

Planbureau voor de Leefomgeving

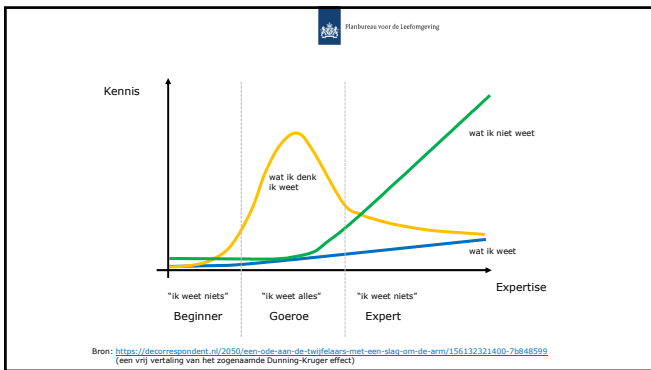
De wetenschap van het winkelen

Randstad Koopstromonderzoek
Haarlem, 8 februari 2017

David Evers (PBL/UvA)

Planbureau voor de Leefomgeving

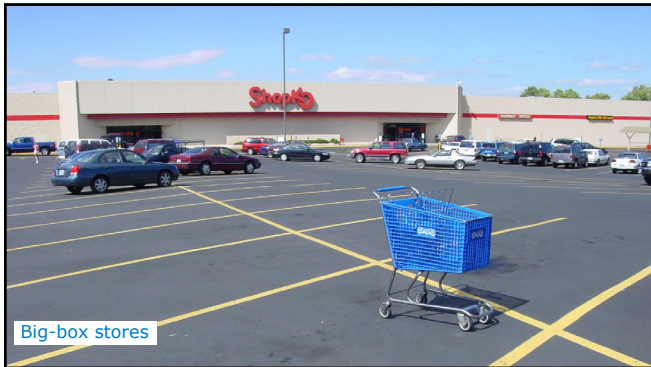
- www.pbl.nl
- Onderzoeksinstituut voor de Rijksoverheid
- Kennis voor beleid
 - Milieu
 - Natuur
 - Ruimte



Wat ontbreekt?



Out-of-town shopping mall



Big-box stores



dead downtowns



grayfields

Waarom?

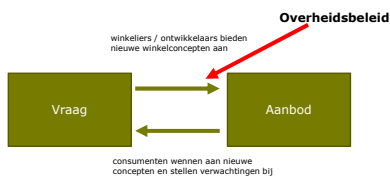
Vraagkant: Nederlanders willen gezellig en centraal winkelen



Aanbodkant: Nederlandse winkeliers willen centraal vestigen

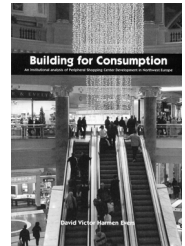


Detailhandelsontwikkelingen



Detailhandelsbeleid Nederland

- **Poldermodel**
 - VK: alles of niets conflictmodel
 - Eenzijdig handelen on-Nederlands
- **Ruimtelijke ordening**
 - Bestemming detailhandel nodig, vergunning nodig
- **Detailhandelsbeleid Rijk/provincie**
 - Planning naar functionele hiërarchie
 - PDV-beleid vanaf jaren 70



Verandering beleid

- **Rijk: versoepeling sinds 2000**
 - Nota Ruimte: decentralisatie
 - SVIR: afschaffing, maar ook invoering Ladder duurzame verstedelijking
- **Provincies: weinig verandering**
 - PDV/GDV beleid niet verdwijnen
 - Variatie tussen provincies
- **Einde in zicht?**
 - EU: is RO-beleid voor detailhandel (ongeoorloofde) marktverstoring?
 - Zo ja, krijgen wij dan Amerikaanse toestanden?
 - Komst van perifere shopping malls, strip malls, hypermarkten, big-box centra, grayfields, etc.
 - ... en uitgeholde binnensteden

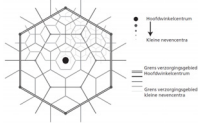


Reflectie op KSO Randstad 2016 vanuit de ruimtelijke ordening


Planbureau voor de Leefomgeving

Herkenbare bevindingen

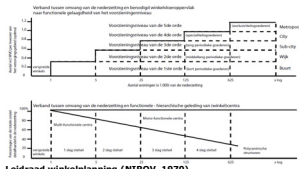
- Functionele hiërarchie**
 - Centraalplaattheorie (Christaller) omarmd door planologen om detailhandel te bestemmen in naoorlogse periode



KSO 2016, p. 21



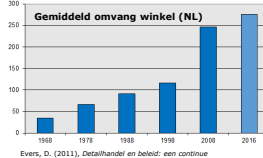
Leidraad winkelplanning (NIROV, 1970)



Planbureau voor de Leefomgeving

Herkenbare bevindingen

- Ruimtelijke schaalvergroting**
 - Winkels worden gemiddeld groter doordat de toename van de winkelvloeroppervlak groter is dan het aantal vestigingen



Gemiddeld omvang winkel (NL)

KSO 2016, p. 17

"Het totale winkelaanbod is in omvang (m² vvo) nauwelijks gewijzigd sinds 2011. Wel nam het aantal winkels met 6,4% af. De dagelijkse sector groeide, met name in m² vvo (+9,3%). Deze groei betreft voornamelijk de schaalvergroting van supermarkten. De niet-dagelijkse sector is zowel in m² vvo en aantal winkels in alle branchegroepen kleiner geworden (tot zelfs -24% in aantal vrijetijdswinkels)."

