

**Bijlage 14: Actualisatie DPO Centrumontwikkeling
Sleeuwijk, BRO, januari 2010**

Actualisatie DPO centrumontwikkeling Sleeuwijk

Woonlinie en Bimo Bouw

Definitief



Actualisatie DPO centrumontwikkeling Sleeuwijk

Woonlinie en Bimo Bouw

Definitief

Rapportnummer:	205X00354.056821_2
Datum:	15 januari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. A. van Loon (Woonlinie)
Projectteam BRO:	Rob Soeterboek
Trefwoorden:	Werkendam, Sleeuwijk, winkelcentrum De Es, herontwikkeling, versterking, uitbreiding, distributieplanologisch onderzoek.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	BRO heeft in 2007 in opdracht van de gemeente Werkendam onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het nieuwe centrum van Sleeuwijk. Onderliggende rapportage betreft een actualisatie van genoemd onderzoek.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
2. Uitgangssituatie	5
2.1 Aanbodanalyse gemeente Werkendam	5
2.2 Aanbodanalyse Sleeuwijk	7
2.3 Vraaganalyse	10
2.4 Trends en ontwikkelingen	11
2.5 Economisch functioneren	13
3. Ontwikkelingsmogelijkheden centrum	15
3.1 Ontwikkelingskader	15
3.2 Kwantitatieve ontwikkelingsrichting	15
3.3 Kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden	18
3.3 Tenslotte	19

1. INLEIDING

Ontwikkelingsdynamiek in centrum Sleeuwijk

Al geruime tijd wordt gewerkt aan plannen voor versterking van het centrum van Sleeuwijk, winkelcentrum De Es. In dit kader zijn in het verleden twee richtingen bewandeld. Enerzijds herontwikkeling van het winkelcentrum op de huidige locatie aan de Esdoornlaan. Anderzijds zijn de mogelijkheden geïventariseerd voor een nieuw winkelhart aan de Eikenlaan/Transvaal. Als onderbouwing voor het commerciële programma in de centrumontwikkeling, is inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel en andere commerciële voorzieningen essentieel. Op verzoek van de gemeente Werkendam heeft BRO de ontwikkelingsmogelijkheden voor het centrum van Sleeuwijk in 2007 in beeld gebracht¹.

Verplaatsing centrum

Inmiddels heeft de gemeenteraad van Werkendam definitief besloten dat Sleeuwijk een nieuw winkelcentrum krijgt op de hoek Eikenlaan/Transvaal, aan de rand van het dorp. Naast verplaatsing van de ondernemingen uit het huidige centrum wordt gesproken over verplaatsing van ondernemingen die momenteel in de omgeving van het centrum zijn gevestigd. Behalve winkelvoorzieningen omvat het plan appartementen boven de winkels, een woonzorgcomplex en grondgebonden woningen rondom het centrum en op de achterblijvende locatie aan de Esdoornlaan.

Behoeftte aan actueel inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden

Nu de definitieve ontwikkelingsrichting bekend is, bestaat behoefte aan een actueel inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor het nieuwe centrum. Woningcorporatie Woonlinie te Woudrichem en Bimo Bouw te Harderwijk hebben BRO daarom gevraagd het onderzoek uit 2007 te actualiseren. Woonlinie en Bimo Bouw gaan het nieuwe winkelcentrum en de bijbehorende huizen en appartementen realiseren.

Centrale vraag

De centrale vraag voor het onderzoek luidt als volgt:

- Welk programma aan commerciële voorzieningen is, zowel kwantitatief als kwalitatief, haalbaar voor de ontwikkeling van het nieuwe centrum voor Sleeuwijk?

¹ Bron: Sleeuwijk, Programma voorzieningen centrumontwikkeling, BRO, mei 2007.

