

Rotterdam Hart van Zuid

Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma



Eindrapport

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

24 juli 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Toine Hooft (th@stedplan.nl)

In opdracht van:

Ballast Nedam

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.A.584

Referentie: 2014.A.584 Rotterdam, Hart van Zuid distributieve toets en effecten_24072015



Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding en uitkomsten in een notendop	4
1 Contextanalyse en eerste oordeelsvorming	8
1.1 Verzorgingsgebied winkelcentrum Zuidplein	
1.2 Lokaal en regionaal krachtenveld	
1.3 Winkelcentrum Zuidplein	
1.4 Trends en ontwikkelingen	
1.5 Beleidskaders	
1.6 Conclusie en eerste oordeelsvorming	
2 Actuele regionale behoefte	26
2.1 Distributieve mogelijkheden detailhandel Zuid-Holland en Rijnmond	
2.2 Winkeldichtheden en benchmark	
2.3 Distributieve mogelijkheden winkelcentrum Zuidplein	
2.4 Ruimtelijk-kwalitatieve toets	
2.5 Conclusie	
3 Effecten	32
3.1 Economische en ruimtelijke impuls	
3.2 Effecten op de bestaande structuur	
3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat.	
3.4 Conclusies	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking en jurisprudentie	40
Bijlage 2: Beleidskader	42
Bijlage 3: Distributieve berekening Zuidplein	46
Bijlage 4: Verzorgingsgebieden regionale winkelcentra in Rotterdam	51
Bijlage 5: Richtbeeld toekomstig profiel regionaal verzorgend centrum Zuidplein	52
Bijlage 6: Toelichting effectenanalyse	53
Bijlage 7: Begrippenlijst	59
Bijlage 8: Suggesties verdere ontwikkeling Zuidplein	61

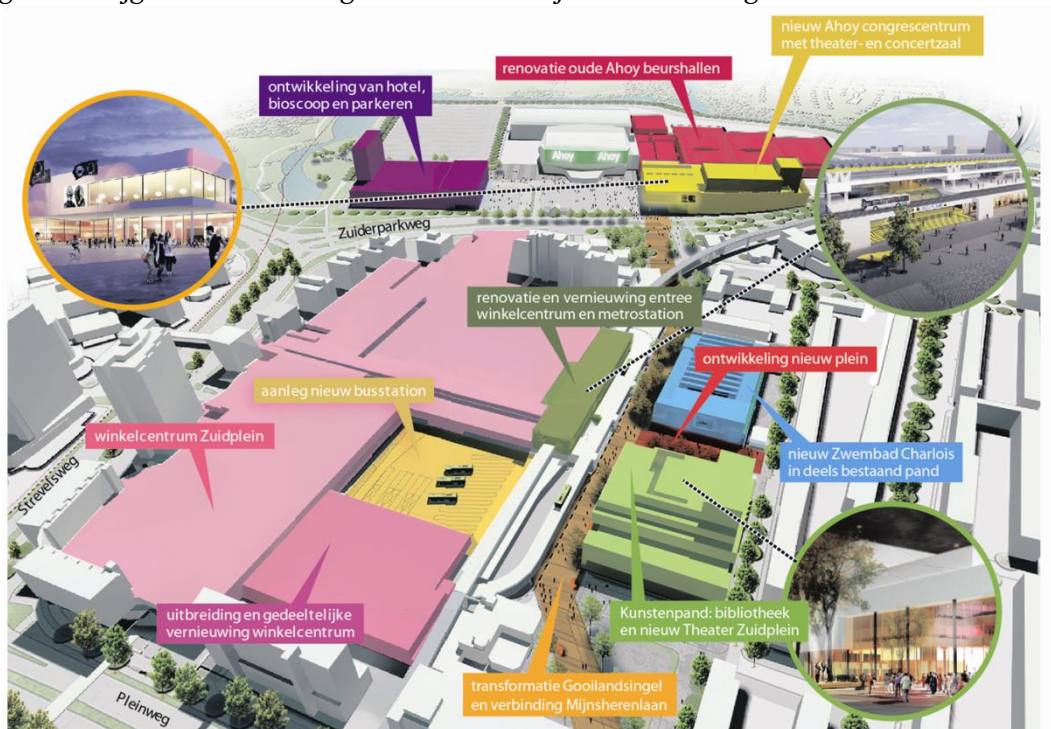


Inleiding en uitkomsten in een notendop

Meer kwaliteit, betere voorzieningen en meer kansen voor Hart van Zuid

Ballast Nedam heeft de aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid verworven. Hart van Zuid is een van de grootste integrale gebiedsontwikkelingen in Nederland. Er is een investering van € 330 miljoen mee gemoeid voor de komende twintig jaar.

De vernieuwde Gooilandsingel wordt de verbindende schakel binnen het gehele Hart van Zuid, Plein op Zuid een nieuw dynamisch stadsplein. Rond dit plein en de verbindende promenade krijgen belangrijke publiekfuncties een plek zoals het kunstenpand (met bibliotheek en theater) en het zwembad. Winkelcentrum Zuidplein krijgt ook een betere aansluiting op de Gooilandsingel. Ahoy ondergaat een forse uitbreiding met een internationaal congrescentrum, muziekhal, bioscoop en hotel. Bovendien wordt er fors geïnvesteerd in het aanwezige talent op Zuid. Tot slot: het gebied krijgt veel betere en gebruiksvriendelijkere verbindingen.



Herontwikkeling en uitbreiding winkelcentrum Zuidplein

Wezenlijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de versterking en kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum Zuidplein. De plannen voorzien indicatief in de toevoeging van **7.000 m² wvo aan detailhandel**, waarvan:

- **5.000 m² wvo** voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum, boven het huidige busstation, direct aansluitend en op hetzelfde niveau als het winkelcentrum Zuidplein. Het gros van de uitbreiding betreft Mode & Luxe. Circa 2.000 m² wvo is gereserveerd voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van een supermarkt in een ander prijs/service-segment.

- Maximaal 2.000 m² wvo aan Grab & Go¹, hybride concepten², startende ondernemingen en specifieke winkels³, die niet direct concurreren met reguliere detailhandel, ten behoeve van de activering van de centrale as (Gooilandsingel) in het Hart van Zuid is. Deze uitbreiding maakt geen deel uit van het bestaande winkelcentrum; het bevindt zich onder de metrobaan en -halte en kent een andere functie en bezoekmotief dan het reguliere aanbod in Zuidplein. Met een sterke focus op OV-reizigers, passanten en bezoekers aan andere functies creëert dit winkelaanbod zijn eigen aantrekkingskracht. De uitbreiding draagt bij aan een verbeterde presentatie, uitstraling en activering richting het winkelcentrum, gericht op de nieuwe entree van het winkelcentrum.

Dit retailprogramma is opgenomen in het bestemmingsplan, het PPE (Prestatiegericht Programma van Eisen) als ook in het regionaal beleid (Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam, 2012). In het ontwerpbestemmingsplan was nog een wijzigingsbevoegd van 3.000 m² wvo opgenomen; deze is komen te vervallen.

Doel- en vraagstelling

Ballast Nedam en de gemeente Rotterdam hebben Bureau Stedelijke Planning verzocht een distributieve toets en effectanalyse uit te voeren van het beoogde retailprogramma. Het rapport fungeert als bijlage bij het **bestemmingsplan**.

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- **Beleid.** In hoeverre past het initiatief binnen het provinciale en regionale beleid?
- **Behoeft.** Wat zijn de kwantitatieve en ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in Hart van Zuid?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de toevoeging van detailhandel op de bestaande detailhandelsstructuur, leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in (deel)gemeente en de regio?
- **Randvoorwaarden.** Wat zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden waarbinnen de integrale herontwikkeling plaats kan vinden?

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen is rekenschap genomen van de vereisten vanuit:

1. Het provinciale en regionale beleid;
2. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting) en;
3. Een (tussen)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord en de daarop volgende lijn in de jurisprudentie (zie eveneens bijlage 1 voor een nadere toelichting).

¹ Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel.

² Mengvormen van detailhandel met horeca en dienstverlening.

³ Geënt op de specifieke stedelijke functies in Hart van Zuid, zoals Ahoy, het theater en het zwembad.

Uitkomsten in een notendop

- Winkelcentrum Zuidplein bedient een groot marktgebied van ruim 197.900 inwoners⁴ uit Rotterdam-Zuid, als ook inwoners uit overig Rotterdam en gemeenten ten zuiden.
- Ontwikkelingen in de regio en de economische crisis hebben bezoekersaantallen en bovenal bestedingen (per bezoek) terug geworpen. De komst van Primark zorgt voor een hernieuwde impuls (nieuwe bezoekers) en verstevigt de regionale positie.
- Winkelcentrum Zuidplein staat aan de vooravond van een ingrijpende herontwikkeling, waarbij maximaal 7.000 m² wvo aan detailhandel (waarvan 5.000 m² wvo reguliere detailhandel) wordt toegevoegd.
- Zuidplein heeft het, door de combinatie van het winkelcentrum met andere (nieuwe) stedelijke functies, in zich om uit te groeien tot een volwaardig 'nieuw centrum'⁵. Het winkelcentrum profiteert van de versterking van andere (publieks)functies, die een deels nieuwe bezoekersstroom (met afgeleide detailhandelsbestedingen) genereren. Het vernieuwde Zuidplein beantwoordt aan de eigentijdse behoeften van consumenten en toonaangevende retailers naar 'omni-channel' retailing, vernieuwing en keuzemogelijkheid in een prettige en veilige omgeving. Een omgeving waar ook efficiënt gewinkeld kan worden en een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid een voorwaarde is. Ook biedt het nieuwe Zuidplein ruimte voor specifieke lokale winkelbehoeften (aansluitend op gevestigde publieksfuncties) en startende ondernemers.
- Een versterking van de winkelfunctie past binnen de beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.
- De uitbreiding van maximaal 7.000 m² wvo aan detailhandel (waarvan 5.000 m² wvo reguliere detailhandel) is distributief verantwoord en voorziet in een actuele regionale behoefte.
- De uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein levert circa 160 (extra) banen op. Het haalt bewoners uit een uitkeringssituatie of armoedegrens. Dit komt de sociaal-economische situatie, de leefbaarheid en de koopkracht ten goede. Uiteraard geldt dit ook voor de andere (nieuwe) functies en voorzieningen die in Hart van Zuid zijn geprojecteerd. Tientallen talentvolle, gemotiveerde jongeren kunnen deelnemen aan een programma waarin vakmanschap en ondernemerschap verder worden ontwikkeld (in nauwe samenwerking met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid).
- Hoewel het initiatief distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is, zal er ook mogelijk sprake zijn van enige verdringing. Geprojecteerd op het totale winkelaanbod in Rotterdam -Zuid gaat het om een te verwachten verdringingseffect van 2,8% tot maximaal 3,2%, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de uitbreiding van Zuidplein.
- Een indicatieve omzetverdringing 2,8% tot 3,2% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van circa 1.800 m² wvo tot maximaal 2.100 m² wvo in Rotterdam-Zuid. Dit kan in de praktijk resulteren in de sluiting van enkele winkels.
- De gemeente Rotterdam is zich ervan bewust dat de detailhandel in Rotterdam-Zuid (en andere delen van de stad) voor een transformatieopgave staat. Dit geldt in het bijzonder voor solitaire winkels, buurtstrips en kansarme winkelgebieden. Deze staan in de huidige situatie al onder druk, getuige de grote leegstand (onder verspreide winkels). Dit is een autonoom proces, dat door verdere versterking van Zuidplein zal worden versneld. Een verdere concentratie van winkels in de top van de

⁴ Bron: gemeente Rotterdam, Bevolkingsmonitor april 2015. Cijfers per 1 april 2015

⁵ Nieuwe centra zijn de belangrijkste concentraties van grootstedelijke functies naast de historische binnensteden.

winkelhiërarchie, Zuidplein (en Keizerswaard), zorgt voor een meer toekomstbestendige structuur.

- Kansrijke winkelgebieden in Rotterdam-Zuid zullen niet of nauwelijks geraakt worden door de versterking van Zuidplein. Het functioneren van op korte afstand van Zuidplein gelegen gebieden als Carnisse Driehoek, Slinge en de Boulevard op Zuid komt niet in het gedrang door de versterking van winkelcentrum Zuidplein.
- Voor de gemeenten en aankoopplaatsen buiten Rotterdam-Zuid zijn de omzeteffecten en effecten op leegstand in absolute termen gering. Buiten Rotterdam-Zuid loopt de leegstand naar verwachting met 650 m² wvo tot maximaal circa 800 m² wvo op. Op de schaal van de regio Zuid-Holland Zuid zijn de verwachte verdringingseffecten minder dan 0,1% en daarmee niet waarneembaar.

Samenvattend ten aanzien van de procesvereisten

- De (detailhandels)ontwikkeling van winkelcentrum Zuidplein voorziet in een actuele (regionale) behoefte, zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen.
- Deze regionale behoefte wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied door de transformatie en herstructurering van het winkelcentrum en de omgeving. Daarmee is voldaan aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van de bestaande jurisprudentie bij detailhandelsinitiatieven is tevens de vraag beantwoord of de honorering van het initiatief leidt tot onaanvaardbare effecten, zowel op het gebied van duurzame ontwrichting als op het terrein van aantasting van woon-, leef- en ondernemersklimaat, als afgeleide van overcapaciteit (substantieel meer aanbod dan de vraag rechtvaardigt). De conclusie is dat de modernisering en uitbreiding van het centrum niet tot onaanvaardbare effecten zal leiden, noch op de bestaande winkelstructuur noch op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Inwoners van Rotterdam-Zuid behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving (van een structuurverstorende werking of ‘duurzame ontwrichting’⁶ zal daarom geen sprake zijn, ook gegeven het feit dat de beoogde uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod relatief beperkt is). Het leidt ook niet tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Leeswijzer

De opbouw van de rapportage is als volgt. In hoofdstuk 1 wordt de context geschetst en komen de vraag- en aanbodverhoudingen, het functioneren van het aanbod in Zuidplein, relevante trends en het beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 2 zijn de distributieve mogelijkheden c.q. behoefte beoordeeld. In hoofdstuk 3 komen de effecten van het voorgenomen initiatief aan bod.

⁶ Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwrichting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de beperkte uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Zuidplein (zowel ten behoeve van optimalisatie van bestaande aanbieders als de toetreding van een supermarkt in het discount segment) en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.

1 Contextanalyse en eerste oordeelsvorming

In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen de ontwikkeling van winkelcentrum Zuidplein plaatsvindt. Aan bod komen het verzorgingsgebied van Zuidplein (paragraaf 1.1), het lokale en regionale krachtenveld (1.2), de positionering van Zuidplein (1.3), relevante trends en ontwikkelingen in de detailhandel (1.4) en de beleidskaders (1.5). Afgesloten is met een eerste oordeelsvorming over de voorgenomen herontwikkeling en uitbreiding van Zuidplein (1.6). Er is gebruikt gemaakt van in het recente verleden verrichte studies.⁷

1.1 Verzorgingsgebied winkelcentrum Zuidplein

Winkelcentrum Zuidplein vervult primair een functie voor der inwoners uit Rotterdam-Zuid. Hier komt 87% van de dagelijkse en 57% van niet-dagelijkse winkelomzet vandaan.⁸ Rotterdam-Zuid omvat het gedeelte van Rotterdam, dat ten zuiden van de Nieuwe Maas ligt (de linker Maasoever) en telt ruim 197.900 inwoners. Het winkelcentrum weet daarnaast substantiële omzet aan te trekken uit de rest van Rotterdam, en de regio ten zuiden van Rotterdam, met Barendrecht, Albrandswaard en Binnenmaas als belangrijkste herkomstgemeenten (na Rotterdam). Dit is het secundaire marktgebied.

Tabel 1 Omzetherkomst winkelcentrum Zuidplein naar (deel)gemeente

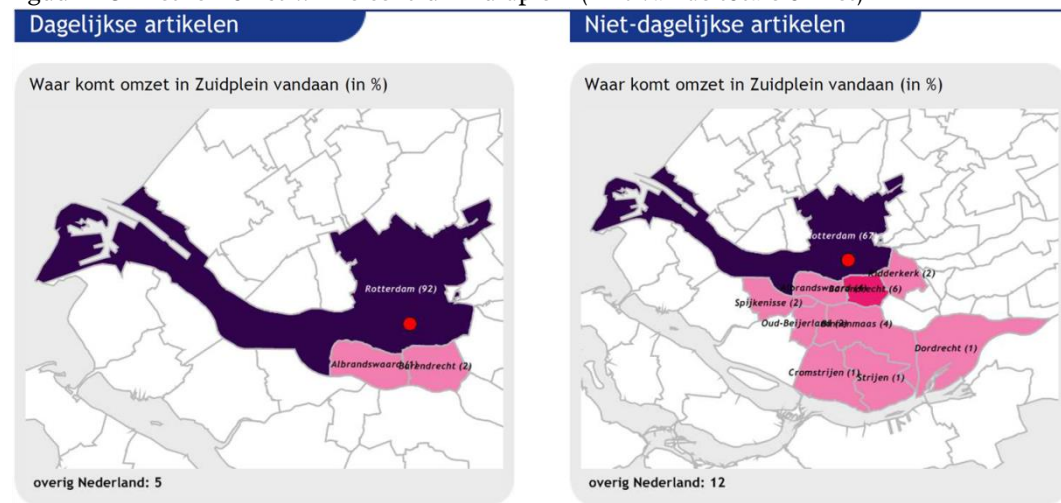
(deel)gemeente	Dagelijks	Niet-dagelijks
Charlois	48%	33%
Feijenoord	35%	20%
IJsselmonde	4%	8%
Overig Rotterdam	5%	7%
Barendrecht	2%	6%
Binnenmaas	-	4%
Albrandswaard	1%	2%
Ridderkerk	-	2%
Spijkenisse	-	2%
Oud-Beijerland	-	2%
Dordrecht	-	1%
Strijen	-	1%
Cromstrijen	-	1%
Overig Nederland	5%	12%
	100%	100%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011

⁷ Onder meer: Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (I&O Research), Passantenonderzoek winkelcentrum Zuidplein najaar 2013 (Strabo), Winkelpassantentellingen Zuidplein 2011 (Locatus).

⁸ Koopstromenonderzoek Randstad 2011

Figuur 1 Omzetherkomst winkelcentrum Zuidplein (in % van de totale omzet)



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011

Primair verzorgingsgebied: Rotterdam-Zuid

Het primaire verzorgingsgebied telt ruim 197.900 inwoners, circa een derde (31,6%) van het totale inwoneraantal van de gemeente Rotterdam. De leeftijdsopbouw wijkt niet wezenlijk af van de rest van Rotterdam; relatief jong en weinig vergrijsd. Wel valt op dat bijna de helft (48%) van de bevolking van niet-westerse allochtone afkomst is, en het gemiddelde inkomen per inwoner ruim onder het landelijke gemiddelde ligt (-22%). De koopkracht in het primaire verzorgingsgebied ligt daardoor beduidend lager dan gemiddeld.

