

SPIJKENISSE * 2008



WINKELCENTRUM WATERLAND

AANDACHTSPUNTEN

INLEIDING

In deze notitie wordt ingegaan op de vragen zoals gesteld in de e-mail d.d. 8 december 2008 van de heer G. Klapwijk (gemeente Spijkenisse, afdeling Economie & mobiliteit).

Het onderwerp van deze e-mail betrof het mogelijke 'terugkeerprogramma van winkels in het, deels door brand verwoeste, winkelcentrum Waterland' te Spijkenisse.

In het winkelcentrum is op 5 oktober jl. brand ontstaan. Hierbij zijn de C1000- supermarkt, een aantal kleinschalige winkels en de aangrenzende sporthal afgebrand.



DISTRIBUTIEVE ACHTERGROND ¹

Voordat wordt ingegaan op het mogelijke 'terugkeerprogramma voor het winkelcentrum Waterland' wordt eerst ingegaan op het distributieve perspectief voor de dagelijkse sector in Spijkenisse.

De huidige distributieve situatie in de dagelijkse sector in Spijkenisse, anno 2008, is in de hiernavolgende tabel weergegeven.

Spijkenisse * 2008	
Actualisatie winkelstudie	
Distributieve analyse dagelijkse sector - 2008	
Inwonertal Spijkenisse totaal (per 1-1-2008)*)	ca. 73.104
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-
Omzetpotentieel	ca. € 164,5 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 156,3 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 7%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 166,5 à € 168,0 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 22.165 à 22.403 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. anno 2008 ***)	ca. 20.669 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 1.496 à 1.734 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 1.759 à 2.040 m ²

*) huidige inwonertal **) HBD-norm

) op dit moment *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

In de huidige distributieve situatie in de dagelijkse sector in Spijkenisse is er sprake van enige uitbreidingsruimte.

Ondanks de wijzigingen in de afgelopen jaren is er nog steeds ruimte voor toevoeging van extra meters.

In 2005 was er sprake van ruim 3.300 m² w.v.o. distributieve ruimte, een deel is hiervan reeds ingevuld.

De genoemde uitbreidingsmeters voor 2008 zijn echter deels al "vergeven", o.a. aan het centrumgebied. Dit is te zien in de situatie horizon 2012.

De distributieve situatie in de dagelijkse sector in Spijkenisse, anno 2012, is in de volgende tabel weergegeven.

Met een extra grootschalige supermarkt in het centrum (Stadsplein) zal de lokale binding nog licht stijgen.

¹ Zie rapport nr. sc.124.doc.: Spijkenisse Actualisatie DPO.2008
(Adviesburo Kardol d.d. 3 oktober 2008)

Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector - 2012	
Inwonertal Spijkenisse totaal (per 1-1-2012)*)	ca. 74.670
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-
Omzetpotentieel	ca. € 168,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 96%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 161,3 mln.
Koopkrachtoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 6,5%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 171,6 à € 172,5 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 22.878 à 23.000 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. anno 2012 ***)	ca. 23.395 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	geen

*) inwonertal 2012 **) HBD-norm

) op dit moment *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

Over vier jaar zal er in de dagelijkse sector geen distributieve ruimte aanwezig zijn. Door uitbreiding van wijkwinkelcentrum Maaswijk en de extra supermarkt in het centrum neemt het aantal meters in de dagelijkse sector toe. Er wordt bijna een distributief evenwicht bereikt, anno 2012. Er is dan zelfs een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters in de dagelijkse sector.

HUDIGE EN TOEKOMSTIGE WINKELOMVANG C1000

De huidige winkelomvang van de C1000 bedraagt, volgens de gemeentelijke gegevens ², ca. 1.550 m² b.v.o. ³. Deze brutomaat correspondeert met ca. 1.317 m² w.v.o. ⁴ (op basis van de b.v.o. / w.v.o.-verhouding van 100 : 85).

Op basis van gemeentelijke informatie zal deze C1000, na de herbouw van het winkelcentrum, een oppervlakte verkrijgen van de ca. 2.000 m² b.v.o. (exclusief de laad- & losruimten, inclusief het magazijn en overige inpandige bedrijfsruimten).

Uitgaande van dezelfde b.v.o. / w.v.o.-verhouding van 100 : 85 zal de w.v.o.-maat van de nieuwe C1000 ca. 1.700 m² bedragen.

