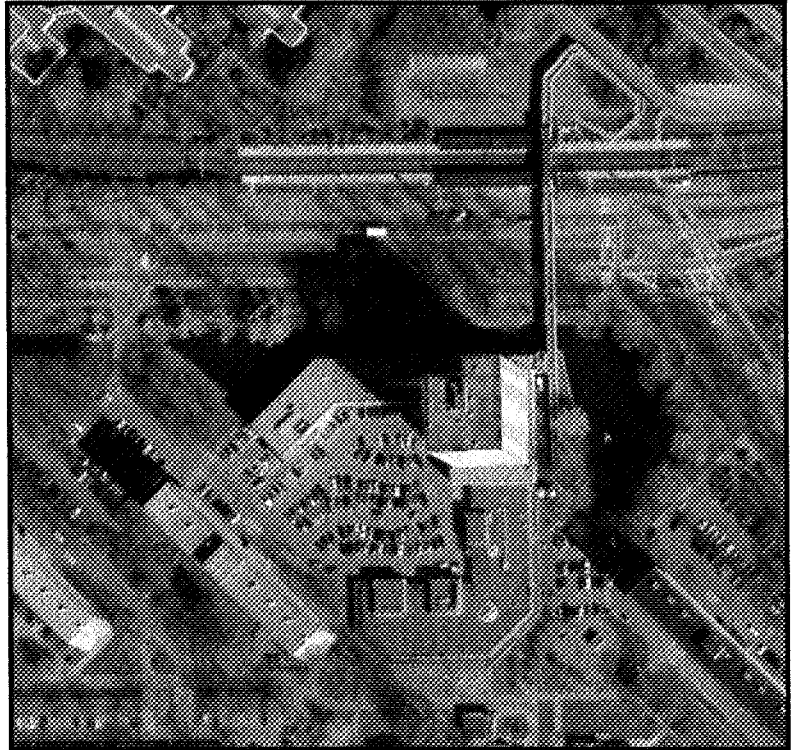


ZOETERMEER * 2007

WINKELCENTRUM CROESINCKPLEIN



WINKELSTUDIE

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
2. BEOORDELING RUIMTELIJKE CONDITIES IN DE HUIDIGE WINKELSETTING	4
3. DISTRIBUTIEVE SITUATIE ANNO 2007	6
3.1. INLEIDING	6
3.2. INVENTARISATIE CONCURRERENDE WINKELCENTRA	6
3.3. VERZORGINGSGEBIED	8
3.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	11
3.5. BESTEDINGEN	12
3.6. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	12
3.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSE ANNO 2007	12
3.8. DISTRIBUTIEVE ANALYSE HUIDIGE SETTING HORIZON 2012	13
3.9. DISTRIBUTIEVE ANALYSE NIEUWE WINKELSETTING HORIZON 2012	14
4. BEOORDELING VOORLOPIG WINKELPLAN	16
5. HUURINDICATIES SUPERMARKT	17
5.1. INLEIDING	17
5.2. ACHTERGRONDEN	17
5.3. HUURINDICATIES	18
6. SLOTBESCHOUWING EN ADVIES	21
 BIJLAGEN	

1. INLEIDING

In opdracht van 'De Goede Woning', de heer ing. A.C. van der Tas (Manager Ontwikkeling), heeft Adviesburo Kardol een ruimtelijk, distributief onderzoek uitgevoerd, naar aanleiding van mogelijke plannen om het winkelcentrum aan het Croesinckplein te Zoetermeer te herstructureren.

In het woongebied Palenstein te Zoetermeer zal de komende jaren een ingrijpend herstructureringsprogramma uitgevoerd gaan worden. Hierbij zijn een drietal woningbouwcorporaties bij betrokken: De Goede Woning, Vestia en Vidomes. Naar verwachting zal het herstructureringsprogramma vanaf 2009 / 2010 gestart worden.

Een onderdeel van dit herstructureringsprogramma is de beoogde verplaatsing van het winkelcentrum aan het Croesinckplein. Een winkelcentrum met onder andere een goed functionerende Digros-supermarkt, maar tegelijkertijd met enkele ruimtelijke knelpunten (omvang supermarkt, druk op parkeerfaciliteiten). Momenteel speelt de vraag of 'De Goede Woning' dit winkelcentrum zal moeten verwerven van de huidige eigenaar Corio en of verplaatsing wenselijk/noodzakelijk is.

Het winkelonderzoek zal bestaan uit een dertiental onderdelen:

- beoordeling kritische ruimtelijke en functionele condities van het winkelgebied aan het Croesinckplein in de huidige setting;
- beschrijving (lokale) marktpositie van het winkelcentrum aan het Croesinckplein, met specifieke aandacht voor de bovenwijkse functie van de supermarkt (hierbij komt ook de bepaling van de omvang van het marktgebied aan de orde én de concurrentie - en de ontwikkelingen daarin);
- beschrijving toekomstperspectief van dit winkelcentrum op de huidige locatie;
- beoordeling ruimtelijke condities van de direct nabijgelegen nieuwe locatie;
- advisering over de toekomstige ruimtelijke en commerciële setting van het winkelcentrum in twee varianten: bij handhaving van het huidige winkelcentrum en bij verplaatsing;
- welke totale winkelmaat zal het winkelcentrum dienen te verkrijgen?
- welke winkelmaat is voor de individuele winkels relevant?
- dient de branchecompositie van dit winkelcentrum aangepast / uitgebreid te worden?
- welke ruimtelijke randvoorwaarden zijn van belang voor het winkelcentrum (courante maatvoering, expeditie-afwikkeling, zichtbaarheid, herkenbaarheid, routing etc.)?
- hoe zal het parkeervraagstuk opgelost dienen te worden ('maaiveldparkeren' en/of parkeergarage)?
- hoeveel parkeerplaatsen dienen speciaal voor de winkels beschikbaar te zijn?
- confrontatie van het sloop- en nieuwbouwprogramma van de woningen met de omzet / functioneren van de winkels tijdens het herstructureringsprogramma (tijdelijk minder draagvlak);
- indicatie omzetgerelateerde huisvestingslasten in de nieuwe winkelsituatie (in twee varianten, qua locatie).

Ten behoeve van de bepaling van de winkelmogelijkheden in het woongebied Palenstein te Zoetermeer zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het detailhandelsaanbod in Zoetermeer zijn ontleend aan het 'Retail Handboek' (2007) en door middel van een observatie ter plaatse geverifieerd in week 35 van 2007.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Jaarboek Detailhandel 2007 (juni 2007). Genoemde cijfers en omzetprognoses zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op weekbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2007.
- Demografische gegevens en woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Zoetermeer, peildatum 1 januari 2007.
- De distributieve oriëntatie is ontleend aan het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 (Goudappel Coffeng) en de Structuurvisie Detailhandel van de gemeente Zoetermeer (2006/2007).
- De trekkracht van de huidige en toekomstige concurrentie in de omliggende woongebieden in Zoetermeer is in de analyses meegenomen.

Leeswijzer

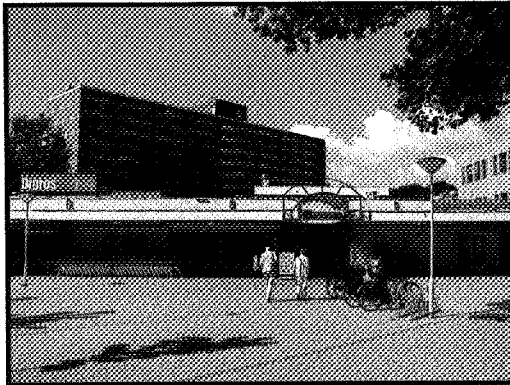
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beoordeling van de huidige ruimtelijke condities van het winkelcentrum aan het Croesinckplein. In het daaropvolgende hoofdstuk 3 vinden de distributieve becijferingen plaats, e.e.a. op basis van de omvang en samenstelling van de bevolking, het woningbouwprogramma, de kooporiëntatie, de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie, het concurrentieprofiel en het bestedingsvolume. De distributieve analyses worden zowel uitgevoerd voor de huidige ruimtelijke setting als voor de mogelijke nieuwe situatie voor dit winkelcentrum. In hoofdstuk 4 wordt de mogelijke nieuwe locatie voor het winkelcentrum beoordeeld en wordt ingezoomd op de noodzakelijke ruimtelijke en functionele condities van deze nieuwe winkellocatie. Hoofdstuk 5 gaat in op de huurindicaties van de supermarkt. In hoofdstuk 6 is de slotbeschouwing en het advies opgenomen.

2. BEOORDELING RUIMTELIJKE CONDITIES IN DE HUIDIGE WINKELSETTING

In dit hoofdstuk vindt een beoordeling plaats van de kritische ruimtelijke en functionele condities van het winkelgebied aan het Croesinckplein in de huidige setting. Dit hoofdstuk wordt afgerond met een beschrijving van het toekomstperspectief van dit winkelcentrum op de huidige locatie.

