

LOCATIESCAN EN BEOORDELING TIJDELIJKE LOCATIE

MARKT KELFKENSBOS 2023-2025



Opsteller: Marktkoopliden zaterdagmarkt Kelfkensbos

info@zaterdagmarkt-nijmegen-kelfkensbos.nl

Datum: 26 juni 2023

Versie: 1.0

Aanleiding:

In mei 2023 heeft de gemeente de kooplieden geïnformeerd dat de markt op het Kelfkensbos voor diverse mooie projecten moet vertrekken voor minimaal 2 jaar van haar huidige locatie:

- Realisatie van de fietsparkeergarage Kelfkensbos okt 2023-voorjaar 2024;
- De verbouwing van het Valkhof museum okt 2023 – okt 2024;
- De reparatie van het lekkende dak van de parkeergarage Kelfkensbos okt 2024 tot vierdaagse 2025 met uitloop erna;
- Het terugbrengen van de rijke historie van het gebied Valkhofpark- Museum – Kelfkensbos en de vergroening van het plein nav de plaatsing op de werelderfgoedlijst okt 2024 – vierdaagse 2025 met uitloop.

Er zijn in het tweede overleg in juni 2023 Drie locaties genoemd door de projectleiders van de gemeente:

- Plein 1944 en het huidige Busplein 1944;
- Hertogstraat en kop van het Hoogstraatje;
- Het huidige parkeerterrein Wedren

De kooplieden hebben daar zelf tijdens het overleg nog 2 locaties aan toegevoegd:

- Hunnerpark
- Gerard Noodtstraat

De kooplieden hebben tijdens de overleggen aangegeven een sterke voorkeur te hebben voor een locatie die aansluit bij de wensen van de klanten en hun economische belangen.

Daarmee heeft de locatie Hertogstraat in combinatie met het Hoogstraatje de voorkeur.

Kooplieden voelen zich slecht gehoord en hebben de indruk weinig inbreng te hebben in de keuze die straks door de politiek gemaakt gaat worden. Zij hebben daarom deze locatiescan en locatie behoordeling tijdelijke verplaatsing iom elkaar opgesteld, ook de afdeling marktzaken Gemeente Nijmegen heeft bijgedragen aan het tot stand komen van dit document en informatie aangeleverd. Dit document wordt aangeboden aan de projectleiders verbouwingen gemeente Nijmegen, de betrokken wethouders en zal als bijlage bij de raadsbrief dienen.



Achtergrond huidige zaterdagmarkt Kelfkensbos:

- Wekelijks komen er duizenden klanten hun boodschappen doen;
- Hebben er ruim 120 medewerkers een vaste (zaterdag)baan*;
- Staan er 20 kooplieden, met totaal 247 strekkende meter verkoopruimte*;
- De gemiddelde netto omzet per week op zaterdag bedraagt tussen de € 93.000 en € 130.000**;
- De markt kenmerkt zich door kooplieden met specialisme (niche) vanuit passie en gedrevenheid, hoge kwaliteitsproducten en met veel biologische producten en producten rechtstreeks van de bron; uit de boerderijen, landerijen en kwekerijen uit de streken en dorpen rondom Nijmegen.
- Het is dé ontmoetingsplek voor studenten en de vele nationaliteiten en het is de enige plek in Nijmegen waar zij hun voornamelijk specialistische groenten, fruit, kruiden, noten en vis kopen;
- Voor klanten met lage inkomens, de plek waar ze voor een zeer betaalbare prijs boodschappen kunnen doen, ook zijn er -to good to go- en tegenvoedselverspillingskramen voor de minima.
- Het is de plek waar de 2 verdieners met kinderen in de (bak)fiets uit Nijmegen Oost, Nijmegen Noord, Nijmegen Centrum, Lent, Oosterhout hun boodschappen doen.
- De oudere generatie kocht al op de farmersmarket op Kelfkensbos in de jaren 80 en doet al ruim 40 jaar zijn boodschappen trouw iedere week en parkeert makkelijk even de auto in de Kelfkensbos parkeergarage.
- Het is een verblijfsplek waar je kan proeven, genieten, ontmoeten en waar je inspiratie op doet voor je duurzame en wereldse maaltijd.
- Bijna alle kooplieden op de farmersmarket zijn familiebedrijven, overgegaan al generaties lang. Het zijn door de jaren heen professionele ondernemers geworden die geïnvesteerd hebben in moderne, grote, duurzame wagens/ tenten. De zaterdag is hun belangrijkste dag, hun grootste omzet dag soms wel tot 70% van de weekomzet.