2. UITGANGSSITUATIE

Winkelcentrum De Es is gelegen in Sleeuwijk. Sleeuwijk vormt een van de vijf kernen van de gemeente Werkendam en is gelegen in het Noord-Brabantse Land van Heusden en Altena. De gemeenten Aalburg en Woudrichem behoren eveneens tot deze regio. Alvorens wij ingaan op het detailhandelsaanbod in het huidige centrum, besteden wij aandacht aan het aanbod binnen de gemeente en de gehele kern Sleeuwijk.

2.1 Aanbodanalyse gemeente Werkendam

Detailhandel in de gemeente Werkendam

Op 1 januari 2009 telde de gemeente Werkendam circa 26.410 inwoners, waarvan circa 5.440 woonachtig in de kern Sleeuwijk. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van het winkelaanbod in de gemeente Werkendam, verdeeld naar kern en naar sector. De gemeente telt 144 winkels met een totaal winkelvloeroppervlak (wvo) van circa 35.000 m². De hoofdkern Werkendam neemt met 46% van het winkelvloeroppervlak het grootste aandeel voor haar rekening, 25% van het aanbod bevindt zich in de kern Sleeuwijk. Het aanbod in de kernen Hank en Nieuwendijk is beperkt.

Tabel 2.1: Omvang detailhandel gemeente Werkendam

	Inwonertal	Dagelijkse art.		Niet-dagelijkse art.		Totaal detailhandel	
		winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo
Dussen	2.404	6	630	13	4.664	19	5.294
Hank	3.915	5	915	7	1.088	12	2.003
Nieuwendijk	3.397	7	1.046	7	1.739	14	2.785
Sleeuwijk	5.438	5	1.693	17	7.230	22	8.923
Werkendam	11.256	19	3.654	58	12.434	77	16.088
Gemeente Werkendam	26.410	42	7.938	102	27.155	144	35.093

Bron: Locatus november 2009, bewerking BRO

Omvang aanbod per inwoner

Landelijk gezien beschikt men gemiddeld over 328 m² wvo per 1.000 inwoners in de dagelijkse artikelensector en in de niet-dagelijkse artikelensector over 1.332 m². In de gemeente Werkendam bedraagt het aanbod 300 m² respectievelijk 1.028 m². Het aanbod binnen de gemeente blijft zodoende kwantitatief achter bij de landelijke gemiddelden. De inwoners van Sleeuwijk beschikken per 1.000 inwoners gemiddeld over 311 m² aan dagelijkse artikelen en 1.330 aan niet-dagelijkse artikelen. De inwoners van Sleeuwijk beschikken daarmee binnen de gemeente over een relatief ruim aanbod.

Hierbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat een aanzienlijk deel van het niet-dagelijkse aanbod in Sleeuwijk uit enkele grootschalige aanbieders bestaat (verderop komen wij hierop terug).

Compleet aanbod in de kern Werkendam

Binnen de gemeente Werkendam beschikt de hoofdkern Werkendam over het meest complete en gevarieerde aanbod. Hier is bijna de helft van het totale detailhandelsaanbod gevestigd, met onder andere een drietal supermarkten (C1000, MCD en Aldi). Het winkelaanbod bevindt zich grotendeels aan de Hoogstraat. Deze historische winkelstraat is ingericht als voetgangersgebied en heeft een aantrekkelijke en verzorgde uitstraling. Landelijke ketens (zoals Hema, Blokker, Etos en Kruidvat) worden hier afgewisseld met lokale aanbieders.

Kleinschalig aanbod in overige kernen

Het aanbod in de overige kernen binnen de gemeente bestaat hoofdzakelijk uit winkels voor dagelijkse boodschappen en is voornamelijk kleinschalig van aard. De verschillende kernen beschikken ieder over een supermarkt en een beperkt aanvullend winkelaanbod.

Supermarktaanbod nader bezien

De Albert Heijn aan de Esdoornlaan in Sleeuwijk is met 1.375 m² wvo de grootste supermarkt binnen de gemeente. De kern Werkendam beschikt over een C1000 van bijna 1.200 m² wvo. De overige supermarkten meten maximaal 750 m² wvo en de kleinste is met 300 m² in Dussen gevestigd (Spar). Het nabijgelegen Woudrichem beschikt over een MCD supermarkt en een Lidl (discountformule).

