

Beoordeling effecten uitbreiding

Dordrecht – WC Sterrenburg



Beoordeling effecten uitbreiding

Winkelcentrum Sterrenburg te Dordrecht

Corio Nederland BV



Project:	Uitbreidingstoets
Opdrachtgever:	Corio Nederland BV
Namens opdrachtgever:	drs. Ellen Zwetheul
Referentienummer:	
Datum:	30 juli 2013
Opsteller:	ir. Johan Haringsma

INHOUD

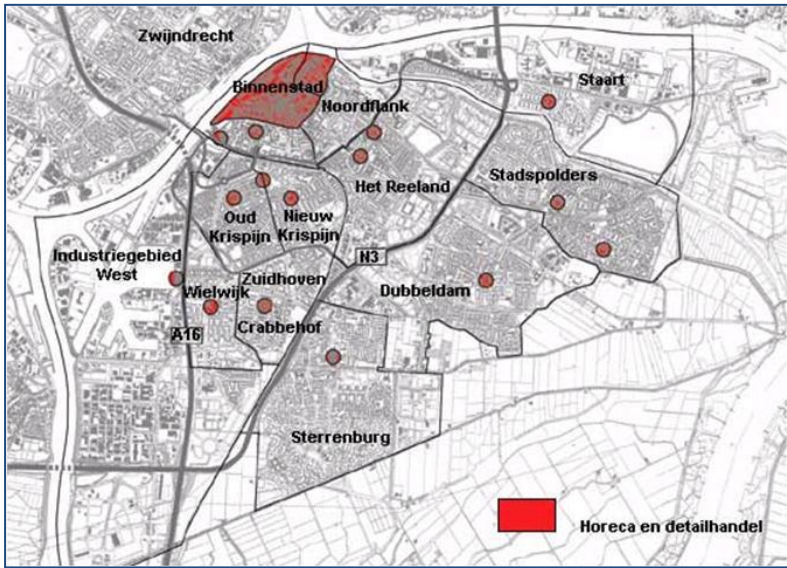
1	ACHTERGROND EN VRAAGSTELLING	1
1.1	ACHTERGROND	1
1.2	EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN	2
2	DE VERZORGINGSSTRUCTUUR	2
2.1	BUURT- EN WIJKWINKELGEBIEDEN	2
2.2	VERHOUDINGEN AANBOD EN DRAAGVLAK	3
2.3	CONCURRENTIEPSOSITIE.....	4
3	EFFECTEN UITBREIDING STERRENBURG	5
3.1	OMZETTEN EN BESTEDINGEN.....	5
3.2	CONCURRENTIE OF ONTWICHTING?	6
4	SLOT.....	7
4.1	PERSPECTIEF WC STERRENBURG	7
4.2	GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING	7

1 ACHTERGROND EN VRAAGSTELLING

1.1 ACHTERGROND

WC Sterrenburg heeft een sterke marktpositie in Dordrecht. Gezien de ontwikkelingen in de markt en het verzorgingsgebied is vernieuwing en uitbreiding noodzakelijk. Corio Nederland heeft WPM Research & Consultancy gevraagd een actualisatie op te stellen van het eerder uitgebrachte rapport naar de uitbreidingspotentie in 2010.

Aanleiding is een passage in het bestemmingsplan Sterrenburg. In deze passage staat verwoord een uitbreiding van het winkelcentrum kan worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de uitbreiding van de detailhandel, dienstverlening en horeca-1 niet meer bedraagt dan 3.000 m2 bvo en met een



distributieplanologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur¹.

Het wijzigingsplan mag dus alleen worden vastgesteld als de detailhandelsstructuur in Dordrecht door de uitbreiding van Sterrenburg niet wordt verstoord. Als maat hiervoor geldt meestal dat er sprake moet zijn van een evenwichtige winkelstructuur, dit is een situatie waarbij de gewenste opbouw zich na aanpassing en verandering zich redelijkerwijs weer kan herstellen.

De noodzaak tot een aanvullend onderzoek is versterkt door een opmerking uit de nota 'Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector Dordrecht' van het ODC² uit 2011. Uitbreiding van WC Sterrenburg zou ten koste gaan van WC Crabbefhof en geadviseerd wordt om de beoogde ontwikkeling nogmaals te onderzoeken.

