

Blauwhoed Vastgoed
Perspectief Kerkelanden
Actueel DPO

Datum 28 juni 2006
 Kenmerk BLH006/Sdg/0004

1 Inleiding

Voor Kerkelanden worden plannen ontwikkeld die voorzien in een renovatie en 'up-grading' van dit winkelcentrum. In deze beknopte notitie gaan wij in op het perspectief voor Kerkelanden en de distributieve mogelijkheden voor een versterking van dit winkelgebied. Daarnaast beschrijven wij de effecten van deze versterking op de andere winkelcentra in Hilversum. Vooraf geven wij een beknopte analyse van de actuele detailhandelssituatie in Hilversum en staan wij kort stil bij de relevante trends en ontwikkelingen in de detailhandel.

2 Actuele situatie

In dit hoofdstuk geven wij eerste een korte schetst van de Hilversumse detailhandelsstructuur om daarna in te zoomen op winkelcentrum Kerkelanden.

2.1 Actueel winkelaanbod Hilversum

In de hiernavolgende tabel 2.1 is het winkelaanbod in Hilversum per winkelgebied en per hoofdbranchegroep weergegeven.

Artikelgroep	Dagelijks		Mode & Luxe		Vrije Tijd		In/Om Huis		Detailhandel Overig		Totaal	
	Vkp*	Wvo**	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo
Winkelgebied												
Centrum Hilversum	66	11.229	186	37.920	57	9.687	97	22.440	20	3.192	426	84.468
Gijsbrecht van Amstelstraat	30	2.674	34	3.056	14	1.473	27	2.469	10	749	115	10.421
Kerkelanden Hilversum	10	3.064	4	641	1	109	3	470	1	290	19	4.574
Larenseweg	10	581			1	70	6	403	2	170	19	1.224
Meenterf	8	1.433					1	55			9	1.488
Riebeeck Galerij	7	1.044					1	47			8	1.091
Seinhorst***	10	5.107	3	746	2	208	4	534			19	6.595
Stephensonlaan	4	1.221					2	335			6	1.556
Van Hogendorpstraat Hilversum	5	564	3	215			2	62			10	841
Elders Hilversum	27	3.399	7	402	9	765	62	18.576	11	928	116	24.070
Eindtotaal	177	30.316	237	42.980	84	12.312	205	45.391	44	5.329	747	136.328

* Vkp = Verkooppunt

** Wvo = Winkelvloeroppervlak

*** Inclusief SDB Larenseweg

Bron: Locatusverkenner april 2006

Tabel 2.1: Winkelaanbod Hilversum

In Hilversum is verreweg het meeste winkelaanbod in het centrum geconcentreerd. Ruim 60% van het totale winkelaanbod is gevestigd in het centrum. Gemiddeld is in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal nog geen 40% van al het winkelaanbod in het centrum gesitueerd¹.

Het *centrumwinkelgebied* van Hilversum beslaat 85.000 m² wvo, waarvan 38.000 m² in de hoofdbranchegroep mode & luxe. Hilversum-centrum biedt hiermee ruime mogelijkheden om recreatief te winkelen en vervult een verzorgende functie voor de lokale en regionale bevolking.

Na het centrum is de Gijsbrecht van Amstelstraat het grootste winkelgebied. Deze winkelstraat beslaat ruim 10.000 m² wvo en kent eveneens een relatief fors aanbod in de hoofdbranchegroep mode & luxe. Het aanbod aan mode & luxe beslaat circa 3.000 m² en bestaat uit een aantal filiaalbedrijven (o.a. Blokker en Zeeman), maar vooral uit zelfstandige speciaalzaken in het hogere marktsegment. Deze modische winkels vervullen een functie voor de inwoners van Hilversum en omgeving. Daarnaast kent deze winkelstraat nog een functie voor de inwoners van de omliggende wijk waar het de dagelijkse aankopen betreft.

