



**DPO Burgemeester Winklerplein
Sliedrecht**

·dtnp·

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

Ondernemersvereniging Winklerplein

De heer J. Michon

Projectteam DTNP:

De heer W. Frielink

Mevrouw E. van Rijen

Projectnummer:

2036.0319

Datum:

04 juli 2019

DPO Burgemeester Winklerplein Sliedrecht

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Burgemeester Winklerplein	2
1.3	Vraag- en aanbodstructuur	2
2	Trends en ontwikkelingen	5
2.1	Landelijke trends	5
2.2	Lokale ontwikkelingen	7
3	Toekomstig programma	8
3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Programma dagelijkse detailhandel	8
3.3	Programma niet-dagelijkse winkels	9
3.4	Programma horeca en diensten	10
3.5	Totaal haalbaar programma	11
3.6	Parkeerprogramma	11
4	Beoordeling actuele plannen	13
4.1	Actuele plannen vs. behoefte	13
4.2	Aandachtspunten en aanbevelingen	14
Bijlage		15
DPO		15

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

Om het Burgemeester Winklerplein toekomstbestendig te maken, worden al bijna 15 jaar plannen gemaakt. In de afgelopen jaren zijn de plannen meermaals gewijzigd, zowel in omvang als in de invulling van de verschillende bouwblokken. Nu zich opnieuw een nieuw plan aandient, vormt dit voor de ondernemersvereniging van het Burgemeester Winklerplein aanleiding voor een onderzoek naar haalbaar aanbod en branchering. Zij vindt het daarom gewenst om op basis van actuele cijfers en kennis inzicht te krijgen in de haalbare en toekomstbestendige omvang van het commerciële aanbod aan het boodschappenplein. Ook de daarbij behorende parkeerbehoefte dient conform de huidige normen onderzocht te worden.

Toekomstig haalbaar programma

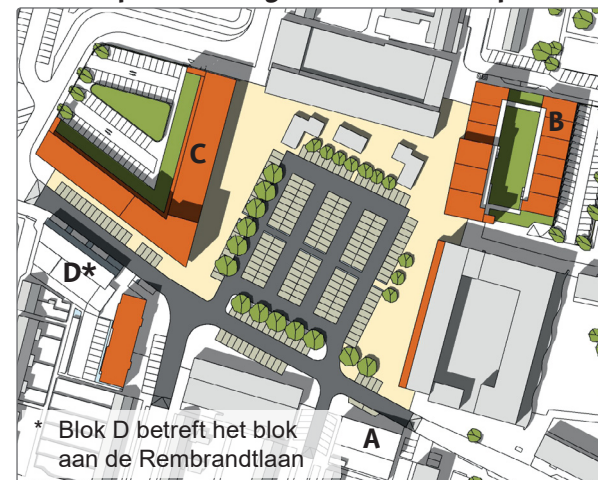
Om inzicht te krijgen in het toekomstig haalbaar programma voor het Burgemeester Winklerplein, wordt in dit rapport op de volgende zaken ingegaan:

- De actuele vraag- en aanbodstructuur in Sliedrecht en omgeving;
- Relevante trends en ontwikkelingen in landelijk, regionaal en lokaal verband;
- Behoefte aan detailhandel, horeca en diensten aan het Burgemeester Winklerplein;
- Bijbehorende parkeerbehoefte;
- Beoordeling van de actuele plannen voor het Burgemeester Winklerplein.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingegaan op feiten en cijfers aan zowel vraag- als aanbodzijde. In hoofdstuk 2 wordt stilgestaan bij de actuele trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt en bij relevante ontwikkelingen in Sliedrecht. Hoofdstuk 3 gaat in op het toekomstig haalbaar programma, uitgaande van gemeentelijk detailhandelsbeleid en berekende marktruimte. Hierin worden ook de effecten op de parkeerbehoefte meegenomen. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de actuele plannen voor het Burgemeester Winklerplein beoordeeld.

Actuele plannen Burgemeester Winklerplein



1.2 Burgemeester Winklerplein

Eén centrum, twee subcentra

In het centrum van Sliedrecht is sprake van een atypische situatie, doordat het centrum uit twee subcentra bestaat: de meer op winkelen gerichte Kerkbuurt aan de zuidzijde en het meer op boodschappen gerichte Burgemeester Winklerplein aan de noordzijde. De afstand tussen beide subcentra bedraagt enkele honderden meters en er is weinig functionele samenhang.

Ruimtelijke structuur

Het Burgemeester Winklerplein bestaat in de basis uit een parkeerplein met 129 parkeerplaatsen. Aan de zuidzijde grenst het plein aan de Rembrandtlaan, een belangrijke wijkontsluitingsweg in Sliedrecht. Aan de west-, noord- en oostzijde van het centrum staan kiosken voor de pleinwanden.

Samenstelling aanbod

Op het Burgemeester Winklerplein bevindt zich momenteel circa 2.560 m² wvo dagelijks winkelaanbod, waaronder supermarkt Albert Heijn van 1.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo)*.

* In dit rapport wordt voor de vergelijkbaarheid van cijfers uitgegaan van data van Locatus. De ondernemer van Albert Heijn heeft te kennen gegeven dat zijn winkel 1.650 m² wvo groot is (+150 m² wvo t.o.v. Locatus). Dit verschil is marginaal en heeft geen invloed op de conclusies uit dit rapport.

Het overige dagelijkse winkelaanbod is divers en bestaat onder andere uit bakkers, slagers, een groente- en fruitwinkel, een vishandel, drogisten en een apotheek. Daarnaast is er circa 1.550 m² wvo niet-dagelijks aanbod aan en rondom het Burgemeester Winklerplein gevestigd. Dit aanbod bestaat hoofdzakelijk uit aan boodschappen verwante branches, zoals textiel, cadeau-artikelen, speelgoed, en een (kantoor)boekhandel en bloemenwinkel. Aanvullend aanbod aan het Burgemeester Winklerplein bestaat uit een zevental horeca-bedrijven (o.a. pizzeria's en een Chinees restaurant), drie kappers en een stomerij.

Twee subcentra, weinig functionele samenhang



1.3 Vraag- en aanbodstructuur

Inwoners

De gemeente Sliedrecht telt in 2019 circa 25.000 inwoners**. Relatief grote groepen van de bevolking behoren tot de huishoudensstijlen Vergrijsde Eenvoud (17%) en Jonge Digitalen (13%)*. Dit zijn relatief kleine huishoudens (vaker eenpersoonshuishoudens) met een lager inkomen. Dit leidt er onder andere toe dat het gemiddeld inkomen in Sliedrecht ongeveer 10% lager ligt dan landelijk gemiddeld****.

