



datum: 29-11-2019
projectnummer: 2090.1019

Distributieve analyse dagelijks winkelaanbod Crooswijk Rotterdam

Aanleiding

In 2012 heeft DTNP het rapport 'Sociaal-economische ontmoetingsas Rotterdam Crooswijk' opgesteld. Na een distributieve analyse is geconstateerd dat er voldoende marktmogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum met twee supermarkten op de Tamboerlocatie. In de jaren daarop is Wildschut Planontwikkeling, als gedelegeerd ontwikkelaar namens Jumbo, aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen. Naast 13 appartementen en 28 eengezinswoningen heeft het plan een omvang van circa 2.250 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aan dagelijks aanbod, bestaande uit servicesupermarkt Jumbo ($\pm$ 1.300 m² wvo), discountsupermarkt Aldi ($\pm$ 850 m² wvo, verplaatsing vanaf Linker Rottekade) en één dagelijkse winkel ($\pm$ 100 m² wvo). Het winkelcentrum krijgt circa 80 parkeerplaatsen.

Doel en vraagstelling

Op korte termijn zal het plan de ruimtelijke-orderingsprocedure ingaan. In dit stadium van het planvormingsproces bestaat behoefte aan inzicht in de distributieve mogelijkheden en een actualisatie van de analyse uit 2012. Wildschut Planontwikkeling heeft DTNP gevraagd de volgende vragen te beantwoorden:

1. Hoe ziet de actuele vraag- en aanbodstructuur in de dagelijkse sector (o.a. supermarkten in omgeving, bevolkingsontwikkeling) eruit in Crooswijk en omgeving?
2. Welke marktruimte/behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) is er voor dagelijks winkelaanbod in Crooswijk/Rubroek?

Huidige winkelstructuur

In 2012 zijn de wijken Oud Crooswijk, Nieuw Crooswijk en het noordelijk deel van Rubroek aangewezen als verzorgingsgebied voor de ontmoetingsas. Dit gebied wordt afgebakend door water- en groenstructuren en vormt een min of meer samenhangend geheel. De Tamboerlocatie ligt op de grens van Oud en Nieuw Crooswijk, waar in totaal circa 11.560 mensen wonen¹. Het noordelijk deel van Rubroek bestaat uit circa 4.000 inwoners.

Bewoners in dit gebied hebben in de directe omgeving de beschikking over een kleinschalige (dagelijkse) winkelstructuur. Er zijn vier kleine winkelgebieden aanwezig²:

- Het winkelgebied Crooswijkseweg heeft circa 2.200 m² wvo aan winkels, waarvan 1.615 m² wvo in de dagelijkse sector. Er zijn twee kleine supermarkten aanwezig (Das 560 m² wvo, Alibaba 240 m² wvo).
- Aan de Linker Rottekade is een klein cluster van voorzieningen aanwezig. De enige dagelijkse winkel is een kleinschalige vestiging van Aldi (460 m² wvo).
- De winkelstrip aan de Rusthoflaan heeft een beperkte omvang van circa 500 m² wvo en bestaat uit een aantal kleine winkels in niet-dagelijkse branches.
- In de nabijgelegen wijk Rubroek (circa 8.000 inwoners) is aan de kruising Crooswijkseweg - Goudse Rijweg een vestiging van Albert Heijn aanwezig. Het totale dagelijkse aanbod heeft een omvang van circa 880 m² wvo.

¹ Bron: Gemeente Rotterdam (www.rotterdam.buurtmonitor.nl).