* Cijfers zijn van de bron; de gemeente afdeling marktzaken en de kooplieden zelf middels inventarisatie.

** HBD/I&O Research (2011), Structuur in de markt, Structuuronderzoek ambulante handel; genoemde bedragen zijn inclusief btw. in onze analyse voor de markt Kelfkensbos gaan we bij de beoordeling voor 'economische gezondheid' indicatief uit van de volgende 'norm'-omzetten per uur (inclusief btw): Indicatieve 'norm'-omzet per uur Markt met nadruk food/vers € 250 - € 350. 247 strekkende meter verkoopruimte staat gelijk aan 62 kramen van 4 meter, met 6 openingsuren per marktdag. 62x6x250≈ € 93.000 tot 62x6x350≈ € 130.000

Tabel locatiescan en beoordeling tijdelijke verplaatsing:

In de tabel zijn alle 5 de locaties zoals besproken bij het gemeentelijke projectteam aan tafel meegenomen. De belangrijkste onderdelen voor de klant en voor de marktkoopman zijn meegenomen in de beoordeling, de overige voor klant en koopman irrelevante afwegingen zijn door ons weggelaten.

Hieruit blijkt dat de locatie Hertogstraat in combinatie met het Hoogstraatje best passend is.

[illegible]

TOELICHTING PER ONDERDEEL:

Fysiek inpasbaar als geheel:

De zaterdagmarkt Nijmegen ook wel farmersmarket genoemd is een markt waar veel verschillende foodbranches samen 1 sterke markt vormen. De consument doet tijdens zijn bezoek meerder kramen aan, de klant ziet deze markt als 1 'openluchtwinkel'. Het is belangrijk dat de markt fysiek 1 geheel blijft, immers deel je een (eko)supermarkt ook niet op in 2 locaties. De klant geeft aan mogelijk te stoppen met het bezoek aan beide of een deel van de markt als deze samen niet meer 1 geheel vormen***. Hertogstraat- Hoogstraat, Hunnerpark, Gerard Noodtstraat en Wedren voldoen hieraan.

Bereikbaarheid en auto parkeren van klanten uit de buitenwijken en dorpen en de oudere klanten:

Een groot deel van de klanten geeft aan niet meer de markt te bezoeken als het parkeren van de auto niet meer mogelijk is***. Het is voor klanten minima, de allochtone klanten en tweeverdieners die meerdere kramen aan doen en uit Lent, Oosterhout, Dukenburg, Hatert komen een vereiste dat zij hun enorme hoeveelheden kilo's boodschappen makkelijk van de marktkraam kunnen meenemen naar de auto die dichtbij geparkeerd moet staan. Dit geldt ook voor de ouderen bij hen gaat het meer om niet mobiel zijn dan om de hoeveelheid boodschappen.

Hertogstraat- Hoogstraat, Hunnerpark, Gerard Noodtstraat voldoen hieraan. De Wedren voldoet hier alleen aan als er bijv. op de lege parkeerplekken een shop-and-go (markt Arnhem werkt dit goed) gedeelte komt waar de klant met parkeerschijf 1 uur kan parkeren om zijn boodschappen op de markt te doen. Plein 1944 valt om die reden onmiddellijk af als tijdelijke locatie, klanten zullen of direct niet meer komen of de eerste weken proberen daar te parkeren en chaos veroorzaken i.c.m. bussen die daar rijden. Het lijdt in ieder geval tot een omzet daling van tussen de 40% en 60% bij kramen waar veel ouderen komen.