Winkelaanbod Woudrichem

De kern Woudrichem grenst aan Sleeuwijk. Buiten het historische centrum bestaat het aanbod nog onder andere uit een MCD supermarkt, evenals de Lidl discounter. Er bestaan plannen een Action-vestiging aan het aanbod toe te voegen (winkel in partijgoederen, vooral actiematig).

Gorinchem

Aan de andere kant van de rivier de Merwede ligt Gorinchem. Deze historische vestingstad beschikt over een compact en compleet winkelaanbod, kent veel couleur locale en herbergt vrijwel alle grootwinkelbedrijven. Hemelsbreed is de afstand beperkt, maar psychologisch is er sprake van een behoorlijke afstand voor de consument uit Sleeuwijk.

2.2 Aanbodanalyse Sleeuwijk

Voor de aanbodstructuur van Sleeuwijk maken wij onderscheid tussen het aanbod in het centrum en de verspreide bewinkeling. Alvorens in te gaan op het centrum-aanbod, behandelen wij het detailhandelsaanbod in de gehele kern.

Dagelijks aanbod beneden gemiddeld, niet-dagelijks boven gemiddeld

De kern Sleeuwijk heeft een detailhandelsaanbod van bijna 9.000 m² wvo verspreid over 22 winkels, 1.750 m² in de dagelijkse (5 winkels) en 7.250 in de niet-dagelijkse artikelensector (17 winkels). In tabel 2.2 is een vergelijking gemaakt van het aanbod in de kern Sleeuwijk naar branche met woonplaatsen van vergelijkbaar inwonertal, waarbij tevens de gemiddelde omvang van het aanbod per 1.000 inwoners is weergegeven.

- Het dagelijks aanbod in Sleeuwijk blijft ongeveer 260 m² wvo achter bij woonplaatsen van vergelijkbaar inwonertal. Per hoofd van de bevolking is er daarmee in Sleeuwijk 0,32 m² wvo beschikbaar, tegen 0,37 m² in vergelijkbare woonplaatsen.
- Het levensmiddelenaanbod blijft zowel wat betreft aantal winkels als totaal winkelvloeroppervlak wat achter bij de referentiegemiddelden.
- Het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector is ongeveer 900 m² wvo groter dan gemiddeld.
- Enkele branches blijven qua aantal winkels en/of omvang achter bij de gemiddelden. Binnen de recreatieve branchegroep geldt dit in het bijzonder voor de branche kleding & mode die met maar één winkel zeer beperkt is, maar ook de beperkte omvang van de schoenenwinkel. Aanbod op het gebied van sport & spel ontbreekt, alhoewel de Marskramer aan de Esdoornlaan wel speelgoed in het assortiment heeft.
- De doelgerichte branches zijn goed vertegenwoordigd met een omvangrijk aanbod in de branches doe-het-zelf en wonen.
- Sleeuwijk kent een aanzienlijk kleiner aantal winkels dan de landelijke gemiddelden (20 ten opzichte van 32 landelijk). De omvang van de winkels is daarentegen bovengemiddeld, zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector. In de dagelijkse artikelensector wordt dit voornamelijk veroorzaakt door de relatief grote Albert Heijn. In de niet-dagelijkse artikelensector wordt dit geheel veroorzaakt door enkele grootschalige woon- en doe-het-zelf zaken, te weten Baby Dump, Van Schuppen wooncentrum en Doeland. De overige winkels in de niet-dagelijkse artikelensector in Sleeuwijk zijn kleiner dan de landelijke gemiddelden.

Beperkte leegstand

De leegstand in Sleeuwijk beperkt zich tot één pand aan de Oudland van Altenastraat met een winkelvloeroppervlak van 300 m² wvo.

