



Seinpost

ADVIESBUREAU BV

Toelichting DPO en oplegnotitie Hoogerheide-centrum

Waalwijk, september 2016

Toelichting DPO en oplegnotitie Hoogerheide-centrum

Uitgebracht aan:
Gemeente Woensdrecht

Seinpost Adviesbureau BV
Drs. M.C.J. Romijn
Drs. M.J.M. Vaessen

Projectnummer: 36010

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, september 2016

Inhoudsopgave

Toelichting DPO en oplegnotitie	1
--	----------

Toelichting DPO en oplegnotitie

De gemeente Woensdrecht heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd om een toelichting te geven op twee rapporten. Die gaan beide in op de distributieve mogelijkheden (DPO) in Hoogerheide-centrum. Seinpost Adviesbureau heeft in maart 2016 de oplegnotitie 'DPO Hoogerheide-centrum' geschreven. Het is een aanvulling op de 'Distributieve verkenning Hoogerheide-centrum' van maart 2015. Beide rapportages van Seinpost Adviesbureau zijn als bijlagen bijgevoegd bij de ontwerp structuurvisie Centrum Hoogerheide. Deze heeft ter inzage gelegen in de periode van 2 juni tot en met 13 juli 2016. Hierop zijn inspraakreacties binnengekomen. Uit de inspraakreacties maakt de gemeente op dat de rapporten van Seinpost Adviesbureau om een nadere toelichting vragen.

Inspraakreactie

Woningstichting Woensdrecht geeft in haar inspraakreactie aan dat er door het gemeentebestuur wordt meegewerkt aan het vergroten van het winkelareaal met 1.100 m² boven de 'DPO-marktruimte'. Dat extra metrage wordt dan gerealiseerd in het plan Scheldeweg deelgebied Noord. Er wordt gesteld dat het compacte centrum wordt opgerekt en het zwaartepunt in noordelijke richting wordt verplaatst, en dat er delen van het winkelbestand in het centrum leeg komen te staan. Het komt erop neer dat de Woningstichting Woensdrecht aandacht vraagt voor het zuidelijke deel van het centrumgebied namelijk de Raadhuisstraat-Zuid en de Raadhuispassage.

Toelichting Seinpost Adviesbureau: de marktruimte

Met het plan Scheldeweg wordt geen detailhandelscapaciteit toegevoegd. Per saldo wordt de capaciteit met 1.765 m² bvo terug gebracht. Er wordt totaal 5.615 m² bvo detailhandelscapaciteit gesaneerd: aan de Doelstraat en een aantal panden aan de Raadhuisstraat-Noord: op de eerste locatie is detailhandel gevestigd (Albert Heijn) en op de tweede locatie is recent detailhandel gevestigd geweest. Voor die 5.615 m² bvo komt 3.850 m² bvo nieuwe detailhandel terug, een afname van 1.765 m² bvo.

Verschuiving binnen de resterende detailhandel

Binnen de nog resterende m² bvo detailhandel in de gemeente Woensdrecht vindt wel een verschuiving plaats van 1.150 m² wvo dagelijkse boodschappen door de vergroting van de bestaande supermarkten van de ALDI en de Albert Heijn op de nieuwe locatie. In het DPO van 2015 is de marktruimte in deze dagelijkse sector berekend op circa 550 m² wvo medio 2020-2025. Deze uitkomst was gebaseerd op de bestedingscijfers van 2013 omdat in maart 2015 de definitieve bestedingscijfers van 2014 nog niet bekend waren. In de oplegnotitie van 2016 is de berekening opnieuw uitgevoerd en bedraagt de marktruimte circa 850 m² wvo. Dat de uitkomst van de marktruimte hoger is wordt als volgt verklaard. Het dagelijks aanbod was met 100 m² wvo afgenomen en de dagelijkse bestedingen zijn met totaal 3,4% gestegen in de jaren 2014 en 2015.

