

SPIJKENISSE * 2009



DISTRIBUTIEVE ASPECTEN WINKELCENTRUM WATERLAND

ACHTERGROND

In het winkelcentrum Waterland is, in de nacht van 5 op 6 oktober 2008, brand ontstaan. Hierbij zijn de C1000- supermarkt, een aantal kleinschalige winkels en de aangrenzende sporthal afgebrand.

Om het herbouwplan voor dit winkelcentrum vorm te geven is thans het ontwerp bestemmingsplan 'Winkelcentrum Waterland' in procedure gebracht.

Tegen dit ontwerp bestemmingsplan zijn bezwaren ingebracht. In deze notitie wordt ingegaan op de distributieve onderdelen van de ingediende bezwaarschriften, met name voor wat betreft de *dagelijkse sector*.

FUNCTIE WINKELCENTRUM WATERLAND

Het accent bij een wijkwinkelcentrum ligt vooral op dagelijkse artikelen gecombineerd met een aanvullend niet-dagelijkse artikelenaanbod, zeker voor wat betreft frequent benodigde artikelen (nabijheid & gemak).

Veelal wordt de trekkersrol in een wijkwinkelcentrum vervuld door minimaal twee, elkaar (naar segment, prijs/service) aanvullende supermarkten. Het winkelcentrum Waterland is zo'n type wijkwinkelcentrum, gezien de omvang en het winkelaanbod.

Locatus heeft in 2007¹ een wijkwinkelcentrum (klein) als volgt gekarakteriseerd: '*wijkwinkelcentra met 10 - 25 winkels met twee supermarkten*'.

Het winkelcentrum Waterland, met 13 winkels, waaronder twee supermarkten voldoet aan de kwalificatie van een klein verzorgend wijkwinkelcentrum, zoals door Locatus is getypeerd.

In de gemeentelijke Structuurvisie 2020² wordt het winkelcentrum Waterland dan ook gekwalificeerd als een wijkwinkelcentrum.

VORIGE EN TOEKOMSTIGE WINKELOMVANG C1000

De winkelomvang van de C1000 bedroeg, voor de brand, volgens de gemeentelijke opgave³ ca. 1.611 m².

Deze bruto-maat correspondeert met ca. 1.369 m² w.v.o.⁴ (op basis van de b.v.o.⁵ / 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 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.

De uitbreiding van de C1000 bedraagt derhalve ca. 331 m² w.v.o.

SCHAALVERGROTINGSTRENDS IN DE SUPERMARKTSECTOR

Ruimtelijke schaalvergroting is een trend die zich in alle branches voordoet en zich de komende jaren blijft voortzetten. Dit geldt zowel voor de traditionele winkelcentra als voor de perifere detailhandelslocaties. Opvallend is dat niet alleen de winkelomvang toeneemt, maar ook de oppervlakte van de winkelcentra in zijn geheel.

In de supermarktsector is al vele jaren sprake van een vermindering van het aantal supermarktvestigingen, terwijl tegelijkertijd de gemiddelde bedrijfsomvang van de resterende supermarkten toeneemt.

¹ Locatus / Vastgoedmarkt, Retailhandboek 2007

² bron: Structuurvisie 2020 (gemeente Spijkenisse, 2009)

³ bron: gemeente Spijkenisse 2009, NEN-meting

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

⁵ bedrijfsvloeroppervlakte: bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.

Aantal winkels Bron: Locatus					
	2005	2006	2007	2008	2009
supermarkten	4.520	4.390	4.330	4.340	4.300
minisupers	1.230	1.390	1.410	1.390	1.320
(Bijgewerkt 07 augustus 2009)					

Bron: HBD 2009

Meer nog dan in andere winkelsectoren is de behoefte in de supermarktsector aan meer vierkante meter winkelruimte manifest. Opvallend is dat de vraag naar meer winkelmetrage niet alleen wordt benut voor verbreding en verdieping van het assortiment, maar ook de (voor de winkelbezoeker noodzakelijke) interne circulatieruimte en presentatieruimte voor producten wordt steeds meer vergroot.