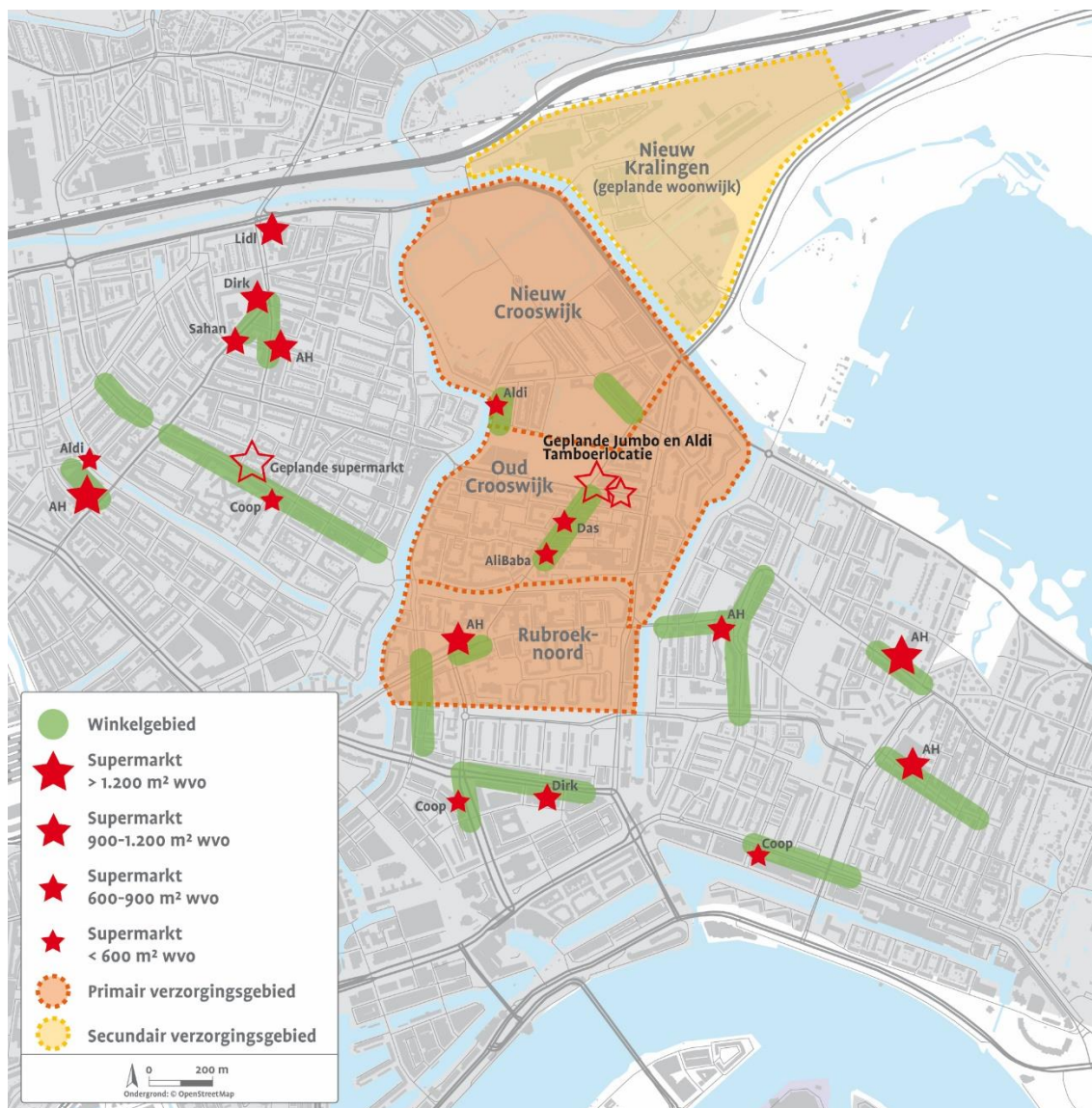
² Bron: Locatus Online.

Aanbod in de omgeving

Het (dagelijkse) winkelaanbod in de omliggende wijken heeft een moderner en grootschaliger karakter. Met name ten westen en oosten liggen diverse winkelgebieden met een uitgebreid aanbod aan grote supermarkten in diverse marktsegmenten:

- Ten oosten: de vestiging van Albert Heijn aan de Oudedijk is met circa 2.500 m² wvo de grootste supermarkt in dit deel van Rotterdam.
- Ten westen: aan de Bergweg/Benthuizerstraat zijn er na 2012 een Lidl en een Sahan bijgekomen. Hierdoor is het supermarktaanbod in dit deelgebied behoorlijk toegenomen. Daarnaast staat een nieuwe supermarkt gepland in het winkelgebied aan de Zwart Janstraat, tussen de 2^e en 3^e Pijnackerstraat in. Naar verwachting krijgt deze supermarkt een omvang van circa 1.200 m² wvo. Gelet op de kenmerken van het gebied (o.a. wegenstructuur) zal de ontwikkeling beperkte aantrekkingskracht hebben op de buurten rondom de Tamboerlocatie.