"Gelet op de kwetsbare positie van Crabbefhof en de beperkte mogelijkheden om het winkelcentrum substantieel te versterken zonder dat dit ten koste zou gaan van Wielwijk of Sterrenburg, verdient het aanbeveling om de geplande uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg met 3.000 m2 bvo detailhandel (+30%) nog eens goed tegen het licht te houden". (Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector pagina 9)

¹ Deze voorwaarde staat overigens los van de vraag of het wijzigingsplan voldoet aan het begrip "goede ruimtelijke ordening".

² Onderzoekcentrum Drechtsteden 2011

1.2 EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN

In de toelichting op het bestemmingsplan staat: "Een beperkte uitbreiding van detailhandeloppervlak is mogelijk, zolang deze niet concurrerend is met de andere centra. Tevens zal deze moeten worden aangetoond door middel van een DPO en een Advies van de Adviescommissie voor Detailhandel."

Voorwaarde is dat sprake is van een 'goede ruimtelijke, distributieplanologische onderbouwing'. Daarbij wordt gelet of de structuur toekomstbestendig is en de behoeften van ondernemingen en consumenten opvangt op een manier die recht doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verder is het nog van belang te melden dat het vigerende ruimtelijk detailhandelsbeleid concurrentiële afwegingen geen rol mogen spelen. Dit komt direct voort uit de Europese Dienstenrichtlijn die erop is gericht waar mogelijk dynamiek te bevorderen. Wel kan een initiatief tegen worden gehouden als er sprake is van ruimtelijke en ontwrichtende effecten. Het voorliggende onderzoek moet dan ook aantonen of hier geen wel of wel sprake van is. In dat laatste geval gaat het erom dat essentieel geachte onderdelen van de verzorgingsstructuur verloren dreigen te gaan.

2 DE VERZORGINGSSTRUCTUUR

2.1 BUURT- EN WIJKWINKELGEBIEDEN

De winkelstructuur in Dordrecht bestaat naast de binnenstad uit een groot aantal buurt- en wijkwinkelcentra. In zeker zin is deze situatie vrij overzichtelijk: elke buurt / wijk heeft zijn eigen winkelgebied of buurtsteunpunt.

Vanuit het oogpunt van verzorging vormen voorzieningen in buurten en wijken een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid in de stad. Het is begrijpelijk dat er vanuit planologisch oogpunt naar gestreefd wordt om dit verzorgingsniveau op peil te houden. Toch is dit niet eenvoudig: buurtvoorzieningen staan landelijk onder druk, en de zwakkere onderdelen krijgen het steeds moeilijker. Bepalend daarbij zijn:

- Voldoende inwoners in het primair verzorgingsgebied; elk buurt-/wijkwinkelgebied is afhankelijk van voldoende bewoners in binnen korte afstand (lopend, fiets en auto).
- Minimale omvang van voorzieningen, vooral op het punt van de supermarkten. Als het pakket aan voorzieningen niet compleet is, dreigt koopkracht af te vloeien.
- Optimale bereikbaarheid, zichtbaarheid, vindbaarheid en met goede parkeermogelijkheden.
- Binnen het verzorgingsgebied mag geen zware concurrentie zijn van soortgelijke centra of centra van hogere orde.
- Het centrum dient te voldoen aan primaire eisen als schoon, heel en veilig en actieve ondernemers(vereniging).

Tabel: winkelmetrage in de wijken

Som van Wvo Winkelgebied	Type winkelgebied Wijkcentrum groot	Wijkcentrum klein	Buurtcentrum	Supermarktcentrum
Sterrenburg	8.000			
Crabbehof	5.800			
Bieshof	5.700			
Wielwijk		4.100		
Damplein		3.700		
Merwedestraat				2.800
Brouwersdijk		2.500		
Dubbeldamseweg		2.200		
Stadspolders			1.800	
Reeweg Oost		1.500		
Vogelplein		1.200		
J P Heijeplein			1.200	
Nassauplein		600		
Krispijnseweg-Oost			500	

