frictieleegstand zie de bijlage voor definitie)



Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

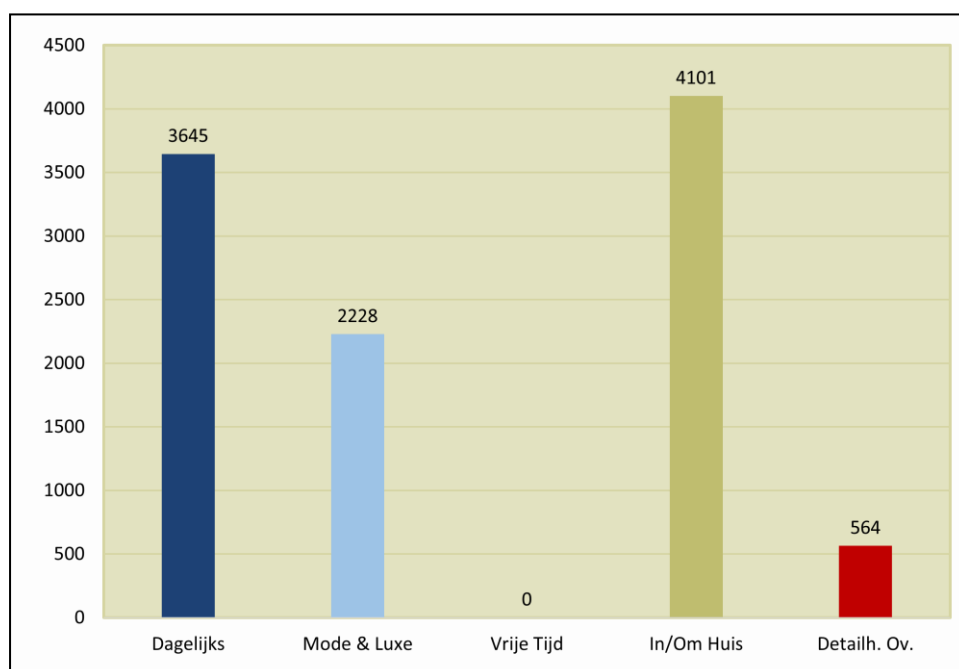
3.3 Totaal Pekela

Het totale detailhandelsaanbod in gemeente Pekela ligt op 10.538 m² winkelvloeroppervlak (WVO), exclusief leegstand. Van het aanbod ligt ruim 80% (8.548 m²) in Oude Pekela en minder dan 20% (1.990 m²) in Nieuwe Pekela. De bijna 11.000 m² WVO is verdeeld over in totaal 40 verkooppunten (VKP). Figuur 3.1 en 3.2 geven we voor gemeente Pekela het detailhandelsaanbod weer per groep*, respectievelijk in m² WVO en in aantal VKP. (*groep= zie bijlage voor definitie)

De totale omzet in de gemeente Pekela in de detailhandel op jaarbasis is € 47.149.57,=. Ter vergelijking in de totale provincie Groningen vindt een omzet plaats van drie en een half miljard euro, waarvan 1,5 miljard euro omgezet wordt in de stad Groningen. Zie onderstaande figuur voor de onderverdeling voor Pekela.

Figuur 3.1: Onderverdeling aantal m2 per branche:

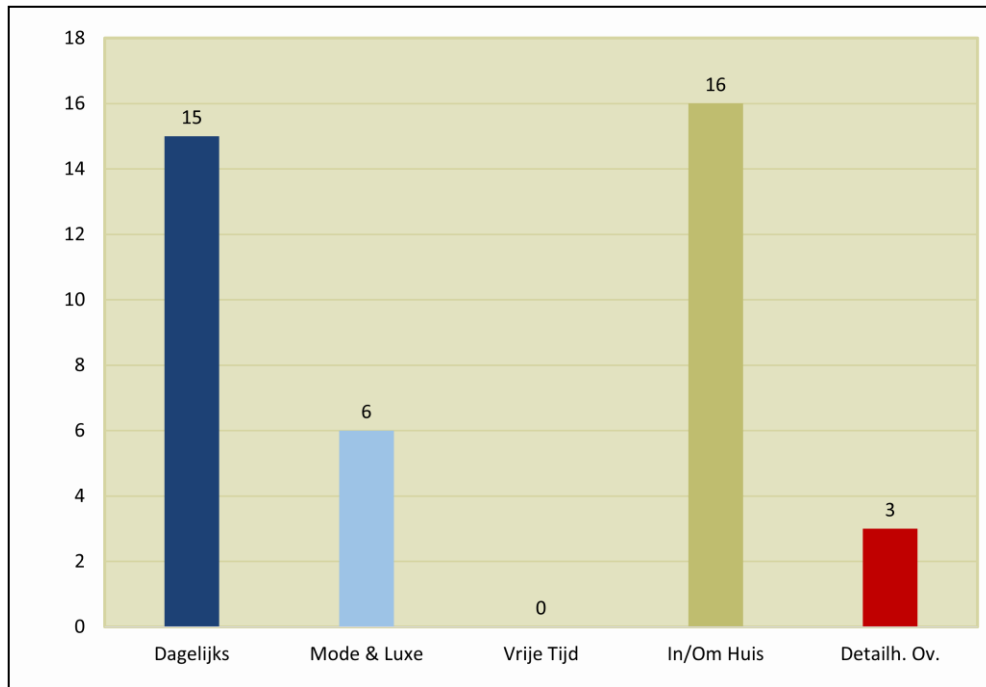
Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023



Het meeste aanbod valt in de groepen 'Dagelijks' en 'In/Om Huis', met gezamenlijk circa 7.750 m² WVO en 31 verkooppunten. De hoeveelheid winkelmeters in de dagelijkse sector wordt hoofdzakelijk gevormd door de drie supermarkten die een totaal WVO hebben van 2.945 m² (zie volgende paragraaf). Ander aanbod binnen de dagelijkse sector zijn bijvoorbeeld de verschillende bakkerijen, een slagerij en de drogisterij. In de groep 'In/Om Huis' zijn diverse grote winkels aanwezig, zoals dierenwinkel De Graankorrel (959 m²), Meubeloutlet Pekela (650 m²) en Tapijtparadijs (600 m²). De 6 verkooppunten in de groep 'Mode & Luxe' zijn goed voor in totaal 2.228 m² WVO, wat betekent dat de panden in deze groep relatief gezien vrij groot zijn. In deze groep treffen we onder andere de Action (943 m²) en HEMA (317 m²). Winkels in de groep 'Vrije Tijd' zijn in beide kernen

niet aanwezig en qua overige detailhandel zijn er slechts 3 winkels. In de gemeente staan slechts enkele winkelpanden leeg.

