

Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra

Gemeente Kampen

Eindrapport



Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra

Gemeente Kampen

Eindrapport

Rapportnummer:	204X00319.057262_4
Datum:	7 juni 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer E. van de Poll
Projectteam BRO:	André Boekesteijn, Rob Soeterboek
Trefwoorden:	Kampen, IJsselmuiden, detailhandelsstructuur, dagelijkse voorzieningenstructuur, buurt- en wijkvoorzieningen, uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte, 4
Beknopte inhoud:	In deze rapportage brengt BRO de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden in beeld voor de detailhandel op buurt-, wijk- en kernniveau in de gemeente Kampen. Binnen deze ontwikkelingsmogelijkheden wordt de wenselijke structuur voor de buurt- en wijkvoorzieningen in de gemeente Kampen aangegeven. De actuele plannen worden aan de structuur getoetst. Het primaat ligt in dit onderzoek op de dagelijkse artikelensector.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL	5
2.1 Ruimtelijke opbouw gemeente Kampen	5
2.2 Opbouw detailhandelsstructuur Kampen	7
2.3 Winkelgebieden nader bekeken	9
2.4 Supermarktaanbod nader bekeken	12
2.5 Resumé	14
3. VRAAGSTRUCTUUR EN ECONOMISCH FUNCTIONEREN	15
3.1 Draagvlak, bestedingen en koopgedrag	15
3.2 Huidig economisch functioneren	17
3.3 Sterkte-zwakte analyse dagelijkse voorzieningenstructuur	18
4. KADERS	21
4.1 Plannen en initiatieven	21
4.2 Samenvattende planvolumes	23
4.3 Beleid	24
4.4 Algemene trends en ontwikkelingen	25
5. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	27
5.1 Uitbreidingsruimte	27
5.2 Confrontatie marktruimte en initiatieven	28
6. VISIE OP BUURT- EN WIJKSTRUCTUUR	31
6.1 Ontwikkelingskader	31
6.2 Uitwerking scenario's kern Kampen	33
6.3 Wensbeeld voorzieningenstructuur dagelijkse sector	35
6.4 Samengevat: effecten scenario 2	39

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
7. BEOORDELING EN POSITIONERING INITIATIEVEN	43
7.1 Positie en programma wijkwinkelcentrum Hanzewijk	43
7.2 Positie en programma wijkwinkelcentrum Hanzestation	44
7.3 Positie en programma IJsselmuiden-centrum	45
Bijlagen	
Bijlage 1: Verdieping detailhandelsaanbod	1
Bijlage 2: Economisch functioneren	3
Bijlage 3: Algemene trends en ontwikkelingen	7
Bijlage 4: Kenmerken van buurt- en wijkcentra	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Detailhandelsdynamiek binnen de gemeente Kampen...

In 2006 heeft BRO voor de gemeente Kampen de detailhandelsstructuurvisie opgesteld, deze is in 2007 door de raad vastgesteld. De visie is op hoofdlijnen nog steeds actueel en vormt de praktische leidraad voor het detailhandelsbeleid van de gemeente Kampen en wordt ook als zodanig toegepast. Inmiddels staat de detailhandelsdynamiek ook in de gemeente Kampen niet stil en dienen zich nieuwe ontwikkelingen en daarmee ook kansen aan binnen de lokale detailhandelsstructuur.

...vooral op buurt-, wijk- en kernniveau

Een deel van de ontwikkelingen is er voornamelijk op gericht om de tussenlaag tussen de binnenstad en de buurtcentra in de Kampense detailhandelsstructuur te versterken. Dit biedt mogelijkheden om de consument van een adequaat en attractief boodschappenaanbod te voorzien. Dit kan evenwel ook tot consequenties leiden op het laagste verzorgingsniveau van de kleinere buurtcentra. Het is wenselijk om deze consequenties inzichtelijk te maken en te beoordelen op de voor- en nadelen. Daarnaast spelen er initiatieven voor het Melmerpark en de versterking van de binnenstad van Kampen.

Actualisatie samenhangende visie op ontwikkeling buurt- en wijkvoorzieningen

Tegen de achtergrond van de ontwikkelingen bestaat bij de gemeente Kampen de wens om de visie op de ontwikkeling van de buurt- en wijkvoorzieningen in de gemeente te actualiseren. Hierbij dient het primaat te liggen op de dagelijkse voorzieningen (dagelijkse artikelensector inclusief supermarkten).

Centrale vraagstelling

Voor dit onderzoek hebben wij de volgende twee centrale vragen geformuleerd:

- Wat zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel op buurt-, wijk- en kernniveau¹ in de gemeente Kampen?
- Wat is gegeven deze ontwikkelingsmogelijkheden, de wenselijke structuur (met voor de consument attractieve, economisch kansrijke en fysiek/ruimtelijk goede winkelvoorzieningen) voor de buurt- en wijkvoorzieningen in de gemeente Kampen?

Onder deze centrale vragen liggen de volgende deelvragen:

- Wat is de wenselijke positie binnen de detailhandelsstructuur van het winkelcentrum nabij het Hanzestation?

¹ Ook de binnenstad wordt hierbij als wijk gezien.

- Wat is de wenselijke positie binnen de detailhandelsstructuur van het buurt- c.q. wijkwinkelcentrum in de Hanzewijk? In hoeverre is het voorziene programma van de initiatiefnemers op deze locatie wenselijk en haalbaar en hoe dient de branchering er dan uit te zien?
- Wat betekent een uitbreiding van circa 3.000 m² bvo aan winkelvoorzieningen in IJsselmuiden centrum binnen de voorgestelde structuur? Hoe kan deze uitbreiding qua branchering het beste ingevuld worden en wat zijn de kansen voor een (sub-)trekker op de achterblijvende supermarktlocatie?
- Zijn er op basis van de genoemde drie belangrijke plannen consequenties te verwachten voor het functioneren van de voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau (inclusief de dagelijkse voorziening van de binnenstad)? Indien ja, wat betekent dit dan voor de randvoorwaarden voor de te ontwikkelen locaties en vraagt dit dan ook om een herpositionering van de kleinere buurtcentra, de buurtsteunpunten of de solitaire locaties?

Proces

De visie is mede op basis van het volgende werkproces tot stand gekomen;

- De conceptvisie is besproken met de initiatiefnemers voor de locatie Hanzewijk i.c. de gemeente, Delta Wonen en Multi Vastgoed.
- De conceptvisie is ingebracht in een ambtelijk overleg van de gemeente Kampen.
- Het onderdeel Hanzewijk uit de visie is tussentijds gepresenteerd aan een delegatie van het College van B&W van de gemeente Kampen.
- De conceptvisie is gepresenteerd aan een delegatie van de Ondernemersvereniging Kampen, de Kamer van Koophandel en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel.
- De conceptvisie is tevens gepresenteerd aan de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Kampen.

Leeswijzer

In deze rapportage beschrijven wij allereerst de aanbodstructuur van de detailhandel in Kampen, waarbij de nadruk ligt op de dagelijkse voorzieningenstructuur. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de vraagstructuur en het economisch functioneren van het aanbod. In hoofdstuk 4 komen de kaders waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de mogelijkheden de detailhandel in Kampen verder door te ontwikkelen en dit wordt vervolgens vertaald in een visie op de buurt- en wijkvoorzieningen. In het laatste hoofdstuk worden de voorliggende initiatieven getoetst aan de visie.

2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL

De dagelijkse voorzieningenstructuur binnen de gemeente Kampen staat centraal in dit onderzoek. De analyse van het winkelaanbod is daarom toegespitst op de buurt- en wijkvoorzieningenconcentraties en het centrum van IJsselmuiden. Aan het recreatieve winkelen in de binnenstad van Kampen en de perifere grootschalige detailhandel, bijvoorbeeld aan de Zandijk, wordt derhalve beperkt aandacht besteed.

2.1 Ruimtelijke opbouw gemeente Kampen

De gemeente Kampen bestaat uit zeven kernen. Naast de stad Kampen zijn dat IJsselmuiden, Grafhorst, 's-Heerenbroek-Mastenbroek, Kamperveen, Wilsum en Zalk. Op 1 januari 2010 telde de gemeente 50.056 Inwoners.

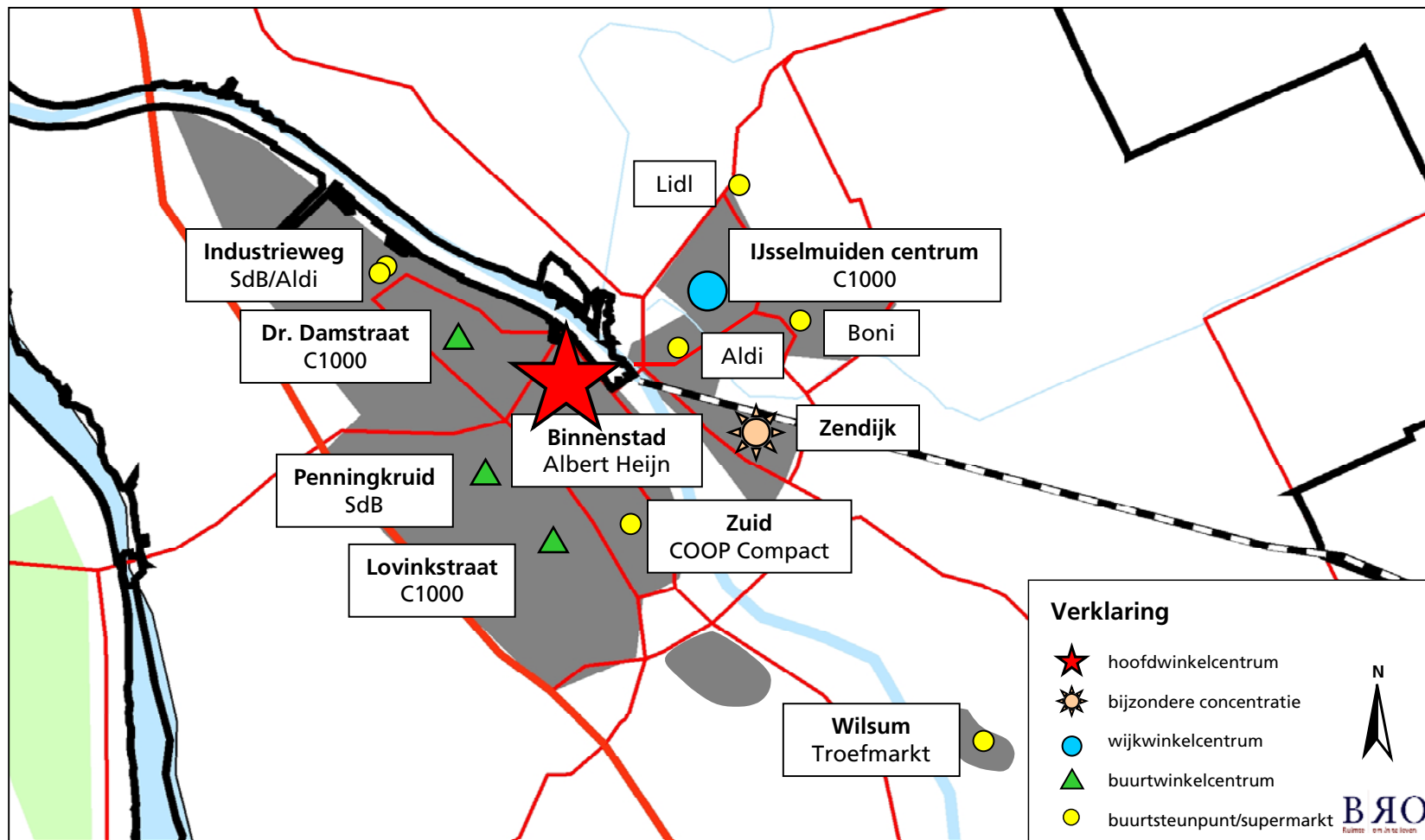
De stad Kampen bestaat uit de wijken Binnenstad, Zuid-Bovenbroek, Brunnepe-Hanzewijk-Hagenbroek, Flevowijk-Cellesbroek-Middenwetering, De Maten-Het Onderdijs. De buiten de stad Kampen gelegen kernen worden door de gemeente Kampen ook als wijken aangeduid. Zodoende kan er gesproken worden over een 12-tal wijk(combinaties). Het volgende overzicht geeft de wijkindeling weer met daarbij het inwonertal per wijk(combinatie).

Figuur 2.1: Gemeente kampen naar indeling wijken en bijbehorend inwonertal²

Wijkindeling gemeente Kampen	Wijk	aantal inwoners
	1. Binnenstad Kampen	4.770
	2. Brunnepe – Hanzewijk – Hagenbroek	8.580
	3. Flevowijk – Cellesbroek – Middenwetering	10.790
	4. Grafhorst	940
	5. Kampereiland – Mandjeswaard	600
	6. Kamperveen – Polder Dronthen – De Melm	1.060
	7. De Maten – Het Onderdijs	4.750
	8. 's Heerenbroek – Mastenbroek	780
	9. Wilsum	860
	10. IJsselmuiden – De Koekoek	11.580
	11. Zalk	860
	12. Zuid-Bovenbroek	3.800

² Bron: Wijk- en buurtgegevens CBS, peildatum 1 januari 2008. Voor 2010 zijn nog geen bevolkingsgegevens op wijkniveau voorhanden.

Figuur 2.2: Huidige detailhandelsstructuur (inclusief supermarkten) gemeente Kampen



2.2 Opbouw detailhandelsstructuur Kampen

Omvang winkelaanbod gemeente Kampen blijft achter bij referenties

Met een winkelvloeroppervlak³ (wvo) van bijna 69.000 m² blijft het detailhandelsaanbod in de gemeente Kampen achter bij plaatsen van vergelijkbare omvang. Dit geldt zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector. Opvallend is de beperkte gemiddelde schaal van de niet-dagelijkse winkels in Kampen. Dit heeft te maken met de relatief beperkte omvang van het grootschalige aanbod in de periferie, maar ook met de historiciteit van het centrum van Kampen waar nauwelijks ruimte geboden kan worden aan grootschaligheid in de recreatieve branches.

Tabel 2.1: Omvang winkelaanbod Kampen en referentie

	Gemeente Kampen (50.056 inwoners)			Vergelijkbare woonplaatsen (50.000-100.000 inwoners)*		
	aantal winkels	m ² wvo	schaal	aantal winkels	m ² wvo	schaal
Dagelijks	68	13.938	205	87	17.237	198
Niet-dagelijks	255	54.704	215	266	80.110	301
Totaal	323	68.642	213	352	97.347	277

* gewogen naar het inwonertal van de gemeente Kampen

Bron: Locatus 2010

Relatief beperkte omvang aanbod per inwoner

De inwoners van de gemeente Kampen beschikken in de dagelijkse artikelensector over 279 m² wvo per 1.000 inwoners en in de niet-dagelijkse artikelensector over 1.097 m². Landelijk beschikt men in de dagelijkse artikelensector over 330 m² wvo per 1.000 inwoners en over 1.330 m² in de niet-dagelijkse artikelensector. De inwoners van de gemeente Kampen beschikken daarmee over een gemiddeld relatief beperkt aanbod.