Winkelstructuur Sliedrecht

De gemeente Sliedrecht kent een overzichtelijke detailhandelsstructuur:

- Het centrum van Sliedrecht dat, zoals gezegd, bestaat uit het boodschappenplein Burgemeester Winklerplein en de meer op winkelen gerichte Kerkbuurt. Het Burgemeester Winklerplein is de grootste boodschappenlocatie van Sliedrecht met één supermarkt (Albert Heijn, ca. 1.500 m² wvo) en circa 1.000 m² wvo overig dagelijks aanbod (dat is de helft van het totale overige dagelijkse aanbod in de gemeente).

** CBS Statline (2019).

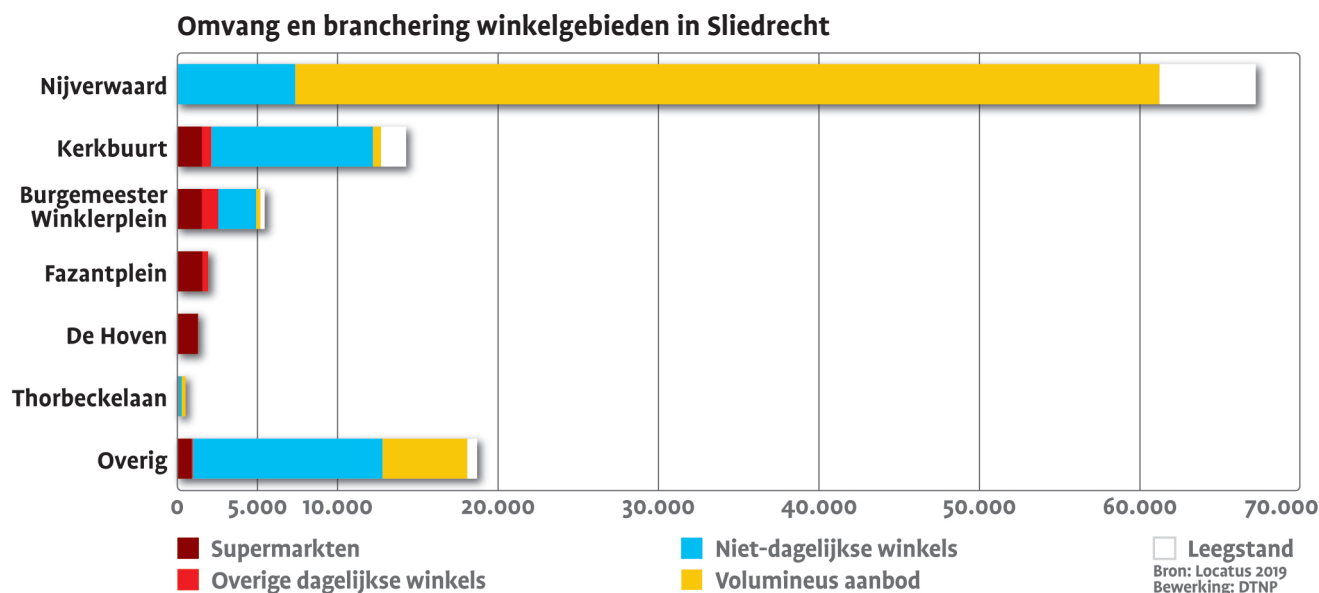
*** Whooz/Distrifood Dynamics (2019), Whize-huishoudenssegmentatiemodel.

**** CBS (2019).

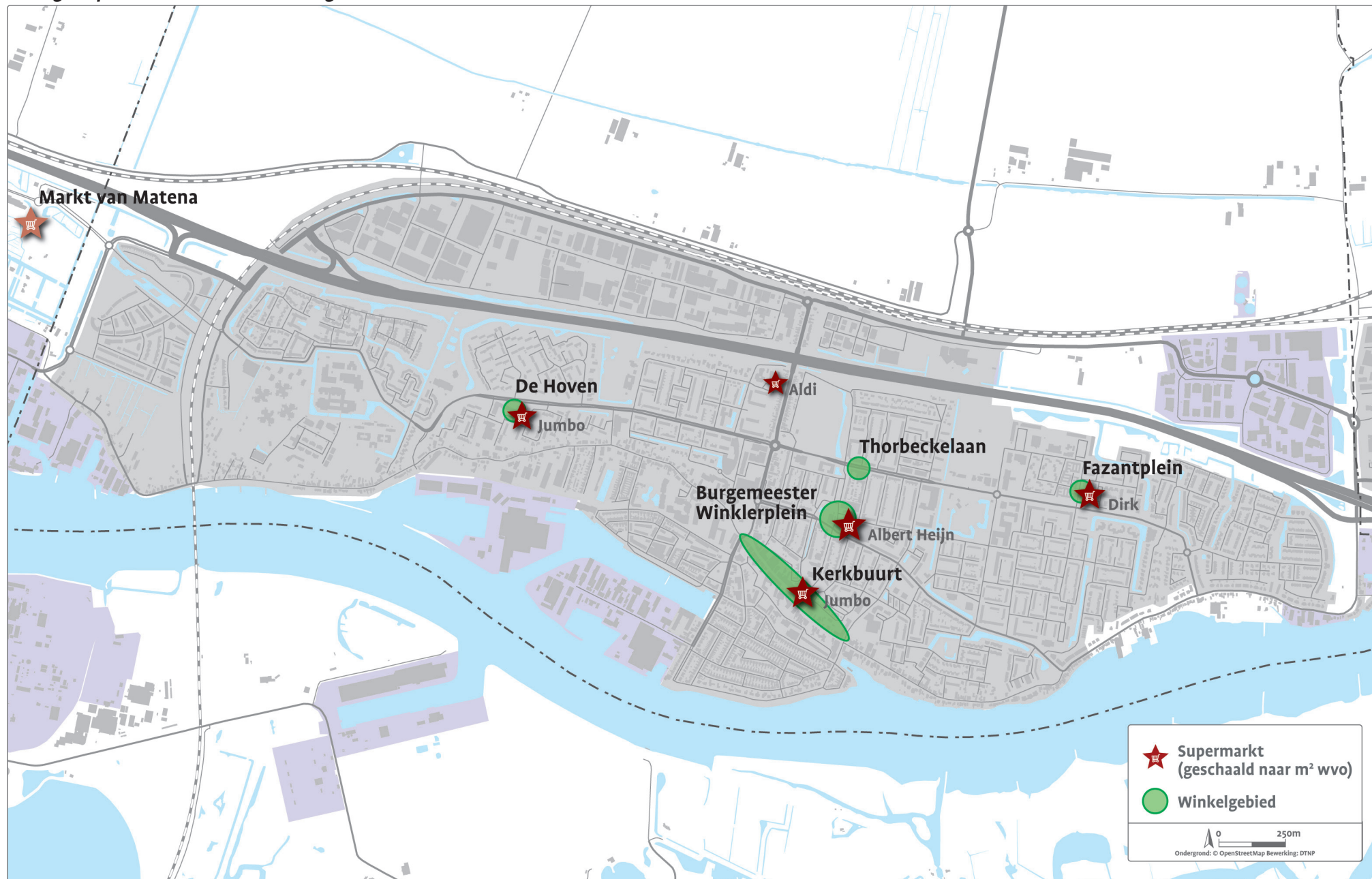
Het aanbod in de Kerkbuurt bestaat hoofdzakelijk uit niet-dagelijks (modisch) aanbod. De grootste publiekstrekkingen zijn Hema en Action. Ook is in het complex waar deze twee winkels gevestigd zijn een vestiging van supermarkt Jumbo te vinden (ca. 1.300 m² wvo). Aan de dijk zijn een groot aantal niet-dagelijkse winkels gevestigd, afgewisseld met diensten, horeca, wonen en leegstand.