Was de winkelmaat van een supermarkt in wijkwinkelcentra, zoals Waterland, met ca. 1.000 à 1.200 m² w.v.o. enige jaren geleden nog als een courante winkelmaat te beschouwen, thans wordt een minimale winkelmaat van ca. 1.400 m² w.v.o. voor een supermarkt als ondergrens beschouwd.

Naar de toekomst gezien zal de basiswinkelmaat voor een moderne servicesupermarkt in wijkwinkelcentra geleidelijk gefixeerd kunnen worden in de richting van ca. 1.500 m² w.v.o. geleidelijk toenemend tot ca. 1.700 m² w.v.o., afhankelijk van de specifieke verzorgende functie. De winkelmatten voor supermarkten in wijkwinkelgebieden of stadscentra hebben hun eigen ideale maatvoering.

Nadrukkelijk komt aan de orde dat investeringen voor verbouw of nieuwbouw fors zijn. De winkelmaat, gekoppeld aan een moderne winkelconcept zal voor minimaal 7 tot 10 jaar meegaan (levenscyclus). Dit betekent dat veelal door ondernemers dient te worden geanticipeerd op de toekomst, wat betreft een courante winkelmaat.

DISTRIBUTIEVE ASPECTEN

In het jaar 2008 is, in opdracht van de gemeente Spijkenisse, een actualisatie uitgevoerd van het distributie – planologisch onderzoek van 2005⁶.

Uit dit geactualiseerde DPO bleek, voor wat betreft de *dagelijkse sector*, het volgende:

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de supermarkten, versspeciaalzaken, tabak en persoonlijke verzorging. In totaal is de omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector 20.669 m² w.v.o. (bron: Locatus databestand 2008), verdeeld over 95 winkels in de gemeente Spijkenisse. Zowel het aantal winkels (+4) als de totale omvang (+1.644 m²) zijn toegenomen sinds het distributieve onderzoek van 2005.

Per 1.000 inwoners is er, in de dagelijkse sector in Spijkenisse, nu 283 m² w.v.o. beschikbaar, een lichte stijging t.o.v. 2005, maar nog steeds ver onder cijfers van vergelijkbare plaatsen (337 m² w.v.o.).

De distributieve figuur, anno 2008 & horizon 2012 voor de dagelijkse sector is in het navolgende schema neergelegd.

⁶ Spijkenisse * 2008 - Actualisatie Winkelstudie / DPO (Adviesburo Kardol, oktober 2008)

Tabel 1. Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector 2008 & 2012⁷		
	2008	2012
Inwonertal Spijkenisse totaal	ca. 73.104 ¹⁰	ca. 74.670 ¹²
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-	€ 2.250,-
Omzetpotentieel	ca. € 164,5 mln.	ca. € 168,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%	ca. 96%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 156,3 mln.	ca. € 161,3 mln.
Koopkrachtoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 7%	ca. 6 à 6,5%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 166,5 à € 168,0 mln.	ca. € 171,6 à € 172,5 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit ⁸	ca. € 7.500,-	ca. € 7.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 22.165 à 22.403 m ²	ca. 22.878 à 23.000 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 20.669 m ² ¹¹	ca. 23.395 m ² ¹³
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 1.496 à 1.734 m ²	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ⁹	ca. 1.759 à 2.040 m ²	geen

Distributieve overwegingen

In de distributieve situatie in 2008 in de dagelijkse sector in Spijkenisse was er sprake van enige uitbreidingsruimte. Ondanks de wijzigingen in de afgelopen jaren was er nog steeds ruimte voor toevoeging van extra meters. De uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector in 2005 waren aanzienlijk ruimer: ca. 3.300 m² w.v.o.

Richting 2012 ontstaat er een ander distributief beeld. Er zal in de dagelijkse sector geen distributieve ruimte meer aanwezig zijn. Door uitbreiding van wijkwinkelcentrum Maaswijk en de extra supermarkt in het stadscentrum neemt het aantal meters in de dagelijkse sector toe. Er wordt bijna een distributief evenwicht bereikt, anno 2012. Er zal sprake zijn van een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters. De op dit moment geplande toevoegingen zijn echter distributief verantwoord.