Het winkelcentrum Croesinckplein omvat ca. 2.643 m² b.v.o. Het winkelgebied is gelegen te midden van een wijk met veel flats en naast het winkelgebied bevindt zich (nog) een braakliggend terrein. Het winkelgebied omvat zowel winkels als horecagelegenheden. In het winkelcentrum is een Digros supermarkt van ca. 1.792 m² v.v.o. (inclusief een servicebalie, drogisterij en slijterij) gevestigd. Het 'Digros-supermarktonderdeel' omvat ca. 1.350 m² v.v.o.

Daarnaast zijn er nog een moderne bakkerij, een Chinees restaurant, een café en een kapper in het winkelcomplex gevestigd. Buiten het winkelcentrum is nog een solitaire snackbar aanwezig. Er is sprake van een bescheiden branchering op wijkniveau (diverse branches ontbreken, zoals een slagerij, bloemenzaak etc.), echter de Digros heeft een grote trekkracht, niet alleen binnen de wijk, maar zelfs binnen geheel Zoetermeer.

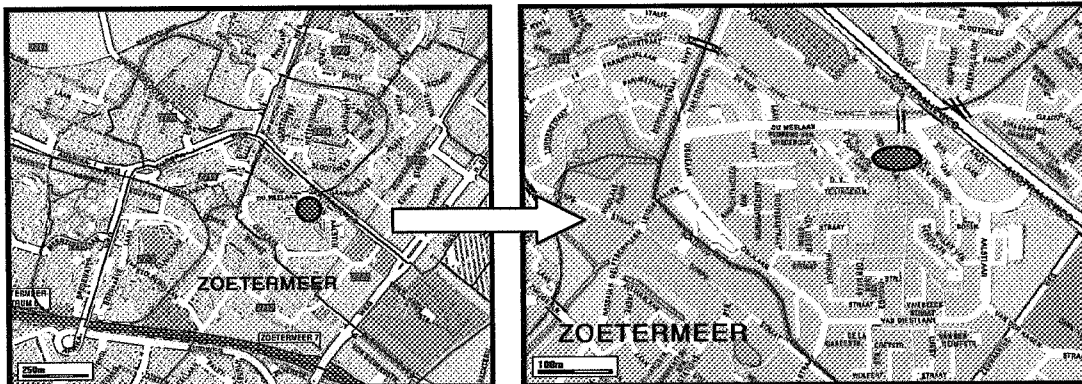


Zoetermeer: entree Jan van Beijerenlaan



Zoetermeer: zichtbaarheid niet optimaal

Het winkelgebied is niet centraal gelegen in de eigen wijk of in Zoetermeer. De locatie is echter op enige afstand van de doorgaande weg gesitueerd en niet goed **zichtbaar** vanaf de omliggende wegen. Het winkelgebied is toegankelijk via twee zijden (Dirk van de Doortogelaan en Jan van Beijerenlaan). De zichtbaarheid wordt vanaf de Jan van Beijerenlaan belemmerd door bomen, aan de andere zijde is er sprake van een enigszins besloten parkeerplein tussen flats. De **bereikbaarheid** van de locatie is goed, o.a. ondersteund door bewegwijzering van de Digros. Door de opzet van de wijk Palenstein is er geen directe auto-toegankelijkheid, de consumenten moeten omrijden via o.a. de Du Meelaan en de Van Aalstlaan. De locatie heeft via de Australiëweg wel een goede, bovenwijkse bereikbaarheid. Op korte afstand van het winkelgebied is tevens een NS-station gesitueerd.

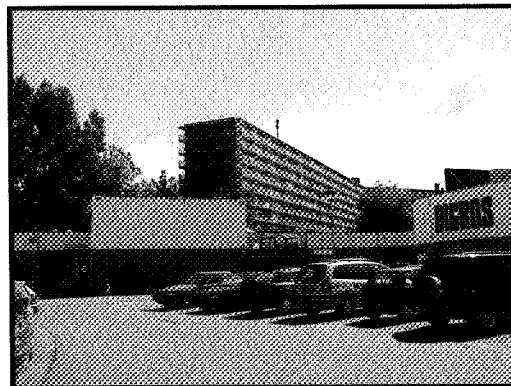


Wat betreft de parkeersituatie is er sprake van een grote parkeerdruk, zeker tijdens piekmomenten (zoals zaterdag). Het parkeren bevindt zich aan twee kanten van het centrum. Aan de kant van de Doortogelaan is er een compact parkeerterrein, dat ook wordt gebruikt door naastliggend kantorencomplex (Facilitypoint) en de omliggende woonflats. Dit zelfde geldt voor de andere parkeerplaats, die op iets grotere afstand van de 2^e winkelentree is gelegen. Dit is overigens een bescheiden parkeervoorziening, die zelfs op een 'door de weekse dag' geheel vol staat. Opvallend is dat de twee parkeerterreinen, voor het autoverkeer niet met elkaar verbonden zijn. Als de consument geen parkeerplaats kan vinden aan de ene kant van het winkelcentrum, betekent dit omrijden naar de andere zijde, een lastige en onnodige verkeersbeweging.

De expeditie-afwikkeling van de supermarkt vindt plaats aan de Doortogelaan, dit is deels op de parkeerplaats, echter het levert geen grote conflictsituaties op met het 'parkerend verkeer'.



Zoetermeer: laden en lossen



Zoetermeer: entree Croesinckplein via Vd Doortogelaan

Tabel 1.: Zoetermeer – winkelcentrum Croesinckplein * 2007		
Winkelstudie		
Ruimtelijke condities huidige situatie		
Conditie	Beoordeling	Toelichting
Ligging in verzorgingsgebied	Matig	Niet centraal in de wijk Palenstein.
Ligging in Zoetermeer	Redelijk	Wel een redelijke ligging binnen Zoetermeer.
Bereikbaarheid wijk	Redelijk	Geen rechtstreekse autoverbinding in de wijk.
Bereikbaarheid lokaal	Goed	Langs lokale verkeersassen.
Toegankelijkheid	Redelijk	Niet aan doorgaande wegen zelf gelegen.
Zichtbaarheid	Matig	Niet optimaal van beide zijden (o.a. bomen en binnenhof).
Herkenbaarheid	Redelijk	Borden bij entree en bebording supermarkt.
Omvang	Redelijk	Omvang goed, branchering beperkt voor buurtwinkelcentrum.
Schaalvergroting	Goed	Mogelijkheden binnen herstructureringsplannen wijk.
Parkeren	Slecht	Groot knelpunt zelfs op door de weekse dagen.
Laden en lossen	Neutraal	Geen directe conflictsituaties.
Uitstraling	Redelijk	Geen sterk gedateerde uitstraling.
Vorm	Matig	Geen logische opzet van het centrum.

Ten aanzien van de overdekte binnenzijde van het winkelcentrum kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Er is sprake van een zeer smalle doorgang met een hoek (niet van buitendeur tot deur). De diverse winkels zijn met de ingang naar deze doorgang gericht. Opvallend is dat er geen goed overzicht is, vooral bij drukte.



Zoetermeer: binnenkant winkelcentrum



Zoetermeer: binnenkant winkelcentrum

De huidige **ruimtelijke condities** van dit winkelcentrum kunnen niet als positief worden beoordeeld. Met name de beoordeling van belangrijke factoren zoals winkelomvang, zichtbaarheid, herkenbaarheid, parkeren en toegankelijkheid scoren negatief.

Kortom, het **ruimtelijk toekomstperspectief** van dit winkelcentrum in de huidige setting kan, voor de langere termijn, niet als 'positief' beoordeeld worden. Als buurtwinkelcentrum is er sprake van een beperkte winkelomvang en een beperkte branchering. Het positieve aspect voor dit centrum is dat door de aanwezige supermarktformule er een sterke aantrekkingskracht uitgaat van het gehele winkelgebied. Echter, juist het goed functioneren van dit winkelcentrum levert ook een aantal knelpunten op, zoals de parkeerdruk. Op termijn kan met name deze parkeerdruk leiden tot een afzwakkende concurrentiepositie.

3. DISTRIBUTIEVE SITUATIE ANNO 2007

3.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige distributieve situatie van het winkelcentrum Croesinckplein, gevolgd door een distributieve analyse van een imaginaire toekomstige situatie (het nieuwe winkelcentrum). Gezien het aanwezige basiswinkelaanbod in dit winkelcentrum (supermarkt, brood/banket, drogisterij en slijterij) wordt ingezoomd op de dagelijkse sector in het algemeen en de supermarktsector in het bijzonder.

3.2. INVENTARISATIE CONCURRERENDE WINKELCENTRA

Bij de bepaling van de huidige marktsituatie van het winkelcentrum Croesinckplein is het van belang een beeld te vormen van de concurrerende winkelcentra. Rondom het woongebied Palenstein liggen een aantal verschillende winkelgebieden, allen met een eigen karakter. Aan de ene kant is er het oude, autovrije dorpscentrum en een etnisch winkelcluster, maar anderzijds is er ook een krachtig Stadshart.

Het huidige concurrerende winkelcentrumaanbod in Zoetermeer is weergegeven in een tabel.

