



Stadsdeel Slotervaart

**Draagkrachtmeting ontwikkeling August Allebé-
plein**

Eindrapport

V | R | O
Ruimte | om *in* te leven



Stadsdeel Slotervaart
**Draagkrachtmeting ontwikkeling August Allebé-
plein**
Eindrapport

BRO
Ruimte om *in* te leven

Rapportnummer: 204X00177.040289_4

Datum: 16 januari 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: Dhr. G. Catau en mevr. C.M.L. Boer

Projectteam BRO: Jan Carel Jansen Venneboer, Manon den Blanken

Trefwoorden: dpo, ontwikkelingsmogelijkheden, opwaardering, August Allebé-
plein, Amsterdam, Amsteram-Slotervaart, Overtoomse Veld

Beknopte inhoud: kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor
opwaardering August Allebéplein

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. AANBODSITUATIE	5
2.1 Het stadsdeel Slotervaart	5
2.2 Overtoomse Veld	6
3. VRAAG EN FUNCTIONEREN	9
3.1 Draagvlak	9
3.2 Koopstromen	11
3.3 Huidig functioneren	13
4. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	15
4.1 Algemene trends	15
4.2 Detailhandelsontwikkelingen	16
5. BELEIDSKADERS	17
5.1 Rijksbeleid	17
5.2 Regiobeleid	17
5.3 Lokaal beleid	17
6. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	19
6.1 Toekomstige uitbreidingsruimte	19
6.2 Ontwikkelingsmogelijkheden	20
6.3 Effecten op detailhandelsstructuur stadsdeel	22

1. INLEIDING

Introductie

In de wijk Overtoomse Veld (stadsdeel Slotervaart) in Amsterdam Nieuw West¹ zijn overheid en marktpartijen al geruime tijd bezig met grootschalige herstructureringsplannen. In het kader van de vernieuwing van de wijk is in 2004 het vernieuwingsplan Overtoomse Veld tot stand gekomen. Dit vernieuwingsplan vormt de basis van verdere ontwikkelingen in het gebied.

Het hart van Overtoomse Veld is het August Allebéplein. Aan dit plein liggen verschillende functies, zoals woningen, detailhandel, horeca, zakelijke bedrijvigheid, een moskee en een politiebureau. De winkelfunctie overheerst echter, door de vestiging van de supermarkten Albert Heijn en Lidl en andere winkels. Daarnaast fungeert het sterk als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

Het stadsdeel Slotervaart heeft in 2001 een detailhandelsnota opgesteld. Als belangrijkste ambitie komt hieruit naar voren: "Het realiseren van een detailhandels- en horecastructuur die voorziet in een optimaal voorzieningenaanbod, met zowel dagelijkse als frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen." Er wordt gestreefd naar een verdere concentratie van de detailhandel in winkelcentra.

Kansen voor het winkelcentrum August Allebéplein

In de huidige situatie is de uitstraling en ruimtelijke en functionele kwaliteit van het August Allebéplein en omgeving niet van een hoog niveau. Op dat vlak liggen er volop kansen voor een verbetering en upgrading. In 2002 is op basis van de Nota detailhandel een indicatief branchepatroon opgesteld, daarna is Lidl aan het aanbod toegevoegd en zijn er parkeerplaatsen, nieuw groen en meubilair op het plein gekomen. Voor de toekomst wordt rekening gehouden met een totale omvang van 5.000 tot 5.500 m² wvo, wat een uitbreiding zou betekenen van ca. 1.100 m² wvo. In een algemeen stedenbouwkundig programma zijn de mogelijkheden voor het August Allebéplein reeds (voorlopig) ruimtelijk vertaald.

Vraagstelling

Het stadsdeel Slotervaart heeft BRO gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het August Allebéplein, als herrijking en actualisering van eerdere onderzoeken. Voor de huidige situatie zal het draagvlak worden benaderd, welke vervolgens wordt vertaald naar uitbreidingsruimte.

¹ Nieuw West is het stedelijk gebied ten westen van de A10 en omvat globaal de stadsdelen Slotervaart, Osdorp, Geuzenveld/Slotermeer en Bos & Lommer. Onder de naam 'Parkstad' werken deze stadsdelen samen met woningbouwcorporaties en andere marktpartijen om de omvangrijke stedelijke vernieuwingsoperatie in Amsterdam Nieuw West uit te voeren.

In het licht van de benaderde uitbreidingsruimte wordt het bestaande branchepatroon getoetst. De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden, in kwantitatieve en kwalitatieve zin, voor opwaardering van het August Allebéplein?

Opzet rapport

Dit rapport begint met een beschrijving van de huidige situatie. Er wordt inzicht gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het winkelaanbod aan het August Allebéplein, dit resulteert in een sterktezwakteanalyse voor het winkelcentrum. Daarna, in hoofdstuk 3, staat het consumentendraagvlak centraal. Ook wordt hier het huidige functioneren van de detailhandel behandeld. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op de plannen in en rond Overtoomse Veld. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in trends en ontwikkelingen en in de relevante plannen en initiatieven. Het beleidskader komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Het economisch functioneren van de detailhandel wordt in hoofdstuk 6 bepaald aan de hand van confrontatie van vraag en aanbod gegevens. Met een doorkijk naar de toekomst worden de uitbreidingsmogelijkheden in kaart gebracht. Deze vormen de basis voor het op te stellen programma voor commerciële voorzieningen in het vernieuwde August Allebéplein.

2. AANBODSITUATIE

2.1 Het stadsdeel Slotervaart

Het detailhandelsaanbod in het stadsdeel Slotervaart bestaat uit 114 winkels met een winkeloppervlak van ca. 21.100 m² wvo. Het dagelijkse aanbod telt 58 winkels met een totale omvang van 10.187 m² wvo, het niet-dagelijkse aanbod omvat 10.917 m² wvo, verdeeld over 56 winkels. Per 1.000 inwoners beschikt het stadsdeel over 232 m² dagelijks aanbod en 249 m² wvo niet-dagelijks aanbod. In verhouding tot gemeentelijke en landelijke gemiddelden is dit beperkt.² Met name het niet-dagelijkse aanbod blijft fors achter bij de genoemde gemiddelden.