Figuur 3.2 Onderverdeling aantal vestigingen per branche:



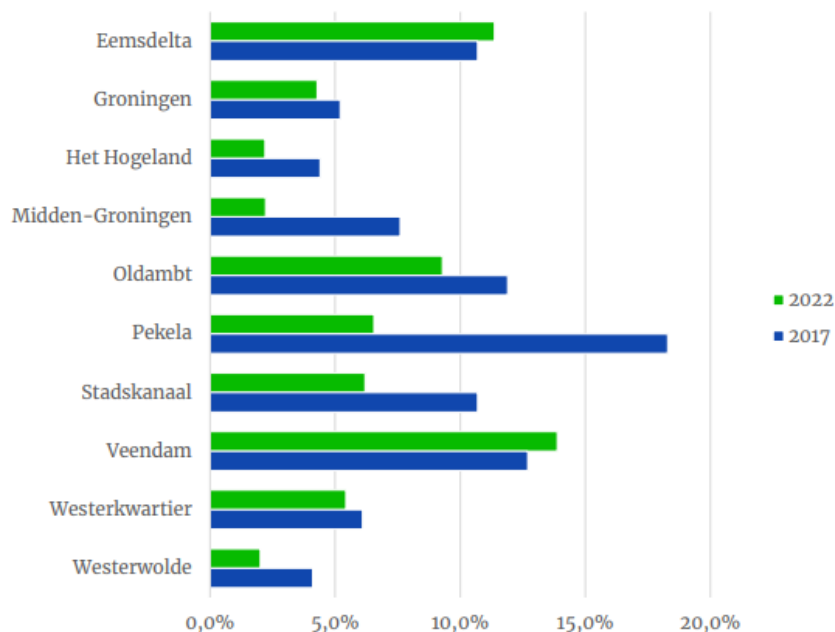
Bron: Locatus mei 2023, bewerking door BRDG Advies

Supermarkten in Pekela

Supermarkt	Locatie	Aantal m2
Jumbo	Oude Pekela	1585
Aldi	Oude Pekela	641
Poiesz	Nieuwe Pekela	719

3.3.1 Leegstand Pekela

Figuur 2.8 - Leegstandspercentage o.b.v. VKP per gemeente (2017 en 2022)⁶



Bron; Uit koopstromenonderzoek provincie Groningen, 2022

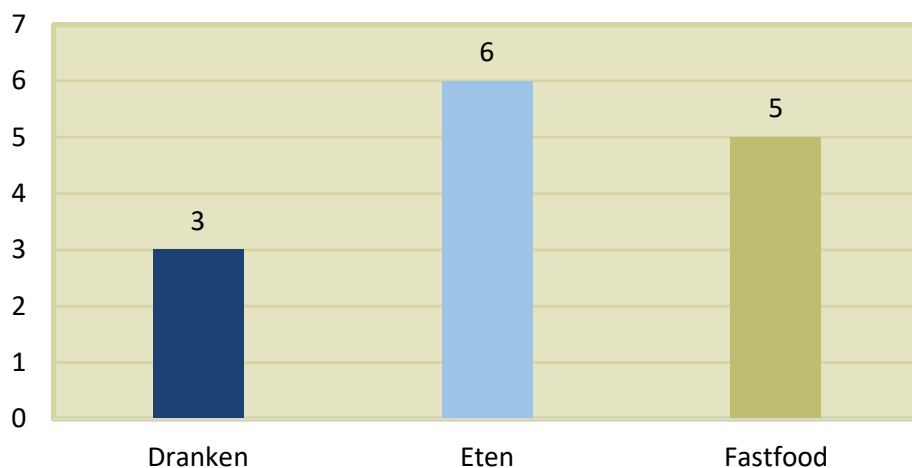
In 2023 is het leegstandspercentage nog verder naar beneden bijgesteld. Was dit in 2022 nog 6,6% (boven het provinciaal gemiddelde zie het voorbeeld hierboven). Nu is mede door het omzetten/slopen van een aantal panden (o.a. Krallocatie, Poortmanlocatie) dit percentage in 2023 circa 3,4% (= frictieleegstand*).

Er zijn vier leegstaande panden in gemeente Pekela, hiervan liggen twee panden in Winkelcentrum De Helling in Oude Pekela, één pand aan de Raadhuislaan in Oude Pekela en één pand aan de Kerkstraat in Nieuwe Pekela.

Voor de leegstaande panden is het niet precies duidelijk hoe lang ze momenteel leeg staan. Op basis van het aantal verkooppunten hebben Oude Pekela en Nieuwe Pekela te maken met leegstandspercentages van respectievelijk 4,0% en 2,3%. Gemeente breed ligt het leegstandspercentage op 3,4%. In gemeente Pekela ligt daarmee de feitelijke leegstand op een relatief laag niveau. Dit is een gunstige situatie, al betekent het wel dat nieuwe ondernemers of formules beperkte mogelijkheden hebben zich te vestigen.