Tabel 2: Zoetermeer – winkelcentrum Croesinckplein * 2007			
Winkelstudie			
Inventarisatie direct concurrerende winkelvoorzieningen			
Winkelcentrum	Supermarkten	Functie	Opmerkingen
Seghwaert	AH, Lidl	Wijkwinkelcentrum	Gedateerd, maar compleet.
Dorpsstraat	Hoogvliet/Aldi	Wijkwinkelcentrum	Aantrekkelijke branchering.
Stadshart	AH-XL	Hoofdwinkelcentrum	Zeer ruim (niet)dagelijks aanbod.
Piet Heinplein	Geen formule	Buurtwinkelcentrum	Overwegend etnisch
Oranjelaan	Avondwinkel	Bedrijvenstrip	winkelcentrum.
Leidse Wallen	C1000	Buurtwinkelcentrum	Afnemende wijkwinkelfunctie.
			Bescheiden omvang.

In het centrum (Stadshart) van Zoetermeer zal in de ontwikkeling 'Cadenza' (oostzijde) een full-servicesupermarkt worden toegevoegd van ca. 2.000 m² v.v.o. De planning van de opening van deze supermarkt is voorzien in 2009/2010.

Aan de hand van de ter plaatse uitgevoerde observaties en inventarisaties kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- Er is een forse concurrentie rondom winkelcentrum Croesinckplein, dit betreft niet alleen andere wijk en buurtwinkelcentra, maar ook het winkelaanbod in het hoofdwinkelcentrum (Stadshart).
- Op diverse plekken in Zoetermeer vindt de komende jaren een versterking van het (wijk) winkelaanbod plaats, dit zal gepaard gaan met forse uitbreidingen van het winkelareaal en specifiek ook supermarktmeters.
- Het Croesinckplein kan als buurtwinkelcentrum worden gekarakteriseerd (qua omvang, branchering en ligging).
- Echter, door de aanwezigheid van de Digros is er duidelijk sprake van een lokaal functionerend winkelcentrum. De aantrekkingskracht van de Digros is vooral in het, door de consument, gewaardeerde prijsniveau gelegen. Binnen Zoetermeer krijgt het boodschappencentrum Croesinckplein hiervoor het hoogste cijfer (7,7)¹.
- Opvallend is dat de waardering van de consument voor het Croesinckplein niet optimaal is en de afgelopen 10 jaar is afgenomen, dit blijkt uit onderzoek van de gemeente Zoetermeer.
- Qua koopkrachtbinding op de (lokale) consument is het winkelcentrum Croesinckplein echter als een 'stijger' te benoemen, dit ondanks de afnemende waardering.
- In 2005 behaalde het winkelcentrum Croesinckplein de hoogste vloerproductiviteit, ofwel omzet per vierkante meter v.v.o., van Zoetermeer. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de gemeente uitgaat van een kleinere omvang van het winkelgebied (ca. 962 m² v.v.o.). Desalniettemin is er sprake van een goede prestatie.
- De belangrijkste winkelgebieden op boodschappengebied zijn het Stadshart, Rokkeveen en Meerzicht. Ondanks de totale afmeting van het winkelgebied Dorpsstraat, heeft dit winkelgebied slechts een bescheiden positie qua kooporiëntatie.



Zoetermeer: Oranjelaan



Zoetermeer: Stadshart AH-XL

3.3. VERZORGINGSGBIED

Omvang verzorgingsgebied

De wijk Palenstein is het primaire marktgebied met (per 1-1-2007) ca. 5.945 inwoners. De wijk-inwonertallen zijn sterk aan verandering onderhevig. In 1995 was er nog sprake van 6.448 inwoners. In de jaren '70 woonden er zelfs 8.089 inwoners in Palenstein. Deze buurt is onderdeel van de wijk 'Centrum' met ca. 19.466 inwoners. In de wijk Palenstein is sprake van een woningvoorraad die voor 79% aan corporaties toebehoort. In de overwegende flatwijk (78% meergezinswoningen) was in 2005 slechts 20% van de bewoners eigenaar/bewoner. In 2007 zijn er 3.088 woningen in de wijk Palenstein. In het noordelijk deel van Palenstein zijn 4 flats van 10 bouwlagen aanwezig, met in totaal 1.100 woningen. In geheel Zoetermeer zijn op dit moment ca. 118.017 inwoners aanwezig.

¹ Winkels: de motor van stad en wijk, Structuurvisie Detailhandel 2006-2010, Gemeente Zoetermeer 2007 (o.a. koopstromenonderzoek en kwalitatief waarderingsonderzoek).

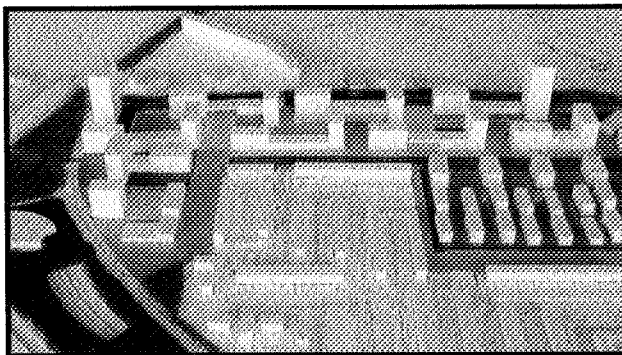
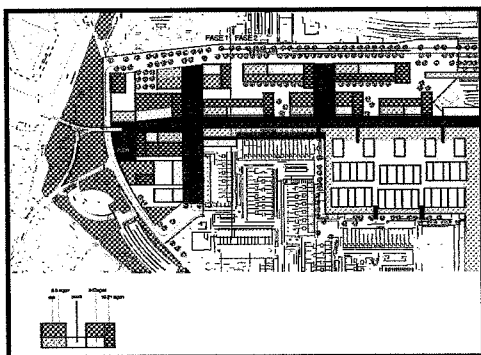
In de navolgende tabel is de woningbouwproductie in geheel Zoetermeer opgenomen. Het betreft in 5 jaar ca. 4.912 woningen die worden toegevoegd. In deze periode worden in de wijk Palenstein ca. 113 woningen toegevoegd.

	Totaal 07 t/m 11	2007	2008	2009	2010	2011
Dorp	235		142	56	37	
Stadscentrum	126			126		
Palenstein	113		75	38		
Driemanspolder	311	168	14	129		
Meerzicht						
Buytenwegh	54			54		
De Leyens						
Seghwaert	9	9				
Noordhove	27	11	9	7		
Rokkeveen	17	1	16			
Oosterheem	4020	659	1049	662	901	749
Ind. + Buitengebied						
Totaal	4912	848	1305	1072	938	749

Bron: Overall Woningbouwplanning 2007 en resultaat 2006 - SWP&V, vastgesteld door B&W per 13 februari 2007

Socio-demografie










In de wijk Palenstein is sprake van een lage gemiddelde leeftijd, met nog geen 36 jaar. Dit is ca. 8% onder het landelijk gemiddelde. Opvallend is het grote percentage in de categorie 15-24 jaar, dit ligt 42% boven het landelijke cijfer. In de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar is er juist sprake van een laag percentage, ca. 24% onder het landelijk gemiddelde. Er wonen veel alloctonen in deze wijk, ca. 38%, dit in verhouding tot 9% landelijk. In geheel Zoetermeer wonen relatief veel mensen van Surinaamse afkomst. Het percentage 'huishoudens met kinderen' ligt lager dan in geheel Nederland, ca. 15%. Ook de gemiddelde huishoudensgrootte is relatief laag, met 2,0 (-11,5%).



Bron: website www.Zoetermeer.nl/palenstein-vernieuwt.nl

Bevolkingsprognose

Bij de bepaling van de bevolkingsprognose is het van belang een confrontatie uit te voeren van het sloop- en nieuwbouwprogramma van de woningen versus de omzet van de winkels tijdens het herstructureringsprogramma (tijdelijk minder draagvlak).

Jaartal verwachte start sloop:		
	Dienstenstencentrum de Schoutenhoek	2008
	Florens van Brederode	2009
	Goeswijn vd Poel	N.N.B.
	Dirk vd Doortoge	N.N.B.
	Diederik van Tellingen	2010
	Jan van Beieren	2011
Jaartal verwachte start renovatie:		
	Willem van Cleef	2007/2008
	Johan van Bourgondie	2007/2008
	Cornelis Bos	2007/2008

Uit prognoses van 2005 bleek dat het aantal inwoners in Palenstein de komende jaren opnieuw zal fluctueren. In 2010 zal er een stijging plaatsvinden richting de 6.233 inwoners en na 2015, met 6.312 inwoners, zal het aantal inwoners weer licht dalen.

Juist het winkelcentrum zal te maken krijgen met grote wisselingen in haar marktgebied. Het is echter niet zo dat alle flats volledig worden gesloopt, zoals bijvoorbeeld de flat aan de Jan van Beierenlaan. Per saldo zijn er 1.100 inwoners en 10 grote flats. Dit betekent ca. 110 te sluiten woningen per jaar, gemiddeld.

3.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

De huidige marktpositie van het winkelcentrum aan het Croesinckplein is, vooral vanwege de aanwezigheid van de Digros-supermarkt, als 'positief' te bestempelen. De trekkracht van deze supermarkt is zodanig dat er sprake is van een bovenwijkse winkelfunctie, waarbij de andere hier gevestigde voorzieningen 'in mee kunnen liften'.

