

**Advies : Weert, Ontwikkeling bruin- en  
witgoedzaak Roermondseweg**

Datum : 07 december 2017  
Opdrachtgever : Gemeente Weert  
Ter attentie van : mevrouw A. Beurskens  
Projectnummer : 203X01454.094674\_2  
Opgesteld door : de heer R. van Lieshout

## **A. Inleiding**

### **Aanleiding**

De electrozaken LAKO Electro World, reeds in Weert aanwezig met een winkel van 281 m<sup>2</sup> wvo, en EP:Tummers, een belangrijke speler in Noord- en Midden Limburg met 6 vestigingen, hebben een in-tentievereenkomst afgesloten om één moderne electrozaak te starten in Weert van circa 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Per saldo is de uitbreiding daardoor circa 700 tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo. De huidige vestiging van LAKO Electro World aan het Stationsplein 17 net buiten Weert-centrum is om meerdere redenen niet langer toekomstbestendig. De omvang is beperkt, het parkeren en de bereikbaarheid is slecht en de locatie ligt buiten de loop van het winkelgebied. Bovendien kan de zaak in de huidige vorm niet de concurrentie aan met aankoopplaatsen in de regio, zoals Roermond en Eindhoven. Partijen hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor de perifere detailhandelsconcentratie aan de Roermondseweg, specifiek aan de frontline.

BRO is gevraagd om de voor- en nadelen van de bovengenoemde beoogde ontwikkeling op een rij te zetten. Hierbij zal primair worden ingezoomd op de ruimtelijk-functionele aspecten van de ontwikkelingen en de effecten op Weert-centrum. Om te komen tot een advies is beknopt een analyse gemaakt van het huidige aanbod binnen de bruin- en witgoedbranche en de leegstand in Weert en regio. Daarnaast is ingegaan op trends en ontwikkelingen op PDV- en GDV-locaties en binnen de bruin- en witgoedbranche.

## **B. Context**

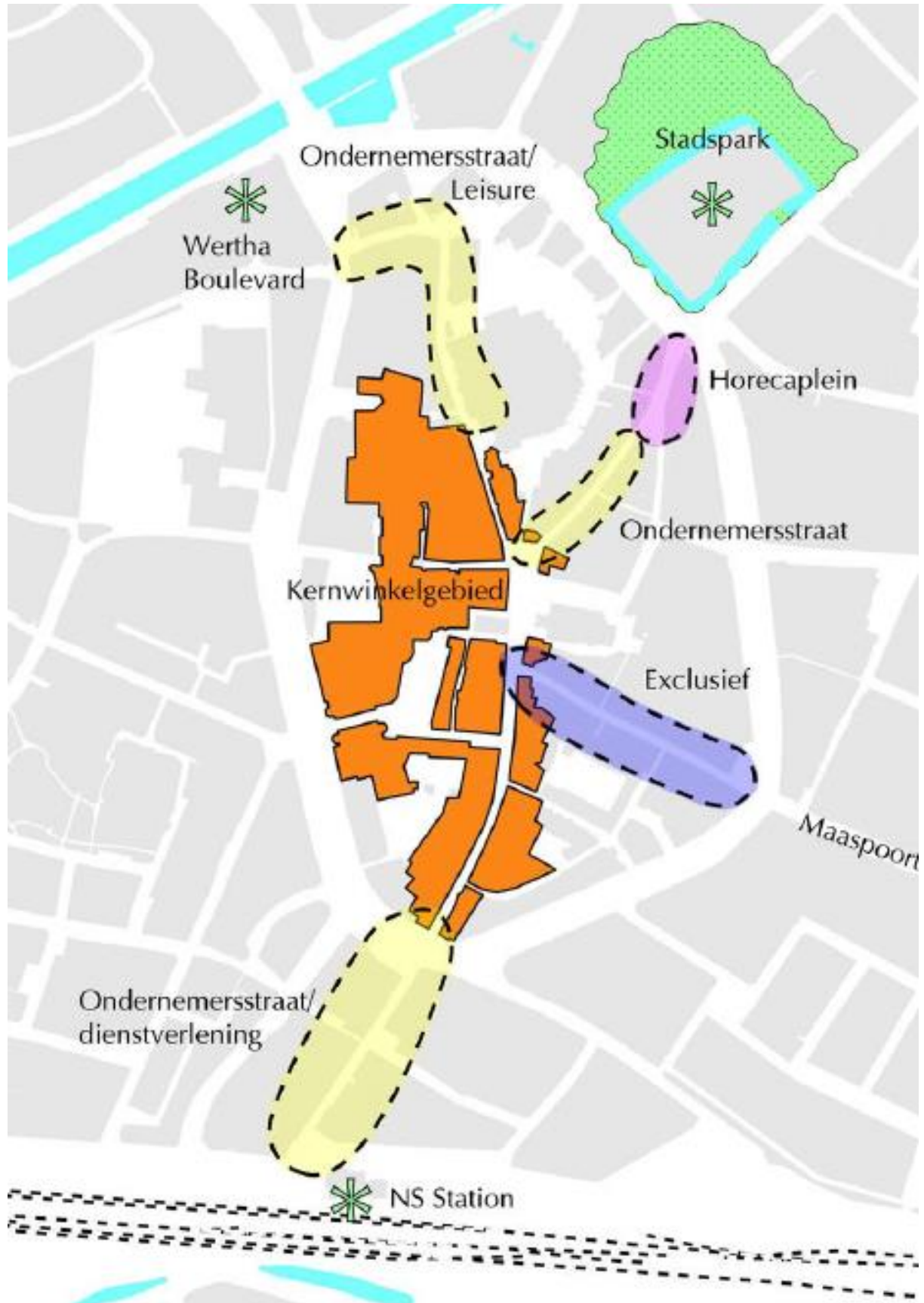
### **Ligging locatie LAKO Electro World**