Tot slot een doorkijk naar de distributieve figuur anno 2015. De distributieve figuur, zal, qua binding en toevloeiing, in de dagelijkse sector nagenoeg gelijk blijven. De nu bekende winkelprogramma's zullen allen in 2011 / 2012 zijn opgeleverd. Alleen de omvang van het draagvlak wijzigt nog. Er zal een verdere toename van het aantal inwoners plaatsvinden, op basis van de huidige bekende woningbouwprogramma's. Deze toename van het inwonertal heeft overigens wel invloed op de oriëntatie vreemde koopkracht. Dit is immers een onderdeel in de berekening van de binding en zal percentueel dalen, maar absoluut stijgen.

INGEDIENDE BEZWAARSCHRIFTEN

De voor deze notitie specifieke relevante distributieve bezwaren richten zich met name op de schaalvergroting van de C1000:

- maximering oppervlakte van de C1000-supermarkt;
- de noodzaak voor schaalvergroting C1000-supermarkt;
- de functie van het winkelcentrum Waterland;
- winkelaanbod in het winkelcentrum Waterland;
- grootschalige winkels;
- de verwachte distributieve overschrijding in de dagelijkse sector;
- de toevoeging van winkelmeters aan de C1000;
- distributieve verstoring.

⁷ Deze cijfers zijn een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Spijkenisse. Deze cijfers zijn een momentopname, welke voortdurend onderhevig is aan wijzigingen.

⁸ bron: HBD-norm (2008)

⁹ uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

¹⁰ bron: gemeente Spijkenisse: per 1.1.2008

¹¹ bron: locatus: per 2008

¹² bron: gemeente Spijkenisse: per 1.1.2012

¹³ bron: gemeente Spijkenisse, te verwachte winkelplannen in de dagelijkse sector (2008)

REACTIE OP INGEDIENDE BEZWAARSCHRIFTEN

Maximering winkeloppervlakte C1000 / noodzaak voor schaalvergroting

Afgezien van de juridisch - planologische aspecten zou het fixeren van de winkelmaat van de C1000 op 1.200 m² b.v.o. (ca. 1.020 m² w.v.o.) leiden tot een *schaalverkleining* van deze supermarkt. Immers, de winkelomvang van de 'oude' C1000 bedroeg, volgens de gemeentelijke opgave, ca. 1.369 m² w.v.o. / ca. 1.611 m² b.v.o.

In deze notitie zijn de schaalvergrotingstrends in de supermarktsector toegelicht. Het is alleszins te verdedigen om, bij de herbouw van deze C1000, uitgaande van de nieuwe levenscyclus van deze supermarkt, zich te richten op de toekomstige schaalvergrotingstrends in de supermarktsector. Met de toevoeging van ca. 331 m² w.v.o. zal voor deze wijksupermarkt sprake zijn van een, naar de toekomst gezien, courante winkelmaat.

Functie winkelcentrum Waterland

In deze notitie is de functie van het winkelcentrum Waterland toegelicht. Gezien de omvang en het (supermarkt)aanbod is er sprake van een wijkwinkelcentrum, met een wijkverzorgende functie.

Deze wijkfunctie vereist, voor wat betreft het 'servicekanaal' van de supermarktsector, een moderne, goed geoutilleerde supermarkt. Immers, deze wijksupermarkt zal mede als 'winkeltrekker' moeten fungeren voor het gehele winkelareaal van dit winkelcentrum. Een goed functionerende wijksupermarkt, met een naar de toekomst gezien courante winkelmaat, zal de levensvatbaarheid van het gehele wijkwinkelcentrum ten goede komen. Immers, juist deze supermarkt genereert de traffic voor de kleinschalige winkels, dit pakket tezamen kan juist de wijkverzorgende functie optimaliseren.

Het winkelaanbod in het winkelcentrum Waterland

Het winkelaanbod in het winkelcentrum Waterland kent een verrassende complete samenstelling. Er is sprake van een, voor een wijkwinkelfunctie, goede mix van dagelijkse functies én winkelbranches voor niet-dagelijkse (hoogfrequente) aankoopfuncties.

Wijziging van het aanbodpatroon is dan ook niet aan de orde. Slechts verbetering van de ruimtelijke condities binnen dit winkelcentrum is actueel.