Uit de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Zoetermeer (vastgesteld 2007) is op het gebied van boodschappen (voedings- en genotmiddelen, drogisterij artikelen en bloemen) in geheel Zoetermeer een binding van bijna 97%. Dit is een optimale situatie. De belangrijkste aankoopplaatsen in deze sector zijn het Stadshart, Rokkeveen en Meerzicht. Het Croesinckplein bindt ca. 7,0% van alle boodschappen. Opmerkelijk is de stijging sinds 1999. Destijds was er een kooporiëntatie voor het winkelcentrum Croesinckplein van ca. 5,4%.

Aan de hand van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 (Goudappel Coffeng) blijkt dat de koopkrachtbinding wat lager is gelegen op 92% in geheel Zoetermeer. Het Croesinckplein had op basis van deze gegevens een binding op heel Zoetermeer van 4%.

Volgens de prognoses van de gemeente zal koopkrachtbinding van het winkelgebied Croesinckplein licht teruglopen richting 2010 (naar ca. 6,9%), dit is onder andere verklaarbaar vanwege de toename van de functie van het winkelcentrum Oosterheem (door opening nieuwbouw in 2010).

De kooporiëntatie binnen heel Zoetermeer zegt nog niets over de functie voor de eigen wijk. Op basis van onderliggend materiaal wordt de wijkbinding geraamd op ca. 70% en een toevloeiing van ca. 50%.

Kooporiëntatie (%)	Boodschappen			winkelen		laag frequente aankopen		nonfood	
	1999	2004	2010	2004	2010	2004	2010	1999	2004
Aankoopplaats	1999	2004	2010	2004	2010	2004	2010	1999	2004
Stadshart	23,3	17,3	18,6	55,3	64,3	32,1	31,0	50,0	45,2
Dorpsstraat	6,9	5,9	6,9	6,3	7,8	4,0	4,2	6,7	5,0
Meerzicht	9,9	9,5	9,1	3,9	2,4	1,1	3,6	2,6	2,3
Seghwaert	8,6	7,3	6,2	2,2	1,2	0,4	0,0	1,5	1,2
Leidsewallen	3,4	3,4	2,9	0,3	0,2	0,1	0,0	0,2	0,3
Noordhove	4,2	4,6	3,9	1,8	0,0	0,1	0,0	0,4	0,5
Buytenwegh	5,1	5,4	6,5	2,1	1,2	0,2	0,0	0,9	0,9
De Leyens	7,3	8,0	6,8	2,8	1,9	0,3	0,3	1,0	1,3
Rokkeveen	14,2	12,6	10,7	6,4	3,7	1,0	0,0	3,7	3,8
De Vlieger	2,9	3,2	2,7	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,2
Croesinckplein	5,4	7,0	6,9	1,2	0,0	0,1	0,0	0,3	0,4
Oranjelaan	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0
Piet Heinplein	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Vijverhoek	6,0	3,8	4,0	1,0	0,0	0,1	0,3	0,4	0,3
Oosterheem	0,0	4,7	12,0	0,1	3,2	0,0	0,5	0,0	4,0
elders in Zoetermeer*	0,7	3,8	0,5	1,8	1,0	23,5	15,5	9,5	10,2
Woonhart	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	23,0	6,0	7,0
totaal in Zoetermeer	98,1	96,7	98,0	85,4	87,0	76,6	79,0	83,5	82,6

Bron: Structuurvisie gemeente Zoetermeer 2007

3.5. BESTEDINGEN

De bestedingingscijfers over het jaar 2006 van het HBD zijn nog steeds niet beschikbaar. Vooralnog wordt uitgegaan van het laatst bekende cijfer: € 2.078,- per jaar voor de dagelijkse sector (bron EIM/HBD). Voor de supermarktsector kan op basis van de cijfers van 2006 worden uitgegaan van € 1.753,32, een stijging ten opzichte van het jaar ervoor.

Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Zoetermeer met € 13.300,- (bron Regionale inkomensverdeling CBS 2004) ca. 9% boven het landelijk gemiddelde ligt, zou dit bestedingscijfer moeten worden aangepast. Echter, gezien de situatie dat er sprake is van veel lagere inkomens in de wijk én een hoog percentage uitkeringen, is het landelijke cijfer aangehouden.

Derhalve zal worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers:

- dagelijkse sector	: € 2.078,-
- supermarktsector	: € 1.753,32

3.6. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat 'vraag' en 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m² v.v.o.

De normvloerproductiviteit voor de *dagelijkse sector* bedraagt € 6.500,- per m² v.v.o. (op basis van HBD/EIM, 2006 en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

Voor de *supermarktsector* bedraagt de normvloerproductiviteit € 7.620,- per m² v.v.o. (incl. b.t.w.).

3.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSE ANNO 2007

Na de beschrijving van de ruimtelijke condities van het winkelcentrum Croesinckplein, de concurrentiegegevens, de omvang van het marktgebied en de wijzigingen daarin, de samenstelling van de bevolking, de bestedingen en de vloerproductiviteit, kan het volgende ten aanzien van de huidige distributieve situatie worden gesteld.

In de eerste plaats wordt de gehele dagelijkse sector voor het gebied Palenstein beoordeeld, het betreft hier de Digros-cluster én de bakkerij, in totaal 1.851 m² v.v.o.

Winkelstudie	
Dagelijkse sector (anno 2007)	
Inwonertal (per 1-1-2007) *)	5.945
Bestedingen per inwoner	€ 2.078,-
Omzetspotentieel	ca. € 12,4 mln.
Koopkrachtbinding **)	ca. 70%
Wijkgebonden omzet	ca. € 8,7 mln.
Koopkrachttoevoeiing **)	ca. 50%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 17,3 mln.
Normvloerproductiviteit ***)	€ 6.500,-
Economische ruimte m ² v.v.o. ²	ca. 2.661 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o.	ca. 1.851 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 809 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 953 m ²

*) Palenstein Zoetermeer **) Structuurvisie gemeente/ Goudappel Coffeng ***) HBD-norm 2007
****) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Naar aanleiding van de vorige tabel 3 kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- de *gemiddelde* binding in de dagelijkse sector is, met ca. 70%, als 'florissant' te benoemen, zeker gezien de forse concurrentie en het beperkte winkelaanbod, is er sprake van een hoge grip op de wijkbestedingen;
- de *gemiddelde* koopkrachttoevoeiing (van buiten het primaire verzorgingsgebied) is, met

² Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

- ca. 50%, zeer fors;
- vanwege de grote aantrekkingskracht van de supermarkt is er sprake van een hoge omzet per vierkante meter in de dagelijkse sector (€ 9.344,- per m² v.v.o., ca. 43,5% boven het landelijk gemiddelde);
- in de praktijk blijkt vaak dat bij een hogere omzet per vierkante meter er sprake is van een te grote druk op de winkelvloer, hetgeen op termijn kan leiden tot een omzetreductie;
- echter, wel dient rekening te worden gehouden met het type winkels en formules, een softdiscounter zoals de Digros functioneert veelal ver boven het landelijk gemiddelde;
- toch kan deze beperkte oppervlakte veel dagelijkse problemen opleveren, zoals onvoldoende presentatieruimte / schapruimte, concessies ten aanzien van de te voeren assortimenten en (voor de winkelbezoeker) te weinig interne circulatieruimte;
- een bovengemiddelde vloerproductiviteit kan dan ook, in veel gevallen, uiteindelijk leiden tot een afnemende exploitatie, vooral bij versterking van de ruimtelijke condities bij de concurrentie;
- op basis van de *normvloerproductiviteit* is er, anno 2007, een distributieve ruimte van ca. 809 m² v.v.o. / ca. 953 m² b.v.o. in de dagelijkse sector.

Ten slotte wordt in deze paragraaf de distributieve situatie voor de supermarktsector nader belicht. Dit wordt gedaan aan de hand van een 'verbijzondering' van de supermarktsector binnen de gehele dagelijkse sector.

Inwonertal (per 1-1-2007) *)	5.945
Bestedingen per inwoner	€ 1.753,32
Omzetpotentieel	ca. € 10,4 mln.
Koopkrachtbinding **)	ca. 70%
Wijkgebonden omzet	ca. € 7,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing **)	ca. 50%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 14,7 mln.
Normvloerproductiviteit ***)	€ 7.620,-
Economische ruimte m ² v.v.o. ³	ca. 1.915 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o.	ca. 1.350 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	ca. 565 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 665 m ²

*) Palenstein Zoetermeer **) Structuurvisie gemeente/Goudappel Coffeng ***) HBD-norm 2007
****) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Naar aanleiding van de vorige tabel 4 kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- de koopkrachtbinding en toevoeiing is gelijkgehouden voor de supermarktsector, binnen de totale dagelijkse sector is de supermarktsector een belangrijk onderdeel en daarnaast vindt er door de open constructie van het concept (geen deuren) een groot combinatiebezoek plaats;
- logischerwijs is met name ook in de supermarktsector sprake van een hoge omzet per vierkante meter;
- op basis van de *normvloerproductiviteit* is er, anno 2007, een distributieve ruimte van ca. 565 m² v.v.o. / ca. 665 m² b.v.o. in de dagelijkse sector.