*=zie voor de definitie van frictieleegstand de bijlage “definities”

3.3.2 Horeca-aanbod in Pekela



Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

Zoals te zien is in bovenstaande figuur bestaat het horeca aanbod in Pekela hoofdzakelijk uit eetgelegenheden, ofwel in de categorie 'Eten' ofwel in de categorie 'Fastfood'. Zo zijn er onder andere meerdere cafetaria's, een Chinees restaurant, een pizzeria en meerdere grillrooms. Daarnaast zijn er 3 cafés in Oude Pekela, die vallen onder de categorie 'Dranken'. De oppervlaktes van de horecagelegenheden liggen veelal onder of rond de 50 m², maar er zijn ook enkele uitschieters, zoals Brasserie Restaurant Pekelahof van 200 m² en twee Chinese restaurants van 150 en 130 m². Het totale horeca-aanbod is daarmee 1.000m²

3.3.3 Warenmarkten in Nieuwe en Oude Pekela

In de gemeente zijn twee markten: Op donderdagmiddag vindt de markt in Oude Pekela plaats op het parkeerterrein van winkelcentrum De Helling. In Nieuwe Pekela is de markt op woensdagmiddag aan de Kerkstraat vlakbij de Poiesz. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat een grote warenmarkt* van toegevoegde waarde kan zijn voor een winkelgebied. Inmiddels zijn deze warenmarkten dusdanig klein geworden waarbij afgevraagd kan worden of er nog sprake is van een warenmarkt of een verzamelplek voor standplaatsen.

* definitie warenmarkt zie bijlage

3.3.4 Beleid bedrijf aan huis

In 2013 is er beleid voor een bedrijf aan huis gemaakt. Dit beleid houdt het volgende in: detailhandel aan huis is in principe niet toegestaan. Uitzonderingen zijn: de verkoopstalletjes van eigen gemaakte producten aan huis. Verder is er op kleine schaal onder voorwaarden op dit moment mogelijk om dienstverlening aan huis te realiseren. Dit geldt dan bijvoorbeeld voor makelaars, verzekeringskantoren, kappers, nagelstudio's etc. Een van de criteria hierbij is geen overlast voor de omgeving en parkeren op eigen terrein. Gewenst is om dit beleid opnieuw te bekijken en te actualiseren.

3.3.5 Toerisme

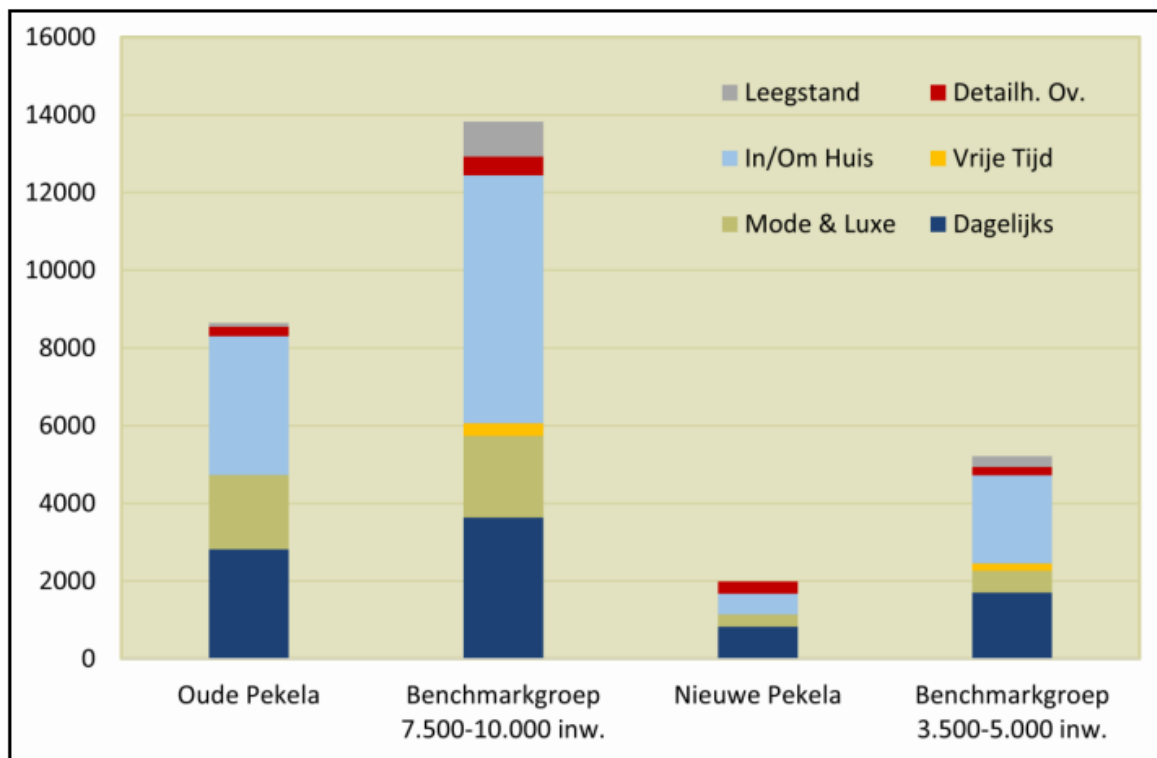
Pekela ligt centraal in Oost Groningen en heeft meerdere campings en camperplekken. In de directe omgeving zijn er vakantieparken. Deze branche kan voor Pekela perspectief bieden. De omzet in Pekela op jaarbasis van toeristen die inkopen doen in Pekela is € 600.000,=.

3.3.6 Benchmark (vergelijking Pekela met vergelijkbare kernen)

Het aanbod in Oude Pekela en Nieuwe Pekela kunnen we vergelijken met andere kernen met ongeveer hetzelfde inwonertal. Oude Pekela valt in de groep van 7.500 tot 10.000 inwoners en Nieuwe Pekela in de groep van 3.500 tot 5.000 inwoners. De tabel hieronder geeft voor beide dorpen een vergelijking weer met de benchmarkgroepen. Zowel Oude Pekela als Nieuwe Pekela hebben een fors kleiner aanbod in vergelijking tot andere kernen met eenzelfde omvang qua inwoners. Oude Pekela heeft in de dagelijkse sector zo'n 800 m² WVO minder dan vergelijkbare kernen en voornamelijk het aanbod in de groep 'In/Om Huis' is fors kleiner. Het aantal meters dat leegstaat is kleiner in Oude Pekela.