Huidige aanbodstructuur in Crooswijk en omgeving, en verzorgingsgebieden nieuw wijkwinkelcentrum



Bevolkingsontwikkeling

De wijken Oud Crooswijk, Nieuw Crooswijk en het noordelijk deel van Rubroek bestaan momenteel uit respectievelijk circa 8.200, 3.350 en 4.000 inwoners. In totaal bevat het primaire verzorgingsgebied hiermee ongeveer 15.550 inwoners.

Er is een nieuwe woonwijk gepland op het bedrijven- en veilingterrein dat direct ten oosten van Nieuw Crooswijk is gelegen. Deze wijk, Nieuw Kralingen, krijgt geen eigen winkelvoorzieningen. Gelet op de ligging en verkeersstructuur zullen bewoners voor hun dagelijkse boodschappen voor een groot deel gericht zijn op het nieuw te bouwen winkelcentrum op de Tamboerlocatie. De planning is dat deze wijk in 2030 opgeleverd wordt en zal bestaan uit circa 800 woningen, voornamelijk in het dure segment³. Uitgaande van een relatief hoge huishoudensgrootte van 3 zal deze wijk in de toekomst bestaan uit circa 2.400 inwoners.

Kwantitatieve marktruimte

Om te bepalen hoe groot de marktruimte is voor de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum op de Tamboerlocatie maken we een indicatieve berekening van de distributieve mogelijkheden voor het dagelijkse winkelaanbod aan de hand van kengetallen en ervaringscijfers. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gelet op de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur van winkelgebieden en supermarkten in de omgeving kan voor het geplande wijkwinkelcentrum een primair verzorgingsgebied worden bepaald bestaande uit de wijken Oud en Nieuw Crooswijk en het noordelijk deel van Rubroek. We sluiten daarmee aan bij het verzorgingsgebied zoals in 2012 gehanteerd. In de huidige situatie heeft dit gebied circa 15.550 inwoners.
- De nieuwe woonwijk Nieuw Kralingen ten oosten van Nieuw Crooswijk kan worden beschouwd als secundair verzorgingsgebied. De (toekomstige) bewoners zullen voor hun boodschappen voor een groot deel gericht zijn op de voorzieningen in Crooswijk. In de eindsituatie (naar verwachting rond 2030) heeft deze wijk circa 2.400 inwoners.
- In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar in de dagelijkse sector (€ 2.619,- ex. btw⁴). Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde dient het omzetcijfer per hoofd aangepast te worden. Voor supermarkten is het gebruikelijk een correctie door te voeren van 0,4 van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Het huidige inkomensniveau in Oud en Nieuw Crooswijk en Rubroek-noord ligt 19% onder het landelijk gemiddelde. Voor het primaire verzorgingsgebied gaan we uit van een gemiddelde omzet per hoofd in dagelijkse winkels van € 2.418 ($€ 2.619 - (0,4 \times 19\% \times € 2.619)$). In Nieuw Kralingen worden grondgebonden woningen in het hoge segment ontwikkeld, waardoor het inkomensniveau per hoofd hoger zal liggen dan het landelijk gemiddelde. We gaan hier uit van 25% boven het landelijk gemiddelde. Voor het secundaire verzorgingsgebied gaan we uit van een gemiddelde omzet per hoofd in supermarkten van € 2.881 ($€ 2.619 + (0,4 \times 25\% \times € 2.619)$).
- De koopstromengegevens⁵ van Rotterdam laten een koopkrachtbinding zien van circa 60% en een koopkrachttoevloeiing van circa 20% in Kralingen-Crooswijk. Op basis van deze gegevens, ervaringscijfers en het toekomstig aanbod maken we een inschatting

³ Gebiedsvisie Nieuw Kralingen.