- Buurtcentrum Fazantplein in het oosten van Sliedrecht: het aanbod bestaat uit supermarkt Dirk (ca. 1.600 m² wvo), een slijterij (van Dirk), drogist en een snackbar.
- Buurtcentrum De Hoven in het westen van Sliedrecht: het aanbod bestaat hier uit supermarkt Jumbo (ca. 1.300 m² wvo), een Chinees restaurant, een café en een kapsalon.
- Thorbeckelaan, in de nabijheid van het Burgemeester Winklerplein: een cluster van enkele zelfstandige (vers)speciaalzaken.
- Een solitaire Aldi van circa 900 m² wvo in het noorden van Sliedrecht.
- Op bedrijventerrein Nijverwaard is een zeer grote concentratie van volumineus winkelaanbod aanwezig. Het betreft een eerste generatie woonboulevard (bedrijventerrein met winkels in 'grote

dozen') met hoofdzakelijk woninginrichtings- en meubelwinkels. Het cluster heeft regionale aantrekkingskracht, maar heeft geen tot nauwelijks invloed op het Burgemeester Winklerplein.



Huidige supermarktenstructuur in de gemeente Sliedrecht



2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Landelijke trends

De detailhandelssector is zeer dynamisch en is de afgelopen jaren sterk veranderd door diverse ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde.

Van groei- naar krimpmarkt

- Sinds 2012 is de winkelmarkt structureel veranderd van een groei- naar een krimpmarkt. Met name in de non-foodsector groeide het aanbod eerst nog fors als gevolg van de vastgoedbubbel en de drang tot schaalvergroting, terwijl de bestedingen sinds 2008 juist flink zijn gedaald.
- Door de opkomst van internet (ten koste van fysieke winkels) en door de vergrijzing (ouderen hebben een ander bestedingspatroon) staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan en is de leegstand toegenomen.
- Fysieke winkellocaties houden meerwaarde als het gaat om het doen van dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen in de

directe woon-/leefomgeving) of voor een dagje naar de stad (uniek, groot aanbod en aantrekkelijke sfeer en beleving).

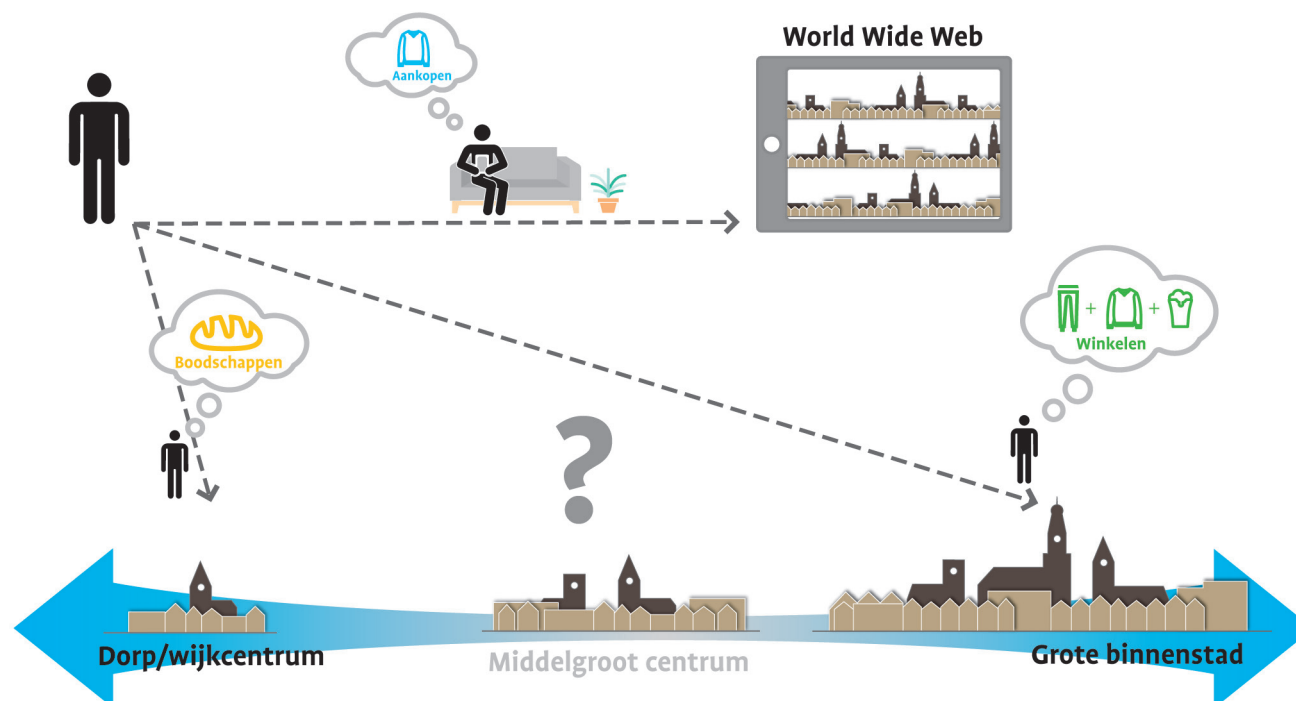
Ontwikkelingen dagelijkse sector

- In de dagelijkse sector is het marktaandeel van internet nog beperkt, de invloed op de fijnmazige winkelstructuur in Nederland is tot op heden nog niet zo groot. In 2018 was het marktaandeel circa 3%*: een verdubbeling ten opzichte van 2016. Naar verwachting blijft het marktaandeel groeien.

* I&O Research en DTNP (2019), Koopstromenonderzoek Randstad 2018.

Op basis van de resultaten uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en de ontwikkelingen in de markt schatten wij voor 2025 het marktaandeel in op 7,5%.

- Supermarkten zijn (en blijven) belangrijke trekkers en bepalen voor een groot deel het functioneren van centrumgebieden. Een gemiddelde supermarkt trekt met gemak 10.000 bezoekers per week; veel meer dan enige andere winkel in dorpscentra.
- Het onderscheid tussen service- en discountformules bestaat nog steeds (hoog en laag marktsegment), maar wordt wel



kleiner. Servicesupermarkten verkopen in toenemende mate discountproducten en het assortiment van discountsupermarkten wordt groter (o.a. meer bake-off en vers).

