

Uitbreidingsmogelijkheden voor winkelcentrum Kerkelanden

AM

juni 2010
definitief

Uitbreidingsmogelijkheden voor winkelcentrum Kerkelanden

dossier : D2428.01.001
registratienummer :
versie : 3

AM

juni 2010
definitief

INHOUD

BLAD

1	INLEIDING	2
1.1	Detailhandelsnota en plannen AM	2
1.2	Doel en aanpak onderzoek	2
2	POSITIE KERKELANDEN IN DETAILHANDELSTRUCTUUR	4
2.1	Wijkcentrum met omvangrijk supermarktaanbod	4
2.2	Sterke positie in Hilversum zuidwest	5
3	MARKTRUIMTE VOOR UITBREIDING	10
3.1	Huidige situatie	10
3.2	Toekomstige situatie	11
3.3	Marktruimte voor Kerkelanden	11
4	CENTRA MET VERGELIJKBARE KENMERKEN	13
4.1	Vergelijking totale aanbod en branchesamenstelling	13
4.2	Aanbod dagelijks ten opzichte van referentiecentra	14
4.3	Aanbod niet-dagelijks ten opzichte van referentiecentra	15
4.4	Aanbod voorzieningen ten opzichte van referentiecentra	16
4.5	Conclusies kwalitatieve vergelijking	17
5	EFFECTEN PLANNEN AM OP ANDERE CENTRA	18
5.1	Verschuivingen in de koopstromen	18
5.2	Omzeteffecten	20
6	CONCLUSIES: UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR KERKELANDEN	23
7	COLOFON	30

1 INLEIDING

1.1 Detailhandelsnota en plannen AM

In de vastgestelde Economische Visie van Hilversum is Kerkelanden aangeduid als een goed functionerend wijkwinkelcentrum waarin moet worden geïnvesteerd om de positie te behouden en de bediening van de consument te optimaliseren. AM heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld voor herontwikkeling en uitbreiding van winkelcentrum Kerkelanden. De visie van AM is gericht op het creëren van een nieuw hart voor de wijk. De visie van AM gaat uit van een uitbreiding van het huidige winkelcentrum met circa 2.450 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De argumenten van AM voor deze uitbreiding zijn:

- de kwaliteit van het stedenbouwkundige plan;
- het optimaal bedienen van de lokale consument;
- de fasering van de bouwactiviteiten;
- beperking verhuisbewegingen huidige winkeliers
- de financiële haalbaarheid van het plan.

In de uitwerkingsnota Detailhandel en Horeca is aangegeven dat de door de Raad van de gemeente Hilversum vastgestelde randvoorwaarden het uitgangspunt vormen voor de uitbreiding van winkelcentrum Kerkelanden.:

“In 2006 heeft Goudappel Coffeng onderzocht wat vanuit distributieplanologisch oogpunt een verantwoorde omvang en samenstelling van het voorzieningenaanbod in het winkelcentrum Kerkelanden is. Hieruit blijkt dat er binnen de bestaande koopstromen een uitbreiding mogelijk is van 1.350 m² winkelvloeroppervlakte voor de dagelijkse sector. Voor de niet-dagelijkse sector is er geen ruimte meer binnen de bestaande koopstromen. Beperkt kan er ook commerciële dienstverlening (max. 200 m²) komen.”

Het verschil tussen de beoogde uitbreidingsruimte in de plannen van AM en de middels de randvoorwaarden toegestane uitbreidingsruimte gebaseerd op het distributie planologisch onderzoek van Goudappel-Coffeng is voor AM aanleiding om een onderzoek uit te laten voeren naar de actuele uitbreidingsmogelijkheden vanuit zowel distributie planologisch perspectief als kwalitatief perspectief. Distributie planologisch onderzoek ontbeert namelijk een kwalitatieve analyse van het huidige aanbod van winkelloppervlak.

1.2 Doel en aanpak onderzoek

AM heeft DHV gevraagd om een kwantitatief en kwalitatief onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden van winkelcentrum Kerkelanden uit te voeren. Dit onderzoek dient een actueel inzicht te bieden in de uitbreidingsmogelijkheden van wijkwinkelcentrum Kerkelanden, rekening houdend met de positie van winkelcentrum Kerkelanden binnen de Hilversumse detailhandelstructuur.

Door de uitbreidingsmogelijkheden te bezien vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief worden twee verschillende methodes naast elkaar gebruikt. Dit betekent dat het onderzoek niet één uitkomst heeft. Het onderzoek levert een bandbreedte op waarbinnen de mogelijkheden voor Kerkelanden liggen

In onderhavige rapportage doen we verslag van de onderzoeksresultaten en conclusies.

In hoofdstuk 2 is het profiel en de positionering van wijkwinkelcentrum Kerkelanden bekeken.

In hoofdstuk 3 zijn op basis van actuele inzichten en beschikbare ruimtelijk-economische gegevens de uitbreidingsmogelijkheden van wijkwinkelcentrum Kerkelanden aangegeven.

In hoofdstuk 4 is winkelcentrum Kerkelanden vanuit een kwalitatieve invalshoek vergeleken met referentiecentra met een op hoofdlijnen vergelijkbaar verzorgingsgebied.

Hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijke effecten van de door AM beoogde vernieuwing van winkelcentrum Kerkelanden op de koopstromen en daarmee op de omzet van centra in Hilversum en directe omgeving.

Tenslotte zijn in hoofdstuk 6 de belangrijkste conclusies samengevat.

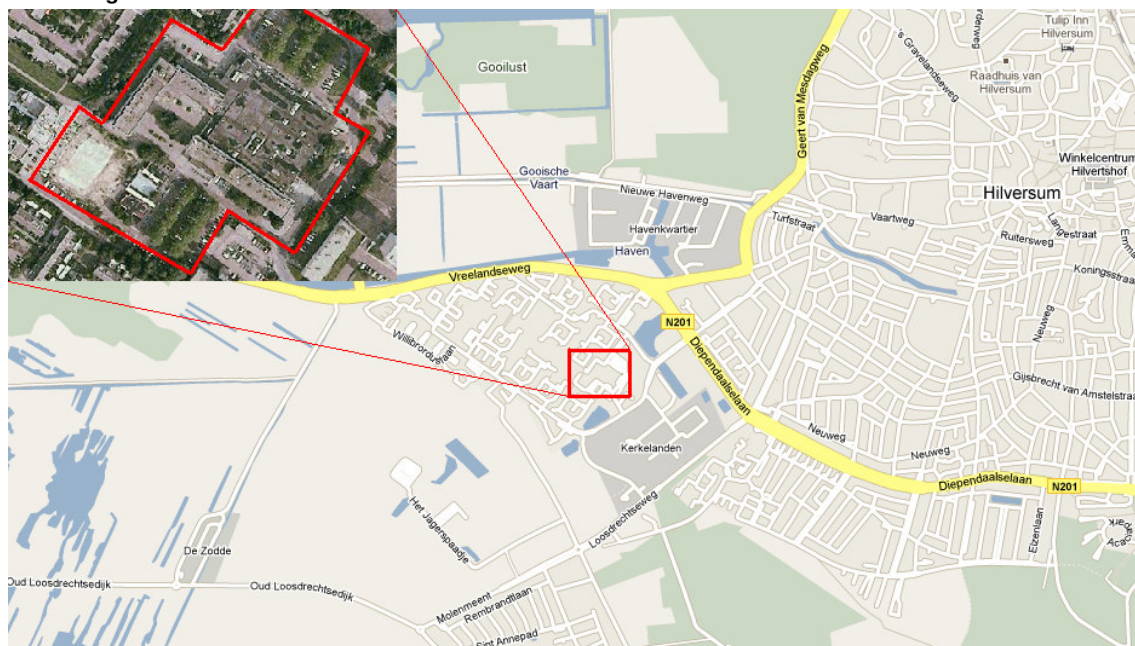
2 POSITIE KERKELANDEN IN DETAILHANDELSTRUCTUUR

2.1 Wijkcentrum met omvangrijk supermarktaanbod

Winkelcentrum Kerkelanden is gelegen in de wijk Kerkelanden aan de zuidwest zijde van Hilversum. Kerkelanden is naast winkelcentrum Seinhorst één van de twee wijkwinkelcentra in de gemeente Hilversum. Waar Seinhorst het belangrijkste boodschappencentrum is voor Hilversum oost, is Kerkelanden het voornaamste boodschappencentrum voor Hilversum zuidwest. Het accent ligt op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijks aanbod voor wat betreft frequent benodigde artikelen (boodschappen).

Winkelcentrum Kerkelanden is gebouwd in 1970 en is volgens de normen van vandaag de dag ruimtelijk-functioneel verouderd. Zoals aangegeven in de uitwerkingsnota Detailhandel en Horeca kent het winkelcentrum een gedateerde uitstraling, is de routing niet optimaal en de parkeercapaciteit onvoldoende voor de bovenwijkse functie.

Afbeelding 1 Locatie WC Kerkelanden in Hilversum



Bron: Google Maps, bewerking DHV

In winkelcentrum Kerkelanden zijn 26 bedrijven gevestigd. Het grootste deel (20 stuks) zijn detailhandelsvestigingen. Naast het detailhandelsaanbod zijn er 3 horecazaken en 3 ambachtelijke dienstverleners gevestigd.

Winkelcentrum Kerkelanden heeft volgens Locatus 4.595 m² winkelvloeroppervlakte. De Albert Heijn supermarkt is de belangrijkste trekker van winkelcentrum Kerkelanden en beschikt over bijna 2.000 m² wvo. Als tweede supermarkt is in Kerkelanden Lidl gevestigd. De vestiging van Lidl is verdeel over twee aparte winkeleenheden; een food vestiging van 500 m² en een non food vestiging van 300 m². Naast het supermarkt aanbod zijn er nog 6 speciaalzaken met food aanbod. Verder telt het winkelcentrum twee vestigingen met dagelijks aanbod (een DA-drogist en een apotheek) en negen vestigingen met niet dagelijks aanbod, waaronder Zeeman en Blokker.

2.2 Sterke positie in Hilversum zuidwest

In Hilversum zijn nauwelijks grote supermarkten gevestigd, de aanwezigheid van een grote AH aangevuld met een complementaire discount supermarkt geeft winkelcentrum Kerkelanden daarom een krachtige positie binnen Hilversum. Winkelcentrum Kerkelanden is primair een boodschappencentrum. In de omgeving van Kerkelanden zijn er meerdere centra met deels dezelfde functie:

- Hilversum centrum
- Gijsbrecht van Amstelstraat
- WC Heigalerij
- WC Chatham
- Centrum nieuw Loosdrecht
- Rading, Loosdrecht
- Meenthof, Kortehoef

De centra aan de oostzijde van Hilversum zoals Seinhorst bedienen vooral de consumenten die in dit deel van Hilversum wonen en concurreren niet met winkelcentrum Kerkelanden. De centra die wel met winkelcentrum Kerkelanden concurreren verschillen sterk in omvang, diversiteit en verzorgingsbereik. De concurrentiekracht ten opzichte van Kerkelanden wordt in belangrijke mate bepaald door het supermarktaanbod en het aanbod aan andere dagelijkse winkels. In vijf van de zeven centra is het supermarktaanbod beperkt. De Meenthof in Kortehoef en het centrum van Hilversum hebben wel redelijk veel supermarktaanbod. De Meenthof heeft twee supermarkten met een redelijk omvangrijk winkelvloeroppervlakte (Super de Boer 1.100 m² en Albert Heijn 850 m²). Het centrum van Hilversum heeft 5 supermarkten waarvan drie grote (Albert Heijn 1.900 m², Hoogvliet 1.300 m² en Dirk van de Broek 1.350 m²). Op basis van het totaal - supermarkt, grote diversiteit aan food speciaalzaken en persoonlijke verzorging - heeft ook de Gijsbrecht van Amstelstraat een ruim dagelijks aanbod. Dit evenwel in een omgeving die primair op recreatief winkelen is afgestemd. Alle andere centra zijn veel kleiner.