3.8. DISTRIBUTIEVE ANALYSE HUIDIGE SETTING HORIZON 2012

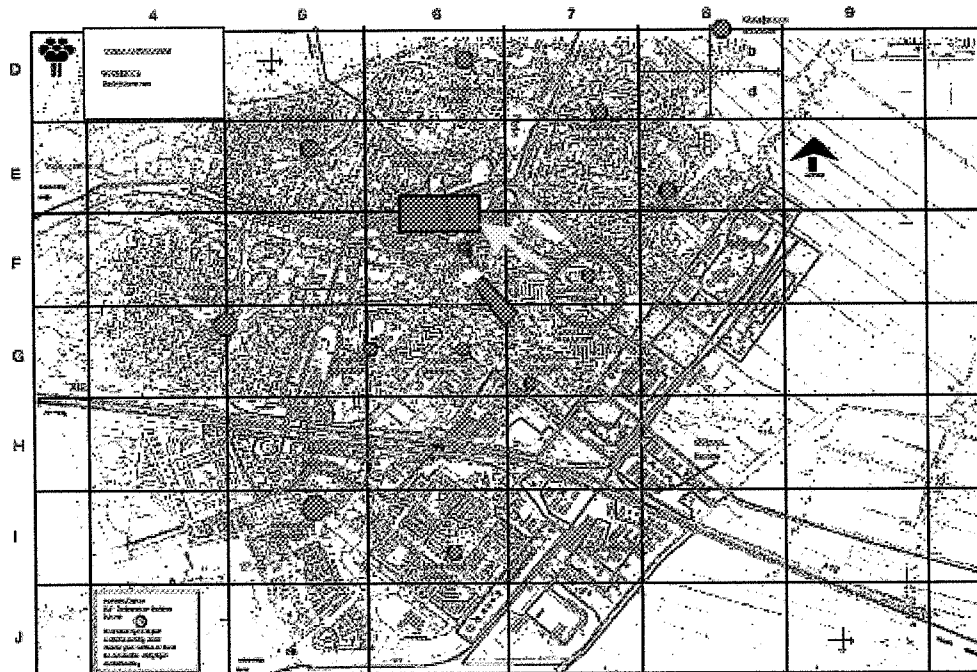
In deze paragraaf wordt een indicatie gegeven van de marktpositie van het winkelcentrum Croesinckplein in de huidige winkelsetting, met als horizon 2012.

Verwacht wordt dat:

- de bevolkingsontwikkeling zich na een lichte terugval stabiliseert rond de 6.300 inwoners;
- de slagkracht van de concurrentie neemt toe, zowel in het Stadshart als in diverse wijkwinkelcentra op enige afstand;

³ Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

- de ruimtelijke knelpunten van het winkelcentrum die momenteel spelen, zoals zichtbaarheid, parkeerdruk en beperkte binnenruimte zullen verder gaan opspelen;
- de wijkbinding zal licht onder druk komen te staan (raming 68 %) en de koopkrachttoevloeiing (raming 45 à 47%) zal zich in neerwaartse zin bewegen;
- dit betekent weliswaar niet dat het voortbestaan van het winkelgebied op de 'tocht' komt te staan, maar dat de concurrentiepositie de komende jaren geleidelijk verder zal afnemen.



3.9. DISTRIBUTIEVE ANALYSE NIEUWE WINKELSETTING HORIZON 2012

Ten slotte wordt in deze paragraaf de distributieve situatie van het winkelcentrum in de nieuwe setting belicht, met als horizon 2012.

Zowel voor de dagelijkse sector als voor de supermarktsector zijn de cijfers, zowel aan de 'vraagzijde' (bestedingen van de consument) als aan de 'aanbodzijde' (de normvloerproductiviteit van de winkelmeters), horizon 2012, stationair gehouden.

Het beoogde nieuwe winkelcentrum zal iets ten oosten van de huidige locatie, aan de oostzijde van het Croesinckplein kunnen worden ontwikkeld. Dit betekent dichter richting de doorgaande weg.

Omdat nog niet exact duidelijk is wat de ruimtelijke condities van het winkelcentrum in de nieuwe setting zal zijn, is uitgegaan van een 'ideaal situatie', voor wat betreft het ruimtevraagstuk als de branchering:

- een supermarkt van ca. 2.000 m² b.v.o.;
- mogelijk zal, vanwege de te verwachten toekomstige hoge vloerproductiviteit van de supermarkt, gekozen moeten worden voor een iets grotere winkelmaat;
- huidige aanwezige winkels en commerciële voorzieningen ca. 800 m² b.v.o.;
- toe te voegen branches: bloemenzaak, slagerij, apotheek ca. 400 m² b.v.o.;
- mogelijk toevoeging van extra branches ca. 1.000 m² b.v.o. (huishoudtextiel, huishoudelijke artikelen, boeken en lectuur;
- TNT-postagentschap;
- stramienmaat overige winkelunits (bij voorkeur) 7,80 x 12 / 15 m;
- een compacte winkelsetting;
- mogelijkheden voor fysieke samenvoeging van kleinschalige winkelunits;
- situering supermarkt op een zichtlocatie, bij voorkeur zichtbaar vanaf de wijkontsluitingsweg;
- strategische situering van de kleinschalige winkels ten opzichte van de (ingang van de) supermarkt;

- een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid, alsmede goede parkeerfaciliteiten; met een ruimere winkelmaat voor de supermarkt de trekkracht voor het gehele winkelcentrum zal verbeteren;
- een strategische en goed zichtbare locatie, courante winkelmaten en voldoende (gratis) parkeerplaatsen, de basisvoorwaarden zijn voor een goed functionerend boodschappencentrum-plus (de 'plus' is afhankelijk van de toe te voegen branches).

Op basis van deze ruimtelijke uitgangspunten zal de distributieve figuur in de nieuwe winkelsetting sterk wijzigen.

De uitbreidingsruimte voor het nieuwe winkelcentrum neemt toe naar 1.000 m² v.v.o. (1.176 m² b.v.o.).

De totale omzetmogelijkheden in de gehele dagelijkse sector nemen toe naar € 18,5 mln.

De Digros-supermarkt zal hier binnen een omzet kunnen realiseren van ca. € 16,7 mln. (75% / 50%).

4. BEOORDELING VOORLOPIG WINKELPLAN

De thans beschikbare informatie over het voorlopig winkelplan (variant 01 en 05) geven aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- de ligging van het nieuwe winkelcentrum is direct nabij de huidige locatie (aan de oostzijde van het huidige winkelcentrum);
- duidelijk is dat de winkelvoorzieningen dicht bij de doorgaande weg zijn gelegen;
- de winkelplannen zijn nog niet concreet uitgewerkt, met name ontbreekt inzicht in belangrijke aspecten, zoals bijvoorbeeld de toegankelijkheid, de zichtbaarheid, de voetgangersrelatie tussen de parkeeraccommodatie / winkels en laden en lossen etc.

Voor zover de winkelinformatie thans beschikbaar is kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden:

- de gekozen winkelsetting benaderd een compacte winkelfiguur, echter de huidige situatie van een overdekt centrum met een verbinding tussen alle winkels verdwijnt;
- de te plannen winkelmeters voor de supermarkt (ca. 1.200 m² b.v.o.) kunnen, beoordeeld vanuit het perspectief van een bovenwijkse winkelfunctie, als ontoereikend worden beschouwd;
- voor de overige winkelmeters (bestaand en nieuw) is wel voldoende ruimte gereserveerd;
- voor zover kan worden overzien zijn de winkels met de achterzijde naar de doorgaande weg gelegen, dit is geen optimale situatie, en vergt veel van de alzijdige herkenbaarheid van het winkelgebied;
- de toegankelijkheid van het winkelgebied geschiedt vooral via de noordzijde, nadrukkelijk zal er moeten worden gekeken naar meerdere routes die naar het winkelcentrum leiden, met name bij variant 5 zijn er vraagtekens inzake de toegankelijkheid van het centrum;
- de winkelsamenhang in het nieuwe winkelcentrum is als 'redelijk' te beoordelen, doch niet optimaal (niet meer geschakeld);
- getracht zal moeten worden een winkelmodel te ontwikkelen waarbij een meer directe functionele samenhang ontstaat tussen de supermarkt en de overige winkels;
- voor de winkelbezoekers is in model 1 en 5 voorzien in een parkeergarage, dit wordt, wederom beschouwd vanuit de verwachte winkelfunctie, als negatief beoordeeld, zeker voor een buurt/wijkwinkelfunctie wordt door de consument nog steeds ondergronds parkeren niet als positief beschouwd en veelal matig gebruikt;
- deze geplande parkeergarage heeft geen directe verbinding met de 'winkeltrekker', de supermarkt, de afstand tussen parkeren en winkels is (te) groot;
- er zijn geen parkeerplaatsen op maaiveld bij variant 5;
- het aantal parkeerplaatsen bedraagt 102 parkeerplaatsen (in de garage), dat lijkt, op basis van de beschikbare tekening, niet exclusief voor de winkels en is derhalve ontoereikend.