Detailhandel grotendeels gevestigd in de kernen Kampen en IJsselmuiden

Het detailhandelsaanbod in de gemeente Kampen is verdeeld over de kernen Kampen, IJsselmuiden, Wilsum en 's-Heerenbroek. In de overige drie kernen binnen de gemeente ontbreekt enig winkelaanbod. De hoofdkern Kampen neemt met bijna tweederde verreweg het grootste aandeel van het winkelvloeroppervlak voor haar rekening. Ook IJsselmuiden neemt met eenderde van het totale aanbod een belangrijk plek in. Het aanbod in de kernen Wilsum en 's-Heerenbroek is dan ook zeer beperkt. Uit bijlage 1 blijkt dat het aanbod ook specifiek in de kernen Kampen en IJsselmuiden zowel in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector relatief beperkt is in vergelijking met woonplaatsen van vergelijkbaar inwonertal. Hierbij is het aanbod in IJsselmuiden wel gezien exclusief het aanbod op de perifere zone Zendijk.

³ Winkelvloeroppervlak is de voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus exclusief magazijn, kantoor, e.d.).

Tabel 2.2: Winkelaanbod gemeente Kampen naar kern, 2010

	Dagelijks ⁴		Niet-dagelijks ⁵		Totaal	
	aantal winkels	m ² wvo	Aantal winkels	m ² wvo	aantal winkels	m ² wvo
Kampen	52	10.162	204	35.019	256	45.181
IJsselmuiden	15	3.676	47	19.335	62	23.011
Wilsum	1	100	2	125	3	225
's-Heerenbroek	-	-	2	225	2	225
Totaal gemeente	68	13.938	255	54.704	323	68.642

Bron: Locatus, januari 2010

Gefragmenteerde opbouw detailhandelsstructuur Kampen

De gemeente Kampen kent een redelijk gefragmenteerde opbouw van de detailhandelsstructuur. Naast de Kampense binnenstad zijn er drie relatief kleinschalige (2.000 m² wvo en kleiner) buurtcentra in Kampen (Penningkruid, Lovinkstraat, Dr. Damstraat). IJsselmuiden kent met het dorpscentrum de eigen wijkvoorziening (met een relatief beperkt dagelijks aanbod) en de perifere zone Zendijk. Het overige aanbod is verspreid, zowel op de bedrijventerreinen als in de woonwijken. Relevant te noemen zijn in ieder geval het supermarktenkoppel aan de Industrieweg (Super de Boer en Aldi) en het buurtsteunpunt in Kampen-Zuid (Coop Compact en enkele versspecialzaken).

Tabel 2.3: Detailhandelsstructuur gemeente Kampen

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	aantal winkels	m ² wvo	aantal winkels	m ² wvo	aantal winkels	m ² wvo
Binnenstad Kampen	29	3.813	160	22.256	189	26.069
Centrum IJsselmuiden	7	1.243	19	2.090	26	3.333
Penningkruid	3	1.532	4	526	7	2.058
Lovinkstraat	5	1.373	2	107	7	1.480
Dr. Damstraat	5	950	2	88	7	1.038
Kampen-Zuid	4	417	1	84	5	501
Industrieweg	3	1.942	1	4.000	4	5.942
Perifere zone Zendijk	-	-	15	11.854	15	11.854
Verspreid	12	2.668	51	13.699	63	16.367
Totaal	68	13.938	255	54.704	323	68.642

Bron: Locatus, januari 2010

In het aanbod in de buurt- en wijkwinkelcentra hebben sinds de Detailhandelsstructuurvisie van 2006 nauwelijks veranderingen plaatsgevonden. Het dagelijkse aanbod in Penningkruid is met 240 m² toegenomen en de uitbreiding van C1000 aan de Lovinkstraat was in 2006 al meegenomen. De Edah aan de Grafhorsterweg te IJsselmuiden is een Lidl geworden.

⁴ De dagelijkse artikelensector bestaat uit de branches levensmiddelen en persoonlijke verzorging.

⁵ Alle artikelen niet behorend tot de dagelijkse artikelen, exclusief auto's, boten en caravans.

2.3 Winkelgebieden nader bekeken

In figuur 2.2 zijn de verschillende winkelgebieden (inclusief de supermarkten) op de kaart weergegeven. Elk van de winkelgebieden is hierna kort omschreven.

Binnenstad Kampen

De binnenstad van Kampen is het winkelhart van de gemeente en beschikt over sterke historische kwaliteiten. De Oudestraat vormt de kern van het winkelgebied. Naast een redelijk uitgebreid en divers recreatief winkelaanbod omvat de binnenstad 29 winkels in de dagelijkse artikelensector. Naast de moderne Albert Heijn supermarkt aan de Meeuwenweg betreft dit een fors



aantal speciaalzaken en drogisterijen (in verschillende segmenten), gevestigd aan de Oudestraat of omgeving. De relatie tussen de Albert Heijn supermarkt die eveneens gevestigd is in de binnenstad en het kernwinkelgebied aan de Oudestraat is, zowel ruimtelijk als functioneel gezien, zeer matig. Als binnenstadssupermarkt kent de Albert Heijn met circa 1.300 m² wvo een relatief grote omvang en vervult momenteel een functie voor geheel Kampen. De Albert Heijn is redelijk goed bereikbaar en het parkeren is op orde al is er wel sprake van betaald parkeren. De verkeerscirculatie in de binnenstad is daarentegen wel moeizaam.

Centrum IJsselmuiden

Het winkelaanbod in IJsselmuiden is primair geconcentreerd rondom het Markeresplein en omgeving (o.a. Dorpsweg, Hogehuisstraat, Markeresgang). Deze locatie ligt enigszins afzijdig van de doorgaande route die gevormd wordt door de Burgemeester van Engelenweg. Het winkelgebied vervult de functie van wijkwinkelcentrum voor de inwoners van de kern IJsselmuiden. Het centrum beschikt echter

maar over één supermarkt en deze kent bovendien met circa 750 m² wvo een beperkte omvang. Het supermarktaanbod in het centrum wordt aangevuld met een redelijk divers pakket aan (vers)speciaalzaken (bakker, slager, kaaswinkel, slijter) en een drogist in het prijsvriendelijke segment (Kruidvat). Het aanvullende niet-dagelijkse aanbod is enigszins



beperkt en een echte trekker ontbreekt. Buiten het centrum zijn op beperkte afstand nog verschillende winkels gevestigd, waaronder supermarkt-discounter Aldi en huishoudelijke en luxe artikelenwinkel Blokker (beide aan de Burgemeester van Engelenweg), maar van een ruimtelijk-functionele relatie met het Markeresplein is echter geen sprake. Het parkeren is rommelig en onoverzichtelijk.

Penningkruid

Winkelcentrum Penningkruid is een overdekt klein winkelcentrum, beschikt over een verzorgde uitstraling, maar is zeer introvert (de wisselwerking met de omgeving is beperkt). Het centrum bedient primair de wijk Cellesbroek-Middenwetering (7.100 inwoners) en is centraal in dit gebied gelegen. De belangrijkste aanbieder in het centrum is de fullservice supermarkt Super de Boer met een omvang van 1.080 m² vvo. Aanvullend aanbod aan levensmiddelenpecialzaken (zoals bakker, slager en groenteboer) ontbreekt, met uitzondering van een internationale supermarkt. Wel is er een moderne Kruidvat drogist aanwezig. Het dagelijkse aanbod wordt aangevuld met enkele andere winkels (boeken/tijdschriften, cadeauartikelen, bloemen en fietsen). Ook een audicien en een videotheek maken onderdeel uit van het aanbod. In een eerste observatie lijkt het aantal parkeerplaatsen beperkt.



Lovinkstraat

Het aan de Lovinkstraat/Lelystraat gelegen winkelcentrum met de naam Winkelplein West vervult primair een functie voor de inwoners van de Flevowijk (3.690 inwoners) en is centraal in dit gebied gelegen. Het winkelgebied beschikt over een supermarkt van moderne omvang (C1000 van 1.116 m² vvo) en een verscluster (bakker, groenteboer, slijter). Een slager ontbreekt in het dagelijkse pakket. Het aanbod wordt aangevuld met enkele andere aanbieders, zoals bloemist, boekenwinkel en een drogist. De meeste winkels kennen een beperkte omvang. De uitstraling is enigszins verouderd, maar wel netjes en verzorgd. Er is voldoende parkeergelegenheid, maar de aansluiting op de supermarkt is matig.



Dr. Damstraat

De winkelconcentratie aan de Dr. Damstraat functioneert als winkelcentrum voor de Hanzewijk (2.340 inwoners) en deels ook voor Brunnepe en Hagenbroek (6.240 inwoners). De belangrijkste winkel in het centrum is de C1000 supermarkt (met 682 m² wvo van beperkte omvang) en wordt aangevuld met enkele speciaalzaken (bakker, slijter, gemakswinkel, drogist en bloemist) en een chinees restaurant. Daarnaast biedt het centrum ruimte aan verschillende diensten (huisartsen, fysio, wijkwinkel). In de directe omgeving van het centrum bevinden zich een basisschool en sporthal. De winkels (met de luifels) zien er redelijk verzorgd uit. Door de combinatie van verschillende functies heeft deze locatie een belangrijke sociale functie voor de wijk. De parkeermogelijkheden zijn beperkt.



Industrieweg

Aan de Industrieweg in de wijk Brunnepe ligt aan de rand van het industrieterrein een complementair supermarktenkoppel (+ slijter), bestaande uit de combinatie van een fullservice supermarkt (Super de Boer, 1215 m² wvo) en een discountsupermarkt (Aldi, 600 m² wvo). Het koppel is sterk maar de aansluiting op de wijk (en haar inwoners) is beperkt. De ruimtelijke opzet is zeer functioneel. Tevens is in de nabijheid een grootschalige Praxis bouwmarkt gevestigd. De parkeergelegenheden zijn zeer goed.



Kampen-Zuid

In de wijk Kampen-Zuid is op de kruising van de Hendrik van Viandenstraat en Jan van Arkelstraat een buurtsteunpunt gelegen bestaande uit de buurtsupermarkt Coop Compact van 300 m² wvo, bakker, slager, groenteboer en bloemist. Tevens zijn er twee kappers gevestigd. Dit is het enige detailhandelsaanbod dat in de wijk Zuid-Bovenbroek (3.800 inwoners) is gelegen.



Solitaire supermarkten

Buiten de genoemde gebieden is er in de gemeente Kampen nog een aantal supermarkten op solitaire locaties gevestigd.

- In het noorden aan de Grafhorsterweg, net buiten de bebouwde kom van IJsselmuiden, is een moderne Lidl discounter op een solitaire locatie gevestigd (815 m² wvo). De locatie beschikt over ruime parkeergelegenheden en is met de auto goed bereikbaar.
- De prijsvriendelijke supermarkt Boni (met 830 m² wvo van redelijke omvang) is gelegen aan de Goudplevier in het oosten van IJsselmuiden. In het pand is tevens een bloemist gevestigd. Op korte afstand bevindt zich partijgoederenwinkel Action, maar van een ruimtelijk-functionele samenhang is geen sprake. De supermarkt kent een centrale ligging in de wijk, is gelegen aan een doorgaande route en is goed bereikbaar. Er zijn ruime parkeergelegenheden.
- Aan de doorgaande route die IJsselmuiden met de stad Kampen verbindt is nog een kleine discounter Aldi gevestigd (515 m² wvo). Deze supermarkt presenteert zich met de achterzijde naar de doorgaande route. Hier bevindt zich tevens een slagerij en afhaalchinese. Het parkeren is zeer matig.
- De kern Wilsum beschikt over een buurtsupermarkt van beperkte schaal (Troefmarkt, 100 m² wvo).



2.4 Supermarktaanbod nader bekeken

Supermarkten als trekkers

In de dagelijkse artikelensector vormen de supermarkten de voornaamste trekkers. Supermarkten liggen idealiter op korte afstand van de woonomgeving, zodat het gemakkelijk is voor de consument om de dagelijkse boodschappen te doen. De gemeente Kampen telt 12 supermarkten met een totale omvang van circa 9.300 m² wvo. Per hoofd van de bevolking is dat 0,19 m² wvo en ligt daarmee iets onder het landelijke gemiddelde van 0,22 m². In volgende tabel is het supermarktaanbod per winkelgebied opgenomen.

De omvang van de supermarkten

De gemiddelde omvang van de supermarkten in de gemeente Kampen bedraagt circa 835 m² wvo (hierbij is de Troefmarkt in Wilsum niet meegenomen). Er is een

aantal supermarkten van moderne omvang (meer dan 1.000 m² wvo), maar tevens enkele die een beperkte omvang kennen naar de huidige maatsstaven. Dit geldt met name voor de C1000 vestigingen aan de Damstraat en in het centrum van IJsselmuiden en de Aldi discounter aan de Burgemeester van Engelenweg in IJsselmuiden.

Tabel 2.4: Supermarktaanbod gemeente Kampen

Plaats	Winkelgebied	Formule	m ² wvo
Kampen	Binnenstad	Albert Heijn	1.296
	Penningkruid	Super de Boer	1.078
	Lovinkstraat	C1000	1.116
	Dr. Damstraat	C1000	682
	Kampen-Zuid	Coop Compact	301
	Industrieweg	Super de Boer	1.215
			Aldi
IJsselmuiden	Centrum	C1000	758
	Verspreid	Aldi	517
		Boni	828
		Lidl	814
Wilsum		Troefmarkt	100

Marktsegmentatie

De verschillende supermarktsegmentaties zijn binnen de gemeente Kampen goed vertegenwoordigd, met een drietal discounters (Aldi en Lidl), vier prijsvriendelijke supermarkten (C1000 en Boni) en drie fullservice supermarkten (Albert Heijn en Super de Boer).

Ombouw Super de Boer supermarkten

Jumbo supermarkten en C1000 hebben de lijst bekend gemaakt met de Super de Boer winkels die in handen komen van C1000. De twee Super de Boer winkels in Kampen staan niet in deze lijst. Dit houdt in dat de Super de Boer vestigingen in Kampen hoogstwaarschijnlijk omgebouwd worden naar de Jumbo formule. Binnen welke termijn dit plaats gaat vinden is vooralsnog onbekend. Door de transformatie van Super de Boer naar Jumbo wordt vooral het prijsvriendelijke marktsegment versterkt.