Tabel 2 Bevolkingskenmerken Rotterdam-Zuid, gemeente Rotterdam en Nederland

	Inw	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% niet-Westerse Allocht.	Gem. Huish. omvang	Gem. ink Per inw
Rotterdam-Zuid	197.921	18	13	31	24	14	48	2,0	€ 17.400
Gemeente Rotterdam	625.592	17	14	31	24	15	37	2,0	€ 20.500
Nederland		17	12	26	28	17	12	2,2	€ 22.200

Bron: gemeente Rotterdam, CBS Statline

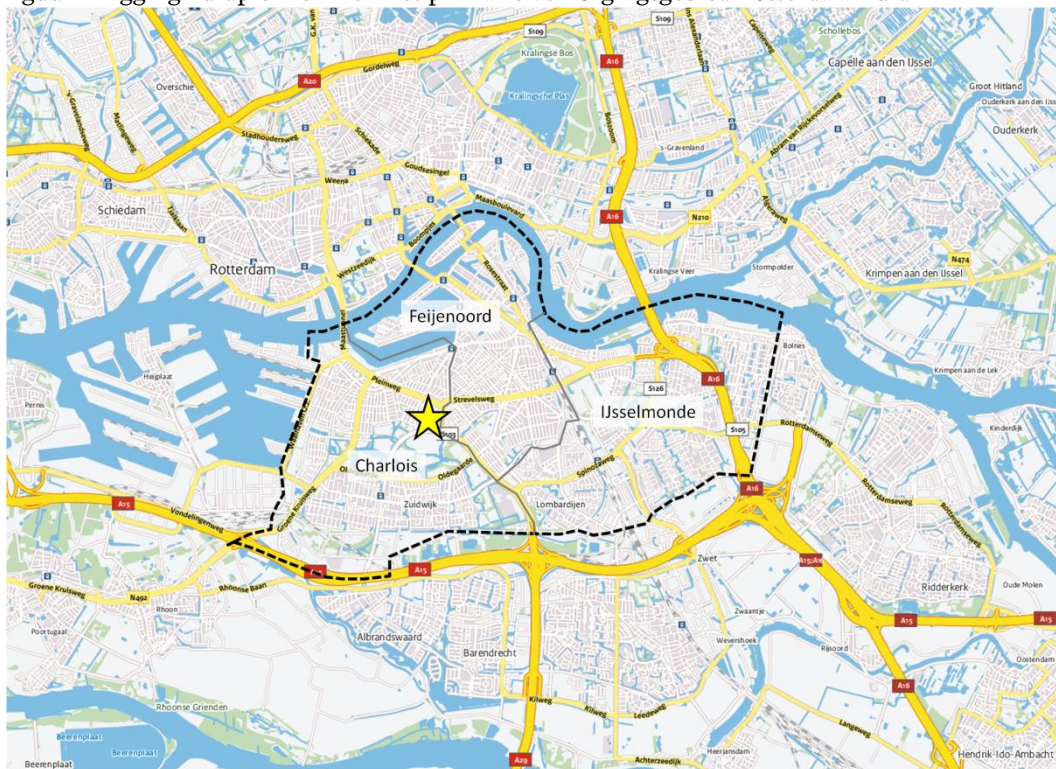
De meest recente gemeentelijke bevolkingsprognose stamt uit 2012 en gaat tot 2020 en 2030 uit van een bevolkingsgroei tot circa 201.000 en ruim 203.000 in Rotterdam Zuid.⁹ Op basis van de bevolkingsontwikkeling tussen 2012 en 2015 lijken die groeicijfers niet (meer) haalbaar. Een realistischer groeiscenario resulteert in circa 199.300 inwoners in 2020.¹⁰ Dit komt overeen met een groei van 0,7%. Weliswaar ligt dit lager dan de verwachte groei voor de hele gemeente (+1,9%), maar leidt toch tot een toename van het primaire draagvlak van circa 1.300 inwoners. De verwachte bevolkingsgroei is het sterkst in IJsselmonde (+2,3%), gevolgd door Feijenoord (+0,5%). In Charlois blijft het inwoneraantal de komende jaren min of meer constant.

⁹ Bevolkingsprognose Rotterdam 2013-2030

¹⁰ Op basis van de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling tussen 2012 en 2015 is de prognose voor 2020 naar beneden bijgesteld, resulterend in circa 199.300 inwoners



Figuur 2 Ligging Zuidplein binnen het primaire verzorgingsgebied Rotterdam-Zuid



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Secundair verzorgingsgebied: overig Rotterdam en gemeenten ten zuiden

Naast Rotterdam-Zuid vervult winkelcentrum Zuidplein tevens een functie voor omliggende gemeenten, evenals overige delen van de stad Rotterdam. In de dagelijkse sector kunnen de gemeenten Albrandswaard en Barendrecht en deelgemeenten als Delfshaven en Hoogvliet tot het secundaire gebied worden gerekend. In de reguliere niet-dagelijkse sector zijn de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Oud-Beijerland, Ridderkerk, Spijkenisse en Strijen goed voor 24% van de omzet. Uit de rest van Rotterdam is nog eens 7% van de omzet afkomstig, voornamelijk uit Delfshaven en Hoogvliet.

In de gemeenten die het secundaire verzorgingsgebied¹¹ vormen, blijft het inwoneraantal de komende jaren over het algemeen nagenoeg gelijk. De enige gemeente waar het inwoneraantal nog groeit is Dordrecht, maar vanwege de afstand tot Zuidplein en de in de huidige situatie al beperkte omzetbijdrage zal dit slechts een marginaal positief effect hebben op Zuidplein.

1.2 Lokaal en regionaal krachtenveld

Binnen de gemeente Rotterdam hebben drie winkelgebieden een (boven)regionaal verzorgend karakter. Dat zijn:

- **Rotterdam centrum**, het hoofdwinkelcentrum met een regionale en landelijke functie.
- **Zuidplein en Alexandrium**, stadsdeelcentra met een regionale functie.

¹¹ Barendrecht, Ridderkerk, Albrandswaard, Spijkenisse, Oud-Beijerland, Binnenmaas, Cromstrijen, Strijen en Dordrecht

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat de drie winkelgebieden elk over een verschillend verzorgingsgebied beschikken. Waar Zuidplein voornamelijk een functie vervult voor Rotterdam-Zuid en de gemeenten ten zuiden van Rotterdam, genereren de binnenstad en Alexandrium het merendeel van hun omzet in het noordelijke deel van Rotterdam. Daarnaast trekken deze twee winkelgebieden aanzienlijk meer omzet vanuit de rest van Nederland dan Zuidplein. Dit is inherent aan de landelijke functie van de binnenstad en de bijzondere opzet van Alexandrium (reguliere winkels, megastores en Woonmall).

Relevante detailhandelsontwikkelingen

Rond Rotterdam-Zuid spelen diverse detailhandelsontwikkelingen. In Rotterdam zijn vooral ontwikkelingen in de **binnenstad** relevant:

- **De Markthal** opende in oktober 2014 haar deuren in Rotterdam. Het is de eerste overdekte markt vloer van Nederland. De Markthal telt 100 stands, food shops en een kookschool. Er komt een grote parkeergarage in het souterrain, waar ook Albert Heijn, Etos en Gall & Gall zich vestigen. Het gaat in totaal om 7.500 m² vwo.
- Er hangen nog diverse andere initiatieven boven de Rotterdamse binnenstad waarvan de Tweede Beurstraverse (30.000 m² vwo, waarvan 19.000 m² vwo netto uitbreiding) en Rotterdam Central District (9.200 m² vwo) de belangrijkste vormen. Daarnaast biedt het project Post Rotterdam tevens ruimte voor detailhandel.
- Recent is het voormalige Slavenburgs bank gebouw herontwikkeld. Onder de projectnaam Cool 63 zijn onder meer 15 appartementen, kantoorruimte en 11.700 m² vwo aan detailhandelsruimte gerealiseerd.

Dit maakt dat de Rotterdamse binnenstad zich nog meer als het recreatief winkelcentrum van de stadsregio zal ontwikkelen.

In de omliggende gemeenten zijn (kleinere) ontwikkelingen geweest in Ridderkerk, het centrum van Rhoon en Poortugaal. In Barendrecht zijn er plannen voor verdere uitbreiding van het centrum en de woonboulevard Reijerwaard, maar deze staan op een laag pitje. Zuidplein heeft de kans weer positie te heroveren in omliggende gemeenten ten zuiden van Rotterdam.

Winkelstructuur Rotterdam¹²

Naast de binnenstad van Rotterdam kent de huidige gemeentelijke winkelstructuur nog 68 winkelgebieden. De binnenstad staat bovenaan de hiërarchie, gevolgd door de regionale stadsdeelcentra (waaronder Zuidplein), de kleine stadsdeelcentra en de grote en kleine wijkcentra. Onderaan de hiërarchie staan de 31 buurtwinkelcentra c.q. steunpunten.

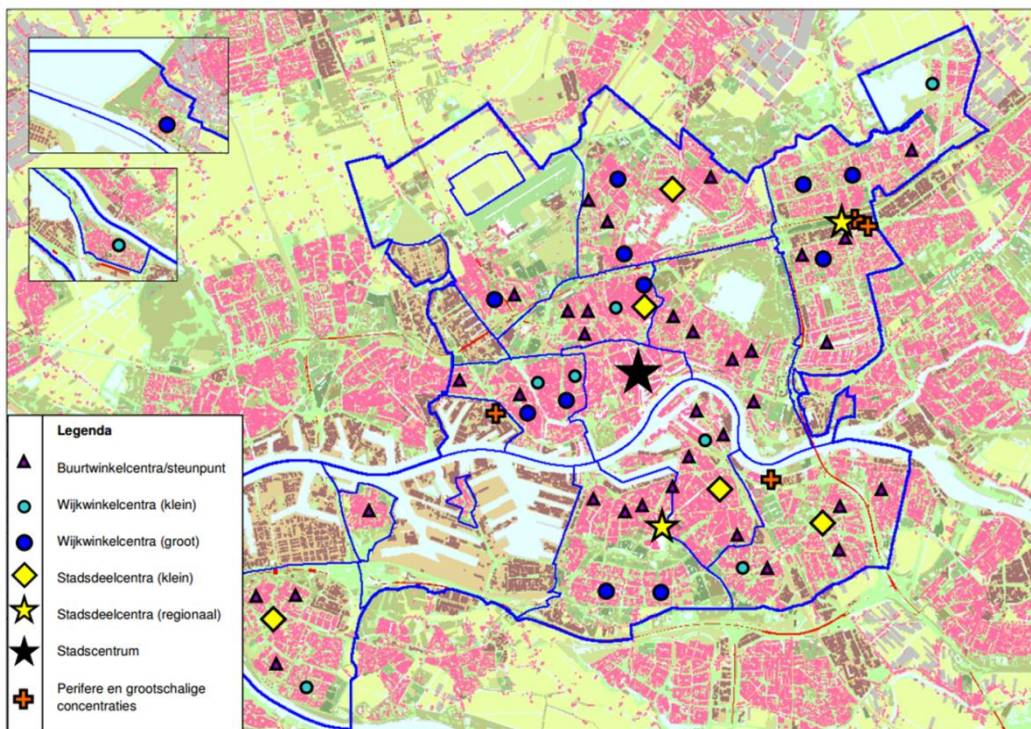
Volgens de nota staan vraag en aanbod in grote delen van Rotterdam op gespannen voet met elkaar. Op verschillende plekken ontstaat daardoor leegstand, die in sommige gevallen wordt opgevuld met kwalitatief matig winkelaanbod. Door schaalvergroting en kwaliteitsverbetering van winkels en winkelgebieden, zijn slechtlopende kleine buurtstrips en winkelcentra steeds verder in de verdrinking geraakt. Om die reden heeft de gemeente bewust gekozen om de allerkleinste buurtstrips en verspreide solitaire winkellocaties niet als winkelgebied te

¹² Zie Stedelijke Detailhandelsnota Rotterdam, 2013

bestempelen. In het detailhandelsbeleid valt dit aanbod onder verspreide bewinkeling. De gemeente richt zich op concentratie van winkels in compacte winkelgebieden. De verspreide bewinkeling staat daar haaks op. Ook al heeft een deel van het verspreide aanbod een functie voor de consument, het is vanuit de stedelijke structuur ongewenst. Dit geldt zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse winkels.

De uitvoering van nieuwbouwplannen op toekomstbestendige locaties zal betekenen dat nu al slecht functionerende gebieden, aan de onderkant van de hiërarchie, nog minder toekomst hebben. Dit wil volgens de gemeente niet zeggen dat nieuwbouw en vernieuwing in de detailhandel moet worden tegengegaan, maar wel dat er een transformatieopgave ontstaat voor niet-toekomstbestendige winkelgebieden.

Figuur 3 Huidige winkelstructuur Rotterdam



Bron: Stedelijke Detailhandelsnota Rotterdam, 2013

Het voornaamste doel van het stedelijk detailhandelsbeleid is het creëren van een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur. Hierbij zijn de 69 bestaande vestigingslocaties voor winkelgebieden uitgangspunt. Dynamiek en vernieuwing in de detailhandel zal bij voorkeur in die gebieden een plek moeten vinden. Nieuwe vestigingslocaties moeten niet ten koste gaan van bestaande toekomstbestendige winkelgebieden. Voor winkelgebieden met een (te) beperkte levensvatbaarheid geldt een transformatieopgave.

Met de keuze voor 69 winkelgebieden in de hoofdstructuur maken in heel Rotterdam ongeveer 1.260 winkels (33% van het totaal) en ruim 275.000 m² vvo (32%) geen deel uit van een winkelgebied.¹³ Het verspreid gelegen winkelaanbod is een belangrijke oorzaak van de problematiek in de detailhandel in Rotterdam. Tevens is dit aanbod onvoldoende ondersteunend aan de stedelijke winkelstructuur. Met de keuze voor

¹³ Inclusief leegstand

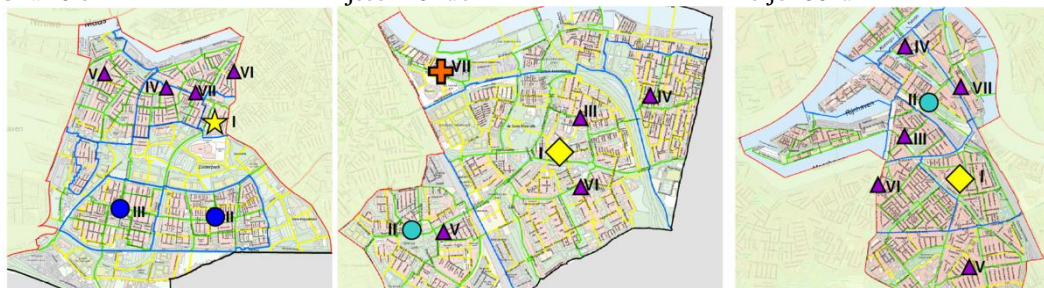
toekomstbestendige winkelgebieden ligt er een opgave om te komen tot compacte winkelgebieden, waarbij verspreid gelegen aanbod zoveel mogelijk wordt beperkt. Het gemeentelijke beleid is er op gericht nieuwe vestiging van verspreide winkels waar mogelijk tegen te gaan. De mogelijkheden ten aanzien van de huidige verspreid gelegen detailhandel liggen in transformatie en functieverandering.

De problematiek in verspreide bewinkeling wordt onderstreept door de grote leegstand onder verspreide winkels. In absolute zin ligt een groot deel van de leegstand in Rotterdam buiten de winkelgebieden. Deze leegstaande meters drukken zwaar op de totale stedelijke leegstand en door de vaak mindere ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden ten opzichte van toekomstbestendige winkelgebieden is het moeilijk deze lege panden van een geschikte invulling te voorzien.

Winkelstructuur Rotterdam-Zuid

Rotterdam-Zuid telt in totaal ruim 940 in gebruik zijnde winkels met een totale omvang van ruim 218.000 m² wvo, waarvan 69% (ruim 151.000 m² wvo) in één van de 20 winkelgebieden is gelegen. Van deze winkelgebieden is Zuidplein qua omvang veruit de grootste, gevolgd door de Boulevard Zuid (Groene Hilledijk, Beijerlandslaan), Keizerswaard en de Stadionweg/Veranda (grootschalige concentratie).

Figuur 4 Huidige winkelstructuur Rotterdam-Zuid
Charlois IJsselmonde



Bron: Stedelijke Detailhandelsnota Rotterdam, 2013

Binnen de winkelstructuur in Rotterdam-Zuid is een hiërarchische opbouw zichtbaar. Zowel aan de westkant als aan de oostkant is een stadsdeelcentrum aanwezig, Zuidplein en Keizerswaard. Zuidplein en Keizerswaard zijn de enige twee winkelgebieden in Rotterdam-Zuid waar zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse winkelaanbod bovengemiddeld functioneert.

Vervolgens zijn er verspreid enkele grotere wijkcentra aanwezig, zoals Plein 1953 en Wolphaertsbocht. Daarnaast zijn er verschillende kleine wijkcentra en buurtcentra. De enige grootschalige concentratie is de Stadionweg/Veranda.

De rest van het winkelaanbod in Rotterdam-Zuid is versnipperd. Ruim 30% van de winkels maakt geen deel uit van winkelgebied. Het betreft maar liefst 350 winkels en 67.000 m² wvo.

Relevante detailhandelsontwikkelingen

Naast Hart van Zuid zijn in Rotterdam-Zuid de volgende ontwikkelingen actueel:

- Keizerswaard is recent uitgebreid met een Action en enkele nieuwe horecagelegten en andere commerciële voorzieningen.
- Op de Boulevard Zuid is een Media Markt ingepast van ruim 5.000 m² bvo op de Beijerkop Oost. De ontwikkeling is gekoppeld aan een nieuwe parkeergarage.
- Langs de Stadionweg/Veranda en de Nieuwe Kuip (renovatie en uitbreiding van het bestaande stadion) zijn mogelijkheden om nieuwe, grootschalige (vrije tijds)functies toe te voegen. Er wordt ook gesproken over detailhandel. Concreet zijn deze nog niet.
- Albert Heijn aan de Slinge is voornemens te reloceren naar de Asterlo-locatie, iets westelijker aan de Slinge. Naast vergroting van Albert Heijn maken ook twee dagwinkels deel uit van de planvorming. Samen gaat het om een ontwikkeling van ca. 2.400 m² bvo aan winkelruimte.

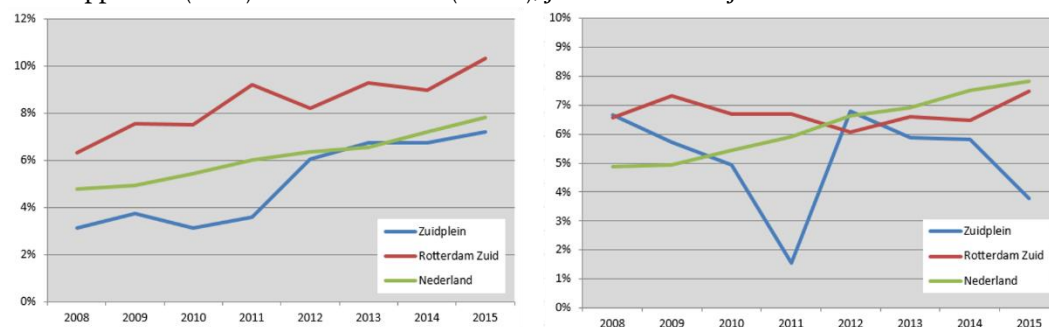
Leegstand

In Rotterdam-Zuid staan in de huidige situatie 217 panden leeg, met een gezamenlijke omvang van ruim 26.500 m² wvo. De leegstaande panden concentreren zich voor een groot deel buiten de 20 winkelgebieden; 47% van de leegstaande panden en 36% van de leegstaande meters ligt buiten een van de 20 winkelgebieden.

Overigens is niet alle leegstand aan te merken als winkelleegstand. Locatus, de leverancier van winkeldata, geeft aan dat circa de helft van de leegstaande commerciële ruimtes voorheen een winkel was. De andere helft was voorheen gevuld met ambachten, dienstverlening, leisure of andere bedrijvigheid, niet zijnde winkels. Van het metrage aan leegstaande meters beschouwt Locatus twee derde als winkelleegstand. Winkelpanden zijn gemiddeld groter dan een niet-winkelpand. Voor Rotterdam-Zuid resulteert dit in 109 leegstaande winkels (de helft van 217), en circa 17.700 m² wvo (twee derde van 26.500 m² wvo) aan winkelleegstand.

Het aantal leegstaande winkels in Rotterdam-Zuid ligt structureel boven het landelijke gemiddelde. Qua leegstaande winkelmeters ligt Rotterdam-Zuid sinds 2011 onder het landelijke niveau. Het zijn dus relatief veel kleine winkels die leegstaan.

Figuur 5 Ontwikkeling leegstand in Zuidplein, Rotterdam-Zuid en Nederland, naar aantal verkooppunten (links) en winkelmeters (rechts), januari 2008 tot januari 2014



Bron: Gemeente Rotterdam, op basis van Locatus Verkooppunt Verkenner; bestaand onderzoek

1.3 Winkelcentrum Zuidplein

Winkelcentrum Zuidplein is een van de grootste overdekte winkelcentra in Nederland. Het winkelgedeelte is op de eerste "etage"; op begane grondniveau bevindt

zich een grote parkeergarage in twee lagen met ongeveer 1.400 parkeerplaatsen, een bewaakte fietsstalling, opslagruimte en een busstation. Winkelcentrum Zuidplein is gekoppeld aan een belangrijk knooppunt voor het regionale openbaar vervoer (metrostation en veertig regionale en stadsbuslijnen). Evenementenhal Ahoy Rotterdam is op loopafstand.