In de navolgende figuur is op basis van de visie op het Stadshart (2017) de afbakening van Weert-centrum weergegeven. Hierin wordt voor het centrum onderscheid gemaakt in vier verschillende typen:

- Binnenstad;
- Kernwinkelgebied: (zie oranje gebied figuur 1);
- Aanloopstraten: Stationsstraat, Maasstraat, Hoogstraat/Oelemarkt en Noordelijke deel Beekstraat vanaf de ingang van de Muntpassage/verlengde Beekstraat;
- Overige gebieden.

De huidige locatie van LAKO Electro World valt buiten de beleidsmatig afgebakende kernwinkelgebied.

Figuur 1: Afbakening Weert-centrum en huidige locatie LAKO Electro World (bron: Visie Hart voor de stad)



Het stationsplein functioneert momenteel als ontmoetingsplek met diverse horecazaken. Richting de Sint Maartenslaan is nauwelijks loop vanuit het winkelend publiek. Aan deze weg staan dan ook enkele winkelpanden leeg. LAKO Electro World profiteert momenteel nauwelijks van de loop, maar moet het hebben van haar unieke aantrekkingskracht. NS-station Weert en Parkeergarage Stationsplein zijn belangrijke bronpunten die voor enige loop zorgen in het gebied.

De huidige locatie LAKO Electro World is momenteel naar omvang relatief beperkt. Er is door de ondernemer onderzocht of er op de bestaande locatie of elders in het centrum mogelijkheden zijn voor uitbreiding (en/of verplaatsing), maar dit bleek niet haalbaar. Parkeermogelijkheden voor de deur zijn beperkt. Er is een parkeergarage nabij, maar deze sluit niet optimaal aan op de entree van de winkel.

### **Beoogde locatie (Roermondseweg)**

Beleidsmatig wordt de locatie Roermondseweg beschouwd als PDV-gebied waar winkels zijn toegestaan<sup>1</sup>. Enkele trekkers zijn Gamma, Praxis, Beter Bed, Boerenbond, Leen Bakker, Kwantum en Intra-tuin. Beleidsmatig worden uitsluitend winkels in de klassieke PDV-branches toegestaan (bouwmarkten, tuincentra, woonzaken en de ABC-categorie).