Voor Nieuwe Pekela geldt dat het in elke groep (met uitzondering van 'Detailhandel Overig') minder meters heeft dan vergelijkbare kernen. Zo ligt het gemiddelde aantal meters in de dagelijkse sector op circa 1.700 m² en in Nieuwe Pekela is er zo'n 800 m² aanwezig. Ook in dit dorp is het verschil in aanbod in de groep 'In/Om Huis' aanzienlijk. Het relatief kleine winkelaanbod van beide plaatsen is gezien de ligging niet verrassend. Grotere kernen als Winschoten en Veendam zijn op korte afstand van gemeente Pekela gelegen en hebben een royaal aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De trekkracht van Winschoten en Veendam is daardoor groot.

Vergelijking Pekela met benchmarkkernen

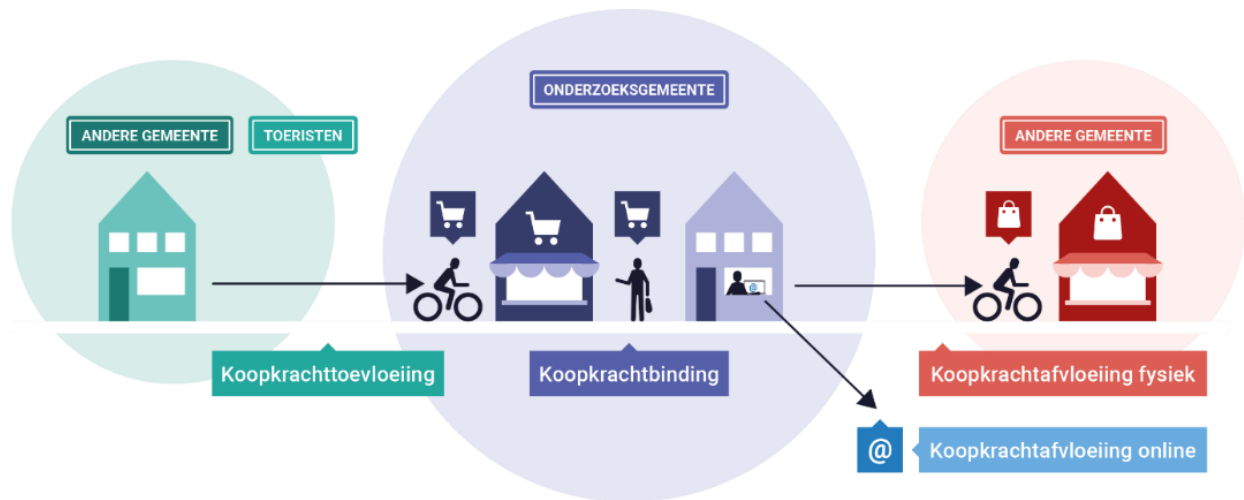


Bron: Locatus mei 2023, bewerking door BRDG Advies

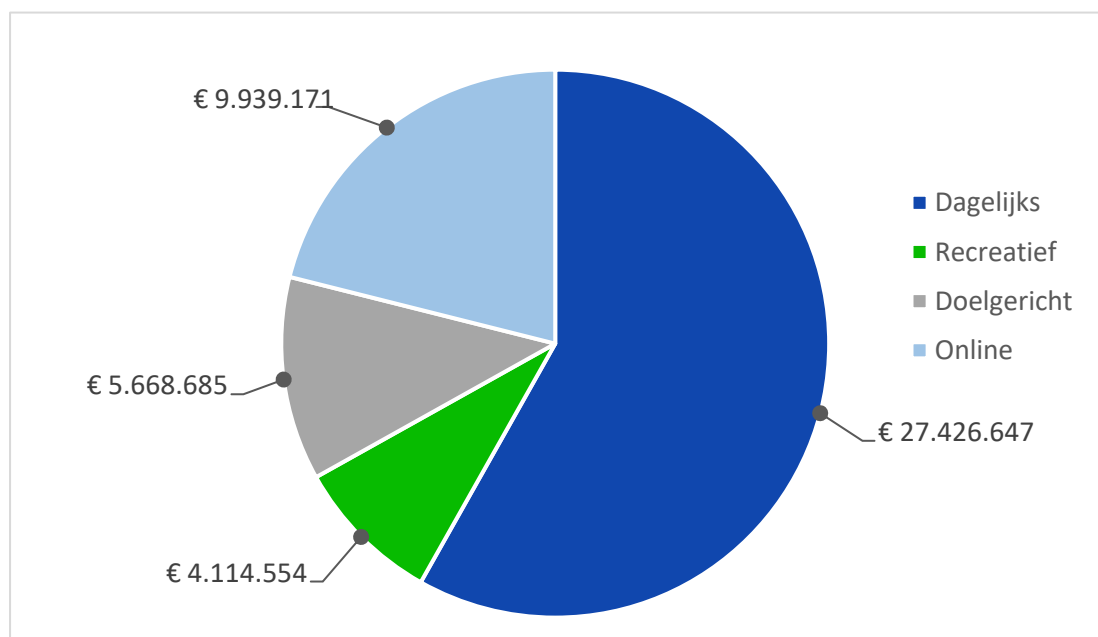
3.4 Koopstromen: hoe kopen consumenten in Pekela Eigen gemeente met eigen inwoners (= koopkrachtbinding).

Eigen inwoners die elders kopen = koopkrachtafvoer.

Koopkrachttoevoering, consumenten die van elders komen en in Pekela kopen.