Opvallend veel solitaire supermarkten

Maar liefst de helft van de supermarkten (zes in totaal) zijn op solitaire locaties gevestigd. Naar omvang bezien nemen deze supermarkten tezamen circa 5.270 m² wvo in beslag, ofwel bijna 57% van het totale supermarktaanbod. In verhouding tot vergelijkbare kernen en gemeenten is dit erg veel.

2.5 Resumé

Goede ruimtelijke spreiding aanbod

De spreiding van de winkelconcentraties in Kampen volgt de spreiding van de inwoners over de wijken. Winkelcentrum Dr. Damstraat en het supermarktenkoppel aan de Industrieweg zijn in de wijkcombinatie Brunnepe-Hanzewijk-Hagenbroek gelegen, een gebied met ruim 8.500 inwoners. De grootste wijkcombinatie wordt met bijna 11.000 inwoners gevormd door Flevowijk-Cellesbroek-Middenwetering. De winkelcentra Penningkruid en Lovinkstraat zijn beide hier gevestigd. Het aanbod in de wijk Zuid-Bovenbroek is met een kleine buurtvoorziening zeer beperkt. Het winkelaanbod in het centrum van IJsselmuiden kent voor een kern met 11.580 inwoners een beperkte omvang en de spreiding van het supermarktaanbod is groot met drie solitaire supermarkten.

Beperkte ruimtelijke clustering aanbod

Het aanbod is ruimtelijk redelijk tot goed gespreid, de clustering is daarentegen beperkt. Kwalitatief gezien laten met name de buurt- en wijkvoorzieningen te wensen over. Op geen enkele locatie is sprake van een volledig en volwaardig wijkwinkelcentrum (of versterkt buurtcentrum). In een dergelijk centrum worden bij voorkeur twee complementaire supermarkten opgenomen aangevuld met een compleet pakket aan (vers)speciaalzaken en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod. Dit wordt mede veroorzaakt door het groot aantal solitaire supermarkten. De aantrekkingskracht van de verschillende concentraties op een groter marktgebied dan de eigen wijk waarin deze gelegen zijn, zal dan ook beperkt zijn. Het supermarktenkoppel aan de Industrieweg is hier een uitzondering op, maar heeft geen speciale binding met de wijk en van een compleet aanbod op wijkniveau is bovendien geen sprake.

Samengevat

Samengevat is dus sprake van relatief veel verspreid en solitair gevestigd supermarktaanbod en zijn de bestaande buurtvoorzieningen in zowel Kampen als IJsselmuiden van een relatief beperkte omvang.

3. VRAAGSTRUCTUUR EN ECONOMISCH FUNCTIONEREN

3.1 Draagvlak, bestedingen en koopgedrag

Geleidelijke bevolkingsgroei

Het inwonertal van de gemeente Kampen bedraagt momenteel ruim 50.000 inwoners. Kampen heeft de ambitie om geleidelijk door te groeien naar circa 60.000 inwoners in het jaar 2030. De gemeente Kampen gaat uit van een inwonertal van 53.000 per 2015.

De toevoeging van nieuwe woningen (zie hieronder) in de gemeente Kampen in de komende periode zal voor circa 70% in de stad Kampen worden gerealiseerd, voor 25% in de kern IJsselmuiden en voor 5% in de overige kernen. Wij nemen aan dat de groei van de bevolking ongeveer in een zelfde verhouding toeneemt wanneer een uitsplitsing gemaakt wordt naar de kernen Kampen en IJsselmuiden. Dit betekent dat de kern Kampen in 2015 circa 35.770 inwoners telt en IJsselmuiden 12.370. De bevolkingstoename tussen 2015 en 2030 zal voornamelijk plaatsvinden aan de zuidkant van Kampen.

Woningbouwplannen

De gemeente Kampen heeft zich als opgave gesteld ongeveer 6.000 woningen te realiseren tot 2030. Er zijn meerdere woningbouwplannen in uitvoering of waarvoor plannen worden ontwikkeld. Naast diverse inbreidingslocaties betreffen dit voornamelijk uitbreidingslocaties binnen de kern Kampen.

- Hanzewijk: In deze wijk wordt de bestaande bouw, 940 portiekwoningen, vervangen door nieuwbouw. De sloop is grotendeels voltooid en in de komende jaren zullen de nieuwe woningen gerealiseerd worden.
- Het Onderdijks: Ten zuidoosten van Kampen is de nieuwe woonwijk Het Onderdijks in ontwikkeling. De eerste twee fasen (eerste fase 289 woningen en tweede fase 222 woningen) worden in 2010 voltooid. In 2009 is begonnen met de bouw van de woningen in de derde fase. In deze fase zijn circa 800 woningen gepland tot 2015. Voor de periode 2016-2022 zijn voor de afronding van Het Onderdijks nog 500 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen.
- Stationslocatie Kampen-Zuid: De nieuwe stationslocatie Kampen Zuid moet een mix worden van wonen, werken en voorzieningen. Het streven is hier tussen 2012 en 2020 circa 880 woningen te realiseren.
- IJsseldelta: In het gebied tussen Kampen, de IJssel en het Drontermeer zijn naar de toekomst toe nieuwe woningen gepland. Het huidige woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van 1.100 woningen tussen 2015 en 2025.
- Kampen breidt op de langere termijn mogelijk verder uit over de Zwartendijk.

- In de kern IJsselmuiden bestaat het woningbouwprogramma voor een belangrijk deel uit inbreidingslocaties. De uitbreidingslocatie Fuite met circa 300 woningen is gepland tussen 2015 en 2022.

Relatief laag bestedingsniveau

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Kampen ligt met € 11.800,- per hoofd ongeveer 11% onder het landelijk gemiddelde⁶. De toonbankbestedingen komen daardoor eveneens lager uit en bedragen € 2.325,- in de dagelijkse artikelensector per hoofd van de bevolking en € 2.527,- in de niet-dagelijkse artikelensector.

Koopgedrag

Het Koopstromenonderzoek Overijssel e.o. 2005 biedt inzicht in de koopstromen voor de kernen Kampen en IJsselmuiden. Bij het bepalen van de koopstromen anno 2010 is dit onderzoek als uitgangspunt gehanteerd en is bovendien rekening gehouden met de uitgangspunten in de detailhandelsstructuurvisie van 2006 en met de recente ontwikkelingen. Helaas zijn de actuele gegevens uit het lopende koopstromenonderzoek 2010 nog niet beschikbaar.

Sinds het koopstromenonderzoek in 2005 en de detailhandelsstructuurvisie van 2006 hebben zich enkele veranderingen voorgedaan in het aanbod in de gemeente Kampen. In de kern Kampen is de belangrijkste ontwikkeling de toevoeging van de Praxis bouwmarkt. In de kern IJsselmuiden is het detailhandelsaanbod op de perifere locatie Zendijk in omvang gegroeid. Vanwege uitbreiding en versterking van het aanbod gaan wij uit van een hogere binding en toevloeiing in de niet-dagelijkse artikelensector. De toevloeiing in de dagelijkse artikelensector voor de kern IJsselmuiden hebben we iets naar beneden bijgesteld. Wij gaan uit van de koopstromen zoals gepresenteerd in volgende tabel.

Tabel 3.1: Koopstromen 2010

	Dagelijkse sector		Niet-dagelijkse sector	
	Binding	Toevloeiing	Binding	Toevloeiing
Kern Kampen	97%	8%	75%	35%
Kern IJsselmuiden	94%	20%	35%	40%
Gemeente Kampen	95%	5%	77%	16%

Bron: Koopstromenonderzoek Overijssel 2005, bewerking BRO 2010

Koopstromen kern Kampen

De binding op de kern Kampen is zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector redelijk op niveau. De toevloeiing komt vooral uit de andere kernen in de gemeente Kampen, maar ook uit bijvoorbeeld Zwolle, Hasselt, Genemuiden en de Noordoost-

⁶ Bron: CBS, Regionale inkomensverdeling 2006

polder. Afvloeiing vindt vooral plaats naar Zwolle. Ook IJsselmuiden, Hattem, Dron-
ten en Emmeloord trekken (beperkt) bestedingen weg uit de kern Kampen.

Koopstromen kern IJsselmuiden

De koopkrachtbinding van IJsselmuiden is in de dagelijkse sector met 94% relatief
hoog. In andere plaatsen ligt dit percentage op circa 85%. De binding in de niet-
dagelijkse sector is vergelijkbaar met dat in andere plaatsen. Opvallend is de relatief
hoge toevloeiing in de dagelijkse artikelensector in IJsselmuiden. Toevloeiing vindt
vooral plaats vanuit Genemuiden, de kern Kampen en andere kernen in de gemeen-
te en daarbuiten. Inwoners van IJsselmuiden zijn vooral in de niet-dagelijkse sector
sterk gericht op Kampen en Zwolle.

Koopstromen gemeente Kampen

Op basis van de beschikbare koopstroomgegevens van de kernen Kampen en IJssel-
muiden zijn de koopstromen op het niveau van de gemeente Kampen benaderd. De
binding en toevloeiing in de dagelijkse sector zijn ingeschat op ca. 95% en ca. 5%.
Voor de niet-dagelijkse sector op ca. 77% en ca. 16%.

3.2 Huidig economisch functioneren

Uitgangspunten

Op basis van de volgende uitgangspunten kan het functioneren van de detailhandel
in de gemeente Kampen worden benaderd, zoals weergegeven in bijlage 2:

- Kampen heeft een inwonertal van 50.056 inwoners.
- De bestedingen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector liggen op respectieve-
lijk € 2.325,- en € 2.527,- per jaar per hoofd van de bevolking.
- Op basis van de koopstroomgegevens van de kernen Kampen en IJsselmuiden
bedragen de binding en toevloeiing in de dagelijkse sector ca. 95% en ca. 5% op
gemeentelijk niveau en in de niet-dagelijkse sector ca. 77% en ca. 16%.

Huidig functioneren gemeente Kampen

- De dagelijkse artikelensector functioneert boven het landelijk gemiddelde van
€ 7.254,- per m² wvo.
- Deze hoge omzet wordt voor een belangrijk deel verklaard door de beperkte
schaalgrootte van het aanbod, zoals de gemiddelde supermarktomvang. Maar
kan er tevens op duiden dat er marktruimte bestaat het aanbod uit te breiden.
- Het niet-dagelijks aanbod functioneert rond het landelijk gemiddelde van
€ 2.024,- per m² wvo. Wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat het
aanbod in perifere branches (met doorgaans lagere omzetten per m² wvo) in de
gemeente Kampen relatief beperkt is, functioneert deze sector daarmee op een
matig niveau.

Huidig functioneren kernen Kampen en IJsselmuiden

Voor de benadering van het economisch functioneren van de dagelijkse artikelensector hebben wij tevens een uitsplitsing gemaakt naar de kernen Kampen en IJsselmuiden:

- De dagelijkse artikelensector in Kampen functioneert bovengemiddeld (€ 8.100,- per m² wvo). De kleinschaligheid van het aanbod komt tot uitdrukking in deze hoge omzet per m².
- De dagelijkse artikelensector in IJsselmuiden functioneert eveneens bovengemiddeld (€ 8.625,- per m² wvo). Ook hier is de kleine schaal van winkels, zoals de C1000 en Aldi supermarkt, een verklarende factor.

3.3 Sterkte-zwakte analyse dagelijkse voorzieningenstructuur

Op basis van de voorgaande vraag- en aanbodanalyse is hieronder de dagelijkse voorzieningenstructuur van de gemeente Kampen samengevat aan de hand van de sterke en zwakte punten.

Sterke punten

- Door een enigszins beperkt aanbod in de dagelijkse artikelensector, functioneert deze sector op een relatief hoog niveau. Dit biedt mogelijkheden het winkel-aanbod uit te breiden.
- De inwoners van de gemeente Kampen zijn sterk georiënteerd op het eigen dagelijkse winkelaanbod, dit geldt ook op kernniveau.
- De verschillende winkelconcentraties kennen een redelijk verzorgde uitstraling en het functioneren is redelijk tot goed in balans.
- Er is een divers aanbod aan supermarkten in de gemeente aanwezig (zowel discount, prijsvriendelijk als fullservice).
- Aan de zuidzijde van de kern Kampen is geen boodschappenaanbod gevestigd. De woningbouw in Het Onderdijks en in de omgeving van het nieuwe station biedt mogelijkheden voor een nieuwe winkelvoorziening.
- Diverse plannen en initiatieven (zie hoofdstuk 4) bieden kansen om tot een versterking van de voorzieningenstructuur te komen.

Zwakke punten

- De buurt- en wijkwinkelvoorzieningen kennen nagenoeg allemaal een beperkt en onvolledig aanbod aan dagelijkse en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod. De centra worden gedragen door één supermarkt en hebben vooral een buurt- en wijkgerichte functie. Van een sterk wijkwinkelcentrum, bestaande uit minimaal twee complementaire supermarkten aangevuld met een compleet aanbod aan (vers)speciaalzaken, met een sterke wijkfunctie is geen sprake.
- Een groot deel van de supermarkten is buiten de voorzieningenstructuur gelegen, aanvullend aanbod ontbreekt daarbij.

- Het enige supermarktkoppel is buiten de structuur van buurt- en wijkvoorzieningen gelegen, decentraal aan de rand van het woongebied (formules vullen elkaar aan qua segment).
- De ruimtelijke mogelijkheden om de huidige centra op te schalen naar een centrum met onder andere twee supermarkten zijn beperkt. Alleen in IJsselmuiden centrum en in de Hanzewijk zijn hiervoor concrete kansen (hier komen wij in hoofdstuk 4 op terug).
- De afstand tussen de centra Penningkruid en Lovinkstraat is beperkt. Bovendien ontbreekt in winkelcentrum Penningkruid aanvullend aanbod aan levensmiddelen speciaalzaken nagenoeg.

4. KADERS

4.1 Plannen en initiatieven

Binnen de gemeente Kampen doen zich momenteel meerdere initiatieven voor. De plannen die met name voor dit onderzoek relevant zijn, beschrijven wij hier.

Uitbreiding IJsselmuiden centrum

De plannen voor de centrumontwikkeling van IJsselmuiden (Slenke Es) gaan uit van verplaatsing, herontwikkeling en uitbreiding van detailhandel. Het centrum breidt daarmee uit in zuidoostelijke richting (gebied tussen de Hogehuisstraat, Dorpsweg en Slenkstraat). De nieuwe ontwikkeling voorziet (exclusief apotheek) in een nieuwbouw van 3.712 m² bvo aan winkelruimte. Ten behoeve van deze nieuwbouw wordt in totaal 795 m² bvo aan de Hogehuisstraat gesloopt, zodat de 'netto' toevoeging per saldo 2.917 m² bvo bedraagt (indien alle vestigingen ook weer terugkomen). Een uitbreiding van 2.917 m² bvo komt bij benadering overeen met 2.350 m² wvo⁷.