⁴ INretail/Panteia (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

⁵ I&O Research (2019), Winkelatlas 2018 Rotterdam.

van de haalbare koopkrachtbinding en -toevloeiing. Omdat er een modern aanbod en voldoende parkeermogelijkheden midden in de wijk worden ontwikkeld is er weinig reden om de wijk uit te gaan voor boodschappen, en de oriëntatie van bewoners op het winkelapparaat in de wijk zal toenemen. Voor het primaire verzorgingsgebied gaan we daarom net als in 2012 uit van een koopkrachtbinding van circa 70%. Naar verwachting zal het overgrote deel van bewoners van Crooswijk op het eigen winkelapparaat gericht zijn. Voor het secundaire verzorgingsgebied Nieuw Kralingen gaan we uit van een koopkrachtbinding van circa 50%. Bewoners zullen voor een groot deel gericht zijn op het nieuwe wijkwinkelcentrum, maar hebben ook diverse andere keuzemogelijkheden (o.a. grote AH aan de Oudedijk of Lidl aan de Bergweg). Daarnaast kan uitgegaan worden van een aandeel vreemde koopkracht (toevloeiing van buiten het verzorgingsgebied) van circa 20%. Per saldo is er daarmee sprake van een beperkte afvloeiing van bestedingen.

- In de huidige situatie wordt gerekend met een marktaandeel internet in de dagelijkse sector van 3,1%, in 2030 is dit naar verwachting circa 10%.

Op basis van deze uitgangspunten en een landelijk gemiddelde omzet per m² wvo van € 7.604 (ex. btw) (INretail/Panteia (2019)) is in het gebied Oud en Nieuw Crooswijk en Rubroek-noord een haalbaar dagelijks winkelaanbod te berekenen van circa 4.330 m² wvo in de huidige situatie en ruim 4.440 m² wvo na realisatie van Nieuw-Kralingen in 2030. Rekening houdend met het bestaande dagelijkse aanbod (2.955 m² wvo) is een netto uitbreidingsruimte te berekenen van circa 1.370 m² wvo in de huidige situatie, tot 1.490 m² wvo in 2030 (zie tabel).

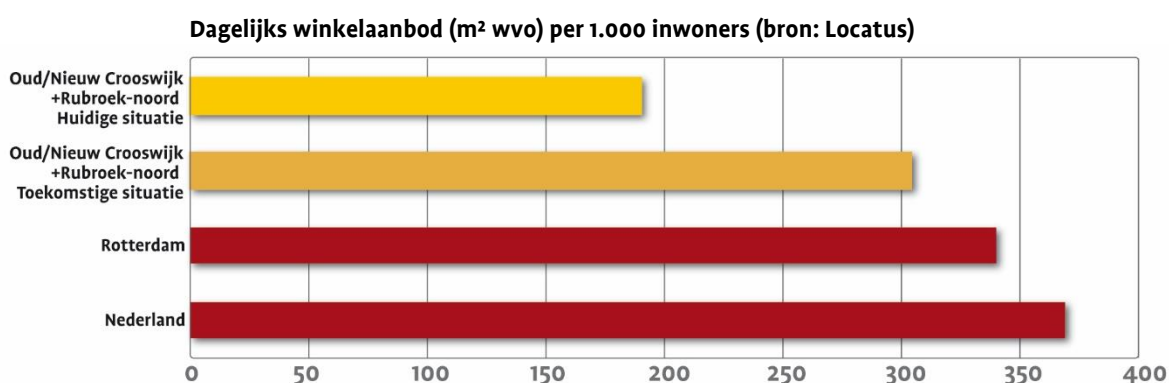
Indicatieve berekening uitbreidingsruimte dagelijks winkelaanbod Crooswijk

	Huidige situatie (2019)	Situatie na realisatie Nieuw Kralingen (2030)
Inwoners primair verzorgingsgebied	15.550	15.560
Omzet per hoofd (ex. btw)	€ 2.418	€ 2.246
Marktaandeel internet	3,1%	10%
Haalbare koopkrachtbinding	70%	70%
Inwoners secundair verzorgingsgebied	0	2.400
Omzet per hoofd (ex. btw)		€ 2.676
Haalbare koopkrachtbinding		50%
Potentiële omzet uit verzorgingsgebied (ex. btw)	€ 26,3 mln.	€ 27,7 mln.
Haalbaar aandeel vreemde koopkracht	20%	20%
Totale potentiële omzet (ex. btw)	€ 32,9 mln.	€ 33,8 mln.
Omzet per m ² wvo (ex. btw)	€ 7.604	€ 7.604
Haalbaar aanbod (wvo)	4.330 m ²	4.440 m ²
Aanwezig aanbod (wvo)	2.955 m ²	2.955 m ²
Uitbreidingsruimte (wvo)	1.370 m ²	1.490 m ²

Met het plan voor het wijkwinkelcentrum neemt het dagelijkse winkelaanbod in het gebied met circa 1.790 m² wvo toe (nieuw aanbod van 2.250 m² wvo minus huidige Aldi van 460 m² wvo). Geconcludeerd kan worden dat, uitgaande van de bouw van Nieuw Kralingen, veruit het grootste deel van de geplande toevoeging van winkelaanbod (circa 83%) past binnen de distributieve analyse op basis van kengetallen.