Grootschalige winkels

'Grootschalige' winkels zijn in een wijkwinkelgebied zeker niet wenselijk. De winkelomvang is per branche zeer verschillend, grootschaligheid in de supermarktsector ligt ver boven deze winkelmaat van 1.700 m² w.v.o. (boven de 3.000 m² of meer). Het begrip 'grootschaligheid, en de daarmee samenhangende winkelmaten, is het afgelopen decennium met de schaalvergrotingsslag ook veranderd, zie bijvoorbeeld ook de bouwmarktsector.

Uitgaande van het winkelprogramma voor de herbouw van een deel van het winkelcentrum Waterland is er, gezien het beoogde winkelplan, geen sprake van de realisatie van grootschalige detailhandelsvestigingen. Integendeel, het winkelprogramma is, qua winkelmetrage zoals voor de C1000-supermarkt, afgestemd op de specifieke functie van dit winkelcentrum, de wijkverzorgende functie en mede op het complete aanbod in het winkelgebied.

De verwachte distributieve overschrijding in de dagelijkse sector / distributieve verstoring

Door de schaalvergroting van ca. 331 m² w.v.o. voor de C1000 zal er geen sprake zijn van een *distributieve ontwrichting* van de winkelstructuur in de dagelijkse sector, noch van een *distributieve verstoring*. Immers, de toevoeging van ca. 331 m² w.v.o. is, gezien de totale omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in geheel Spijkenisse (ca. 20.699 m² w.v.o. in **2008** & ca. 23.395 m² w.v.o. in **2012**), distributief gezien een te verwaarlozen toevoeging. Een belangrijke maatstaf is de distributieve 'ontwrichting', daar is in deze situatie geen sprake van. Het betreft hier een overschrijding met slechts enkele procenten.

De verbetering van de winkelsetting van de C1000 in het winkelcentrum Waterland past binnen de huidige gemeentelijke detailhandelsstructuur én visie op goed functionerende buurt- en wijkwinkelcentra.

Weliswaar zal er in 2012 sprake zijn van een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters in de dagelijkse sector, de geplande toevoegingen zijn echter, distributief gezien, verantwoord.

Richting 2015 mag worden aangenomen dat, door een verdere toename van het aantal inwoners (toename van het verzorgingsdraagvlak), deze geschetste lichte distributieve overschrijding geneutraliseerd zal gaan worden.

SLOTBESCHOUWING

De gemeente Spijkenisse zet zich al decennia in voor een fijnmazig stelsel van centrum-, wijk- en buurtwinkelvoorzieningen. Daarbij wordt nadrukkelijk gestreefd naar een zorgvuldige distributieve, functionele en ruimtelijke afstemming binnen de winkelhiërarchie van Spijkenisse.

De effecten van dit winkelbeleid zijn dan ook te zien.

Zo is een belangrijk deel van het winkelaanbod in de dagelijkse sector goed geacommodeerd én wordt bij voorbeeld de laatste hand gelegd aan de verdere versterking van het winkelaanbod op wijkniveau.

In tegenstelling tot veel andere plaatsen (van gelijke omvang) is er in Spijkenisse geen sprake van kwijnende wijkwinkelvoorzieningen. Integendeel! Het winkelaanbod in de wijken van Spijkenisse floreert, dat geldt zowel voor de supermarkten als voor de overige wijkwinkelvoorzieningen.

De brand in het Winkelcentrum Waterland, waardoor een essentiële schakel in het verzorgingsaanbod in de gelijknamige woonwijk is verwoest (supermarkt), heeft er toe geleid dat de nieuwe verbeterplannen voor dit winkelcentrum zijn versneld. Het is daarbij alleszins distributief aanvaardbaar dat bij de herbouw van het verwoeste deel van dit winkelcentrum de ruimtelijke setting van de winkels, naar de toekomst gezien, naar een courante winkelmaat worden gebracht.

Wat betreft de beoogde ruimtelijke setting van de nieuwe C1000-supermarkt zal er geen sprake zijn van een *distributieve ontwrichting* in de dagelijkse sector in Spijkenisse, noch van een *distributieve verstoring*. Kortom, de zeer bescheiden uitbreiding van de C1000 zal in geen geval leiden tot aantasting van de winkelstructuur in Spijkenisse.

Hengelo Gld., 17 september 2009
ADVIESBURO KARDOL