De winkelgebieden Kerkelanden (circa 4.500 m² wvo) en Seinhorst (6.600 m² wvo) vervullen hoofdzakelijk een functie voor de doelgerichte semi-dagelijkse aankopen. Het aanbod aan mode & luxe is beperkt en de nadruk ligt sterk op het filiaalbedrijf. Zo behoort in Kerkelanden circa 59% van het winkeloppervlak tot het filiaalbedrijf en bedraagt dit percentage voor de Gijsbrecht van Amstelstraat slechts 26%. Kerkelanden en Seinhorst vervullen een functie voor de inwoners van de omliggende wijk, maar ook daarbuiten wat betreft de probleemloze en doelgerichte (bulk)aankopen.

Het overige winkelaanbod in Hilversum is geconcentreerd in wat kleinere buurt-/wijkcentra als de Riebeeck Galerij (circa 1.100 m² wvo) en de van Hogendorplaan (circa 800 m² wvo). Deze centra vervullen vooral een functie voor de semi-dagelijkse aankopen van de inwoners in de omliggende buurt en wijk.

2.2 Winkelcentrum Kerkelanden

Winkelcentrum Kerkelanden telt, zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven,¹⁹ winkels met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van circa 4.600 m² wvo (zie tabel 2.1)

Het dagelijkse aanbod is in Kerkelanden met twee supermarkten (Albert Heijn en Lidl), een bakker, slagerij, groenteboer, viszaak, kaasspeciaalzaak, slijterij en drogist behoort

¹ Retailhandboek (Locatus 2005)

lijk compleet. Het niet-dagelijkse aanbod bestaat uit winkels met weinig keuzegevoelige en frequent benodigde artikelen als een huishoudelijke artikelenzaak (Blokker), een bloemenzaak, een dierenspeciaalzaak, een boekhandel en een textielsuper (Zeeman) en kent tevens een tweetal modezaken, een gespecialiseerde audicien en een Lidl outlet. Het overige voorzieningenaanbod in Kerkelanden bestaat uit horeca (chinees restaurant, lunchroom en snackbar) en diensten (schoenmaker, apotheek en kapper).

Het winkelcentrum vervult primair een functie voor de inwoners van de omliggende wijk Kerkelanden en vervult tevens een functie voor de overige wijken in Hilversum - Zuid en de aangrenzende gemeente Wijdereen. Winkelcentrum Kerkelanden ligt centraal in het verzorgingsgebied en is goed bereikbaar. Belangrijkste knelpunten van dit overdekte winkelcentrum zijn op dit moment de enigszins gedateerde uitstraling, de beperkte parkeercapaciteit en de schaalgrootte.

3 Trends en ontwikkelingen

Schaalvergroting is de afgelopen decennia een beeldbepalende trend in de detailhandel. Deze trend is nog lang niet ten einde. Dit geldt voor individuele winkels, maar ook voor hele winkelgebieden. De consument wenst ruime keuzemogelijkheden en wil het liefst in één winkeltrip de aankopen verrichten. De dorps-, buurt- en kleinere wijkwinkelcentra staan hierdoor onder druk. Zij kunnen de hedendaagse consument in feite onvoldoende bieden.

Ook op het niveau van de individuele winkels gaat de schaalvergroting nog steeds door. Dit geldt voor alle branches. Waar tien jaar geleden een supermarkt van 800 m² groot was, gaat de gemiddelde supermarkt nu al snel naar de 2.000 m² en zijn supermarkten van 4.000 m² geen uitzondering. Ook voor bijvoorbeeld drogisterijen, huishoudelijke artikelen zaken, sportwinkels, maar ook mode- en schoenenwinkels is de schaalvergroting enorm. De consument wil een breed assortiment en comfort. De gemiddelde omvang van een formule als Kruidvat bedraagt thans 300 m²² en voor een formule als Blokker is 500 m² de gemiddelde maat. In dit landelijk gemiddelde zijn ook de winkels opgenomen die thans eigenlijk veel te krap in hun jasje zitten. Rekeninghoudend met de toenemende schaalvergroting in de detailhandel is de huidige gemiddelde omvang richting toekomst te beschouwen als een minimummaat.