Slotervaart is opgezet volgens het Tuinstad principe. Kenmerkend hiervoor is de planmatige opzet van de detailhandelsstructuur, waarbij sprake is van een duidelijke concentratie van winkelaanbod in centrumgebieden. Relatief weinig bewinkeling ligt verspreid. In Slotervaart is het overgrote deel gevestigd in de 4 winkelconcentraties en slechts 18% van het aanbod is verspreid gelegen. In heel Nederland is ruim 35% van het aanbod verspreid gevestigd.

De winkelgebieden in Slotervaart zijn vooral een boodschappencentrum, waar de consumenten uit de omliggende wijken hun dagelijkse aankopen doen. Hierbij valt op dat in iedere winkelconcentratie een combinatie is te vinden van Albert Heijn in het hogere marktsegment en een supermarkt in het benedengemiddelde segment, zoals Lidl en Dirk van den Broek.

Slotervaart heeft een vlakke aanbodstructuur met weinig hiërarchie. In iedere wijk is een winkelcentrum aanwezig, een stadsdeelcentrum ontbreekt. Voor uitgebreide recreatieve en doelgerichte aankopen is de consument met name aangewezen op de stadsdeelcentra Osdorpplein en Plein 40-45, gelegen in andere stadsdelen van Nieuw West.

Het Sierplein is het grootste winkelcentrum. Naast een compleet dagelijks aanbod is in dit centrum een groot deel van het niet-dagelijkse aanbod gevestigd. De uitstraling van het plein en de individuele winkels is goed te noemen. Het August Allebéplein is het tweede centrum van het stadsdeel, gevolgd door het Belgiëplein. Laatstgenoemde is een aantrekkelijk winkelcentrum in de reeds vernieuwde wijk Slotter/Riekerpolder. Het winkelcentrum Delflandplein tot slot ligt in het zuidoostelijk gedeelte van het stadsdeel. Het centrum heeft een matige uitstraling.

² Gemiddelde gemeente Amsterdam is 300 m² wvo per 1.000 (dagelijks) en 979 m² wvo (niet-dagelijks). Landelijk is dit 326 m² wvo (dagelijks) en 1.291 m² wvo (niet-dagelijks). Bron: Retailhandboek 2007, Locatus

Tabel 2.1 Winkelaanbod Slotervaart/Overtoomse Veld

Deelgebied	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	m ² wvo	aandeel	m ² wvo	aandeel	m ² wvo	aandeel
Sierplein	2.837	28%	2.179	29%	5.016	28%
A.Allebéplein	2.462	24%	1.340	18%	3.802	22%
Delflandplein	2.001	20%	530	7%	2.531	14%
Belgiëplein	2.290	22%	1.068	14%	3.358	19%
Overig	597	6%	5.800*	31%	6.397	17%
Totaal	10.187	100%	10.917	100%	21.104	100%

Bron: Locatus, 2007

* Aanbod is hier inclusief de nieuwe Gamma in Slotervaart. Geschat metrage: 3.500 m² wvo.

2.2 Overtoomse Veld

Overtoomse Veld telt 18 winkels en 3.927 m² wvo. Het dagelijks aanbod beslaat 13 winkels en 2.557 m² wvo, het niet-dagelijkse aanbod heeft een oppervlakte van 1.370 m² wvo verdeeld over 5 winkels. Per 1.000 inwoners telt de wijk 264 m² dagelijks en 140 m² niet dagelijks aanbod. Het landelijk gemiddelde cijfer bedraagt 326 m² voor de dagelijkse sector en 1.290 m² wvo voor de niet-dagelijkse sector. Gesteld kan worden dat het aanbod in Overtoomse Veld zeer beperkt is, waarbij met name het niet-dagelijkse aanbod fors achterblijft.

Vrijwel alle detailhandel bevindt zich in het winkelgebied August Allebéplein en omgeving. Tot dit winkelgebied worden naast het plein zelf de winkels aan de Jan Tooropstraat ten zuiden van de Postjesweg en de Derkinderenstraat gerekend. Behalve het August Allebéplein heeft Overtoomse Veld een kleine winkelconcentratie aan de Jan Tooropstraat-Noord. De winkels in deze concentratie zijn echter voor een groot gedeelte verdwenen en branchevreemd ingevuld. Onder andere de doe-het-zelfzaak Heko is hier verdwenen.

Gekeken naar de branchering van het detailhandelsaanbod valt het volgende op:

- Met 2 supermarkten (Albert Heijn, 880m² wvo en Lidl, 1.050 m² wvo) en een divers aanbod aan overige levensmiddelenzaken heeft het August Allebéplein met name de functie van boodschappencentrum voor de wijk.
- Lidl is sinds ongeveer 5 jaar in een verzorgde, opvallende tijdelijke winkel gevestigd en heeft hier de plaats ingenomen van Basismarkt.
- Buiten de supermarkten hebben de winkels in de dagelijkse sector een beperkt oppervlakte (gemiddelde omvang 60 m² wvo).
- Deze levensmiddelenzaken worden voor het overgrote deel geëxploiteerd door zelfstandig, niet aangesloten ondernemers.
- Er is geen winkel in de branche persoonlijke verzorging aanwezig.

- Het aanbod aan niet-dagelijks aanbod is zeer beperkt. Onderdeel van het niet-dagelijkse aanbod is een kringloopwinkel van ca. 1.100 m² wvo. Ruad, de winkel in de branche bruin- en witgoed, is een gespecialiseerde winkel met een eigen klantenkring, met name van buiten de wijk.