Tabel 1 Aanbod in concurrerende centra

Centrum	Supermarkt	Speciaalz. food	Persoonlijke verzorging	Mode en luxe	Vrije tijd	In/Om Huis	Detailhandel overig	Leegstand
WC Kerkelanden	2.455	418	134	678	124	461	325	
Gijsbrecht van Amstelstraat	378	1.196	843	2.929	1.409	2.390	712	1.995
WC Heigalerij	368	199		72		102		151
WC Chatham	601	25	93			18		73
Centrum Hilversum	5.689	2.544	2.904	41.418	9.158	20.576	2.056	7.701
Centrum nieuw Loosdrecht	671	99	391	172	94	581	128	163
Rading, Loosdrecht	820	70				693		
Meenthof, Kortehoef	1.934	213	482	564	65	483	0	150

Bron: Locatus april 2010, bewerking DHV¹

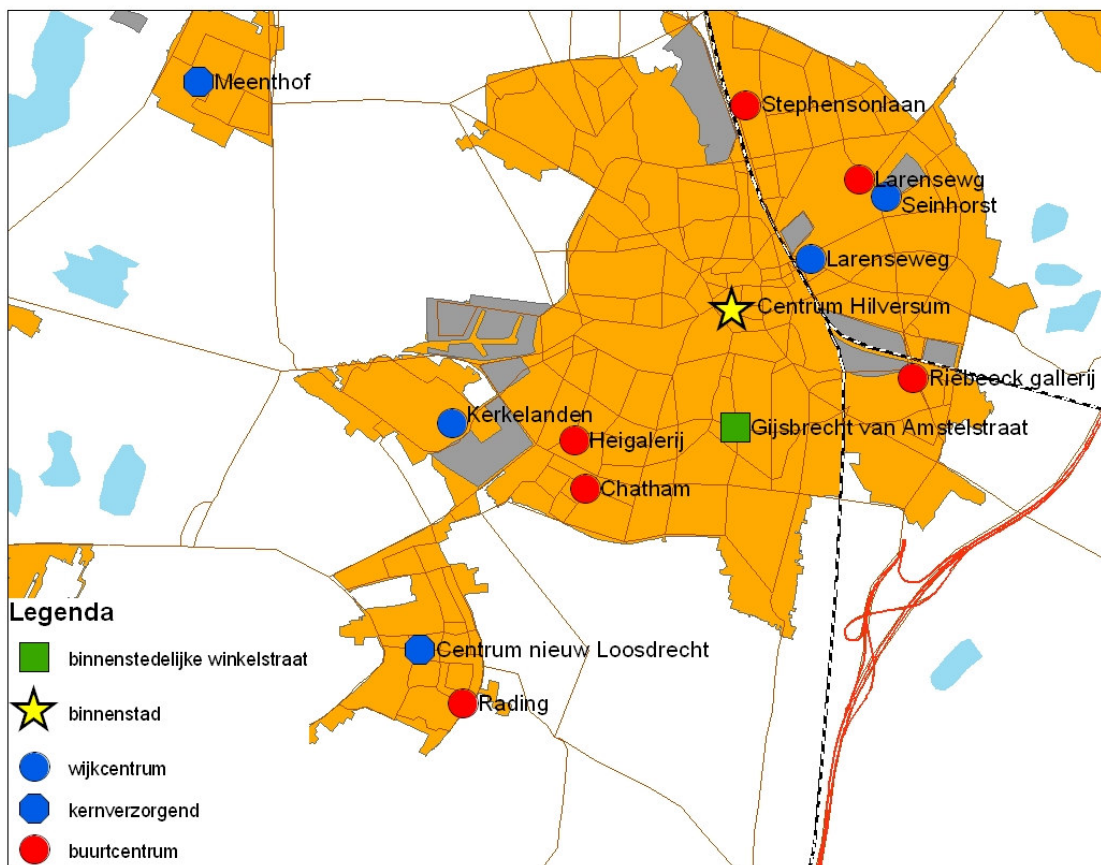
Op basis van omvang en diversiteit van het dagelijks aanbod kan worden gesteld dat De Meenthof, het centrum van Hilversum en de Gijsbrecht van Amstelstraat de belangrijkste concurrenten zijn van winkelcentrum Kerkelanden.

Sterk punt van Kerkelanden is naast het supermarktaanbod ook de fysieke mogelijkheid voor huidige en toekomstige parkeerfaciliteiten. Bij de drie concurrenten zijn de parkeermogelijkheden beperkter of sluiten ze minder direct aan op de entrees van het supermarktaanbod. Het profiel van de Gijsbrecht van Amstelstraat is duidelijk anders dan dat van Kerkelanden, waardoor het voor een deel ook andere consumenten groepen bedient dan winkelcentrum Kerkelanden. De Gijsbrecht van Amstelstraat is een

¹ Gegevens over het winkelaanbod zijn afkomstig van Locatus. De gehanteerde versie van de database is van april 2010. De gegevens in de database zijn veelal ouder, het grootste deel van de gegevens is van september 2009.

binnenstedelijke winkelstraat met beperkte parkeermogelijkheden en geen middelgrote supermarkten. Hierdoor is het niet een centrum waar consumenten naar toe gaan voor hun grote wekelijkse aankopen, maar meer een centrum waar enkele speciaalzaken gericht bezocht worden en een centrum waar aanvullend op aankopen bij grote supermarkten elders nog wat kleinere aankopen worden gedaan. Het centrum van Hilversum heeft wel grote supermarkten maar is qua profilering primair gericht op recreatief en modisch winkelen en qua bereikbaarheid/parkeren op deze functie toegerust. De Meenthof heeft een hoge parkeerdruk (parkeermogelijkheden voor ongeveer 150 auto's) en is daarnaast op basis van haar ligging maar voor een beperkt deel van het potentiële verzorgingsgebied van Kerkelanden een serieuze concurrent. Dit betekent dat Kerkelanden een goede uitgangspositie heeft voor een versterking van de positionering binnen haar verzorgingsgebied aan de zuidwest zijde van Hilversum.

Afbeelding 2 Winkelgebieden voor dagelijkse aankopen in Hilversum en Wijdmeren



Bron: Locatus, bewerking DHV

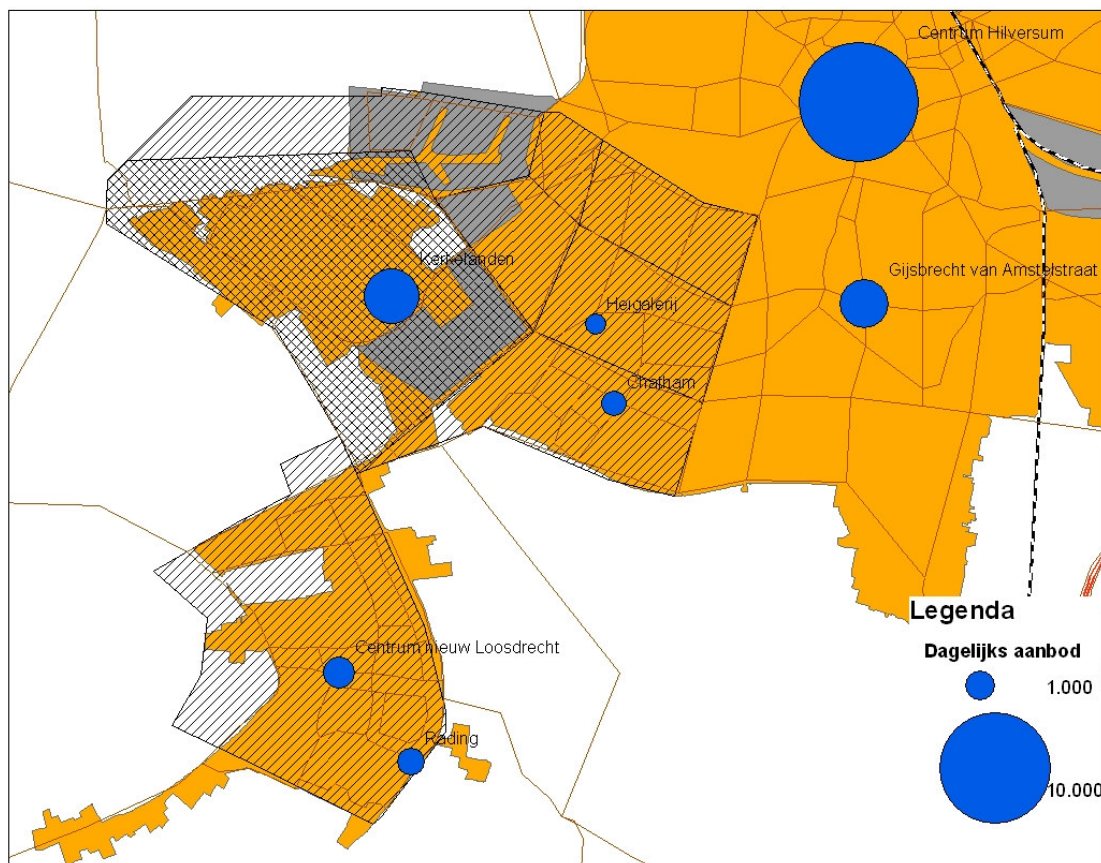
Kerkelanden is hét boodschappencentrum aan de westzijde van Hilversum. Winkelcentrum Kerkelanden trekt klanten uit Kerkelanden zelf, maar ook elders uit Hilversum en uit de gemeente Wijdmeren. Op basis van het koopstromenonderzoek Randstad uit 2004 kan geconcludeerd worden dat winkelcentrum Kerkelanden het belangrijkste boodschappencentrum is van bijna 14.000 consumenten uit zowel Hilversum (11.000) als Wijdmeren (3.000). Het is aannemelijk dat deze consumenten vooral afkomstig zijn uit de wijken rondom het winkelcentrum. Op basis van de locatie van alternatief aanbod en het totale aantal consumenten is een inschatting gemaakt van het verzorgingsgebied van winkelcentrum Kerkelanden.

Het primaire verzorgingsgebied van winkelcentrum Kerkelanden is de omliggende buurt, hier wonen 5.770 mensen. In dit gebied heeft winkelcentrum Kerkelanden een monopoliepositie voor dagelijkse aankopen en vermoedelijk een zeer fors marktaandeel (85%). In het aangrenzende secundaire verzorgingsgebied zijn naast winkelcentrum Kerkelanden ook alternatieve aankooplocaties aanwezig. De alternatieve aankooplocaties zijn op basis van de omvang van het aanbod echter minder aantrekkelijk dan winkelcentrum Kerkelanden. Ondanks de aanwezigheid van deze centra heeft Kerkelanden dus nog altijd een fors marktaandeel (~40%). Het secundaire verzorgingsgebied wordt begrensd door de fictieve lijn vanaf waar ander omvangrijk aanbod (Hilversum centrum, Meenthof) sneller te bereiken is, dan winkelcentrum Kerkelanden. In totaal wonen er 18.760 mensen in het secundaire verzorgingsgebied. Ongeveer 10% van de omzet in winkelcentrum Kerkelanden komt van buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Het demografische en sociaal-economische beeld van het verzorgingsgebied van winkelcentrum Kerkelanden laat een aantal andere elementen zien die van invloed zijn op de huidige en toekomstige marktmogelijkheden voor het winkelcentrum.

1. Opvallend aan Kerkelanden is het grote aandeel ouderen: 34% van de bevolking is 65 jaar of ouder. In de aangrenzende buurten varieert dit aandeel maar ligt het gemiddeld op 20%. Deze percentages liggen aanzienlijk hoger dan landelijk (15%), wat kan betekenen dat er meer vraag is naar voorzieningen die door ouderen bovengemiddeld worden gebruikt (bijvoorbeeld zorg).
2. Het CBS geeft voor de verschillende wijken/buurten in Hilversum geen informatie over het gemiddelde inkomen, maar over 2006 ligt het gemiddelde inkomen per hoofd van de Hilversumse bevolking 14% hoger (15.100 euro) dan landelijk (13.300 euro). Ook in de Loosdrecht ligt het gemiddelde inkomen per hoofd van de bevolking ruim boven het landelijke gemiddelde. Volgens opgave van de gemeente geldt dit ook voor het verzorgingsgebied van Kerkelanden. Dit betekent dat er vermoedelijk meer besteed wordt in de detailhandel dan het landelijke gemiddelde.

