

Marktruimteverkenning detailhandel ZoHo

Kan een gemakswinkel worden toegevoegd aan de ontwikkeling in het Zomerhofkwartier?

Het Zomerhofkwartier was een verouderend bedrijfsgebied waar vele creatieve ondernemers onderdak vonden. Die gaven het imago van het gebied een positieve impuls, maar de veroudering van het vastgoed ging door en de verstedelijkingsopgave vergt intensiever ruimtegebruik. In een nieuwe gebiedsvisie zijn hiertoe keuzes gemaakt en die is uitgewerkt in een nieuwe programmering:

- Toevoegen van ca 600 woningen
- Toevoegen 25.000 m2 niet-wonen, waarvan een deel parkeergarage/mobiliteitshub en overdekt sportveld en boulderhal
- Toevoegen van een gemakswinkel 395 m2 WVO en 100 m2 magazijn

Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel met als gevolg afnemende ruimtebehoefte wordt de toevoeging van nieuwe winkelruimte kritisch gezien:

- 1) Is er marktruimte in het verzorgingsgebied?
- 2) Dreigt er verstoring van de bestaande structuur?
- 3) Is de winkel passend binnen de nieuwe gebiedsontwikkeling?

Aangezien het een beperkte toevoeging is, worden de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking beknopt doorlopen en is niet gekozen voor een uitgebreid distributieplanologisch onderzoek DPO).

1. Marktruimte voor toevoeging van een gemakswinkel van 395 m2 WVO (495 m2 BVO)

De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier en de wijk Agniesebuurt laat zich als volgt kenschetsen:

Aantal inwoners Agniesebuurt:

4.175 inwoners

Toevoeging 600 woningen, schatting toevoeging aantal inwoners:

1.200 inwoners

Totaal aantal inwoners na ontwikkeling:

5.375 inwoners



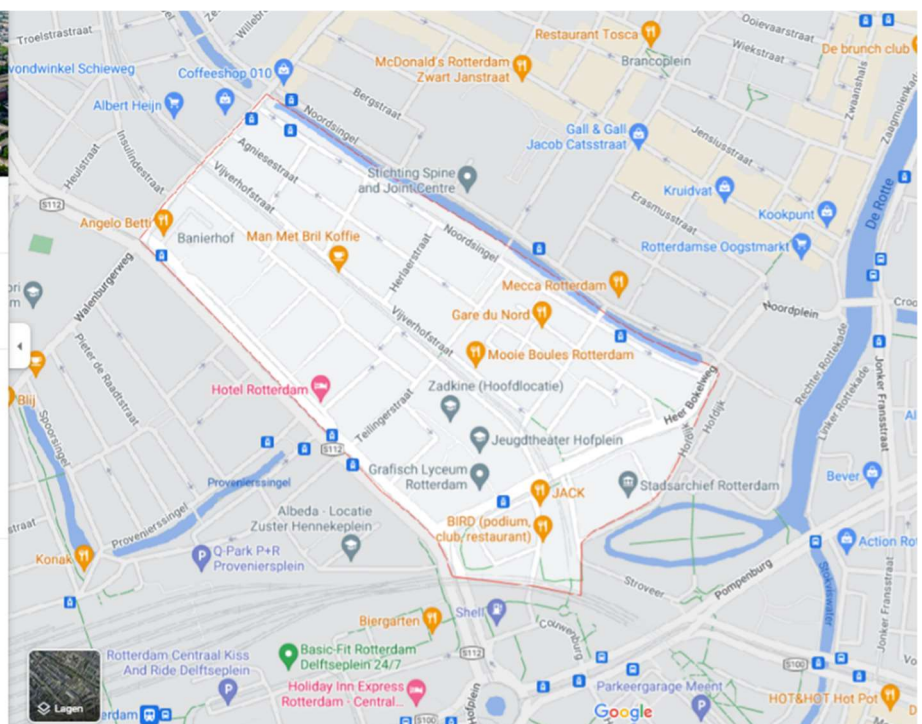
Agniesebuurt
Rotterdam



Korte feiten

De Agniesebuurt is een wijk in het noorden van Rotterdam met zo'n 4300 inwoners. Hiermee is het de kleinste wijk van het stadsdeel Rotterdam-Noord. De wijk wordt begrensd door de Schiedade, de Bergweg, de Noordsingel, de Heer Bokelweg. Waar nu de Agniesebuurt ligt, lag vroeger de polder Oost-Blommersdijk. [Wikipedia](#)