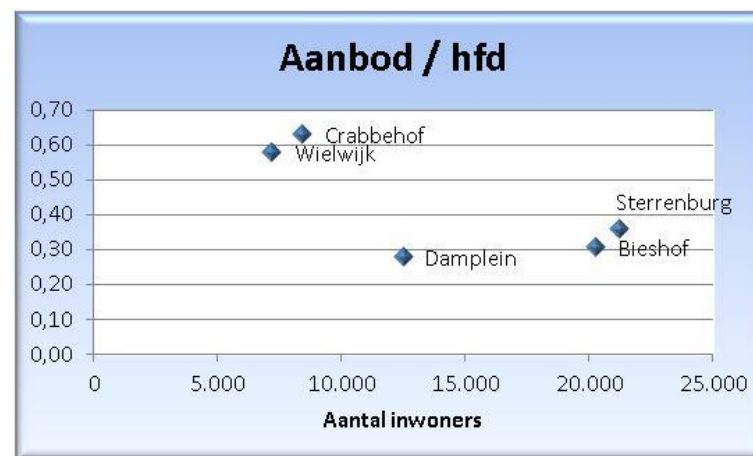
Op de kaart van de verzorgingsstructuur is zien dat de verzorgingsopbouw ten noorden van de N3 fijnmazig is; elke buurt/wijk beschikt over zijn eigen winkelgebied. Een deel van deze clusters zal over onvoldoend draagvlak beschikken om duurzaam te kunnen functioneren; bovendien voldoen centra niet aan de minimale eisen die zijn aangegeven voor duurzaam functioneren. Wij moeten dit vooral zoeken in de categorieën van de kleine wijkcentra en buurtcentra.

In principe zijn de bestaansmogelijkheden gunstiger voor de grotere wijkcentra. Deze bieden een compleet pakket aan voorzieningen, vooral in het supermarktsegment. Wel moet dan worden gelet op:

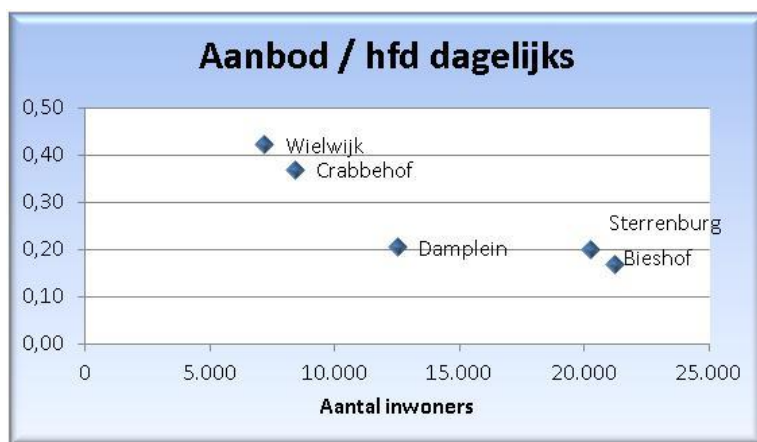
- Een goede verhouding tussen winkels en draagvlak;
- Stabiele of groeiende inwoneraantallen in het verzorgingsgebied.

2.2 VERHOUDINGEN AANBOD EN DRAAGVLAK

In de volgende grafieken hebben we de relatie tussen draagvlak (inwoneraantal) en winkelmetrage (wvo) uitgezet. Het beeld is duidelijk: Wielwijk en Crabbehof beschikken over veel m2 per hoofd. Daarmee zijn ze in het licht van de veranderingen in de markt kwetsbaar.



Figuur: M2 wvo per hoofd (totaal winkelmetrage)



Figuur: M2 wvo per hoofd (dagelijkse sector)

Zoals aangegeven is de situatie voor Wielwijk en Crabbehof relatief ongunstig, omdat het draagvlak onvoldoende is om alle voorzieningen duurzaam in stand te houden. Voor Bieshof en Sterrenburg geldt in feite de omgekeerde situatie: er is sprake van een zekere mate van onderverzorging.

Uiteraard speelt hierbij de vraag wat de ontwikkelingen zijn in het bevolkingsdraagvlak. De situatie voor Bieshof en Crabbehof is relatief ongunstig. Die voor Sterrenburg, Wielwijk en het Damplein zijn gunstiger.