Tabel 2.2 Detailhandelsaanbod Overtoomse Veld

	aantal	m ² wvo	gem. wvo
Levensmiddelen	13	2.557	197
<i>Subtotaal dagelijks</i>	<i>13</i>	<i>2.557</i>	<i>197</i>
Bruin en witgoed	1	150	150
Huish. en luxe artikelen	1	25	25
Plant en dier	1	65	65
Overige detailhandel	2	1.130*	565
<i>Subtotaal niet-dagelijks</i>	<i>5</i>	<i>1.370</i>	<i>275</i>
Totaal	18	3.927	218

Bron: Locatus, 2007

Inclusief een kringloopwinkel van ca. 1.100 m² wvo.

Overige voorzieningen

In Overtoomse Veld zijn ook overige voorzieningen gevestigd. Het gaat dan met name om horeca en ambachtelijke functies. Op het August Allebéplein is het merendeel van de voorzieningen gevestigd. Er zijn hier 8 horecavestigingen, waaronder cafés, afhaalcentra en een restaurant. Daarnaast zijn er 6 ambachtelijke diensten (kappers, kledingreparatie), 4 zakelijke en baliediensten en een apotheek.

Tabel 2.3 Aantal voorzieningen Overtoomse Veld

Voorziening	August Allebéplein	Overig Overtoomse Veld	Totaal
Horeca	8	5	13
Apotheek	1	-	1
Ambacht	6	4	10
Overig	4	4	8
Leegstand	2	1	3
Totaal	21	14	35

Bron: Locatus, 2007

Kwalitatieve aspecten van het August Allebéplein

Het August Allebéplein ligt centraal in de wijk Overtoomse Veld en is goed bereikbaar. Vergeleken met andere winkelgebieden in Amsterdam is er sprake van relatief goed parkeren: er kan gratis geparkeerd worden, het aantal plaatsen is relatief ruim en enkele plaatsen liggen naast de supermarkten. De moskee zorgt voor veel extra bezoekers rond het plein. Een ander positief kenmerk is de ruime opzet van het plein.



Een negatief aspect is de verouderde, enigszins verpauperde uitstraling van het plein. Ook de individuele presentatie van diverse winkels is matig te noemen. Door de langgerektheid van het centrum en de relatief grote open ruimte zijn de loopafstanden groot en ontbreekt een duidelijke looproute. Er is een grote verscheidenheid aan bouwstijlen en verspringende rooilijnen waardoor ruimtelijke samenhang ontbreekt.

Op het August Allebéplein doen consumenten de dagelijkse boodschappen. De verblijfsduur is relatief kort. Aan de andere kant trekt het plein groepen mensen aan die langer op het plein verblijven, en in een aantal gevallen voor overlast zorgen. De sociale ontmoetingsfunctie van het plein is op dit moment dan ook gering en een echt ontmoetingspunt ontbreekt. De stedelijke vernieuwing biedt kansen om het August Allebéplein te ontwikkelen als centrale ontmoetingsplek binnen de wijk.

3. VRAAG EN FUNCTIONEREN

3.1 Draagvlak

Aantal inwoners

Het stadsdeel Slotervaart telde per 1 januari 2007 ca. 43.900 inwoners. Ten opzichte van 2002 is het aantal inwoner slechts in beperkte mate afgenomen. Overtoomse Veld heeft bijna 9.700 inwoners en is hiermee na Slotervaart en Sloter-/Riekerpolder de derde wijk van het stadsdeel. Het aantal inwoners is hier ten opzichte van 2002 licht toegenomen.

Westelijke Tuinstad Overtoomse Veld

Overtoomse Veld behoort tot de Westelijke Tuinsteden en is gebouwd in de naoorlogse wederopbouwperiode. Volgens het Tuinstadconcept zijn de basisfuncties wonen, werken/onderwijs en recreatie ruimtelijk gescheiden en is er sprake van een ruime opzet. De ruimtelijke versnippering van de verschillende functies kan als een nadeel worden ervaren.

Woningvoorraad

Overtoomse Veld telt in totaal ca. 3.900 woningen. Een groot deel van de woningvoorraad (60%) bestaat uit sociale huurwoningen welke in het bezit zijn van verschillende sociale verhuurders. Deze woningen zijn relatief goedkoop, maar ruimtelijk en technisch verouderd. Ca. 33% van de woningen worden particulier verhuurd en slechts 7% bestaat uit koopwoningen.

Onevenwichtige bevolkingssamenstelling

In het marktgebied is sprake van een onevenwichtige bevolkingsopbouw. Er zijn relatief veel jongeren en mensen van allochtone afkomst. Daarnaast is de sociaal-economische positie van de inwoners in de wijk vrij zwak. Het gemiddeld inkomensniveau ligt 22% onder het landelijk gemiddelde. Door de onevenwichtige bevolkingssamenstelling is de sociale samenhang in de wijk gering.

Tabel 3.1 Bevolkingskenmerken stadsdeel per wijk

	<25	% allochtonen	Inkomen per hoofd ³
Overtoomse veld	41,7%	74,2%	9.600
Slotervaart	31,3%	54,5%	11.800
Westlandgracht	27,8%	56,1%	12.300
Sloter/riekerpolder	31,4%	35,2%	14.200
Totaal slotervaart	33,3%	53,1%	12.100
Amsterdam	28%	48,5%	12.600

Bron: O+S Amsterdam, 2007

Overtoomse Veld vernieuwt

Om de leefbaarheid van de wijk te vergroten, vindt in een deel van Overtoomse Veld een ingrijpende herstructurering plaats. Deze vernieuwing is gebaseerd op drie pijlers en wordt naar verwachting in 2015 afgerond:

- Fysieke vernieuwing. Verouderde woningen worden gesloopt en er komen nieuwe woningen terug. Vanwege de ruime opzet van de wijk en de huidige lage bebouwingsdichtheid is het mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan oorspronkelijk. Daarnaast zal de samenstelling van de woningvoorraad veranderen: er worden meer marktwoningen teruggebouwd. Uitgegaan wordt van 52% sociale huurwoningen en 48% marktwoningen.
- Economische vernieuwing. De economie wordt gestimuleerd door bedrijven naar Overtoomse Veld te trekken. Daarnaast wordt de koopkracht en werkgelegenheid van de buurt gestimuleerd.
- Sociale vernieuwing. Deze is gericht op de ontwikkeling van de bewoners.