Bestedingen per branche in Pekela



Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

De meeste bestedingen in Pekela vinden plaats bij de dagelijkse winkels zoals bijvoorbeeld supermarkten, bakkers, slaggers. Daarmee trekt een supermarkt consumenten naar een winkelgebied waar andere winkels van profiteren. Omdat het recreatieve aanbod in Pekela beperkt is, wordt hier minder aan uitgegeven. Online bestedingen zijn daardoor hoger dan recreatief en doelgericht. Met een groot aanbod in de buurgemeente Oldambt

(Winschoten) is dan ook te verklaren waar Pekelders naar toe gaan voor inkopen (afvloeiing).

Het merendeel van alle bestedingen in gemeente Pekela is afkomstig van inwoners uit de gemeente zelf. In de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector komt respectievelijk 16%, 36% en 24% van de omzet uit een andere gemeente. Dit zijn relatief hoge toevloeiingscijfers.

Consumentengedrag

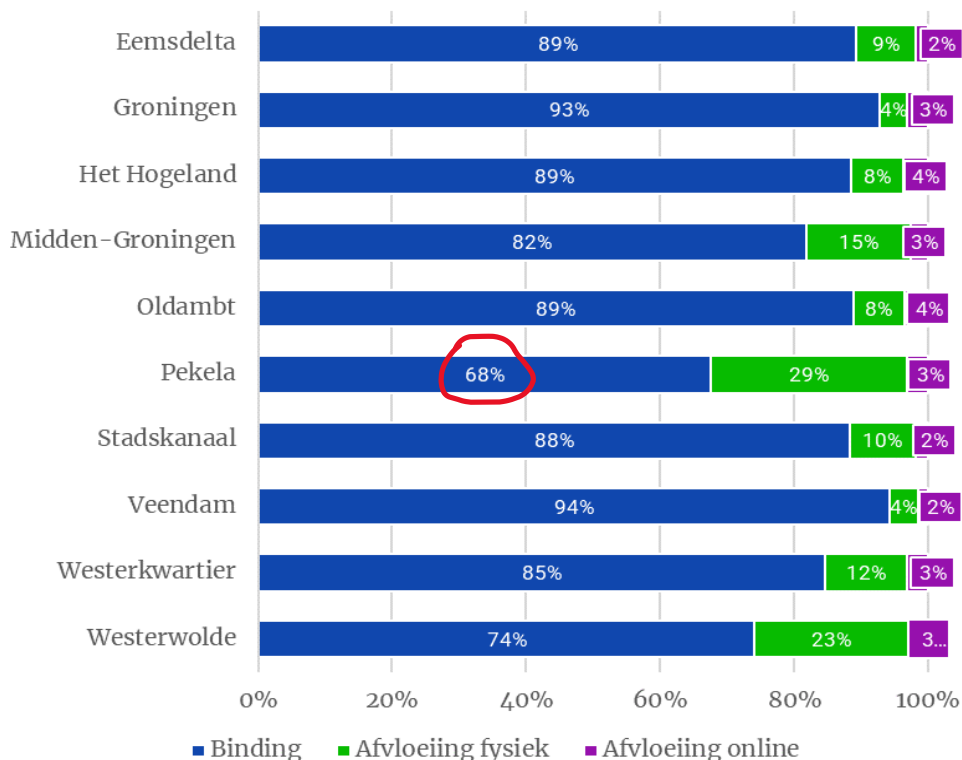
De meeste consumenten kopen de dagelijkse boodschappen bij voorkeur dicht bij huis. Men kan per voet, fiets, scootmobiel en per auto makkelijk bij de winkel komen. Een goed aanbod met daarbij goede parkeervoorzieningen voor de auto of fiets zijn belangrijk. Een voorbeeld hiervan in Pekela is winkelcentrum De Helling in Oude Pekela.

Voor recreatief winkelen is het winkelaanbod belangrijk. Meestal trekt de consument hier meer tijd voor uit dan voor de dagelijkse boodschappen. Bereikbaarheid is hierbij van belang, maar de consument doet meer moeite om er te komen. Bijvoorbeeld een dag winkelen in Groningen, Utrecht, Zwolle. Of de consument gaat voor gemak en besteld via Internet. Een voorbeeld in Pekela is Modehuis Tunteler in Nieuwe Pekela.

Doelgericht kopen is vaak naar 1 winkel en dan weer naar huis. Dit gedrag zie je bijvoorbeeld wanneer je naar de bouwmarkt, elektronicazaak gaat. Goede bereikbaarheid met parkeren voor de deur en daarna weer naar huis. Of de consument gaat voor gemak en besteld via internet. Een voorbeeld hiervan in Pekela is Futurama in Oude Pekela.

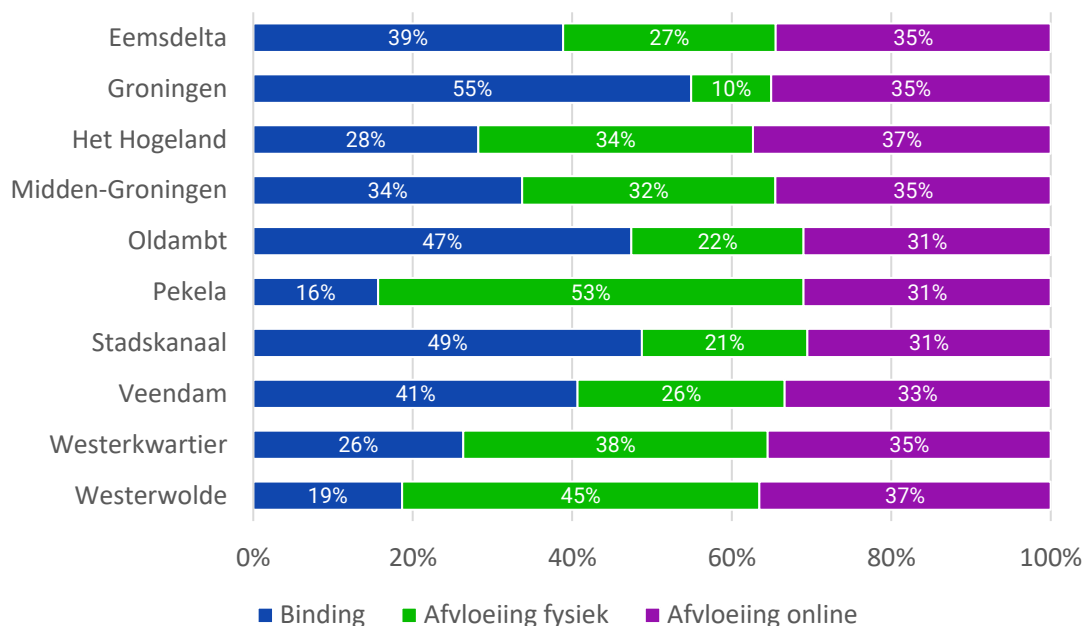
Dagelijkse sector koopkrachtbinding en afvloeiing

Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

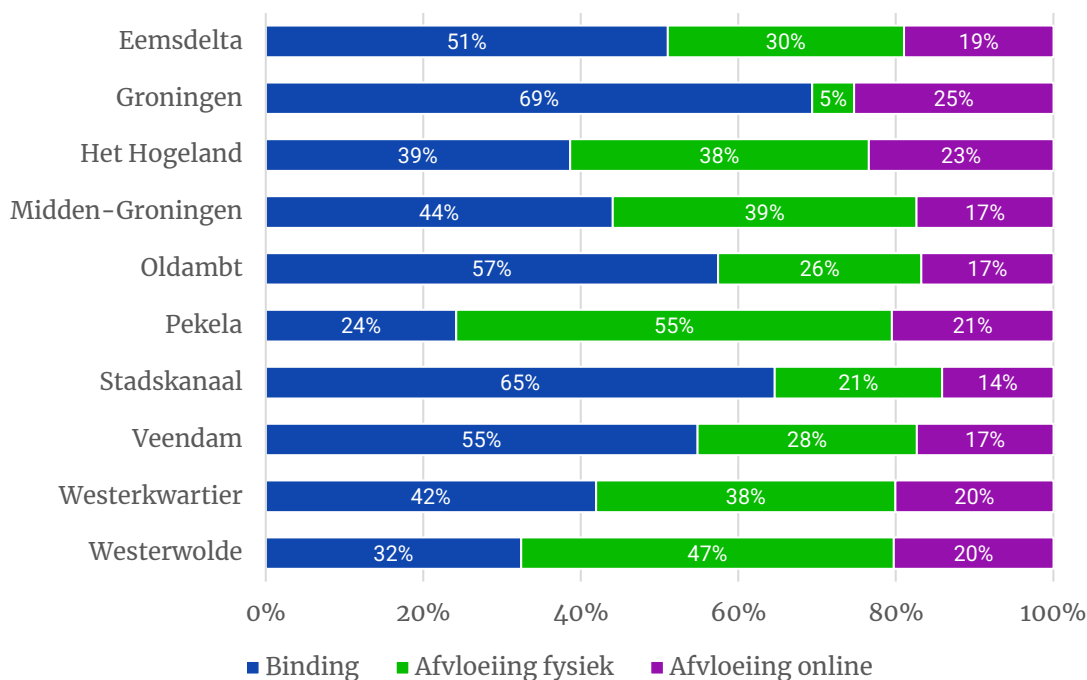


Met 68% is de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector in Pekela minder dan in de rest van de gemeenten in de provincie Groningen. Pekela is weliswaar de kleinste gemeente en heeft de kleinste winkelcentra, maar de binding zou nog beter kunnen. Voor elke euro wordt 0,68 cent uitgegeven in Pekela. De online aankopen zijn vergelijkbaar met omliggende vergelijkbare gemeenten.

Recreatieve sector koopkrachtbinding en afvloeiing



Doelgerichte sector koopkrachtbinding en afvloeiing



Bron Locatus, bewerkt door BRDG advies mei 2023

3.5 Waardering winkelcentra door consumenten

Oude Pekela

	2022	2017	benchmark
totaaloordeel	7,5	-	7,6
winkelaanbod	7,2	6,1	7,5
sfeer en uitstraling	6,9	6,4	7,1
veiligheid	7,2	-	7,5
netheid	7,0	-	7,4
aanwezigheid groen	6,1	-	5,8
faciliteiten	4,7	-	5,8
promotie, service, klantcontact	6,8	-	6,9
parkeren auto	8,2	7,8	7,8
stalling fiets	7,3	7,0	7,4
bereikbaarheid auto	8,4	7,6	7,8
bereikbaarheid fiets	8,4		8,3
bereikbaarheid OV	5,6		7,0
horeca	4,6	5,3	6,5

Nieuwe Pekela

	2022	2017	benchmark
totaaloordeel	7,1	-	7,6
winkelaanbod	6,3	-	7,5
sfeer en uitstraling	6,8	-	7,1
veiligheid	7,6	-	7,5
netheid	7,6	-	7,4
aanwezigheid groen	5,7	-	5,8
faciliteiten	5,8	-	5,8
promotie, service, klantcontact	7,2	-	6,9
parkeren auto	8,5	-	7,8
stalling fiets	8,3	-	7,4
bereikbaarheid auto	8,5	-	7,8
bereikbaarheid fiets	8,5	-	8,3
bereikbaarheid OV	7,0	-	7,0
horeca	4,5	-	6,5

Bron: factsheets uit koopstromenonderzoek 2022

De waardering voor beide winkelcentra is met een 7,5 en 7,1 ruim voldoende. De waardering van Oude Pekela ten opzicht van 2017 is verbeterd. In zowel Oude als Nieuwe Pekela scoren het parkeren van de auto, fietsstalling en daarmee de bereikbaarheid erg goed (8,4 en 8,5). Het winkelaanbod scoort een voldoende maar kan in Nieuwe Pekela nog iets omhoog (nu 6,3). Ook de netheid en veiligheid scoren een ruime voldoende. Een onvoldoende scoren de horeca, faciliteiten.