Afbeelding 3 Verzorgingsgebied Kerkelanden



Tabel 2 Aantal inwoners en leeftijdsopbouw per buurt

Buurt	Inwoners	0 tot 15	15 tot 25	25 tot 45	45 tot 65	65 en ouder
Kerkelanden	5.770	13	8	19	27	34
Havenkwartier	90	12	17	29	36	7
Het Rode Dorp	1.500	25	8	35	23	9
Zeveij	1.660	16	8	27	24	25
Schrijverskwartier	2.140	24	10	24	31	11
Staatsliedenkwartier	3.510	20	9	27	26	18
Zeeheldenkwartier	4.160	14	10	28	22	25
Nieuw-Loosdrecht	5.700	18	10	21	30	21
Totaal secundair	18.760	19	10	26	27	20

Bron: CBS Statline

Volgens Locatus kan winkelcentrum Kerkelanden worden getypeerd als een wijkwinkelcentrum. Een vergelijking van winkelcentrum Kerkelanden met het gemiddelde van alle wijkwinkelcentra in Nederland biedt een eerste inzicht in accenten en verschillen wat betreft de branchering. Het aanbod in het gemiddelde wijkwinkelcentrum in Nederland bestaat voor iets minder dan de helft uit levensmiddelen (supermarkten en foodspeciaalzaken). Kerkelanden beschikt met 63% van het winkelvloeroppervlakte verhoudingsgewijs over een ruim levensmiddelen aanbod. Aan de andere kant blijkt dat Kerkelanden over een beperkter aanbod aan persoonlijke verzorging en overig niet dagelijks aanbod beschikt dan landelijk in

dit type centra. Op basis van vergelijking met het landelijke gemiddelde kan gesteld worden dat Kerkelanden:

- of over veel levensmiddelen aanbod beschikt;
- of het aanbod aan persoonlijke verzorging en overig niet dagelijks aanbod beperkt is.

De later in dit rapport beschreven vergelijking met vijf referentiecentra laat zien dat het levensmiddelen aanbod niet zeer groot is. Dit betekent dat het aanbod aan persoonlijke verzorging en overig niet-dagelijks aanbod relatief gering is.

Tabel 3 Branchering gemiddelde wijkcentra in Nederland en Kerkelanden

	Wijkcentrum klein	Wijkcentrum groot	Kerkelanden
Levensmiddelen	51%	41%	63%
Persoonlijke verzorging	6%	7%	3%
Mode en Luxe	12%	21%	15%
Overig niet dagelijks	31%	31%	20%

Bron: Locatus, bewerking DHV

3 MARKTRUIMTE VOOR UITBREIDING

3.1 Huidige situatie

Om de theoretische marktruimte² te berekenen worden gegevens over de bevolkingsomvang, het gemiddelde besteedbare inkomen en de koopstromen gecombineerd met omzet kengetallen. Goudappel-Coffeng heeft in 2006 de theoretische marktruimte voor winkelcentrum Kerkelanden berekend aan de hand van koopstromen voor de gehele gemeente Hilversum. In tabel 4 zijn deze gegevens geactualiseerd aan de hand van de meest recente kengetallen. DHV kiest ervoor om theoretische marktruimte niet vanuit gemeenteperspectief te berekenen, maar vanuit buurt- en wijkperspectief. Dit om aan te sluiten bij de functie/verzorgingsgebied van Kerkelanden als wijkwinkelcentrum.

Tabel 4 Theoretische marktruimte Kerkelanden vanuit gemeenteperspectief

	Dagelijks		Niet dagelijks	
	Hilversum	Wijdmeren	Hilversum	Wijdmeren
Inwoners	84.573	23.403	84.573	23.403
Inkomenscorrectie	1,03	1,03	1,07	1,07
Omzet per hoofd	€ 2.210	€ 2.210	€ 2.690	€ 2.690
Binding	13%	12%	1,4%	1,2%
Bestedingen	€ 25.119.930	€ 6.416.469	€ 3.400.547	€ 806.569
Omzet per m ²	€ 6.855		€ 2.425	
Theoretische marktruimte	4.600		1.735	
Aanbod	3.007		1.588	
Resterende marktruimte	1.593		147	

Bron: CBS Statline, HBD, Goudappel-Coffeng, bewerking DHV

Tabel 5 Theoretische marktruimte Kerkelanden vanuit buurt- en wijkperspectief (primair/secundair)

	Dagelijks		Niet dagelijks	
	Kerkelanden	Secundair	Kerkelanden	Secundair
Inwoners	5.770	18.760	5.770	18.760
Inkomenscorrectie	1,03	1,03	1,07	1,07
Omzet per hoofd	€ 2.210	€ 2.210	€ 2.690	€ 2.690
Binding	85%	40%	10%	4%
Bestedingen	€ 11.205.676	€ 17.144.947	€ 1.657.161	€ 2.155.171
Toevloeiing	10%		10%	
Omzet totaal	€ 31.500.693		€ 4.235.925	
Omzet per m ²	€ 6.855		€ 2.425	
Theoretische marktruimte	4.595		1.747	
Aanbod	3.007		1.588	
Resterende marktruimte	1.588		159	

Bron: CBS Statline, HBD bewerking DHV

² We spreken van de "theoretische" marktruimte om te benadrukken dat de marktruimte bepaald wordt aan de hand van een rekenmodel. Dit rekenmodel tracht de werkelijke marktruimte zoveel mogelijk te benaderen, maar is een theoretische benadering en geen absolute waarheid. De toevoeging "theoretische" is bedoeld om dit te benadrukken en te voorkomen dat de marktruimte gehanteerd wordt als hard handhavingskader.

Uit de theoretische marktruimte blijkt dat het dagelijks aanbod op winkelcentrum Kerkelanden zeer goed functioneert. De berekende omzet in het centrum biedt op basis van de huidige koopstromen (gebaseerd op de situatie in 2004) en de normatieve omzet per m² nog ruimte voor circa 1.600 m² vwo dagelijks aanbod. De omzet per m² is voor het niet dagelijkse aanbod nagenoeg gelijk aan de landelijke kengetallen, wat betekent dat de theoretische marktruimte voor uitbreiding van het niet dagelijkse aanbod op basis van de huidige koopstromen met circa 150 m² vwo beperkt is.

3.2 Toekomstige situatie

In de huidige situatie is er voor winkelcentrum Kerkelanden nog theoretische marktruimte voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod. Deze marktruimte is gebaseerd op een goed functioneren en een stevig draagvlak, hetgeen tot uitdrukking komt in de huidige koopstromen. De toekomstige mogelijkheden voor Kerkelanden zijn afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van de koopstromen.

De verwachting is dat de bevolkingsomvang de komende jaren niet of nauwelijks zal wijzigen. Er zijn een aantal kleine woningbouwplannen in de wijk Kerkelanden met in totaal ongeveer 140 woningen. De groei van de bevolking die dit met zich meebrengt wordt op de middellange termijn waarschijnlijk grotendeels gecompenseerd door de voortschrijdende gezinsverdunding. Wij gaan er van uit dat de bevolkingsomvang niet wijzigt.

Wijzigingen in koopstromen zijn het gevolg van veranderende consumentenvoorkeuren maar ook van veranderingen in de attractiviteit en concurrentiepositie van winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Voor dit onderzoek uitsluitend gekeken naar veranderingen in het detailhandelsaanbod. Aan de hand van gegevens van de gemeente Hilversum en de gemeente Wijdmeren hebben we gekeken naar bestaande uitbreidingsplannen.

In de uitwerkingsnota detailhandel en horeca van de gemeente Hilversum zijn een aantal mogelijke uitbreidingen van het winkelaanbod benoemd. Naast Kerkelanden gaat het om de Zuiderkerk locatie aan de Gijsbrecht van Amstelstraat en de plannen voor het stationsgebied. Van de plannen voor het Stationsgebied gaat geen concurrerende werking uit voor Kerkelanden. De detailhandelsplannen betreffen uitsluitend enkele kleinschalige winkels (traffic functie). De plannen voor de Zuiderkerk locatie zijn nog onduidelijk. De plannen om een middelgrote supermarkt en parkeergelegenheden te realiseren zijn niet haalbaar gebleken. De gemeente heeft aangegeven zich nog te oriënteren op de mogelijkheden. Aangezien er geen duidelijkheid is over de invulling van deze locatie gaan wij er in de conclusies van dit rapport van uit dat er geen effecten optreden op de concurrentiepositie van Kerkelanden. Om toch een indicatie te geven van de mogelijke effecten is in een box in paragraaf 5.2 globaal aangegeven welke effecten wij verwachten wanneer er op de Zuiderkerk locatie wel een supermarkt en parkeergelegenheden komen. Voor de buurtcentra Heijgalerij en Chatham zijn geen concrete plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod. In de detailhandelstructuurvisie van de gemeente Wijdmeren is aangegeven dat de supermarkt in het centrum van Loosdrecht wil uitbreiden van 670 m² naar 1.300 m² vwo. De Super de Boer aan de Nootweg verdwijnt en maakt plaats voor een grotere C1000. Deze uitbreiding vindt in 2010 plaats.

3.3 Marktruimte voor Kerkelanden

Met de in de uitwerkingsnota Detailhandel en Horeca bedoelde investeringen in vernieuwing en uitbreiding van Kerkelanden krijgt de attractiviteit van het centrum een stevige impuls. De rol van belangrijkste winkelcentrum voor dagelijkse en semi-dagelijkse aankopen binnen de eigen buurt (primair verzorgingsgebied) en ook voor andere woongebieden aan de westkant van Hilversum (incl. Loosdrecht) wordt hiermee sterker. Hierdoor zullen de koopstromen wijzigen. In welke mate dat gebeurt is primair

afhankelijke van omvang en aard van de herontwikkeling en kwaliteitstoevoeging in winkelcentrum Kerkelanden.

Wij gaan uit van een scenario waarbij versterking van het wijkcentrumconcept centraal staat. Dit betekent naast verbetering van de uitstraling, routing en parkeermogelijkheden ook het toevoegen van zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Voor de uitbreiding van het aanbod zijn wij uitgegaan van de maximumvariant uit de vergelijking met de referentiecentra (zie hoofdstuk 4).

Wij verwachten in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector een toename van de binding. In de dagelijkse sector verwachten wij een toename van de binding met 4 tot 8 procentpunten. In de niet-dagelijkse sector is het aanbod nu beperkt. Afhankelijk van de toevoeging van specifieke branches die thuishoren in een attractief wijkcentrumconcept verwachten wij een toename van de binding met 3 tot 7 procentpunten in het primaire verzorgingsgebied en 1 tot 3 procentpunten in het secundaire verzorgingsgebied.

Tabel 6 Binding aan winkelcentrum Kerkelanden

		Huidig	Na vernieuwing
Dagelijks	Kerkelanden	85%	85%
	Secundair	40%	44 - 48%
Niet dagelijks	Kerkelanden	10%	13 - 17%
	Secundair	4%	5 - 7%

Een investering in uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het brancheprofiel van wijkwinkelcentrum Kerkelanden vergroot de economische basis van dit centrum binnen het primaire en secundaire marktgebied. De theoretische marktruimte voor detailhandel loopt op van ongeveer 1.600 m² wvo in de huidige situatie tot ongeveer 3.000 m² wvo in de toekomst.

Een toename van de binding zoals beschreven onder dit scenario levert in de dagelijkse sector een toename van de theoretische marktruimte op van circa 400 m² wvo (in de huidige situatie is er al een marktruimte van ongeveer 1.600 m² wvo). In de niet dagelijkse sector neemt de marktruimte toe met ongeveer 1.000 m² wvo.