Naam wijk	Winkelgebied	Inwoners 2010	Inwoners 2015	Inwoners 2020	Toe- / afname
Sterrenburg	Sterrenburg	21.263	21.800	22.200	4,4%
Stadspolders	Bieshof	20.300	19.700	19.000	-6,4%
Crabbehof/Zuidhoven	Crabbehof	8.457	8.700	8.100	-4,2%
Wielwijk	Wielwijk	7.218	7.600	7.400	2,5%
Dubbeldam	Damplein	12.522	12.900	13.000	3,8%

2.3 CONCURRENTIEPOSITIE

Crabbehof (Lidl, MCD), Wielwijk (AH, Aldi, allochtone supermarkt) en Damplein (PLUS, C1000) zijn de meest nabij gelegen winkelcentra van Sterrenburg. Gezien de afstand tot Wielwijk en het Damplein en de vrij gunstige verzorgingspositie, is het niet waarschijnlijk dat de uitbreiding van WC Sterrenburg leidt tot ontwrichting of onaanvaardbare aantasting van deze centra. Duidelijk is dat de mogelijke kwetsbaarheid van Crabbehof het grootst is.

In het licht van het doel van voorliggende notitie is de vraag of uitbreiding van WC Sterrenburg leidt tot onaanvaardbare effecten op Crabbehof, in termen van ontwrichting. Om hiervan een beeld te krijgen, hebben we een daarvoor een nadere analyse gemaakt.

3 EFFECTEN UITBREIDING STERRENBURG

3.1 OMZETTEN EN BESTEDINGEN

In 2010 heeft WPM in opdracht van Corio een DPO uitgevoerd naar de uitbreidingsmogelijkheden van WC Sterrenburg. Daarin staat aangegeven welk uitbreidingsvolume haalbaar en wenselijk is.

Tabel: DPO 2013 (WPM³)

Item	Sterrenburg 2013		Sterrenburg 2015-2020	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inw oners	21.250	21.250	22.000	22.000
Bestedingen per inw oner	€ 2.270	€ 2.540	€ 2.270	€ 2.540
Bestedingspotentieel	€ 48.237.500	€ 53.975.000	€ 49.940.000	€ 55.880.000
Koopkrachtbinding	70%	20%	75%	22,5%
Totaal gebonden bestedingen	€ 33.766.250	€ 10.795.000	€ 37.455.000	€ 12.573.000
Koopkrachttoevoeiing (in % omzet)	25%	25%	25%	25%
Totale omzet	€ 45.021.700	€ 14.393.300	€ 49.940.000	€ 16.764.000
Huidige omvang in m² w vo	3.553	4.070		
Normatieve omzet per m² w vo	€ 8.500	€ 3.000	€ 8.500	€ 3.000
Haalbare omvang in m² w vo	5.297	4.798	5.875	5.588
Uitbreidingsruimte in m² w vo	1.744	728	2.322	1.518
Uitbreidingsruimte in m² bvo	2.180	910	2.903	1.898
Totaal aan detailhandel in m² bvo*	3.089		4.800	