OPMERKINGEN 'TERUGKEERPROGRAMMA WINKELCENTRUM WATERLAND'

C1000-supermarkt:

- Gezien de schaalvergrotingstrends in de supermarktsector is het acceptabel dat de C1000, bij de herontwikkeling van dit winkelcentrum, zich richt op een winkelaccommodatie die, naar de toekomst gezien, een courante setting heeft (winkelmaat én winkelvorm);
- uitgaande van een huidige (door de gemeente aangegeven) winkelmaat (ca. 1.317 m² w.v.o.) zal een schaalvergroting van de C1000 tot ca. 1.700 m² w.v.o. geen distributieve verstoringen opleveren, immers, er is slechts sprake van een toevoeging van 383 m² w.v.o.;
- op het totaal aantal meters van Spijkenisse in de dagelijkse sector betekent dit slechts een zeer beperkte overschrijding (toename van 1,6% boven de geplande 23.395 m² w.v.o. in 2012).
- dit betekent een verwaarloosbaar effect t.o.v. de hele dagelijkse sector.

² gemeente Spijkenisse, bouwtekening winkelcentrum Waterland

³ b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.

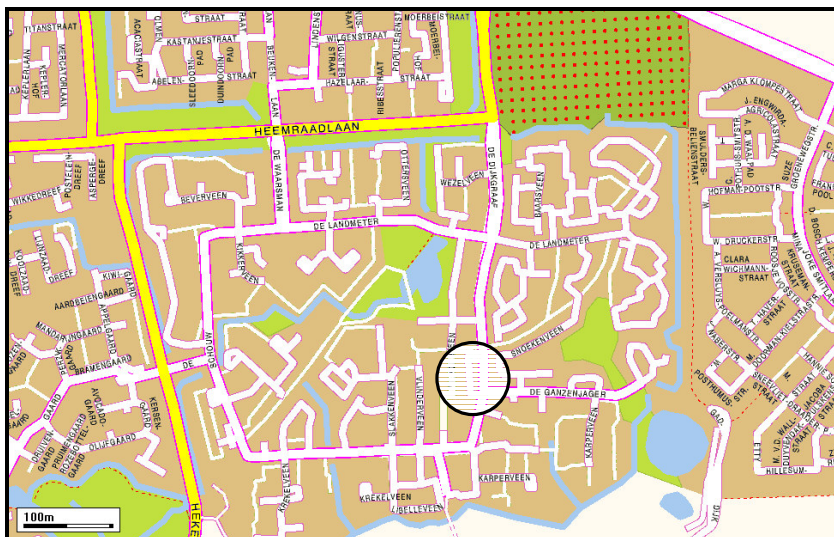
⁴ w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.

Overige winkelvoorzieningen:

- de trend in de drogisterijsector in het algemeen is gericht op het completeren van het assortiment en het toevoegen van nevenassortimenten, alsmede het realiseren van meer circulatieruimte *in* de winkel. Dit leidt, landelijk gezien, tot schaalvergroting. De gewenste uitbreiding van het Kruidvat (tot ca. 340 m² w.v.o.) is fors, maar naar de toekomst gezien te verklaren;
- hoewel er, horizon 2012, geen distributieve ruimte in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector aanwezig is, zijn deze schaalvergrotingen voor het winkelcentrum Waterland relatief beperkt van omvang, zodat er geen sprake zal zijn van een 'distributieve verstoring';
- met de toevoeging van ca. 350 m² b.v.o. aan extra detailhandel kan ingezet worden op een verdere complettering van de branchering in dit winkelcentrum op wijkniveau.

DE NIEUWE OMVANG VAN HET WINKELCENTRUM WATERLAND

Het 'oude' winkelcentrum Waterland had een winkelomvang van ca. 4.231 m² b.v.o. (13 vestigingen). Qua toevoegingen wordt thans gedacht aan ca. 680 à 850 m² w.v.o. De nieuwe w.v.o.-maat van het winkelcentrum Waterland zal hiermee komen rond ca. 5.000 m² w.v.o. Dit is, gezien de specifieke wijkfunctie van dit winkelcentrum, een alleszins acceptabele maat voor een wijkwinkelcentrum en tevens een courante winkelmaat voor de toekomst. Bij de schaalvergrotingswensen van de winkels dient te worden meegenomen dat winkelcentrum Waterland sowieso een vernieuwingsslag zou moeten doorvoeren. Dit zal, vanwege de brand nu versneld worden uitgevoerd.



Ligging winkelcentrum Waterland binnen de wijk

PARKEREN

Bij de versterking van het winkelcentrum Waterland (in een moderne winkelsetting én een complete branchering op wijkniveau) behoort ook een, in kwantitatieve én kwalitatieve zin, op wijkniveau gericht parkeerareaal:

- een op de wijkfunctie toegesneden parkeervolume;
- eenvoudig en logisch te bereikbare parkeerplaatsen;
- courante omvang en vorm en omvang van de parkeerplaatsen;
- logische én veilige routing tussen de parkeerclusters;
- een veilige voetgangersroute tussen de parkeerplaatsen en het winkelcentrum;
- een, ten opzichte van de afwikkeling van de expeditie, gescheiden parkeerareaal.