Tabel 7 Theoretische marktruimte winkelcentrum Kerkelanden na uitbreiding

	Dagelijks		Niet dagelijks	
	Kerkelanden	Secundair	Kerkelanden	Secundair
Inwoners	5.770	18.760	5.770	18.760
Inkomenscorrectie	1,03	1,03	1,07	1,07
Omzet per hoofd	€ 2.210	€ 2.210	€ 2.690	€ 2.690
Binding	85%	44%-48%	13%-17%	5%-7%
Bestedingen	€ 11 M	€ 19 M - 21 M	€ 2,1 M - 2,8 M	€ 2,7 M - 3,8 M
Toevloeiing	10%		10%	
Omzet totaal	€ 33 M - 35 M		€ 5,4 M - 7,3 M	
Omzet per m ²	€ 6.855		€ 2.425	
Theoretische marktruimte	4.900 - 5.200		2.200 - 3.000	
Aanbod	3.007		1.588	
Resterende marktruimte	1.900 - 2.200		600 - 1.400	

4 CENTRA MET VERGELIJKBARE KENMERKEN

Om het winkelaanbod op winkelcentrum Kerkelanden in perspectief te kunnen plaatsen is het centrum vergeleken met 5 andere wijkcentra. De vijf referentiecentra zijn gekozen op basis van de omvang van het verzorgingsgebied (primair en secundair marktgebied) en de demografische samenstelling van het verzorgingsgebied. De volgende centra zijn geselecteerd (zie verder bijlage 2):

- Heksenwiel, Breda
- Kopermolen, Leiden
- Kleine Loo, Den Haag
- Bieshof, Dordrecht
- Ridderhof, Alphen a/d Rijn

Het verzorgingsgebied van Kerkelanden telt ongeveer 24.500 inwoners. De vijf referentiecentra bedienen tussen de 13.000 en de 27.000 inwoners. Op hoofdlijnen is de omvang van het verzorgingsgebied van de referentiecentra vergelijkbaar met dat van Kerkelanden. Niet alleen de omvang van de verzorgingsgebieden is redelijk vergelijkbaar ook het gemiddelde inkomen is dit. In al deze marktgebieden is het gemiddelde inkomen bovengemiddeld, net zoals bij Kerkelanden.

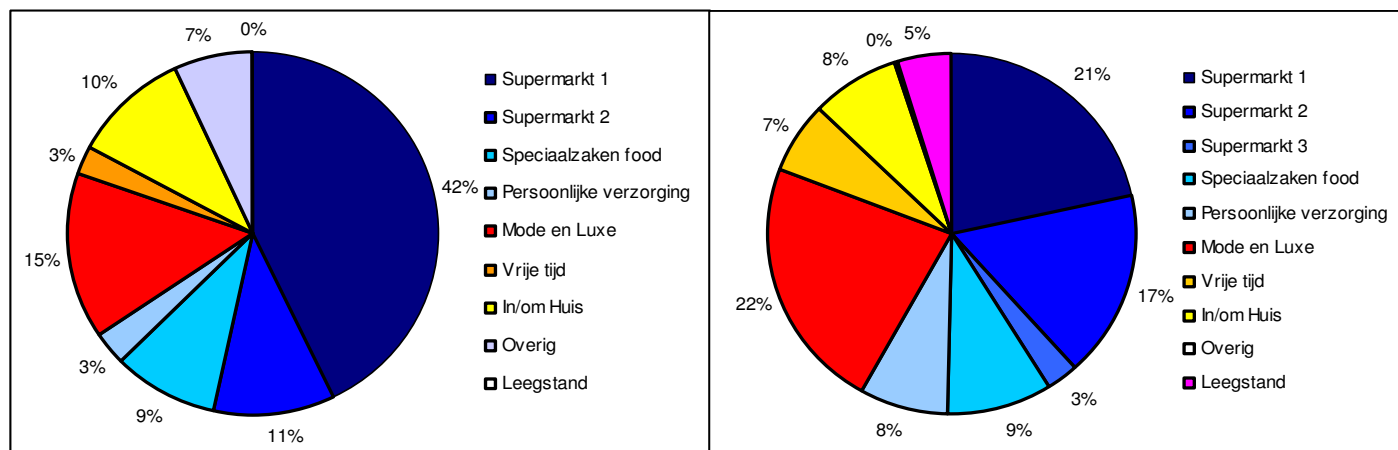
4.1 Vergelijking totale aanbod en branchesamenstelling

In totaal is er in winkelcentrum Kerkelanden in de dagelijkse sector 3.000 m² vwo. Het dagelijkse aanbod bij de referentiecentra varieert van 3.000 tot 4.500 m² vwo. In de niet-dagelijkse sector is er in winkelcentrum Kerkelanden in totaal 1.600 m² vwo. Het niet-dagelijkse aanbod bij de referentiecentra varieert van 1.100 tot 3.600 m² vwo. In zowel de dagelijkse als de niet dagelijkse sector is de omvang van het aanbod in winkelcentrum Kerkelanden kleiner dan het gemiddelde van de referentiecentra. Ten opzichte van de referentiecentra beschikt winkelcentrum Kerkelanden over:

- een ruim aandeel supermarktaanbod;
- een beperkt aandeel aan Persoonlijke verzorging;
- een beperkt aandeel Mode en Luxe;
- een beperkte aandeel Vrije tijd;
- een omvangrijke aandeel Detailhandel overig.

Opvallend is verder het ontbreken van leegstand bij winkelcentrum Kerkelanden.

Abbeelding 4 Samenstelling aanbod op Kerkelanden (links) en het gemiddelde van de referentiecentra (rechts)



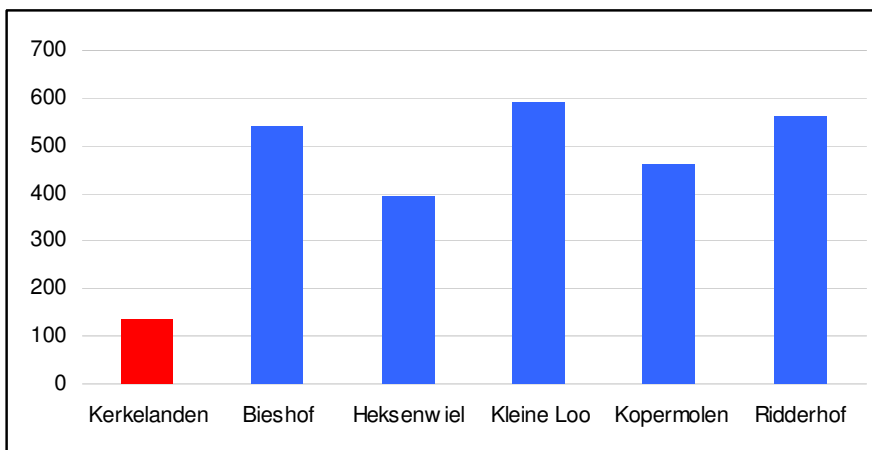
Bron: Locatus, bewerking DHV

4.2 Aanbod dagelijks ten opzichte van referentiecentra

Het dagelijkse aanbod vormt een relatief groot deel van het totale aanbod in winkelcentrum Kerkelanden. Uit een vergelijking met de referentiecentra blijkt dat het aanbod niet in alle branches even omvangrijk is en er nog mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod.

Het meest opvallende aan het dagelijkse aanbod in winkelcentrum Kerkelanden is het beperkte aanbod aan persoonlijke verzorging (drogisten/apotheken). In winkelcentrum Kerkelanden is de DA gevestigd in een winkel met een wvo van 95 m² en apotheek Kerkelanden met een wvo van 39 m². In de vijf referentiecentra is gemiddeld ruim 500 m² aan winkels in de persoonlijke verzorging. Kerkelanden heeft bijna 400 m² wvo minder aanbod dan het gemiddelde van de referentiecentra. Een uitbreiding van het aanbod met 350 m² tot 450 m² is passend bij een wijkcentrum met het verzorgingsgebied van winkelcentrum Kerkelanden.

Afbeelding 5 Aanbod persoonlijke verzorging per centrum



Bron: Locatus, bewerking DHV

Wat verder opvalt is dat de tweede supermarkt op Kerkelanden zeer klein is. Alle referentiecentra hebben minimaal twee supermarkten. De kleinste supermarkt bij de referentiecentra is meestal ongeveer 1.000 m² wvo. Het supermarkt deel van de Lidl op Kerkelanden is nog geen 500 m². Een moderne supermarkt heeft over het algemeen een winkelvloeroppervlakte van 1.000 - 1.250 m² wvo. Een uitbreiding van de 2^e supermarkt met 500 - 750 m² wvo ligt op basis hiervan voor de hand.

Kerkelanden heeft 6 dagelijkse speciaalzaken met een gezamenlijk wvo van 400 m². In de referentiecentra zijn dit er gemiddeld 9 met 600 m² wvo. Het beperktere aanbod op Kerkelanden is te verklaren doordat de referentiecentra soms meerdere speciaalzaken in dezelfde branche hebben of speciaalzaken hebben die in winkelcentrum Kerkelanden ontbreken. Voorbeelden van ontbrekende speciaalzaken zijn een tabak/lektuurzaak en een toko. Op basis van het aanbod in winkelcentrum Kerkelanden en in de referentiecentra lijkt een geringe uitbreiding van de reeds gevestigde speciaalzaken en een eventuele toevoeging van ontbrekende speciaalzaken goed mogelijk. Hierbij gaat het in totaal om tussen de 150 en de 200 m² wvo.

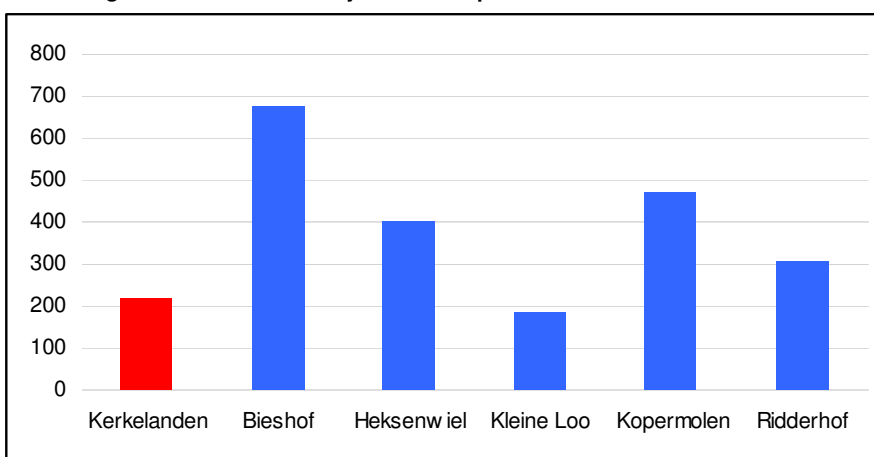
Geconcludeerd kan worden dat voor winkelcentrum Kerkelanden op basis van de vergelijking met de referentiecentra een uitbreiding van het dagelijkse aanbod met 1.000 m² a 1.400 m² wvo past.

4.3 Aanbod niet-dagelijks ten opzichte van referentiecentra

Het aandeel van niet-dagelijkse goederen in winkelcentrum Kerkelanden is beperkt. Uit een vergelijking met de referentiecentra blijkt dat het aanbod in winkelcentrum Kerkelanden in verschillende branches fors achterblijft.

In zowel winkelcentrum Kerkelanden als in alle vijf de referentiecentra is de Blokker de aanbieder van huishoudelijke artikelen. De Blokker op Kerkelanden is echter veel kleiner dan de winkels bij de referentiecentra. De Blokker op Kerkelanden is iets meer dan 200 m² wvo. Gemiddeld is dit in de referentiecentra 400 m² wvo. Gesteld kan worden dat een uitbreiding van de Blokker met 150 m² tot 250 m² wvo gerechtvaardigd is voor een wijkcentrum met het verzorgingsgebied van Kerkelanden.