De schaalvergroting in de detailhandel is ook bij de winkelcentra in Hilversum af te lezen. De winkels in de nieuwere winkelcentra zijn groter dan in de oudere centra. Zo is winkelcentrum Seinhorst met minder winkels ongeveer een derde groter dan Kerkelanden. De gemiddelde winkel in Kerkelanden meet circa 240 m² vvo en in Seinhorst circa 350 m² vvo. Verder bedraagt bijvoorbeeld de omvang van de Blokker vestiging in Kerkelanden circa 225 m² vvo en de Blokker in Seinhorst circa 390 m² vvo. Kort-

² Bron: Locatusverkenner, april 2006

om de schaalvergrotingstrend is ook in Hilversum goed waarneembaar en laat zien dat in het wat oudere winkelcentrum Kerkelanden zeker in de niet-dagelijkse sector sprake is van kleinschalige winkels die onvoldoende assortiment en keuzemogelijkheden bieden en nauwelijks meer aan de eisen van de moderne consument kunnen voldoen.

Behalve ruime winkels met een compleet assortiment wil de consument de (semi) dagelijkse aankopen snel en efficiënt verrichten. Dit betekent voor een winkelcentrum als Kerkelanden dat de bereikbaarheid goed moet zijn en het parkeren geen problemen mag opleveren. Daarnaast stelt de consument eisen aan het comfort en het verblijfsklimaat. Een winkelcentrum voor de (semi) dagelijkse aankopen als Kerkelanden dient vooral schoon en veilig te zijn.

4 Distributief perspectief

Om in de toekomst de marktpositie veilig te stellen is een 'upgrading' van winkelcentrum Kerkelanden noodzakelijk. Koopstromenonderzoek laat zien dat een renovatie van een winkelgebied eigenlijk om de tien jaar nodig is. Bij een verbetering van het verblijfsklimaat en gerichte versterking van het voorzieningenaanbod nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing over het algemeen toe, om aan het eind van de tienjaarcyclus weer af te nemen.

4.1 Huidige marktpositie

In dit hoofdstuk geven wij eerst aan wat op basis van de huidige koopstromen de positie van Kerkelanden in Hilversum en omgeving is en welke distributieve uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. Hierbij is rekening gehouden met de groei van de Hilversumse bevolking³. Deze vindt voor een belangrijk deel plaats in Hilversum-Zuid in het verzorgingsgebied van Kerkelanden. De circa 350 woningen aan de Diependaalselaan, de circa 80 woningen op de locatie van sporthal Kerkelanden en de circa 60 woningen in de 3^e toren van de Zorgflat betekenen een vergroting van het directe draagvlak met ruim 800 inwoners.

Bij de vaststelling van de uitbreidingsruimte is uitgegaan van de vloerproductiviteitscijfers zoals die thans in 't Gooi worden behaald⁴. Met deze omzet per m² weten de winkels in het Gooi thans gemiddeld te functioneren. De leegstand in deze regio bevindt zich met 8% van het winkelvloeroppervlak vrijwel op het niveau van het landelijk gemiddelde van 7%⁵. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat door de forse schaalvergroting in de detailhandel de omzet per m² afneemt. De schaalvergroting is vooral bedoeld om de consument meer comfort en keuze te bieden en leidt niet tot rechtvaardig hogere omzetten. Kortom: het is bij de vaststelling van de toekomstige uitbrei-

³ Van de huidige circa 83.700 inwoners naar circa 85.600 in 2019 (Bron Woonvisie Hilversum 2006-2009)

⁴ Bron Goudappel Coffeng: Koopstromenonderzoek Randstad 2004, regio Gooi

⁵ Locatusverkenner (april 2006)

dingsmogelijkheden goed te verantwoorden om uit te gaan van de thans in 't Gooi gerealiseerde vloerproductiviteit.