Foto's



Detailhandel-analyse op buurtniveau: marktruimte voor ruim 1.500 m2 wvo

In de Agniesebuurt is per medio 2022 geen gemakswinkel of mini-supermarkt aanwezig. Gemiddeld is in NL 0,27 m2 supermarkt per inwoner. Dit betekent dat er in deze buurt (met hoeveel inwoners), na de ontwikkeling ruimte zou zijn voor 1.451 m2 WVO supermarkt. Op basis van de buurtontwikkeling past een minisupermarkt of gemakswinkel van 395 WVO m2. Dit is mede gezien de ervaring elders in Rotterdam dat dit type winkels zelden ontwrichtend zijn voor de detailhandelsstructuur, maar de leefbaarheid in een buurt meestal positief beïnvloedt. Het alternatief voor bewoners is vaak het gebruik van een flitsbezorgdienst. En dit is een ontwikkeling die in Rotterdam niet passend wordt gezien in gebieden met verblijfskwaliteit zoals het Zomerhofkwartier.

2. Analyse bestaande structuur:(aanwezigheid supermarkten en gemakswinkels in nabije omgeving)

De Agniesebuurt ligt tussen het Oude Noorden en het centrum van Rotterdam. Door infrastructurele barrières is geen sprake van aaneengesloten gebied en van winkels die op loopstand zijn gelegen. Gemeten vanuit het hart van de Agniesebuurt is geen supermarkt of gemakswinkel binnen 5 minuten lopen bereikbaar.

Binnen een afstand van ca 1.000 meter over de weg zijn grotere supermarkten te vinden in de winkelgebieden Noorderboulevard (Zwart Janstraat) en Eudokiaplein.

Hier gaat het om een compleet aanbod voor dagelijkse boodschappen, maar niet gericht op een snelle kleine boodschap en/of buurtontmoetingen.

Supermarkten binnen een straal van 1.000 meter	WVO	Afstand in meters (lopend)	Loopminuten
Aldi - Eudokiaplein 8	721	700	9
Coop Vandaag - Zwart Janstraat 14	323	600	7
Albert Heijn - Eudokiaplein 12	1.538	750	10
Albert Heijn – Coolsingel 47	715	650	8 (excl. 2 verkeerslichten)
Albert Heijn - Bergweg 228	250	1.000	12

3. Aansluiting op de stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZoHo) is gericht op een aanzienlijke verruiming van woonmogelijkheden voor de binnenstedelijke doelgroepen. Dat betekent dat het voorzieningenniveau moet worden verbeterd en gecompleteerd. Door de ontwikkeling van de Hofbogen ontstaat een verblijfs- en ontmoetingsgebied waar een gemakswinkel nu nog een ontbrekende schakel is. Ook binnen het provinciale beleid is er daarom ruimte gemaakt voor gemakswinkels. Het creëren van winkels buiten de beleidsmatig aangewezen gebieden is niet in lijn met het gemeentelijke beleid, maar de door geringe omvang en het belang van vitale kerngebieden is een gemakswinkel in dit gebied wel passend in de economische structuur.

Conclusie

De toevoeging van een gemakswinkel van in totaal 495 m2 bvo leidt tot versterking van de gewenste ontwikkeling van het Zomerhofkwartier en het is aannemelijk dat het geen verstorend effect zal hebben op het winkelaanbod in nabije vitale kerngebieden.