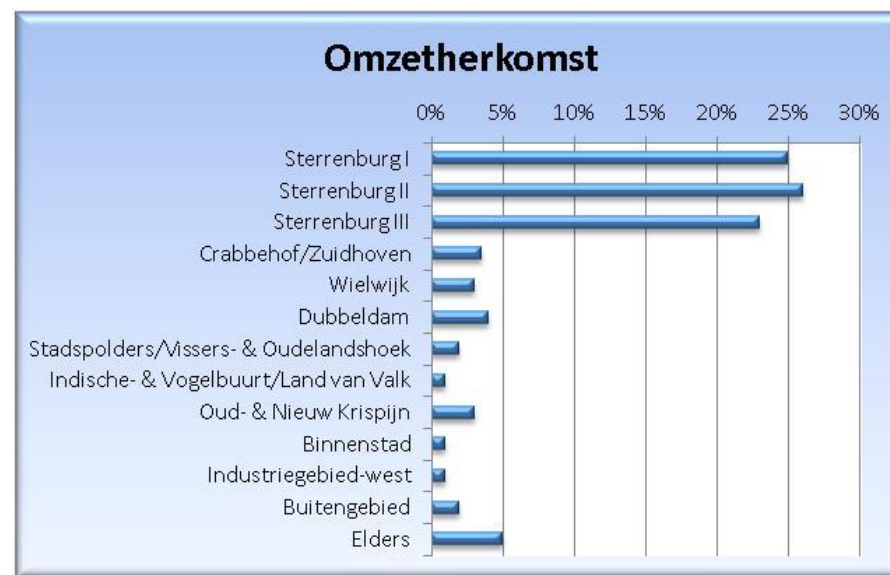
Bronnen: CBS, 2013, HBD, 2012, OCD 2011

Hoewel dit DPO globale uitkomsten geeft, zijn enkele punten in de beschouwing relevant:

- Het omzetvolume van WC Sterrenburg bedraagt ca. € 60 mln. De omzet die dankzij toevoeiing (omzet van buiten de wijk Sterrenburg) wordt behaald, is ongeveer € 15 mln.

³ Update van DPO 2010

- Uit de distributie-planologische berekening blijkt, net als in 2010 en net als uit het de nota 'Draagvlakanalyse winkel-aanbod dagelijkse sector Dordrecht' 2011 dat er voldoende uitbreidingsruimte aanwezig is.
- De toename van het omzetvolume als gevolg van de beoogde uitbreiding is ca. € 7,2 mln.
- Van de totale omzet van WC Sterrenburg komt naar schatting 4% uit de wijken Crabbefhof/Zuidhoven. Het gaat dan om ca. € 2,1 mln.



Figuur: herkomst omzet (bron: Strabo 2009)

- Op basis van deze herkomstcijfers mogen we ervan uitgaan dat van de extra omzet (als gevolg van de uitbrei-

ding) ongeveer € 250.000 uit de wijken Crabbefhof / Zuidhoven komt.

- Deze extra toevloeiing uit de wijken Crabbefhof /Zuidhoven wordt als afvloeiing van de koopkracht in deze wijken zichtbaar. Gerelateerd aan de koopkracht in deze wijken is dit in de oude situatie 5,1%; na de uitbreiding neemt dat toe tot ca. 6%. Deze verschuivingen vallen binnen de marges van normale retaildynamiek.

3.2 CONCURRENTIE OF ONTWICHTING?

Een herijking van het DPO toont nogmaals aan dat de uitbreiding van WC Sterrenburg met ca. 3.000 m² bvo niet ten koste gaat van de koopkracht en de omzetten in Crabbefhof / Zuidhoven, want de verschuivingen zijn slechts marginaal. Dat er tussen winkelcentra enige mate van concurrentie bestaat, zal zo zijn. Maar de veranderingen in de herkomstverdeling zijn niet zo, dat ze ontwrichtend werken. Slechts een beperkt deel van de gerealiseerde omzet komt uit Crabbefhof / Zuidhoven. De mogelijke effecten vallen binnen de reguliere dynamiek van de markt en kunnen naar onze mening geen beletsel vormen voor het optimaliseren van WC Sterrenburg. De behoefte om vooral bestaande ondernemingen te optimaliseren, wordt al langere tijd gevoeld.

4 SLOT

4.1 PERSPECTIEF WC STERRENBURG

Sterrenburg omvat een omvangrijk en redelijk afgesloten verzorgingsgebied; de identiteit en afgrenzing zijn helder: het is een stadse wijk met verschillende soorten buurten, maar met min of meer een eigen identiteit. De Sterrenburgers zijn in belangrijke mate op de eigen wijkvoorzieningen gericht.

Het algemene toekomstperspectief voor dit type grotere winkelcentra is relatief gunstig en is bijvoorbeeld veel beter dan voor de buurtwinkelcentra en de steunpunten. Uit onze analyse blijkt dat de positie van Crabbefhof zorgelijk is. De oorzaak daarvan is tweeledig. Er is sprake van een overaanbod en een dalend draagvlak. Dit betekent dat een deel van de ondernemingen het lastig heeft of krijgt.