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Inwoners Hilversum	83.700	83.700
Bestedingen per inwoner	€ 2.166*	€ 2.483**
Lokaal omzetspotentieel (miljoen euro)	181,3	207,8
Binding aan Kerkelanden***	13%	1,4%
Omzet Kerkelanden (miljoen euro)	23,6	2,9
Inwoners Wijdmeren	23.300	23.300
Bestedingen per inwoner	€ 2.166	€ 2.483
Lokaal omzetspotentieel (miljoen euro)	50,5	57,9
Binding aan Kerkelanden	12%	1,2%
Omzet Kerkelanden (miljoen euro)	6,1	0,7
Totale omzet Kerkelanden (miljoen euro)	29,7	3,6
Normvloerproductiviteit***	€ 6.748	€ 2.499
Economische ruimte m ² wvo	4.401	1.440
Huidig aantal m ² wvo	3.064	1.510
Uitbreidingsruimte m ² wvo	1.337	
Uitbreidingsruimte m ² bvo****	1.782	

* Bron CBS/EIM: Landelijk bestedingscijfer € 2.088,- + 3,75% vanwege 15% hoger inkomen

**Bron CBS/EIM: Landelijk bestedingscijfer € 2.310,- + 7,5% vanwege 15% hoger inkomen

*** Bron Goudappel Coffeng: Koopstromenonderzoek Randstad 2004, regio Gooi

**** Uitgaande van verhouding wvo/bvo van 75/100

Tabel 4.1: Distributieve ruimte Kerkelanden op basis van huidige marktpositie

Tabel 4.1 laat zien dat op basis van de huidige koopstromen in de dagelijkse sector distributieve mogelijkheden aanwezig zijn voor een uitbreiding van het winkelopervlak met circa 1.800 m² bvo. Bij de invulling van de uitbreidingsruimte kan vooral gedacht worden aan een schaalvergroting van de bestaande aanbieders en eventueel aan de toevoeging van een drogisterijformule als Etos, Kruidvat, Trekpleister of Schlecker die complementair is aan de huidige drogist. Voor de niet-dagelijkse sector van Kerkelanden geldt dat op basis van de huidige koopstromen vraag en aanbod vrijwel met elkaar in evenwicht zijn. Rekeninghoudend met de trends in de detailhandel kan in deze sector met name gedacht worden aan een schaalvergroting van de bestaande en kleinschalige aanbieders.

4.2 Toekomstige marktpositie

In de vorige paragraaf is de uitbreidingsruimte voor Kerkelanden berekend aan de hand van de huidige koopstromen. Zoals eerder aangegeven is een renovatie van een

winkelcentrum zo om de tien jaar nodig en leidt een upgradering en uitbreiding van een winkelcentrum tot een betere marktpositie.

In bijlage 1 is op basis van ervaringen in vergelijkbare winkelcentra aangegeven in welke mate de kooporiëntatie op Kerkelanden bij een versterking kan toenemen en wat dit voor de uitbreidingsmogelijkheden betekent. In de dagelijkse sector neemt de distributieve ruimte toe van circa 1.800 m² bvo naar 2.800. In de niet-dagelijkse sector is een bescheiden distributieve uitbreidingsruimte aanwezig van circa 200 m². In totaal bedraagt het uitbreidingsmetrage voor de detailhandel in Kerkelanden in een dergelijke situatie circa 3.000 m² bvo. Bij een versterking en uitbreiding van het winkel-aanbod wordt doorgaans nog zo'n 15% opgeteld voor horeca en diensten, waardoor het totale metrage op 3.500 m² komt.

Effecten op andere winkelcentra

In dit hoofdstuk is aangegeven dat op basis van de huidige koopstromen de uitbreidingsruimte voor de winkels in Kerkelanden circa 1.800 m² bvo bedraagt. Indien rekening wordt gehouden met een toename van de marktpositie van Kerkelanden als gevolg van de versterking van dit winkelgebied, dan nemen de uitbreidingsmogelijkheden nog eens toe met circa 1.200 m² bvo. Van deze *extra* ruimte behoort circa 1.000 m² tot de dagelijkse sector en circa 200 m² tot de niet-dagelijkse sector.

Deze extra uitbreidingsruimte van 1.000 m² zal in de dagelijkse sector tot enige marktverschuivingen leiden. In de niet-dagelijkse sector zullen de effecten van een uitbreiding met 200 m² nauwelijks meetbaar zijn. In bijlage 2 is aangegeven wat bij de *extra* uitbreiding van de dagelijkse sector in Kerkelanden de gevolgen voor de overige dagelijkse winkels in Hilversum zijn. Gemiddeld brengt de genoemde uitbreiding een marktverschuiving van circa 2 % bij deze winkels teweeg.