De C1000 supermarkt verplaatst naar de nieuwe ontwikkelingslocatie en zal daar schaalvergroting realiseren (van 1.100 m² bvo naar 1.570 m² bvo, een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak met circa 350 m²). Uitgaande van deze schaalvergroting, uitbreiding van enkele (vers)speciaalzaken en eventueel een nieuwe aanbieder, betekent dat de dagelijkse artikelensector uitgebreid wordt met circa 650 m² wvo. Er wordt gezocht naar een goede invulling van de te verlaten supermarktlocatie.

Voor de niet-dagelijkse artikelensector bestaat er daarnaast de fysieke ruimte uit te breiden met maximaal 1.700 m² wvo. De uitbreiding van het aanbod op kernniveau zal lager uitkomen indien een gedeelte van deze ruimte ingevuld wordt met één of meerdere verplaatsters die momenteel elders in IJsselmuiden gevestigd zijn. Enkele ondernemers binnen IJsselmuiden hebben namelijk interesse getoond voor verplaatsing naar het centrum (Blokker, Aldi). Ook zou verplaatsing van Action naar het centrum een positieve ontwikkeling kunnen zijn, evenals de komst van een Hema.

Verplaatsing en uitbreiding Dr. Damstraat

Bij de herstructurering van de Hanzewijk doet zich de mogelijkheid voor om een modern wijkwinkelcentrum te creëren. Het buurtcentrum Dr. Damstraat kan daarbij verplaatst worden in de richting van de Beneluxweg. Hiermee wordt het centrum goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de hoofdwegenstructuur.

⁷ Het oppervlak is weergegeven in brutovloeroppervlak (bvo). Het bvo is het totale oppervlak ten behoeve van een winkel waarbij ook meters zijn meegenomen voor magazijn, kantoor, sanitair, e.d. (niet voor publiek toegankelijk). De verhouding wvo/bvo varieert per branche, maar ligt gemiddeld rond de 80%/100%. Voor specifiek supermarkten houden wij een verhouding aan van 75%/100%.

In de optiek van de initiatiefnemers (Delta Wonen en Multi Vastgoed) kan dit nieuwe centrum een verzorgingsfunctie vervullen voor een groter gebied dan alleen voor de Hanzewijk. Multi Vastgoed ziet kansen om hier een winkelcentrum te realiseren van circa 6.000 m² bvo, waarvan circa 4.000 m² wvo winkelvoorzieningen (2.550 m² wvo dagelijks en 1.450 m² wvo niet-dagelijks). Deze maat is groter dan waarmee in de detailhandelsnota van 2006 rekening is gehouden (zie ook verderop in dit hoofdstuk).

Rekening houdend met het huidige aanbod aan de Dr. Damstraat betekenen deze plannen een netto uitbreiding van de dagelijkse artikelensector met 1.600 m² wvo en de niet-dagelijkse artikelensector met 1.350 m² wvo.

Hanzestation

De gebiedsontwikkeling rondom het toekomstig Hanzestation krijgt steeds meer gestalte. Door BRO zijn in opdracht van de gemeente Kampen in 2007 de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in het plangebied in beeld gebracht⁸. Het onderzoek geeft aan dat op deze locatie voldoende draagvlak is voor het realiseren van een winkelcentrum van circa 6.000 m² bvo (detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening), waarvan circa 1.900 m² wvo aan detailhandel in de dagelijkse artikelensector en circa 1.750 tot 2.050 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector wanneer het gebied geheel ontwikkeld is (woningen, kantoren, onderwijs, e.d.). Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de (nieuwe) wijken Hanzestation en Het Onderdijs. Daarnaast zal een deel van de inwoners van De Maten en de nieuwbouw over de Zwartendijk op het winkelcentrum georiënteerd zijn. Vanuit de overige bestaande wijken binnen Kampen in is het onderzoek uitgegaan van een zeer beperkte toevloeiing. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn bovendien benaderd vanuit extra omzet door werknemers en reizigers (inclusief scholieren).

De meest recente plannen voor de winkelvoorzieningen rondom het Hanzestation gaan uit van de vestiging van een tweetal supermarkten (fullservice supermarkt van 2.500 m² bvo en discounter van 1.000 m² bvo) en 1.600 m² bvo aan overige dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Dit komt bij benadering overeen met ca. 3.000 m² wvo in de dagelijkse artikelensector en 1.000 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector. Daarmee is voorzien in een groter aanbod in de dagelijkse sector dan op basis van het DPO uit 2007 is aangegeven. Het voorziene aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector is daarentegen kleiner. In hoofdstuk 7 zullen wij hier nader op terugkomen.

Lovinkstraat

Het plan bestaat om de C1000 supermarkt aan de Lovinkstraat uit te breiden aan de zijde van het leegstaande Rabobank-gebouw. Het plan heeft een omvang van 325

⁸ Bron: Gemeente Kampen, Ontwikkelingsmogelijkheden Hanzestation, BRO 2007

m² wvo. In dat geval groeit de supermarkt tot 1.440 m² wvo. De vergunning voor de uitbreiding is reeds verleend.

4.2 Samenvattende planvolumes

IJsselmuiden

- Toevoeging nieuwe ontwikkeling 2.917 m² bvo.
- Uitbreiding winkelaanbod 2.350 m² wvo.
- Verplaatsing C1000 en zo mogelijk anderen (bijvoorbeeld Blokker).
- Herinvulling achterblijvende locatie C1000 (1.100 m² bvo).
- 'Netto' toevoeging: dagelijks 650 m² wvo en niet-dagelijks maximaal 1.700 m² wvo.

Dr. Damstraat

- Nieuwe ontwikkeling circa 6.000 m² bvo, waarvan 4.000 m² wvo aan winkels (2.550 m² wvo dagelijks en 1.450 m² wvo niet-dagelijks).
- Herontwikkeling en verplaatsing bestaande buurtvoorzieningen.
- Totale 'netto' toevoeging: 2.950 m² wvo, waarvan 1.600 m² wvo dagelijks en 1.350 m² wvo niet-dagelijks.

Hanzestation

- Nieuwe ontwikkeling ca. 5.100 m² bvo aan winkelmeters, waarvan 3.000 m² wvo dagelijks en 1.000 m² wvo niet-dagelijks.
- Geen informatie over eventuele verplaatsingen.

Lovinkstraat

- Uitbreiding C1000 met 325 m² wvo.

Totale planvolume

Het totale planvolume (inclusief herontwikkeling) voor de winkelprojecten (inclusief uitbreiding C1000 Lovinkstraat) bedraagt maximaal 9.625 m² wvo (5.575 m² wvo dagelijks en 4.050 m² niet-dagelijks). De netto toevoeging van winkelmeters kan nog beduidend lager uitvallen indien sprake zal zijn van verplaatsingen (IJsselmuiden centrum). In de volgende hoofdstukken zullen we hier nog op terugkomen. Bij de planvolumes geldt wel dat het gaat om plannen, die nog in de meeste gevallen een verdere uitwerking behoeven. De metrages moeten dan ook niet als te absoluut worden gezien, maar meer als indicatief met bandbreedten naar boven en beneden.

4.3 Beleid

Detailhandelsbeleid gemeente Kampen

In 2007 heeft de gemeente Kampen haar detailhandelsstructuurvisie⁹ vastgesteld. De visie beschrijft de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente Kampen. De visie stelt dat op verschillende onderdelen (binnenstad, buurt- en wijkvoorzieningen, perifere locaties) knelpunten worden ervaren en dat een inhaalslag noodzakelijk is.

Buurt- en wijkvoorzieningen

De concentraties Dr. Damstraat, Lovinkstraat, Penningkruid en IJsselmuiden centrum behoren tot de wenselijke structuur op buurt- en wijkniveau. Dit geldt in de toekomst tevens voor een nieuwe buurtvoorziening nabij het Hanzestation. Daarnaast vervult de binnenstad een wijkverzorgende functie.

Marktruimte in de dagelijkse sector werd met voorrang ingezet voor schaalvergroting en modernisering van het (supermarkt-)aanbod binnen de buurt- en wijkvoorzieningen. Daartoe dienen de aanwezige kansen (IJsselmuiden centrum, Dr. Damstraat) te worden benut. Resterende marktruimte dient op termijn ingezet te worden voor realisatie van een nieuwe buurtvoorziening bij het Hanzestation. De keuze werd gemotiveerd door het feit dat hiermee op buurt- en wijkniveau de ruimtelijke structuur in balans wordt gebracht en de woningbouwontwikkelingen met name in deze gebieden zouden plaatsvinden.

- In het **centrum van IJsselmuiden** werd een compleet dagelijks pakket en bij voorkeur complementair supermarktaanbod nagestreefd. Versterking door verplaatsing van verspreide bewinkeling naar het centrum. Ten tijde van het opstellen van de visie werd uitgegaan van een uitbreiding van circa 2.000 m² wvo.
- In de visie werd voor de ontwikkelingsrichting van de **Dr. Damstraat** uitgegaan van de toen liggende plannen; verplaatsing en opschaling naar een omvang van circa 3.000 m² wvo met een supermarkt van moderne omvang (circa 1.200 m² wvo) als trekker.
- Voor de wijkvoorzieningen **Penningkruid** en **Lovinkstraat** werd uitgegaan van behoud van de huidige functie met een beperkte uitbreiding (schaalvergroting).
- Voor de buurtvoorziening nabij het **Hanzestation** werd in totaal uitgegaan van maximaal 3.000 m² wvo, bestaande uit een supermarkt van moderne omvang (1.500 tot 2.000 m²) en mogelijk enkele andere zaken (zoals een drogist), gericht op de wijk Het Onderdijks en de omgeving van het Hanzestation.

⁹ Bron: BRO, Detailhandelstructuurvisie gemeente Kampen 2006

Tabel 4.1: Strategie detailhandelsstructuurvisie 2006 naar winkelgebied

Naam	Functie	Strategie
Binnenstad	Hoofdwinkelgebied	Versterken
IJsselmuiden Centrum	Buurt- en wijkverzorgend	Versterken
Penningkruid	Buurt- en wijkverzorgend	Consolideren
Lovinkstraat	Buurt- en wijkverzorgend	Consolideren
Dr. Damstraat	Buurt- en wijkverzorgend	Versterken
Hanzestation	Buurt- en wijkverzorgend	Toevoegen
SdB/Aldi Industrieweg	Solitaire supermarkt	Consolideren
Boni Goudplevier	Solitaire supermarkt	Consolideren
Lidl Grafhorstweg	Solitaire supermarkt	Consolideren
Coop Van Viandenstraat	Solitaire supermarkt	Consolideren
Buurtsuper Wilsum	Solitaire supermarkt	Consolideren

4.4 Algemene trends en ontwikkelingen

In de bijlage is een aantal voor dit onderzoek relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van buurt- en wijkwinkelcentra opgenomen.

5. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

5.1 Uitbreidingsruimte

Uitbreidingsruimte volgens Detailhandelsnota 2006

De uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelensector die in de Detailhandelsnota van 2006 werd benaderd, bedroeg ca. 2.700 à 3.100 m² wvo. Het totale aanbod in de dagelijkse artikelensector is in de tussenliggende periode in omvang nauwelijks toegenomen.

De uitbreidingsruimte voor de niet-dagelijkse artikelensector werd in 2006 benaderd op ca. 5.500 à 12.700 m² wvo. Het aanbod in deze sector is in de tussenliggende periode toegenomen met bijna 7.000 m² wvo.

Uitgangspunten 2010

Door middel van huidige aannames en uitgangspunten herijken wij de marktruimte anno 2010 die er naar de toekomst zal ontstaan voor uitbreiding van het winkel-aanbod. In de bijlage is de marktruimte benaderd op basis van de volgende uitgangspunten:

- De gemeente Kampen gaat uit van 53.000 inwoners per 2015.
- Investerings in de komende jaren zullen zorgen voor een aanzienlijke versterking van de detailhandelsstructuur op de verschillende niveaus.
- De binnenstad wordt verder versterkt op basis van de in de Binnenstadsvisie opgenomen acties en maatregelen.
- De wijkvoorzieningen Dr. Damstraat en IJsselmuiden Centrum worden uitgebreid en versterkt.
- Op termijn wordt rondom het Hanzestation een wijkvoorziening gerealiseerd.
- C1000 aan de Lovinkstraat wordt uitgebreid.
- Melmerpark krijgt een sterke basis in wonen in de brede zin des woords (woninginrichting, doe-het-zelf, tuincentrum) met regionale aantrekkingskracht.
- Op grond hiervan is het realistisch naar de toekomst toe uit te gaan van een binding in de dagelijkse sector van 95% en een toevloeiing van 6%.
- Wanneer aan de hiervoor genoemde uitgangspunten wordt voldaan is een sterke toename van de binding en toevloeiing in de niet-dagelijkse sector haalbaar. Voor de niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van een binding van 80% en een toevloeiing van 20%.

Uitbreidingsruimte dagelijkse artikelensector

Naar de toekomst toe ontstaan er ruime mogelijkheden het winkelaanbod in de gemeente Kampen uit te breiden. In de dagelijkse artikelensector ontstaat er tot 2015 een marktruimte van 3.100 à 3.200 m² wvo. Het grootste gedeelte van deze marktruimte dient toegerekend te worden aan de kern Kampen (2.100 à 2.200 m² wvo). Voor de kern IJsselmuiden bedraagt de marktruimte 900 à 1.000 m² wvo.

Bij verdere groei van de bevolking na 2015 loopt de uitbreidingsruimte verder op. Bij een daadwerkelijke groei tot 60.000 inwoners nemen de marktmogelijkheden, onder de huidige aannames, in de dagelijkse sector nog eens toe met circa 2.300 m² wvo (zie bijlage).

Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse artikelensector

De marktruimte in de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt tot 2015 11.000 à 12.000 m² wvo. Deze uitbreidingsruimte is berekend op een gemiddelde omzet per m² wvo voor de gehele niet-dagelijkse sector. De ruimte zal groter uitvallen indien deze zal worden benut voor met name perifere en grootschalige detailhandel. Deze vorm van detailhandel functioneert immers op een gemiddeld lagere omzet per m² wvo.

De marktruimte in deze sector komt grotendeels ten goede aan de kern Kampen. Een gedeelte dient te worden ingezet voor de versterking van de binnenstad en een ruimere bovengrens hangt samen met de realisatie van het Melmerpark. Daarnaast zal nog een deel van de marktruimte benodigd zijn voor het versterken van de buurt- en wijkvoorzieningen (inclusief IJsselmuiden).