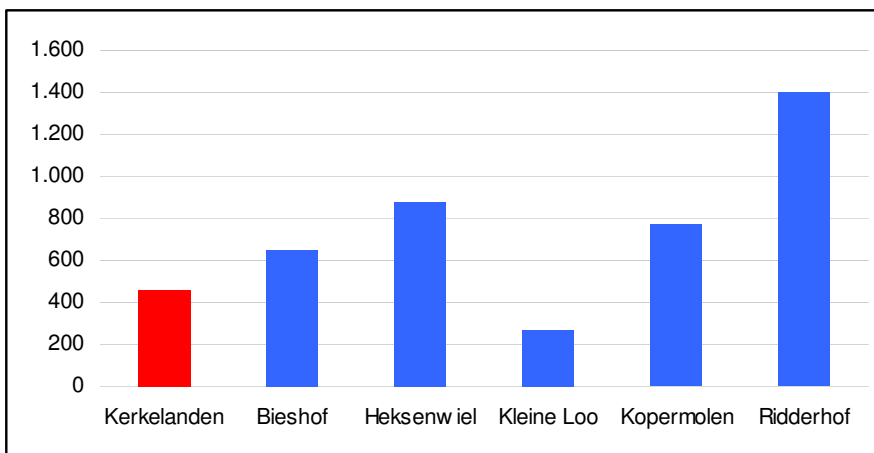
Afbeelding 6 Aanbod huishoudelijke artikelen per centrum



Bron: Locatus, bewerking DHV

In winkelcentrum Kerkelanden is een kleine specialist in hoortoestellen gevestigd (35 m² wvo), maar geen optiekzaak. Hiermee onderscheidt Kerkelanden zich van alle vijf de referentiecentra. In al deze centra is een optiekzaak gevestigd. Een optiekzaak is in de referentiecentra gemiddeld 70 m² wvo. Toevoegen van een optiekzaak aan Kerkelanden lijkt passend bij de functie van het centrum, zeker gezien het grote aantal ouderen dat in de buurt woont.

Winkelcentrum Kerkelanden is de locatie van drie zaken met gezamenlijk ruim 450 m² wvo modisch aanbod, waaronder een Zeeman. In de referentiecentra zijn dit er gemiddeld 6 met bijna 800 m² wvo. Tussen de vijf referentiecentra zit vrij veel variatie. Desondanks lijkt een uitbreiding van het modische aanbod met 200 m² tot 350 m² wvo passend bij een wijkcentrum met het verzorgingsgebied van Kerkelanden.

Afbeelding 7 Aanbod Mode & kleding en Schoenen & lederwaren per centrum

Bron: Locatus, bewerking DHV

Er zijn drie branches in de niet-dagelijkse sector waar het aanbod op Kerkelanden duidelijk geringer is dan in de vijf referentiecentra. Het huishoudelijk aanbod is beperkt, er is geen optiek zaak en er het modische aanbod is beperkt. Hierbij past een metrage tussen de 400 m² en de 700 m² wvo

Naast branches die in alle wijkcentra vertegenwoordigd zijn, zijn er ook verschillende branches waarin het ene centra wel aanbod heeft en het andere niet. Zo heeft Kerkelanden veel overig aanbod en woninginrichting aanbod. Bij andere centra kan dit een Doe-Het-Zelf zaak of een Bruin en witgoed zaak zijn. Dit type zaken is geen onderdeel van de standaard samenstelling van een wijkcentrum. Wel zijn er een aantal branches die in een groot aantal centra voorkomen en die tot op zekere hoogte passen bij de boodschappenfunctie van het wijkcentrum. Zo hebben vier van de vijf referentiecentra een rijwielenhandel, drie van de vijf een sportzaak, twee van de vijf een speelgoedwinkel en twee van de vijf een klein warenhuis (van circa 400 m²: Hema). Dit zijn geen functies die noodzakelijk zijn maar wel passen bij het gemakconcept en het semi-dagelijkse profiel duidelijk versterken. Een versterking van winkelcentrum Kerkelanden met winkels behorende bij deze branches vraagt om een uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte met ongeveer 800 m² wvo.

4.4 Aanbod voorzieningen ten opzichte van referentiecentra

Winkelcentrum Kerkelanden heeft ten opzichte van de referentiecentra een beperkt aanbod aan niet detailhandelsfuncties. Financiële en particuliere dienstverlening zijn niet aanwezig en het horeca en ambachten aanbod is beperkter dan bij de referentiecentra. Er zijn een viertal financiële en particulier diensten die op Kerkelanden ontbreken en bij de meeste van de referentiecentra wel aanwezig zijn:

- Postkantoor/postagentschap 3 van de 5
- Makelaardij 3 van de 5
- Reisbureau 3 van de 5
- Stomerij 4 van de 5

Gezien het grote aantal ouderen in het verzorgingsgebied van winkelcentrum Kerkelanden zijn er in theorie goede mogelijkheden voor de realisatie van zorg gerelateerde functies. In de wijk zijn echter al een huisartsenmaatschappij, fysiotherapeuten en een tandarts gevestigd. In het kader van deze studie is niet gekeken of het wenselijk is om dit aanbod uit te breiden.

4.5 Conclusies kwalitatieve vergelijking

Bezien vanuit het perspectief van een krachtig en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum is het aanbod van winkelcentrum Kerkelanden in een aantal branches beperkter dan bij vergelijkbare centra. Een attractief wijkcentrum beschikt in de dagelijkse sector over minimaal twee volwaardige supermarkten, een ruim aanbod aan persoonlijke verzorging en een volledig aanbod aan food speciaalzaken. Om Kerkelanden op deze punten op het zelfde niveau te krijgen als de referentiecentra is in de dagelijkse sector een uitbreiding van 1.000 tot 1.400 m² wvo noodzakelijk.

In de niet-dagelijkse sector verschilt het aanbod tussen wijkcentra aanzienlijk. Een aantal branches behoort echter tot het standaardaanbod in een wijkcentrum. Hiertoe behoren onder andere een ruime winkel met huishoudelijke artikelen, een optiekzaak en meerdere kleding en modezaken. In deze drie branches is het aanbod in winkelcentrum Kerkelanden relatief beperkt. Om Kerkelanden op deze punten op het zelfde niveau te krijgen als de referentiecentra is in de niet-dagelijkse sector een uitbreiding van 400 tot 700 m² wvo noodzakelijk. Naast deze branches die behoren tot het standaard aanbod in een wijkcentrum zijn er ook een aantal branches die je niet in ieder wijkcentrum vindt, maar er wel goed passen. Dit zijn bijvoorbeeld een sportzaak, een speelgoedwinkel, een rijwielhandel en een klein warenhuis. Om ook in (enkele of al) deze branches een volwaardig aanbod te krijgen dient winkelcentrum Kerkelanden met 300 tot 800 m² wvo uit te breiden.

Deze drie typen aanbod samennemend is op basis van de vergelijking met de referentiecentra in de huidige situatie een uitbreiding van het aanbod met 1.700 tot 2.900 m² wvo gepast.

De uitbreidingsmogelijkheden opgeteld bij het huidige winkelvloeroppervlakte van winkelcentrum Kerkelanden laten zien dat de omvang van het winkelcentrum tussen de 6.300 m² en de 7.500 m² wvo kan worden. Hiermee wordt het centrum groter dan het gemiddelde van de referentiecentra (6.200 m² wvo). In het maximale scenario wordt Kerkelanden iets groter dan het grootste referentiecentrum (Kopermolen, 7.200 m² wvo). Hierbij moet aangetekend worden dat we vergelijken op basis van de huidige situatie. Het is aannemelijk dat er ook bij de referentiecentra nog wensen/plannen zijn voor uitbreiding van het aanbod. Wanneer deze uitgevoerd worden zullen de centra qua omvang naar elkaar toe groeien. Daarnaast is het logisch dat winkelcentrum Kerkelanden met de geschetste uitbreidingsmogelijkheden groter wordt dan de andere centra, aangezien er een centrum wordt gerealiseerd met in alle branches een compleet aanbod. Bij de referentiecentra zijn er altijd wel enkele branches waar het aanbod iets achterblijft. Voor een attractief en toekomstbestendig centrum moet een volledig aanbod in alle branches echter wel het streven zijn.

Tabel 8 Uitbreidingsmogelijkheden winkelcentrum Kerkelanden op basis van referentiecentra

Branche	Minimaal	Maximaal
Supermarkten	500	750
Drogist/apotheek	350	450
Speciaalzaken	150	200
Dagelijks	1.000	1.400
Huishoudelijk	150	250
Optiek	50	100
Kleding en mode	200	350
Overig niet-dagelijks:		
Sport, speelgoed, rijwielen, klein warenhuis	300	800
Niet-dagelijks	700	1.500
Totaal	1.700	2.900

5 EFFECTEN PLANNEN AM OP ANDERE CENTRA

5.1 Verschuivingen in de koopstromen

AM heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld voor winkelcentrum Kerkelanden. AM wil de aantrekkelijkheid van het centrum op een aantal manieren vergroten. In de ontwikkelingsvisie is een programma opgenomen ten aanzien van het toekomstige winkelcentrum. Het programma voorziet ten opzichte van de huidige Locatus gegevens in een uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte met 2.475 m².

Tabel 9 Uitbreidingsplannen AM in verhouding tot huidige aanbod³

	Locatus	AM - Nieuw	Uitbreiding
Dagelijks	3.007	4.570	1.563
Niet-dagelijks	1.588	1.600	12
Te verhuren	0	900	900
Totaal	4.595	7.070	2.475
Horeca	nvt	350	
Dienstverlening	nvt	780	

Bron: Locatus, AM

De vernieuwing van Kerkelanden bestaat niet alleen uit uitbreiding van het winkelaanbod. Het centrum wordt op een andere manier ingericht waardoor de routing verbeterd. Ook wordt het parkeren anders ingericht en komen er meer parkeerplaatsen. Op dit moment zijn er 368 parkeerplaatsen in het gebied verspreid over meerdere locaties. Door herinrichting van de huidige parkeerterreinen en de aanleg van een nieuw groot parkeerterrein kunnen er naar verwachting 478 openbare maaiveld parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het totale aantal openbare parkeerplaatsen neemt met ruim 100 plaatsen toe. Dit is een belangrijke impuls voor de aantrekkelijkheid van Kerkelanden als boodschappencentrum.

De verwachting is dat na uitvoering van de plannen van AM de binding aan winkelcentrum Kerkelanden toeneemt. Behalve een vergroting van koopkrachtbinding in het eigen verzorgingsgebied leert de ervaring dat investeren in attractiviteit ook effect heeft op de oriëntatie van verder weg (tertiaire marktgebied). De investeringen in winkelcentrum Kerkelanden zijn gericht op vergroting van gemak, compleetheid en bereikbaarheid in dagelijks en semi-dagelijks aanbod. Consumenten zijn voor dit type aanbod zeer gevoelig voor afstand en nabijheid. Een sterke toename van de toevloeiing uit het tertiaire marktgebied valt dan ook niet te verwachten. Wij verwachten dat de toename van de toevloeiing gelijke tred houdt met de toename van de binding. Dit betekent dat de economische impact van de vernieuwing van winkelcentrum Kerkelanden vooral merkbaar zal zijn bij de winkelgebieden die in de huidige situatie al veel consumenten uit het verzorgingsgebied van Kerkelanden bedienen.

Onze verwachting is dat na uitvoering van de plannen van AM de koopkrachtbinding voor dagelijkse goederen in het secundaire verzorgingsgebied zal toenemen met maximaal 8 procentpunten. Voor niet dagelijkse goederen is de toename afhankelijk van de invulling en completering van de branchering. Bij een attractieve completering van het dagelijkse en niet-dagelijks gemaksaanbod verwachten wij voor niet

³ In de ontwikkelingsvisie van AM zijn gegevens opgenomen over het huidige aanbod in winkelcentrum Kerkelanden. Deze gegevens wijken iets af van de gegevens van Locatus. Het voornaamste verschil is dat Locatus de non food vestiging van Lidl rekent tot de branche detailhandel overig terwijl AM deze schaart onder het supermarktaanbod.

dagelijkse goederen zowel een toename van de binding in het primaire verzorgingsgebied (max. 5 procentpunten) als een toename in het secundaire verzorgingsgebied (max. 2 procentpunten).

Tabel 10 Binding aan winkelcentrum Kerkelanden

		Huidig	Maximaal
Dagelijks	Kerkelanden	85%	85%
	Secundair	40%	48%
Niet dagelijks	Kerkelanden	10%	15%
	Secundair	4%	6%

Vanuit dit gegeven proberen we navolgend een effectenbeeld te schetsen voor andere winkelgebieden in Hilversum en Loosdrecht. Daarbij moet worden vermeld dat er met uitzondering van Loosdrecht centrum volgens recente informatie (april-mei 2010) geen plannen op stapel staan die de aantrekkelijkheid van deze centra zullen veranderen.