In 2014 is het BRO-onderzoek "Weert, marktmogelijkheden PDV- en GDV-branches" vastgesteld. Hierin is aangegeven dat er circa 550 m<sup>2</sup> vwo distributieve uitbreidingsruimte bestaat in de bruin- en witgoedbranche. Er is destijds tevens aangegeven dat bruin- en witgoed primair moet worden gefaciliteerd in de binnenstad, tenzij het niet ruimtelijk kan worden ingepast. Clustering van zaken moet primair plaatsvinden aan het westelijkdeel (rondom Gamma) van de Roermondseweg.

### **Trends en ontwikkelingen bruin- en witgoedbranche**

- De omzetontwikkeling fluctueert enigszins. Het grootste deel van de omzet wordt gerealiseerd door de electronicawinkels.
- Het online-aandeel is relatief hoog en snel gegroeid en de verwachting is dat het aandeel nog verder zal toenemen. In deze branche zijn on- en offline al geïntegreerd<sup>2</sup>.
- Er is sprake van een sterke concurrentie in de branche. Enerzijds door de internetverkoop, anderzijds omdat ook branchevreemde aanbieders, zoals supermarkten, elektronica gaan verkopen.
- Daarbij is door de toegenomen transparantie een sterke prijsdruk, waardoor de marges krimpen. Kleinere niet-onderscheidende electronicazaken hebben het zwaar gekregen en zullen zich moeten onderscheiden van de concurrentie en van internet.
- Uit de Rabobank branchemonitor blijkt dat er ook kansen liggen voor samenwerking op het gebied van aftersales, inkoop en distributie. Daar is in onderhavig geval sprake van.
- Het marktaandeel van grootschalige filiaalbedrijven in de electrobranche neemt toe. Er vindt daarbij integratie plaats van bruin-, wit- en grijsgoed onder één dak, zoals Media Markt en BCC. Door omvang en assortiment zijn dit echte electro-warenhuizen.
- De grootschalige zaken zijn relatief bezoekersintensief (veel bezoekers per week per m<sup>2</sup> vwo). Zij zijn deels ook duidelijk op recreatief winkelen (in)gericht (hoog fungehalte). Door het grote aantal bezoekers dat zij autonoom trekken, kunnen zij van invloed zijn op de passantenstromen in een winkelgebied (doorbloeding).
- Electrozaken worden steeds meer gezien als onderdeel van het thema wonen en zijn daarmee ook vaker gevestigd op een woonboulevard of een grootschalig concentratiegebied. De omvang van het

<sup>1</sup> Branches die zijn toegestaan: Woninginrichting, keukens/sanitair, DHZ, tuincentrum, diervoeding - en benodigdheden in combi met tuincentrum, kampeerartikelen, (buiten)sport, fietsen, automaterialen en ABC-branches.

<sup>2</sup> Rabobank, Cijfers en trends, editie 2016/2017, Detailhandel in elektronica, wit- en bruigoed, geraadpleegd juli 2017.

aanbod in 'reguliere' centrale en ondersteunende winkelgebieden neemt af en de omvang op grootschalige concentratiegebieden (waaronder woonboulevards) neemt toe.

## **Aanbod bruin- en witgoedbranche**

### *Gemeente Weert*

In de gemeente Weert zijn momenteel 11 bruin- en witgoedzaken aanwezig, met een totale omvang van 774 m<sup>2</sup> wvo<sup>3</sup>. Hiervan bestaat het grootste deel uit telefoonwinkels (7 winkels) die aanwezig zijn in Weert-centrum. Verder is er één witgoedzaak (G Meyers & Zoon aan de Maaspoort), één zaak in huishoudelijke onderdelen (Peulen aan de St. Luciastraat), één computerzaak (AK Multimedia aan Biest) en één electrozaak (LAKO Electro World aan het Stationsplein). De gemiddelde omvang van deze zaken is met 70 m<sup>2</sup> wvo zeer beperkt. LAKO Electro World is in de bruin- en witgoedbranche de enige electrozaak in Weert en met 281 m<sup>2</sup> wvo tevens de grootste in de gehele branche.