Ook nu geldt dat bij een verdere groei van de bevolking na 2015 de uitbreidingsruimte verder zal oplopen. Bij een daadwerkelijke groei tot 60.000 inwoners nemen de marktmogelijkheden, onder de huidige aannames, in de niet-dagelijkse artikelen-sector verder toe met circa 8.500 m² wvo.

5.2 Confrontatie marktruimte en initiatieven

Uitvoering van de plannen voor IJsselmuiden centrum, Dr. Damstraat, Hanzestation en Lovinkstraat, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, leiden onder de huidige aannames tot een uitbreiding in de dagelijkse artikelensector met circa 5.575 m² wvo. De ontwikkelingsruimte overschrijdt daarmee de distributieve ruimte van 3.100 à 3.200 m² wvo tot 2015 met circa 2.375 m² wvo. Hierbij horen de volgende nuances:

- in de cijfers is uitgegaan van het terugplaatsen van de C1000 supermarkt en andere gevestigde winkels in de Hanzewijk en terugplaatsing van C1000 in IJsselmuiden centrum;

- verdere verplaatsingen zijn nog niet meegenomen;
- in de cijfers is nog geen rekening gehouden met de bevolkingsgroei na 2015. Een belangrijk deel van de ontwikkeling van de voorzieningen in het Hanzestation is wel hierop gebaseerd.

De uitbreiding in de niet-dagelijkse artikelensector (in totaal 4.050 m² wvo) die gemeoid gaat met de genoemde plannen legt eveneens beslag op de beschikbare marktruimte. Dit geldt zeker in combinatie met de plannen voor Melmerpark en de gewenste opwaardering voor de binnenstad. Ook nu gelden weer de volgende nuanceringen:

- in de cijfers is nog geen rekening gehouden met verplaatsingen en met name in IJsselmuiden zijn hiervoor goede mogelijkheden;
- in de cijfers is nog geen rekening gehouden met de bevolkingsgroei na 2015. Een deel van de ontwikkeling van de voorzieningen in het Hanzestation is hierop gebaseerd.

Zorgvuldige afwegingen zijn gewenst

De overschrijding van de distributieve ruimte hoeft vanuit kwalitatief oogpunt geen probleem te zijn mits de ontwikkeling ten dienste staat van het versterken van de winkelstructuur. Daarnaast zijn er wellicht ook kansen om winkels (lees supermarkten) te verplaatsen.

In het vervolg van deze studie zullen wij de plannen dan ook vooral beoordelen vanuit de kwalitatieve overwegingen en de meerwaarde voor de winkelstructuur.

6. VISIE OP BUURT- EN WIJKSTRUCTUUR

6.1 Ontwikkelingskader

Detailhandelsstructuurvisie 2006 nog actueel aan de basis

Het ontwikkelingskader voor de buurt- en wijkvoorzieningen in de gemeente Kampen is anno 2010 nog volledig in lijn met de uitgangspunten uit de Detailhandelsstructuurvisie 2006.

- Hoogste prioriteit heeft de verdere versterking van de binnenstad van Kampen als centrumgebied voor de inwoners van de gemeente Kampen en omliggende kernen. Versterking van de toeristisch-recreatieve functie van de binnenstad zal zorgen voor een extra impuls voor de binnenstad. Ontwikkelingen buiten de binnenstad, met name die op perifere locaties, dienen complementair en zo min mogelijk concurrerend te zijn.
- Er wordt ruimte geboden aan vernieuwende ontwikkelingen in de detailhandel. Op de locatie RW50 (Melmerpark) kan clustering en versterking plaatsvinden in met name de perifere branches.
- Op buurt- en wijkniveau staat de boodschappenfunctie centraal. Behoud en waar mogelijk versterking van deze voorzieningen, passend bij het profiel en draagvlak is het uitgangspunt.
- De aanwezige marktruimte in de dagelijkse artikelensector wordt met voorrang ingezet voor schaalvergroting en modernisering van het (supermarkt-)aanbod binnen de buurt- en wijkvoorzieningen. Daartoe dienen de aanwezige kansen (Ijsselmuiden Centrum, Dr. Damstraat/Hanzewijk) te worden benut. De resterende marktruimte wordt op termijn ingezet voor een nieuwe buurtvoorziening aan de zuidzijde van de kern Kampen, bij het Hanzestation. De keuze is gemotiveerd door het feit dat hiermee op buurt- en wijkniveau de ruimtelijke structuur in balans wordt gebracht en de woningbouwontwikkeling met name in dit gebied zal plaatsvinden. Ook inwoners van Het Onderdijs zullen van de voorziening bij het Hanzestation profiteren.

Initiatieven spelen in op beleidsuitgangspunten 2006

De thans voorliggende initiatieven voor versterking van de buurt- en wijkvoorzieningen spelen, zowel ruimtelijk als functioneel gezien, goed in op de beleidskaders zoals ze in de detailhandelsstructuurvisie zijn geformuleerd. Kort samengevat gaat het dan om de volgende plannen:

- Verplaatsen, versterken en uitbreiden winkelcentrum Dr. Damstraat. Het huidige buurtwinkelcentrum in een omvang van ruim 1.000 m² vwo zal volgens de voorliggende plannen getransformeerd worden naar een wijkwinkelcentrum in een omvang van 4.000 m² vwo aangevuld met horeca en dienstverlening.

- Verplaatsen, versterken en uitbreiden winkelvoorzieningen IJsselmuiden centrum. Het huidige wijk c.q. dorpscentrum zal daarmee uitgebreid worden met maximaal 2.550 m² wvo en uitgroeien naar een omvang van bijna 5.900 m² wvo aangevuld met horeca en dienstverlening.
- Een nieuw wijkwinkelcentrum nabij het Hanzestation in een totaal gewenste omvang van 6.000 m² bvo, waarvan maximaal 4.000 m² wvo aan detailhandel.
- Beperkte uitbreiding buurtwinkelcentrum Lovinkstraat door schaalvergroting supermarkt.

De belangrijkste aanpassing ten opzichte van de detailhandelsstructuurvisie zit in de programma's voor de centra Dr. Damstraat en Hanzestation. In de visie uit 2006 is uitgegaan van een omvang van rond de 3.000 m² wvo aan winkels voor elk centrum, terwijl de actuele initiatieven uitgaan van circa 4.000 m² wvo per centrum. De plannen voor IJsselmuiden (ook uitgaande van de mogelijkheden voor verplaatsing) sluiten nog steeds sterk aan bij de detailhandelsstructuurvisie. Tussentijds (2007) is nog wel een aanvullend DPO verricht voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor het Hanzestation. Dit DPO kwam tot een maximale omvang van het winkelcentrum van ca. 3.950 m² wvo (1.900 m² wvo dagelijks en 1.750 à 2.050 m² wvo niet-dagelijks).

Twee scenario's voor de ontwikkeling buurt- en wijkvoorzieningen Kampen

Met de voorliggende initiatieven ontstaat beleidsmatig de keuze tussen twee ontwikkelingsscenario's voor de buurt- en wijkvoorzieningen in de kern Kampen. Deze scenario's zijn feitelijk een verdieping op de visie uit 2006.

- **Scenario 1** gaat uit van 4 redelijk gelijkwaardige buurtcentra (Penningkruid, Lovinkstraat, Dr. Damstraat en Hanzestation (nieuw)) met een sterke buurtverzorgende functie aangevuld met de bestaande solitaire supermarktlocaties. De buurtcentra hebben een omvang globaal genomen tussen de 1.500 en 3.000 m² wvo. In geen geval is er sprake van een supermarktenkoppel (met uitzondering van de solitaire locatie Industrieweg).
- **Scenario 2** gaat uit van 2 wijkcentra (Dr. Damstraat en Hanzestation, 4.000 m² wvo) met een primair wijkverzorgende functie (en beperkte bovenwijkse toevloeiing) aangevuld met twee kleinere buurtcentra (Penningkruid en Lovinkstraat maximaal 1.500 tot 2.000 m² wvo) bij voorkeur in combinatie met een heroriëntatie op de solitaire supermarktlocaties (vooral de Industrieweg). In dit geval functioneren Penningkruid en Lovinkstraat als ondersteunende buurtwinkelcentra van beperkte omvang.

In het vervolg van dit hoofdstuk zullen we de scenario's verder beoordelen. Vordien zullen we eerst kort de verschillen toelichten in de positie en het perspectief van buurt- en wijkcentra.

Kenmerken van buurt- en wijkcentra

Een *wijkwinkelcentrum* varieert in omvang doorgaans tussen de 3.000 en 6.000 m² wvo (klein wijkwinkelcentrum) en de 6.000 en 12.000 m² wvo (groot wijkwinkelcentrum). In een wijkwinkelcentrum wordt de trekkersrol veelal vervuld door twee elkaar (naar prijs/kwaliteit) aanvullende supermarkten. Het verzorgingsgebied voor een klein wijkwinkelcentrum begint vanaf circa 10.000 inwoners.

Een volwaardig *buurtwinkelcentrum* moet in ieder geval beschikken over een moderne supermarkt. Daarnaast is er ondersteuning met dagelijkse- en enkele niet-dagelijkse artikelenwinkels gewenst. Het draagvlak telt ca. 7.500 inwoners.

In de bijlage is de typering van wijk- en buurtwinkelcentra verder uitgewerkt. Daarbij is ook nog gekeken naar de ontwikkeling van de buurtsteunpunten en solitaire supermarkten.

Perspectief buurt- en wijkcentra

In het algemeen bezien hebben wijkcentra een duidelijk beter toekomstperspectief dan buurtwinkelcentra. Bij de consument zien we voor de boodschappen een toenemende oriëntatie op de grotere centra. Vooral daar waar het consumentendraagvlak op buurtniveau gering is en niet gaat toenemen, kan de vraag actueel worden of het buurtaanbod nog levensvatbaar is.

6.2 Uitwerking scenario's kern Kampen

Scenario 1

Het behouden van 4 redelijk gelijkwaardige buurtcentra bouwt voort op de traditioneel opgebouwde buurt- en wijkstructuur binnen Kampen. Het behouden en doorzetten van deze structuur komt op korte termijn tegemoet aan de belangen van de ondernemers op het laagste schaalniveau. Omdat er geen substantiële veranderingen voordoen, zijn de effecten op de structuur neutraal. De huidige knelpunten in de structuur blijven daarmee ook bestaan en de dynamiek wordt slechts beperkt op gang gebracht. Het lange termijnperspectief is beperkt door de beperkingen in de fysieke groei van enkele buurtcentra. Dit geldt met name voor de centra Penningkruid en Lovinkstraat. In scenario 1 zal er voor de consument weinig veranderen. Deze blijft zoeken in een breed en diffuus palet van kleine buurtcentra en mist nog steeds een complementair supermarktaanbod in een sterk geprofileerde dagelijkse aankoopplaats. Het omvangrijkste aanbod zit dan nog steeds aan de Industrieweg.

Scenario 2

Het tweede scenario gaat uit van het creëren van twee sterke wijkwinkelcentra. De plekken (Dr. Damstraat en Hanzestation) zijn goed gekozen binnen de voorzieningsstructuur van Kampen. De bereikbaarheid en de herkenbaarheid/zichtbaarheid

van beide locaties zijn prima. Daarnaast zijn de locaties centraal gelegen binnen het primaire verzorgingsgebied, maar ook ten opzichte van elkaar en de binnenstad. Dit scenario stimuleert zodoende investeringen op kwalitatief goede locaties. Het creëren van twee sterke concentraties biedt het beste perspectief voor een duurzame detailhandelsstructuur op de langere termijn.

Kanttekening bij scenario 2 is wel dat het voorzieningenniveau op het laagste niveau (de buurtcentra Lovinkstraat en Penningkruid) economisch beperkt wordt met name in de uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst toe. De centra zullen wat veranderen van profiel, minder breed samengesteld, maar er zal wel voldoende perspectief bestaan voor het in stand houden van een volwaardige supermarkt (zie ook paragraaf 6.3). Overigens is de toenemende druk op de onderkant van de voorzieningenstructuur een autonoom proces en krijgen landelijk gezien de kleine buurtwinkelcentra en buurtsteunpunten het steeds moeilijker. Dit geldt zeker daar waar het draagvlak en/of de fysieke ruimte ontbreekt voor een doorontwikkeling (zoals bij Lovinkstraat en Penningkruid).

Scenario 2 brengt veel positieve veranderingen voor de consument. De twee wijkcentra beantwoorden aan de moderne eisen die de consument aan zijn wijkvoorzieningen stelt. De spreiding van de centra over Kampen biedt de consument goede en betere keuzemogelijkheden. Daarnaast schept scenario 2 kansen voor het verplaatsen van supermarkten. Dit biedt wellicht ook mogelijkheden om de knelpunten in de structuur (zoals bijvoorbeeld het supermarktenkoppel aan de Industrieweg) op te lossen. Dit vereist wel een gecoördineerde aanpak op het niveau van geheel Kampen. Immers alleen dan kunnen initiatieven aan elkaar gekoppeld worden.

In volgend schema zijn de verschillende afwegingen per scenario naast elkaar gezet.

Tabel 6.1: Afwegingen scenario's

Scenario 1	Scenario 2
<ul style="list-style-type: none"> • Respecteert belangen ondernemers op laagste schaalniveau • Effecten neutraal • Voortbouwend op traditioneel opgebouwde buurt- en wijkstructuur • Lange termijnperspectief beperkt • Diffuse voorzieningenstructuur wordt in stand gehouden, weinig winst voor de consument • Stimuleert weinig dynamiek 	<ul style="list-style-type: none"> • Beste perspectief voor duurzame structuur op langere termijn • Beantwoordt aan de moderne eisen van de consument, meer en betere keuzemogelijkheden • Stimuleert investeringen op kwalitatief goede locaties • Voldoende perspectief in stand houden buurtvoorzieningen • Uitbreidingsmogelijkheden op laagste voorzieningenniveau worden beperkt • Kansen om knelpunten in de structuur door verplaatsing op te lossen

6.3 Wensbeeld voorzieningenstructuur dagelijkse sector

Het tweede scenario legt in de visie van BRO een prima basis voor een duurzame voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau in Kampen en speelt maximaal in op de wens van de moderne consument. Het wensbeeld voor de voorzieningenstructuur in Kampen is dan ook rond dit scenario opgebouwd. Onderstaand zullen de verschillende winkelconcentraties in de dagelijkse sector in samenhang binnen dit wensbeeld gepositioneerd worden. Voor de drie planinitiatieven (Ijsselmuiden, Hanzewijk en Hanzestation) zal in het volgende hoofdstuk een nadere uitwerking plaatsvinden.