Nu zullen de marktverschuivingen niet recht evenredig over de dagelijkse winkels in Hilversum worden verdeeld. Zo zullen de winkelgebieden die dichtbij winkelcentrum Kerkelanden liggen of de winkelgebieden met een vergelijkbare functie sterkere effecten voelen dan winkelgebieden die verder weg liggen of een geheel andere functie hebben.

In hoofdstuk 2 is bij de analyse van de huidige winkelstructuur aangegeven dat winkelcentrum Seinhorst qua functie overeenkomt met Kerkelanden. Voor de Gijsbrecht van Amstelstraat geldt weer dat deze winkelstraat een sterk accent op mode & luxe heeft en een andere functie kent dan Kerkelanden. Daarentegen kent ook de Gijsbrecht een aantal dagelijkse winkels en ligt deze straat dichtbij Kerkelanden. Bij de dagelijkse winkels aan de Gijsbrecht van Amstelstraat ligt het accent wat minder op de bulk aankopen maar gaat het vooral om de hoogfrequente aankopen.

Het dagelijkse aanbod aan de Gijsbrecht van Amstelstraat omvat een kleine 10% van de totale dagelijkse sector in Hilversum. Indien vanwege de nabijheid van Kerkelan-

den ervan wordt uitgegaan dat de extra uitbreiding van dit winkelcentrum meer dan evenredig ten koste gaat van de Gijsbrecht (25%), dan bedraagt de marktverschuiving bij de dagelijkse winkels aan de Gijsbrecht 5% (zie bijlage 2). Een dergelijke marktverschuiving valt binnen de dynamiek van de detailhandel en kan gecompenseerd worden door bijvoorbeeld een groei van de bevolking of van de detailhandelsbestedingen of door een versterking van het winkelgebied.

Voor de kleinere buurtvoorzieningen in de omgeving van Kerkelanden, zoals de van Hogendorplaan en de Admiraal De Ruyterlaan, zullen de marktverschuivingen de gemiddelde 2% niet te boven komen. Het winkelaanbod is hier kleinschalig en vervult vooral een functie voor de (vergeten) boodschappen van de inwoners in de omliggende buurt. Voor de bulkaankopen zijn deze inwoners niet gericht op de eigen buurtvoorziening, maar wijken zij nu al uit naar de grotere winkelgebieden. Ook na een schaalvergroting van supermarkten elders in Hilversum, zal de functie van de winkels aan de van Hogendorplaan en de Admiraal De Ruyterlaan hetzelfde blijven.

Perspectief Kerkelanden zonder versterking

Indien winkelcentrum Kerkelanden niet wordt versterkt zullen de marktpositie en de omzetmogelijkheden van Kerkelanden afnemen. Winkelcentra die niet tijdig investeren en inspelen op de trends in de detailhandel (o.a. schaalvergroting) en in het moderne consumentengedrag (one stop shopping) vallen naar verloop van tijd terug. Kerkelanden is een (nog) goed functionerend winkelcentrum dat in de loop der jaren een eigen positie heeft verworven in Hilversum en omgeving. Om ook in de toekomst een goede positie te kunnen innemen, is het nu de hoogste tijd om te investeren.

5 Resumé

Winkelcentrum Kerkelanden functioneert thans redelijk tot goed. Toch zijn er een aantal knelpunten te benoemen die de marktpositie van dit winkelcentrum op termijn onder druk zetten. Het gaat dan vooral om de wat gedateerde uitstraling van dit winkelgebied, de beperkte parkeermogelijkheden en de kleinschaligheid van de winkels.