Het komt erop neer dat het plan met 1.150 m² wvo goed in lijn is met de geactualiseerde marktruimte. Dat komt omdat Aldi een ruim niet-dagelijks assortiment voert van circa 150 m² wvo zodat er netto circa 1.000 m² wvo dagelijks aanbod bijkomt. De afwijking met 850 m² wvo marktruimte is gering te noemen. Wat door de Woningstichting Woensdrecht wordt aangegeven dat het winkelareaal met '1.100 m² boven de DPO-marktruimte' wordt vergroot is dus geen juiste constatering.

Het verschil tussen het toe te voegen metrage en de marktruimte is heel gering. In kwalitatieve zin willen supermarkten steeds meer service bieden aan de klant, Dat betekent dat zij in een aantrekkelijke winkelruimte hun assortiment willen presenteren, met brede gangpaden, voldoende opstelruimte bij de kassa's e.d. Hierbij wordt rekening gehouden met minder mobiele klanten die gebruik maken van rollators en scootmobielen en die bijvoorbeeld een koffiezithoekje op prijs stellen, dit vraagt om extra ruimte.

Toelichting Seinpost Adviesbureau de effecten op de structuur

Het centrumgebied van Hoogerheide zal haar marktpositie sterk zien verbeteren met het plan Scheldeweg en de deelgebieden Noord en Zuid. Er treedt winkelconcentratie op: De Albert Heijn aan de Doelstraat wordt verplaatst naar het centrum en op de oude locatie komt de bestemming detailhandel te vervallen. Deze verspreid gelegen detailhandelsmeters worden uit de markt genomen ten gunste van het centrumgebied. De nieuwe Albert Heijn zal een sterkere positie krijgen dan de verspreid gelegen Albert Heijn aan de Huijbergseweg. De detailhandelstructuur wordt daardoor versterkt. Met Aldi ontstaat een supermarktcluster aan de noordzijde van het centrumgebied. Deze verplaatst vanuit het zuidelijke deel van het centrum.

In de distributieve verkenning van 2015 heeft Seinpost adviesbureau aangegeven dat er aandacht nodig is voor dit zuidelijke deel van het centrumgebied. De tekst luidt:

'Het vertrek van Aldi in het zuidelijke deel maakt dit gebied wat meer kwetsbaar en zal gecompenseerd moeten worden door nieuwe trekkracht, zeker gezien het belang van de nieuwe Raadhuispassage. Dit is nog een punt voor nadere uitwerking'.

De Raadhuispassage is al enkele jaren geopend maar de achterzijde van het plangebied is nooit afgerond, de achtergelegen parkeerplaats was niet goed ontsloten. Met het plan Scheldeweg deelgebied Zuid in de ontwerp structuurvisie Centrum Hoogerheide wordt dat gebied nu wel afgerond en ontstaat een tweede pool die vanaf de Scheldeweg direct bereikbaar is, net als deelgebied Noord. In de Raadhuissstraat-Zuid liggen ook enkele subtrekkers als Action, Blokker, Intertoys en Kruidvat. De kans is groot dat dit gebied zich verder zal versterken met functies in met name de niet-dagelijkse sector. In de distributie verkenning van 2015 is op pagina 27 zelfs al een aantal namen genoemd van mogelijke kandidaat-formules waaronder ook food.

Het is gunstig dat in het centrumgebied het totale aanbod aan detailhandelsmeters voor de niet-dagelijkse winkels afneemt: de capaciteit neemt met 1.765 m² bvo af, en binnen de resterende detailhandelscapaciteit treedt een verschuiving op: er komt 1.150 m² wvo dagelijks aanbod bij, dit is circa 1.450 m² bvo. Dat heeft als gevolg dat er een daling optreedt van de capaciteit voor overige detailhandel van 3.215 m² bvo. De verhuurbaarheid van de bestaande panden neemt daardoor toe. Het zuidelijke deel van het centrumgebied kan op deze verhuurbaarheid inspelen mede dankzij het plan Scheldeweg deelgebied Zuid.

Seinpost Adviesbureau
September 2016