Op het 'parkeren' mag niet 'bezuinigd' worden. Bij de verbeterslag voor dit winkelcentrum zal niet alleen ingezet moeten worden op toevoeging van parkeerplaatsen, als gevolg van de extra te realiseren winkelmeters, er zal in het nieuwe parkeerplan ook rekening gehouden moeten worden met het op peil brengen van de huidige parkeerbalans, om zodoende huidige tekort aan parkeerplaatsen (en de kwaliteit daarvan) op te lossen.

De beste 'insteek' hiervoor zal de toepassing van de CROW-normen kunnen zijn, rekening houdend met twee supermarkten, een kleinschalig winkelaanbod én overige maatschappelijke voorzieningen.

SOCIO - DEMOGRAFISCH SIGNALEMENT WATERLAND

Wat betreft de socio-demografische gegevens, kan het volgende worden opgemerkt.

De gemiddelde leeftijd in Waterland is 36,2 jaar (- 5,1% t.o.v. landelijk).

Het aantal 0- tot 14-jarigen 18% (gelijk aan landelijk), 15- tot 24-jarigen 14% (+ 16,7%), 25- tot 44-jarigen 29% (gelijk aan landelijk), 45- tot 65-jarigen 32% (+ 18,5%) en 65-plussers 7% (- 50,0%). Het percentage allochtonen bedraagt 13%, landelijk 11%. Het percentage huishoudens met kinderen 64% (+ 31,4%) en huishoudensgrootte is 2,5, t.o.v. het landelijk gemiddelde van 2,3.

Gezien de samenstelling van de bevolking van het primaire marktgebied zou, wat betreft de beoogde kwalitatieve versterking van dit winkelcentrum, niet alleen ingezet moeten worden op de traditionele wijkverzorgende functie, maar, qua assortimentsopbouw, tevens aandacht geschonken moeten worden aan de doelgroepen 'huishoudens met kinderen' en 'etnische huishoudens'.

CONCLUSIE

De (gedeeltelijke) herbouw van dit wijkwinkelcentrum biedt een uitgelezen kans om niet alleen een kwantitatieve verbeterslag te maken (het op maat brengen van de winkelaccommodaties), ook biedt de beoogde herontwikkeling ruime mogelijkheden om de kwaliteit van dit winkelcentrum verder te verbeteren:

- een branchecompositie, gericht op een zo compleet mogelijke verzorgende functie van dit winkelcentrum;
- speciale aandacht voor uitbreiding en/of toevoeging specifieke assortimenten, gericht op de samenstelling van de wijkbevolking;
- een up to date ruimtelijk, stedenbouwkundig functioneel winkelgebied;
- een veilige en aantrekkelijke omgeving voor de winkelbezoeker;
- voldoende en goed toegankelijke parkeerfaciliteiten.

Om het draagvlak (voor de beoogde nieuwe winkelsetting) onder de bevolking van het primaire verzorgingsgebied (de woonwijk Waterland) te vergroten, zou overwogen kunnen worden om vooraf, door middel van een brainstormsessie, de wensen van de wijkbevolking te peilen. Op basis daarvan kan de toekomstige branchering zo nauwkeurig mogelijk worden afgestemd op de wensen van de inwoners van deze wijk (bijv. extra branches). Dit dient beschouwd te worden als een indicatie voor een complete branchering en aantrekkelijke openbare ruimte. Uiteraard dient duidelijk te zijn dat de branchering wel op het niveau van de eigen wijk zal moeten worden aangevuld (bijvoorbeeld geen Hema).



Winkelcentrum Waterland in de 'oude setting'

Alles overziende kan de beoogde nieuwe winkelsetting voor het winkelcentrum Waterland ruime kansen opleveren om de specifieke wijkverzorgende winkelfunctie te optimaliseren.

Op basis van de thans bekende distributieve gegevens zal de herontwikkeling van het winkelcentrum Waterland niet tot een lokale 'distributieve verstoring' gaan leiden.

Qua winkelmaat is er echter wel sprake van een supermarktmaat die weliswaar courant is, maar tegelijkertijd ook ver boven de winkelmaten in andere winkelcentra ligt. Gezien de afstanden tussen de wijken alsmede het winkelaanbod per wijk, zal deze supermarkt echter geen distributieve verstoring opleveren tussen de supermarkten in de wijken onderling.

Rekening zal moeten worden gehouden dat ook andere supermarkten in Spijkenisse de komende jaren een verdere uitbreidingsslag willen maken.

Hengelo Gld., 17 december 2008

ADVIESBURO KARDOL

Steven H. Kardol

Sc.127.doc