Bereikbaarheid en fiets parkeren centrum inwoners:

Alle locaties zijn goed bereikbaar per fiets voor de inwoners van Nijmegen uit welke wijk ze ook komen en ook uit Lent. Er moet wel rekening gehouden worden met psychologische singelgrenzen waardoor de mensen in de stad bij een verplaatsen naar de Wedren hun inkopen gaan verschuiven van de markt Kelfkensbos naar de markt op de Grote Markt. Het aanwijzen van fietsparkeer plekken zal op alle locaties nodig zijn om doorstroming te bevorderen.



Wisselwerking centrum en horeca:

Trends en ontwikkelingen Winkelgebieden evolueren van 'place to buy' naar 'place to be'. Consumentengedrag verandert, internet is een serieus aankoopkanaal geworden. Corona versnelde deze trends. Om klanten (in de toekomst) naar het centrum te trekken, worden sfeer, beleving en gastvrijheid belangrijker, zo ook het onderscheidend vermogen. De markt kan hieraan bijdragen, mits deze aansluit bij het centrum. De ideale plek voor de tijdelijke

markt is daarom de Hertogstraat – Hoogstraat, hier is de wisselwerking inmiddels bewezen optimaal. De Wedren ligt zo geïsoleerd dat een wisselwerking met horeca en centrum is uitgesloten. Hunnerpark en Gerard Noodtstraat liggen weliswaar op steenworp afstand van de huidige marktplaat en dichtbij het centrum, echter is de sfeer van het centrum en de horeca niet voelbaar op die plekken omdat het buiten het zichtveld ligt. Voor de situatie op busplein 1944 geldt dat het verscholen ligt achter winkelpanden en het einde van de stad is. Deze fysieke barrière en no-point-of-return maakt het lastig de markt vanaf de winkelstraat te zien of te 'voelen'. In de basis biedt deze locatie potentie om de synergie met winkels toe te laten nemen. Immers enkele ondernemers en de marktkoopliden op plein 1944 staan in de buurt. Toch zal de praktijk anders uitwijzen en wordt verwacht dat een averechts effect ontstaat. Het detailhandelsaanbod, het markt aanbod op de Grote Markt is vergelijkbaar met het aanbod op de tijdelijke locatie Plein 1944 en busplein 1944. In plaats van elkaar te versterken, zullen de warenmarkt op Grote Markt en de overige fooddetailhandel concurreren met de tijdelijke markt en dan hebben alle drie ook nog hun parkeerdruk. Dit verdient niet de voorkeur. Marktondernemers van zowel de huidige centrummarkt Grote Markt en de Kelfkensbosmarkt zien onvoldoende toekomst op de locatie (bus)plein 1944.

Behouden van de huidige afzet en jaarresultaten marktondernemers:

Weekmarkten hebben de laatste jaren grote ontwikkelingen doorgemaakt. Niet langer bestaat een markt uit enkel kramen waar men wat kan kopen. Veel marktondernemers hebben eigen indrukwekkende wagens die er verzorgd uitzien. Dit brengt ook veel vaste lasten met zich mee en afbetaling van deze moderne wagens, materialen en tenten. Een andere belangrijke (maatschappelijke) trend is de groeiende vraag naar lokale, verse producten. Korte ketens spelen hierbij een belangrijke rol, zo ook het pure ondernemerschap en het besef waar een product vandaan komt. De Kelfkensbosmarkt kan als geen ander op deze behoeften inspelen. De vraag naar verantwoorde, biologische en duurzame producten stijgt. Maar dat is voor deze markt ook de grootste bedreiging want het zelf melken van de koeien en daar kaas van maken of alle gewassen op je eigen grond telen en het afzetten op de markt zorgt ervoor dat dit proces nu al in gang is gezet en de belegen kaas die straks op de verplaatste markt verkocht gaat worden ligt nu al te rijpen. We kunnen het ons domweg niet permitteren dat er gekozen voor een locatie die slecht is voor de afzet daarmee zullen deze prachtige unieke bedrijven waar de Kelfkensbos markt rijk aan is ten onder gaan. Hetzelfde geldt voor alle vaste lasten van verkoopwagens, pakhuizen, vrachtwagens, personele lasten, deze kunnen niet gestopt worden tijdens een verplaatsing van de markt dus de tijdelijke locatie moet genoeg omzet opleveren om de familiebedrijven een goed jaarresultaat te geven en de medewerkers aan het werk te houden. **Het is daarom voor ons van groot belang dat er gekozen wordt voor de tijdelijke locatie Hertogstraat omdat deze voldoet aan alle eisen van het A-criteria om de afzet en de omzet te behouden.**