Door de uitbreiding van het aanbod, verbetering van de parkeermogelijkheden en verbetering van de uitstraling neemt de relatieve concurrentiepositie ten opzichte van andere centra toe. Dit betekent dat een aantal consumenten hun aankooplocatie gaat heroverwegen. Vooral centra met een sterk dagelijks (supermarkt) en gemaksaanbod zullen hiervan effect ondervinden. Het centrum van Hilversum heeft momenteel het meest volledige en attractieve aanbod voor dagelijkse en gemakartikelen. Het ligt voor de hand dat vooral consumenten die nu hier hun dagelijkse aankopen doen, gaan overwegen om dit (deels) in het vernieuwde winkelcentrum Kerkelanden te doen. Op het totaal van alle consumenten die het centrum bezoeken gaat het echter om een kleine groep. Voor de Gijsbrecht van Amstelstraat zal het effect nog kleiner zijn. De Gijsbrecht heeft een aanbod met een duidelijk ander profiel dan Kerkelanden. Zoals eerder aangegeven is door het ontbreken van een grote supermarkt en goede parkeermogelijkheden de Gijsbrecht niet een centrum waar consumenten naar toe gaan voor hun grote wekelijkse aankopen, maar meer een centrum waar enkele speciaalzaken gericht bezocht worden en een centrum waar aanvullend op aankopen bij grote supermarkten elders nog wat kleinere aankopen worden gedaan. Versterking van het (huidige) profiel van Kerkelanden zal dan ook niet veel consumenten wegtrekken bij de Gijsbrecht van Amstelstraat. Voor de kleine buurtcentra (Heigallerij en Chatham) zal het effect minimaal zijn. Kerkelanden is in de huidige situatie al veel aantrekkelijker dan deze twee centra, door de vernieuwing zal dit nauwelijks veranderen. In de huidige situatie is het supermarktaanbod op deze locaties beperkt en zijn de parkeermogelijkheden zeer beperkt. Het zijn niet centra waar je (met de auto) naar toe gaat voor je weekaankopen, maar centra die als aanvulling op de grotere supermarkten functioneren. Deze functie blijft ook na uitbreiding van winkelcentrum Kerkelanden behouden. De afweging om Kerkelanden of één van deze twee buurtcentra te bezoeken zal dan ook niet wijzigen. Het aantal bezoekers van deze centra neemt niet af doordat Kerkelanden aantrekkelijker wordt.

Zoals bovenstaand aangegeven verwachten wij dat een krachtig en attractief wijkwinkelcentrum Kerkelanden meer balans brengt in de boodschappenstructuur binnen Hilversum, en in dat kader iets afhaalt van de oriëntatie op dagelijks (supermarkten) in Hilversum Centrum. Deels gebeurt dit doordat winkels tegen hun eigen formule gaan concurreren. Zo is de AH de grootste supermarkt in het centrum van Hilversum. Wanneer het centrum (supermarkt)klanten verliest aan Kerkelanden (o.a. aan de AH) vindt er dus deels een verschuiving plaats van de AH in het centrum naar de AH op Kerkelanden. Daarnaast verwachten we dat het aantal consumenten in het verzorgingsgebied van Kerkelanden dat de Gijsbrecht van Amstelstraat bezoekt een fractie zal afnemen (-1 procentpunt).

In het kielzog van dagelijks verwachten we voor de niet-dagelijkse sector dat consumenten uit het verzorgingsgebied van Kerkelanden wat vaker kiezen voor Kerkelanden in plaats van Hilversum Centrum

en de Gijsbrecht van Amstelstraat. Dit geldt echter niet voor het gehele niet-dagelijkse aanbod, maar uitsluitend voor gemaksaankopen en semi-dagelijkse aankopen (oa Blokker en Zeeman) waarbij nabijheid en combinatiebezoek met dagelijkse aankopen een belangrijke rol spelen. De effecten gaan in z'n geheel voorbij aan het recreatieve en shopping gebeuren in Hilversum Centrum. Om die reden zal ook het effect op de Gijsbrecht van Amstelstraat zeer beperkt zijn.

Tabel 11 Geschatte binding primaire en Hilversumse deel secundaire verzorgingsgebied Kerkelanden

	Dagelijks - secundair		Niet Dagelijks - Kerkelanden		Niet Dagelijks - secundair	
	Huidig	Toekomstig	Huidig	Toekomstig	Huidig	Toekomstig
Centrum	40%	33%	50%	46%	54%	52%
Gijsbrecht van Amstelstraat	10%	9%	8%	7%	9%	9%
Havenkwartier	0%	0%	8%	8%	8%	8%
Winkelcentrum Kerkelanden	40%	48%	10%	15%	4%	6%
Elders Hilversum	5%	5%	4%	4%	5%	5%
Buiten Hilversum	5%	5%	20%	20%	20%	20%

Vanuit het deel van het verzorgingsgebied dat in de gemeente Wijdmeren ligt verwachten wij vooral een afname van de bestedingen bij buurtcentrum Rading en de Meenthof. De aantrekkingskracht van Rading en Meenthof komt in belangrijke mate voort uit de supermarkten. Dit maakt deze centra gevoelig voor de concurrentie van Kerkelanden. Een aantrekkelijker Kerkelanden kan consumenten doen besluiten om hun wekelijkse boodschappen bij winkelcentrum Kerkelanden te doen. Volgens het koopstromenonderzoek Randstad zijn er in de huidige situatie redelijk veel consumenten uit Loosdrecht die voor hun dagelijkse aankopen naar het centrum van Hilversum gaan. Dit aandeel zal waarschijnlijk teruglopen wanneer de attractiviteit van Kerkelanden toeneemt.

In het centrum van Loosdrecht wordt het supermarktaanbod vergroot. Onze verwachting is dat hiermee een eventuele toename van de aantrekkelijkheid van Kerkelanden wordt gecompenseerd en het marktaandeel ongewijzigd blijft. Het is aannemelijk dat een deel van de bestedingen die nu bij Rading en de Meenthof worden gedaan na uitbreiding van het supermarkt aanbod in het centrum van Loosdrecht hier terecht komen. Omdat dit niet het gevolg is van de vernieuwing van Kerkelanden is hiermee in onderstaande tabel geen rekening gehouden.

Tabel 12 Geschatte koopstromen in Nieuw Loosdrecht voor en na vernieuwing Kerkelanden

	Dagelijks - Loosdrecht		Niet Dagelijks - Loosdrecht	
	Huidig	Toekomstig	Huidig	Toekomstig
Centrum Hilversum	15%	12%	45%	44%
Gijsbrecht van Amstelstraat	2%	2%	5%	5%
Havenkwartier	0%	0%	5%	5%
Meenthof	5%	4%	2%	2%
Rading	15%	14%	5%	5%
Centrum Loosdrecht	30%	30%	15%	15%
Winkelcentrum Kerkelanden	25%	30%	3%	4%
Elders Hilversum/Wijdmeren	3%	3%	3%	3%
Buiten Hilversum/Wijdmeren	5%	5%	17%	17%

5.2 Omzeteffecten

Op basis van de huidige koopstromen en op basis van de vergelijking met referentiecentra is er in winkelcentrum Kerkelanden nog ruimte voor uitbreiding van het aanbod. In theorie kan in de dagelijkse

sector ongeveer 1.600 m² toegevoegd worden zonder dat hiervoor extra consumenten nodig zijn. In de praktijk neemt door de uitbreiding/vernieuwing van het centrum de aantrekkelijkheid van het centrum toe en zal ook het aantal consumenten dat het centrum bezoekt toenemen. Aangezien de totale consumentenbestedingen niet wijzigen betekent extra bezoekers bij winkelcentrum Kerkelanden minder bezoekers en dus minder bestedingen bij andere centra. Kortom wanneer de plannen van AM worden uitgevoerd zal dit leiden tot enerzijds een verschuiving in de koopstromen en anderzijds tot een lagere gemiddelde vloerproductiviteit op winkelcentrum Kerkelanden (de omzet wordt verdeeld over een groter aantal winkelmeters).

De verschuivingen in de koopstromen zoals in voorgaande geschetst en toegelicht, laat zich aan de hand van normatieve omzetcijfers vertalen in de volgende effecten op de omzet en marktaandelen. Het marktaandeel van Hilversum Centrum in de dagelijkse (supermarkt) sector zal met maximaal 3,5% afnemen. Voor de Gijsbrecht van Amstelstraat is dit 2%, Rading 2,5% en de Meenthof 1%. Voor de buurtcentra Chatham en Heigallery verwachten wij geen afname van de omzet. Hierbij moet aangetekend worden dat het omzeteffect in het centrum voor een aanzienlijk deel plaats vindt binnen de eigen formule. Een uitbreiding van het supermarktaanbod op Kerkelanden (o.a. AH) zal ten koste gaan van de grote supermarkten in het centrum waarvan de AH de grootste is.

In de niet dagelijkse sector zijn de te verwachte effecten klein. Voor het centrum van Hilversum 1% evenals voor De Gijsbrecht van Amstelstraat.

Tabel 13 Binding aan winkelcentrum Kerkelanden

	Huidige omzet	Afvloeiing naar Kerkelanden	Afname omzet
Centrum	€ 70 M	€ 2,5 M	3,5%
Gijsbrecht van Amstelstraat	€ 15 M	€ 0,3 M	2%
Rading	€ 6 M	€ 0,15 M	2,5%
Meenthof	€ 14 M	€ 0,15 M	1%

Tabel 14 Binding aan winkelcentrum Kerkelanden

	Huidige omzet	Afvloeiing naar Kerkelanden	Afname omzet
Centrum	€ 180 M	€ 1,5 M	1%
Gijsbrecht van Amstelstraat	€ 19 M	€ 0,2 M	1%

Effecten bij realisatie van supermarkt en parkeren op Zuiderkerk locatie

In paragraaf 3.2 is aangegeven dat de plannen voor de Zuiderkerk locatie nog onduidelijk zijn. De plannen om een middelgrote supermarkt en parkeergelegenheden te realiseren zijn niet haalbaar gebleken. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de situatie wanneer deze ontwikkeling wel doorgang vindt, is voor onderstaande beschrijving aangenomen dat er op de Zuiderkerk locatie een supermarkt gerealiseerd wordt van 1.500 m² bvo met daarbij 131 parkeerplaatsen.

De Gijsbrecht van Amstelstraat heeft in de huidige situatie een duidelijk ander profiel dan winkelcentrum Kerkelanden. De aantrekkelijkheid van winkelcentrum Kerkelanden komt in belangrijke mate voort uit het supermarktaanbod en de parkeermogelijkheden. Op de Gijsbrecht van Amstelstraat zijn zowel het supermarktaanbod als de parkeermogelijkheden beperkt. Wanneer de bovenstaand geschetste plannen voor de Zuiderkerk locatie gerealiseerd worden, betekent dit dat de concurrentiekracht van de Gijsbrecht van Amstelstraat ten opzichte van winkelcentrum Kerkelanden toeneemt. DHV verwacht dat wanneer er op de Zuiderkerk locatie een middelgrote supermarkt met ruime parkeergelegenheid wordt gerealiseerd de vernieuwing van winkelcentrum Kerkelanden niet zal leiden tot een afvloeiing van bestedingen van de Gijsbrecht naar Kerkelanden. Het effect van de vernieuwing van Kerkelanden op de Gijsbrecht zal in dat geval nihil zijn. Wij achten het zelfs aannemelijk dat er in beperkte mate sprake zal zijn van het omgekeerde. De realisatie van een middelgrote supermarkt met ruime parkeermogelijkheden zal de binding van winkelcentrum Kerkelanden in het secundaire en het tertiaire marktgebied met enkele procentpunten kunnen verminderen. Desondanks zullen er ook dan voor winkelcentrum Kerkelanden nog marktmogelijkheden resteren in de dagelijkse sector.