- Supermarkten hebben steeds ruimere openingstijden en zijn grote concurrenten voor versspecialisten. Het aantal bakkers en groentewinkels neemt bijvoorbeeld al jaren af, zij het langzaam.
- De beste overlevingskansen heeft de speciaalzaak daarentegen juist in de directe nabijheid van de supermarkt. Uit onderzoek bij supermarkten in centrumgebieden blijkt

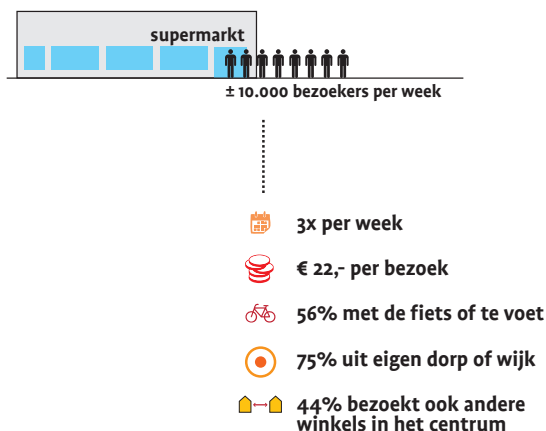
namelijk dat gemiddeld 44% van de respondenten supermarktbezoek combineert met een bezoek aan een of meer voorzieningen in het centrum, ongeacht het marktsegment van de supermarkt*. Dit combinatiebezoek is hoger wanneer de andere winkels dicht bij de supermarkt gelegen zijn én wanneer er meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van de supermarkt liggen. De juiste ruimtelijke inpassing van de

supermarkt in het centrumgebied is hierbij van groot belang.

Ontwikkelingen niet-dagelijkse sector

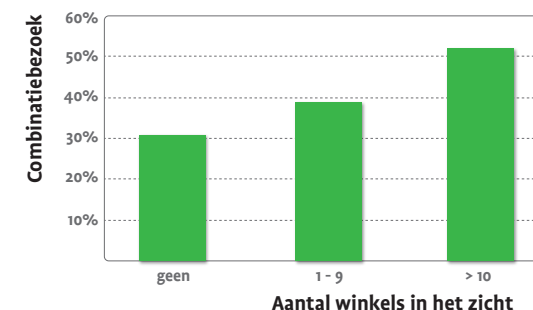
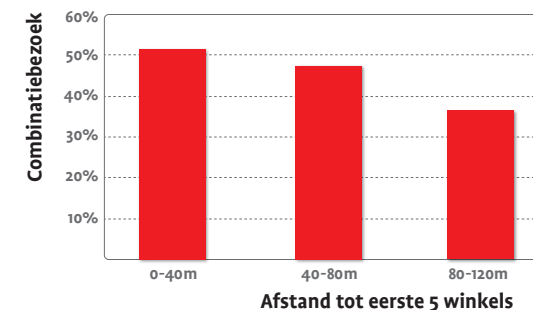
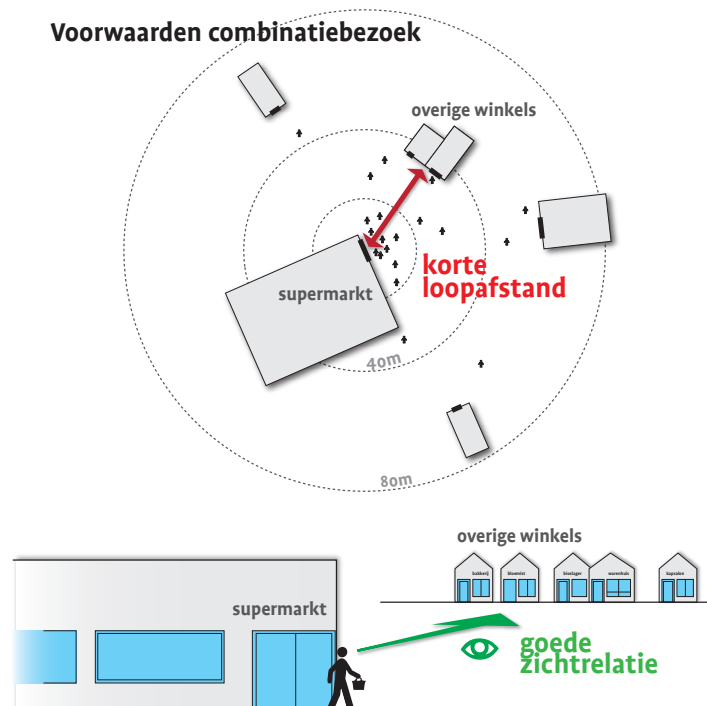
- Vooral door de verdere groei van internet is de verwachting dat het fysieke winkel-aanbod in de niet-dagelijkse sector de komende jaren nog verder zal afnemen. Naar verwachting zal het aandeel internetbestedingen in de niet-dagelijkse sector de komende jaren groeien van circa 25% naar circa 30%.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



- Behalve dat consumenten meer online uitgeven, leidt internet ook tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Centra en winkels in de niet-dagelijkse sector worden steeds vaker pas bezocht als ze een onderscheidend vermogen hebben ten opzichte van internet. Met name in kleine en middelgrote centra, zoals dat van Sliedrecht, komt niet-dagelijks aanbod steeds meer onder druk te staan.
- Ook dienstverlenende functies zijn in belangrijke mate overgenomen door diensten op internet (bijvoorbeeld reisbureaus, online bankieren, verzekeringen afsluiten). Ambachten, zoals van kappers en schoonheidsspecialisten, blijven mensenwerk en kunnen niet door internet worden overgenomen. Daar verandert de markt daardoor minder snel.

2.2 Lokale ontwikkelingen

Bevolkingsprognose

Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Sliedrecht de komende jaren toenemen, mede als gevolg van de diverse woningbouwplannen. In totaal komen er tot 2024 circa 1.000 woningen bij. Ruim de helft van de woningen wordt gebouwd aan de westzijde van de kern, in Baanhoek en rondom Benedenveer. Hierdoor groeit de bevolking van Sliedrecht in 2030 volgens de bevolkingsprognoses van de huidige 25.000 inwoners naar 27.100 inwoners*.

Centrum Sliedrecht

De twee subcentra van het centrum worden de komende jaren aangepakt. Het winkelgebied in de Kerkbuurt wordt geconcentreerd tussen de Stationsweg en Waterkeringweg. Hierdoor ontstaat een compact kernwinkelgebied met een aantrekkelijk winkelmilieu. Het enigszins verouderde Burgemeester Winklerplein wordt de komende jaren gemoderniseerd. In de huidige plannen is er ook sprake van een extra supermarkt en de uitbreiding van commerciële ruimte.