In de gemeente Weert bedraagt het bruin- en witgoedaanbod 15,6 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Landelijk ligt het aanbod op 37,8 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners veel hoger. Dit betekent dat het bruin- en witgoedaanbod in Weert momenteel relatief beperkt is. Dit kan worden verklaard doordat de bruin- en witgoedbranche in algemene zin onder druk staat door de toenemende bestedingen via internet en het ruime grootschalige aanbod in de regio (met name Eindhoven en Roermond). Hierdoor is het bruin- en witgoedaanbod in Weert sinds 2010 fors afgenomen (- 12 zaken, -2.471 m<sup>2</sup> wvo). Dit betreft met name het verdwijnen van computer- en electrozaken, zoals de Harense Smit, Maxwell, It's, Hartholt, en Dixons. Momenteel is LAKO Electro World de enige formule die nog over is.

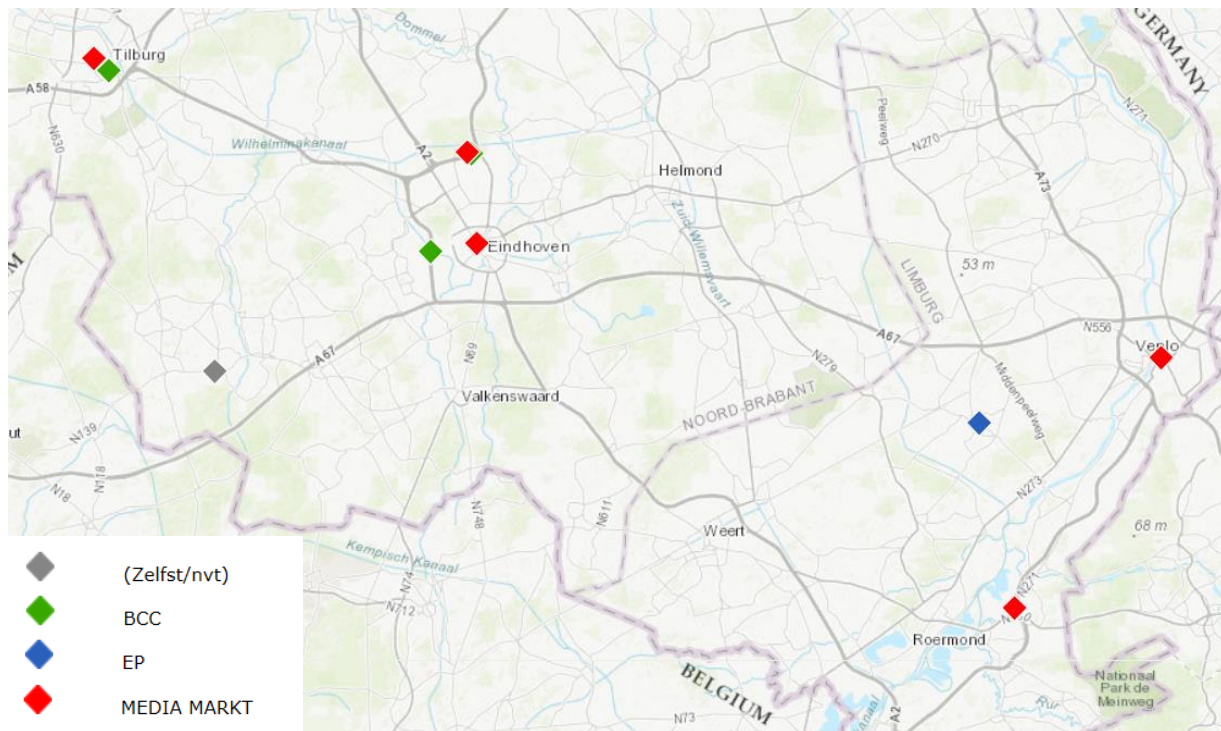
### *Regio*

In de omgeving van Weert is met name het grootschalige aanbod in Eindhoven en Roermond relevant. In Eindhoven zijn de binnenstad en perifere concentratie Ekkersrijt (Son en Breugel) belangrijke trekkers. In Roermond zijn de binnenstad, het DOC en het retailpark belangrijke trekkers.

---

<sup>3</sup> Bron: Locatus, peildatum juli 2017.