Voor Sterrenburg liggen er dus wel voldoende kansen om zich aan deze malaise te onttrekken. De uitdaging is om Sterrenburg te positioneren als compleet wijkcentrum dat voldoet aan eisen van de moderne consument. Dit kan door de uitbreiding van Sterrenburg te benutten voor de uitbreiding en modernisering van bestaande ondernemers van het winkelcentrum (vergroting van de twee bestaande supermarkten, de drogisterij en diverse andere detaillisten uit het centrum). Er hoeft geen schaa sprong plaats te vinden door massaal nieuwe huurders toe te voegen en Sterrenburg komt dan ook niet op een ander hiërarchisch niveau in de detailhandelsstructuur te staan.

Om de consument goed te kunnen bedienen is het van belang om de maatvoering van de branches op orde te brengen en wellicht een enkele ontbrekende branche toe te voegen.

Dit zal derhalve niet leiden tot grote verschuivingen in de koopkrachtbinding of -toevoeding, waardoor er een ontwrichting in de detailhandelsstructuur kan ontstaan.

4.2 GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorwaarde voor ruimtelijk detailhandelsbeleid is dat er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. Ieder nieuw bestemmingsplan wordt hieraan getoetst. Op lokaal niveau gaat daarbij om:

- Economische dynamiek en vitaliteit structuur – detailhandel vertegenwoordigt een belangrijk economisch belang en het is zaak de winkelstructuur vitaal te houden.
- Klantwaarde – de mate waarin consumenten waarde(n) toekennen aan of voordelen ervaren van de winkelstructuur of onderdelen daarvan.
- Locatiekwaliteit – hieronder wordt verstaan de toegevoegde waarde die (nieuwe en bestaande) locaties bieden vanwege hun bereikbaarheid, ontsluiting en verkeer- en vervoersstromen, uniciteit en complementariteit met andere locaties.

Concurrentiële afwegingen mogen in het vigerende ruimtelijk detailhandelsbeleid geen rol spelen. Wel kan een initiatief tegen worden gehouden als er sprake is van ontwrichtende effecten. Het mag duidelijk zijn dat hiervan in het voorliggende geval geen sprake van is.

Als we het initiatief beoordelen op de criteria van goede ruimtelijke ordening is de vraag of uitbreiding van WC Sterrenburg daaraan voldoet. Wij zijn van mening van wel:

- Economische dynamiek en vitaliteit structuur – In een lastige economische situatie doen de complete en planmatige wijk-winkelcentra het nog relatief goed. Dit betekent dat daar nog behoefte kan bestaan aan schaalvergroting van individuele ondernemers om optimaal in te kunnen spelen op de veranderende markt. WC Sterrenburg is daar een goed voorbeeld van. Crabbefhof is een winkelgebied dat vanwege functie, locatie, ligging en draagvlak structurele problemen heeft. Dit vraagt dan ook om structurele oplossingen. Die zitten niet in het beperken van initiatieven op andere plekken (lees: WC Sterrenburg), want daarmee worden de problemen niet opgelost.
- Klantwaarde –. Het aanbod in de wijken Crabbefhof en Zuidhoven is bovenmatig en de alternatieven voor de bewoners in de buurt zijn ruim. Het aanbod in Sterrenburg, op grotere afstand tot alternatieven, is juist onder de maat. Dat laatste verdient daarom aandacht. Gezien de ligging en de omvang van het verzorgingsgebied (22.000 inwoners) is een wijkwinkelcentrum te klein, en is een functie als (klein) stadsdeelcentrum passend. De winkelfunctie gaat dan gepaard met die van sociale ontmoetingsplaats. Dit stelt hoge eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het sfeerbeeld.
- Locatiekwaliteit – Het is evident dat WC Sterrenburg voldoet aan de voorwaarden om tot de noodzakelijke vernieuwing te komen. Op andere plekken is dit vaak veel minder het geval,

en voor WC Crabbefhof zijn op dit punt de mogelijkheden vrijwel nihil.

Uiteraard moet aan de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van WC Sterrenburg worden voorzien van een uitgewerkte visie op de branchering. Het zou goed zijn om voor WC Crabbefhof na te gaan op welke wijze het matige toekomstperspectief kan worden vertaald naar concreet beleid.

Afbeelding 8: Wijkindeling Dordrecht