Markt van Matena

Net ten westen van de gemeente Sliedrecht wordt in de gemeente Papendrecht de Markt van Matena ontwikkeld: een nieuw buurtcentrum met onder andere een supermarkt van circa 1.340 m² wvo. De supermarkt die zich daar zal vestigen (MCD) is nu elders in de gemeente gevestigd in een noodgebouw (ca. 700 m² wvo). Gelet op de nabijheid van deze supermarkt tot de Sliedrechtse buurt Baanhoek mag verwacht worden dat inwoners van die buurt voor een deel op die nieuwe supermarkt georiënteerd zullen zijn.

* Primos (2017) via Onderzoekcentrum Drechtsteden.

3 Toekomstig programma

3.1 Uitgangspunten

De gemeente Sliedrecht beschikt momenteel niet over een detailhandelsvisie voor de hele gemeente. Wel zijn er de Economische Agenda Sliedrecht en de Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden, die voor de gemeente leidend zijn in haar detailhandelsbeleid.

Economische Agenda Sliedrecht

In de 'Economische Agenda Sliedrecht' wordt ingezet op het concentreren van foodaanbod rondom het Burgemeester Winklerplein. Non-food en dienstverlening dient zich te concentreren in de Kerkbuurt.

Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden

In de 'Regionale Detailhandelsvisie Drechtsteden' ligt de focus op de hoofdcentra van elke gemeente. Door clustering in die centra wordt een gevarieerd aanbod op goed bereikbare locaties nagestreefd, waarbij supermarkten de trekkers vormen. Twee of drie complementaire supermarkten van moderne

omvang vormen daarbij samen met een aantrekkelijk dagelijks aanbod de basis.

Verkenning haalbaar programma

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het mogelijke commerciële programma voor het Burgemeester Winklerplein verkend. Die verkenning is uitgesplitst in dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel en horeca en diensten.

Door de bijzondere situatie in Sliedrecht (met het Burgemeester Winklerplein en de Kerkbuurt) is het vergelijken van het aanbod in het centrum van Sliedrecht met aanbod in andere centra van dorpen met ruim 25.000 inwoners weinig zinvol. In de praktijk kan het Burgemeester Winklerplein beter als een wijkcentrum worden beoordeeld en de Kerkbuurt als recreatief centrum. Dit sluit tevens aan op de visie in de Economische Agenda Sliedrecht.

3.2 Programma dagelijkse detailhandel

Distributie-planologisch onderzoek

Om een beeld te krijgen van het toekomstig haalbare dagelijkse winkelprogramma op het Burgemeester Winklerplein is een distributie-planologische berekening (DPO) gemaakt.

Deze berekening is gemaakt voor de hele gemeente Sliedrecht (daarvoor zijn goede kengetallen beschikbaar). In de bijlage is een uitgebreide toelichting gegeven op de berekening.

Huidig dagelijks aanbod in evenwicht

De conclusie van de berekening is dat er op het niveau van Sliedrecht min of meer sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod (licht overaanbod). Er is dus kwantitatief geen aanleiding het dagelijks winkelaanbod te vergroten.

Wel een tweede supermarkt: verplaatser

Ondanks dat er in de gemeente Sliedrecht geen marktruimte is voor toevoeging van dagelijks winkelaanbod zou een tweede supermarkt wel van grote toegevoegde waarde zijn voor het Burgemeester Winklerplein. Het leidt tot grotere aantrekkingskracht op consumenten, waardoor de positie van het winkelcentrum wordt versterkt en er meer bezoekers naar het winkelcentrum kunnen komen. Een supermarkt in een complementair segment (zoals discount) biedt daarbij de meeste toegevoegde waarde.

Gelet op het ontbreken van marktruimte in Sliedrecht heeft het wel zeer de voorkeur dat de tweede supermarkt een verplaatser is vanuit

elders in Sliedrecht. Daarbij is Aldi de meest logische partij. Die supermarkt is nu relatief klein, en solitair gevestigd buiten de reguliere winkelstructuur van Sliedrecht. Verplaatsing naar het Burgemeester Winklerplein kan leiden tot een voor de supermarkt gewenste schaalvergroting. Voor Sliedrecht leidt het bovendien tot een versterking van de detailhandelsstructuur en voor het Burgemeester Winklerplein tot een versterking van de aantrekkingskracht. Het is daarbij gewenst dat de supermarkt een moderne omvang krijgt (van 1.200 tot 1.500 m² wvo).

Overig dagelijks winkelaanbod

De marktruimteberekening betreft niet alleen een inschatting van de ruimte voor supermarkten, maar ook een inschatting voor de hele dagelijkse sector, dus ook versspeciaalzaken en persoonlijke verzorging. Op het niveau van Sliedrecht is ook binnen die branches kwantitatief geen aanleiding voor het vergroten van het aanbod.

Vanuit kwalitatief oogpunt zou het ontbreken van een of enkele zaken aanleiding kunnen zijn het aanbod aan het Burgemeester Winklerplein uit te breiden. Dat zou dan tot doel hebben het totale winkelaanbod voor de consument compleet te maken. In de praktijk zijn er binnen de

dagelijkse sector echter geen winkels die op dit moment evident ontbreken (zie tabel). Een compleet en divers pakket dat bestaat uit 'de basis' (o.a. bakker, groentewinkel, slager, slijter en drogist), en 'de plus' (zoals kaas, vlaaien en vis) is reeds aanwezig. Er is derhalve ook weinig aanleiding verspreid gelegen winkels te verplaatsen naar het Burgemeester Winklerplein.

Conclusie: er is aanleiding voor een tweede supermarkt, mits het een verplaatser betreft. Voor het overige dagelijkse winkelaanbod bestaat er geen kwantitatieve en kwalitatieve aanleiding het aanbod uit te breiden.

Huidig aanbod aan het Burgemeester Winklerplein (bron: Locatus 2019)

Dagelijks	Niet-dagelijks	Leisure en diensten
Groente en fruit	Lingerie	Café
Bakker (2x)	Textielsupermarkt	Pizzeria (2x)
Vlaaien	Schoenen	Grillroom
Kaas	Cadeau-artikelen	IJssalon
Slager (2x)	Kookwinkel	Chinees restaurant
Slijter	Speelgoed	Kapper (3x)
Supermarkt	Boek en kantoor	Stomerij
Tabak/lectuur	Bloemist (2x)	
Vis	Telecom	
Apotheek	Electro	
Drogist (2x)	Verf en behang	

3.3 Programma niet-dagelijkse winkels

Het niet-dagelijkse winkelprogramma aan het Burgemeester Winklerplein valt grofweg uiteen in twee typen winkels: enerzijds is er een aanbod dat frequent wordt bezocht en dat qua bezoekmotief lijkt op boodschappen doen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de textielsupermarkt Wibra en de bloemisten. Aan de andere kant is er aanbod dat minder frequent en meer doelgericht wordt bezocht (dat kan nog steeds in combinatie met boodschappen doen) en belang heeft bij een goede bereikbaarheid. Voorbeelden daarvan betreffen de kook- en

verf- en behangwinkel. Voor beide typen winkels is het Burgemeester Winklerplein in de basis geschikt: het is een goed bereikbare locatie in Sliedrecht met in algemene zin voldoende parkeercapaciteit*.