6 CONCLUSIES: UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR KERKELANDEN

Winkelcentrum Kerkelanden heeft met haar omvangrijke supermarktaanbod een krachtige positie binnen Hilversum Zuidwest. De inrichting van het centrum is in de huidige situatie echter niet optimaal en vraagt om een vernieuwing. Zoals aangegeven in de inleiding heeft DHV de uitbreidingsmogelijkheden voor winkelcentrum Kerkelanden gezien vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief waarbij twee verschillende methodes zijn gebruikt. Deze twee methodes laten beide zien dat er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. De omvang van de uitbreidingsmogelijkheden en de branches waarin uitbreidingsmogelijkheden zijn verschillen echter.

1. Op basis van de kwantitatieve methode (het huidige aanbod en de koopstromen uit 2004) is er in winkelcentrum Kerkelanden nog een theoretische marktruimte van 1.600 m² in de dagelijkse sector en is er circa 150 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. Wanneer geïnvesteerd wordt in een kwalitatieve verbetering (uitbreiding aanbod, uitbreiding parkeercapaciteit en verbetering uitstraling) van het winkelcentrum Kerkelanden dan is de verwachting dat dit ten goede komt aan de attractiviteit van het wijkwinkelcentrum. De bestedingen in de dagelijkse sector zullen als gevolg van de kwalitatieve verbetering met 5% tot 11% toenemen. Hiermee ontstaat er ten opzichte van de huidige situatie een theoretische marktruimte van ongeveer 2.000 m² wvo. Voor de niet-dagelijkse sector is het niet vanzelfsprekend dat de marktpositie van Kerkelanden sterker wordt. Uitbreiding zal bij voorkeur moeten plaatsvinden in branches die essentieel zijn voor het functioneren als wijkwinkelcentrum. Hiermee kan er ten opzichte van de huidige situatie een theoretische marktruimte ontstaan van ongeveer 1.000 m².

2. Op basis van de kwalitatieve methode (vergelijking met centra met een vergelijkbaar verzorgingsgebied) blijkt dat wijkwinkelcentrum Kerkelanden op een aantal punten over een minder omvangrijk en minder divers aanbod beschikt. Op basis van de vergelijking met de referentiecentra zou in de huidige situatie een uitbreiding van het aanbod met 1.700 tot 2.900 m² wvo passen. Deze uitbreiding bestaat uit 1.000 tot 1.400 m² in dagelijkse sector (met name 2^e supermarkt, persoonlijke verzorging en speciaalzaken) en 400 tot 700 m² in de niet dagelijkse sector (huishoudelijke artikelen, kleding en optiek). Naast deze branches die essentieel zijn voor een attractief en goed functionerend wijkwinkelcentrum, zijn er ook in een aantal andere branches mogelijkheden. Op basis van de vergelijking met de referentiecentra zijn er ook mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod met een rijwielzaak, een klein warenhuis, een speelgoedwinkel en een sportzaak. In totaal zou het voor deze drie branches gaan om ongeveer 300 tot 800 m² wvo. Hiermee komt de totale uitbreiding op maximaal 2.900 m² wvo, waarvan 1.400 m² wvo dagelijks en 1.500 m² wvo niet-dagelijks.

De twee methodes gezamenlijk beziend zijn er op winkelcentrum Kerkelanden in de dagelijkse sector mogelijkheden voor een uitbreiding van het aanbod met 1.000 tot 2.200 m² wvo in de niet-dagelijkse sector zijn er mogelijkheden voor 500 tot 1.500 m² wvo.

Uitbreiding van het aanbod op winkelcentrum Kerkelanden zal in beperkte mate ten koste gaan van de bestedingen bij andere centra. Naast een beperkte afname van de bestedingen in het boodschappensegment van het centrum van Hilversum (maximaal 3,5% dagelijks en 1% niet dagelijks) verwachten wij een zeer beperkte afname van de bestedingen bij de Gijsbrecht van Amstelstraat (maximaal 2% dagelijks en 1% niet dagelijks). In De Meenthof en Rading verwachten wij alleen een kleine afname van de bestedingen aan dagelijkse goederen (maximaal 1% en 2,5%). Bij andere centra zullen nauwelijks tot geen effecten optreden. DHV verwacht dat wanneer er op de Zuiderkerk locatie een middelgrote supermarkt met ruime parkeergelegenheid wordt gerealiseerd de vernieuwing van winkelcentrum Kerkelanden niet zal leiden tot een afvloeiing van bestedingen van de Gijsbrecht naar Kerkelanden. Het effect van de vernieuwing van Kerkelanden op de Gijsbrecht zal in dat geval nihil zijn.

Bijlage 1 Aanname bij draagvlakmeting

Aanname bij marktruimte op gemeenteniveau

- Er vindt geen toevloeiing plaats vanuit andere gemeenten dan Wijdmeren en Hilversum.
- De koopstromen zijn niet gewijzigd sinds het laatste koopstromenonderzoek in 2004.
- De zakelijke bestedingen bij winkelcentrum Kerkelanden zijn gelijk aan het landelijke gemiddelde.
- De landelijke omzet per m² is het niveau waarop de winkels op Kerkelanden rendabel kunnen functioneren.

Aanname bij marktruimte op buurniveau

- Het gemiddelde inkomen in Kerkelanden is gelijk aan dat elders in Hilversum.

Om de omzet per m² te bereken hebben we landelijke kengetallen per branche omgerekend naar de samenstelling van het aanbod op Kerkelanden.

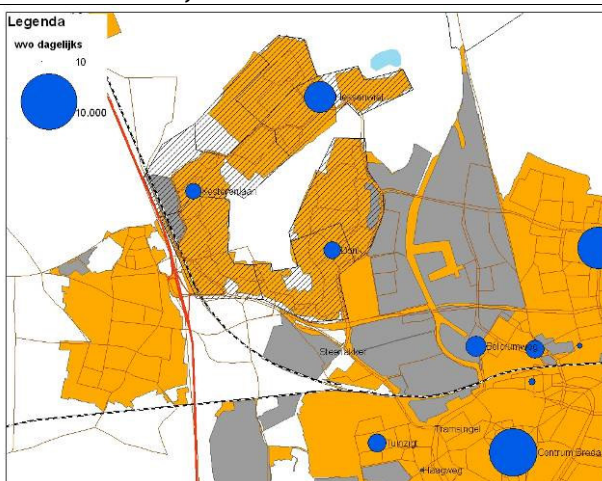
Tabel 15 Omzet per m² voor het aanbod op Kerkelanden

branche	wvo	omzet per m ²
Supermarkt	2.455	€ 7.470
Speciaalzaken food	418	€ 3.900
Persoonlijke verzorging	134	€ 4.810
Dagelijks Kerkelanden	3.007	€ 6.855
Kleding & Mode	461	€ 2.650
Huishoudelijke artikelen	217	€ 1.910
Media	124	€ 3.650
Plant en dier	250	€ 3.460
Wonen	211	€ 1.170
Detailhandel overig	325	€ 2.000
Niet dagelijks Kerkelanden	1.588	€ 2.425

Bron: HBD 2009, bewerking DHV

Bijlage 2 Referentiecentra

Heksenwiel, Breda



Winkelcentrum Heksenwiel ligt in het noord-westen van Breda in de wijk Haagse Beemden. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen gebouwd in de laatste 30 jaar. Het jongste deel van de wijk ligt in de directe omgeving van Heksenwiel. Het aandeel ouderen in de buurt is zeer laag. Het gemiddelde inkomen ligt iets boven het landelijke gemiddelde.

Inwoners verzorgingsgebied

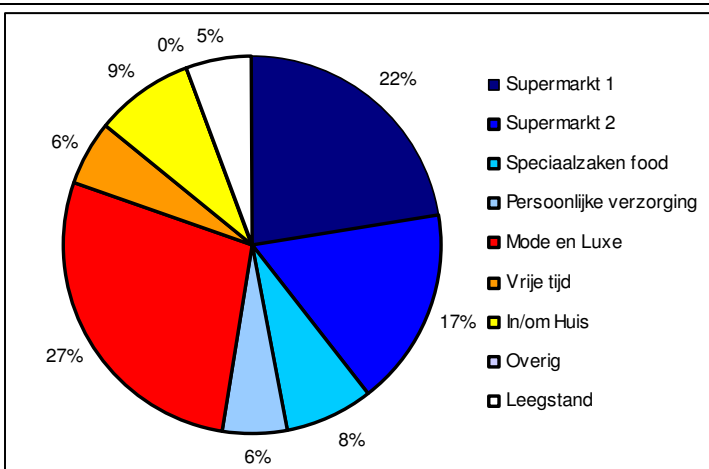
27.170 (Prinsenbeek: 10.650)

Inkomen

13.500 euro per inwoner

Aandeel 65+

6%



Winkelcentrum Heksenwiel is één van de drie centra in Breda Noord-West. Naast Heksenwiel zijn er nog twee kleinere buurtcentra. In totaal hebben de 3 centra gezamenlijk ruim 6.000 m² wvo aan dagelijks aanbod.

Het centrum heeft relatief veel aanbod in de groep Mode & Luxe.

Dagelijks

3.607

Niet dagelijks

2.876

Leegstand

375

Albert Heijn

1.535

Mode en Luxe

1.890

Emté

1.162

Vrije tijd

380

Speciaalzaken dagelijks

517

In/Om Huis

606

Persoonlijke verzorging

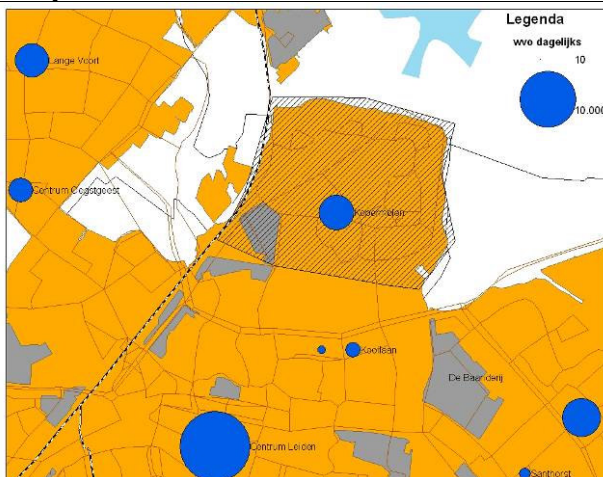
393

Overig

0

Winkelcentrum Heksenwiel heeft redelijk veel niet detailhandelsaanbod. Er zijn 3 horeca vestigingen, een bibliotheek, een videotheek, 3 ambachtelijke dienstverleners, 4 financiële dienstverleners en 3 particuliere dienstverleners.

Kopermolen, Leiden



Winkelcentrum kopermolen ligt in het noorden van Leiden (Merenwijkdistrict). De wijk bestaat uit een mix van één- en meergezins woningen gebouwd in de jaren zeventig. Het is een jonge wijk met een relatief hoog gemiddeld besteedbaar inkomen.

Inwoners verzorgingsgebied

14.520

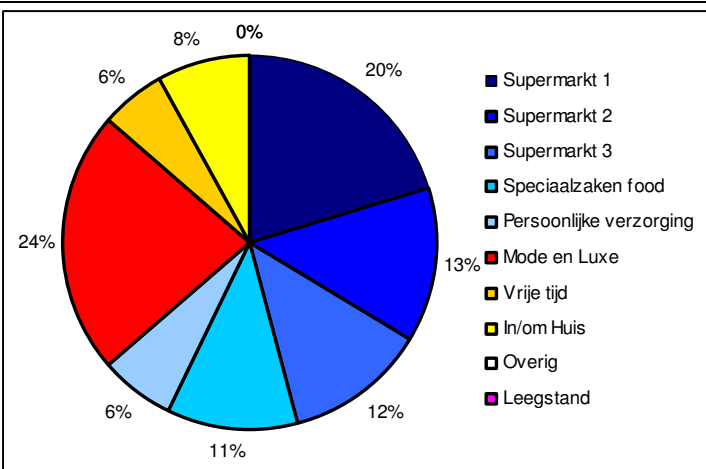
Leiden Noord 12.500

Inkomen

14.500 euro per inwoner

Aandeel 65+

12%



Winkelcentrum Kopermolen is het enige winkelcentrum in Merenwijkdistrict. Ten zuiden van de wijk zijn twee kleine buurtcentra en is het centrum van Leiden. Het centrum heeft met drie grote supermarkten een omvangrijk dagelijks aanbod.