Uitstraling verblijfsklimaat en gezelligheid:

De oudste markt van Nederland in het Hunnerpark is natuurlijk het beste verblijfsklimaat en op en top uitstraling en gezelligheid. In de Hertogstraat is het ook prachtig verblijven en heel gezellig met de winkels, horeca en de Hoogstraat zo aan de rand van het Valkhofpark met uitzicht over de Waal hoeft geen uitleg. De Wedren is een koude parkeerplaats midden tussen het razende verkeer zonder horeca zonder gezelligheid zonder stadshart. Dat zelfde geldt weliswaar in mindere mate ook voor Busplein 1944, daarnaast is dit ook gevaarlijke plek voor de markt met al het verkeer vlak langs de markt. De gezelligheid is ver te zoeken namelijk pas na 100 meter lopen kom je een beetje in beter verblijfsklimaat en voel je de gezelligheid van de stad.

Vindbaarheid t.o.v. de huidige locatie:

Een vervanger is makkelijk vindbaar als het binnen aanwijs en zicht bereik is dat is enkel de Hertogstraat- Hoogstraat, hoewel het Hunnerpark en Gerard Noodtstraat ook goede vervangers zijn. Stel u eens voor u komt na een lange zomervakantie (student/ tweeverdiener) terug naar de markt in de herfst en je markt is weg. Als je dan de markt letterlijk ziet liggen in de Hertogstraat – Hoogstraat is het probleem gelijk opgelost. Je hoeft niet te communiceren in diverse talen, geen plan te maken, geen matrixborden te plaatsen en de consument is gelijk opgelucht en blij. De wedren en (bus)plein 1944 zijn niet vindbaar t.o.v. de huidige locatie.

Bediening huidig verzorgingsgebied:

Klanten die uit Nijmegen centrum komen geven duidelijk aan voorkeur te hebben voor Hertogstraat, als dat niet lukt dan maar (bus)plein 1944 of Wedren dat maakt hen niet uit, als ze de fiets maar kunnen parkeren. Oudere klanten geven aan niets te zien in een verplaatsing en willen blijven doen wat ze al 40 jaar doen parkeren in de Kelfkensbos garage of op het Kelfkensbos plein en hun boodschappen doen bij hun vaste kramen. Klanten van buitenaf willen graag hun auto kunnen parkeren dat kan in de Kelfkensbos garage als er gekozen wordt voor Hertogstraat-Hoogstraat, Hunnerpark of Gerard Noodtstraat. (bus)plein 44 valt dan echt af. **Dus als we de klanten willen houden en willen blijven bedienen die we nu ook hebben is wederom Hertogstraat – Hoogstraat dé oplossing.**

Klanten kunnen de gewoonte voorzetten:

De belangrijkste gewoonte is het vervoermiddel met de route die daarbij hoort. Als 1 van beiden of zelfs beiden veranderen ben je de klant vaak kwijt. Daarom pleiten wij als markt voor de Hertogstraat-Hoogstraat, nagenoeg dezelfde plek, zelfde parkeergarage en combinatiebezoek met het centrum, de centrummarkt en daarna je kop je koffie, lunch of drankje met de horeca rondom de Hertogstraat- Hoogstraat blijft behouden. Het enige wat je als klant moet zoeken en dat zal een opgave zijn is het vinden van jouw vaste kramen. Want zeg nou zelf wie vergeet de pindakaas niet als de supermarkt weer eens het geweldige idee heeft om de gangpaden om te wisselen. Gelukkig is het dan alleen het gangpad en de pindakaas die je moest zoeken maar bleef je parkeerplaats en je vaste winkel wel hetzelfde. De koopman opzoeken in de Hertogstraat-Hoogstraat lukt nog wel maar zal ook leiden tot omzetsderving want als je geen zin hebt om de pindakaas te zoeken of hem domweg vergeet dan ga je die op andere plek halen, dat gat van inkomsten derving hopen de ondernemers op te kunnen vangen en weg te nemen na verloop van tijd en hoort ook deels bij ondernemers risico.