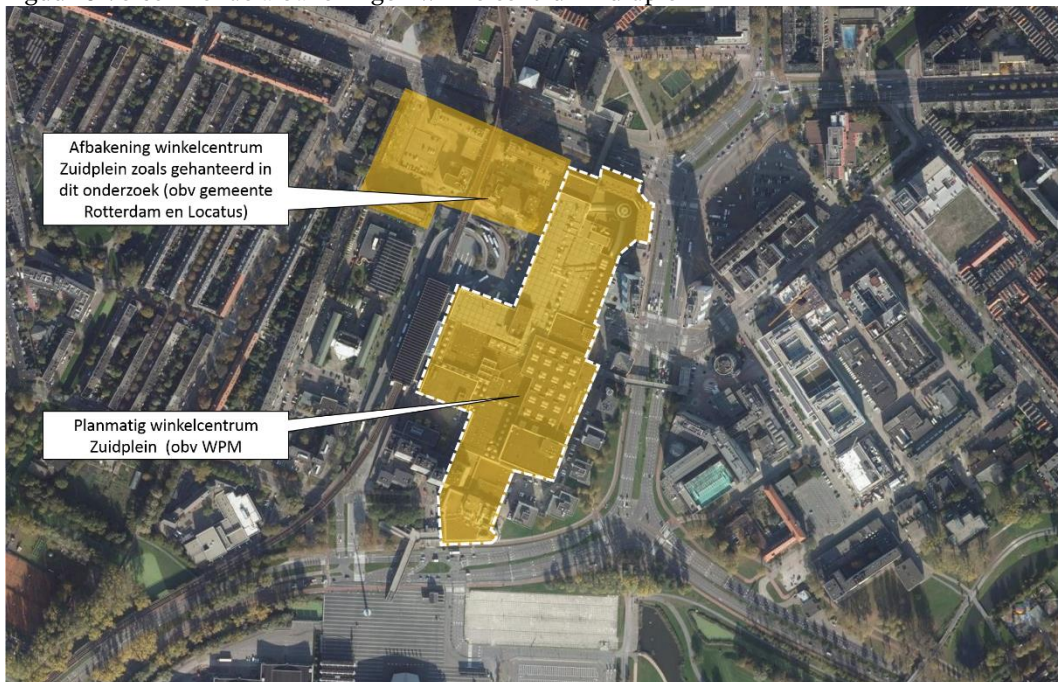
Het winkelcentrum dateert uit 1972 en was voor die tijd een zeer modern concept. Het is in de loop der tijd uitgebreid en steeds gemoderniseerd. Het winkelcentrum trekt ongeveer 10 miljoen bezoekers per jaar. In dit onderzoek verstaan we onder **winkelcentrum Zuidplein** (oranje gearceerd in onderstaande kaart):¹⁴

- het planmatig ontwikkelde deel, de overdekte winkelpassage (wit omrand in onderstaande kaart), met 51.748 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in gebruik (dus exclusief leegstand) (bron: WPM, op basis van Locatus);
- én de winkelstrips ten noorden en westen van het theater, met 775 m² wvo in gebruik (bron: gemeente Rotterdam, op basis van Locatus).

Het totale in gebruik zijnde winkelaanbod in Zuidplein betreft 52.523 m² winkelvloeroppervlakte (wvo), verspreid over 123 winkels. Het winkelvloeroppervlakte is het deel van de winkel dat voor de klant toegankelijk is. Personeelsruimte (kantine, toilet etc.), kantoor, magazijn, laden en lossen vallen niet onder het winkelvloeroppervlakte. In de analyses en de verdere rapportage gaan we uit van het **winkelvloeroppervlakte op basis van Locatus**, omdat veel (landelijke) kengetallen hierop zijn gebaseerd. Denk aan gemiddelde vloerproductiviteiten en vergelijkingen van winkeldichtheden.

We hebben voor dit onderzoek de **meest recente (en complete) Locatus-data** van de gemeente Rotterdam verkregen. Deze zijn verder in dit rapport gehanteerd.

Figuur 6 Verschillende afbakeningen winkelcentrum Zuidplein



Bron: PDOK Achtergrondfoto's, WPM, Locatus, Gemeente Rotterdam, bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ Conform de afbakening die zowel de gemeente Rotterdam als dataleverancier Locatus hanteren.

Ter toelichting

In het rapport van 17 februari 2015 is vermeld dat het winkelcentrum Zuidplein 46.156 m² wvo beslaat (winkelvloeroppervlak in gebruik). In het rapport van 17 februari 2015 is in alle analyses (inclusief de DPO-berekeningen) al wel rekening gehouden met de komst van Primark en is deze ingeschat op 4.000 m² wvo (deze blijkt nu iets kleiner, namelijk 3.600 m² wvo). Echter, dit was niet in de optelsom meegenomen.

In het voorliggende rapport hebben we voor de analyses en berekeningen de meest recente wvo-meters en omzetkengetallen gebruikt. In het laatste Locatus-bestand zijn de wvo-meters wel opgenomen: Primark meet 3.600 m² wvo, Dirk van den Broek 1.370 m² wvo. Dit opgeteld bij het destijds bekende metrage maakt in totaal 51.126 m² wvo (46.156+3.600+1.370). Dit komt nagenoeg overeen met de 51.748 m² die WPM opgeeft. Het kleine verschil heeft te maken met andere mutaties in het nieuwe Zuiderterras en elders in het winkelcentrum Zuidplein. Dit leidt tot marginaal andere uitkomsten van de analyses en distributieve berekening en niet tot andere conclusies.

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Winkelcentrum Zuidplein kenmerkt zich door:

- relatief grote winkels, gemiddeld 414 m² wvo per verkooppunt, dit is beduidend groter dan landelijk of in andere stadsdeelcentra;
- een hoog aandeel landelijk bekende ketens in het midden en lage segment;
- een relatief klein aanbod aan zelfstandige ondernemers en niet-detailhandel, zoals horeca, ambacht en dienstverlening;
- en een relatief klein aanbod in de dagelijkse sector, met twee supermarkten.

Bruto vloeroppervlak overdekte winkelpassage Zuidplein

Hoewel we in het rapport alleen spreken over en rekenen met winkelvloeroppervlak is volledigheidshalve ook het brutovloeroppervlak vermeld. Volgens de meest recente opgaaf van WPM meet de *overdekte winkelpassage* in totaal 78.829 m² bvo, waarvan 72.136 m² bvo aan winkels horeca, leegstand en diensten en 6.693 m² bvo aan bergruimte, zie ook onderstaande tabel.

Tabel 3 Brutovloeroppervlak (BVO) en Winkelvloeroppervlak (WVO) Zuidplein

Functie	BVO, ex. berging	BVO, incl. berging ¹⁵ 6.693 m ²	WVO
Winkels	61.314	67.003	51.748
<i>Aandeel</i>	<i>90,1%</i>	<i>90,1%</i>	
<i>wvo/bvo-verhouding</i>	<i>0,844^a</i>	<i>0,772^{**}</i>	
Horeca	3.342	3.653	
Diensten	3.401	3.717	
Totaal BVO, ex. leegstand	68.057	74.373	
Leegstand	4.079	4.457	1.347 ^{**}
<i>Aandeel</i>	<i>5,7%</i>	<i>5,7%</i>	
Totaal m², incl. leegstand	72.136	78.830	53.095

Bron: WPM; bewerking Bureau Stedelijke Planning

^a 51.748 / 61.314 = 0,844; ^{**} 51.748 / 67.003 = 0,772

^{**} Dit is de leegstand die in beginsel in beeld komt voor herinvulling met winkelmeters. Zie hiervoor de volgende pagina.

¹⁵ WPM rekent de bergingsruimte toe naar rato van het oppervlak BVO zonder berging. Dit is voor winkels 85,00%, horeca 4,63%, leegstand 5,65% en diensten 4,71%.

De suggestie is gedaan om in het bestemmingsplan nog extra detailhandelsmeters op te nemen voor het winkelcentrum Zuidplein door hieraan toe te voegen:

1. Alle meters leegstand in het gebouw als winkelmeters
2. De bergingsruimten als winkelmeters
3. Alle gangen en (semi-)openbare verblijfsruimte als winkelmeters
4. Transformatie van horeca en diensten naar winkels

Ad 1. Benutting leegstand voor winkels

In totaal staat volgens opgave van WPM 4.079 m² BVO leeg (4.457 m² inclusief berging). Dit komt neer op 5,7% van het totaal BVO.

Locatus beschouwt een frictieleegstand van 1,5% tot 2% als noodzakelijk om de retailmarkt naar behoren te doen functioneren. De frictieleegstand wordt gevormd door verkooppunten die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing. Naast frictieleegstand is er ook structurele leegstand. Er is sprake van structurele leegstand indien het verkooppunt in kwestie langjarig leeg staat. Het is waarschijnlijk dat dit verkooppunt niet meer als detailhandel in gebruik wordt genomen. Van de totale leegstand is 21,2% volgens Locatus structurele leegstand (dat wil zeggen: het verkooppunt stond drie jaar geleden ook leeg).

Dit projecterend op winkelcentrum Zuidplein ontstaat het volgende beeld:

- Totaal leegstand: 4.079 m² bvo
- -/ Frictieleegstand: 1.226 m² bvo (berekening: 2% * 72.316 m² bvo)
- -/ Structurele leegstand: 865 m² bvo (berekening: 21,2% * 4.079 m² bvo)
- Resteert voor herinvulling: 1.772 m² bvo
- Waarvan winkels: 1.596 m² bvo (90,1% * 1.772 bvo)

Slotsom: strikt genomen komt 1.596 m² bvo van de leegstand binnen het bestaande winkelcentrum Zuidplein in beeld voor herinvulling met winkels. Dit komt neer op **1.347 m² wvo** uitgaande van de bestaande wvo/bvo-verhouding van 0,844 (zie tabel 3).

Ad 2. Benutting berging voor winkels

Winkelcentrum Zuidplein beschikt over (centrale) bergingsruimte van 6.693 m² bvo. Deze bergingsruimte wordt na rato van het oppervlak bvo zonder berging toegerekend aan de afzonderlijke functies/verkooppunten. Inzet van die meters als winkelmeter is geen reële optie.

Niet alleen zijn de bergingen hoogstwaarschijnlijk technisch, fysiek, financieel en/of commercieel niet geschikt (te maken) voor winkels, maar bovendien dienen de winkels en andere functies in Zuidplein over bergingsruimte te beschikken. De wvo/bvo-verhouding voor de winkels (zie tabel 3) is in lijn met algemeen aanvaardbare kengetallen. De voorgestelde verandering is niet realistisch. .

Ad 3. Benutting openbare verblijfsruimte voor winkels

Winkelcentrum Zuidplein beschikt over (semi-)openbare ruimtes (gangen, trappen, pleintjes), die noodzakelijk zijn voor het functioneren. De vraag, die voorligt is of het reëel is om deze om te zetten in winkelmeters. Naar onze mening is dat ook hier niet het geval.

Een overdekt winkelcentrum dient over voldoende openbare ruimte te beschikken voor afhandeling van bezoekersstromen, en ook voor de beleving.

De tendens is dat de openbare ruimte eerder wordt vergroot c.q. ontsloten (zowel binnen als buiten) dan verkleind om zo meer beleving, commerciële activiteit en onderscheidend vermogen te creëren. Zie hiervoor bijvoorbeeld ook de plannen voor de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage. Ook op dit punt is de voorgestelde verandering niet realistisch.

Ad 4. Transformatie van horeca en diensten naar winkels

Het aandeel winkels in het totaal BVO bedraagt 90,1% (zie eerste tabel). De overige kleine 10% is horeca en diensten. Locatus schat in het aandeel commerciële ruimte niet-zijnde detailhandel in planmatig opgezette winkelcentra ongeveer 15% bedraagt. Dit is dus in Zuidplein beduidend lager, overigens wel gedeeltelijk verklaarbaar. De huurniveaus liggen namelijk hoger dan gemiddeld en zijn voor veel niet-winkels niet op te brengen. Ook hier geldt dat horeca, vermaak en dienstverlening (en allerhande hybride concepten of mengvormen) bijdragen aan meer beleving, commerciële activiteit en onderscheidend vermogen. In nieuwbouw en herontwikkeling van winkelcentra krijgen niet-winkels dan ook een meer prominente plek. Zie hiervoor bijvoorbeeld ook de plannen voor de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage waar bijvoorbeeld een 'dining experience' en bioscoop worden toegevoegd.

Kortom, het aandeel niet-winkels is benedengemiddeld. De tendens is juist vergroting in plaats van verkleining van het aandeel horeca, vermaak en dienstverlening. Ook hier is de voorgestelde verandering niet aannemelijk.

Slotsom

Het is te verdedigen een deel van de leegstand (leegstand volgens opgaaf WPM) toe te bedelen voor herinvulling met winkels. We becijferen dit op 1.347 m² vvo. Dit past binnen (de marges van) de uitkomsten van de (distributieve) berekeningen, zie later. De suggestie om een deel van de bvo-meters binnen de huidige constellatie c.q. de bouwmassa van winkelcentrum Zuidplein – namelijk de berging, (semi-)openbare ruimte en niet-winkels - te benutten voor winkels achten wij niet realistisch.

Bezoekers en bestedingen

Zuidplein is niet immuun gebleken voor de economische crisis:

- Uit diverse onderzoeken van Strabo blijkt het bezoekersaantal onverminderd hoog, al lopen deze wel iets terug. In 2007 kon Zuidplein wekelijks nog rekenen op ruim 210.000 bezoekers, in 2010 en 2013 lag dit op respectievelijk ruim 204.000 en ruim 201.000, oftewel een terugloop van ruim 4% in 6 jaar tijd.
- Uit dezelfde onderzoeken blijkt dat de gemiddelde besteding per bezoekenheid fors is teruggelopen. Lag deze in 2010 nog op € 45,40, anno 2013 is dit gedaald tot € 33,27, lager dan het niveau in 2007 (€ 35,02). Dit betreffen bestedingen aan winkels, horeca en andere voorzieningen.
- De functie van Zuidplein is de afgelopen jaren sterker is geworden in Rotterdam-Zuid, maar is afgezwakt in regionaal opzicht. In 2007, 2010 en 2013 kwam respectievelijk 50%, 52% en 60% van alle bezoekers aan Zuidplein (inclusief bezoekers die geen winkels bezoeken) uit Rotterdam-Zuid. De meest recente telling wijst uit dat 31% van alle bezoekers afkomstig is van buiten de gemeente Rotterdam. Ter vergelijking: in 2010 lag dit nog op 40%. Dit beeld wordt bevestigd door het Koopstromenonderzoek

Randstad 2011, waaruit blijkt dat voor de regionale functie van Zuidplein als winkelgebied voor niet-dagelijkse aankopen onder druk staat.

Leegstand (op basis van historische vergelijking Locatus-data)

- Sinds 2008 lag zowel het aantal leegstaande winkels als winkelmeters vrijwel structureel onder het landelijke gemiddelde (zie figuur 4). Sinds 2011 is desalniettemin sprake van een toename van de leegstand, welke grotendeels werd veroorzaakt door het verdwijnen van drie omvangrijke winkels: Saturn (3.600 m² wvo), It's XXL (1.370 m² wvo) en Perry (1.182 m² wvo).
- De meest recente inventarisatie van het (winkel)aanbod in Zuidplein telt 19 leegstaande panden, met een gezamenlijke omvang van 2.979 m² wvo. Locatus beschouwt de helft van de panden en twee derde van het metrage als winkelleegstand. Dit komt neer op 9 panden en een winkelleegstand van 1.986 m² wvo, oftewel 3,8%. Dit ligt aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde van 7,8%.
- Bij de inventarisatie van leegstand blijken 8 van de 19 panden pas kort leeg te staan (minder dan een jaar). Dit is aanvangs- of frictieleegstand. De frictieleegstand is leegstand die nodig is om een winkelcentrum gezond te laten functioneren. Leegstand maakt immers dynamiek mogelijk. 7 panden staan langdurig leeg (1 tot 3 jaar) en de overige vier worden beschouwd als structurele leegstand (3 jaar of meer).
- Op 13 november 2014 opende modeketen Primark haar deuren in het voormalige Saturn pand. Hiermee werd 3.600 m² wvo aan winkelruimte opnieuw ingevuld. De komst van Primark zal naar alle waarschijnlijkheid positieve effecten hebben voor de aantrekkingskracht van winkelcentrum Zuidplein (nieuwe bezoekers en uitgavenpatroon bestaande bezoekers). De formule is landelijk een groot succes en onderzoek heeft uitgewezen dat ook omliggende winkels baat hebben bij de komst van Primark. Tevens sluit de formule qua segment goed aan op het minder kapitaalkrachtige verzorgingsgebied van winkelcentrum Zuidplein. Naast publiekstrekker Primark (3.600 m² wvo), zijn ook supermarkt Dirk van den Broek (1.370 m² wvo) en Q-Park (100 parkeerplaatsen) nieuwe huurders in het Zuidterras (bron: opgave NSI). Het Zuidterras is hierdoor vrijwel volledig verhuurd.
- Een historische vergelijking wijst uit dat de leegstand recentelijk is opgelopen, maar sinds 2013 min of meer constant is. In 2004 en 2011 betrof de leegstand nog 10 panden met een gezamenlijke omvang van bijna 1.100 m² wvo. Ondanks dat de huidige leegstand nog onder het landelijke gemiddelde ligt, is toch sprake van een recente toename. Dit is in lijn met de reeds geschetste trend van dalende bezoekersaantallen en bestedingen.

Huurniveaus

De huurniveaus¹⁶ voor winkelruimte in Zuidplein staan onder druk. Waar de huren in 2010 nog een bandbreedte kenden van € 475 tot € 725 per m² is dit anno 2014 gezakt naar € 400 tot € 650 per m². Voor 2015 wordt in het gunstigste geval een consolidatie van de huurniveaus verwacht. Daarmee ligt de ontwikkeling in Zuidplein overigens in lijn met het landelijke beeld. Binnen Rotterdam maken belangrijke aankoopplaatsen als de binnenstad en Alexandrium een vergelijkbare daling door.

¹⁶ Bron: FGH Vastgoedbericht 2011 en 2015

Ontwikkelingsplannen

Onder de naam “Hart van Zuid. Plek om te blijven” staat het huidige (winkel)centrum Zuidplein aan de vooravond van een ingrijpende herontwikkeling, die een periode van 20 jaar omvat. Deze herontwikkeling omvat veel meer dan alleen de uitbreiding van het winkelaanbod. Een aantal noodzakelijke/geplande publieke investeringen gaan aan de uitbreiding van het winkelcentrum vooraf: De Hallen Ahoy wordt gerenoveerd¹⁷, er komt een nieuw congrescentrum, een hotel, een bioscoop, een nieuw zwembad en een nieuw Kunstenpand waarin een theater en bibliotheek zijn gevestigd. Daarnaast wordt de huidige busbaan over de Gooilandsingel heringericht tot voetgangersgebied, wat zorgt voor een autoluwe verbinding tussen het Plein op Zuid en het Ahoyplein. Een groot deel van de publieksvoorzieningen ligt aan deze Centrale As. Zij profiteren in de toekomst meer van elkaars aanwezigheid. Er is namelijk een hoge mate van synergie tussen horeca, detailhandel en vrije tijd en cultuur. In onderstaande kaart zijn de beoogde plannen met indicatieve datum van oplevering weergegeven.

Plannen Hart van Zuid (links) met bijhorende indicatie van de opleverdatum (rechts)



Bron: Ballast Nedam

De uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplein is afhankelijk van andere plannen en laat nog een tijd op zicht wachten. Volgens planning in 2021. De WPM Groep heeft in samenspraak met de eigenaren de volgende ambities voor winkelcentrum Zuidplein gedefinieerd:

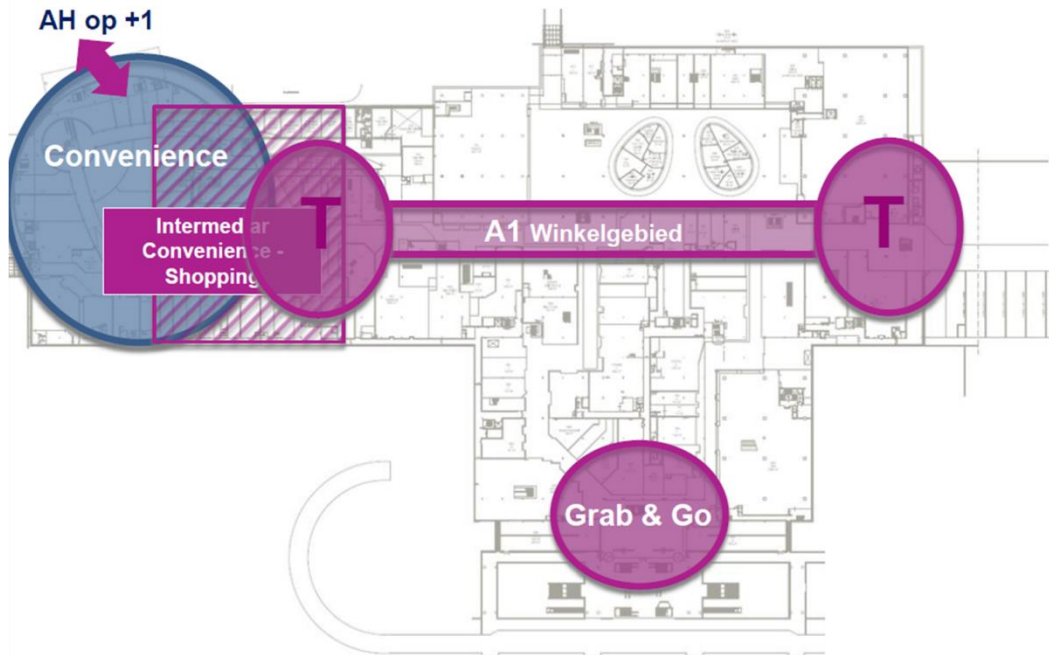
1. Regionale shopping centrum.
Oude positie in primaire en secundaire verzorgingsgebied terugpakken.
2. Gebruik maken van OV knoop.
Grab & Go als transitiezone tussen openbaar vervoer en A1 gebied.
3. Convenience centrum.
Versterken food aanbod.
4. Uitbreidingspotentie.
Versterken van de functie van winkelcentrum Zuidplein.