Voor de vraag of het aanbod in de toekomst uitgebreid kan worden, zijn vooral de trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt, én het gemeentelijke beleid relevant. Vanuit trends en ontwikkelingen is in algemene zin niet te verwachten dat er meer behoefte zal ontstaan aan niet-dagelijks aanbod, maar juist eerder minder behoefte. Daarnaast is de Kerkbuurt in het gemeentelijk beleid aangewezen als de locatie voor winkelen. Dit betekent dat dát de primaire locatie is voor niet-dagelijks winkelaanbod en dat het beleidsmatig geen ambitie is het niet-dagelijkse winkelaanbod aan het Burgemeester Winklerplein uit te breiden. Een nuancering hierop zou wellicht gemaakt kunnen worden voor near-foodaanbod: niet-dagelijkse winkels die wat bezoekmotief dicht tegen boodschappen doen aanzitten, zoals bloemen, huishoudelijke artikelen, tijdschriften en eenvoudige textiel.

* Dufec (2015), Parkeeronderzoek Burgemeester Winklerplein.

Ook dit near-foodaanbod is echter al in belangrijke mate aan het Burgemeester Winklerplein aanwezig. Opvallend is vooral het ontbreken van een winkel in huishoudelijke artikelen (zoals een Blokker). Een deel van dit assortiment wordt echter opgevangen door andere winkels aan het plein. Daarnaast opent Action eind juli een winkel in de Kerkbuurt. Daarmee is dit aanbod in Sliedrecht voldoende aanwezig en is er geen aanleiding voor een verdere vergroting van het niet-dagelijkse winkelaanbod aan het Burgemeester Winklerplein.

Conclusie: vanuit trends en het beleid is er geen aanleiding of behoefte voor uitbreiding van het niet-dagelijkse winkelaanbod.

3.4 Programma horeca en diensten

Het huidige horeca- en dienstenprogramma bestaat uit een tiental bedrijven, waarvan zes horecabedrijven en vier ambachten/diensten.

Horeca

De horeca is divers, waarbij vooral de aanwezigheid van zowel Domino's als New York Pizza opvallend is. Een lunchroom of vergelijkbaar winkelondersteunend concept ontbreekt daarentegen. Dit zou wel van toegevoegde

waarde zijn, met name doordat een belangrijk deel van de sociale interactie in Sliedrecht (spontane ontmoetingen op straat) hier plaats kunnen vinden tijdens het doen van boodschappen. Een horecagelegenheid die vooral tijdens winkelopeningstijden de gelegenheid geeft tot een kopje koffie met een broodje of gebakje biedt net dat beetje extra dat nu ontbreekt.

Diensten

Het huidige programma ambachten en diensten is beperkt. Er zijn drie kapsalons en er is een stomerij. De stomerij zal sluiten (supermarkt Albert Heijn biedt ter plaatse ook een stomerijdienst). In algemene zin staat dienstverlening onder druk als gevolg van toenemende verplaatsing hiervan naar internet. De behoefte daaraan wordt daardoor steeds kleiner in plaats van groter. Aan ambachten blijft wel behoefte bestaan, want daar is internet niet tot nauwelijks een concurrent. Voor een centrum als het Burgemeester Winklerplein zijn vooral kappers een passend ambacht. Soms kan er ook bijvoorbeeld een schoen-/sleutelmaker gevestigd zijn, maar dit is niet een functie die zich snel ergens nieuw vestigt.

Conclusie: een lunchroom of vergelijkbare winkelondersteunende horecagelegenheid

ontbreekt op dit moment en zou een prima toevoeging voor het winkelgebied zijn. Voor aanvullende diensten zien wij, gelet op de ontwikkeling in die markt, geen aanvullende kansen.

3.5 Totaal haalbaar programma

Uitbreidingsmogelijkheden nieuwe ondernemers

Op basis van de voorgaande analyses komen wij tot de volgende uitbreidingsmogelijkheden voor het Burgemeester Winklerplein:

- Dagelijks: één supermarkt van 1.200 à 1.500 m² wvo. Het betreft bij voorkeur een supermarkt in een aanvullend segment (bijvoorbeeld discount) en een verplaatser vanuit elders in Sliedrecht;
- Niet-dagelijks: geen uitbreiding;
- Horeca: één lunchroom of andere winkel-ondersteunende horecagelegenheid van circa 150 m² wvo;
- Diensten: geen uitbreiding.

Dit levert in totaal een uitbreiding op van circa 1.350 à 1.600 m² wvo voor nieuw te vestigen ondernemingen. Dit komt neer op 1.800 à 2.100 m² bruto vloeroppervlak.

Wensen bestaande ondernemers

Behalve nieuwe ondernemingen hebben ook bestaande ondernemers aan het Burgemeester Winklerplein plannen en wensen. Vaak betreft het een vergroting van de zaak, soms een verkleining of een sluiting van een zaak. Per saldo leidt dat tot een gezamenlijke uitbreidingswens van +700 m² bvo*.

Conclusie gewenste uitbreiding

Op basis van de mogelijkheden die wij zien voor een tweede supermarkt, het toevoegen van een horecaconcept, én het saldo van de wensen van bestaande ondernemers komen wij tot een totale uitbreidingsvraag van 2.500 à 2.800 m² bvo voor het Burgemeester Winklerplein.

Hierbij gaan wij er (optimistisch) van uit dat alle bestaande zaken aan het Burgemeester Winklerplein blijven bestaan (tenzij anders is aangegeven in de ondernemersenquête). Gelet op ontwikkelingen in de markt is het goed mogelijk dat een of enkele zaken genoodzaakt zijn te stoppen. Daarmee zou de uitbreidingsvraag mogelijk iets lager uitvallen.

* Gebaseerd op een inventariserende enquête die in Q2 2019 door de ondernemersvereniging Winklerplein is gehouden onder de ondernemers aan het plein.

3.6 Parkeerprogramma

Goede bereikbaarheid en parkeren belangrijk

Voor een boodschappencentrum zoals het Burgemeester Winklerplein zijn bereikbaarheid en parkeren van groot belang. Consumenten moeten gemakkelijk bij het winkelcentrum kunnen komen en vaak gebeurt dat met de auto. Goede parkeervoorzieningen, zowel in aantal als in kwaliteit, zijn daarbij mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van het Burgemeester Winklerplein als boodschappencentrum.