Aantal inwoners neemt toe

Door de stedelijke vernieuwing en het terugbouwen van meer woningen, wordt voor Overtoomse Veld een toename van het inwonertal geprognosticeerd. In 2015 zullen er ruim 11.300 mensen in Overtoomse Veld wonen. Ook in de rest van het stadsdeel wordt een stijging van de bevolking verwacht.

Tabel 3.2 Bevolkingsontwikkeling stadsdeel Slotervaart en buurtcombinaties

	2002	2007	2010	2015
Overtoomse Veld	9.516	9.695	10.370	11.320
Slotervaart	16.215	16.405	15.995	16.305
Westlandgracht	5.156	4.505	5.765	7.660
Sloter-/Riekerpolder	13.340	13.310	12.725	12.240
Totaal stadsdeel	44.227	43.913	44.855	47.525

Bron: O+S Amsterdam, 2007

³ CBS, Regionale Inkomensverdeling 2006, cijfers over 2004

Sociaal-economische positie verbetert

Doel van de stedelijke vernieuwing is de huidige en toekomstige sociaal-economische positie van de bewoners van Overtoomse Veld te verbeteren. De verwachting is dan ook dat de bevolkingssamenstelling meer in evenwicht zal komen. Voor 2015 wordt voor Overtoomse Veld uitgegaan van een met het stadsdeel vergelijkbaar inkomensniveau.

Bestedingen

De landelijk gemiddelde bestedingscijfers bedragen⁴:

- Dagelijkse artikelen: € 2.150,-
- Niet-dagelijkse artikelen: € 2.425,-

Momenteel wijkt het gemiddeld besteedbaar inkomen in Overtoomse Veld ca. 21% af van het landelijk gemiddelde cijfer (€ 12.300,-). Daarom wordt een correctie op de bestedingscijfers uitgevoerd⁵. Voor Overtoomse Veld wordt bij de berekening van het huidig economisch functioneren uitgegaan van de volgende bestedingen na correctie:

- Dagelijkse artikelen: € 2.035,-
- Niet-dagelijkse artikelen: € 2.167,-

3.2 Koopstromen

Dagelijkse sector

Het meest recente koopstromenonderzoek dat inzicht geeft in de binding van het stadsdeel Slotervaart en de wijk Overtoomse Veld op het winkelaanbod van het August Allebéplein dateert uit 2001. Toen zijn ten behoeve van de Nota detailhandel en horeca middels een consumentenenquête de koopstromen in het stadsdeel in beeld gebracht. In onderstaande tabel staat de koopkrachtbinding van het stadsdeel op de verschillende winkelgebieden weergegeven. Ook de toevloeiing, als percentage van de totale omzet is in deze tabel te vinden.

Tabel 3.3 Koopkrachtbinding en -toevloeiing winkelgebieden Slotervaart food-sector.

	August Allebéplein	Sierplein	Belgiëplein	Delflandplein	Totaal
Koopkrachtbinding	19%	33%	27%	4%	89%
Toevloeiing	32%	23%	22%	44%	28%

Bron: Kolpron Consultants, Nota detailhandel en horeca Slotervaart/Overtoomse Veld, 2001

⁴ Voorlopige cijfers, benaderd door BRO. Gebaseerd op cijfers over 2005 van HBD en de toename van de bestedingen over 2005.

⁵ Dagelijkse artikelen factor 0,25 en niet-dagelijkse artikelen factor 0,5

Het winkelaanbod op het August Allebéplein bond toen 19% van de totale koopkracht in het stadsdeel Slotervaart. Het onderzoek levert ook inzicht in de kooprioritatie op wijkniveau. In 2001 wist het August Allebéplein 55% van de koopkracht in Overtoomse Veld aan zich te binden.

Het meest recente koopstromenonderzoek uit 2006 geeft inzicht in de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector voor het gehele stadsdeel.⁶ Informatie over de koopkrachtbinding op het niveau van de wijken en winkelgebieden is uit dit onderzoek niet op te maken. In 2006 bedroeg de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector in het stadsdeel ca. 75%. Dat wil zeggen dat 75% van de koopkracht die aanwezig is in het stadsdeel, terechtkomt bij het dagelijkse detailhandelsaanbod in het stadsdeel.

Opgemerkt dient te worden dat in 2001 een andere methode is gehanteerd voor het koopstromenonderzoek. Dit kan een verklaring zijn voor het grote verschil in koopkrachtbinding met het latere onderzoek uit 2006.

Om enig inzicht te verkrijgen over het huidige functioneren van het August Allebéplein is de verhouding per winkelgebied, zoals deze in 2001 is gemeten, omgerekend naar de huidige koopkrachtbinding uit 2006. De binding van het gehele stadsdeel op het August Allebéplein bedraagt dan momenteel ca. 16%.

Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector zijn de koopstromen aanzienlijk lager. Onderstaande tabel geeft de koopkrachtbinding weer van het stadsdeel op de verschillende winkelgebieden voor de niet-dagelijkse sector.

Tabel 3.4 Koopkrachtbinding en –toevloeiing winkelgebieden Slotervaart non-food-sector

	August Allebéplein	Sierplein	Belgiëplein	Delflandplein	Totaal
Koopkrachtbinding	1%	8%	2%	1%	15%
Toevloeiing	5%	23%	30%	30%	27%

Bron: Kolpron Consultants, Nota detailhandel en horeca Slotervaart/Overtoomse Veld, 2001

Op wijkniveau realiseerde het August Allebéplein een binding van slechts 1%. Dus 1% van de koopkracht die aanwezig is in Overtoomse Veld, is gericht op het niet-dagelijkse aanbod van het August Allebéplein. Deze lage koopkrachtbinding is een direct gevolg van het momenteel zeer beperkte niet-dagelijkse aanbod.

Op stadsdeelniveau bedraagt de binding in de niet-dagelijkse sector momenteel ca. 21%.⁷

⁶ Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek, Winkelen in Amsterdam, 2006

⁷ Gemeente Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek, Winkelen in Amsterdam, 2006.