Daarmee richt de versterking van het winkelaanbod zich op de traditionele dagelijkse (food) sector, recreatief niet-dagelijks winkelaanbod en ‘to go’-winkels voor OV-reizigers. Er is niet alleen sprake van een fysieke uitbreiding van het winkelaanbod. Ook binnen de bestaande contouren wordt optimalisatie nagestreefd. Zo ambitieert men een compact en overzichtelijk A1-gebied met een compleet en modisch recreatief aanbod. Aansluitend daarop moet de consument de beschikking krijgen

¹⁷ In de huidige situatie beschikt Ahoy reeds over twee restaurants, waar bezoekers terecht kunnen voor ontbijt, lunch of avondmaaltijd. Met de beoogde renovatie wordt daar 50 m² bvo aan ondersteunende detailhandel aan toegevoegd, vergelijkbaar met Grab & Go (zie noot 22). Vanwege de beperkte omvang, de functie voor alleen Ahoybezoekers en de ligging op afstand van het winkelcentrum is de ondersteunende detailhandel in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

over een concentratie van convenience aanbod (winkels voor dagelijkse boodschappen) dat tevens vanuit de omliggende woonwijken optimaal bereikbaar is. Ook de routing tussen de verschillende deelgebieden maakt deel uit van de herontwikkeling, evenals het versterken van de verblijfswaarde. Onderstaande figuur toont de ruimtelijke samenhang van de deelgebieden. In paragraaf 2.4 gaan we nader in op de ruimtelijk-kwalitatieve aspecten van de boogde herontwikkeling. Hier beperken we ons tot de beoogde toevoeging van winkelmeters.

Figuur 7 Drie deelgebieden in winkelcentrum Zuidplein



Bron: WPM Groep

Wezenlijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de versterking en kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum Zuidplein. De geprojecteerde uitbreiding van het winkelcentrum bevindt zich op het **snijvlak van Intermediar Convenience Shopping en Grab & Go**. Ruimtelijk gezien kan onderscheid worden gemaakt tussen de versterking van het winkelcentrum Zuidplein (ontwikkelingen op verdieping, aansluitend op het huidige overdekte winkelcentrum) en de versterking en activering van de Gooilandsingel (ontwikkelingen onder de metrobaan en -halte, hoofdzakelijk ten behoeve van OV-reizigers, passanten en directe omwonenden).

In het bestemmingsplan is een uitbreiding van maximaal **7.000 m² wvo aan detailhandel** mogelijk gemaakt, waarvan:

- **5.000 m² wvo** voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum. Voorwaarde voor de uitbreiding is dat het een bijdrage levert aan een beter evenwicht/ balans in het winkelcentrum. Daarnaast dient de uitbreiding te voldoen aan tenminste één van de volgende doelen:
 - Een kwaliteitsslag van het winkelcentrum zelf (o.a. verbeterde entrees en uitstraling).
 - Verbetering van de compactheid van het winkelcentrum.
 - Een verbeterde presentatie/ uitstraling en activering richting de centrale as.

- Het verbeteren van de doorbloeding met passantenstromen in het gehele winkelcentrum.

De precieze invulling van de uitbreiding is nog niet bekend. We veronderstellen dat het gros (3.000 m² wvo) detailhandel in Mode & Luxe betreft en dat circa 2.000 m² wvo benut wordt voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van een supermarkt in een ander prijs/service-segment.

- Ten behoeve van de activering van de centrale as (Gooilandsingel) in het Hart van Zuid is een netto toevoeging van maximaal **2.000 m² wvo** ten behoeve van de activering van die centrale as. Ook hier is de precieze invulling nog niet bekend, maar beoogt men **Grab & Go¹⁸, hybride concepten¹⁹, startende ondernemingen en specifieke winkels²⁰** onder te brengen, die niet direct concurreren met reguliere detailhandel. Deze uitbreiding maakt geen deel uit van het bestaande winkelcentrum; het bevindt zich onder de metrobaan en -halte en kent een andere functie en bezoekmotief dan het reguliere aanbod in Zuidplein. Met een sterke focus op OV-reizigers, passanten en bezoekers aan andere functies creëert dit winkelaanbod zijn eigen aantrekkingskracht. De uitbreiding draagt bij aan een verbeterde presentatie, uitstraling en activering richting het winkelcentrum, gericht op de nieuwe entree van het winkelcentrum.

De beoogde uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein kent daarmee de volgende metrages:

Tabel 4 Beoogd programma uitbreiding detailhandel Hart van Zuid

Sector	Bestemmingsplan m ² wvo
Regulier - Dagelijks	2.000
Regulier - Niet-dagelijks	3.000
Grab & Go*	2.000
Totaal	7.000

*Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel. Grab & Go omvat niet alleen detailhandel, maar ook horeca. Dienstverlening en ambachten zijn eveneens denkbaar. In het bestemmingsplan is uitgegaan van 2.000 m² wvo aan Grab & Go detailhandel.

¹⁸ Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel.

¹⁹ Mengvormen van detailhandel met horeca en dienstverlening.

²⁰ Geënt op de specifieke stedelijke functies in Hart van Zuid, zoals Ahoy, het theater en het zwembad.

1.4 Trends en ontwikkelingen

- Nederland staat bekend om zijn **fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur**. Iedere buurt of plaats kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (1,8 m² wvo per inwoner).
- De Nederlandse winkelstructuur kampt nu met een drietal problemen:
 - Te veel slechte verhuurbare meters en te weinig goed verhuurbare meters.
 - Te veel van hetzelfde.
 - Te kleine (lokale) marktgebieden.
- De fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur staat daardoor op de tocht. De economische crisis, opkomst van nieuwe media en technieken en de veranderde consument versnellen het proces. Dat geldt ook voor **schaalvergroting**, een andere dominante trend. De afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe van 210 m² naar ruim 280 m² (+33%). Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtvoorzieningen – vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden nemen in omvang toe.
- Consumenten worden steeds mobieler en zijn steeds beter geïnformeerd. Ook zijn zij steeds minder trouw aan winkelgebieden. Winkels en winkelgebieden moeten elke dag weer in de gunst van de consument zien te komen. Dit stelt eisen aan de omvang, functie, profilering en aanpasbaarheid. Centra die zich niet onderscheiden krijgen het steeds moeilijker.
- **Binnensteden en regionale centra** hebben de schaal, functie- en branchemix en aanpassingsvermogen om de strijd om de consument te winnen. De grotere binnensteden blijven qua beleving, multifunctionaliteit en keuzemogelijkheden onbetwist de top in de metropolitane hiërarchie. Zij kunnen zich verder ontwikkelen tot de overtreffende trap van ‘places to be’.
- Daaronder is ruimte voor een select aantal grotere regionale centra die appelleren aan eigentijdse behoeften van consumenten en toonaangevende retailers naar ‘omni-channel’ retailing, vernieuwing en keuzemogelijkheid in een prettige en veilige omgeving. Een omgeving waar ook efficiënt gewinkeld kan worden en een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid een voorwaarde is. Zuidplein voldoet aan die randvoorwaarden.

1.5 Beleidskaders

De uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein dient te passen in het vigerende detailhandelsbeleid op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. In deze zijn relevant:

1. de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland uit 2014;
2. het Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam uit 2012;
3. en het Detailhandelsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Voor een uitgebreide toets verwijzen we naar bijlage 2. In deze paragraaf is volstaan met een samenvatting.

Ad 1. Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland (2014)

- Binnen de Stadsregio Rotterdam vallen Rotterdam Centrum, Alexandrium en Zuidplein onder de zogenaamde “te ontwikkelen centra”. Onder voorwaarde van het toepassen van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ kan voor deze categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal.
- De integrale herontwikkeling van het winkelcentrum strookt met de rode draden uit de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit van de provincie. Er wordt ‘beter benut en opgewaarderd wat er is’. De agglomeratiekracht wordt vergroot en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Ad 2. Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam (2012)

- Binnen de Stadsregio Rotterdam is Rotterdam Centrum het enige bovenregionale centrum. Zuidplein is een regionaal verzorgend centrum. Specifiek voor de regionaal verzorgende centra stelt het regionale detailhandelsbeleid dat de positie op peil dient te blijven. Plannen moeten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijk functionele samenhang in het betreffende centrumgebied.
- In bijlage 2 van de betreffende beleidsnota is ten aanzien van Zuidplein opgenomen dat er concrete plannen zijn voor een kwaliteitsslag en uitbreiding, die deel uitmaken van de aanbesteding Hart van Zuid. In totaal telt dit op tot 7.000 m² wvo aan harde plannen; de overige 8.000 m² merkt de Stadsregio aan als ‘zacht’.

Ad 3. Detailhandelsbeleid gemeente Rotterdam

- Binnen de functie die het Alexandrium en Zuidplein hebben blijft het ook voor de toekomst belangrijk dat deze gebieden zich ten gunste van de consument blijven doorontwikkelen. De manier waarop zich dat uit zal echter kleiner zijn dan de Binnenstad. Zuidplein heeft het, door de combinatie van het winkelcentrum met bijvoorbeeld theater, scholen en zorginstellingen, in zich om uit te groeien tot een volwaardig centrum voor Rotterdam.

Conclusie

Zowel de provincie als de stadsregio en gemeente beschouwen Zuidplein, Alexandrium en Rotterdam Centrum als de drie belangrijkste winkelgebieden in Rotterdam en de Stadsregio. De drie relevante beleidskaders zijn unaniem van mening dat de positie van Zuidplein versterkt mag worden, mits deze geen afbreuk doet aan de positie van de Rotterdamse binnenstad.

1.6 Conclusie en eerste oordeelsvorming

- Winkelcentrum Zuidplein is met afstand het grootste winkelgebied in Rotterdam-Zuid. Zuidplein wist de afgelopen jaren de positie in Rotterdam-Zuid te bestendigen. Een steeds groter deel van de bezoekers en bestedingen is afkomstig uit Rotterdam-Zuid.
- Van oudsher heeft Zuidplein ook een sterke regionale functie voor de rest van Rotterdam en de omliggende gemeenten ten zuiden van het winkelcentrum. Diverse (centrum)gebieden in het secundaire verzorgingsgebied hebben hun positie verstevigd, recent nog Rotterdam-Centrum met de Markthal, of nieuwe winkelgebieden toegevoegd (zoals Barendrecht-Carnisse Veste in 2004). Door deze

ontwikkelingen staat de regionale functie onder druk. Bezoekers en bovenal bestedingen per bezoeker lopen terug.

- Met de opening van Primark is Rotterdam de eerste stad in Nederland die over twee vestigingen van de populaire modeketen beschikt. Primark vestigt zich in het voormalige pand van Saturn en bezorgt Zuidplein naar verwachting een flinke positieve impuls. Tevens zal de regionale aantrekkingskracht (weer) vergroten met een groei van het aantal bezoekers als gevolg.
- Ook de verwachte bevolkingsgroei in Rotterdam-Zuid creëert kansen voor Zuidplein. Immers, met een toename van ruim 1.350 inwoners tussen 2015 en 2020 stijgt het bestedingspotentieel in het primaire verzorgingsgebied aanzienlijk. In de periode 2020 tot 2030 wordt een verdere groei van de bevolking verwacht.
- Onder de naam “Hart van Zuid. Plek om te blijven” staat het huidige (winkel)centrum Zuidplein aan de vooravond van een ingrijpende herontwikkeling. Zuidplein heeft door de combinatie van het winkelcentrum met andere (nieuwe) stedelijke functies (vrije tijd, cultuur, werken en wonen) het in zich om uit te groeien tot een volwaardig ‘nieuw centrum’²¹ voor Rotterdam en regio. Het draagvlak voor (winkel)voorzieningen neemt daardoor verder toe.
- Het vernieuwde Zuidplein kan appelleren aan eigentijdse behoeften van consumenten en toonaangevende retailers naar ‘omni-channel’ retailing, vernieuwing en keuzemogelijkheid in een prettige en veilige omgeving. Een omgeving waar ook efficiënt gewinkeld kan worden en een uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid een voorwaarde is.
- Een versterking van de winkelfunctie past binnen de beleidskaders.

²¹ Nieuwe centra zijn de belangrijkste concentraties van grootstedelijke functies naast de historische binnensteden.

2 Actuele regionale behoefte

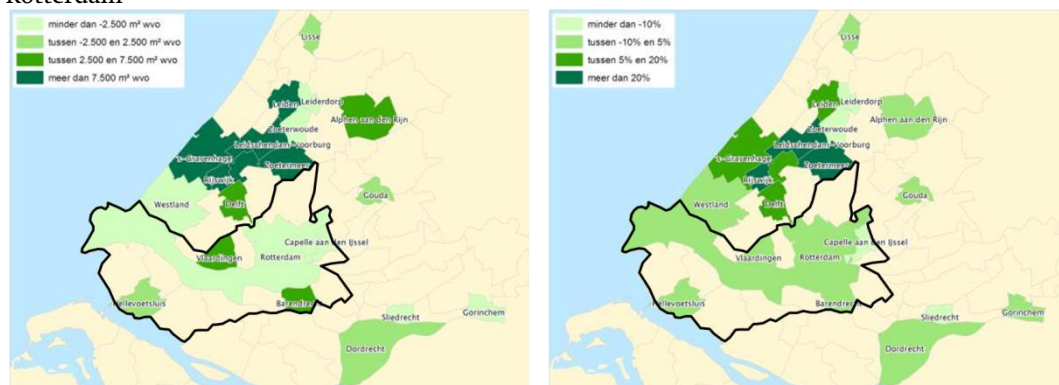
In dit hoofdstuk staan de kwalitatieve en kwantitatieve toets van de voorgestane uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein centraal. In paragraaf 2.1 zijn de distributieve mogelijkheden geschetst in de provincie Zuid-Holland en de regio Rijnmond, gebruik makend van de uitkomsten van eerder onderzoek van Bureau Stedelijke Planning. In paragraaf 2.2 is een nadere analyse gemaakt van winkeldichtheden en een benchmark. In paragraaf 2.3 is een distributieve berekening uitgevoerd voor winkelcentrum Zuidplein. In paragraaf 2.4 staan we stil bij de ruimtelijk kwalitatieve aspecten van het initiatief. Afgesloten is met conclusies in paragraaf 2.5, daarbij de 'ladder voor duurzame verstedelijking' volgend.

2.1 Distributieve mogelijkheden detailhandel Zuid-Holland en Rijnmond

Marktruimtestudie provincie Zuid-Holland

In 2012 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de provincie Zuid-Holland de ontwikkelingspotentie van de detailhandel in kaart gebracht voor de vijf REO's²² en de 20 grootste gemeenten (die de meeste detailhandelsomzet in de niet-dagelijkse sector van buiten de gemeentegrenzen aantrekken). De belangrijkste conclusie: In de provincie Zuid-Holland is *per saldo* geen ruimte voor toevoeging van winkelmeters tot 2020 en daarna. Regionaal en lokaal zijn er echter sterke verschillen binnen de provincie. De regio's Rijnmond (waar Rotterdam deel van uitmaakt) en Haaglanden scoren relatief goed, kijkend naar het functioneren en het perspectief van het winkelaanbod. Rijnmond scoort vooral op het consumentenoordeel en Haaglanden juist op de groei van het bevolkingsdraagvlak.

Figuur 8 Absolute en relatieve ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel in Rijnmond en Rotterdam



Bron: Provincie Zuid-Holland. Ontwikkelingsmogelijkheden Detailhandel (Bureau Stedelijke Planning, 2012)

Voor heel Rotterdam (zie figuur 6) en overigens ook voor Rotterdam-Zuid geldt dat er vloerproductiviteiten iets onder het landelijk gemiddelde liggen, wat duidt op enige mate van overcapaciteit. Enkele winkelgebieden onttrekken zich aan dit beeld. Dit geldt in Rotterdam-Zuid in het bijzonder voor het Zuidplein, en buiten Zuid voor

²² REO is het Regionaal Economisch Overleg, een overlegstructuur waarin de regiogemeenten, de provincie Zuid-Holland, de Kamer van Koophandel deelnemen.

Rotterdam-Centrum en Alexandrium. Deze winkelgebieden zijn door de provincie aangemerkt als 'te ontwikkelen centra'. Het onderzoek uit 2012 is de opmaat naar het vigerende provinciale beleid ten aanzien van winkellocaties (zie bijlage 2).

In Rotterdam-Zuid presteert naast Zuidplein ook Keizerswaard beter dan gemiddeld. Hier zou ook nog beperkte uitbreidingsruimte kunnen worden gereserveerd. Voor de Veranda is eventuele uitbreiding sterk afhankelijk van de beoogde invulling. Branches/formules die een eigen aantrekkingskracht hebben en een eigen markt creëren lijken kansrijk; andere niet.

2.2 Winkeldichtheden en benchmark

Winkeldichtheden en vloerproductiviteiten

De gemeente Rotterdam beschikt over gemiddeld 362 m² wvo aan dagelijkse detailhandel per 1.000 inwoners. Per deelgemeente verschilt deze winkeldichtheid aanzienlijk, van 265 m² wvo in Overschie tot 858 m² wvo in Rotterdam Centrum. In Rotterdam-Zuid (Charlois, Feijenoord en IJsselmonde) bedraagt de dichtheid 325 m² wvo per 1.000 inwoners, dat overeen komt met een gevestigd aanbod van ruim 64.000 m² wvo. Dit is beduidend lager dan gemiddeld in Rotterdam, en overigens ook in Nederland. Het gaat om een kwantitatief verschil van ruim **7.300 m² wvo** (berekening: $(362 - 325 \text{ m}^2 \text{ wvo}) * 197.900 \text{ inwoners} / 1.000$).

In de niet-dagelijkse sector beschikt de gemeente Rotterdam over gemiddeld 1.001 m² wvo per 1.000 inwoners. Ook hier bestaan grote verschillen tussen de deelgemeenten. In Centrum, Prins Alexander en Charlois is de dichtheid het hoogst, vanwege de aanwezigheid van respectievelijk de Rotterdamse binnenstad, winkelcentrum Alexandrium en Zuidplein. In heel Rotterdam-Zuid ligt de winkeldichtheid op 874 m² wvo per 1.000 inwoners, ruim onder het gemeentelijke gemiddelde. Het gaat om een kwantitatief verschil van ruim **25.000 m² wvo** (berekening: $(1.001 - 874 \text{ m}^2 \text{ wvo}) * 197.900 \text{ inwoners} / 1.000$).

Het is niet gezegd dat een dergelijk aanbod probleemloos kan worden toegevoegd aan het winkelareaal in Rotterdam-Zuid. Daarvoor is het ook relevant te weten hoe het aanbod functioneert. In Rotterdam-Zuid blijven vloerproductiviteiten in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector achter bij gemiddelden in Rotterdam en landelijk. Forse uitbreiding van het winkelareaal is daarom niet verantwoord.

Winkelcentrum Zuidplein is één van de weinige winkelcentra waar zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector beter presteert dan het Rotterdams en landelijke gemiddelde. Het ligt dus voor de hand meer (winkel)voorzieningen te concentreren rond Zuidplein, gepaard gaande met een enige sanering elders in Rotterdam-Zuid.

Benchmark

Rotterdam-Zuidplein is één van de grootste planmatig ontwikkelde winkelcentra in Nederland. Net als in de referentiecentra²³ is de sector Mode & Luxe dominant in het winkelaanbod in Zuidplein. Mode & Luxe maakt 78% van het aanbod uit in Zuidplein.

Een vergelijking op het gebied van de dagelijkse sector leert ons dat:

- Het aantal supermarkten, en de bijbehorende omvang, aanzienlijk verschilt. Zo beschikken de referentiecentra over gemiddeld 3 supermarkten met een totale omvang van gemiddeld circa 5.500 m² wvo. Afgezet tegen het aantal in gebruik zijnde winkels en winkelmeters claimen de supermarkten in referentiecentra daarmee een aandeel van respectievelijk 2% en 16%. Zuidplein telde tot voor kort slechts één supermarkt (Albert Heijn) met een omvang van circa 2.150 m² wvo, dat correspondeert met een aandeel van 1% (van het aantal winkels) en 4% (van het aantal winkelmeters). Recent (13 november 2014) is supermarkt Dirk van den Broek (1.370 m² wvo) geopend in het Zuiderterras, gelijktijdig met Primark. Ook met de komst van Dirk is het supermarktaanbod in Zuidplein – in aantal, omvang en samenstelling – nog altijd beduidend geringer dan gemiddeld.
- Vier van de zes referentiecentra beschikken over een AH XL (gemiddeld circa 3.500 m² wvo). In de andere twee centra is een omvangrijke Albert Heijn gevestigd (gemiddeld 2.300 m² wvo). Verspreid over de referentiecentra zijn tevens de formules Jumbo (2), Hoogvliet (2), Lidl (2), Aldi (2), Ekoplaza (2) en C1000 (1) gevestigd. Daarmee beschikken alle referentiecentra over twee full service supermarkten.
- Daarnaast wordt Albert Heijn in veel referentiecentra geflankeerd door een supermarkt in het hard discount segment (Lidl of Aldi).