Kwantitatieve parkeerbehoefte

De uitbreiding van het winkelcentrum met 2.500 à 2.800 m² bvo zal leiden tot meer bezoekers en gaat dus (uiteraard) ook gepaard met een grotere parkeerbehoefte. Aangezien een groot deel van de uitbreiding bestaat uit de toevoeging van een tweede supermarkt maken we voor de parkeerbehoefteraming onderscheid tussen behoefte voor de (discount)supermarkt en het overige (wijkcentrum)aanbod. De totale aanvullende parkeerbehoefte voor alleen het commerciële programma ramen wij op 88 à 108 parkeerplaatsen (zie tabel). Deels kan daarbij sprake zijn van dubbelgebruik met andere functies, zoals wonen, maar dit moet voor het winkelcentrum niet overschat worden. Op

zaterdag is de parkeerdruk tenslotte het hoogst: bewoners zijn dan vaak niet aan het werk en hebben hun auto thuis geparkeerd staan en de zaterdag is de drukste dag voor commerciële voorzieningen.

	Discountsupermarkt
m ² bvo	1.600 à 2.000
Norm per 100 m ² bvo	3,9*
Benodigd aantal pp.	62 à 78
	Overig programma
m ² bvo	800 à 900
Norm per 100 m ² bvo	3,3**
Benodigd aantal pp.	26 à 30
Totaal toevoeging	88 à 108

Ruimtelijke kwaliteit parkeerplein

Behalve het aantal parkeerplaatsen is ook de kwaliteit van de parkeerplaatsen van groot belang voor het functioneren van het boodschappenplein. Dat bepaalt tenslotte in belangrijke mate het bezoekgemak. De additionele parkeervoorzieningen dienen zo

dicht mogelijk bij de winkels gesitueerd te zijn (zowel in absolute zin als gevoelsmatig) en bij voorkeur op één of een zeer beperkt aantal grote locaties. Ook de toegankelijkheid van parkeerplaatsen is belangrijk, bijvoorbeeld door geen of maar heel beperkt haaksparkeerplaatsen te realiseren aan de doorgaande weg (haaksparkeerplaatsen vragen meer tijd bij het inparkeren en leiden tot achteruitrijdende of kerende auto's). Dit leidt tot minder zoekverkeer, overzichtelijkere en veiligere verkeerssituaties, en een comfortabel bezoek.

* ASVV 2012, CROW (2012). Parkeercijfers discountsupermarkt, sterk stedelijk, schil centrum, minimale waarde.

** ASVV 2012, CROW (2012). Parkeercijfers wijkcentrum (gemiddeld), sterk stedelijk, schil centrum, minimale waarde.

4 Beoordeling actuele plannen

4.1 Actuele plannen vs. behoefte

De plannen voor het Burgemeester Winklerplein zijn de afgelopen jaren diverse keren gewijzigd. Het bij ons bekende meest recente plan gaat uit van de volgende bouwblokken en volumes voor commerciële voorzieningen:

- **Blok A:** reeds gerealiseerd.
- **Blok B:** sanering van de huidige apotheek (268 m² bvo) en enkele woningen, en het terugbouwen van 1.800 m² bvo commerciële ruimte (voor een supermarkt) en diverse woningen. Saldo voor commerciële ruimte: + 1.532 m² bvo.
- **Blok C:** sanering van bestaande kiosken (120 m² bvo), 503 m² bvo commerciële ruimte en daarboven gelegen woningen, terugbouwen van 2.250 m² bvo commerciële ruimte en een groot aantal woningen. Saldo voor commerciële ruimte: + 1.627 m² bvo.
- **Blok D:** sanering van bestaande 160 m² bvo stomerij en bovenliggende woningen,

Actuele plannen Burgemeester Winklerplein



terugbouwen van 900 m² bvo commerciële ruimte (voor een gezondheidscentrum met apotheek). Saldo voor commerciële ruimte: + 740 m² bvo (waarvan 343 m² bvo bestaande leegstand).

- **Aanvullend** zullen de kiosken tussen blok A en B gesaneerd worden (228 m² bvo) en zal in het huidige blok tussen A en B een beperkte uitbreiding (+300 m² bvo) plaatsvinden. Dit betreft het naar voren halen van de gevel.

In totaal wordt met de blokken B, C en D en de sanering van de kiosken 3.971 m² bvo commerciële ruimte toegevoegd aan het bestaande ingevulde programma. In hoofdstuk 3 hebben wij de uitbreidingsbehoefte bepaald op 2.500 à 2.800 m² bvo. Dat betekent dat naar onze beoordeling de huidige plannen 1.200 à 1.500 m² bvo groter zijn dan gewenst en nodig.

4.2 Aandachtspunten en aanbevelingen

Herontwikkeling

De huidige uitstraling van de gebouwen rondom het Burgemeester Winklerplein geven vanuit kwalitatief oogpunt aanleiding tot herontwikkeling. Hierdoor wordt het plein weer aantrekkelijk en toekomstbestendig.

Uitbreiding commerciële ruimte

De winkels aan het Burgemeester Winklerplein zijn momenteel rondom het plein geconcentreerd. Als onderdeel van de herontwikkeling van het vastgoed wordt met blok C aan de Rembrandtlaan commerciële ruimte toegevoegd. Hierdoor krijgt het Burgemeester Winklerplein een uitgestrekter en minder geconcentreerd karakter. Dit nieuwe vastgoed aan de Rembrandtlaan ligt weliswaar in het zicht, maar het ligt ook uit de loop van het plein. Gelet op het haalbare toekomstige programma dat wij in hoofdstuk 3 hebben bepaald, achten wij dit vastgoed het meest risicovol.

Tweede supermarkt

Het Burgemeester Winklerplein doet dienst als het boodschappenplein van Sliedrecht. Om deze boodschappenfunctie te versterken is de vestiging van een tweede supermarkt wenselijk.

Een extra supermarkt vestigt zich idealiter tegenover de Albert Heijn, aan de overzijde van het plein, in blok C. Hierdoor blijft het plein in balans en is er aan beide zijde een trekker gevestigd. Dit komt de spreiding van bezoekers over het plein ten goede, waardoor meer ondernemers en locaties kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de supermarkten.

Indien (zoals nu in de plannen) beide supermarkten in het oosten van het plein gevestigd worden, dan komt het zwaartepunt van het winkelcentrum aan de oostzijde te liggen. Dit leidt niet zozeer tot een verzwakking van het centrum, maar wel tot een gemiste kans om het winkelplein structureel te versterken. Zonder een uitgebreide studie te hebben gedaan naar verkeersstromen en bevoorrading lijkt het ons bovendien eenvoudiger om een supermarkt in blok C dan in blok B in te passen.

Zichtrelatie supermarkt en overige winkels

De zichtrelatie tussen supermarkt en overige winkels is van essentieel belang om combinatiebezoek te bevorderen. Uit onderzoek blijkt dat combinatiebezoek vaker plaatsvindt zodra meer winkels in het zicht van de in-/uitgang van een supermarkt liggen (zie hoofdstuk 2). De kiosken op het Burgemeester Winklerplein beperken deze zichtrelatie. In de huidige plannen worden

de kiosken aan de oost- en westzijde van het plein gesaneerd. De kiosken aan de noordzijde van het Burgemeester Winklerplein blijven echter behouden. Deze kiosken vormen vooral voor de winkels in het blok aan de noordzijde van het plein een zichtbarrière.