Met name de gekozen parkeerfiguur roept de nodige vragen op.

Een winkelcentrum, functionerend op wijkniveau gecombineerd met een sterke bovenwijkse functie zal, om voldoende aantrekkelijk te zijn voor de winkelbezoekers, een probleemloze parkeersituatie

moeten aanbieden. Dit betekent maaiveldparkeren, direct aansluitend aan de ingang van de 'winkeltrekker', de supermarkt.

Daarbij komt dat de gekozen parkeervariant (ondergronds) een 'dure' variant is. Dit zal ongetwijfeld forse repercussies opleveren voor de huisvestingslasten van de winkels. Hierdoor kan het functioneren van het nieuwe winkelcentrum in ernstige mate worden belemmerd. Betaald parkeren is hierbij, gezien de parkeerfaciliteiten bij de concurrentie, geen optie.

Geadviseerd wordt het parkeervraagstuk op te lossen op het maaiveld, waarbij vooral gedacht zal moeten worden aan één compact parkeerterrein of, indien dit niet mogelijk is, twee terreinen met een onderlinge verkeersverbinding. De parkeerplaatsen en entree tot de winkels (m.n. de supermarkt), dienen een goede zichtrelatie te hebben en, bij voorkeur, direct aansluitend aan de winkels dienen te zijn.

Kortom, indien gekozen wordt voor een nieuw winkelcentrum zullen, in ieder geval, de navolgende ruimtelijke en functionele condities als uitgangspunt moeten dienen (zoals deze ook in het vorige hoofdstuk aan de orde zijn gekomen). Hierbij dient te worden opgemerkt dat een overleg met de eindgebruikers over de wensen en maten cruciaal kan zijn om deze checklist verder aan te scherpen:

- totale winkelmaat;
- courante maatvoering;
- krachtige branchering (bestaand en toevoegingen);
- situering dagwinkels t.o.v. supermarkt;
- goede zichtbaarheid vanaf doorgaande weg;
- situering nabij doorgaande weg;
- herkenbaarheid door middel van gezamenlijke uitstraling;
- heldere routing in het winkelgebied (overdekt model);
- ruime paden in het winkelgebied;
- 'maaiveldparkeren';
- voldoende parkeerareaal ('exclusief');
- gescheiden expeditie-afwikkeling;
- veilige en aangename winkelambiance.

5. HUURINDICATIES SUPERMARKT

5.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de indicatieve omzetgerelateerde huisvestingslasten voor de supermarkt in het winkelcentrum Croesinckplein, zowel in de huidige situatie als in de nieuwe setting (verplaatsing en schaalvergroting).

Leidraad hierbij is het functioneren van de supermarkt in een bovenwijkse setting.

De bepaling van de indicatieve huisvestingslasten zijn gebaseerd op omzetraming / omzetverwachting (per m² v.v.o. / per branche) en niet op basis van een marktconforme huur. Er is derhalve sprake van *omzetgerelateerde huisvestingslasten*.

In de volgende paragrafen zal, op basis van relevante achtergronden, een indicatie van de *huidige en toekomstige* huisvestingslasten worden gegeven, op basis van een omzetgerelateerde huurprijs. Deze huurindicaties worden gegeven aan de hand van de omzetbandbreedtes voor de aanwezige supermarkt, de Digros. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een beknopte omzetgerelateerde huurindicatie voor de overige winkelruimten in de nieuwe setting.

5.2. ACHTERGRONDEN

Voor het bepalen van, distributief gezien, verantwoorde huurprijzen is uitgegaan van volgende referentie.

De toetsing van de *vloerproductiviteit* (in casu de omzet per m² verkoopvloeroppervlakte -v.v.o.) per jaar van de supermarktsector is gebaseerd op het normvloerproductiviteitscijfer van het HBD (Hoofd Bedrijfsschap Detailhandel)⁴.

Dit betreft overigens een *gemiddeld* (landelijk) cijfer, zowel voor stedelijke gebieden als voor winkels in kleinere plaatsen en is overigens tevens gebaseerd op een mix van winkels van verschillende afmetingen.

Een oud adagium was destijds dat de netto huisvestingslasten van een supermarkt *gemiddeld* overeen kwam met een weekomzet. Deze trend in de huisvestingslasten is reeds langere tijd niet meer actueel en, om meerdere redenen, is er nog steeds sprake van een geleidelijke verhoging van de huisvestingslasten.

Uit diverse recente bedrijfsvergelijkingen blijkt dat de netto huurquote voor de supermarktsector zich thans bevindt binnen een bandbreedte van 2,4 à 2,7%.

In tabel 5 wordt, op basis van de landelijke norm, een huurindicatie (in bandbreedte) afgegeven. Vervolgens zal (in de tabellen 6 en 7) een huurindicatie worden afgegeven aan de hand van de huidige en toekomstige geraamde omzet voor de Digros-formule binnen een bandbreedte. Alle huurindicaties worden in bandbreedtes afgegeven, per m² b.v.o., prijspeil 2007 en exclusief b.t.w. / servicekosten etc.

De huidige winkelomvang van de Digros-supermarkt (exclusief de drogisterij en slijterij) is, aan de hand van een observatie ter plaatse, gefixeerd op ca. 1.350 m² v.v.o. Uitgaande van een verhouding van 85:100 wordt de bruto winkelmaat (de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte *en* alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte, zoals magazijn, kantoor, kantine etc.) van deze supermarkt geraamd op ca. 1.600 m² b.v.o. Deze geraamde bruto winkelmaat van de *supermarkttruimte* is voor de toetsing van de omzetgerelateerde huurprijzen maatgevend.

De huidige huurprijs ('market rent'), zoals in het overzicht van Cório (d.d. 13-06-2007) is aangegeven bedraagt ca. € 118,- per m² b.v.o. (uitgaande van de feitelijke *supermarkttruimte* en magazijn, kantoor, kantine etc).

De huidige omzet van de Digros laat een beeld zien van een hoge tot zeer hoge vloerproductiviteit, die als 'redelijk extreem' te beschouwen is. Dit geeft een sterke afwijking, ten opzichte van de 'norm' en de omzetgerelateerde huurindicatie(s). Het zal ook niet verwonderlijk zijn dat de feitelijke huurprijs (sterk) afwijkt van de 'norm'.

5.3. HUURINDICATIES

De in paragraaf 5.2. aangegeven uitgangspunten leiden tot de navolgende huurindicatie voor de supermarktsector, op basis van de *landelijke vloerproductiviteitsnorm*.

Branche	Normvloerproductiviteit	Huurquote	Bandbreedte huurindicatie **)
Supermarktsector	€ 6.600,- per m ² v.v.o.	2,4 à 2,7%	€ 135,- à € 151,-

*) cijfers afgerond en exclusief b.t.w.

***) per m² b.v.o. / per jaar, 'kale' huurprijs, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2007, exclusief btw.

Op basis van de (landelijke) normvloerproductiviteit voor de supermarktsector kan, aan de hand van de huurquote (2,4 à 2,7%), een bandbreedte van de huisvestingslasten bepaald worden in de orde van grootte van € 135,- à € 151,-.

De becijfering van de huurquote op basis van de normvloerproductiviteit zal een discrepantie te zien geven ten aanzien van een marktconforme huurprijs. De reden hiervoor is de ligging van dit winkelcentrum in een stedelijk gebied.

⁴ Jaarboek Detailhandel 2006, Den Haag, juni 2006

Confrontatie van deze landelijke norm (per m² b.v.o.) met de door Cório aangegeven huurprijs (per m² b.v.o. *supermarktruimte*) geeft aan dat de huidige huurprijs per m² b.v.o. zich ca. € 17,- à € 33,- onder de landelijke norm bevindt.

In de navolgende tabel 6 is, op basis van de *huidige omzetraming* van de Digros-supermarkt, zoals in paragraaf 3.7 is weergegeven, een omzetgerelateerde huurindicatie voor de supermarkt op de huidige winkellocatie weergegeven.

Deze huurindicatie is opgesteld ter toetsing met de huidige feitelijke huurprijs voor de *supermarktruimte / b.v.o.*, zoals door Cório is aangegeven.

Tabel 6.: Zoetermeer – winkelcentrum Croesinckplein * 2007			
Winkelstudie			
Omzetgerelateerde huurindicatie supermarkt (op basis van huidige omzetraming) *)			
Formule	Raming vloerproductiviteit	Huurquote	Bandbreedte huurindicatie **)
Digros-supermarkt	€ 9.473,- per m ² v.v.o.	2,4 à 2,7%	€ 193,- à € 217,-

*) cijfers afgrond en excl. b.t.w.

**) per m² b.v.o. / per jaar, 'kale' huurprijs, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2007, exclusief btw.

Confrontatie van de omzetgerelateerde huurindicatie (per m² b.v.o.) met de door Cório aangegeven huurprijs (per m² b.v.o. *supermarktruimte*) geeft aan dat de huidige huurprijs per m² b.v.o. zich ca. € 75,- à € 99,- onder de indicatieve omzetgerelateerde huurprijs bevindt.