Passantenstroom en kans op impuls aankopen:

Passantenstroom is direct gekoppeld aan drukke gebieden als een stadscentrum, bus of treinstation of horecaplein. Dit zien wij nu wekelijks terug bij de ondernemers die op Hoogstraat- kop Burchtstraat staan dus dit zal zeker ook gelden voor de Hertogstraat- Hoogstraat als tijdelijke markt. De klanten die de stad in gaan, halen de boodschappen om de Kelfkensbosmarkt en brengen het even terug naar de auto in de parkeergarage Kelfkensbos en gaan dan alsnog de stad in. (bus)Plein 1944 loopt veel publiek echt het publiek dat de stad in gaat zit niet te wachten op verse producten die niet tegenweersinvloeden kunnen of zware tassen met groenten en fruit. Op het moment dat dat winkelend publiek de binnenstad weer verlaat via (bus)plein 1944 is onze ochtendmarkt ingepakt en is interactie niet mogelijk.

Beschikbaarheid tijdens evenementen:

Van alle locaties die genoemd zijn is de Gerard Noodtstraat de enige plek waar geen evenementen zijn of afzettingen. De Hertogstraat is ook grotendeels beschikbaar ook tijdens de vierdaagse, Hoogstraat echter niet. Wel zou er dan als andere jaren uitgeweken kunnen worden naar de Kelfkensbos rijbaan. Plein 44 is nu met zowel de kermissen als de vierdaagse geen plek dus minimaal 4 weken niet. Busplein 1944 is wel vrij met evenementen maar daar past de hele markt en er is ook geen locatie dichtbij waar de markt dan wel past met de kermissen en de vierdaagse. Dit geldt ook voor Wedren, 4 weken geen markt mogelijk ivm de vierdaagse geen plek. **Ook tijdens evenementen is de Hertogstraat i.c.m. de Kelfkensbos rijbaan de beste voor de (tijdelijke) markt.**

Bereikbaarheid openbaar vervoer bus klanten buiten Nijmegen:

Alle locaties voldoen hieraan.



*voorbeeld
communicatie
verplaatste markt*

Inspanningsmoeite en kosten communicatie voor verplaatsing:

Deze is gerelateerd aan het eerdere punt van vindbaarheid. Als er gekozen wordt voor de Hertogstraat – Hoogstraat is er eigenlijk geen communicatie nodig. Hooguit een flyer met waar vind ik mijn kraam en wat leuke acties om klanten van hun status ergernis ik moet zoeken te krijgen naar ik word door een presentje blij van deze verplaatste markt, dat hebben de kooplieden, de gemeente en de winkeliers Hertogstraat - Hoogstraat samen mooi opgelost.

CONCLUSIE:

De Hertogstraat – Hoogstraat is in alle opzichten de beste locatie voor de klant en doet recht aan de economische waarde voor de ondernemer, het is makkelijk inpasbaar, het is goed bereikbaar en de wisselwerking met centrum en horeca is optimaal. Het is ook de makkelijkste keuze als het gaat over vindbaarheid, communicatie kosten en middelen. Klant kunnen makkelijk parkeren zowel de auto als fiets zeker met de nieuwe fietsparkeergarage. Klanten kunnen hun gewoontes voortzetten en deze optie zal niet stuiten op weerstand van de kooplieden omdat het hen omzetzekerheid biedt.

De ondernemers van de markt Kelfkensbos willen graag kijken hoe er in gezamenlijkheid met de gemeente en de ondernemers van de Hertogstraat – Hoogstraat een mooie markt gerealiseerd kan worden die bijdraagt aan een verlevendiging van de Hertogstraat zodat de gevestigde ondernemers ook een omzet boost gaan krijgen en meer bekendheid genereren waar zij na de verplaatsing ook nog de vruchten van plukken.