Op basis van huidige koopstromen bedraagt de uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector thans circa 1.800 m² bvo en circa 2.800 m² bvo indien rekening wordt gehouden met de effecten van een renovatie van dit winkelgebied. In de niet-dagelijkse sector bedraagt de economische ruimte voor uitbreiding circa 200 m² bvo bij een up-grading van Kerkelanden, waardoor het totale uitbreidingsmetrage op 3.000 m² bvo komt en inclusief horeca en diensten op 3.500 m² bvo. Deze uitbreiding zal leiden tot enige marktverschuivingen bij het overige (dagelijkse) aanbod in Hilversum, die passen binnen de dynamiek van de detailhandel en niet zullen leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

Rekening houdend met de belangrijkste trends in de detailhandel (o.a. schaalvergroting) en in het consumentengedrag (comfort en keuzemogelijkheden) is een renovatie en versterking van het winkelaanbod voor Kerkelanden noodzakelijk om marktpositie in de toekomst veilig te stellen.

Bijlage 1: Distributieve situatie Kerkelanden, na versterking

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Inwoners Hilversum	85.000	85.000
Bestedingen per inwoner	€ 2.166*	€ 2.483**
Lokaal omzetspotentieel (miljoen euro)	184,1	211,1
Binding aan Kerkelanden	15%	1,6%
Omzet Kerkelanden (miljoen euro)	27,6	3,4
Inwoners Wijdmeren	23.300	23.300
Bestedingen per inwoner	€ 2.166	€ 2.483
Lokaal omzetspotentieel (miljoen euro)	50,5	57,9
Binding aan Kerkelanden	14%	1,4%
Omzet Kerkelanden (miljoen euro)	7,1	0,8
Totale omzet Kerkelanden (miljoen euro)	34,7	4,2
Normvloerproductiviteit***	€ 6.748	€ 2.499
Economische ruimte m² wvo	5.142	1.681
Huidig aantal m² wvo	3.064	1.510
Uitbreidingsruimte m² wvo	2.078	171
Uitbreidingsruimte m² bvo****	2.770	228

* Bron CBS/EIM: Landelijk bestedingscijfer € 2.088,- + 3,75% vanwege 15% hoger inkomen

**Bron CBS/EIM: Landelijk bestedingscijfer € 2.310,- + 7,5% vanwege 15% hoger inkomen

*** Bron Goudappel Coffeng: Koopstromenonderzoek Randstad 2004, regio Gooi

**** Uitgaande van verhouding wvo/bvo van 75/100

Bijlage 2: Consequenties uitbreiding Kerkelanden

Dagelijks aanbod Hilversum (m ² wvo)	30.316
Normvloerproductiviteit	€ 6.748
Omzetclaim bestaand aanbod (miljoen euro)	205
<i>Extra uitbreiding Kerkelanden (m² wvo)*</i>	750
Normvloerproductiviteit	€ 6.748
Omzetclaim extra uitbreiding (miljoen euro)	5
Omzet (miljoen euro) uit Hilversum (80%)**	4
Omzetverschuiving Hilversum a.g.v extra uitbreiding Kerkelanden (miljoen euro)	4
Omzetclaim bestaand aanbod (miljoen euro)	205
Marktverschuiving	2%

* 750 m² wvo = 1.000 m² bvo

** 20% is toevloeiing uit met name de gemeente Wijdmeren

Tabel B.2.1: Marktverschuiving dagelijkse sector Hilversum a.g.v extra uitbreiding Kerkelanden

Dagelijks aanbod Gijsbrecht van Amstelstraat (m ² wvo)	2.674
Normvloerproductiviteit	€ 6.748
Omzetclaim bestaand aanbod (miljoen euro)	18
<i>Extra uitbreiding Kerkelanden (m² wvo)*</i>	750
Normvloerproductiviteit	€ 6.748
Omzetclaim extra uitbreiding (miljoen euro)	5
Omzet (miljoen euro) uit Hilversum (80%)**	4
Omzet ten koste van Gijsbrecht van Amstelstraat (25%)	1
Omzetverschuiving Gijsbrecht a.g.v extra uitbreiding Kerkelanden (miljoen euro)	1
Omzetclaim dagelijks aanbod Gijsbrecht(miljoen euro)	18
Marktverschuiving	5%

* 750 m² wvo = 1.000 m² bvo

** 20% is toevloeiing uit met name de gemeente Wijdmeren

Tabel B.2.2: Marktverschuiving dagelijkse sector G. van Amstelstraat