De in tabel 6 becijferde huurprijs, op basis van een omzetgerelateerde huurquote, komt dicht bij de marktconforme huurprijs voor supermarkten in stedelijke gebieden.

In de volgende tabel 7 is, op basis van de *omzetverwachting* van de Digros-supermarkt in de nieuwe winkelsetting, zoals in paragraaf 3.9 is weergegeven, een omzetgerelateerde huurindicatie voor deze supermarkt op de nieuwe projectlocatie opgesteld.

Hierbij is uitgegaan van een winkelmaat voor de supermarkt van 1.700 m² v.v.o. / ca. 2.000 m² b.v.o., gecombineerd met alle noodzakelijk geachte ruimtelijke condities, zoals eveneens is neergelegd in paragraaf 3.9.

Tabel 7.: Zoetermeer – winkelcentrum Croesinckplein * 2007			
Winkelstudie			
Omzetgerelateerde huurindicatie supermarkt (op basis van de nieuwe winkelsetting) *)			
Formule	Raming vloerproductiviteit	Huurquote	Bandbreedte huurindicatie **)
Digros-supermarkt	€ 8.547,- per m ² v.v.o.	2,4 à 2,7%	€ 174,- à € 196,-

*) cijfers afgrond en excl. b.t.w.

**) per m² b.v.o. / per jaar, 'kale' huurprijs, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2007, exclusief btw.

Aan de hand van de tabellen 5, 6 en 7 kan het volgende worden opgemerkt:

- in de tabellen 5 en 6 is uitgegaan van een omzetgerelateerde huurprijs per m² supermarktruimte (b.v.o.) in een bandbreedte, zowel op basis van de landelijke norm (tabel 5), als aan de hand van de huidige omzetraming (tabel 6);
- in beide becijferingen is waarneembaar dat de feitelijke huurprijs per m² supermarktruimte (b.v.o.), zoals door Cório is opgegeven, zich beneden de 'norm' en de omzetgerelateerde huurindicatie bevindt;
- dit geldt ook wanneer de huidige supermarkthuurgeld wordt geconfronteerd met marktconforme huren voor supermarkten in stedelijke gebieden;
- in tabel 7 is, op basis van de *omzetverwachting* van de Digros-supermarkt in de nieuwe winkelsetting een omzetgerelateerde huurindicatie afgegeven;
- aanpassing van de huidige huurprijs per m² is een lastige (juridische) opgave, die veel tijd zal vergen;
- indien wordt ingezet op verwerving van dit winkelcentrum, gecombineerd met de beoogde herontwikkeling, ligt een (ingrijpende) aanpassing van de huurprijs voor de hand;
- gezien de lokale marktsituatie kan het de voorkeur verdienen te kiezen voor een huurquote op basis van de geraamde omzetindicatie (in de nieuwe winkelsetting);
- de indicatieve omzetgerelateerde huurprijs, zoals in tabel 7 is aangegeven, kan dan

als uitgangspunt dienen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een maximale huurquote in de richting van 2,7%;

- deze voorgestelde huurprijskeuze zal kunnen bijdragen aan een stabiele marktsituatie van deze supermarkt, hetgeen de exploitatie van de supermarkt op de projectlocatie ten goede zal komen.

Ten aanzien van de omzetgerelateerde huurindicaties voor de overige (winkel)functies op de nieuwe projectlocatie kan het volgende opgemerkt worden.

In veruit de meeste gevallen liggen de omzetgerelateerde huisvestingslasten iets beneden de huurprijs van de naastgelegen supermarkt.

Afhankelijk van het type winkel / commerciële voorziening ligt het omzetgerelateerde huurniveau ca. 17 tot 22% beneden de omzetgerelateerde huurprijs van een supermarkt.

6. SLOTBESCHOUWING EN ADVIES

In het woongebied Palenstein te Zoetermeer zal de komende jaren een ingrijpend herstructureringsprogramma uitgevoerd gaan worden. Naar verwachting zal deze herstructurering vanaf 2009 / 2010 gestart worden.

Een onderdeel van dit herstructureringsprogramma is de beoogde verplaatsing van het winkelcentrum aan het Croesinckplein. Een winkelcentrum met onder andere een goed functionerende Digros-supermarkt. Dit winkelcentrum kampt momenteel met enkele ruimtelijke knelpunten, zoals de omvang van de supermarkt en de parkeerdruk. De vraag is thans of 'De Goede Woning' dit winkelcentrum zal moeten verwerven en of verplaatsing van dit winkelcentrum wenselijk / noodzakelijk is.

Beoordeling winkelcentrum in de huidige setting

De **huidige ruimtelijke condities** van het winkelcentrum Croesinckplein kunnen niet als positief worden beoordeeld. Met name de beoordeling van belangrijke factoren zoals winkelomvang, zichtbaarheid, herkenbaarheid, parkeren en toegankelijkheid scoren negatief. Op langere termijn (met een horizon van 5 à 7 jaar) kan de positie van dit winkelcentrum, bij versterking en modernisering van de concurrerende winkelcentra, mogelijk geleidelijk afnemen. Dit kan ongetwijfeld repercussies opleveren voor de omzettingontwikkeling van de in dit winkelcentrum gevestigde bedrijven.

De **huidige distributieve situatie** van het winkelcentrum Croesinckplein kan als zeer positief worden omschreven.

Er is, ondanks het sterke aanwezige concurrentieprofiel, sprake van een hoge gemiddelde wijkbinding, maar vooral een forse gemiddelde koopkrachttoevloeiing. Dit winkelcentrum vervult met name een bovenwijkse, zelfs een lokale, boodschappenfunctie. De bijzonder sterk functionerende Digros-supermarkt is hier debet aan.

Een minpunt in het distributieve beeld is de te hoge gerealiseerde vloerproductiviteit, vooral bij de Digros-supermarkt, deze kan leiden tot interne congestieproblemen. Het gevolg hiervan kan zijn dat de consument, vanwege de overvolle winkel(s), geleidelijk zal uitwijken naar concurrerende winkelcentra die wel goed geacommodeerd zijn.

De **toekomstige distributieve situatie** zal minder positief zijn. Er zal sprake zijn van een lichte terugval in de bevolkingsomvang en de ruimtelijke knelpunten van het winkelcentrum kunnen leiden tot een (geleidelijke) afname van de marktpositie (afname wijkbinding en koopkrachttoevloeiing). Dit betekent weliswaar niet dat het voortbestaan van het winkelgebied op de 'tocht' komt te staan, maar dat de concurrentiepositie de komende jaren geleidelijk verder zal afnemen.

Handhaving van het winkelcentrum Croesinckplein in de huidige ruimtelijke setting zal, voor de korte termijn (ca. 3 à 5 jaar), niet direct leiden tot een verzwakking van de verworven sterke lokale marktpositie. Echter, op iets langere termijn dient rekening gehouden te worden met een geleidelijke verzwakking van de marktpositie, vooral vanwege de incurante winkelmaten en de kwaliteit van de parkeeraccommodaties, die volstrekt 'beneden de maat' is.

Beoordeling winkelcentrum in de nieuwe setting

De plannen voor verplaatsing en schaalvergroting van het winkelcentrum Croesinckplein zijn nog niet concreet uitgewerkt, met name ontbreekt nog het inzicht in belangrijke aspecten, zoals toegankelijkheid, zichtbaarheid, de voetgangersrelatie tussen het parkeren en de winkels en het laden en lossen etc.

Voor zover de winkelinformatie thans beschikbaar is kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden. De ligging van het nieuwe winkelcentrum is direct nabij de huidige locatie (aan de oostzijde van het huidige winkelcentrum). De gekozen winkelsetting benadert een compacte winkelfiguur. De te plannen winkelmeters (ca. 2.000 m² b.v.o.) kunnen, beoordeeld vanuit het perspectief van een bovenwijkse winkelfunctie, als volstrekt ontoereikend worden beschouwd.

Daarbij komt dat de gekozen parkeervariant een 'dure' variant is. Dit zal ongetwijfeld forse repercussies opleveren voor de huisvestingslasten van de winkels. Hierdoor kan het functioneren van het nieuwe winkelcentrum in ernstige mate belemmeren.