Tabel 2.2: Branchering Sleeuwijk

Branche	Sleeuwijk (5.483 inwoners)			Vergelijkbare woonplaatsen (5.000 – 7.500 inwoners)*		
	aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inw.	aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inw.
Levensmiddelen	4	1.526	281	8	1.723	317
Persoonlijke Verzorging**	2	222	41	2	287	53
Totaal dagelijkse artikelen	6	1.748	321	10	2.010	370
Warenhuis	0	-	-	0	52	9
Kleding & Mode	1	126	23	5	711	131
Schoenen & Lederwaren	1	40	7	1	113	21
Juwelier & Optiek	2	112	21	1	64	12
Huishoudelijke & Luxe artikelen	2	299	55	1	271	50
Antiek & Kunst	1	25	5	0	54	10
Sport & Spel	0	-	-	2	204	37
Hobby	0	-	-	1	50	9
Media	2	175	32	1	98	18
Plant & Dier	2	95	17	3	959	176
Bruin- & Witgoed	1	40	7	2	176	32
Auto & Fiets	1	100	18	1	207	38
Doe-het-zelf	1	1.200	221	2	908	167
Wonen	3	5.018	923	4	2.179	401
Detailhandel overig	0	-	-	1	269	49
Totaal niet-dagelijkse artikelen	17	7.230	1.330	25	6.314	1.161
Totaal	23	8.978	1.651	35	8.324	1.531

* gewogen naar het aantal inwoners van de kern Sleeuwijk

** voor de vergelijking worden apotheken ook tot de branche persoonlijke verzorging gerekend, wij doen dit niet voor de verdere aanbodanalyse

Bron: Locatus november 2009, bewerkt door BRO

Winkelcentrum De Es

Winkelcentrum De Es is centraal gelegen in Sleeuwijk en bestaat uit losse winkelblokken, geconcentreerd rondom het plein aan de Esdoornlaan. Ondanks de compactheid in de opzet ontbreekt ruimtelijke samenhang. Dit wordt veroorzaakt door de functie van het plein als parkeerplaats en de doorgaande route over het plein (die tevens dienst doet voor expeditieverkeer), hetgeen tot onoverzichtelijke en verkeersonveilige situaties leidt. De inrichting van het plein en het verblijfsklimaat zijn matig van kwaliteit, het aantal zitgelegenheden is beperkt en verouderd evenals het overige straatmeubilair. Ook de winkelpanden kennen een overwegend matige, gedateerde presentatie. De zeventiger jaren architectuur geeft het geheel een on-aantrekkelijk aanzicht, hetgeen bijdraagt aan de matige winkelpresentatie.

Dagelijks aanbod geconcentreerd in het centrum

In tabel 2.3 is het winkelaanbod in Sleeuwijk opgesplitst naar het centrum² en de verspreide bewinkeling. Winkelcentrum De Es heeft een duidelijke boodschappenfunctie (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Van de hier aanwezige 2.535 m² wvo wordt ca. 1.690 m² ingenomen door de dagelijkse artikelensector. De belangrijkste trekker wordt gevormd door de enige supermarkt, met een omvang van 1.375 m² wvo en een moderne uitstraling.

Dagelijks aanbod nagenoeg compleet, maar keuze beperkt

De diversiteit aan winkels in de boodschappenbranche is nagenoeg compleet. Het assortiment aan (vers)speciaalzaken bestaat uit een groenteboer, bakker, slijter en drogist. Een slager ontbreekt. De consument is daarentegen wel beperkt in zijn keuze voor wat betreft (prijs)segment. Zo ontbreekt een complementaire supermarkt.

Tabel 2.3: Ruimtelijke branchering Sleeuwijk

Branche	De Es		Verspreid	
	aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo
Levensmiddelen	4	1.526	-	-
Persoonlijke Verzorging	1	167	-	-
Totaal dagelijkse artikelen	5	1.693	-	-
Warenhuis	0	-	-	-
Kleding & Mode	1	126	-	-
Schoenen & Lederwaren	1	40	-	-
Juwelier & Optiek	2	112	-	-
Huishoudelijke & Luxe artikelen	2	299	-	-
Antiek & Kunst	0	-	1	25
Sport & Spel	0	-	-	-
Hobby	0	-	-	-
Media	2	175	-	-
Plant & Dier	1	50	-	-
Bruin- & Witgoed	1	40	1	45
Auto & Fiets	0	-	1	100
Doe-het-zelf	0	-	1	1.200
Wonen	0	-	-	5.018
Detailhandel overig	0	-	-	-
Totaal niet-dagelijkse artikelen	10	842	4	6.388
Totaal	15	2.535	4	6.388