Koopkrachttoevloeiing

Op stadsdeelniveau is in de dagelijkse artikelensector sprake van koopkrachttoevloeiing. Deze is met name afkomstig uit Osdorp en van passanten.

Koopkrachtafvloeiing naar Osdorp

Vooraf in de niet-dagelijkse sector is sprake van afvloeiing naar het Osdorpplein.

3.3 Huidig functioneren

In onderstaande tabel is de benadering van het economisch functioneren weergegeven. Hierbij is het volgende van belang:

- Het aantal inwoners in Overtoomse Veld bedraagt 9.700. Er is nog geen rekening gehouden met de woningbouwplannen en de daarmee gepaard gaande groei van de bevolking.
- De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van de wijk Overtoomse Veld op het August Allebéplein is gesteld op 65% en is hiermee toegenomen t.o.v. de 55% in 2001. Sinds het koopstromenonderzoek in 2001 heeft Lidl zich namelijk gevestigd en heeft het plein een opknopbeurt gekregen. Hierbij zijn de algemene uitstraling en de parkeersituatie duidelijk verbeterd.
- De kringloopwinkel wijkt qua economisch functioneren en vloerproductiviteit aanzienlijk af van reguliere winkels en is niet vergelijkbaar met de gemiddelde normcijfers. Deze is dan ook niet meegenomen in de berekening van het economisch functioneren.
- De vergelijkbaar gemiddeld benodigde omzet per m² wvo voor rendabel functioneren bedraagt in de dagelijkse sector € 7.000,-.
- Vanwege de zeer beperkte huidige omvang van de niet-dagelijkse sector, moet de benadering van het huidig economisch functioneren als een zeer voorzichtige indicatie worden beschouwd.

Tabel 3.5 Benadering huidig economisch functioneren detailhandel Overtoomse Veld (2007)

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen
Aantal inwoners marktgebied	9.700	9.700
Bestedingen per hoofd (mln.)	€ 2.035	€ 2.167
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 19,7	€ 21,0
Koopkrachtbinding	65%	2%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 12,8	€ 0,42
Koopkrachttoevoeiing	35%	15%
Omzet door toevloeiing	€ 6,9	€ 0,08
Totale besteding (mln.)	€ 19,7	€ 50,-
Totaal m ² wvo	2.557	270
Omzet per m ² wvo	€ 7.700	€ 1.850
Vergelijkbaar gem. omzet per m ² wvo	€ 7.000	€ 2.100
Cijfermatige uitbreidingsruimte (m ² wvo)	250	- 35

Uit bovenstaande benadering kan worden opgemaakt dat de dagelijkse sector bovengemiddeld functioneert. Met name de supermarkten hebben hierin een belangrijke rol. De verwachting is dat de kleinere levensmiddelen speciaalzaken aanzienlijk lagere vloerproductiviteiten realiseren. Op basis van het huidig economisch functioneren, is een uitbreidingsruimte te becijferen van 250 m² wvo.

Het niet-dagelijkse aanbod is op dit moment weinig attractief en oefent weinig trekkracht uit op de consumenten. In de huidige situatie is dan ook geen uitbreidingsruimte aanwezig.

4. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Algemene trends

Zowel de consument als de detailhandel is de laatste jaren duidelijk in beweging. We noemen een aantal trends die relevant zijn voor de situatie aan het August Allebéplein.

Toenemende mobiliteit

De toenemende mobiliteit heeft geleid tot een grotere actieradius van de consument. Als de consument bij een verder weg gelegen winkel- of winkelgebied meer variëteit kan vinden in kwaliteit, assortiment, gemak of prijs, is de kans groter dat hij of zij voor deze aankoopplaats zal kiezen. Dit geldt ook voor het efficiënter kunnen winkelen of boodschappen doen vanwege een betere bereikbaarheid of betere parkeergelegenheid.

Toegenomen prijsbewustzijn

De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. De klantentrouw staat onder druk, er wordt eerder gewisseld van aankoopplaats op basis van de prijsstelling. Dit komt ten goede aan het discountaanbod, zowel bij supermarkten (Aldi, Lidl) als in de niet-dagelijkse artikelensector (Hans Textiel, Zeeman).

Koopgedrag

'Boodschappen doen' is het belangrijkste bezoeks-motief voor winkels in buurtcentra als het August Allebéplein. Boodschappen wil men in de regel nog steeds zo effectief mogelijk doen, vaak dichtbij huis en waar het aanbod beantwoordt aan de voorkeur (assortiment/prijs). De supermarkten zijn hier voor het boodschappen doen de grote trekker. Vrijwel altijd zijn supermarkten de basis in het aanbod. Daar waar economisch haalbaar vindt aanvulling plaats met speciaalzaken en frequent niet-dagelijks aanbod. Een eigentijdse omvang van de winkels, concentratie in een compact gebied en een goede bereikbaarheid en voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn belangrijke voorwaarden.

Schaalvergroting

Om tegemoet te komen aan de wensen van de consument zet de trend tot schaalvergroting de laatste jaren verder door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopoppervlak nodig. Door deze schaalvergroting moet het draagvlak voor voorzieningen steeds groter worden.

Opmars discounters

Het marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector neemt toe, in het bijzonder van de discounters. Mede hierdoor krimpt het aantal speciaalzaken.

Hiërarchie wordt minder belangrijk

Onder invloed van de vraag- en aanbod ontwikkelingen is de traditionele winkelhiërarchie langzaam aan het veranderen. Voorheen domineerde de ruimtelijke hiërarchie van winkelgebieden op basis van de theorieën van Christaller de Nederlandse winkelkaart nog sterk. Nu verschuift het kaartbeeld steeds meer naar een functionele hiërarchie. Daarin zijn niet meer de ligging, omvang en verzorgingsgebied de centrale begrippen voor de typering van een winkelgebied, maar gaat het meer om de kwalitatieve en functionele invulling van een centrum.