Ter bepaling van de gedachten zijn een aantal kritische ruimtelijke vestigingscondities opgesteld die als leidraad kunnen dienen bij de verdere uitwerking van het nieuwe winkelplan:

- supermarktomvang *minimaal* ca. 2.000 m² b.v.o.;
- mogelijk zal, vanwege de te verwachten toekomstige hoge vloerproductiviteit van de supermarkt, zelfs gekozen moeten worden voor een nog grotere winkelmaat;
- stramienmaat overige winkelunits (bij voorkeur) 7,80 x 12 / 15 m;
- mogelijkheden voor fysieke samenvoeging van kleinschalige winkelunits;
- situering supermarkt op een zichtlocatie, bij voorkeur zichtbaar vanaf de wijkontsluitingsweg;
- strategische situering van de kleinschalige winkels ten opzichte van de (ingang van de) supermarkt;
- duidelijke herkenbaarheid van alle winkels door middel van gezamenlijke winkeluitstraling;
- heldere routing in het winkelgebied (tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeren);
- obstakelvrije (en ruime) voetgangersroute *in* het winkelgebied;
- veilige voetgangersrouting tussen de parkeerfaciliteiten en de winkels;
- bij voorkeur 'maaiveldparkeren' (minimaal ca. 110 parkeerplaatsen);
- bij voorkeur één groot centraal parkeerterrein (indien dit niet mogelijk is dan een keuze voor een tweetal parkeerterreinen die een onderlinge verkeersrelatie hebben);
- situering parkeerfaciliteiten direct nabij de 'winkeltrekker', de supermarkt;
- een, ten opzichte van de parkeerfaciliteiten, gescheiden en veilige expeditie-afwikkeling;
- een veilige 'voetgangersambiance', *in en rond* het winkelcentrum.

Ten aanzien van de branchering van het nieuwe winkelcomplex zou ingezet moeten worden op een uitbreiding van de branchering, om zodoende de wijkoverstijgende winkelfunctie van het nieuwe winkelcomplex te benadrukken en voor de verdere toekomst veilig te stellen.

Gedacht wordt in ieder geval aan branches in de sfeer van de zogenaamde 'hoogfrequente aankopen' zoals:

- specialistische slagerij;
 - bloemenzaak;
 - apotheek;
- en eventueel:
- boeken & tijdschriften (+ 'tabak & gemak');
 - huishoudelijke artikelen;
 - huishoudtextiel.

De eventueel toe te voegen branches vergen een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.200 à 1.400 m² b.v.o. Daarnaast zullen de parkeerfaciliteiten, bij toevoeging van genoemde branches, in totaal met ca. 38 à 56 parkeerplaatsen uitgebreid dienen te worden.

Met een verplaatsing en schaalvergroting van winkelcentrum Croesinckplein zal het risicoprofiel van dit winkelcentrum, naar de toekomst gezien, als 'positief' kunnen worden beoordeeld. Dat positieve toekomstbeeld zal echter alleen realiteit kunnen worden als voldaan wordt aan alle gestelde kritische ruimtelijke condities. De genoemde ruimtelijke condities zullen dan ook als één pakket uitgevoerd moeten worden. Concessies aan de gestelde ruimtelijke condities leiden tot een minder positief risicoprofiel van dit winkelcentrum. De toevoeging van genoemde winkelbranches zal een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de versteviging van de wijk en de bovenwijkse functie van dit (nieuwe) winkelcentrum.

Indicatie omzetgerelateerde huisvestingslasten

Op basis van de (landelijke) normvloerproductiviteit voor de supermarktsector kan, aan de hand van de huurquote (2,4 à 2,7%) een bandbreedte van de huisvestingslasten bepaald worden in de orde van grootte van € 135,- à € 151,-.

De huidige huurprijs ('market rent'), zoals in het overzicht van Cório (d.d. 13-06-2007) is aangegeven bedraagt ca. € 118,- per m² b.v.o. (uitgaande van de feitelijke *supermarktruimte* en magazijn, kantoor, kantine etc).

De huidige omzet van de Digros laat een beeld zien van een hoge tot zeer hoge vloerproductiviteit, die 'extreem' te noemen is. Dit geeft een afwijkend beeld, ten opzichte van de 'norm' en de omzetgerelateerde huurindicatie(s).

Confrontatie van deze landelijke norm (per m² b.v.o.) met de door Cório aangegeven huurprijs (per m² b.v.o. *supermarktruimte*) geeft aan dat de huidige huurprijs per m² b.v.o. zich ca. € 17,- à € 33,- onder de landelijke norm bevindt.

De confrontatie van de omzetgerelateerde huurindicatie (per m² b.v.o.) met de door Cório aangegeven huurprijs (per m² b.v.o. *supermarktruimte*) geeft aan dat de huidige huurprijs per m² b.v.o. zich ca. € 75,- à € 99,- onder indicatieve omzetgerelateerde huurprijs bevindt.

Op basis van de *omzetverwachting* van de Digros-supermarkt in de nieuwe winkelsetting, waarbij is uitgegaan van een winkelmaat voor de supermarkt van 1.700 m² v.v.o. / ca. 2.000 m² b.v.o., gecombineerd met alle noodzakelijk geachte ruimtelijke condities, geeft een huurindicatie aan van € 174,- à € 196,-.

Indien wordt ingezet op verwerving van dit winkelcentrum, gecombineerd met de beoogde herontwikkeling, ligt een (ingrijpende) aanpassing van de huurprijs voor de hand.

Gezien de lokale marktsituatie kan het de voorkeur verdienen te kiezen voor een huurquote op basis van de geraamde omzetindicatie (in de nieuwe winkelsetting).

De indicatieve omzetgerelateerde huurprijs kan dan als uitgangspunt dienen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een maximale huurquote in de richting van 2,7%.

Ten aanzien van de omzetgerelateerde huurindicaties voor de overige (winkel)functies op de nieuwe projectlocatie kan het volgende opgemerkt worden.

In veruit de meeste gevallen liggen de omzetgerelateerde huisvestingslasten iets beneden de huurprijs van de naastgelegen supermarkt.

Afhankelijk van het type winkel / commerciële voorziening ligt het omzetgerelateerde huurniveau ca. 17 tot 22% beneden de omzetgerelateerde huurprijs van een supermarkt.

Conclusie en advies

Het winkelcentrum Croesinckplein, in de huidige setting, kent de nodige ruimtelijke problemen. Desondanks functioneert dit winkelcentrum, distributief gezien, goed tot zeer goed. Enerzijds komt dit door de krachtige supermarktformule (Digros) met bovenwijkse aantrekkingskracht, anderzijds is het nabijgelegen concurrentieprofiel nog niet helemaal op orde. Maar daaraan wordt wel (hard) gewerkt!

De aankoop van het winkelcentrum Croesinckplein in de huidige ruimtelijke setting, zonder verbetering van de ruimtelijke condities (schaalvergroting en verbetering van de overige ruimtelijke aspecten, zoals parkeren) zal, voor de korte termijn (ca. 3 à 5 jaar), niet direct leiden tot een verzwakking van de verworven sterke (lokale) marktpositie. Echter, op iets langere termijn dient wel rekening gehouden te worden met een geleidelijk verzwakking van de marktpositie, vooral vanwege de huidige incurante winkelmaat van de supermarkt, zichtbaarheid & toegankelijkheid en de slechte kwaliteit van de parkeeraccommodaties. Deze problematiek wordt vooral manifest als de nabijgelegen concurrentie ruimtelijk wordt versterkt.

In dit scenario zou de functie van dit winkelcentrum geleidelijk af kunnen nemen tot een wijkwinkelfunctie, zonder een noemenswaardige bovenwijkse functie.

Indien het ambitieniveau niet verder reikt dan het bezitten van een winkelcentrum (in de huidige verschijningsvorm en functionele setting), dat (uiteindelijk) min of meer existeert op de wijkbestedingen, dan kan verwerving van dit winkelcentrum een optie zijn.

Echter, indien het ambitieniveau verder reikt zal moeten worden ingezet op het behouden en, waar nodig, het versterken van de huidige bovenwijkse winkelfunctie. De aankoop van dit winkelcentrum is alleen dan aantrekkelijk als vooraf de zekerheid aanwezig is dat het nieuwe winkelcomplex gerealiseerd kan worden, met als leidraad de ruimtelijke en functionele condities zoals in dit rapport is aangegeven.

BIJLAGEN

BEGRIPPENLIJST

V.v.o.	:	verkoopvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	:	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruijnte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	:	omzet per vierkante meter v.v.o. (per jaar/per week).
Kooporiëntatie	:	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	:	(i.c. "Vreemde koopkracht") de mate waarin de consumenten buiten een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels buiten dat gebied.
Bestedingspotentieel	:	de maximaal te realiseren omzet binnen het onderzoeks- / verzorgingsgebied.
Verzorgingscomfort	:	De mate van verzorging qua hoeveelheid aanwezig winkelaanbod in een bepaalde kern.
Normvloerproductiviteit	:	Landelijke gemiddelde omzet in gevestigde winkels gedeeld door het voor de publiek toegankelijke verkoopvloeroppervlakte van de betreffende winkel.

BIJLAGE I

VERANTWOORDING

Titel : **ZOETERMEER * 2007**
WINKELCENTRUM CROESINCKPLEIN
WINKELSTUDIE

Opdrachtgever 'De Goede Woning'
de heer ing. A.C. van der Tas

Uitgevoerd door Adviesburo Kardol

Auteur Drs. A.J. Kardol

Doc. nr. Gwz.003.doc

Datum 5 september 2007

Status Eindrapportage

Opmerking Uitvoering van een winkelstudie voor het winkelgebied
Croesinckplein te Zoetermeer.

Aantal blz. 27

Informatie Adviesburo Kardol
De Heurne 9
postbus 16
7255 ZG Hengelo gld
tel. 0575 46 33 98
fax. 0575 46 37 24
e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

BIJLAGE II