Bron: Locatus 2009, bewerkt door BRO

² Het centrum wordt gevormd door de Esdoornlaan, ook de winkelvoorzieningen aan de Kastanjelaan rekenen wij tot het centrum.

Beperkt aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector

Het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector in het centrum van Sleeuwijk bestaat uit een tiental winkels met een totaal winkelvloeroppervlak van 842 m². Het modische aanbod bestaat uit een kinderkledingwinkel en een schoenenwinkel voor dames en kinderen. Daarnaast zijn er een opticien en een juwelier (deze laatste is aan de Kastanjelaan gevestigd). De Marskramer is een belangrijke aanbieder op het gebied van huishoudelijk en luxe artikelen en kan gezien worden als een subtrekker, deze winkel verzorgt tevens een beperkt speelgoedaanbod. Met boek- en kantoor-speciaalzaak Bruna, een PC-specialist, kadowinkel en bloemist vult het aanbod op kernniveau elkaar goed aan.

Horeca en overige voorzieningen in De Es

Behalve de detailhandelsvoorzieningen bevinden zich in het huidige winkelcentrum De Es nog een aantal horeca- en overige voorzieningen, te weten apotheek, kapper, makelaar, café, restaurant en snackbar.

2.3 Vraaganalyse

Bevolking(sontwikkeling)

Sleeuwijk telt op 1 januari 2009 5.438 inwoners. De gemeente verwacht (voor de gehele gemeente Werkendam) nauwelijks groei van de bevolking. De woningbouwplannen in Sleeuwijk bedragen ca. 180 woningen tot het jaar 2015. BRO gaat er van uit dat de bevolkingstoename door deze nieuwe woningbouw gecompenseerd wordt door de natuurlijke verdunning.

Gemiddeld bestedingsniveau

Het gemiddeld besteedbaar jaarinkomen per inwoner van de gemeente Werkendam bedraagt € 13.200,-³. Dit is iets lager dan het landelijke gemiddelde, maar dermate beperkt dat geen correctie wordt toegepast op de bestedingen. De consumentenbestedingen per jaar komen daarmee uit op € 2.392,- in de dagelijkse artikelensector en € 2.678,- in de niet-dagelijkse artikelensector⁴.

Koopstromen

Voor Sleeuwijk zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar. Wel is er een 'Koopstromenonderzoek West-Brabant'⁵. Volgens dit rapport ligt in de gemeente Werkendam de binding in de dagelijkse sector op ca. 91% en in de niet-dagelijkse sector op ca. 38%. Dit betreffen echter cijfers op gemeentelijk niveau, op basis hiervan kunnen geen uitspraken over de kern Sleeuwijk worden gedaan.

³ Bron: CBS regionale inkomensverdeling 2009, peiljaar 2006

⁴ Bron: HBD 2009, gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking over 2008 (incl. BTW, voorlopige cijfers)

⁵ Bron: SES/KvK, 2005

Op basis van voorgaande analyse, eerdere rapportages, referenties en landelijke gemiddelden⁶ is een inschatting te maken van de huidige koopstromen op het centrum van Sleeuwijk. Wij hanteren de volgende uitgangspunten:

- Het dagelijkse winkelaanbod van Sleeuwijk vervult, zeker door het compacte winkelgebied en de trekker AH, niet alleen een rol voor Sleeuwijk, maar ook voor de omliggende regio. Zeker op dinsdag (marktdag) is er sprake van een aantrekkingskracht op een groter verzorgingsgebied.
- De niet-dagelijkse artikelen met een laagfrequent en doelgericht karakter (bijna 90% van het niet-dagelijkse artikelenaanbod) zal een aanzienlijk deel van zijn omzet behalen van buiten Sleeuwijk. De branches wonen en doe-het-zelf zijn namelijk nauwelijks aanwezig in het Land van Heusden en Altena.
- Anderzijds hebben de inwoners van Sleeuwijk een beperkte (of geen) keuze in winkelformule, marktsegment of speciaalzaken. Dit leidt tot afvloeiing van koopkracht naar omliggende kernen en winkelgebieden.
- Het aanbod in het centrum is zeer beperkt qua omvang, waardoor de binding aan de niet-dagelijkse artikelensector in het centrum beperkt zal zijn, dit geldt tevens voor de toevloeiing.

Naar inschatting van BRO zijn de winkels in Sleeuwijk in staat circa 75% van de lokale koopkracht in de dagelijkse artikelensector aan zich te binden. De totale omzettoevloeiing van buiten de kern ramen wij op ca. 15 à 20% als aandeel van de totale omzet. Voor de niet-dagelijkse sector wordt de binding aan het centrum op circa 10 à 12% geschat. De toevloeiing in de niet-dagelijkse sector, als aandeel van de totale omzet, schatten wij in op 15%.

2.4 Trends en ontwikkelingen

In de detailhandel zijn enkele leidende trends en ontwikkelingen te onderscheiden. Hieronder wordt een aantal trends behandeld die van toepassing zijn op het centrum van Sleeuwijk.

Koopgedrag

'Boodschappen doen' is het belangrijkste bezoekmotief voor winkels in kernen als Sleeuwijk. Boodschappen wil men in de regel nog steeds zo effectief mogelijk doen, vaak dichtbij huis en waar het aanbod beantwoordt aan de voorkeur (assortiment/prijs). De supermarkten zijn, zeker in dorpscentra, voor het boodschappen doen een belangrijk element. Vrijwel altijd zijn supermarkten de basis in het aanbod. Daar waar economisch haalbaar vindt aanvulling plaats met speciaalzaken. Een eigentijdse omvang van de winkels, concentratie in een compact gebied en een goede bereikbaarheid en voldoende (gratis) parkeren zijn belangrijke voorwaarden.

⁶ Bron: Bolt E.J., Winkelvoorzieningen op waarde geschat, 2003

Functie dorpscentra

De kleine dorpscentra functioneren niet alleen als boodschappencentra, maar hebben ook een recreatieve functie. Lokale ondernemingen vormen hier de basis, zij zijn van oudsher in het centrum gevestigd. Klanten komen bij deze winkels voor kwaliteit, service, persoonlijke benadering en specialisme. Door naamsbekendheid trekken ze uit ruime regio omzet. Kleinschaligheid, compactheid en bekendheid zijn kernbegrippen.

Opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra

Er is er een opleving van dorps-, wijk-, en stadsdeelcentra zichtbaar. Het aanbod wordt meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra maken waar mogelijk een schaa sprong. Zij zijn op dorps-, buurt- en wijkniveau de publiekstrekkingen. Een moderne fullservice supermarkt op buurt en wijkniveau heeft tegenwoordig minimaal een winkelvloeroppervlak van 1.200 à 1.500 m², voor een discounter ligt dit iets lager; rond de 1.000 m². Verder zijn winkelcentra met meer dan één supermarkt gebaat bij de combinatie van een fullservice supermarkt en een discounter. De supermarkten vullen elkaar aan en lokken meer bezoekers naar het winkelcentrum. Maar hier is wel voldoende draagvlak voor nodig (minimaal circa 7.500 inwoners in het primaire verzorgingsgebied).

Kleine winkelcentra staan wel onder druk

De kleine winkelcentra staan onder druk. De kleinschaligheid van het aanbod, veelal ontbreken van trekkers en een veranderd consumentengedrag zijn hiervan de oorzaak. Indien versterking en uitbreiding van het aanbod niet mogelijk is, wordt steeds vaker op zoek gegaan naar functieverandering van deze centra. Combinaties met maatschappelijke voorzieningen (welzijn, zorg) kunnen mogelijkheden bieden een bepaald voorzieningenniveau te blijven bieden aan de inwoners binnen het verzorgingsgebied.