Hanzewijk

Het buurtwinkelcentrum aan de Dr. Damstraat wordt verplaatst en uitgebreid tot volwaardig wijkwinkelcentrum van ca. 4.000 m² wvo voor de wijk Hanzewijk – Brunnepe – Hagenbroek (ca. 8.500 inwoners). Voor de inwoners van deze wijk vormt dit de belangrijkste aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zal voor het centrum ook sprake zijn van toevloeiing uit andere nabijgelegen wijken. Gezien de goede ligging en bereikbaarheid van de nieuwe locatie, behoort dit zeker tot de mogelijkheden. Voor het dagelijkse aanbod dient circa 2.500 m² wvo tot maximaal 3.000 m² wvo aan winkelruimte gereserveerd te worden, zo veel mogelijk in te vullen door verplaatsters. Voor de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt de omvang tussen de 1.000 en 1.500 m² wvo, inclusief verplaatsters. Het toekomstig wijkwinkelcentrum heeft binnen het directe verzorgingsgebied sterke concurrentie van het supermarktenkoppel aan de Industrieweg. Voor een duurzaam functioneren op de langere termijn is dit een ongewenste situatie.

Hanzestation

Op een locatie aansluitend aan het Hanzestation wordt een volwaardig wijkwinkelcentrum gerealiseerd voor met name de inwoners van Hanzestation, Het Onderdijs en in de toekomst Zwartendijk (in Hanzestation en Het Onderdijs komen bij benadering ca. 6.200 mensen te wonen en in Zwartendijk minimaal 5.000). Het centrum zal ongeveer 4.000 m² wvo groot worden. Voor de inwoners van deze wijken vormt dit centrum de belangrijkste aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen. Om deze functie te kunnen vervullen, dient het aanbod in ieder geval twee supermarkten te omvatten. Daarmee zal ook sprake zijn van toevloeiing uit andere nabijgelegen wijken (waaronder De Maten, waar momenteel ca. 3.500 inwoners wonen) en zal het centrum kunnen profiteren van werknemers, reizigers en scholieren. Voor het dagelijks aanbod dient zodoende een ruimte gereserveerd te worden van circa 3.000 m² wvo, aangevuld met niet-dagelijks aanbod van circa 1.000 m² wvo. Ook hier dient gekeken te worden naar een maximaal aantal verplaatsters.

Kampen binnenstad

De binnenstad van Kampen heeft niet alleen een sterke functie binnen haar eigen gemeente, maar daarnaast ook een toeristisch-recreatieve functie voor bezoekers vanuit de regio. Er zijn voldoende kansen voor functionele versterking van het centrum, met name in de niet-dagelijkse artikelensector. Maar ook in de dagelijkse artikelensector zal het aanbod zich steeds moeten (en kunnen) moderniseren (behoud van een compleet en zo uitgebreid mogelijk aanbod aan speciaalzaken in de branches levensmiddelen en persoonlijke verzorging). De binnenstad kan bovendien in belangrijke mate meeprofiteren van de woningbouw aan de zuidzijde van de stad en het toenemende inwonertal. De realisatie van twee wijkwinkelcentra hoeft dan ook niet als bedreiging voor de binnenstad te worden gezien. Om de dynamiek in de binnenstad te faciliteren, gaan wij uit van een toename van het dagelijks aanbod met 10 à 15% ten opzichte van de huidige situatie naar ca. 4.250 m² wvo.

Bij versterking van het winkelaanbod in de Hanzewijk zal de supermarkt in de binnenstad, Albert Heijn, een functie krijgen die meer gericht is op de eigen wijk c.q. de binnenstad. De kernverzorgende functie van de supermarkt zal afnemen, maar dit past ook bij het profiel van de locatie. Het bestaansrecht voor een binnenstadssupermarkt komt echter zeker niet in het gedrang. Bovendien is er nauwelijks ruimte op de huidige locatie voor verdere uitbreiding. Het is echter ook niet ondenkbaar dat binnen het voorgestelde wensbeeld in de dagelijkse structuur supermarktlocaties van formule kunnen veranderen. In samenhang met de ontwikkelingen op de andere locaties (o.a. Hanzestation, Hanzewijk) zal ook Albert Heijn mee kunnen doen in deze dynamiek.

Penningkruid

Buurtwinkelcentrum Penningkruid behoudt een eigen positie binnen het wensbeeld voor de toekomstige voorzieningenstructuur in Kampen. Het omzetpotentieel voor de dagelijkse sector zal wat teruglopen, mede door toedoen van de realisatie van een volwaardig wijkwinkelcentrum in de Hanzewijk. Binnen Cellesbroek – Middenwetering zal echter voldoende omzetpotentieel blijven bestaan voor het in stand houden van in ieder geval een volwaardige supermarkt. Het centrum zal mogelijk wat teruggaan in de breedte van het profiel, waardoor er niet meer gestreefd kan worden naar een volledig buurtwinkelcentrum met een compleet pakket aan versspeciaalzaken (dit is overigens al niet meer het geval aangezien versspeciaalzaken hier ontbreken, met uitzondering van een internationale supermarkt). Voor de Kruidvat-drogist biedt een verplaatsing naar een van de wijkwinkelcentra mogelijk betere toekomstperspectieven. In deze visie neemt de theoretische wenselijke maat voor buurtwinkelcentrum Penningkruid in de toekomst iets af tot ca 1.200 m² wvo.

Lovinkstraat

Ook buurtwinkelcentrum Lovinkstraat zal onderdeel blijven uitmaken van de detailhandelsstructuur op buurt- en wijkniveau. Door de groei van de bevolking met name

aan de zuidoostzijde van Kampen zal dit centrum in eerste instantie hiervan kunnen profiteren gezien de relatief korte afstand. De gewenste realisatie van een wijkwinkelcentrum nabij het Hanzestation zal echter op termijn het omzetspotentieel verminderen. Het buurtcentrum blijft evenwel zeker levensvatbaar gezien de ligging in het verzorgingsgebied en het aantal inwoners daarin (Flevowijk, De Maten en delen van Kampen Zuid). In het perspectief is zelfs nog ruimte beschikbaar voor een uitbreiding van het dagelijks aanbod naar een omvang van circa 1.700 m² wvo. De uitbreiding van de C1000 speelt daarop in. Wel resteert er dan geen ruimte meer voor een verdere doorgroei van het winkelcentrum: fysiek niet en economisch niet. De concurrentie voor de food-speciaalzaken zal enerzijds toenemen door de schaal-sprong van de supermarkt en anderzijds door de komst van een wijkwinkelcentrum nabij het Hanzestation.

Kampen Zuid

De concentratie in Kampen Zuid is een traditionele buurtvoorziening die zeer sterk afhankelijk is van het individuele ondernemerschap en de trouwheid van de consumenten in de directe woonomgeving. Deze winkelvoorziening moet gekoesterd worden, maar dat zal de consument uiteindelijk zelf bepalen. In de wenselijke detailhandelsstructuur wordt uitgegaan van een nagenoeg gelijkblijvende omvang.

Heroriëntatie en verplaatsing supermarkten Industrieweg

Binnen het scenario van de realisatie van twee wijkwinkelcentra is een heroriëntatie op het supermarktaanbod aan de Industrieweg gewenst. Dit is vooral van belang voor een gezond perspectief voor de voorzieningen in de Hanzewijk. BRO is van mening dat het in stand houden van de supermarkten aan de Industrieweg én de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum Hanzewijk op termijn niet wenselijk is. De kansen voor verplaatsing (en afbouw) van de supermarkten aan de Industrieweg zijn binnen het geschetste wensbeeld zeker aanwezig maar vragen om een gezamenlijke aanpak. Dit zou er toe leiden dat het ontwikkelingspotentieel voor het nieuwe centrum in de Hanzewijk sterker is en de lange termijn functioneringscondities voor Penningkruid, Lovinkstraat en Albert Heijn binnenstad krachtiger zijn. Bij de verdere uitwerking van deze visie vormt dit een cruciaal aandachtspunt.

IJsselmuiden centrum

IJsselmuiden centrum is voor de inwoners van IJsselmuiden de belangrijkste aankoopplaats binnen de eigen kern. De positie als belangrijkste aankoopplaats dient versterkt te worden, daartoe bestaan er plannen het centrum te moderniseren en uit te breiden. Het centrum dat nu een omvang heeft van ca. 3.300 m² wvo krijgt een omvang van ca. 5.650 m² wvo. Door een sterkere concentratie van het aanbod binnen de kern in het centrum en een uitbreiding van het aanbod ontstaat voor de inwoners van IJsselmuiden een volwaardig winkelcentrum. Om haar positie als sterk centrum waar te maken, krijgt het centrum bij voorkeur de beschikking over twee supermarkten.

Naast een grotere C1000 kan dit een verplaatser (discounter) zijn elders uit de kern. Winkelvoorzieningen in de niet-dagelijkse artikelensector buiten het centrum in het recreatieve segment (waaronder Blokker) worden bij voorkeur naar het centrum verplaatst. Tevens moet gestreefd worden naar het toevoeging van een trekker in de niet-dagelijkse artikelensector (bijvoorbeeld Hema).

Perspectief detailhandelsstructuur en uitbreiding dagelijkse sector

Aan de hand van de wenselijke detailhandelsstructuur is per winkelconcentratie de strategie weergegeven in de volgende tabel. Tevens is voor de dagelijkse sector het wenselijke aanbod per concentratie weergegeven. De wenselijke omvang voor de dagelijkse artikelensector in de genoemde concentraties in de kern Kampen loopt op in de bandbreedte van 13.000 m² tot 13.500 m² wvo, een uitbreiding van ca. 3.000 m² tot 3.500 m² wvo. Dit volume overschrijdt de berekende uitbreidingsruimte tot 2015 op kernniveau (bedraagt maximaal 2.200 m² wvo). In de kern IJsselmuiden wordt het aanbod in de dagelijkse artikelensector uitgebreid met ca. 650 m² wvo. Dit past prima binnen de berekende marktruimte van 900 à 1.000 m² wvo.

Op gemeentelijk niveau omvat de wenselijke detailhandelsstructuur een totale uitbreiding van 3.650 tot 4.150 m² wvo. Hiermee wordt op korte termijn de distributieve uitbreidingsruimte van 3.100 à 3.200 m² wvo overschreden. Gezien de doorlooptijd van de projecten (dit geldt zeker voor de ontwikkeling en ingroei Hanzestation) acht BRO deze overschrijding acceptabel. Bovendien is een deel van het programma voor het Hanzestation ook gebaseerd op de latere bevolkingsgroei. Op de langere termijn neemt de marktruimte namelijk verder toe, met name door de woningbouw aan de zuidzijde van Kampen. In de bijlage is te zien dat de marktruimte in de dagelijkse artikelensector omstreeks 2020 ca. 3.700 m² wvo bedraagt. Deze loopt vervolgens geleidelijk op tot ca. 5.500 m² wvo in 2030.

Tabel 6.1: Strategie en te verdelen m² wvo dagelijks aanbod kern Kampen tot 2015

Winkelgebied	Type	Strategie	Huidig aanbod (in m ² wvo)	Toekomstig aanbod (in m ² wvo)
Hanzewijk	Wijkwinkelcentrum	Versterken	950	2.500 – 3.000
Hanzestation	Wijkwinkelcentrum	Toevoegen	0	3.000
Binnenstad	Hoofdwinkelcentrum	Versterken	3.800	4.250
Penningkruid	Buurtwinkelcentrum	Consolideren	1.530	1.200
Lovinkstraat	Buurtwinkelcentrum	Consolideren	1.375	1.700
Kampen Zuid	Buurtsteunpunt	Consolideren	415	400
Industrieweg	Solitaire supermarkten	Afbouwen	1.950	0
Subtotaal			10.000	13.000 – 13.500
IJsselmuiden				
centrum	Wijkwinkelcentrum	Versterken	1.250	1.900
Totaal			11.250	14.900 – 15.400

Toelichting strategie:

- Versterken: actief inzetten op versterking van de positie
- Consolideren: behoud van huidige positie, ruimte bieden aan initiatieven om centra bij de tijd te houden
- Toevoegen: nieuw element in de structuur
- Afbouwen: ontmoedigen van verdere ontwikkeling, waar mogelijk streven naar verplaatsing gevestigde ondernemers

Uitbreidingsvolumes niet-dagelijkse artikelensector

Het totaal toe te voegen m² aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt voor de projecten Hanzewijk (ca. 1.000 tot 1.500 m² wvo), Hanzestation (ca. 1.000 m² wvo) en IJsselmuiden-centrum (ca. 1.700 m² wvo) tezamen ca. 3.700 tot 4.200 m² wvo. Deze metrages zijn nog niet gecorrigeerd voor verplaatsingen en zeker in IJsselmuiden zijn daarvoor zeer reële mogelijkheden aanwezig.

De volumes leggen een behoorlijk beslag op de beschikbare marktruimte, maar zijn daarmee in de optiek van BRO binnen het wensbeeld wel realistisch. De programma's per ontwikkelingslocatie zijn van een dergelijke omvang dat ze de niet-dagelijkse voorzieningenstructuur binnen Kampen niet zullen verstoren. Het niet-dagelijkse aanbod in de wijkwinkelcentra zal namelijk in belangrijke mate aanvullend moeten zijn aan het boodschappenaanbod. De grootste uitbreiding vindt bovendien plaats in het centrum van IJsselmuiden alwaar het aanbod naar verwachting voor een belangrijk deel ingevuld zal worden met verplaatsers. De effecten op de binnenstad van Kampen zullen naar verwachting beperkt zijn. Juist voor de binnenstad liggen er ook kansen om in de niet-dagelijkse sector in te spelen op de toekomstige bevolkingsgroei.

6.4 Samengevat: effecten scenario 2

Scenario 2 als basis

BRO heeft een voorkeur voor het tweede scenario waarbij een duurzame dagelijkse voorzieningenstructuur opgebouwd wordt bestaande uit de binnenstad, één centraal wijkwinkelcentrum in IJsselmuiden, een tweetal wijkwinkelcentra in de kern Kampen en ondergeschikte buurtwinkelcentra en buurtvoorzieningen. Deze richting legt een prima basis voor een duurzame structuur voor de buurt- en wijkvoorzieningen binnen de gemeente Kampen. De diffuse voorzieningenstructuur krijgt zodoende een duidelijke richting en speelt sterk in op de wensen van de moderne consument.

Scenario 2 wijkt slechts heel beperkt af van de detailhandelsnota

Feitelijk is in de detailhandelsnota van 2006 al de basis gelegd voor scenario 2. Toen is al gekozen voor het opwaarderen van het winkelcentrum Hanzewijk, de versterking van het centrum van IJsselmuiden en voor de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum rond het Hanzestation. De huidige planinitiatieven vormen een actualisering van de metrages, ook aangepast aan de eisen van deze tijd. Dit is tegelijkertijd ook een belangrijke verklaring voor de overschrijding ten opzichte van de in 2006 aangegeven planvolumes.