Bij het aspect faciliteiten gaat het bijvoorbeeld om wc, wifi, afhaalpunt en bankjes.

4. Beoogde winkelstructuur

Voor de leefbaarheid van zowel Nieuwe Pekela als Oude Pekela is het van belang dat er een goed samenhangend cluster in beide kernen overblijft. Op dit moment heeft zowel Nieuwe Pekela als Oude Pekela een functionerend winkelcentrum. Vanuit deze visie zetten we in op het behoud en versterken van deze voorzieningen. Detailhandel aan huis is daarom niet toegestaan.

- Nieuwe (detailhandels) initiatieven worden zo veel mogelijk in de desbetreffende winkelgebieden in Nieuwe Pekela en Oude Pekela toegestaan.
- Kleine uitbreiding in dagelijkse voorzieningen is gewenst; bekijk in overleg met pandeigenaren de mogelijkheden; ga vooral voor kwaliteit.
- De trekkracht van supermarkten in de beide kernen is groot. Behoud deze voor de desbetreffende winkelgebieden.
- Zoek slimme combinaties met bijvoorbeeld sociale voorzieningen (huisarts, dorps huis) in de buurt van winkelcentra; denk daarbij ook aan parkeren.

- Verbeteren van de verblijfskwaliteit door een aanvulling op horecagebied te onderzoeken.
- Geen verruiming van mogelijkheden voor detailhandelsactiviteiten op locaties buiten de gewenste structuur, anders dan reeds in bestemmingsplannen wordt toegestaan. Bestaande aanbieders kunnen gewoon blijven bestaan.
- Meewerken aan verzoeken tot herbestemming naar niet-winkelfuncties (bijvoorbeeld wonen) van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties (alle locaties die buiten de beoogde structuur vallen)
- Concentratie van winkels is gewenst in de desbetreffende winkelgebieden, dit geldt voor de zgn. winkelambachten als bijvoorbeeld kappers

(beperkte) Concentratie van winkels: Pekela heeft van oudsher verspreide winkels gehad. In het lint bevinden zich nog diverse winkels. Aan de ene kant is dat goed voor de bedrijvigheid en levendigheid van Pekela, aan de andere kant is het gewenst om deze winkels juist te concentreren. Dan kunnen winkels van elkaar profiteren. Om winkels te kunnen concentreren moet er wel ruimte zijn in de desbetreffende winkelgebieden. Door de beperkte leegstand in de winkelcentra, is er minder ruimte om dit concentratiemodel door te voeren. Daar waar het kan, is het gewenst om hier wel aan te werken.

5. Conclusies en aanbevelingen

Om de huidige winkelvoorzieningen op peil te houden is het gewenst om actief met de markt en de belanghebbenden te kijken welke voorzieningen nog missen en samen met de markt hierin te investeren.

- Winkelaanbod te behouden en eventueel uit te breiden in dagelijkse voorzieningen.
- Zijn er nog zaken in het lint die eventueel kunnen verplaatsen naar de desbetreffende winkelcentra?
- Onderzoek of er in Pekela sprake is van opvolgingsproblematiek en welke winkels er mogelijk verdwijnen.
- Onderzoek of het nodig is om de faciliteiten in winkelcentrum uit te breiden, inclusief bewegwijzering naar het winkelcentrum.
- In het kader van klimaatadaptatie (hitte stress) en groenvisie kan het groen nog uitgebreid worden?
- Onderzoek bestemmingsplannen op detailhandelsbestemmingen en centrumbestemmingen en check of deze nog actueel zijn, anders schrappen.
- Onderzoek in overleg met de huidige marktzoekers de beide marktlocaties.
- Evalueer het beleid bedrijf aan huis uit 2013.
- Onderzoek met de toeristische ondernemers het versterken van de toeristische voorzieningen.

Bijlagen

1. Begeleidingsgroep:

Henk Jan Lesterhuis (ondernemer/eigenaar Modehuis Tunteler Nieuwe Pekela)

Jakob Zwinderman (ondernemer en tevens voorzitter van OOP)

Albert Stadman (Lokaal Retailbelang)

Berwin Bijholt (ondernemer en eigenaar van Bijholt juwelier en opticien Oude Pekela)

Bertrand de Wit/Franka Haan (gemeente Pekela)

Astrid Wijninga (projectleider gemeente)

Mischa de Gier (BRdG Advies, kwantitatieve analyse)

2. Definities

Branche: Een groep van bedrijven die zich richt op de verkoop van één (dominante) artikelgroep (bijvoorbeeld schoenen) of op de verkoop van een veel voorkomende combinatie van artikelgroepen (bijvoorbeeld sport).

Brutovloeroppervlak (bvo) De totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, etc.).

Het winkelvloeroppervlak (WVO) bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.

Dagelijkse artikelen: Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Dienstverlening: Onder dienstverlening verstaan wij administratieve/financiële dienstverlening (bijv. assurantiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.)

Filiaalbedrijf/grootwinkelbedrijf/winkelformule/winkelketen: Detailhandelonderneming met 7 of meer eigen winkels.

Horecabedrijf: Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Leegstand:

- Frictie- of aanvangsleegstand: korter dan 1 jaar leeg;
- Langdurige leegstand: tussen 1 en 3 jaar leeg;
- Structurele leegstand: langer dan 3 jaar leeg

Locatus: organisatie die alle data verzameld van alle winkelgebieden in de BeNeLux. Data worden zowel door gemeenten, makelaars, projectontwikkelaars als onderzoeksbureaus gebruikt.

(Waren)Markt: In de jurisprudentie wordt bijvoorbeeld bij 6 tot 8 standplaatsen bij elkaar gesproken van (verkapte) marktvorming. Een voordeel van het als markt aanmerken van een groep standplaatsen is, dat de marktverordening van toepassing kan worden verklaard. En daarmee zijn een aantal zaken automatisch geregeld zonder dat die apart in elke vergunning hoeven te worden geregeld. (bron: VNG)

Perifere detailhandel Detailhandel (PDV): gevestigd buiten de reguliere winkelconcentraties, maar binnen bestaand of te ontwikkelen stedelijk gebied (bijv. op een bedrijventerrein) Voorbeelden hiervan zijn autobedrijven, caravanverkoop, meubelzaken etc.