Winkelcentra als ontmoetingsplek

Naast detailhandel is er in toenemende mate sprake van niet-winkelfuncties in winkelcentra in wijken en buurten, zoals horeca en medische en sociaal-maatschappelijke diensten. Het winkelcentrum krijgt hiermee een sterke functie als ontmoetingsplek in de wijk.

4.2 Detailhandelsontwikkelingen

De voor het August Allebéplein relevante ontwikkelingen zijn:

- Delflandplein. De buurten waarbinnen dit plein ligt, worden ingrijpend vernieuwd. Ook het winkelcentrum en omgeving zullen worden vernieuwd en uitgebreid tot een mix van winkels, kantoren, hotels en overige voorzieningen. Opgenomen in de realisatieovereenkomst is ca. 5.000 m² bvo (= ca. 4.000 m² wvo) aan detailhandel, waarvan 3.800 m² bvo (= ca. 3.000 m² wvo) dagelijkse en 1.200 m² bvo (= ca. 950 m² wvo) niet-dagelijks. Naar verwachting zal de vernieuwing in 2016 gereed zijn. Ten opzichte van het huidige aanbod betekent dit een toename van 1.000 m² wvo dagelijkse en ca. 450 m² wvo niet-dagelijks aanbod. BRO heeft in 2002 advies uitgebracht over de wenselijke omvang van het detailhandelsaanbod op het Delflandplein. Ontwikkelen van het plein tot een buurtwinkelcentrum van ca. 3.400 m² wvo werd toen als wenselijk en haalbaar gezien.
- Voor de overige winkelcentra (Sierplein en Belgiëplein) zijn geen concrete plannen bekend. Denkbaar is dat met name de supermarkten op termijn uitbreidingswensen hebben.
- Osdorpplein. Er zijn plannen om dit winkelcentrum aantrekkelijker te maken als verblijfsgebied. In dit kader wordt vooral gedacht aan uitbreiding en verbetering van het horeca-aanbod en de versterking van de relatie met de Sloterplas.

5. BELEIDSKADERS

5.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte beschrijft het vigerende rijksbeleid voor ruimtelijke ordening. De hoofdlijn hierin is decentralisatie. Het rijk benoemt slechts de kaders, de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid liggen bij de provincies en de gemeentes.

Onderdeel van de Nota Ruimte is het integrale locatiebeleid voor bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Dit locatiebeleid is gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Dit houdt in dat nieuwe bedrijven of voorzieningen grotendeels worden geconcentreerd in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden óf in nieuw clusters van bebouwing daarachter.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van locatiebeleid is dat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.

5.2 Regiobeleid

Regionaal Overleg Amsterdam

Het Regionaal Overleg Amsterdam (ROA) heeft de decentralisatie van het ruimtelijk beleid opgepakt door een eigen detailhandelsbeleid vast te stellen.⁸ Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat wordt ingezet op de bestaande detailhandelsstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen zoveel mogelijk hier moeten plaatsvinden.

5.3 Lokaal beleid

Detailhandelsnota

In 2001 is de nota Detailhandel en Horeca door de stadsdeelraad vastgesteld. Het beleid zet in op bevorderen van de clustering en versterken van de winkelconcentratiegebieden. In deze winkelgebieden wil het stadsdeel de winkelfunctie behouden en versterken. Hierin moeten dagelijkse- als niet-dagelijkse winkels, horeca en dienstverlenende voorzieningen gecombineerd worden. Tevens moeten dit gebieden zijn of worden met een hoogwaardige, sociaal veilige openbare ruimte en functioneren als ontmoetingscentrum voor de buurt.

⁸ ROA: Detailhandel in het ROA-gebied; selectieve dynamiek, Regionaal detailhandelsbeleid 2006-2010 (oktober 2005).

Aangewezen als concentratiegebied zijn het Belgiëplein, Sierplein en August Allebéplein. Delflandplein krijgt de functie van buurtsteunpunt. Eind 2004 is besloten het beleid t.a.v. het Delflandplein aan te passen. Het Delflandplein kan zich ontwikkelen tot een buurtwinkelcentrum met ca. 3.000 m² wvo aan dagelijks aanbod.

Naast de winkelfunctie is in deze concentratiegebieden plaats voor ondersteunende horeca, zoals lunchrooms, cafetaria's en restaurants. Deze vergroten de aantrekkelijkheid van een winkelgebied.

Ter bevordering van de clustering van de detailhandel in de winkelconcentratiegebieden heeft het stadsdeel Slotervaart de stimuleringsregeling detailhandel als instrument.

Vernieuwingsplan Overtoomse Veld

Het Vernieuwingsplan Overtoomse Veld biedt de kaders waarbinnen de vernieuwingsoperatie zal plaatsvinden zowel op fysiek, sociaal en economisch gebied. Het August Allebéplein moet zich ontwikkelen als het ontmoetingscentrum voor de wijk. In dit plan wordt uitgegaan van een winkeloppervlak van ca. 5.500 m² bvo met een aanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector.

In het indicatief branchepatroon Winkelcentrum Overtoomse Veld is de branchering en het oppervlakte weergegeven. Hierin is uitgegaan van 2.760 m² bvo food (= exclusief persoonlijke verzorging) en 1.720 m² bvo non-food. Omgerekend naar winkelvloeroppervlak betekent dit ca. 2.200 m² wvo food en ca. 1.375 m² wvo non-food.

6. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

6.1 Toekomstige uitbreidingsruimte

Bij de onderstaande berekening van het toekomstig functioneren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het draagvlak in Overtoomse Veld is in 2015 toegenomen tot 11.300 consumenten.
- Verwacht wordt dat in 2015 het inkomensniveau in Overtoomse Veld vergelijkbaar is met het gemiddelde voor Slotervaart. Dit als gevolg van het sterk stijgende aandeel koopwoningen en meer huurwoningen in de vrije sector. De bestedingen bedragen dan € 2.150,- in de dagelijkse en € 2.425,- in de niet-dagelijkse sector.
- Uitgaande van een vernieuwd, aantrekkelijk winkelcentrum met een compleet dagelijks aanbod wordt uitgegaan van een toename van de koopkrachtbinding naar 65 à 70% in de dagelijkse sector (afhankelijk van de intensiteit van de vernieuwing).
- De omzettoevloeiing als aandeel van de totale omzet blijft procentueel gelijk, maar zal in absolute zin toenemen.
- Uitgaande van versterking van het niet-dagelijks aanbod moet het mogelijk zijn een koopkrachtbinding van maximaal 10 % te realiseren.
- In de vernieuwde situatie wordt uitgegaan van een benodigde gemiddelde omzet per m² voor rendabel functioneren voor de dagelijkse artikelensector van € 7.500,- en voor de niet-dagelijkse sector van € 2.600,-.

Tabel 6.1 Benadering economisch functioneren detailhandel Overtoomse Veld 2015

	Dagelijkse art. MINIMAAL	Dagelijkse art. MAXIMAAL	Niet-dagelijkse artikelen
Aantal inwoners marktgebied	11.300	11.300	11.300
Bestedingen per hoofd (mln.)	€ 2.150	€ 2.150	€ 2.425
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 24,3	€ 24,3	€ 27,4
Koopkrachtbinding	65%	70%	10%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 15,8	€ 17,0	€ 2,7
Koopkrachttoevloeiing	35%	35%	15%
Omzet door toevloeiing	€ 8,5	€ 9,1	€ 0,5
Totale besteding (mln.)	€ 24,3	€ 26,1	€ 3,2
Totaal m ² wvo	2.557	2.557	270
Omzet per m ² wvo	€ 9.500	€ 10.200	€ 11.950
Vergelijkbaar gem. omzet per m ² wvo	€ 7.500	€ 7.500	€ 2.600
Cijfermatige uitbreidingsruimte (m ² wvo)	700	900	950

6.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

Distributieve ruimte is richtinggevend

Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er in toekomst in de dagelijkse artikelensector kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden zijn die ontstaan door optimalisatie van het huidige aanbod en door de groei van het draagvlak. De distributieve ruimte in de dagelijkse sector, ca. 700 à 900 m² netto, dient te worden gezien als richtinggevend kader voor nieuwe ontwikkelingen. In de minimumvariant (65%: behoud van de huidige wervingskracht) volstaat een ruimtelijke opwaardering van het gebied en een beperkte aanpassing van het branchepatroon. Voor een toename van de binding tot 70% zal zowel de ruimtelijke structuur, het branchepatroon als het kwaliteitsniveau daarvan aanzienlijk versterkt moeten worden.

Bij aanzienlijk grotere uitbreiding met gangbaar winkelaanbod boven de benaderde oppervlakte zijn grote effecten te verwachten, die ten koste kunnen gaan van de winkelstructuur in Slotervaart. Bijvoorbeeld door het onder druk komen staan van bestaand en perspectiefvol winkelaanbod, leegstand of moeilijk invulbare winkelruimte; in Overtoomse Veld of in andere centra in de omgeving.

Toekomstige omvang detailhandelsaanbod

Op basis van de toekomstig berekende distributieve ruimte is er in Overtoomse Veld, uitgaande van het hoge ambitieniveau, in de dagelijkse sector ruimte voor ca. 3.400 m² wvo en in de niet-dagelijkse sector ca. 1.200 m² wvo. Hieruit is op te maken dat een winkelcentrum met een winkeloppervlakte van maximaal 4.600 m² wvo distributieplanologisch haalbaar. Dit komt neer op circa 6.100 m² bvo. Ten opzichte van het huidige aanbod in Overtoomse Veld betekent dit een uitbreiding in de dagelijkse sector van 850 m² wvo en in de niet-dagelijkse sector van ca. 900 m² wvo (exclusief de kringloopwinkel).

Wenselijk programma

Voor het August Allebéplein bestaat het wenselijke programma volgens BRO uit een samenstelling in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector zoals weergegeven in onderstaande tabel. Daarnaast is er ruimte opgenomen voor overige voorzieningen en horeca. Het totale programma gaat uit van 5.300 m² wvo/ 7.000 m² bvo, waarvan 6.100 m² bvo detailhandel. Het plein blijft vooral een boodschappencentrum en moet het dus vooral hebben van de lokale bereikbaarheid, parkeergelegenheid, klantgerichtheid en service.

De winkels in de niet-dagelijkse sector zijn bij voorkeur gericht op de meer frequent benodigde artikelen. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan winkels met kleding/textiel, schoenen, huishoudelijke artikelen, mogelijk aangevuld met speelgoed, bloemen, boeken/media (eventueel met postagentschap) etc.

Het is wenselijk de uiteindelijke invulling en formules af te stemmen met het bestaande aanbod op het Sierplein en het nog in te vullen niet-dagelijks aanbod op het te ontwikkelen Delflandplein.

Wat betreft de omvang van de winkels kan het volgende worden gesteld:

- Levensmiddelenpecialzaken als slager, bakker, groentespecialzaak en viswinkel hebben doorgaans een oppervlakte, kleiner dan 100 m² bvo.
- Vrijwel alle andere winkels hebben een oppervlakte tussen 100 en 300 m² bvo. (bv. Blokker, winkel in lectuur, kado-artikelen).
- Winkels in kledingtextiel (zoals Wibra en Zeeman) zijn meestal groter, tussen 300 en 500 m² bvo.

Horeca draagt bij aan een positief verblijfsklimaat. Een buurtcafé en brasserie met terras vervult hierbij een belangrijke rol. Daarnaast kan gedacht worden aan een snackbar en grillroom/pizzeria. Onder overige voorzieningen vallen bijvoorbeeld een kapsalon, videotheek, postkantoor en stomerij/kledingreparatie.