Kwalitatieve behoefte

Opgemerkt dient te worden dat een kwantitatieve berekening op basis van kengetallen slechts een globale inschatting is van de (toekomstige) marktverhoudingen. Ook de kwalitatieve behoefte van consumenten aan dagelijks winkelaanbod dient te worden beschouwd. In de huidige situatie heeft de dagelijkse winkelstructuur in Crooswijk een beperkt, kleinschalig en deels verouderd karakter. Het aanbod per 1.000 inwoners ligt ver onder het Rotterdamse en het landelijke gemiddelde (zie onderstaande figuur). In de Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 wordt bevestigd dat het aanbod in de wijk onvoldoende aansluit op de wensen van de consument, voornamelijk door het ontbreken van een supermarkt met een moderne maat en schaal⁶. De supermarkten in Crooswijk hebben een relatief kleinschalige omvang (< 600 m² wvo) in vergelijking met landelijk moderne maatstaven (minimaal 1.000 tot 1.200 m² wvo). Hierdoor kunnen zij onvoldoende aan de huidige eisen van de consument voldoen. Ondanks dat in grote steden steeds meer supermarkten met een kleine omvang worden ontwikkeld, verwacht de consument ook voldoende assortiment en keuze. Voor de complete weekboodschappen zijn Crooswijkers in de huidige situatie voor een groot deel aangewezen op de grote supermarkten buiten de eigen wijk. Een ruimere supermarkt zorgt voor een aanvulling op het huidige aanbod van kleine supermarkten in Crooswijk.



Geconcludeerd kan worden dat het huidige dagelijkse winkelaanbod in Crooswijk niet past bij de (kwalitatieve) wensen van consumenten en het gewenste woon- en leefklimaat (ambitie-niveau) voor de wijk. Er is behoefte aan een kwaliteitsslag in de aanbodstructuur die aansluit bij de gegroeide woningvoorraad en bevolking in Crooswijk en bij de toekomstige ontwikkeling van Nieuw Kralingen. Door de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum met twee eigentijdse supermarkten in elkaar aanvullende marktsegmenten (fullservice en discount) en voldoende parkeren wordt het winkelapparaat naar een modern niveau getild en krijgt de beoogde (sociaal-economische) ontmoetingsas een forse impuls. Met de ontwikkeling komt het aanbod per 1.000 inwoners meer op een gemiddeld niveau te liggen (zie figuur) en ontstaat een volwaardig voorzieningenniveau (met moderne supermarkten) voor de (toekomstige) bewoners van Crooswijk.

⁶ Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Kralingen – Crooswijk.

Conclusie

Op basis van voorgaande analyses kan geconcludeerd worden dat er een behoorlijke uitbreidingspotentie voor dagelijks winkelaanbod in Crooswijk aanwezig is en dat er in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking behoefte is aan deze ontwikkeling. Veruit het grootste deel van de geplande toevoeging van winkelaanbod past binnen de distributieve analyse op basis van kengetallen. Daarnaast voldoet het plan aan een grote kwalitatieve behoefte bij consumenten. In de huidige situatie hebben bewoners in Crooswijk, in vergelijking met landelijke maatstaven, de beschikking over een zeer beperkt, kleinschalig en deels verouderd dagelijks winkelaanbod en zijn ze voor de complete weekboodschappen vooral aangewezen op aanbod in andere wijken. De ontwikkeling van een modern wijkwinkelcentrum met twee supermarkten in elkaar aanvullende segmenten zorgt voor opwaardering van het voorzieningenniveau tot een gemiddeld niveau, kan in grote mate bijdragen aan het (gewenste) woon- en leefklimaat in het kader van de herstructureringsoperatie en biedt kansen voor versterking van de ontmoetingsas.