Winkelgebied: Een geografisch geheel waarbinnen minimaal 5 winkels zijn gevestigd, eventueel in samenhang met andere consument verzorgende functies (horeca, dienstverlening)

Winkelgebieden:

Boodschappen, klein en groot: dagelijkse boodschappen, bakker, slager, groenteboer, bloemenzaak, drogist

Recreatief; mode en luxe zaken en kledingzaken

Doelgericht: PDV-zone: auto, boten caravans, elektronicazaken, doe het zelf zaken

Bijlage 3; Verklarende woordenlijst

Groepen	Hoofdbranches	Branches
Leegstand	Leegstand	Aanvang/Frictie; Langdurig; Structureel
	Verbouw	Verbouw
Dagelijks	Levensmiddelen	Groente/Fruit; Bakker; Vlaaien; Toko; Chocola; Koffie/Thee; Delicatessen; Kaas; Minisuper; Boerderijwinkel; Nachtwinkel; Poelier; Dieet/Voedingssuppl.; Slagerij; Slijter; Supermarkt; Tabak/Lectuur; Tabak speciaalzaak; Vis; Zoetwaren; Ziekenhuis Winkel; Levensmiddelen Overig
	Persoonlijke Verzorging	Apotheek; Drogist; Parfumerie; Haarproducten; CBD; Persoonlijke Verzorging Overig
Mode & Luxe	Warenhuis	Warenhuis
	Kleding & Mode	Bruidskleding; Damesmode; Dames & Heren Mode; Herenmode; Kindermode; Lingerie; Modeaccessoires; Textielsuper; Modewarenhuis
	Schoenen & Lederwaren	Lederwaren; Schoenen
	Juwelier & Optiek	Juwelier; Uurwerken; Optiek
	Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	Glas/Aardewerk; Huishoudelijke Artikelen; Huishoudlinnen; Cadeau Artikelen; Kookwinkel
	Antiek & Kunst	Antiek; Kunsthandel
Vrije Tijd	Sport & Spel	Buitensport; Ruitersport; Speelgoed; Modelbouw; Sportzaak; Hengelsport; Watersport; Sport Spec.
	Hobby	Electronica; Foto/Film; Handvaardigheid; Wol/Handwerk; Verzamelen; Muziekinstrumenten; Naaimachines; Stoffen
	Media	Boekhandel; Beeld/Geluid; Software/Games; Kantoorartikelen; Boek & Kantoor; Inktvullers
In/Om Huis	Plant & Dier	Aquariums; Bloem/Plant; Dibevo; Tuinartikelen; Tuincentrum; Tuinmeubelen
	Bruin & Witgoed	Radio & Tv; Computers; Huishoud Onderdelen; Telecom; Witgoed; Electro
	Auto & Fiets	Automaterialen; Fietsen; Scooters/Brommers
	Doe-Het-Zelf	Bouwmarkt; Bouwmateriaal; Deur/Kozijn; Breedpakket; IJzerwaren & Gereedschap; Verf/Behang
	Wonen	Babywoonwinkel; Slaapkamer/Bed; Keukens; Meubelen; Woonwarenhuis; Keukens/Badkamers; Badkamers; Verlichting; Parket/Laminaat; Tegels; Woninginrichting; Woningtextiel; Woondecoratie; Zonwering
Detailhandel Overig	Detailhandel Overig	Diversen; Kleding; Boeken; Partijgoed; Legerdump; Feestartikel; Paramedisch; Hoortoestel; New Age; Smartshop/Growshop; Erotica; Souvenirs; Odd-Shops; Haarden/Kachels; Natuursteen; Non-Food Overig
Horeca	Dranken	Café; Discotheek
	Eten	Lunchroom; Pannenkoeken; Café-Restaurant; Restaurant
	Fastfood	Bezorg/Halen; Fastfood; Grillroom/Shoarma
	Koffie & Desserts	Koffiehuis; IJssalon; Crêpes/Wafels/Donuts; Koffiebar
	Hotels	Hotel; Hotel-Restaurant
	Horeca Overig	Coffeeshop; Shisha lounge; Feestzaal; Horeca Overig

Bron: Locatus, bewerking door BRDG Advies

Bijlage 4 : Distributie planologische berekening

Een DPO berekening wordt toegepast in winkelgebieden om op basis van cijfers te bepalen hoeveel indicatieve ruimte er nog zou kunnen zijn voor eventuele uitbreiding van m² of niet.

DPO berekening voor totaal Pekela:

Gemeente Pekela	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Omzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.412	€ 927	€ 1.044
Inwoners	12.196	12.196	12.196
Koopkrachtbinding (%)	68%	16%	24%
Omzet verzorgingsgebied	€ 20.000.759	€ 1.809.375	€ 3.054.611
Toevloeiing koopkracht (%)	16%	36%	24%
Omzet toevloeiing	€ 3.809.668	€ 1.017.774	€ 964.614
Totale omzet	€ 23.810.428	€ 2.827.149	€ 4.019.224
Vloerproductiviteit	€ 6.819	€ 2.557	€ 1.402
Potentieel winkelaanbod m ²	3.492	1.106	2.866
Aanwezig winkelaanbod m ²	3.645	2.228	4.665
Ruimte/tekort in markt	-153	-1.122	-1.799

NB. Door grote onderlinge verschillen in type winkelgebieden, branches en winkelformules moeten distributieve berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. Een distributieve berekening geeft een indicatie van overbewinkeling of uitbreidingspotenties, maar kan niet exact tot op de m² uitrekenen wat economisch haalbaar is.

NB. De cijfers voor inwoners dateren uit 2022.