Voorzieningen die niet meegenomen zijn in onderstaande tabel zijn bijvoorbeeld eerstelijns zorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, etc.) en zakelijke dienstverlening. De wenselijkheid van deze functies is mede afhankelijk van (maatschappelijke, distributieve) keuzes op het niveau van de wijk Overtoomse Veld en het stadsdeel Slotervaart. Naar de mening van BRO zal de aanwezigheid van zorgvoorzieningen en andere voorzieningen op het August Allebéplein een positieve bijdrage leveren aan de ontmoetingsfunctie van het plein. Ze zijn echter niet wenselijk voor het toekomstperspectief voor de detailhandel.

Verhouding Indicatief Branchepatroon

In het Indicatief Branchepatroon uit 2001 is voor het toekomstige August Allebéplein voor de food-sector uitgegaan van 2.200 m² wvo. Inclusief ca. 350 m² wvo persoonlijke verzorging komt dit neer op 2.550 m² wvo voor de dagelijkse sector. Voor het nieuwe winkelcentrum bedraagt de berekende distributie planologische ruimte in de dagelijkse sector ca. 3.400 m² wvo. Vooral de supermarkten en dan met name de discounter zijn groter.

In de non-food sector is in het branchepatroon uitgegaan van ca. 1.350 m² wvo. Exclusief een drogisterij van ca. 350 m² wvo bedraagt de omvang van de niet-dagelijkse sector dan 1.000 m² wvo. Dit is ca. 200 m² wvo minder dan de huidig berekende ruimte van 1.200 m² wvo.

Rekening houdend met de toenemende schaalvergroting in de detailhandel, is er naar de mening van BRO geen sprake van grote afwijkingen.

Tabel 6.2 Basisprogramma nieuw winkelcentrum August Allebéplein (in m² wvo)

Programma	Overtoomse Veld (nu)	Nieuw winkelcentrum MAXIMAAL (m ² wvo)	Nieuw winkelcentrum MAXIMAAL (m ² bvo)
<i>Dagelijks aanbod</i>			
Levensmiddelen			
- supermarkt (2x)	1.930	2.500	3.350
- overige	627	550	700
Persoonlijke verzorging	-	350	450
Totaal dagelijks	2.557	3.400	4.500
<i>Niet dagelijks</i>			
Kleding & mode	-	300	400
Schoenen & lederwaren	-	150	200
Juwelier & optiek	-	100	150
Huishoudelijke & luxe artikelen	25	200	250
Media, lectuur	-	150	200
Plant & dier	65	100	150
Bruin- en witgoed	150		
Overige	30*	200	250
Totaal niet-dagelijks	270	1.200	1.600
<i>Horeca</i>			
Snackbar			100
Buurtcafé			150
Grillroom/pizzeria			150
Brasserie + terras			200
Totaal horeca			600
<i>Overige voorzieningen</i>			
Kapsalon, videotheek, postkantoor e.d.			300
Totaal overige voorzieningen			300
Totaal programma nieuw winkelcentrum		5.300 m² wvo	7.000 m² bvo

* exclusief kringloopwinkel van ca. 1.100 m² wvo

6.3 Effecten op detailhandelsstructuur stadsdeel

Om de effecten van de ontwikkeling van het August Allebéplein op het totale aanbod in Slotervaart/Overtoomse Veld weer te geven, is in onderstaande tabel een benadering van het economisch functioneren weergegeven voor 2015. Hierin zijn naast de gewenste uitbreiding van het aanbod in Overtoomse Veld ook de herontwikkeling van het Delflandplein meegenomen.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Het aantal inwoners in het stadsdeel is in 2015 toegenomen tot 47.500 consumenten.
- Uitgegaan wordt van een gemiddeld inkomensniveau. De bestedingen bedragen dan:
 - € 2.150,- dagelijks;
 - € 2.425,- niet-dagelijks
- Huidige koopkrachtbinding in de dagelijkse sector bedraagt 75%. Uitgaande van een aantrekkelijk en compleet dagelijks aanbod wordt de koopkrachtbinding in 2015 ingeschat op 77%. De toevloeiing als aandeel van de omzet bedraagt 22%.
- In de niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van een koopkrachtbinding van 21%. De toevloeiing wordt ingeschat op 27%.
- Inclusief de geplande uitbreiding van het Delflandplein en de wenselijke uitbreiding van het August Allebéplein, bestaat het dagelijkse aanbod in 2015 uit ca. 12.000 m² wvo en het niet-dagelijks aanbod uit 12.300 m² wvo.
- In de vernieuwde situatie wordt uitgegaan van een benodigde gemiddelde omzet per m² voor rendabel functioneren voor de dagelijkse artikelensector van € 7.500,- en voor de niet-dagelijkse sector van € 2.600,-.

Tabel 6.4 Benadering economisch functioneren detailhandel Slotervaart/Overtoomse Veld, 2015

	dagelijks	niet-dagelijks
Inwoners	47.500	47.500
Bestedingen per hoofd	€ 2.150,-	€ 2.425,-
Bestedingspotentieel in mln.	€ 102,1	€ 115,2
Koopkrachtbinding	77%	21%
Gebonden bestedingen in mln.	€ 78,6	€ 24,2
aandeel toevloeiing	22%	27%
Toevloeiing in mln.	€ 22,2	€ 8,9
Totale besteding	€ 100,8	€ 33,1
m ² wvo toekomstig	12.000	12.300
omzet per m ² wvo	€ 8.401,-	€ 2.694,-
vergelijkbaar gemiddelde	€ 7.500,-	€ 2.600,-
uitbreidingsruimte	1.440	430

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, hebben de gewenste ontwikkelingen op het August Allebéplein kwantitatief gezien geen negatieve gevolgen voor het detailhandelsaanbod op stadsdeelniveau. Na uitbreiding van het August Allebéplein en Delflandplein is er nog distributieplanologische ruimte in met name de dagelijkse sector.

In de toekomst heeft iedere wijk van Slotervaart/Overtoomse Veld zijn eigen winkelcentrum en ontmoetingsplek, waar consumenten terecht kunnen voor de dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen. De consument heeft hiermee de beschikking over een compleet voorzieningenniveau.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Tegelen | Amsterdam | Genk

www.bro.nl