Conflicterend gebruik parkeerplein

Het gebruik van het parkeerplein als evenementen- en marktterrein conflicteert met de belangrijke parkeerfunctie. Zodra het plein wordt gebruikt voor de weekmarkt of evenementen (zoals de kermis), vervalt een groot deel tot alle parkeercapaciteit van het plein, terwijl het plein veruit de belangrijkste parkeerlocatie is voor het boodschappencentrum. Zo staat de weekmarkt op het Burgemeester Winklerplein momenteel in carré-opstelling op het parkeerplein. Deze opstelling bezet het volledige parkeerplein waardoor op de marktdag (woensdag) de parkeerdruk rondom het Burgemeester Winklerplein erg hoog is. Dit werkt negatief uit voor zowel de winkels als de markt. Naar ons oordeel zal er een aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden naar mogelijke oplossingen voor het conflicterende gebruik van het Burgemeester Winklerplein (parkeren versus evenementen en markt). Daarbij behoeft de parkeer- en bereikbaarheids situatie specifieke aandacht.

Bijlage

DPO

Om een beeld te krijgen van het toekomstig haalbaar programma op het Burgemeester Winklerplein is een distributie-planologische berekening (DPO) gemaakt voor het dagelijks aanbod. Dit betreft een indicatieve analyse van de verwachte vraag en het (toekomstig) haalbaar aanbod, op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers.

De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen per hoofd (in winkels met dagelijks aanbod, waaronder supermarkten), de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in de eigen dagelijkse winkels (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en benodigde bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol. Voor de omvang van het dagelijks aanbod is uitgegaan van de cijfers van Locatus. De Albert Heijn aan het Burgemeester Winklerplein is in werkelijkheid groter, maar dit heeft geen effect op het geheel.

Omvang primair verzorgingsgebied

Door de functie van boodschappenplein bestaat het primaire verzorgingsgebied van de winkels op het Burgemeester Winklerplein uit de inwoners van de gehele gemeente Sliedrecht. Momenteel zijn dit ruim 25.000 inwoners. Tot 2025 wordt uitgegaan van circa 26.900 mensen, op basis van

prognoses van het onderzoekcentrum Drechtsteden*. In 2030 is het inwonertal in de gemeente Sliedrecht naar verwachting gegroeid naar 27.000.

Bestedingen per hoofd

In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de dagelijkse sector per jaar € 2.525 (excl. btw). Het gemiddeld inkomen in Sliedrecht ligt 9% onder het landelijk gemiddelde, waardoor in de berekening wordt uitgegaan van € 2.434 (excl. btw)**. Gezien de groeiverwachting van het marktaandeel van internet in de dagelijkse sector, van 2 naar circa 7.5% in 2025 en (meer dan) 10% in 2030, is voor de toekomstige situatie een correctie doorgevoerd. De gemiddelde besteding per persoon in de dagelijkse sector per jaar komt daarmee indicatief uit op respectievelijk € 2.321 en € 2.259 (excl. btw).

Koopkrachtbinding

Sliedrecht beschikt over een gevarieerd dagelijks winkelaanbod met verschillende bakkers, slagers en drogisten. De aanwezige supermarkten hebben een moderne omvang en het formuleaanbod is divers. Een klein deel van de inwoners van Sliedrecht gaat voor dagelijkse aankopen naar omliggende plaatsen (o.a. Papendrecht). Uit het recent uitgevoerde Koopstromenonderzoek in de Randstad blijkt dat de dagelijkse winkels in Sliedrecht een koopkrachtbinding hebben van 88%*** (inclusief afvloeiing naar internet). De binding aan fysieke winkels bedraagt circa 91% (exclusief afvloeiing naar internet). Voor de berekeningen wordt uitgegaan van deze koopkrachtbinding.

* Primos (2017) via Onderzoekcentrum Drechtsteden.

** CBS (2019).

*** I&O research en DTNP (2018), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.

Koopkrachttoevloeiing

Naast inwoners van de eigen gemeente zijn er inwoners van omliggende gemeenten die hun boodschappen doen in Sliedrecht. Dit zijn met name inwoners van de naastgelegen gemeenten Molenwaard, Papendrecht en Hardinxveld-Giessendam. In totaal is er in de gemeente Sliedrecht 16% toevloeiing in de dagelijkse sector.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in de dagelijkse sector ligt op € 7.634 (excl. btw). Om te kunnen functioneren hebben ook de dagelijkse winkels in Sliedrecht redelijkerwijs deze vloerproductiviteit gemiddeld genomen minimaal nodig.

Indicatie marktruimte overig dagelijks aanbod in de gemeente Sliedrecht*

	2019	2025	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied	25.000	26.900	27.100
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.434	€ 2.321	€ 2.259
Koopkrachtbinding	91%	91%	91%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 55 mln	€ 57 mln	€ 56 mln
Koopkrachttoevloeiing (aandeel van totale omzet)	16%	16%	16%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 66 mln	€ 68 mln	€ 66 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 7.634	€ 7.634	€ 7.634
Potentieel winkelaanbod (wvo)	8.600 m ²	8.900 m ²	8.700 m ²
Aanwezig winkelaanbod (wvo)	9.000 m ²	9.000 m ²	9.000 m ²
Indicatie uitbreidingsruimte in Sliedrecht (wvo)	-400 m ²	-100 m ²	-300 m ²

* In de berekeningen wordt uitgegaan van de winkelomzet in fysieke winkels. De effecten van internet zijn daarmee verrekend in de winkelomzet per hoofd (excl. btw).

Marktruimte dagelijkse sector ontbreekt

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in de tabel een indicatie gegeven van de marktruimte voor de dagelijkse sector in Sliedrecht. Er zijn drie berekeningen gemaakt, voor de huidige situatie en voor de toekomstige situaties in 2025 en 2030. De bevolkingsprognose en verwachte ontwikkeling van internetverkoop zijn hierin meegenomen.

De indicatieve berekening voor de huidige en de toekomstige situaties laat geen ruimte zien voor uitbreiding. Dit betekent dat het momenteel aanwezige aanbod voldoet. Hoewel er voor de toekomst wordt uitgegaan van een toename van de bevolking zorgt een groeiend marktaandeel van internet-aankopen er naar verwachting voor dat het totale omzetspotentieel voor de dagelijkse sector in Sliedrecht nagenoeg gelijk blijft. Kortom, nu en in de toekomst is er in de gemeente Sliedrecht, en dus ook op het Burgemeester Winklerplein, geen uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. In deze

berekening is nog geen rekening gehouden met eventuele effecten van de Markt van Matena.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | **T** 024 - 379 20 83 | **E** info@dtnp.nl | **W** www.dtnp.nl