Evers, D. (2011). Detailhandel en beleid: een continue woelwerking. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Planbureau voor de Leefomgeving

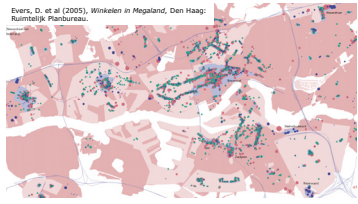
Herkenbare bevindingen

- Consumentengedrag**
 - Indeling in boodschappen doen, winkelen en doelgericht shoppen; ruimtelijke uitsortering en model split verschillen

KSO 2016, p. 37

"Boodschappen doen" is zeer afstandsgoed (leest dichtbij huis, meer fiets/lopen)

Voor "Mode" en "In/om huis" is winkelaanbod en autobereikbaarheid bepalender



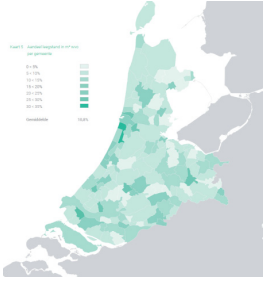
Evers, D. et al (2005). Winkelen in Megaland, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.

De leegstandsproblematiek

Planbureau voor de Leefomgeving

Leegstandsproblematiek

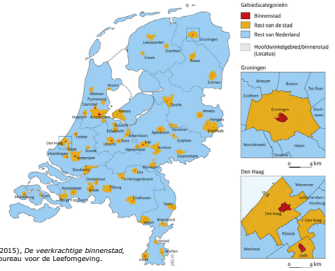
- Ruimtelijk relevant**
 - Impact op functioneren van een gebied
 - Impact op uitstraling en imago
 - Impact op investeringen
 - ... kan leiden tot inzet op vernieuwing, herbestemming of transformatie
- Maar per gemeente te grofmazig**
 - "In kleine gemeenten kan de leegstand van één of enkele panden al snel leiden tot grote leegstandspercentages" (KSO 2016, p. 18)



Planbureau voor de Leefomgeving

Leegstandsproblematiek

- PBL studie**
 - Selectie van 53 binnensteden
 - Op basis van winkels (>200)
- Afbakening gebieden**
 - Binnenstad
 - Rest van de stad
 - Rest van Nederland
- Vergelijking**
 - Tussen binnensteden
 - Tussen gebiedscategorieën



Evers, D. et al (2015). De veerkrachtige binnenstad. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Wonen in voormalige winkels rukt op

Aanbevelen Delen 150 Tweet G+ 1 REAGEER GERELATEERD NIEUWS

18:18 (18-3-16 - 06:28) BEWAAR ARTIKEL



ALS ER VEEL LEEGSTAND IS IS ER RUIMTE VOOR VAN ALLES

Loeje

Joep Beckers en Charlotte Posthuma met hun zoon Jufus wonen sinds een half jaar in een voormalige feitenwinkel © Sannie Donders.

De plaatselijke bakker en slager zijn langzaam uit het straatbeeld verdwenen, maar voor de lege winkels gloort een nieuwe toekomst. De panden, met imposante etalages, worden steeds vaker omgebouwd tot woningen. Deze winkelwoningen bieden ruimte, licht én inkijk.

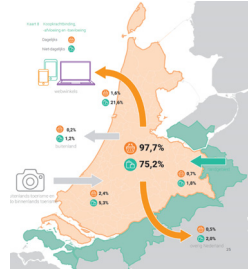

'Gazelle', prijkt boven de deur. Maar de lichtreclame is inmiddels gedoofd. Enkele maanden geleden zat deze reclame voor de feiten van een...

Maximale korting
Tot 56% korting

Vraag en aanbod: communicerende vaten?

Planbureau voor de Leefomgeving

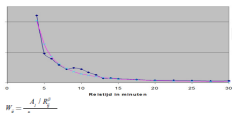

- KSO 2016 geeft een goede beeld van de verdeling van koopkracht over ruimte en deelsectoren (p. 25)
- Toename internetaankoop en leegstand: aanbod lijkt groter dan vraag
- Consument kan € slechts één keer uitgeven; hoeveel ruimte is er dan voor meer aanbod?