2.3 Distributieve mogelijkheden winkelcentrum Zuidplein

Met behulp van diverse kengetallen, onder meer uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011, is een distributieve berekening gemaakt voor de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in winkelcentrum Zuidplein. Hieruit kan ook de indicatieve marktruimte c.q. actuele behoefte aan detailhandel worden herleid voor Zuidplein. In deze paragraaf zijn de belangrijkste uitkomsten van de distributieve berekeningen gepresenteerd. Voor de gehanteerde aannames en berekeningen wordt verwezen naar bijlage 3.

Winkelcentrum Zuidplein beschikt in 2020, als de geplande uitbreiding van Zuidplein start, over een indicatieve marktruimte van maximaal 4.000 m² wvo in de dagelijkse sector. In Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro is sprake van een indicatieve marktruimte van respectievelijk 3.150 m² wvo en 4.500 m² wvo.

Tabel 5 Resumé indicatieve marktruimte reguliere detailhandel Zuidplein (in m² wvo, afgerond)

	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd & Electro	Totaal
DPO huidig	3.500	5.100	4.900	13.500
DPO 2020 ev	4.000	3.100	4.500	11.600

²³ De referentiecentra zijn andere planmatig ontwikkelde ondersteunende winkelcentra: Amsterdam Boven 't Y, Arnhem Kronenburg, Leidsenhage, In de Bogaard, Eindhoven Woensel, Utrecht Overvecht

Het programma omvat 5.000 m² wvo aan reguliere detailhandel. Daarnaast voorzien de plannen aan 2.000 m² wvo aan Grab & Go²⁴, hybride concepten²⁵, startende ondernemingen en specifieke winkels²⁶, welke niet concurreren met reguliere detailhandel en ook geen deel uitmaken van bovenstaande distributieve berekening. Zij voorzien in een zeer specifieke behoefte, gelieerd aan de OV-knoop en andere publieksvoorzieningen in Hart van Zuid.

De beoogde uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein past binnen de berekende indicatieve marktruimte. Het bestemmingsplan, het Prestatiegericht Programma van Eisen (PPE) en het regionaal beleid staat 7.000 m² wvo detailhandel toe. De huidige koopstromen rechtvaardigen ook een dergelijke toevoeging van winkelmeters.

2.4 Ruimtelijk-kwalitatieve toets

De uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein en de herontwikkeling van Hart van Zuid vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, door herstructurering en transformatie daarvan. Hart van Zuid is de meest logische plek in Rotterdam-Zuid voor versterking van de winkel- en andere stedelijke voorzieningen. Naast het omvangrijke winkelcentrum is (aansluitend op Zuidplein) een zwembad, een ziekenhuis, een theater, onderwijsinstellingen en Ahoy gelegen.

Juist door de combinatie van een krachtig winkelcentrum met andere (nieuwe) stedelijke functies kan Hart van Zuid verder uitgroeien tot een volwaardig 'nieuw centrum' voor Rotterdam en regio.

De toevoeging van een supermarkt in het discount segment vormt een waardevolle versterking van het huidige winkelaanbod, waar in het recente verleden de komst van winkelformules in het lagere segment een succes bleek.

Met de totale herontwikkeling van het gebied wordt tevens de ontsluiting aanzienlijk verbeterd.

- De herinrichting van de Gooilandsingel tot Centrale As, uitsluitend bedoeld voor voetgangers. Deze Centrale As vormt een rode loper op maaiveld tussen het Plein op Zuid en het Ahoyplein en zorgt ervoor dat de diverse publieke functies (Ahoy, Kunstenpand, congrescentrum, winkelcentrum, OV-knoop en zwembad) beter met elkaar zijn verbonden. Daarmee kunnen zij meer profiteren van elkaars nabijheid. Tegelijkertijd wordt de dominantie van het verkeer in Hart van Zuid teruggedrongen en komt er meer ruimte voor voetgangers. De beoogde toevoeging van 2.000 m² wvo aan Grab & Go, hybride concepten en specifieke winkels voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van de Gooilandsingel.
- Waar de Centrale As dient als belangrijkste noord-zuid looproute in Hart van Zuid, wordt eveneens de oost-west verbinding verbeterd. De hoofdentree tot het winkelcentrum en de OV-knoop bevindt zich in de toekomst aan de Centrale As. Via het winkelcentrum is een directe loopverbinding richting het Motorstraatgebied voorzien.

²⁴ Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel.

²⁵ Mengvormen van detailhandel met horeca en dienstverlening.

²⁶ Geënt op de specifieke stedelijke functies in Hart van Zuid, zoals Ahoy, het theater en het zwembad.

Nieuwe entree winkelcentrum en OV-knoop



Bron: Ballast Nedam, planboek Hart van Zuid

Voetgangersgebied Gooilandsingel



2.5 Conclusie

De bevindingen in dit hoofdstuk gepresenteerd, zijn afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Zie voor een toelichting op de ladder bijlage 1.

Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelareaal in Hart van Zuid?

De beoogde uitbreiding van het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod met in totaal *maximaal* circa 7.000 m² wvo voorziet in een actuele behoefte en is distributief verantwoord. Uit de kwantitatieve analyses in onderliggende studie blijkt dat winkelcentrum Zuidplein over ontwikkelingsmogelijkheden beschikt, van circa **3.500 m² wvo tot 4.000 m² wvo in de dagelijkse sector** en **10.000 m² wvo tot 7.600 m² wvo in de niet-dagelijkse**.

Een nadere vergelijking tussen winkelcentrum Zuidplein en andere grootschalige planmatige winkelcentra in Nederland toont aan dat Zuidplein over een beperkt supermarktaanbod beschikt. Niet alleen de omvang van het hele dagelijkse winkelaanbod is beperkt, vooral het supermarktaanbod blijft achter bij referentiecentra. Zo beschikken grote planmatige winkelcentra over minimaal twee supermarkten. Ook is veelal sprake van grote diversiteit aan supermarktsegmenten. Oftewel, de combinatie full service en (hard) discount supermarkt heeft zich in den lande al meerdere malen bewezen.

Tot slot zijn er diverse additionele (ruimtelijk-kwalitatieve) argumenten voor een versterking van het winkelaanbod in Hart van Zuid, zoals:

- Hart van Zuid de meest logische plek is in Rotterdam-Zuid voor versterking van het voorzieningenaanbod, niet alleen detailhandel maar (juist) ook vrije tijd, horeca, cultuur en bedrijvigheid.
- De groeiambities en focus op Hart van Zuid, verwoord in diverse beleidsnota's. Een dergelijke lijn betekent concentratie van (winkel)voorzieningen in meest kansrijke centra en ook sanering van perspectiefarme (delen van) winkelgebieden.
- Huidige retailontwikkelingen, die kansen bieden voor verdere versterking van juist de meest krachtige winkelgebieden van grotere steden, de (historische) binnensteden maar ook zogenaamde ‘nieuwe centra’ als Hart van Zuid en de Alexanderknoop.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Met de versterking van Zuidplein vindt een uitbreiding van het winkelaanbod plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Sterker nog, Zuidplein vormt een van de meest divers clusters van stedelijke voorzieningen in heel Nederland. Daarmee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

3 Effecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in aanvulling op de ladder voor duurzame verstedelijking tevens de vraag beantwoord wat de effecten zullen zijn op de bestaande winkelstructuur en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Rotterdam-Zuid en de regio.

3.1 Economische en ruimtelijke impuls

De ontwikkeling van een dergelijk (grootschalig) project zal een aanzienlijke economische impuls geven voor de gemeente, regio en provincie, onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten of maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de herontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten. Een eerste ruwe inschatting is dat het minimaal 300 tot 400 voltijdbanen betreft, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Ad 2. Structurele effecten: werkgelegenheid en maatschappelijke baten

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetimpuls is hiervoor maatgevend. Deze omzetimpuls is uiteraard sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. De beoogde uitbreiding van het winkelareaal genereert een omzetplus van € 36,8 miljoen op jaarbasis.²⁷

Dit levert een directe werkgelegenheid op van circa 130 arbeidsplaatsen²⁸ en ook nog circa 30 indirecte (bij toeleverende bedrijven) werkgelegenheid²⁹, **totaal circa 160**. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect is dus toe te schrijven aan de directe regio. Het project kan ook helpen om een aantal mensen eerder uit een werkloosheids- of armoedesituatie te helpen. Indien dat het geval is, kan dit als baat aan het project worden toegerekend³⁰. Er treedt nog een werkgelegenheidseffect op: een deel van de versterking betreft groei van banen aan de bovenkant van de arbeidsmarkt. Dit bevordert de doorstroming van werkzame personen op de arbeidsmarktladder. De doorstromers genieten de resterende tijd van hun werkzame

²⁷ Uitgaande van 2.000 m² wvo dagelijks, 3.000 m² wvo niet-dagelijks en 2.000 m² wvo Grab & Go, zie ook tabel 3. Vloerproductiviteit: € 7.310 voor Grab & Go en de dagelijkse sector en € 2.536 voor de niet-dagelijkse sector (op basis van HBD kengetallen).

²⁸ Uitgaande van een omzet per fte in Grab & Go en de dagelijkse sector van € 262.000, in de niet-dagelijkse sector van € 197.000 en in horeca en leisure eveneens van € 197.000 (bron: HBD omzetkengetallen detailhandel 2011).

²⁹ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

³⁰ In een MKBA kunnen we deze jaarlijkse baten meenemen voor een periode van 10 jaar omdat ervan uitgegaan mag worden dat ook zonder dit project deze mensen na verloop van tijd wel een baan zullen vinden.

leven een hoger inkomen. Dit alles komt uiteraard ook het ondernemerschap en de koopkracht in het gebied ten goede.

De gemeente Rotterdam schat dat alle fysieke ingrepen in Hart van Zuid structureel ruim 300 extra banen opleveren voor Zuid. Daarnaast ontwikkelt Ballast Nedam een sociaal programma. Het aanwezige talent op Zuid wordt beter benut in nauwe samenwerking met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Concreet betekent dit dat tientallen talentvolle, gemotiveerde jongeren kunnen deelnemen aan een programma waarin vakmanschap en ondernemerschap verder worden ontwikkeld. Via een meester/gezel systeem leren jongeren een ambachtelijk vak waarna ze in het gebied op weg worden geholpen met zelfstandig ondernemerschap. Tijdens de bouwperiode worden tientallen stageplekken ingevuld vanuit het gebied.

Ad 3. Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door het winkelaanbod meer te concentreren en elders enigszins te reduceren ontstaat meer evenwicht en een meer toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Voorwaarde hierbij is dat het onderscheidend karakter verder wordt geaccentueerd en Het Nieuwe Winkelen geïncorporeerd. Er ontstaan dan meer krachtige centra, leidend tot een verhoogde koopkrachtbinding en -toevloeiing binnen de gemeente en regio.
- **Versterking vestigingsklimaat** in de metropoolregio. Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het internationaal concurrentieprofiel.
- **Toeristisch-economisch profiel.** De opwaardering van het voorzieningenniveau draagt niet alleen positief bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en bewoners, maar trekt ook meer bezoekers en (verblijfs)toeristen aan. De regio wordt interessanter voor een kort meerdaags verblijf.
- **Impuls voor andere ondernemers.** Met de uitbreiding en verbreding van het aanbod boort Zuidplein, naast de bestaande klanten, een nieuwe klantenstroom aan. De lokale middenstand (denk aan winkeliers, brandstofverkooppunten, vrijetijdsactiviteiten en horeca) profiteert van de traffic die de nieuwe winkelformules genereren. Dit geldt in het bijzonder voor (commerciële) publieksfuncties in:
 - Winkelcentrum Zuidplein. Uit ervaring weten we dat een derde tot de helft van de bezoekers die primair voor de (nieuwe) winkels komen ook de andere winkels en publieksvoorzieningen aandoet. Daarnaast zal de consument waarschijnlijk ook frequenter komen als het winkelcentrum zich versterkt en zal het centrum zich (nog) steviger nestelen in de 'mental map' van de consument.
 - De belangrijkste aan- en afvoerroutes voor auto- en fietsverkeer. Het gaat hierbij om afgeleide omzet voor bijvoorbeeld brandstofverkooppunten, 'take away', fastfoodgelegenheden of grootschalige detailhandel. Dit effect is overigens minder groot dan voor de voorzieningen die op korte loopafstand zijn gelegen.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving en ver daarbuiten.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook letterlijk uit naar ver daarbuiten.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Behalve positieve economische en uitstralingseffecten zijn er ook enige verdringingseffecten te verwachten. De uiteindelijke invulling van winkelcentrum Zuidplein is bepalend voor de mate van verdringing. Hoe meer overlap (in functie, branche, metrage, formule, prijsstelling en doelgroep), des te groter het verdringingseffect.

In de effectenanalyse hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein met 2.000 m² wvo aan reguliere dagelijkse detailhandel en 3.000 m² wvo aan reguliere niet-dagelijkse detailhandel. Van de 2.000 m² wvo aan 'Grab & Go'³¹ – een mix van detailhandel, horeca en dienstverlening, met een sterke focus op de OV-reiziger, passanten en bezoekers aan andere functies – veronderstellen we dat deze niet direct concurreren met de reguliere detailhandel. De effecten van het Grab & Go aanbod op de reguliere detailhandel zijn dan ook te verwaarlozen.

Tabel 6 Indicatieve extra omzetclaim uitbreiding winkelcentrum Zuidplein, naar variant

	Uitbreiding (m ² wvo)	Indicatieve omzet (mln.)
Dagelijks	2.000	€ 14,6
Niet-dagelijks	3.000	€ 7,6
Totaal	5.000	€ 22,2

* Uitgaande dat het nieuwe winkelaanbod een vloerproductiviteit genereert van € 7.310,- per m² wvo in de dagelijkse sector en € 2.536,- per m² wvo in de niet-dagelijkse sector, op basis van HBD kengetallen, verdisconteerd over de huidige samenstelling van Zuidplein. Voorbeeld berekening: 2.000 m² wvo * € 7.310 = € 14,6 miljoen.

De omzetverdringing voor gevestigde winkels is afhankelijk van de omzetclaim van de uitbreiding van het winkelaanbod: We verwachten dat de uitbreiding van Zuidplein indicatief circa € 22,2 miljoen aan reguliere detailhandelsomzet oplevert.

Effecten in Rotterdam-Zuid

Een deel van de extra omzetclaim zal ten koste gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in Rotterdam-Zuid. Dit is het verdringingseffect. In de huidige situatie is respectievelijk circa 95% en 89% van de dagelijkse en niet-dagelijkse omzet van Zuidplein afkomstig uit het primaire en secundaire verzorgingsgebied (zie bijlage 6 voor een nadere toelichting). Voor het berekenen van het indicatieve verdringingseffect gaan we ervan uit eveneens maximaal 95% van de *extra* dagelijkse omzet en maximaal 89% van de *extra* niet-dagelijkse omzet afkomstig is uit het verzorgingsgebied. Het merendeel komt voor rekening van Rotterdam-Zuid. Vandaar dat in het vervolg van dit hoofdstuk de effecten op het gevestigde winkelaanbod in Rotterdam-Zuid centraal staan.

³¹ Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel. Grab & Go omvat niet alleen detailhandel, maar ook horeca. Dienstverlening en ambachten zijn eveneens denkbaar. In het bestemmingsplan is 2.000 m² wvo gereserveerd voor Grab & Go winkels.

In het meest extreme geval gaat de extra omzet in Zuidplein volledig ten koste van het gevestigde winkelaanbod in Rotterdam-Zuid. In onderstaande tabel is dit uitgedrukt als de maximale verdringing. Deze bedraagt 3,2% bij een uitbreiding 5.000 m² wvo aan reguliere detailhandel. Met andere woorden, de uitbreiding van Zuidplein zal het gevestigde winkelaanbod in Rotterdam-Zuid maximaal 3,2% aan omzet kosten. In werkelijkheid zal de verdringing echter lager uitvallen, wat is uitgedrukt als de verwachte verdringing³². Deze bedraagt 2,8% bij een uitbreiding met 5.000 m² wvo.

Tabel 7 Verdringingseffect in Rotterdam-Zuid

	Uitbreiding (in m ² wvo)	Omzetclaim (in mln.)	Verdringing	
			Verwacht*	Maximaal**
Programma	5.000	€ 22,2 mln.	2,8%	3,2%

* De extra omzetclaim gaat deels ten koste van het gevestigde winkelaanbod in Rotterdam-Zuid. Zie voetnoot 26

** De extra omzetclaim gaat volledig ten koste van het gevestigde winkelaanbod in Rotterdam-Zuid.

In de berekening van het verdringingseffect is geen rekening gehouden met het karakter en de functie van Zuidplein versus de andere winkelgebieden in Rotterdam-Zuid. Zuidplein heeft een wezenlijk ander profiel dan veel van de omliggende centra; het winkelaanbod richt zich nadrukkelijk op de recreatieve shopper, ook van buiten Rotterdam-Zuid. De omliggende centra zijn hoofdzakelijk geënt op de boodschappen (dagelijkse en frequent benodigde artikelen) voor inwoners uit Rotterdam-Zuid. In de nieuwe planopzet – in combinatie met de versterking van andere voorzieningen – wordt het verschil in functie met de omliggende centra verder benadrukt.

Effecten buiten Rotterdam-Zuid

Een deel van de huidige omzet van winkelcentrum Zuidplein is afkomstig uit de rest van Rotterdam en diverse gemeenten ten zuiden van Rotterdam. Ook deze gemeenten zullen effecten ondervinden. Deze zijn in absolute omzeterderving of leegstand echter zeer gering. Zo correspondeert een maximale verdringing van 2,6% in Strijen met een absolute omzeterderving van circa € 60.000,-. Zie ook bijlage 6.

Tabel 8 Verwachte en maximale verdringingseffect buiten Rotterdam-Zuid

	Verwacht*	Maximaal**
Rotterdam Zuid	2,8%	3,2%
Overig Rotterdam	0,1%	0,1%
Albrandswaard	0,7%	0,8%
Barendrecht	0,3%	0,4%
Binnenmaas	1,0%	1,2%
Cromstrijen	0,8%	1,2%
Dordrecht	0,1%	0,2%
Hendrik-Ido-Ambacht	0,5%	0,6%
Oud-Beijerland	0,3%	0,4%
Ridderkerk	0,2%	0,3%
Spijkensisse	0,2%	0,2%
Strijen	2,1%	2,6%

³² Bij de verwachte verdringing gaan we ervan uit dat niet 89%, maar 70% van de extra omzetclaim leidt tot verdringing in het verzorgingsgebied, vanwege de grotere aantrekkingskracht van het nieuwe winkelcentrum Zuidplein en de afgeleide bestedingen van extra bezoekers aan andere (publieks)functies in Hart van Zuid.

	Verwacht*	Maximaal***
--	-----------	-------------

Regionaal effect

Op de schaal van de regio's gelden de volgende verdringingseffecten:

- Rijnmond, 0,38% tot maximaal 0,43%.
- Zuid-Holland Zuid, 0,06% tot maximaal 0,08%.

Een dergelijk effect is niet waarneembaar.

3.3 Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Leegstand

De leegstand in winkelcentrum Zuidplein bevond zich in de periode sinds 2008 structureel op een laag niveau. Slechts incidenteel lag het leegstandspercentage hoger dan 7%, het huidige landelijke gemiddelde.

De herontwikkeling en uitbreiding van Zuidplein tot Hart van Zuid zal niet leiden tot een sterk oplopende leegstand. Sterker nog, de komst van een supermarkt in het discount segment zal de functie als dagelijks boodschappencentrum verder versterken, en daarmee tot grotere bezoekersaantallen en bestedingen leiden. Ook de bescheiden uitbreiding van het niet-dagelijkse winkelaanbod zal de positie van Zuidplein als regionaal koopcentrum verder versterken. Gezien de structureel lage leegstand is het niet reëel om te veronderstellen dat een beperkte uitbreiding zal leiden tot leegstand van niet-dagelijkse winkels elders in Zuidplein. Ook de komst/opwaardering van andere voorzieningen in Hart van Zuid, zoals het zwembad en theater, zullen de aantrekkingskracht van het centrum vergroten. Een clustering van functies vergroot de kans op combinatiebezoek, waardoor winkels kunnen profiteren van de aanwezigheid van diverse leisurevoorzieningen, en vice versa.