Scenario 2 is distributie-planologisch te onderbouwen

BRO is van mening dat het voorgestelde scenario 2 distributie-planologisch te onderbouwen is. Er is slechts sprake van een beperkte overschrijding van de distributieve ruimte tot 2015. Daarna zal de tijdelijke onbalans in het functioneren weer verdwijnen doordat de bevolking verder zal groeien. De 'tijdelijke' overschrijding zal dan ook niet leiden tot opmerkelijke verschuivingen binnen de voorzieningenstructuur. Bovendien zijn er belangrijke kwalitatieve argumenten die in het voordeel van scenario 2 spreken.

De economische effecten op vooral de buurtwinkelcentra Lovinkstraat en Penningkruid zijn in de visie van BRO beheersbaar, al zullen de emotionele effecten wellicht groter kunnen zijn. Beide centra blijven levensvatbaar voor een volwaardige fullservice supermarkt. Voor Lovinkstraat wordt nog uitgegaan van een beperkte groei, daar waar Penningkruid wellicht iets aan functie (op het vlak van met name de aanvullende speciaalzaken) zal inleveren. Het eindbeeld is binnen de visie neergezet als klein ondersteunend buurtcentrum met vooral een sterke supermarkt. De supermarkt zal tegelijkertijd voor een deel de rol van de speciaalzaken overnemen.

Streven langere termijn is afbouw locatie Industrierweg

Scenario 2 anticipeert uiteindelijk op afbouw van het supermarktaanbod aan de Industrierweg. Het heeft de voorkeur om deze ruim 1.800 m² wvo supermarktaanbod te verplaatsen en op te nemen, in onderlinge samenhang, binnen de nieuwe ontwikkelingen. BRO ziet daarvoor zeker kansen.

Indien het niet lukt om in overleg de locatie Industrierweg af te bouwen, dan zullen de effecten groter uitvallen dan hier is aangegeven. Met name in en rond de Hanzewijk zal dan een overspannen marktsituatie ontstaan die op termijn (met 4 supermarkten en AH aan de rand van de binnenstad) moeilijk houdbaar zal zijn. De sterkste zal dan overleven en wie dat zal zijn, is nu niet te bepalen. Het is belangrijk om het in onderling overleg niet zover te laten komen.

Strategie, regie en fasering belangrijk

Scenario 2 vraagt om een gecoördineerde aanpak vanuit de gemeente in samenwerking met de marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers, corporaties), eigenaren en retailers in combinatie met een sluitende kosten-baten analyse. Strategie, regie en fasering zijn cruciaal bij de uitwerking en implementatie van scenario 2. Hierbij gaat het in ieder geval om:

- Visie en strategie supermarktenlocatie Industrieweg;
- Visie, condities en strategie inzake de verplichting om drie supermarkten te verplaatsen binnen Kampen vanuit twee ontwikkelingsprojecten (Hanzestation en Hanzewijk).

7. BEOORDELING EN POSITIONERING INITIATIEVEN

7.1 Positie en programma wijkwinkelcentrum Hanzewijk

Positie

Centrale en dominante wijkvoorziening voor de Hanzewijk, Brunnepe en Hagenbroek. Door omvang en ligging ook ingesteld op bovenwijkse toevloeiing.

Profiel

De plannen voorzien in verplaatsing en opschaling van het winkelaanbod aan de Dr. Damstraat naar een omvang van ca. 4.000 m² wvo (2.500 tot 3.000 m² dagelijks en 1.000 tot 1.500 m² niet-dagelijks). Als wijkverzorgende voorziening ligt het accent in de eerste plaats op de dagelijkse artikelen, bij voorkeur met een tweetal complementaire supermarkten van moderne omvang (ca. 2.500 m² wvo). De invulling van de supermarkten (bij voorkeur de combinatie fullservice en discount) is ook afhankelijk van een eventuele heroriëntatie van het supermarktenaanbod binnen Kampen. Het dagelijks aanbod wordt aangevuld met een compleet pakket aan versspeciaalzaken, drogisterij-aanbod (circa 500 m² wvo) en enig niet-dagelijks aanbod (circa 1.000 m² wvo). Het niet-dagelijks aanbod kan met name bestaan uit frequent benodigd aanbod zoals huishoudelijke en cadeauartikelen, textiel, bloemen, boeken/tijdschriften (zoals Ako of Bruna), dierenbenodigdheden- en voeding, een fietsenzaak e.d. Het winkelaanbod wordt aangevuld met andere functies zoals horeca (snackbar, chinees restaurant, lunchroom) en dienstverlening (uitzendbureau, makelaar, kapper).

Beoordeling initiatief

Het initiatief, zoals ingediend door Delta Wonen en Multi Vastgoed, draagt in belangrijke mate bij aan de versterking van de dagelijkse voorzieningenstructuur in Kampen. BRO staat dan ook positief tegenover dit initiatief. Voor de invulling dient zoveel mogelijk van het aanbod dat nu aan de Dr. Damstraat is gevestigd, verplaatst te worden naar het nieuwe winkelcentrum (dit geldt niet alleen voor de winkelvoorzieningen met een wvo van 1.038 m², maar ook voor horeca en diensten). Voor een zo optimaal mogelijk functioneren, dienen de huidige supermarktvoorzieningen aan de Industrieweg, bij voorkeur in onderlinge samenhang met de andere initiatieven in Kampen, afgebouwd te worden.

7.2 Positie en programma wijkwinkelcentrum Hanzestation

Positie

De woningbouwontwikkeling aan de zuidkant van Kampen zal de komende jaren verder door gezet worden. De toename van het draagvlak biedt de mogelijkheid voor de realisatie van een wijkwinkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum dient uit te groeien tot de centrale en dominante aankoopplaats voor de inwoners van Hanzestation, Het Onderdijks, delen van De Maten en in de verdere toekomst Zwartendijk.

Profiel

De omvang van het winkelcentrum wordt ingeschat op circa 4.000 m² wvo, waarvan circa 3.000 m² wvo dagelijks en circa 1.000 m² wvo niet-dagelijks aanbod. De dagelijkse artikelensector bestaat bij voorkeur uit twee complementaire supermarkten (fullservice en discount). Het aanbod wordt aangevuld met enkele andere zaken in de dagelijkse artikelensector (bijvoorbeeld bakker, slager, drogisterij en bloemenzaak) en enig frequent benodigd niet-dagelijks artikelaanbod, denk aan huishoudelijke artikelen (bijvoorbeeld Blokker), textiel, boeken/tijdschriften (zoals Ako of Bruna), dierenbenodigdheden en een fietsenzaak. Binnen het centrum moet bovendien ruimte geboden worden aan horeca (snackbar, lunchroom, broodjeszaak, e.d.) en publieksgerichte dienstverlening (uitzendbureau, makelaar, kapper, e.d.).

Beoordeling initiatief

Bij de groei van Kampen aan de zuidzijde hoort een goed geoutilleerde winkelvoorziening. Voor de huidige inwoners van Het Onderdijks is er momenteel geen enkel aanbod in de directe woonomgeving. De realisatie van een wijkwinkelcentrum rond het Hanzestation draagt dan ook in belangrijke mate bij aan de gewenste versterking van de voorzieningenstructuur in Kampen. BRO staat positief tegenover het initiatief van Delta Lloyd Vastgoed en het huidige programma dat ca. 3.000 m² wvo dagelijks en 1.000 m² niet-dagelijks aanbod omvat. Het eerdere DPO voor specifiek de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel rond het Hanzestation kwam tot een beperktere distributieve ruimte in de dagelijkse artikelensector. Op basis van het onderzoek anno 2010 kunnen wij echter concluderen dat de huidige omvang van de plannen geen negatieve effecten heeft op de detailhandelsstructuur van Kampen en dat, gezien de omvang van de woningbouw in het betreffende gebied, een wijkwinkelcentrum met twee supermarkten aanzienlijk beter aansluit op het draagvlak dan een buurtwinkelcentrum met maar één supermarkt.

In samenhang met de gewenste afbouw van het supermarktenkoppel aan de Industrieweg adviseert BRO om ook in de ontwikkeling van het Hanzestation ruimte op te nemen voor een te verplaatsen supermarkt. Ook aan andere (speciaal-)zaken dient de kans geboden te worden om naar dit nieuwe centrum te verplaatsen.

7.3 Positie en programma IJsselmuiden-centrum

Positie

Centrumvoorziening voor IJsselmuiden, als belangrijkste aankoopplaats binnen de eigen woonplaats, met beperkte functie voor omliggende kernen zoals Grafhorst. De uitbreidingsruimte binnen de dagelijkse artikelensector op kernniveau dient maximaal aan het centrum toegerekend te worden. Daarnaast dient gestreefd te worden naar verdere concentratie van de voorzieningen rond de Slenke Es.

Profiel

Winkels met aanvullende daghoreca en dienstverlening. Op het vlak van dagelijkse boodschappen een compleet pakket (vers)speciaalzaken en bij voorkeur een complementair supermarktkoppel. Dit aanbod wordt aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod en verder beperkt recreatief winkelaanbod passend bij het profiel van het centrum en de omvang van het verzorgingsgebied.

Beoordeling initiatief

De plannen om het centrum van IJsselmuiden met circa 2.350 m² wvo uit te breiden passen volledig bij de positie en het profiel voor het winkelcentrum. De plannen sluiten ook naadloos aan bij het detailhandelsbeleid van de gemeente Kampen zoals geformuleerd in de Detailhandelsstructuurvisie van 2006. BRO staat dan ook positief tegenover dit initiatief.

De voorziene ruimte in de dagelijkse artikelensector (circa 650 m² wvo) past ruimschoots binnen de berekende distributieve ruimte. Er resteert zelfs nog distributieve ruimte voor het verplaatsen en het bieden van een schaa sprong aan een tweede supermarkt. De geraamde ruimte voor de niet-dagelijkse artikelensector (maximaal 1.700 m² wvo) moet in de visie van BRO ook aangewend worden voor verplaatsers.

Branchering

Het huidige centrumplan voor IJsselmuiden gaat uit van een verplaatsing en uitbreiding van de C1000 supermarkt. Om de dagelijkse artikelensector in het centrum verder te versterken dient bij voorkeur een reeds gevestigde supermarkt binnen de kern naar de vrijkomende locatie van de C1000 te verplaatsen. BRO spreekt hierbij de voorkeur uit voor Aldi (nu gevestigd aan de Burgemeester van Engelenweg). Op deze manier is ook blijvend sprake van een gelijkmatige spreiding van de trekkers over het centrum van IJsselmuiden. Ook op het gebied van de (vers)speciaalzaken zijn er mogelijkheden voor een verdere versterking, evenals uitbreiding/ schaalvergroting van het drogisterijaanbod (Kruidvat kent met ca. 230 m² wvo een beperkte omvang).

In de niet-dagelijkse artikelensector doen er zich diverse mogelijkheden voor om het centrum van IJsselmuiden van de gewenste versterking te voorzien, met name in de modische branches. Het modische aanbod is momenteel zeer beperkt met een tweetal kledingzaken en een schoenenzaak, alle van beperkte omvang. Een textielwarenhuis ontbreekt bovendien. Landelijk bekende formules die passen in het profiel van het centrum van IJsselmuiden zijn bijvoorbeeld: Zeeman, Jola mode, Ter Stal, Shoeby Fashion en Jilly & Mitch. Ook een plaatselijke of regionale ondernemer kan bijdragen aan versterking van het centrum. Op het gebied van schoenenzaken komen formules als Shoetime en Ziengs naar voren.

De branche huishoudelijke- en luxe artikelen ontbreekt momenteel in het centrum van IJsselmuiden. Verplaatsing van de Blokker die gevestigd is aan de Burgemeester van Engelenweg naar het centrum zou in grote mate bijdragen aan de versterking van het centrum. Daarnaast is het centrum kansrijk voor een kleine Hema-vestiging. Een derde optie is een verplaatsing van de reeds in IJsselmuiden gevestigde Action. Zowel de Hema, Action als Blokker zijn eveneens interessante opties om de leegkomende locatie van de C1000 her in te vullen. Winkels die daarnaast een toegevoegde waarde voor het centrum kunnen bieden zijn onder andere een electrospeciaalzaak (bijvoorbeeld Expert) en de Wereldwinkel.

De genoemde formules zijn suggesties en zijn uiteindelijk natuurlijk afhankelijk van de interesse vanuit de markt.

Het aanbod in het centrum van IJsselmuiden moet bovendien sterker geconcentreerd worden in het kernwinkelgebied. Waar mogelijk dienen winkels vanaf de Dorpsweg naar de kern verplaatst te worden, dit geldt eveneens voor de winkels aan het Markeresplein (speelgoedwinkel en rijwielzaak).

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verdieping detailhandelsaanbod

Omvang winkelaanbod kern Kampen en referentie

	Kern Kampen (35.770 inwoners)			Vergelijkbare woonplaatsen (30.000-50.000 inwoners)*		
	aantal winkels	m ² wvo	schaal	aantal winkels	m ² wvo	schaal
Dagelijks	52	10.162	195	56	12.852	230
Niet-dagelijks	204	35.019	172	178	58.131	327
Totaal	256	45.181	176	234	70.983	303

* gewogen naar het inwonertal van de kern Kampen

Bron: Locatus 2010

Omvang winkelaanbod kern IJsselmuiden en referentie

	Kern IJsselmuiden (12.370 inwoners)			Vergelijkbare woonplaatsen (10.000-15.000 inwoners)*		
	aantal winkels	m ² wvo	schaal	aantal winkels	m ² wvo	schaal
Dagelijks	15	3.676	245	21	4.653	222
Niet-dagelijks	47	19.335	411	54	15.913	295
Totaal	62	23.011	371	75	20.566	274

* gewogen naar het inwonertal van de kern IJsselmuiden

Bron: Locatus 2010

Bijlage 2: Economisch functioneren

Huidig economisch functioneren gemeente Kampen

In volgende tabel is het huidig economisch functioneren van zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector voor de gemeente Kampen benaderd aan de hand van de in paragraaf 3.2 geformuleerde uitgangspunten.

- De dagelijkse artikelensector functioneert op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 8.350,- per m² wvo.
- De niet-dagelijkse artikelensector functioneert op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 2.125,- per m² wvo.

Benadering functioneren gemeente Kampen, 2010

	Dagelijkse artikelensector	Niet-dagelijkse artikelensector
Inwonertal	50.056	50.056
Besteding per hoofd (in €)	€ 2.325	€ 2.527
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 116,4	€ 126,5
Koopkrachtbinding	95%	77%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 110,5	€ 97,4
Koopkrachttoevoeiing	5%	16%
Omzet door toevoeiing (mln.)	€ 5,8	€ 18,6
Totale besteding (mln.)	€ 116,4	€ 115,9
Omvang aanbod (m ² wvo)	13.938	54.704
Omzet per m ² wvo	€ 8.350	€ 2.125

Huidig economisch functioneren dagelijkse sector kern Kampen en IJsselmuiden

In volgende tabellen is het huidig economisch functioneren van dagelijkse artikelen-sector voor de kernen Kampen en IJsselmuiden benaderd aan de hand van de in paragraaf 3.2 geformuleerde uitgangspunten.