**Figuur 2: Bruin- en witgoed aanbod regio Weert (zaken met een minimale omvang van 800 m<sup>2</sup> vwo)**



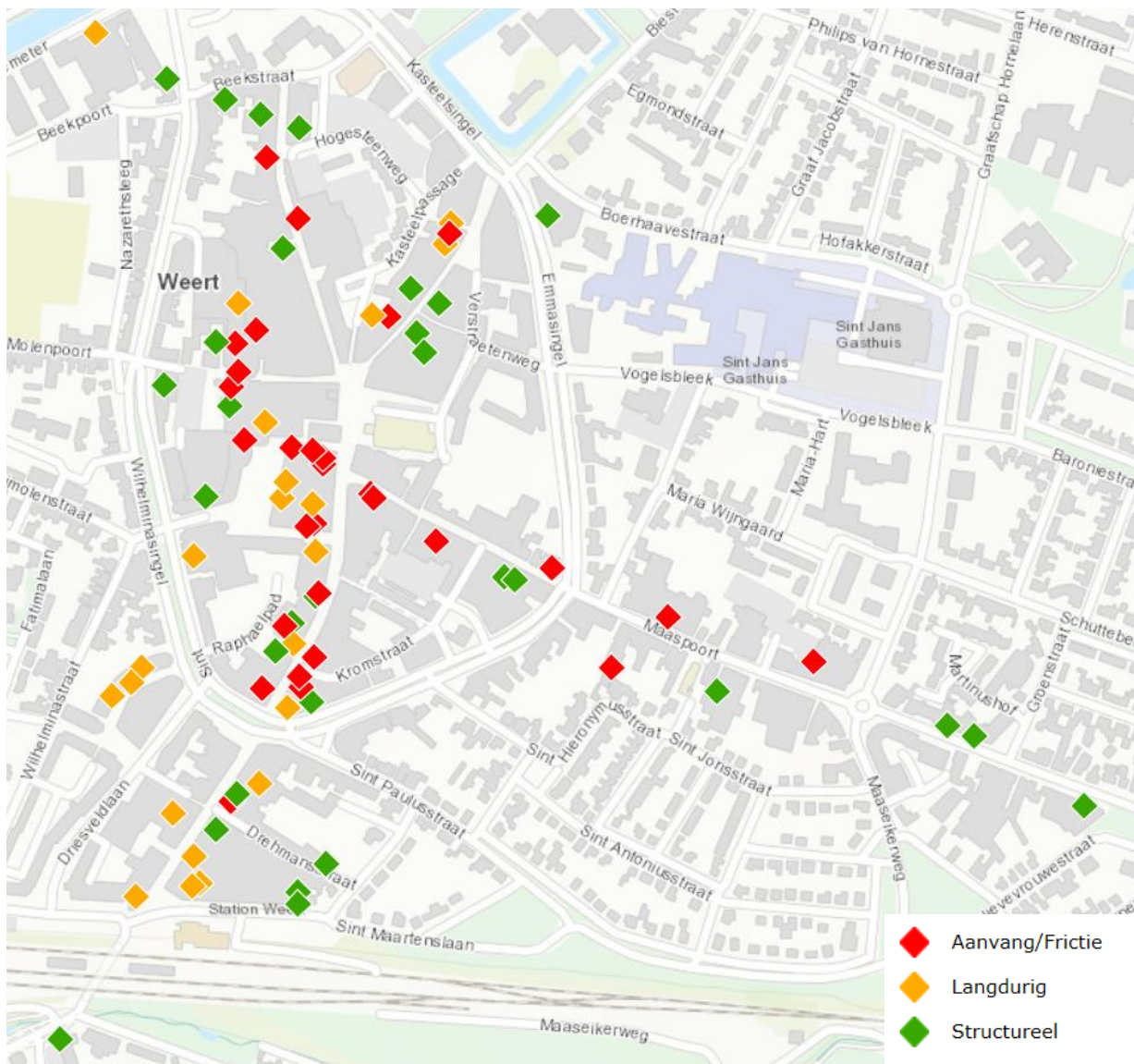
In de regio rondom Weert zijn diverse grootschalige electrowarenhuizen aanwezig. Media Markt is hierin de belangrijkste speler met een vestiging in de binnenstad van Eindhoven, op Ekkersrijt te Son en Breugel, de binnenstad van Venlo, Retailpark Roermond en de binnenstad van Tilburg. BCC volgt met een vestiging in Eindhoven, op Ekkersrijt te Son en Breugel en in de binnenstad van Tilburg. Verder is er in Bladel nog een zelfstandige grootschalige electrozaak aanwezig, namelijk Verhagen en is in Panningen EP:Tummers aanwezig. Let op: om de verdere omgeving (buiten kaartbeeld) zijn nog enkele grootschalige electrozaken aanwezig.