Gezien het verwachte verdringingseffect is het denkbaar dat gevestigde winkels en winkelgebieden gemiddeld een kleine terugloop in omzet ervaren als gevolg van een versterking van Zuidplein. De toevoeging van winkelmeters in Zuidplein leidt echter niet tot een één-op-één afname van winkelmeters elders. We gaan ervan uit dat de leegstand in Rotterdam-Zuid en omliggende gemeenten oploopt met de helft (50%) van de relatieve omzeterderving. Als gevolg van de toevoeging van winkelmeters in Zuidplein kan de leegstand oplopen. Onderstaande tabel toont de leegstandtoename als gevolg van het verwachte en maximale verdringingseffect uit tabel 6.

Tabel 9 leegstandtoename (in % en m² wvo) in Rotterdam -Zuid en omliggende gemeenten als gevolg van het verwachte en maximale verdringingseffect

	Verwacht effect			Maximale effect		
	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo
Rotterdam Zuid	2,8%	1,4%	1.814	3,2%	1,6%	2.082
Overig Rotterdam	0,1%	0,1%	293	0,1%	0,1%	360
Albrandswaard	0,7%	0,3%	58	0,8%	0,4%	71

	Verwacht effect			Maximale effect		
	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo
Barendrecht	0,3%	0,1%	65	0,7%	0,2%	80
Binnenmaas	1,0%	0,5%	63	0,7%	0,3%	67
Cromstrijen	0,8%	0,4%	13	1,2%	0,6%	79
Dordrecht	0,1%	0,1%	39	3,7%	1,9%	55
Hendrik-Ido-Ambacht	0,5%	0,2%	16	0,3%	0,2%	29
Oud-Beijerland	0,3%	0,2%	34	0,4%	0,2%	43
Ridderkerk	0,2%	0,1%	23	0,2%	0,1%	35
Spijkenisse	0,2%	0,1%	28	1,0%	0,5%	17
Strijen	2,1%	1,0%	18	2,6%	1,3%	23
	0,6%	0,3%	2.464	0,7%	0,3%	2.890

Mogelijke uitval betreft vooral de nu al matig functionerende winkels op huidige kwetsbare locaties in de nabijheid van Zuidplein. Dit betreft hoofdzakelijk de grote hoeveelheid verspreide winkels in Rotterdam-Zuid (in de huidige situatie circa 350 winkels en 67.000 m² wvo, oftewel respectievelijk 37% en 31% van de totale winkelvoorraad). Deze staan in de huidige situatie reeds onder druk, getuige de grote leegstand onder verspreide winkels. Ook in sommige buurtstrips staat de winkelfunctie reeds onder druk. Dit is een autonoom proces, dat door verdere versterking van Zuidplein zal worden versneld. Enige transformatie van het aantal winkels en buurtstrips lijkt onafwendbaar. Dit is niet alleen het gevolg van de ontwikkelingen in Zuidplein, maar meer een landelijke trend waarbij aan de onderkant van de winkelhiërarchie uitval plaatsvindt. De gemeente Rotterdam is zich ervan bewust dat de detailhandel in Rotterdam-Zuid (en andere delen van de stad) voor een transformatieopgave staat. Toekomstbestendige winkelgebieden zullen niet of nauwelijks geraakt worden door de versterking van Zuidplein. Het functioneren van op korte afstand van Zuidplein gelegen gebieden als Carnisse Driehoek, Slinge en de Boulevard op Zuid komt niet in het gedrang door de versterking van winkelcentrum Zuidplein.

Het effect in termen van leegstand in andere gemeenten in het verzorgingsgebied is zeer beperkt; hooguit 20% van de verwachte toename van leegstand vindt plaats in gemeenten ten zuiden van Rotterdam. In het merendeel van de gemeenten blijft de groei van winkelleegstand beperkt tot minder dan 200 m² wvo (een vestigingspunt of minder).

Uitval van winkelmeters impliceert ook een uitval van arbeidsplaatsen. Zo leidt een uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein naar verwachting niet alleen tot groei van arbeidsplaatsen in Zuidplein, maar tegelijkertijd tot afname elders. Een ruwe inschatting is dat het enkele tientallen arbeidsplaatsen betreft.

De autonome effecten van internet, vergrijzing en de bevolkingsontwikkeling zijn meegenomen in de distributieve berekeningen. Deze effecten zijn overigens groter dan het verwachte verdringingseffect van 1,4% wat we becijferen voor de niet-dagelijkse detailhandel in Rotterdam-Zuid (zie bijlage 6).

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Met de herontwikkeling en uitbreiding van Zuidplein wordt zowel de lokale als de regionale consument beter bediend. Uit de benchmarkanalyse bleek dat het supermarktaanbod, en daarmee de dagelijkse sector, relatief beperkt is in vergelijking met andere grootschalige planmatige winkelcentra in Nederland. Waar Zuidplein over slechts een supermarkt beschikt (Albert Heijn), tellen alle vergelijkbare centra minimaal twee supermarkten. Daarbij is tevens sprake van een grote diversiteit in het supermarktsegment. Een deel van het dagelijkse winkelaanbod wordt aangewend om de huidige grote aantallen OV-reizigers – Zuidplein beschikt over een druk bus- en metrostation – beter te bedienen. Een landelijke trend die zich al jaren aftekent is de sterke groei van winkels op OV-knooppunten, met een focus op to-go winkels.

Maar niet alleen de (toekomstige) consumentenbehoefte staat centraal bij de herontwikkeling van Zuidplein, ook behoeften van retailers en andere ondernemers, evenals de ruimtelijke kwaliteit staan centraal.

Geen duurzame ontwricting

Van een structuurverstorende werking of ‘duurzame ontwricting’ zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de beperkte uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Zuidplein (zowel ten behoeve van optimalisatie van bestaande aanbieders als de toetreding van een supermarkt in het discount segment) en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwricting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.

3.4 Conclusies

Een eerste ruwe inschatting is dat de uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein structureel 160 voltijdbanen oplevert, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Hoewel het initiatief distributief verantwoord is en de economische bijdrage per saldo positief is, zal er ook mogelijk sprake zijn van enige verdringing. Geprojecteerd op het totale winkelaanbod in Rotterdam-Zuid gaat het om een verdringingseffect van 2,8% tot 3,2%, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het programma.

Effecten op leegstand

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een indicatieve omzetverdringing 2,8% tot 3,2% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van circa 1.800 m² wvo tot maximaal 2.100 m² wvo in Rotterdam-Zuid. Dit kan in de praktijk resulteren in de sluiting van enkele winkels. Dit zullen vooral de matig functionerende winkels zijn, in de meest kwetsbare delen van Rotterdam-Zuid. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen zonder de uitbreiding van Zuidplein. Hooguit kan de

versterking van Zuidplein dat autonome proces versnellen. De ontwikkeling leidt niet tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Voor de gemeenten en aankoopplaatsen buiten Rotterdam-Zuid zijn de omzeteffecten en effecten op leegstand in absolute termen gering.

Aspect 'duurzame ontwricting'

Van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwricting' zal geen sprake zijn. Met de beperkte uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Zuidplein (zowel ten behoeve van optimalisatie van bestaande aanbieders als de toetreding van een supermarkt in het discount segment) en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwricting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.

Het alternatieve nulscenario ('niets doen') is weinig aantrekkelijk

Het alternatieve nulscenario ('niets doen') is overigens weinig aantrekkelijk. In dat geval blijven investeringen in de detailhandel in Hart van Zuid uit, waardoor de consument voor winkelen meer gaat uitwijken en de klandizie afneemt. Ook zal de positieve wisselwerking met vrije tijdsvoorzieningen, horeca, cultuur en bedrijvigheid niet uit de verf komt. Met een verschraling van het voorzieningenniveau is noch Hart van zuid, noch Rotterdam-Zuid, noch de voorzieningenstructuur in de gemeente en de regio gebaat.

Gezamenlijke inspanning verdere ontwikkeling winkelcentrum Zuidplein

Bureau Stedelijke Planning heeft gesprekken gevoerd met eigenaren van winkelcentrum Zuidplein (de VvE), de gemeente Rotterdam, de provincie Zuid-Holland en Ballast Nedam. Al deze partijen willen zich maximaal en gezamenlijk inspannen om winkelcentrum Zuidplein verder te versterken. Daarbij zijn diverse suggesties gedaan, die door partijen veelal worden onderschreven. Zie hiervoor de laatste bijlage.

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking en jurisprudentie

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een **actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte** aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen **binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio**, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een **locatie buiten bestaand stedelijk gebied** gezocht te worden die **multimodaal ontsloten** is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

N.B.: Op 1 juli 2014 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een aanvulling op artikel 3.1.6, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Met de wijziging wordt beoogd te voorkomen dat toepassing van de ladder in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. De wijziging houdt in dat een onderzoek naar de actuele regionale behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de praktijk speelt dit vooral bij detailhandelsontwikkelingen.

Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen. De toelichting op de verordening is op dit punt aangevuld.

Jurisprudentie

Van belang zijn:

- Een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord (zaaknr. 201200385/1/T1/R2) in december 2012 en daarop volgende uitspraken. Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve *gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat*.
- Het aspect van *duurzame ontwricting* (onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame ontwricting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen.

Bijlage 2: Beleidskader

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

Tot en met 18 februari 2014 lagen de ontwerpen van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland ter inzage. Deze instrumenten komen in de plaats van de huidige Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en het provinciaal Verkeer- en vervoersplan. Provinciale Staten heeft de nieuwe Visie, Verordening en de Programma's op 9 juli 2014 vastgesteld.

De provincie heeft de taak om op (boven)regionaal niveau te sturen op de inrichting en de ruimtelijke kwaliteit van verschillende functies over de schaarse ruimte in Zuid-Holland. Hiermee werkt zij aan een aantrekkelijke leefomgeving en goede internationale concurrentiepositie. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij de (her)programmering van en planologische borging van wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel stuurt de provincie op:

- Het consequent toepassen van de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon-, werk- en voorzieningenlocaties te verantwoorden.
- Regionale visies op te stellen door de samenwerkende gemeenten. Deze regionale visies zijn afgestemd op de behoefteramingen die door de provincie zijn vastgesteld. De regionale visies worden periodiek (voor wonen drie jaarlijks) geactualiseerd op basis van kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen in de behoefteraming. Bij een verschil tussen het Programma Ruimte en de regionale visie, is het Programma Ruimte leidend.
- Sterke en complementaire centra en ontwikkelingslocaties bij knooppunten binnen de stedelijke agglomeratie. Nieuwe investeringen in gebiedsontwikkeling, mobiliteit en infrastructuur worden zo veel mogelijk geconcentreerd. Nieuwe bovenregionale voorzieningen (zoals bovenregionale ziekenhuizen, opleidingscentra en culturele voorzieningen) wil de provincie concentreren op locaties die verschillende voordelen combineren: de te bereiken schaalvoordelen, de bijdrage aan de vitaliteit van de gebieden en het benutten van de capaciteit op het mobiliteitsnetwerk.

Detailhandel

Voor kantoren en detailhandel voert de provincie een selectief locatiebeleid. Het selectieve locatiebeleid voor winkelcentra en grootschalige detailhandelsvestigingen is beschreven onder het algemene detailhandelsbeleid in paragraaf 2.2.1 ('Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte'). Het provinciale detailhandelsbeleid is er enerzijds op gericht om de hoofdstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen.

Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector.

De hoofdstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma Ruimte. Daarin is (paragraaf 2.3.4 Detailhandel bundelen binnen de provinciale hoofdstructuur detailhandel) onderscheid gemaakt in ‘te ontwikkelen centra’, ‘te optimaliseren centra’ en ‘overige aankoopplaatsen’. Winkelcentrum Zuidplein behoort tot de groep ‘te ontwikkelen centra’.

Door de opkomst van internetwinkelen en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Uitbreiding van het winkelareaal is hoofdzakelijk nog aan de orde binnen de ‘te ontwikkelen centra’. In deze verordening is verder bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden en de centra van steden, dorpen en wijken.

Voor de categorie “te ontwikkelen centra” binnen de hoofdstructuur wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren en bereikbaarheid en imago/beleving. Onder voorwaarde van het toepassen van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, kan voor deze categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal. Het gaat om de volgende locaties:

- Internationale centra: Den Haag centrum en Rotterdam centrum;
- Nieuwe centra: Zoetermeer Stadshart, Rijswijk in de Bogaard, Rotterdam Alexandrium I, **Rotterdam-Zuidplein** en Leidschendam Leidsenhage;
- Historische binnensteden: Leiden, Delft, Dordrecht en Gouda.

Beleid Detailhandelsstructuur Stadsregio Rotterdam (2012)

De regio Rotterdam kiest in haar detailhandelsbeleid voor versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. In het beleid is als uitgangspunt genomen dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. De bestaande winkelgebieden hebben daarmee beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren.

Het beleid benoemt de structuurbepalende, perspectiefrijke winkelgebieden in de stadsregio Rotterdam. Daarbij ligt de focus op winkelgebieden met een bovenlokale functie. De verantwoordelijkheid voor winkelgebieden op wijk- en buurtniveau wordt overgelaten aan de lokale overheden.

De regio is gebaat bij het ontwikkelen van verschillende, elkaar aanvullende, winkelgebieden met een eigen identiteit. Niet elk winkelgebied kan hetzelfde bieden. Concurrentie scherpt de profilering van winkelgebieden. Teveel van hetzelfde maakt vooral zwakker en kopieergedrag kan leiden tot identiteitsverlies. Dit impliceert dat voor de winkelgebieden duidelijk moet zijn wat wel en niet passend aanbod is. In het beleid zijn structuurbepalende winkelgebieden ten opzichte van elkaar gepositioneerd om de consument optimaal te kunnen bedienen van goed winkelaanbod en een duurzame verzorgingsstructuur te behouden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bovenregionaal, regionaal, lokaal verzorgende centra,

stadsdeelcentra, perifere en grootschalige concentraties. De binnenstad van Rotterdam is het enige bovenregionaal verzorgende centrum in de stadsregio. Daaronder zijn zeven regionaal verzorgende centra aangewezen, waaronder Zuidplein.

Regionaal verzorgende centra

Specifiek voor de regionaal verzorgende centra stelt het regionale detailhandelsbeleid het volgende: “De regionaal verzorgende centra beschikken over een aanbod dat gemengd is, maar minder breed en diep dan in de Rotterdamse binnenstad. Het accent ligt op aanbod in het prijsvriendelijke tot middensegment. Gespecialiseerd aanbod in het hogere segment is niet of nauwelijks aanwezig [...]. Uitgangspunt is het op peil houden van de regionaal verzorgende centra. Dynamiek moet kunnen worden gefaciliteerd, maar ontwikkelingen dienen te passen binnen het profiel van deze centra. De rol in de detailhandelsstructuur ten opzichte van het centrum van Rotterdam en het lagere schaalniveau (lokaal verzorgend, perifere locaties) mag met het oog op een goede consumentenverzorging niet worden verstoord”.

Voor de beoordeling van eventuele initiatieven ter versterking van regionale centra biedt het beleid de volgende aanbevelingen:

- De plannen moeten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijk functionele samenhang in het betreffende centrumgebied.
- Grote kwantitatieve uitbreidingen zijn over het algemeen niet aan de orde, het komt aan op initiatieven die de positie van het centrum, gericht op de consumentendoelgroepen, versterken. Kwaliteitsimpulsen zijn daarbij bepalend.
- Regionaal verzorgende centra huisvesten geen brandstores die op zoek zijn naar een centrumlocatie en die momenteel nog niet in de regio gevestigd zijn. Ook hoogwaardig gespecialiseerd aanbod met een bovenregionaal verzorgingsbereik richt zich veelal niet op deze vestigingsplaatsen.

Gemeente Rotterdam

De Binnenstad is het hoofdwinkelcentrum met een regionale en landelijke functie. Er is een breed aanbod dat sterk gericht is op recreatief winkelen. Een levendige omgeving en een mix van functies in een compact gebied staat daarbij centraal. De opgave is om de Binnenstad blijvend te vernieuwen door in te spelen op de dynamiek, zowel qua omvang als op het onderscheidend vermogen. Deze functie mag niet aangetast worden door winkelgebieden in andere delen van Rotterdam.

Naast de Binnenstad trekken ook regionale stadsdeelcentra als Alexandrium en Zuidplein consumenten naar Rotterdam. Het niveau van deze centra moet daarbij zoveel mogelijk complementair zijn aan het aanbod, uitstraling en niveau van de binnenstad. Dit moet geen extra concurrentie opleveren, maar juist aanvullend zijn op het aanbod en functie van de Binnenstad. Dit gaat ook op voor ontwikkelingen van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV). Binnen de functie die het Alexandrium en Zuidplein hebben blijft het ook voor de toekomst belangrijk dat deze gebieden zich ten gunste van de consument blijven doorontwikkelen. De manier waarop zich dat uit zal echter kleiner zijn dan de Binnenstad.

Het Zuidplein is het belangrijkste winkelcentrum van Rotterdam-Zuid. Ook in de toekomst zal dit grote stadsdeelcentrum deze positie in blijven nemen. De locatie

heeft het, door de combinatie van het winkelcentrum met bijvoorbeeld theater, scholen en zorginstellingen, in zich om uit te groeien tot een volwaardig centrum voor Rotterdam. Voor het winkelcentrum Zuidplein ligt de kracht in de concentratie en compleetheid van het aanbod, in combinatie met de goede bereikbaarheid. Vasthouden van deze kwaliteiten en kwaliteitsverbetering van het aanbod en de winkelbeleving kunnen het Zuidplein verder versterken.

Bijlage 3: Distributieve berekening Zuidplein

Dagelijkse sector

De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Een primair draagvlak van 197.921 inwoners, zijnde het inwoneraantal in Rotterdam-Zuid op 1 april 2015.³³ Volgens prognoses van de gemeente uit 2012 telt Rotterdam Zuid in 2020 circa 201.000 inwoners.³⁴ Op basis van de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling tussen 2012 en 2015 is die prognose naar beneden bijgesteld, resulterend in circa 199.265 inwoners.
- Een gemiddeld bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van € 2.387,- per inwoner per jaar, excl. BTW³⁵ (HBD 2013, inclusief een toename van de bestedingen aan dagelijkse artikelen (+2%) die het HBD heeft berekend sinds de meest recente kengetallen). Een vermenigvuldiging van het inwoneraantal met het gemiddelde bestedingsbedrag leidt tot het bestedingspotentieel. Dit potentieel is gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Rotterdam-Zuid, waarbij een elasticiteit is gehanteerd van 25%. Oftewel: het inkomen in Rotterdam ligt 22% onder het landelijke gemiddelde, waardoor het bestedingspotentieel met circa 5,5% is verlaagd. Naar de toekomst toe wordt verwacht dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen minimaal gelijk blijven en waarschijnlijk licht zullen groeien. Aan de andere kant zal het internetaandeel ook in de dagelijkse sector groeien, al blijft het naar verwachting beperkt. Richting 2020 veronderstellen we dat de gemiddelde besteding per inwoner *per saldo* gelijk blijft, als gevolg van deze beide ontwikkelingen.
- Een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 16%, en een koopkrachttoevloeiing van 13%, gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2011.
- Een gemiddelde benodigde vloerproductiviteit van € 6.745,- per m² wvo per jaar (excl. BTW) in de dagelijkse sector zoals deze in Zuidplein is samengesteld (vloerproductiviteiten voor branches in de dagelijkse sector op basis van HBD, bewerking Bureau Stedelijke Planning).
- Een gevestigd aanbod van 6.286 m² wvo in de dagelijkse sector (Locatus Verkooppunt Verkenner).

	Huidige situatie	Situatie 2020
Inwoners	197.921	199.265
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 2.387	€ 2.387
Bestedingspotentieel in € mln	€ 472	€ 476
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 447	€ 450
Koopkrachtbinding (KSO)	16%	16%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 71	€ 72
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	13%	13%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 11	€ 11
Totale bestedingen in € mln	€ 83	€ 83
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (HBD)	€ 6.745	€ 6.745
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 13.129	€ 13.218
Haalbaar aanbod in m ² wvo	12.236	12.319

³³ Bron: Gemeente Rotterdam, Bevolkingsmonitor april 2015

³⁴ rotterdam.buurtmonitor.nl

³⁵ Ook alle overige economische (ken)getallen in dit rapport zijn exclusief BTW

	Huidige situatie	Situatie 2020
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	6.286	6.286
	5.950	6.033

De distributieve berekening resulteert in een indicatieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector van ruim 5.900 m² wvo in de huidige situatie tot ruim 6.000 m² wvo in 2020. Het huidige aanbod omvat 6.286 m² wvo. Dit impliceert dat in winkelcentrum Zuidplein ruimte is voor (bijna) een verdubbeling van het dagelijkse winkelaanbod. De gerealiseerde vloerproductiviteit van € 13.129 lijkt aan de hoge kant (bron: KSO2011). De grootste aanbieder Albert Heijn presteert namelijk naar verluidt niet meer dan redelijk. Dirk van den Broek sluit naar verwachting goed aan bij het profiel van de inwoner en bezoeker, maar zal het gemiddelde niet zo fors omhoog trekken. Dit overwegende achten we het waarschijnlijker dat de indicatieve marktruimte eerder in de buurt ligt van de **3.500 tot 4.000 m² wvo** in respectievelijk de huidige situatie en 2020.

De uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod zal voornamelijk plaatsvinden in complementair aanbod. Zo voorziet men in Zuidplein de toevoeging van een discount supermarkt, wat de keuzemogelijkheden voor consumenten aanzienlijk verbreedt. Daarnaast wordt de reeds gevestigde Albert Heijn uitgebreid. Hierdoor wordt niet alleen de bestaande klant beter bediend, maar zal Zuidplein ook deels een nieuwe klantenstroom aanboren, die in de huidige situatie naar elders uitwijkt voor de dagelijkse boodschappen. Daarmee stijgt de koopkrachtbinding en/of -toevloeiing. Ter illustratie: indien we in de distributieve berekening uitgaan van een koopkrachtbinding van 17% in plaats van 16% (en een gelijkblijvende absolute koopkrachtoevloeiing) neemt de indicatieve uitbreidingsruimte toe met circa 750 m² wvo.

- Van groot belang is het feit dat in de negatieve distributieve berekening voor Rotterdam-Zuid de positieve resultaten voor Zuidplein verdisconteerd zijn. De uitzonderlijk hoge vloerproductiviteit in de dagelijkse sector mag dan gevoelsmatig niet (helemaal) kloppen, de berekeningen tonen wel aan dat er een groot verschil bestaat in functioneren tussen het dagelijkse aanbod in winkelcentrum Zuidplein en de rest van Rotterdam-Zuid.

Niet-dagelijkse sector – Mode & Luxe

De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Een primair draagvlak van 197.921 inwoners, zijnde het inwoneraantal in Rotterdam-Zuid op 1 april 2015.³⁶ Volgens prognoses van de gemeente uit 2012 telt Rotterdam Zuid in 2020 circa 201.000 inwoners.³⁷ Op basis van de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling tussen 2012 en 2015 is die prognose naar beneden bijgesteld, resulterend in circa 199.265 inwoners.
- Een gemiddeld bestedingsbedrag in Mode & Luxe van € 912,- per inwoner per jaar in de huidige situatie en € 866,- in 2020, excl. BTW³⁸. Cijfers zijn gebaseerd op kengetallen van het HBD, inclusief een afname van de bestedingen aan Mode & Luxe

³⁶ Bron: Gemeente Rotterdam, Bevolkingsmonitor april 2015

³⁷ rotterdam.buurtmonitor.nl

³⁸ Ook alle overige economische (ken)getallen in dit rapport zijn exclusief BTW

(-3%) die het HBD heeft berekend sinds de meest recente kengetallen). Een vermenigvuldiging van het inwoneraantal met het gemiddelde bestedingsbedrag leidt tot het bestedingspotentieel. Dit potentieel is gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Rotterdam-Zuid, waarbij een elasticiteit is gehanteerd van 50%. Oftewel: het inkomen in Rotterdam ligt 22% onder het landelijke gemiddelde, waardoor het bestedingspotentieel met circa 11% is verlaagd. In de toekomst zal het internetaandeel in Mode & Luxe verder groeien. In de distributieve berekening voor 2020 ligt de gemiddelde besteding per inwoner daarom 5% lager dan in de huidige situatie.

- Een koopkrachtbinding van 40%, en een koopkrachttoevloeiing van 45%. Dit ligt hoger dan de gemeten koopstromen in 2011 (29% binding en 44% toevloeiing). Sindsdien is namelijk het aanbod in Mode & Luxe aanzienlijk versterkt, van 28.000 m² wvo naar circa 40.000 m² wvo (met als laatste grote toetreding de Primark in 2014). Als gevolg van deze aanbodgroei zullen ook de binding en toevloeiing zijn veranderd. Ervan uitgaande dat de kooporiëntaties zich in lijn met de versterking van het aanbod hebben ontwikkeld resulteren een binding en toevloeiing van respectievelijk 40% en 45%.³⁹
- Een gemiddelde benodigde vloerproductiviteit van € 2.635,- per m² wvo per jaar (excl. BTW) in Mode & Luxe, zoals deze in Zuidplein is samengesteld (vloerproductiviteiten voor branches in de dagelijkse sector op basis van HBD, bewerking Bureau Stedelijke Planning).
- Een gevestigd aanbod van 39.313 m² wvo (Locatus Verkooppunt Verkenner).

	Huidige situatie	Situatie 2020
Inwoners	197.921	199.265
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 912	€ 866
Bestedingspotentieel in € mln	€ 181	€ 173
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 161	€ 154
Koopkrachtbinding (KSO)	40%	40%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 64	€ 62
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	45%	45%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 53	€ 50
Totale bestedingen in € mln	€ 117	€ 112
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (HBD)	€ 2.635	€ 2.635
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 2.955	€ 2.825
Haalbaar aanbod in m ² wvo	44.426	42.471
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	39.313	39.313
	5.113	3.158

De distributieve berekening resulteert in een indicatieve uitbreidingsruimte in Mode & Luxe van circa 5.100 m² wvo in de huidige situatie en circa 3.150 m² wvo in 2020. De terugloop van de indicatieve uitbreidingsruimte is verklaarbaar door het lagere gemiddelde bestedingscijfer anno 2020. Het huidige aanbod omvat circa 39.300 m² wvo.

³⁹ Hiervoor is indicatieve omzet die het recent gevestigde winkelaanbod genereert leidend. We verwachten dat 8.000 m² wvo een gemiddelde vloerproductiviteit kent van € 2.630,- per m² wvo, op basis van landelijke kengetallen. Dat resulteert in een indicatieve omzet van € 18 miljoen op jaarbasis. Van Primark verwachten we dat deze een aanzienlijk hogere vloerproductiviteit genereert, als gevolg van de grote populariteit van de formule. Indicatief resulteert dit in een jaaromzet van € 14,2 miljoen, samen € 32,2 miljoen. We gaan ervan uit dat de herkomst van deze omzet ongeveer 50-50 is verdeeld over het primaire verzorgingsgebied Rotterdam Zuid (koopkrachtbinding) en het secundaire verzorgingsgebied (koopkrachttoevloeiing).

Niet-dagelijkse sector – Vrije Tijd & Electro

De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Een primair draagvlak van 197.921 inwoners, zijnde het inwoneraantal in Rotterdam-Zuid op 1 april 2015.⁴⁰ Volgens prognoses van de gemeente uit 2012 telt Rotterdam Zuid in 2020 circa 201.000 inwoners.⁴¹ Op basis van de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling tussen 2012 en 2015 is die prognose naar beneden bijgesteld, resulterend in circa 199.265 inwoners.
- Een gemiddeld bestedingsbedrag in Mode & Luxe van € 428,- per inwoner per jaar in de huidige situatie en € 407,- in 2020, excl. BTW⁴². Cijfers zijn gebaseerd op kengetallen van het HBD, inclusief een afname van de bestedingen aan Vrije Tijd & Electro (-5%) die het HBD heeft berekend sinds de meest recente kengetallen). Een vermenigvuldiging van het inwoneraantal met het gemiddelde bestedingsbedrag leidt tot het bestedingspotentieel. Dit potentieel is gecorrigeerd voor het inkomensniveau in Rotterdam-Zuid, waarbij een elasticiteit is gehanteerd van 50%. Oftewel: het inkomen in Rotterdam ligt 22% onder het landelijke gemiddelde, waardoor het bestedingspotentieel met circa 11% is verlaagd. In de toekomst zal het internetaandeel in Vrije Tijd & Electro verder groeien. In de distributieve berekening voor 2020 ligt de gemiddelde besteding per inwoner daarom 5% lager dan in de huidige situatie.
- Een koopkrachtbinding van 14%, en een koopkrachttoevloeiing van 42%. Dit ligt lager dan de gemeten koopstromen in 2011 (27% binding en 42% toevloeiing⁴³). Sindsdien is namelijk het aanbod in Vrije Tijd & Electro aanzienlijk afgenomen, van circa 10.000 m² wvo naar 2.667 m² wvo. Grote formules als Saturn, It's XXL en Perry Sport sloten de afgelopen jaren hun deuren. Als gevolg van deze aanbodafname zullen ook de binding en toevloeiing zijn veranderd. Ervan uitgaande dat de kooporiëntaties zich in lijn met de afname van het aanbod hebben ontwikkeld resulteren een binding en toevloeiing van respectievelijk ongeveer 14% en 42%.⁴⁴
- Een gemiddelde benodigde vloerproductiviteit van € 2.425,- per m² wvo per jaar (excl. BTW) in Vrije Tijd & Electro, zoals deze in Zuidplein is samengesteld (vloerproductiviteiten voor branches in de dagelijkse sector op basis van HBD, bewerking Bureau Stedelijke Planning).
- Een gevestigd aanbod van 2.667 m² wvo (Locatus Verkooppunt Verkenner).

⁴⁰ Bron: Gemeente Rotterdam, Bevolkingsmonitor april 2015

⁴¹ rotterdam.buurtmonitor.nl

⁴² Ook alle overige economische (ken)getallen in dit rapport zijn exclusief BTW

⁴³ De toevloeiing is in procentuele zin gelijk gehouden, maar ligt absoluut (in €) veel lager vanwege de lagere koopkrachtbinding. De omzettoevloeiing is het deel van de totale omzet wat van buiten het primaire verzorgingsgebied afkomstig is. Hoe lager de binding (de omzet uit het primaire verzorgingsgebied, in € en als % van het totale bestedingspotentieel in het verzorgingsgebied), des te lager is absolute (€) toevloeiing.

⁴⁴ Hiervoor is indicatieve omzet die het voormalige winkelaanbod genereerde leidend. Er is sprake van een afname van circa 7.300 m² wvo. Vermenigvuldigd met een gemiddelde vloerproductiviteit van € 2.425,- per m² wvo resulteert dit in een indicatieve omzet van € 17,7 miljoen op jaarbasis. We gaan ervan uit dat de herkomst van deze omzet ongeveer 50-50 was verdeeld over het primaire verzorgingsgebied Rotterdam Zuid (koopkrachtbinding) en het secundaire verzorgingsgebied (koopkrachttoevloeiing).

	Huidige situatie	Situatie 2020
Inwoners	197.921	199.265
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 428	€ 407
Bestedingspotentieel in € mln	€ 85	€ 81
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 76	€ 72
Koopkrachtbinding (KSO)	14%	14%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 11	€ 10
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	42%	42%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 8	€ 7
Totale bestedingen in € mln	€ 18	€ 17
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (HBD)	€ 2.425	€ 2.425
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.837	€ 6.545
Haalbaar aanbod in m ² wvo	7.519	7.199
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	2.667	2.667
	4.852	4.532

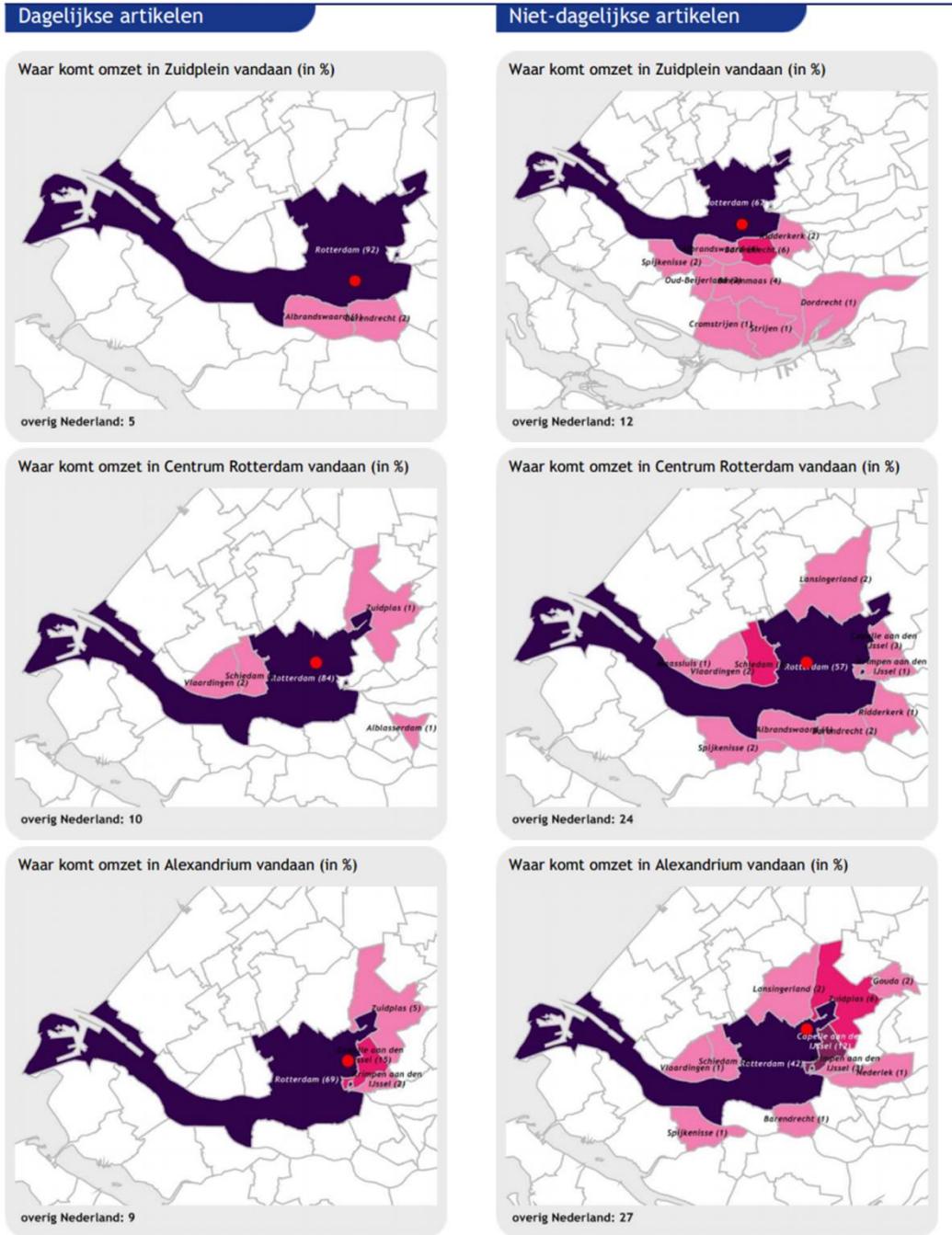
De distributieve berekening resulteert in een indicatieve uitbreidingsruimte in Vrije Tijd & Electro van circa 4.850 m² wvo in de huidige situatie en circa 4.500 m² wvo in 2020. De terugloop van de indicatieve uitbreidingsruimte is verklaarbaar door het lagere gemiddelde bestedingscijfer anno 2020. Het huidige aanbod omvat circa 2.667 m² wvo.

Nuanceringen

- Met de opening van Primark in het voormalige Saturn-pand is de **leegstand** in Zuidplein aanzienlijk teruggelopen. De leegstand bevond zich reeds structureel op een niet onaanvaardbaar niveau (vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde). De indicatieve marktruimte biedt voldoende mogelijkheden om naast de beoogde uitbreiding ook de resterende leegstand in te vullen.
- Verwacht mag worden dat de uitbreiding van Zuidplein, net als aanbodveranderingen in Mode & Luxe en Vrije Tijd & Electro, op haar beurt eveneens leidt tot wijzigingen in de lokale en regionale **kooporiëntaties**. Indien sprake is van een versterking van het winkelaanbod in kwantitatieve (winkelometers) en kwalitatieve (complementair aan het gevestigde aanbod) zin, dan is het aannemelijk dat koopkrachtbinding en/of toevloeiing in positieve zin veranderen. Met andere woorden: aanbod *kan* vraag creëren.

Bijlage 4: Verzorgingsgebieden regionale winkelcentra in Rotterdam

Omzetherkomst Zuidplein, Centrum Rotterdam en Alexandrium (in% van de omzet)



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011

Bijlage 5: Richtbeeld toekomstig profiel regionaal verzorgend centrum Zuidplein

Richtbeeld toekomstig profiel regionaal verzorgend centrum	
Verzorgingscategorie	Regionaal verzorgend centrum
Type voorzieningen	<p>Ontmoetingsplek met een mix van functies. Gemengd, maar minder gevarieerd aanbod ten opzichte van het centrum van Rotterdam. Gespecialiseerde keuzewinkels, vooral in de hogere segmenten, niet of nauwelijks aanwezig. Ook geschikt voor het doen van boodschappen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accent historische binnensteden: versterken recreatieve functie met bijzonder en bij de identiteit passend aanbod • Accent planmatig ontwikkelde centra: doelgericht en efficiënt, gericht op gemak
Locatiekenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Algemeen: centrumlocatie met goede bereikbaarheid met de auto en het OV en goede parkeerfaciliteiten (kwantitatief en kwalitatief) • Accent historische binnensteden: (gedeeltelijk) historische structuur, compact en overzichtelijk kernwinkelgebied met daaromheen evt. dwaalmilieu • Accent planmatig ontwikkelde centra: Compact en overzichtelijk, geen dwaalmilieu, onderscheidend ten opzichte van de binnenstad dankzij het efficiënt-recreatieve karakter
Dagelijks aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsdeel gericht aanbod, afgestemd op perspectiefrijk wijkaanbod • Meervoudig en complementair supermarktaanbod van moderne omvang
Niet-dagelijks aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Compleet, breed en gevarieerd aanbod, voornamelijk in het midden- en lagere segment • Nadruk op modisch aanbod, huishoudelijke- en luxe artikelen, bloemen en planten, media en bruin- en witgoed. • Hoge filialiseringsgraad
Overige functies	<ul style="list-style-type: none"> • In de historische binnensteden meer ruimte voor andersoortige functies naast detailhandel (horeca, leisure en dienstverlening) • In planmatig ontwikkelde winkelcentra zijn overige functies winkelondersteunend van aard
Wensbeeld	<ul style="list-style-type: none"> • Doorgroei naar efficiënt recreatieve koopcentra • Kwalitatieve opwaardering door extroverte presentatie, uitstraling en herkenbaarheid in combinatie met verbeterde verblijfswaarde

Bron: Beleid Detailhandelsstructuur stadsregio Rotterdam, 2012

Bijlage 6: Toelichting effectenanalyse

In het bestemmingsplan en het Prestatiegericht Programma van Eisen⁴⁵ (PPE) is uitgegaan van een netto toevoeging van **7.000 m² wvo aan detailhandel**, waarvan:

- **5.000 m² wvo** voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum. Voorwaarde voor de uitbreiding is dat het een bijdrage levert aan een beter evenwicht/balans in het winkelcentrum. Daarnaast dient de uitbreiding te voldoen aan tenminste één van de volgende doelen:
 - Een kwaliteitsslag van het winkelcentrum zelf (o.a. verbeterde entrees en uitstraling).
 - Verbetering van de compactheid van het winkelcentrum.
 - Een verbeterde presentatie/ uitstraling en activering richting de centrale as.
 - Het verbeteren van de doorbloeding met passantenstromen in het gehele winkelcentrum.

De precieze invulling van de uitbreiding is nog niet bekend. We veronderstellen dat het gros (3.000 m² wvo) detailhandel in Mode & Luxe betreft en dat circa 2.000 m² wvo benut wordt voor de uitbreiding van de bestaande supermarkt en de toevoeging van een supermarkt in een ander prijs/service-segment.

- Ten behoeve van de activering van de centrale as (Gooilandsingel) in het Hart van Zuid is een netto toevoeging van maximaal **2.000 m² wvo** ten behoeve van de activering van die centrale as. Ook hier is de precieze invulling nog niet bekend, maar beoogt men **Grab & Go⁴⁶, hybride concepten⁴⁷, startende ondernemingen en specifieke winkels⁴⁸** onder te brengen, die niet direct concurreren met reguliere detailhandel. Deze uitbreiding maakt geen deel uit van het bestaande winkelcentrum; het bevindt zich onder de metrobaan en -halte en kent een andere functie en bezoekmotief dan het reguliere aanbod in Zuidplein. Met een sterke focus op OV-reizigers, passanten en bezoekers aan andere functies creëert dit winkelaanbod zijn eigen aantrekkingskracht. De uitbreiding draagt bij aan een verbeterde presentatie, uitstraling en activering richting het winkelcentrum, gericht op de nieuwe entree van het winkelcentrum.

De beoogde uitbreiding van het winkelaanbod kent daarmee de volgende metrages:

Tabel 10 Indicatieve extra omzetclaim uitbreiding winkelcentrum Zuidplein

	Uitbreiding m ² wvo	Indicatieve omzet (in mln.)*
Dagelijks	2.000	€ 14,6
Niet-dagelijks	3.000	€ 7,6
Totaal	5.000	€ 22,2

* Uitgaande dat het nieuwe winkelaanbod een vloerproductiviteit genereert van € 7.310,- per m² wvo in de dagelijkse sector en € 2.536,- per m² wvo in de niet-dagelijkse sector, op basis van HBD kengetallen, verdisconteerd over de huidige samenstelling van Zuidplein. Voorbeeld berekening: 2.000 m² wvo * € 7.310 = € 14,6 miljoen.