Dagelijks

4.545

Niet dagelijks

2.610

Leegstand

0

Albert Heijn

1.442

Mode en Luxe

1629

C1000

956

Vrije tijd

403

Lidl

880

In/Om Huis

578

Speciaalzaken dagelijks

808

Overig

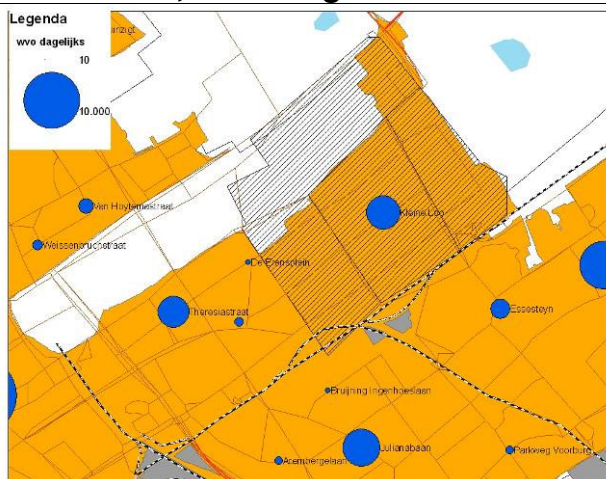
0

Persoonlijke verzorging

459

Winkelcentrum Kopermolen heeft redelijk veel niet detailhandelsaanbod. Er zijn 5 horeca vestigingen, een bibliotheek, 7 ambachtelijke diensverleners, 1 financiële dienstverleners en 3 particuliere diensverleners. Met name het aantal kappers en schoonheidssalons is groot (gezamenlijk 6).

Kleine Loo, Den Haag



Winkels centrum Kleine Loo ligt in het oosten van Den Haag op de grens met Leidschendam-Voorburg. Het centrum ligt in de wijk Mariahoeve en Merlot. De wijk bestaat voornamelijk uit hoogbouw gebouwd in de jaren zestig. Het gemiddeld inkomen in de buurt is hoog en er wonen veel ouderen in de buurt. De buurt is op deze punten redelijk vergelijkbaar met Kerkelanden.

Inwoners verzorgingsgebied

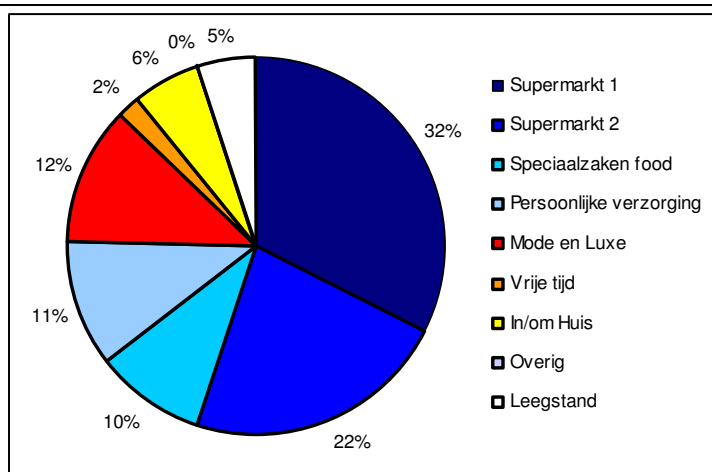
13.510

Inkomen

15.200 euro per inwoner

Aandeel 65+

26%



Winkelcentrum Kleine Loo is het enige winkelcentrum in dit deel van Den Haag. Net buiten het verzorgingsgebied liggen wel een aantal andere wijkcentra met omvangrijk dagelijks aanbod. Het aandeel niet-dagelijks aanbod binnen het centrum is beperkt.

Dagelijks

4.106

Niet dagelijks

1.080

Leegstand

266

Albert Heijn

1.775

Mode en Luxe

643

Hoogvliet

1.220

Vrije tijd

116

Speciaalzaken dagelijks

520

In/Om Huis

321

Persoonlijke verzorging

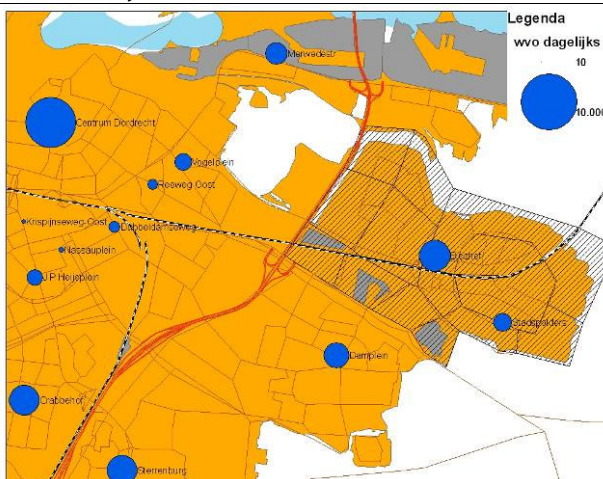
591

Overig

0

Winkelcentrum Kleine Loo heeft afgezien van het horeca-aanbod een beperkt niet detailhandelsaanbod. Er zijn 6 horeca vestigingen, 2 ambachtelijke diensverleners, 1 financiële dienstverleners en 2 particuliere diensverleners.

Bieshof, Dordrecht



Winkelcentrum Bieshof ligt in het Noordoosten van Dordrecht in de wijk Staart. De wijken rondom de Bieshof zijn grotendeels gebouwd in de jaren tachtig en negentig. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Het aandeel ouderen is met 9% zeer beperkt.

Inwoners verzorgingsgebied

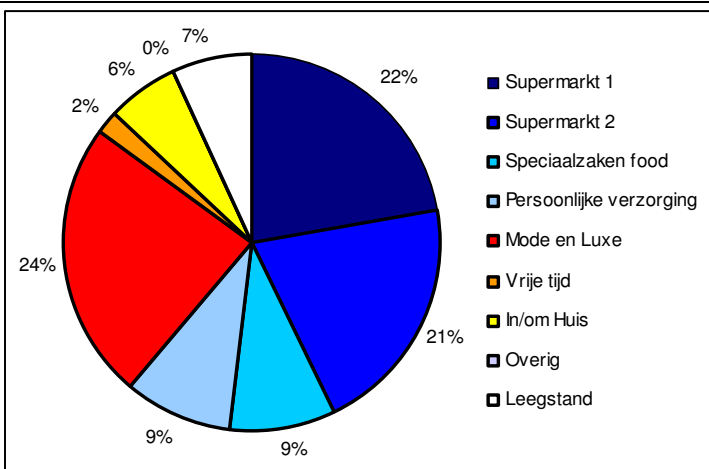
21.180

Inkomen

Onbekend

Aandeel 65+

9%

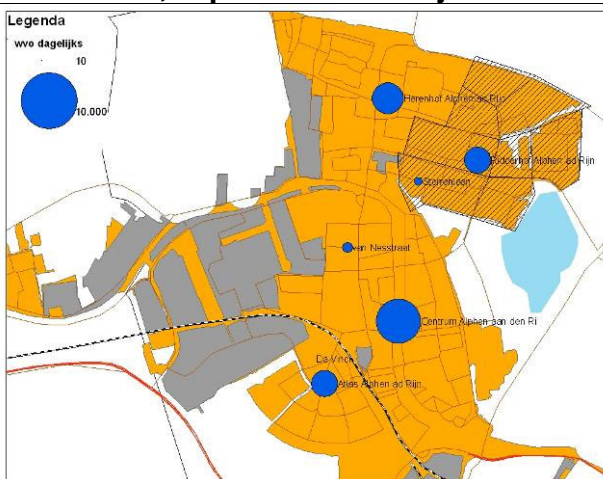


Bieshof is een groot wijkcentrum met in totaal 26 winkels. Binnen het verzorgingsgebied ligt verder het buurtcentrum Stadpolders bestaande uit een supermarkt en een aantal kleine dagelijkse winkels. Net buiten het verzorgingsgebied ligt wijkcentrum Damplein. Damplein heeft iets minder aanbod dan Bieshof.

<u>Dagelijks</u>	3.554	<u>Niet dagelijks</u>	1.856	<u>Leegstand</u>	405
Albert Heijn	1.289	Mode en Luxe	1.393		
Plus	1.200	Vrije tijd	113		
Speciaalzaken dagelijks	524	In/Om Huis	350		
Persoonlijke verzorging	541	Overig	0		

Winkelcentrum Bieshof heeft redelijk veel niet detailhandelsaanbod. Er zijn 4 horeca vestigingen, een bibliotheek, een videotheek, 3 ambachtelijke diensverleners, 2 financiële dienstverleners en 4 particuliere diensverleners.

Ridderhof, Alphen aan de Rijn



Winkelcentrum Ridderhof ligt in Alphen Noord-oost in de wijk Ridderveld en vlakbij de wijk Zegersloot. De wijken rondom de Ridderhof zijn grotendeels gebouwd in de jaren zeventig. De wijk bestaat uit een mix van eengezinswoningen en hoogbouw. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de buurt ligt iets boven het landelijke gemiddelde. Het aandeel ouderen is met 13% beperkt.

Inwoners verzorgingsgebied

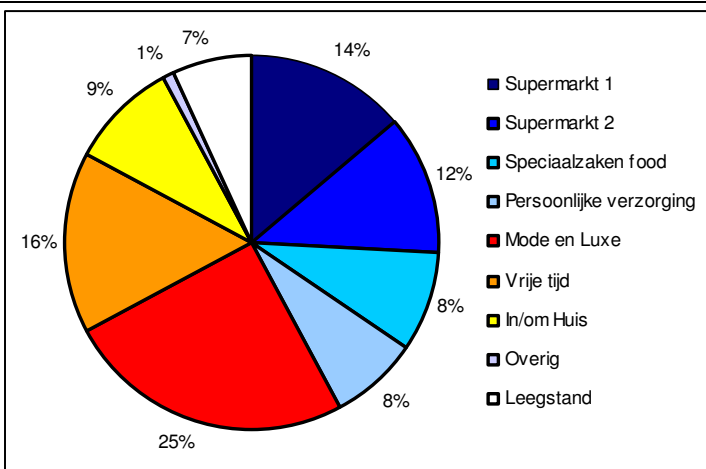
17.860

Inkomen

13.900 euro per inwoner

Aandeel 65+

13%



Ridderhof is een groot wijkcentrum met in totaal 39 winkels. Binnen het verzorgingsgebied ligt verder het buurtcentrum Sterrenlaan met beperkt aanbod. Net buiten het verzorgingsgebied ligt wijkcentrum Herenhof. Herenhof heeft een iets omvangrijker aanbod dan Ridderhof. Ridderhof heeft voor de omvang van het centrum relatief weinig dagelijks aanbod. Beide supermarkten zijn redelijk klein. Het centrum heeft opvallend veel aanbod in de groep Vrije Tijd.

Dagelijks

3.009

Niet dagelijks

3.609

Leegstand

495

Albert Heijn

980

Mode en Luxe

1.771

C1000

865

Vrije tijd

1.111

Speciaalzaken dagelijks

602

In/Om Huis

659

Persoonlijke verzorging

562

Overig

68

Winkelcentrum Ridderhof heeft redelijk veel niet detailhandelsaanbod. Er zijn 5 horeca vestigingen, een bibliotheek, een videotheek, 6 ambachtelijke diensverleners, 1 financiële dienstverleners en 1 tankstation.

7 COLOFON

Opdrachtgever	: AM
Project	: Uitbreidingsmogelijkheden voor winkelcentrum Kerkelanden
Dossier	: D2428.01.001
Omvang rapport	: 30 pagina's
Auteur	: Ronald Meijer
Bijdrage	: Jan Pernot
Interne controle	:
Projectleider	:
Projectmanager	:
Datum	: 7 juni 2010
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (033) 468 20 00

F (033) 468 28 01

E info@dhv.nl

www.dhv.nl