- De dagelijkse artikelensector in de kern Kampen functioneert op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 8.100,- per m² wvo.
- De dagelijkse artikelensector in de kern IJsselmuiden functioneert op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van circa € 8.625,- per m² wvo.

Benadering functioneren dagelijkse artikelensector op niveau kernen, 2010

	Kampen	IJsselmuiden
Inwonertal	33.570	11.580
Besteding per hoofd	€ 2.325	€ 2.325
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 78,0	€ 26,9
Koopkrachtbinding	97%	94%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 75,7	€ 25,3
Koopkrachttoevoeiing	8%	20%
Omzet door toevoeiing (mln.)	€ 6,6	€ 6,3
Totale besteding (mln.)	€ 82,3	€ 31,6
Omvang aanbod (m ² vvo)	10.162	3.676
Omzet per m ² vvo	€ 8.100	€ 8.625

Toekomstig economisch functioneren gemeente Kampen

In volgende tabel is het toekomstig economisch functioneren van zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector voor de gemeente Kampen benaderd aan de hand van de in paragraaf 5.1 geformuleerde uitgangspunten. Op basis hiervan is de marktruimte benaderd.

- In de dagelijkse artikelensector ontstaat er tot 2015 een marktruimte van 3.100 à 3.200 m² vvo.
- In de niet-dagelijkse artikelensector ontstaat er tot 2015 een marktruimte van 11.000 à 12.000 m² vvo.

Benadering marktruimte op niveau gemeente Kampen, 2015

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Inwonertal	53.000	53.000
Besteding per hoofd	€ 2.325	€ 2.527
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 123,2	€ 133,9
Koopkrachtbinding	95%	80%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 117,0	€ 107,1
Koopkrachttoevoeiing	6%	20%
Omzet door toevoeiing (mln.)	€ 7,5	€ 26,8
Totale besteding (mln.)	€ 124,5	€ 133,9
Omvang aanbod (m ² vvo)	13.938	54.704
Omzet per m ² vvo	€ 8.950	€ 2.450
Vergelijkbaar gemiddelde	€ 7.254	€ 2.024
Marktruimte	3.100 à 3.200	11.000 à 12.000

Toekomstig economisch functioneren dagelijkse sector kern Kampen en IJsselmuiden

In volgende tabel is het toekomstig economisch functioneren van de dagelijkse artikelensector voor de kernen Kampen en IJsselmuiden benaderd aan de hand van de in paragraaf 5.1 geformuleerde uitgangspunten. Op basis hiervan is de marktruimte benaderd.

- Voor de kern Kampen bedraagt de marktruimte tot 2015 2.100 à 2.200 m² wvo.
- Voor de kern IJsselmuiden bedraagt de marktruimte tot 2015 900 à 1.000 m² wvo.

Benadering marktruimte dagelijkse artikelensector op niveau kernen, 2015

	Kern Kampen	Kern IJsselmuiden
Inwonertal	35.770	12.370
Besteding per hoofd	€ 2.325	€ 2.325
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 83,1	€ 28,8
Koopkrachtbinding	97%	94%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 80,7	€ 27,0
Koopkrachttoevoeiing	10%	20%
Omzet door toevoeiing (mln.)	€ 9,0	€ 6,8
Totale besteding (mln.)	€ 89,6	€ 33,8
Omvang aanbod (m ² wvo)	10.162	3.676
Omzet per m ² wvo	€ 8.825	€ 9.200
Vergelijkbaar gemiddelde	€ 7.254	€ 7.254
Marktruimte	2.100 à 2.200	900 à 1.000

Functioneren dagelijkse sector gemeente Kampen 2020 en 2030

In volgende tabel is een verdere doorkijk gegeven in het economisch functioneren naar de toekomst toe. Op basis van de bevolkingsprognose voor het jaar 2020 en 2030 is de marktruimte in de dagelijkse artikelensector voor de gemeente Kampen.

Benadering marktruimte dagelijkse artikelensector op niveau gemeente Kampen, 2020-2030

	2020	2030
Inwonertal	55.000	60.000
Besteding per hoofd	2.325	2.325
Bestedingspotentieel (mln.)	127,9	139,5
Koopkrachtbinding	95%	95%
Gebonden bestedingen (mln.)	121,5	132,5
Koopkrachttoevoeiing	5%	6%
Omzet door toevoeiing (mln.)	6,4	8,5
Totale besteding (mln.)	127,9	141,0
Omvang aanbod (m ² wvo)	13.938	13.938
Omzet per m ² wvo	9.175	10.125
Vergelijkbaar gemiddelde	7.254	7.254
Marktruimte	3.700	5.500

Bijlage 3: Algemene trends en ontwikkelingen

De consument is zeer veranderlijk. De eisen en het (koop)gedrag van de consument vandaag zijn anders dan bijvoorbeeld 10 jaar geleden. Ook de komende jaren zal de consument zich anders gedragen dan vandaag, en dit onder invloed van tal van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan de vergrijzing, de toename van de eenpersoonshuishoudens, de alsmaar belangrijker wordende rol van internet, etc. De detailhandel krijgt te maken met een ander soort klant, waarop verschillend dient ingespeeld te worden, maar ook in de aanbodstructuur is voortdurend sprake van dynamiek waardoor ook de onderlinge relaties veranderen. Een beknopt overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen in vraag en aanbod.

Opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra

Er is er een opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Het aanbod wordt meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra maken waar mogelijk een schaa sprong. Zij zijn op dorps-, buurt- en wijkniveau de publiekstrekkingen. Verder zijn wijkwinkelcentra met meer dan één supermarkt gebaat bij de combinatie van een fullservice supermarkt en een discounter. De supermarkten vullen elkaar aan en lokken meer bezoekers naar het winkelcentrum.

Toenemend marktaandeel supermarkten

Het marktaandeel van supermarkten binnen de dagelijkse artikelensector neemt toe, de laatste jaren in het bijzonder van de discounters. Mede hierdoor krimpt het aantal speciaalzaken.

Schaalvergroting

De trend tot schaalvergroting zet door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. In grote steden komen steeds vaker megasupermarkten voor, maar ook in de kleinere plaatsen is duidelijk een schaa sprong zichtbaar. Een moderne fullservice supermarkt op wijk- en buurtniveau beschikt tegenwoordig al over minimaal 1.250 à 1.500 m² vvo. Voor een discounter ligt dit iets lager op ca. 1.000 m² vvo.

Kleine wijk- en buurtwinkelcentra sterk onder druk

De kleine buurt- en wijkwinkelcentra staan onder druk. Het verzorgingsgebied van buurtwinkelcentra ligt meestal vast, namelijk de omliggende buurt c.q. wijk. Een vaak gezien beeld in Nederland is dat 10 à 15 jaar na realisatie het inwonertal in de buurt c.q. wijk weer daalt. Voor het buurtwinkelcentrum is dat problematisch omdat koopkrachttoevoeiing uit een andere buurt c.q. wijk vaak (haast) niet kan worden bewerkstelligd. Het benodigd draagvlak voor winkels wordt door de eerder genoemde schaalvergroting juist steeds groter. Winkelcentra op de lagere niveaus ondervinden mede hierdoor problemen.

Evenals de almaar kleiner wordende verzorgingsgebieden, vormt de verschuivende oriëntatie van kleinere naar grotere winkelcentra een bedreiging voor buurtwinkelcentra. Vaak wordt onder invloed van deze factoren en specifieke bedrijfseconomische aspecten (kosten, schaal) de plaats van de traditionele supermarkt ingenomen door een (harde) discounter. Een metamorfose van buurtwinkelcentrum tot buurtzakencentrum komt regelmatig voor. Verdringing en sanering van vooral kleinere winkels zijn al gewoon geworden.

Het versterkte buurtwinkelcentrum

De kwetsbaarheid van buurtwinkelcentra ligt in het feit dat vaak slechts één supermarkt als trekker functioneert. Veel traditionele buurtwinkelcentra transformeren naar buurtsteunpunt c.q. solitaire supermarkt. In deze centra is sprake van een duidelijke menging van functies, waarbij de winkelfunctie verder afneemt. Andere traditionele buurtwinkelcentra transformeren naar een soort van tussenvorm, tussen het buurtwinkelcentrum en het wijkwinkelcentrum in. Binnen deze zogenaamde versterkte buurtwinkelcentra vervullen vaak twee complementaire supermarkten de rol van trekker en is het aanvullende winkelaanbod beperkt.

Toenemende mobiliteit versus vergrijzing

Door de toenemende mobiliteit kiezen consumenten er steeds sneller voor om buiten de eigen wijk inkopen te doen en te winkelen. Echter, voor het doen van de dagelijkse boodschappen blijft de consument bij voorkeur nog altijd dicht bij huis. Aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden daarbij wel steeds belangrijker. Voor de dagelijkse artikelensector betekent dit, ook in relatie tot de vergrijzingsgolf, dat het aanbod in wijken en buurten perspectief behoudt. Voorwaarde is wel dat het aanbod voldoet aan het verwachtingsbeeld, bijvoorbeeld voldoende keuzemogelijkheden, adequate prijsstelling, moderne uitstraling, zowel intern (winkelinrichting) als extern (omgevingskwaliteit).

Toegenomen prijsbewustzijn

De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel c.q. winkelcentrum. De klantentrouw staat onder druk. Wanneer wij elders een product goedkoper kunnen krijgen dan waar wij dit gewoonlijk kopen, zijn wij geneigd daarvoor van aankoopplaats te wisselen. Zowel in supermarktland (Aldi, Lidl) als in de niet-dagelijkse artikelensector (Hans Textiel, Wibra) is het discountaanbod de laatste jaren sterk in opkomst.

Bijlage 4: Kenmerken van buurt- en wijkcentra

Wijkwinkelcentrum

- Accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijkse artikelenaanbod, zeker voor wat betreft frequent benodigde artikelen (boodschappen).
- Trekkersrol wordt vervuld door minimaal twee elkaar (naar prijs/kwaliteit) aanvullende supermarkten (al dan niet met alle versgroepen en drogisterij onder één dak)
- De supermarkten worden altijd aangevuld met een zo compleet mogelijk aanbod specialisten in de dagelijkse sector en verder winkels in de niet-dagelijkse sector.
- De supermarktmaat (behalve van sommige discounttypen) is tegenwoordig al gauw minimaal 1.250 - 1.500 m² vvo. Inmiddels zien we ook al de schaa sprong op wijkniveau naar 1.500 tot 1.750 m² vvo.
- In totaliteit varieert een wijkcentrum van ca. 6.000 tot 12.000 m² vvo (eerste categorie, groot) en van 3.000 tot 6.000 m² (tweede categorie, klein).
- Het draagvlak ligt op een niveau van 15.000 à 30.000 inwoners (groot wijkcentrum) en op 10.000 à 15.000 inwoners (klein wijkcentrum) en uit het directe verzorgingsgebied wordt ca. 80% (groot), respectievelijk ca. 65% à 75% gebonden van de koopkracht in de dagelijkse en ca. 20% à 30% (groot), respectievelijk 10 à 20% (klein) van de koopkracht in de niet-dagelijkse artikelensector.

Indien in het verzorgingsgebied van wijkcentra kleinere buurtcentra voorkomen dan zullen die in minder goede tijden een toenemende concurrentie ondervinden van het wijkcentrum vanwege een gunstiger prijs-kwaliteitsverhouding die de consument dan wenst. Indien de wijk tamelijk geïsoleerd ligt of de afstand tot een centrum van hoger niveau relatief groot is, neemt de functioneringskans van een wijkcentrum toe (ook het omgekeerde speelt een rol). Belangrijk is verder dat nieuw opgezette centra ruimtelijk enige armsgslag hebben om –indien nodig- een sterkere bovenwijkse verzorgingspositie te realiseren (bij stabilisatie of inkrimping van het inwonertal).

Buurtwinkelcentrum

- Een volwaardig buurtcentrum moet in ieder geval beschikken over een supermarkt.
- Deze heeft afhankelijk van het verzorgingsgebied en in een bestaande situatie een maat van minimaal 800 tot ca. 1.000 m² vvo; in nieuw te realiseren buurtcentra bedraagt de maat ca. 1.000 à 1.500 m² vvo.
- Er is ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen en enkele niet-dagelijkse artikelen winkels.
- De binding uit het directe verzorgingsgebied ligt in de dagelijkse artikelensector op een niveau van ca. 40 tot 60% (in samenhang met formule en winkelgrootte super).
- Het draagvlak ligt op een niveau van ca. 7.500 inwoners.

De kwetsbaarheid van buurtcentra ligt in het feit dat vaak slechts één supermarkt als trekker funktioneert. Het verzorgingsgebied ligt meestal vast: de omringende buurt. 10 à 15 jaar (na realisatie) neemt het inwonertal vaak weer af. Dit leidt tot problemen omdat 'toevloeiing' uit een andere buurt (met ook een supermarkt) vaak niet bewerkstelligd kan worden. De verschuivende oriëntatie van kleinere naar grotere centra vormt een extra bedreiging. Vaak wordt onder invloed van deze factoren en specifieke bedrijfseconomische aspecten (kosten, schaal) de plaats van de traditionele supermarkt dan overgenomen door (harde) discountformules. Een metamorfose van buurtwinkelcentrum tot buurtzakencentrum komt regelmatig voor. Verdringing en sanering - vooral van kleinere zaken - zijn al gewoon geworden.

Buurtsteunpunt/solitaire supermarkten

- Afhankelijk van de aanbodstructuur en de onderlinge verhoudingen is de exploitatie van een solitaire supermarkt soms mogelijk of vanuit het oogpunt van verzorging aan te bevelen.
- In een buurtsteunpunt is dan vaak sprake van een kleinschalige supermarktformule (bijvoorbeeld Spar of Troefmarkt)
- Solitaire supermarkten moeten volledig zijn met alle versgroepen en met een ondergrens van globaal 1.000 m² vvo. In enkele gevallen is er een aanvulling door een à twee versspecialzaken, horeca of dienstverlening.
- Zij functioneren als de primaire voorziening voor de directe omgeving waarbij de centrumsupermarkten, bijvoorbeeld in een wijkcentrum, ook een gedeelte van de koopkracht naar zich toetrekken.
- Veel 'traditionele buurtwinkelcentra' waar geen schaalvergroting van de supermarkt heeft plaatsgevonden, of waar de supermarkt is vertrokken, functioneren als buurtsteunpunt. In deze centra is sprake van een duidelijke menging van functies, waarbij de winkelfunctie verder afneemt.