⁴⁵ Het bestemmingsplan gaat uit van een netto toevoeging van 7.000 m² wvo aan detailhandel, waarvan 5.000 m² wvo in winkelcentrum Zuidplein en 2.000 m² wvo langs de Gooilandsingel. De precieze invulling van de uitbreiding (eventueel op hoogte bouwen en brancheverdeling) is nog onbekend en betreft een inschatting ten behoeve van de distributieve toets en effectenanalyse.

⁴⁶ Meeneemartikelen die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met de reguliere detailhandel.

⁴⁷ Mengvormen van detailhandel met horeca en dienstverlening.

⁴⁸ Geënt op de specifieke stedelijke functies in Hart van Zuid, zoals Ahoy, het theater en het zwembad.

We verwachten dat de uitbreiding van Zuidplein indicatief circa € 22,2 miljoen aan reguliere detailhandelsomzet oplevert.

Effecten op de bestaande structuur

Schaalniveau effectenanalyse

Bij het berekenen van de indicatieve effecten op de bestaande structuur hanteren we de volgende gebiedsafbakening(en):

- Het primaire **verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector** in Zuidplein betreft Rotterdam-Zuid. Hier komt 86,6% van de omzet vandaan. Tot het secundaire verzorgingsgebied rekenen we Overig Rotterdam en de gemeenten Albrandswaard en Barendrecht. Samen zijn zij goed voor 8,5% van de dagelijkse omzet. De overige circa 5% van de dagelijkse omzet kent een versnipperde herkomst.
- Het primaire **verzorgingsgebied voor de niet-dagelijkse sector** betreft eveneens Rotterdam-Zuid. Hier komt 57,2% van de omzet vandaan. Het secundaire verzorgingsgebied omvat Overig Rotterdam en een tiental gemeenten⁴⁹ ten zuiden van Rotterdam. Uit dit gebied is 31,3% van de niet-dagelijkse omzet afkomstig. De overige circa 11% van de omzet kent een versnipperde herkomst.
- We beperken ons in de analyse tot de effecten op het winkelaanbod in het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Verwachte en maximale omzetverdringing

- Zuidplein genereert respectievelijk 95,1% en 88,6% van de dagelijkse en niet-dagelijkse omzet in bovenstaande verzorgingsgebieden. Voor de extra omzetclaim als gevolg van de uitbreiding van Zuidplein gaan we ervan uit dat eveneens maximaal 95,1% en 88,6% van de extra dagelijkse en niet-dagelijkse omzet afkomstig is uit de beide verzorgingsgebieden.
- Aannemelijk is echter dat de werkelijke omzetverdringing lager zal liggen. Er zal namelijk deels een verschuiving optreden binnen consumptieve bestedingen van consumenten in het verzorgingsgebied, waarbij een dagje winkelen in Zuidplein wordt verkozen boven een bezoek aan horeca, attracties, evenementen of andere winkelgebieden met een grote recreatieve aantrekkingskracht. Ook zal sprake zijn van een toename van koopkrachttoevloeiing vanuit de regio en de rest van Nederland, als gevolg van de grotere aantrekkingskracht en diversiteit van het winkelaanbod.
- Voor de niet-dagelijkse sector verwachten we dat in de praktijk 50% tot 88,6% van de extra omzet ten koste gaat van het gevestigde winkelaanbod in het verzorgingsgebied.
- De dagelijkse sector zal indirect profiteren van verschuivingen binnen consumptieve bestedingen en een toename van koopkrachttoevloeiing in de vorm van afgeleide bestedingen. Toch verwachten we dat in de praktijk 80% tot 95,1% van de extra omzet ten koste gaat van het gevestigde winkelaanbod in het verzorgingsgebied.

⁴⁹ Barendrecht, Binnenmaas, Albrandswaard, Ridderkerk, Oud-Beijerland, Ridderkerk, Spijkenisse, Cromstrijen, Strijen, Dordrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Dit zijn gemeenten waar in de huidige situatie minstens 1% van de reguliere niet-dagelijkse omzet uit afkomstig is.

Zodoende hanteren we twee scenario's voor de mate van omzetverdringing:

- Het **verwachte verdringingseffect**: een omzetverdringing in het verzorgingsgebied die oploopt tot 87,5% in de dagelijkse sector en 70% in de niet-dagelijkse sector, als percentage van de extra omzetclaim.
- Het **maximale verdringingseffect**, waarin de omzetverdringing oploopt tot 95,1% in de dagelijkse sector en 88,6% in de niet-dagelijkse sector, als percentage van de extra omzetclaim.

Scenario's omzetverdringing

	Indicatieve bandbreedte	Verwachte verdringing	maximale verdringing
Dagelijks	80% - 95,1%	87,5%	95,1%
Niet-dagelijks	50% - 88,6%	70%	88,6%

Met de mate van omzetverdringing wordt het effect van de beoogde uitbreiding van het reguliere winkelaanbod in Zuidplein op de bestaande winkelstructuur in het verzorgingsgebied in beeld gebracht. Voor de winkelmeters die gevuld worden met Grab & Go detailhandel geldt dat zij weliswaar een hoge omzet zullen genereren, maar slechts in (zeer) beperkte mate leiden tot het verlies van omzet in de reguliere winkelgebieden. Grab & Go en reguliere (dagelijkse) detailhandel beschikken immers over heel verschillende koopmotieven. Winkels in Grab & Go concurreren voornamelijk met horeca en, in mindere mate, andere dagelijkse winkels in en rond de OV knoop dan met winkelgebieden elders in het verzorgingsgebied. Daarom gaan we ervan uit dat het effect van Grab & Go winkels in Zuidplein een te verwaarlozen effect heeft op de omliggende reguliere winkelgebieden.

Scenario's omzetverdringing

	Scenario omzetverdringing		Programma (in mln)
	verwacht	Th. max.	
Dagelijks	87,5%	95,1%	€ 14,6
Niet-dagelijks	70%	88,6%	€ 7,6

- In theorie kan de omzetderving voor zittende winkeliers in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied oplopen tot 95,1% van de extra omzetclaim van de uitbreiding van Zuidplein, oftewel circa € 13,9 miljoen⁵⁰.
- Naar verwachting zal de omzetderving echter lager uitvallen. Uitgaande van de verwachte verdringing betreft de omzetderving voor zittende winkeliers in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied circa € 12,8 miljoen⁵¹.
- In de niet-dagelijkse sector kan de omzetderving in het verzorgingsgebied theoretisch oplopen tot 88,6% van de extra omzetclaim van de uitbreiding van Zuidplein, oftewel circa € 6,7 miljoen.⁵²

⁵⁰ Berekening: € 14,6 miljoen * 95,1% = € 13,9 miljoen

⁵¹ Berekening: € 14,6 miljoen * 87,5% = € 12,8 miljoen

⁵² Berekening: € 7,6 miljoen * 88,6% = € 6,7 miljoen

- Naar verwachting zal ook de niet-dagelijkse omzetzerving lager uitvallen en betreft de omzetzerving voor zittende winkeliers in de niet-dagelijkse sector in het verzorgingsgebied circa € 5,3 miljoen⁵³.

Kwantitatieve effecten in het verzorgingsgebied

Geprojecteerd op het totale winkelaanbod in het verzorgingsgebied gaat het om een verdringingseffect van 0,8%⁵⁴ tot maximaal 0,9%⁵⁵ in de dagelijkse sector.

In de niet-dagelijkse sector gaat het om een verdringingseffect van 0,4%⁵⁶ tot maximaal 0,5%⁵⁷.

Uiteraard zijn er verschillen naar sector, gemeente en aankoopplaats. Daar de uitbreiding van Zuidplein hoofdzakelijk de niet-dagelijkse sector betreft, zijn de verdringingseffecten het grootst voor gemeenten en aankoopplaatsen met een groot niet-dagelijks aanbod. Uiteraard speelt ook mee de oriëntatie op c.q. afstand tot Zuidplein. Hoe groter de oriëntatie of hoe korter de afstand, des te groter het effect. Tot slot is ook nog de functie van de betreffende gemeente of aankoopplaats van belang. Hoe groter de overlap in functie, hoe groter het effect.

Kwantitatieve effecten naar gemeenten

Voor het bepalen van het indicatieve verdringingseffect naar gemeenten zijn twee methodes gehanteerd:

- **Methode 1: Naar rato huidige omzetherkomst Zuidplein**
Verdeling van de (extra) omzetclaim verdeeld naar rato van de huidige omzetherkomst in Zuidplein voor alle gemeenten in het verzorgingsgebied. Hiermee doen we recht aan geografische afstand en de bestaande kooporiëntatie op Zuidplein.
- **Methode 2: Naar rato toevloeiingsomzet**
Verdeling van de omzetclaim naar rato van de koopkrachttoevloeiing per gemeente als percentage van de totale niet-gebonden omzet. Met methode 3 verdisconteren we de bovenlokale aantrekkingskracht van het winkelaanbod per gemeente, oftewel de functie van het winkelgebied of gemeente.

Voor de dagelijkse sector gebruiken we alleen methode 1. Voor de niet-dagelijkse sector gebruiken we methode 1 en 2, waarbij aan methode 1 een groter gewicht wordt toegekend dan methode 2. We verwachten namelijk dat de uitbreiding van winkelcentrum Zuidplein weliswaar leidt tot een toename van koopkrachtbinding en -toevloeiing (waardoor een verandering van koopstromen optreedt), maar dat de huidige kooporiëntaties dominant blijven.

Het verwachte en maximale verdringingseffect voor dagelijkse detailhandel, naar deelgebied (in € en %) in het verzorgingsgebied,

	Verwacht effect		Maximale effect	
	Abs (€)	Rel (%)	Abs (€)	Rel (%)
Rotterdam-Zuid	€ 11.648.327	3,7%	€ 12.665.694	4,0%
Overig Rotterdam	€ 742.457	0,1%	€ 807.303	0,1%

⁵³ Berekening: € 7,6 miljoen * 70% = € 5,3 miljoen

⁵⁴ Berekening: € 12,8 miljoen / € 1,6 miljard = 0,8%

⁵⁵ Berekening: € 13,9 miljoen / € 1,6 miljard = 0,9%

⁵⁶ Berekening: € 5,3 miljoen / € 1,4 miljard = 0,4%

⁵⁷ Berekening: € 6,7 miljoen / € 1,4 miljard = 0,5%

	Verwacht effect		Maximale effect	
	Abs (€)	Rel (%)	Abs (€)	Rel (%)
Barendrecht	€ 236.752	0,2%	€ 257.430	0,2%
Albrandswaard	€ 164.964	0,4%	€ 179.372	0,4%
	€ 12.792.500	0,8%	€ 13.909.800	0,9%

Het verwachte en maximale verdringingseffect voor niet-dagelijkse detailhandel, naar deelgebied (in € en %) in het verzorgingsgebied,

	Verwacht effect		Maximale effect	
	Abs (€)	Rel (%)	Abs (€)	Rel (%)
Rotterdam-Zuid	€ 2.521.867	1,4%	€ 3.192.155	1,7%
Overig Rotterdam	€ 1.334.633	0,2%	€ 1.689.366	0,2%
Barendrecht	€ 341.795	0,5%	€ 432.641	0,7%
Binnenmaas	€ 189.977	1,0%	€ 240.472	1,2%
Albrandswaard	€ 161.710	3,0%	€ 204.691	3,7%
Ridderkerk	€ 140.998	0,2%	€ 178.473	0,3%
Oud-Beijerland	€ 148.502	0,3%	€ 187.972	0,4%
Spijkensisse	€ 136.628	0,2%	€ 172.942	0,2%
Cromstrijen	€ 56.538	0,8%	€ 71.565	1,0%
Strijen	€ 49.308	2,1%	€ 62.414	2,6%
Dordrecht	€ 192.931	0,1%	€ 244.210	0,2%
Hendrik-Ido-Ambacht	€ 51.594	0,5%	€ 65.307	0,6%
	€ 5.326.481	0,4%	€ 6.742.209	0,5%

- Het bovenstaande verwachte verdringingseffect (absoluut en relatief) heeft betrekking op verwachte verdringing van 87,5% verdringing in de dagelijkse sector en 70% verdringing in de niet-dagelijkse sector, waarbij we veronderstellen dat de rest van de extra omzetclaim deels ten koste gaat van detailhandel buiten het verzorgingsgebied en deels wordt veroorzaakt door verschuivingen in consumptieve bestedingen. In het maximale effect gaan we ervan uit dat net als in de huidige situatie 95,1% en 88,6% van de extra omzetclaim als gevolg van de uitbreiding van Zuidplein afkomstig is uit het verzorgingsgebied.
- Daarnaast is bovenstaande verwachte verdringing gebaseerd op de uitbreiding van Zuidplein met 2.000 m² wvo in de dagelijkse sector en 3.000 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. De toevoeging van winkelaanbod in Grab & Go heeft een verwaarloosbaar effect op het reguliere winkelaanbod in het verzorgingsgebied. Wanneer de beoogde Grab & Go toch als reguliere detailhandel wordt ingevuld resulteert dit in een beperkt aanvullend verdringingseffect.
- Het absolute en relatieve verdringingseffect verschilt tussen de gemeenten in het verzorgingsgebied. In het primaire verzorgingsgebied, Rotterdam-Zuid, treedt in de reguliere niet-dagelijkse detailhandel een verdringing op van € 2,5 miljoen tot maximaal € 3,2 miljoen, oftewel 1,4% tot 1,7% van de huidige omzet in Rotterdam-Zuid. Buiten Rotterdam beperkt de absolute verdringing zich in veel gevallen tot enkele tonnen. Geprojecteerd op de gevestigde omzet lijkt het effect soms ogenschijnlijk behoorlijk. Zo bedraagt het maximale verdringingseffect voor niet-dagelijkse detailhandel in Albrandswaard circa 3,7%. In termen van leegstand gaat het om een zeer beperkt effect. Zie volgende paragraaf.

Effecten op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

Gezien het verwachte verdringingseffect is het denkbaar dat gevestigde winkels en winkelgebieden gemiddeld een kleine terugloop in omzet ervaren als gevolg van een versterking van Zuidplein. De toevoeging van winkelmeters in Zuidplein leidt echter niet tot een één-op-één afname van winkelmeters elders. We gaan ervan uit dat de leegstand in Rotterdam-Zuid en omliggende gemeenten oploopt met de helft (50%) van de relatieve omzeterderving. Als gevolg van de toevoeging van winkelmeters in Zuidplein kan de leegstand oplopen. Onderstaande tabel toont de leegstandtoename als gevolg van het verwachte en maximale verdringingseffect uit tabel 5, hoofdstuk 3.

Het verwachte en maximale leegstandseffect voor dagelijkse detailhandel

	Verwacht effect			Maximale effect		
	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo*	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo*
Rotterdam-Zuid	3,7%	1,9%	1.198	4,0%	2,0%	1.303
Overig Rotterdam	0,1%	0,0%	55	0,1%	0,0%	59
Barendrecht	0,2%	0,1%	12	0,2%	0,1%	13
Albrandswaard	0,4%	0,2%	15	0,4%	0,2%	16
	0,8%	0,4%	1.280	0,9%	0,4%	1.391

*Gemeente Rotterdam op basis van Locatus opname 2015. Overige gemeenten Locatus opname 2014

Het verwachte en maximale leegstandseffect voor niet-dagelijkse detailhandel

	Verwacht effect			Maximale effect		
	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo*	omzeteffect	Effect op leegstand	m ² wvo*
Rotterdam-Zuid	1,4%	0,7%	616	1,7%	0,9%	780
Overig Rotterdam	0,2%	0,1%	238	0,2%	0,1%	301
Barendrecht	0,5%	0,3%	53	0,7%	0,3%	67
Binnenmaas	1,0%	0,5%	63	1,2%	0,6%	79
Albrandswaard	3,0%	1,5%	43	3,7%	1,9%	55
Ridderkerk	0,2%	0,1%	23	0,3%	0,2%	29
Oud-Beijerland	0,3%	0,2%	34	0,4%	0,2%	43
Spijkenisse	0,2%	0,1%	28	0,2%	0,1%	35
Cromstrijen	0,8%	0,4%	13	1,0%	0,5%	17
Strijen	2,1%	1,0%	18	2,6%	1,3%	23
Dordrecht	0,1%	0,1%	39	0,2%	0,1%	49
Hendrik-Ido-Ambacht	0,5%	0,2%	16	0,6%	0,3%	20
	0,4%	0,2%	1.184	0,5%	0,2%	1.498

*Gemeente Rotterdam op basis van Locatus opname 2015. Overige gemeenten Locatus opname 2014

Mogelijke uitval betreft vooral de nu al matig functionerende winkels op huidige kwetsbare locaties in Rotterdam-Zuid. Het effect in termen van leegstand in andere gemeenten in het verzorgingsgebied is zeer beperkt.

Bijlage 7: Begrippenlijst

Term	Omschrijving
Bedrijfsvloeroppervlak (BVO)	Het bedrijfsvloeroppervlak (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
Dagelijkse sector	Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspecialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.
Distributieve berekening	Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in Diemen vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het in Diemen gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.
Koopkrachtafvloeiing	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (Rotterdam-Zuid) hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.
Koopkrachtbinding	Mate waarin inwoners van een bepaald gebied (Rotterdam-Zuid) hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopkrachttoevloeiing	Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied (Rotterdam-Zuid) bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.
Koopstromen/ Kooporiëntatie Leegstand	Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht. Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.
Niet-dagelijkse Sector (regulier)	Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode,

Term	Omschrijving
(extra) Omzetclaim	schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden. De indicatieve omzet die (toekomstige) winkels genereren.
Vloerproductiviteit	Op basis van de omvang van het winkelaanbod, vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit. De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m ² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.
Verdringingseffect (%)	Het deel van de extra omzetclaim dat ten koste gaat/zal gaan van de omzet van het bestaande winkelaanbod in het verzorgingsgebied.
Winkelvloeroppervlak (WVO)	Het winkelvloeroppervlak betreft het winkeloppervlak wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkooppriimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.

Bijlage 8: Suggesties verdere ontwikkeling Zuidplein

Bureau Stedelijke Planning heeft gesprekken gevoerd met eigenaren van winkelcentrum Zuidplein (de VvE), de gemeente Rotterdam, de provincie Zuid-Holland en Ballast Nedam. Al deze partijen willen zich maximaal en gezamenlijk inspannen om winkelcentrum Zuidplein verder te versterken. Daarbij zijn diverse suggesties gedaan, die door partijen veelal worden onderschreven.

Bij de verdere ontwikkeling en invulling van Zuidplein raden ze aan branches/formules toe te voegen die:

- uniek zijn voor het marktgebied, dat wil zeggen niet of niet volwaardig vertegenwoordigd zijn in Hart van Zuid en de andere winkelconcentraties in Rotterdam-Zuid;
- een bovenlokale aantrekkingskracht hebben (Primark is daarvan een goed voorbeeld);
- een brede doelgroep aanspreken: inwoners uit Rotterdam-Zuid, Rotterdam en buurgemeenten, en bezoekers van verder weg die bijvoorbeeld Ahoy aandoen;
- en passen binnen de profilering van Hart van Zuid.

Daarnaast gelden nog enkele andere, specifieke aandachtspunten, die zijn aangedragen in een overleg met de eigenaren van winkelcentrum Zuidplein⁵⁸:

- Verdere ontwikkeling van WC Zuidplein in bedden in een visie/strategie voor Zuidplein en de winkelstructuur in Rotterdam-Zuid.
- Een eventuele uitbreiding van het winkelcentrum dient volledig geïntegreerd te zijn in het winkelcentrum en niet te leiden tot meer maar bij voorkeur minder circuitlengte.
- Oplossen van structurele leegstand heeft prioriteit. Dit kan door herinvulling maar ook transformatie en herstructurering. In de basis: winkelmeters op de meest relevante en rendabele plekken stimuleren en actief niet-relevante/niet-rendabele winkelmeters afbouwen.
- Actieve rol van de gemeente gevraagd. Expliciete keuze voor Zuidplein. Impliceert ook uiterste terughoudendheid ontwikkelingen elders in Rotterdam-Zuid. Het gemeentelijke detailhandelsbeleid is daarbij leidend. Daarnaast is inspanning van de gemeente, maar ook van eigenaren denkbaar om gevestigde winkels die van meerwaarde zijn voor Zuidplein vanuit elders te verplaatsen naar Zuidplein.
- De geplande uitbreiding/herontwikkeling laat nog geruime tijd op zich wachten (2022). De tussenliggende periode 2014-2022 benutten om voorgaande punten op te pakken/lossen.

⁵⁸ Overleg d.d. 12 september 2014 met Sjaak Soldaat (WPM Groep), Roel Willems (Vereniging van Eigenaren), Peter Klevering (Ballast Nedam) en Toine Hooft (Bureau Stedelijke Planning).