KO2016 als basis voor besluitvorming

Planbureau voor de Leefomgeving

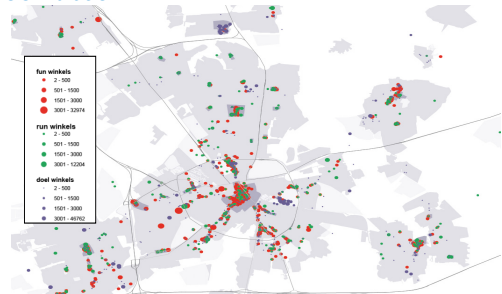
- Ruimtelijk interactiemodellering
 - $C = (\text{aantrekkelijkheid}) \times (\text{-afstand})$
 - Empirisch gekalibreerd (consumentengedrag)

$w_{ij} = \text{de waarschijnlijkheid dat een inwoner van } i \text{ winkelt in centrum } j$
 $A_{ij} = \text{de aantrekkelijkheid van het centrum } j \text{ (bijvoorbeeld door de omvang in VVD)}$
 $R_{ij} = \text{de rechte of afstand tussen } i \text{ en } j$
 $\beta = \text{de afstandseverstand, aangesloten of bepaald door empirisch onderzoek}$

Modellsimulatie

Planbureau voor de Leefomgeving



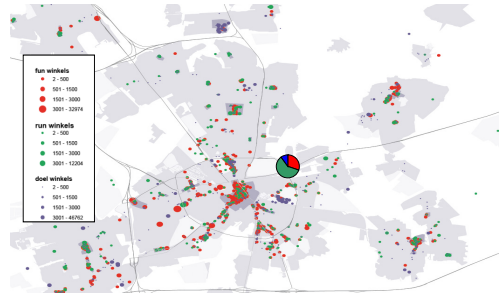
fun winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-20004

ruim winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-12004

doel winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-40002

Modellsimulatie

Planbureau voor de Leefomgeving



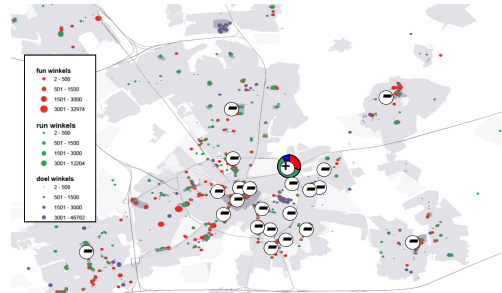
fun winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-20004

ruim winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-12004

doel winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-40002

Modellsimulatie

Planbureau voor de Leefomgeving

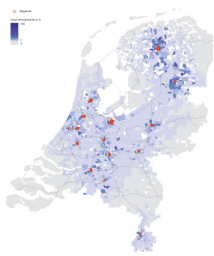
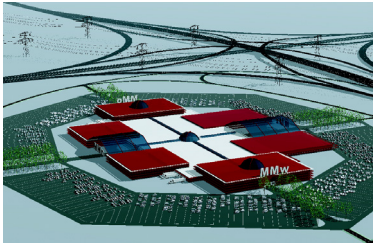


fun winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-20004

ruim winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-12004

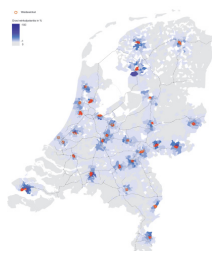
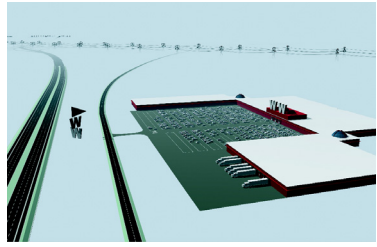
doel winkels
 2-500
 501-1000
 1001-3000
 3001-40002

Simulatie: Megamall



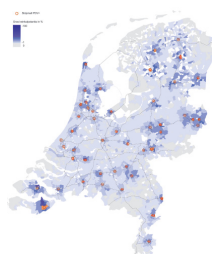
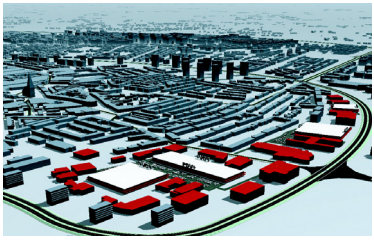
Bron: http://www.obl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_Winkelen-in-Megaland-1.pdf

Scenario: Weidewinkel

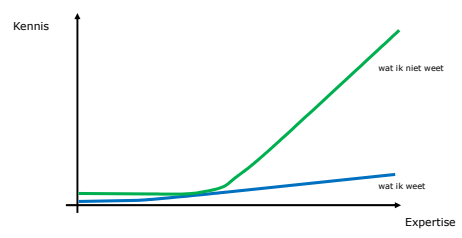


Bron: http://www.obl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_Winkelen-in-Megaland-1.pdf

Scenario: PDV+ stripmall



Bron: http://www.obl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_Winkelen-in-Megaland-1.pdf



Dank u wel!