**Leegstand gemeente Weert**

In de gemeente Weert staan 105 panden leeg, met een totale omvang van 24.253 m<sup>2</sup> vwo<sup>4</sup>. Uitgedrukt in het leegstandspercentage betekent dit een omvang van 12,2% van het aantal verkooppunten en 14,2% van het aantal m<sup>2</sup> vwo. Circa 61% van de omvang van de leegstand is in Weert-centrum aanwezig. Deze leegstaande panden hebben een omvang van gemiddeld 200 m<sup>2</sup> vwo. In vergelijking met het landelijk gemiddelde (7,2% van het aantal panden en 7,8% van het aantal m<sup>2</sup> vwo<sup>5</sup>) staat er relatief veel leeg in Weert.

<sup>4</sup> Bron: Locatus, peildatum juli 2017.  
<sup>5</sup> Berekend op basis van de Locatus-methodiek.

**Figuur 3: Leegstand gemeente Weert<sup>6</sup>**



<sup>6</sup> Aanvang/frictie: minder dan 1 jaar, langdurig: 1 tot 2 jaar, structureel: meer dan 2 jaar.

## B. Effecten initiatief

### Effecten nul-scenario (niks doen)

- LAKO Electro World is op de huidige locatie niet toekomstbestendig. De omvang van de electrozaak is relatief beperkt en de situatie wat betreft het parkeren en de bereikbaarheid sluit niet (meer) aan op de eisen van de consument. Op basis van trends en ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het eventueel verdwijnen van deze zaak:
  - Omvang: moderne electrowarenhuizen hebben al snel een omvang van circa 1.000 m<sup>2</sup> vwo tot 1.500 m<sup>2</sup> vwo. LAKO Electro World heeft momenteel met 281 m<sup>2</sup> vwo een zeer beperkte omvang en kan niet worden beschouwd als electrowarenhuis;
  - Parkeren: Er zijn nauwelijks parkeermogelijkheden voor de deur. Er is een parkeergarage nabij, maar deze sluit niet optimaal aan op de ingang van de winkel;
  - Bereikbaarheid: de winkel ligt net uit de loop van het kernwinkelgebied/aanloopstraat. Hierdoor moet de zaak het primair hebben van haar eigen unieke aantrekkingskracht. De zaak is bereikbaar vanuit het Stationsplein en ligt nabij het station.
- Indien LAKO Electro World verdwijnt uit Weert, verdwijnt daarmee de laatste electrozaak uit Weert. Voor dergelijke aankopen zal de consument uit Weert moeten uitwijken naar bijvoorbeeld Eindhoven, Roermond of het internet. Het verdwijnen van de electrobranche uit Weert heeft een negatief effect op de consumentenverzorging.
- Het verdwijnen van LAKO Electro World als gevolg van trends en ontwikkelingen zal leegstand veroorzaken. Het effect op de leegstand is negatief, maar deze leegstand heeft geen onaanvaardbare effecten op Weert-centrum. Het pand van LAKO Electro World ligt buiten het afgebakende kernwinkelgebied en de 'loop'. Bovendien staan er al enkele panden leeg in dezelfde straat.
- Door het te verwachten verdwijnen van LAKO Electro World neemt de koopkrachtafvloeiing voor bruin- en witgoed naar aankoopplaatsen elders (en het internet) toe. Dit kan ook een negatief effect hebben op andere winkels in Weert, omdat mensen nog meer georiënteerd zullen zijn op aankoopplaatsen buiten Weert (of het internet).

### Effecten consumentenverzorging

- Momenteel is het aanbod in de bruin- en witgoedbranche in de gemeente Weert relatief beperkt, zeker voor een bovenlokaal centrum zoals Weert-centrum, wat het gevolg is van een jarenlange inkrimping van het aanbod als gevolg van ontwikkelingen in de regio en de toename van bestedingen via het internet. Indien er niks gebeurt (nul-scenario), neemt het aanbod nog verder af tot er geen electrozaken meer aanwezig zijn.
- De verplaatsing van LAKO Electro World naar de Roermondseweg resulteert om de volgende redenen in een moderne toekomstbestendige electrozaak:
  - *Schaalvergroting*: de verplaatsing naar de Roermondseweg zal een aanzienlijke schaalvergroting betekenen. Als gevolg hiervan kan een uitgebreider assortiment en meer beleving in de winkel worden aangeboden. Er is sprake van een opschaling van een reguliere electrozaak naar een electrowarenhuis. Hierdoor kan beter de concurrentie worden aangegaan met electrowarenhuizen in de regio, zoals Media Markt en BCC.
  - *Locatieaspecten*: de locatieaspecten aan de Roermondseweg sluiten aan bij de locatie-eisen voor een electrowarenhuis, zoals wordt beoogd. Er is sprake van een goede bereikbaarheid, zowel vanuit de kern Weert als de regio. Er zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden te realiseren voor de deur.
  - *Concentratie*: een electrowarenhuis kan in de vorm van combinatiebezoek profiteren van andere zaken aan de Roermondseweg en andersom. Dit heeft met name te maken met het feit

dat zaken nabij elkaar liggen en concentratie wordt bereikt, maar ook vanwege het vergelijkbare doelgerichte bezoeks-motief. Bovendien past de zaak binnen het thema 'in/om het huis'.

- Per saldo is het effect van het initiatief positief op de consumentenverzorging. De electrobranche blijft aanwezig binnen de gemeente Weert en deze wordt bovendien aanzienlijk versterkt door de opschaling naar een electrowarenhuis. Hierdoor ontstaat in Weert een volwaardig alternatief voor de reeds aanwezige vestigingen van onder andere Media Markt en BCC in Eindhoven en Roermond.

### Effecten detailhandelsstructuur

- Het verdwijnen van LAKO Electro World aan het Stationsplein heeft nauwelijks negatieve effecten voor Weert-centrum. Functioneel en beleidsmatig behoort de locatie niet tot Weert-centrum, omdat het buiten de 'loop' ligt en niet in het kernwinkelgebied ligt. Hierdoor profiteert LAKO Electro World nauwelijks van de aantrekkingskracht van het centrumgebied en andersom. Momenteel wordt de zaak overwegend doelgericht bezocht en de locatieaspecten sluiten hier niet op aan (bereikbaarheid en parkeren).
- Vanwege de minimale grootte (1.000 m<sup>2</sup>) op de Roermondseweg is het niet te verwachten dat er nog meer zaken vanuit de binnenstad gaan vertrekken naar de PDV-locatie. Voor nieuwe/extra grootschalige zaken is er bovendien geen distributieve ruimte meer aanwezig, zoals blijkt uit de notitie uit 2014.
- Er zijn op basis van onder andere de leegstandsanalyse geen geschikte locaties in Weert-centrum om het planinitiatief logischerwijs te huisvesten. Initiatiefnemers hebben zelf onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieven in Weert-centrum (Stationsplein en Collegeplein). Hieruit is gebleken dat deze locaties niet haalbaar c.q. niet geschikt zijn.
- Het effect van de vestiging van een electrowarenhuis aan de Roermondseweg op deze perifere winkelconcentratie is per saldo positief. Het aanbod aan de Roermondseweg wordt verrijkt met een nieuwe trekker binnen het thema 'in/om het huis'<sup>7</sup>. Hierdoor wordt meer kritische massa bereikt en ontstaat meer variatie binnen het thema. Aangezien een electrowarenhuis past binnen het profiel van de Roermondseweg en de zaak zich vestigt nabij andere zaken, zal het reeds aanwezige aanbod via combinatiebezoek profiteren van deze nieuwe trekker.
- De Roermondseweg is een belangrijke entree voor de kern Weert. Door een versterking van dit winkelgebied neemt ook de ruimtelijke aantrekkelijkheid van de entree naar Weert toe. De ontwikkeling heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit van het gebied.
- De effecten van de uitbreiding zal nauwelijks onaantoonbare (omzet)effecten hebben op andere bruin- en witgoedzaken in Weert, omdat dit aanbod vooral bestaat uit telecomwinkels of speciaal-zaken. LAKO Electro World is de enige allround electrozaak in Weert, dus de omzeteffecten van de uitbreiding zullen primair op LAKO Electro World zelf betrekking hebben (de vloerproductiviteit zal dalen vanwege het extensieve ruimtegebruik).
- In 2014 is enige marktruimte berekend in de bruin- en witgoedbranche. Inmiddels is de aanbod- en vraagstructuur in Weert en omgeving significant gewijzigd, waardoor het uitgangspunt van de marktruimte niet langer geldt. Zonder een DPO te doen, kan er specifiek voor de electrobranche worden uitgegaan van het principe dat het initiatief een belangrijk deel van de marktruimte zal creëren. De koopkrachtbinding is met de huidige zaak relatief beperkt, maar met de verplaatsing en modernisering zal de binding aanzienlijk toenemen (afvloeiing neemt af). Ook kan er wellicht enige koopkracht van buiten worden aangetrokken, gezien de gunstige ligging vanuit de regio van de

<sup>7</sup> Een electrowarenhuis valt binnen de categorie 'grootschalige detailhandelsvestiging' (GDV), maar kan worden beschouwd als een branche binnen het bredere thema 'in/om het huis'. Dit thema is doorgaans het profiel van moderne perifere concentraties. Een voorwaarde voor GDV is dat het een grootschalige zaak betreft. Hiervoor wordt doorgaans een minimale maatvoering gehanteerd van circa 1.000 tot 1.500 m<sup>2</sup> vwo per vestiging.



Roermondseweg. Dit betekent dat marktruimte zal ontstaan, mede omdat alle andere electrozaken in Weert zijn verdwenen.

### **Effecten leegstand**

- Het verdwijnen van LAKO Electro World als gevolg van de verplaatsing zal leegstand veroorzaken. Het effect op de leegstand is negatief, maar deze leegstand heeft geen onaanvaardbare effecten op Weert-centrum. Het pand van LAKO Electro World ligt buiten het afgebakende centrumgebied en de 'loop'. Bovendien staan er al enkele panden leeg in dezelfde straat.
- Aangezien de leegstand aan het stationsplein momenteel al relatief hoog is en de winkelfunctie hier vanuit trends en ontwikkelingen en het beleid geen toekomst meer heeft, moet gezocht worden naar alternatieve invullingen en/of transformatie plaatsvinden. Hierdoor kan de leegstand worden teruggedrongen.

### **Conclusie planinitiatief**

- Het initiatief heeft per saldo een positief effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. De effecten op de leegstand zijn per saldo niet negatief.
- Het scenario waarin een verplaatsing plaatsvindt van LAKO Electro World naar de Roermondseweg, heeft ten opzichte van het nul-scenario de voorkeur. Dit wordt primair verklaard doordat op de huidige locatie sowieso rekening gehouden moet worden met leegstand, omdat LAKO Electro World in de huidige vorm en op de huidige locatie niet toekomstbestendig is. In het nul-scenario zijn geen positieve effecten te verwachten op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging, terwijl de effecten op deze onderdelen in het scenario van een verplaatsing wel positief zijn.
- Wij benadrukken wel dat gezocht moet worden naar een alternatieve invulling van het achterblijvende pand van LAKO Electro World. Dit is echter niet zozeer een opgave voor uitsluitend de eigenaar, maar voor het hele gebied. De hele 'winkel'-strip aan het Stationsplein staat leeg. Vanuit het beleid is dit niet langer onderdeel van het winkelgebied van Weert-centrum. Het is daardoor niet logisch het achterblijvende pand in te vullen met nieuwe detailhandel. In samenwerking met alle stakeholders zouden alternatieven kunnen worden onderzocht voor transformatie van dit gebied.