Schaalvergroting

Ruimtelijke schaalvergroting is een trend die zich in alle branches blijft voortzetten, zowel in traditionele centra als op perifere locaties. Diverse expansieve winkelformules zijn op zoek naar grotere winkelobjecten in de centrumgebieden, ook op het lagere schaalniveau. Hierbij moet opgemerkt worden dat niet alleen het winkelformaat toeneemt, maar ook het oppervlak van winkelcentra in zijn geheel.

Filialisering en netwerkverdichting

Er is sprake van een verdichting van het netwerk van filiaalbedrijven. In veel centrumgebieden zijn al dezelfde formules te vinden en met de komst van enkele nieuwe expansiegerichte ketens zal de filialiseringgraad alleen nog maar toenemen. Ook de kleinere verzorgingsgebieden worden steeds vaker bediend door formules als Hema, Blokker en Marskramer.

Consumentenbestedingen en toegenomen prijsbewustzijn

De onzekerheid die gepaard gaat met de kredietcrisis zorgt voor een afnemend consumentenvertrouwen; de detailhandelsbestedingen komen hierdoor onder druk te staan. De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. De klantentrouw staat onder druk, er wordt eerder gewisseld van aankoopplaats op basis van de prijsstelling. Dit komt ten goede aan het discountaanbod, zowel bij supermarkten (Aldi, Lidl) als in de niet-dagelijkse artikelensector (Hans Textiel, Zeeman).

Genieten en ervaren

De consument op zijn gemak stellen en het aanbod in een centrum laten ervaren wordt steeds belangrijker, de integratie van horeca (van koffiehoek tot lunchroom) hoort hierbij. Dergelijke elementen dragen bij aan bezoekduurverlenging en daarmee tot hogere bestedingen.

2.5 Economisch functioneren

Economisch functioneren bestaand aanbod

Het huidig functioneren van de detailhandel in het centrum van Sleeuwijk kan worden benaderd door confrontatie van vraag en aanbod. Uit de benadering volgt de gemiddelde omzet per m² vwo (vloerproductiviteit), de gangbare indicator voor het economisch functioneren van de detailhandel (zie tabel 2.4).

Tabel 2.4: Benadering huidig economisch functioneren detailhandel centrum Sleeuwijk

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Aantal inwoners	5.438	5.438
Bestedingen per hoofd	€ 2.392	€ 2.678
Totaal bestedingspotentieel (in mln.)	€ 13,0	€ 14,6
Koopkrachtbinding	75%	10-12%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 9,8	€ 1,5-1,7
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15 à 20%	15%
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 1,7-2,4	€ 0,3
Totale besteding (in mln.)	€ 11,5-12,2	€ 1,7-2,1
Huidig oppervlak (m ² vwo)	1.693	842
Gemiddelde omzet per m ² vwo	€ 6.800-7.200,-	€ 2.050-2.450

Centrumaanbod functioneert rond het landelijk gemiddelde

De dagelijkse artikelensector in het centrum van Sleeuwijk functioneert gemiddelde op een vloerproductiviteit tussen de € 6.800,- en 7.200,- per m² vwo. Dit ligt iets onder het landelijk gemiddelde van € 7.254,- per m² vwo, maar is voor een kern als Sleeuwijk op orde.

De niet dagelijkse artikelensector voor specifiek het centrum van Sleeuwijk functioneert tussen de € 2.050,- en 2.450,- per m² wvo en functioneert daarmee iets boven het landelijk gemiddelde van € 2.024,- per m² wvo. Het ontbreken van grootschalig aanbod in het centrum houdt hiermee verband.

3. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN CENTRUM

3.1 Ontwikkelingskader

Kansen liggen in optimaliseren lokale verzorgingsfunctie

Het is voor Sleeuwijk door haar concurrentiepositie ons inziens onmogelijk om een substantiële toename van de koopkrachttoevoeiing te bewerkstelligen. De kansen liggen naar de mening van BRO veel meer in het optimaliseren van de lokale verzorgingsfunctie. Het doel daarbij is het bieden van een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket van winkels en aanverwante voorzieningen in het centrum, passend bij de omvang van Sleeuwijk en de positie van Sleeuwijk in de regionale structuur.

Nieuwbouw vormt uitgangspunt

Voor de herontwikkeling van winkelcentrum De Es is gekozen voor een nieuwe locatie op de hoek Eikenlaan/Transvaal. Met deze ontwikkelingsrichting worden diverse ruimtelijk-functionele knelpunten van het huidige centrum opgelost. Zoals het er nu uitziet, zullen alle ondernemers gevestigd aan de Esdoornlaan mee verhuizen naar de nieuwe locatie. Enkele ondernemingen aan onder andere de Kastanjelaan hebben tevens de intentie zich in de nieuwbouw te vestigen.

3.2 Kwantitatieve ontwikkelingsrichting

Realistisch en haalbaar scenario

Wij gaan uit van een realistisch en haalbaar scenario, waarbij toename van de koopkrachtbinding van de huidige inwoners op het centrum van Sleeuwijk als uitgangspunt wordt genomen.

Met het optimaliseren van het aanbod zal de toekomstige situatie in Sleeuwijk veranderen. Voor de benadering van het toekomstig functioneren zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Een stabilisatie van het lokale inwonersdraagvlak in de kern Sleeuwijk. BRO verwacht dat in richting 2015 het aantal inwoners in de kern rond het huidige niveau blijft. Wij gaan uit van een inwoneraantal van 5.500 inwoners.
- De bestedingscijfers zijn gelijk gehouden omdat niet duidelijk is hoe deze zich in de toekomst zullen ontwikkelen.

- Door versterking van de dagelijkse artikelensector en een grotere aantrekkingskracht mede door de uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod, neemt de lokale koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector toe tot maximaal 80 à 85%. Een hogere binding is vanwege het aanbod in onder andere Woudrichem niet realistisch (complementair aanbod, waaronder discountaanbod).
- De toevloeiing neemt beperkt toe tot 20 à 22%. Deze voorzichtige aanname is voornamelijk ingegeven door de samenstelling van het supermarktaanbod in Woudrichem en Werkendam.
- Met de uitbreiding, versterking en concentratie van het niet-dagelijkse aanbod zal met name de koopkrachtbinding aan het centrum toenemen tot circa 20%.
- Wij gaan er van uit dat het aandeel vreemde omzet in de niet-dagelijkse artikelensector uit de regio niet toe zal nemen. Bij een stijging van de totale omzet betekent dit overigens wel dat de vreemde omzet absoluut gezien toeneemt (toevloeiing betreft namelijk een percentage van de totale omzet).
- Voor de dagelijkse artikelensector gaan wij uit van een vloerproductiviteit van € 7.000,- per m² wvo. Dit ligt wat onder het landelijk gemiddelde, maar de uitbreidingsruimte zal voornamelijk ingezet worden voor schaalvergroting (welke doorgaans tot een wat lagere vloerproductiviteit leidt).
- Voor een gezonde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse artikelensector gaan wij uit van een wat hogere norm (€ 2.500,- per m² wvo) dan landelijk gemiddeld, vanwege het ontbreken van grootschaligheid en aangezien er sprake is van een nieuwbouwsituatie, die doorgaans hogere huisvestingslasten met zich meebrengt dan bestaande bouw.

Distributieve ruimte in de toekomst

Door het toekomstig economisch functioneren van de detailhandel in het centrum van Sleeuwijk te benaderen kan de uitbreidingsruimte worden bepaald. In tabel 3.2 zijn de uitgangspunten verwerkt tot een beeld van de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst voor de detailhandel in het centrum van Sleeuwijk.

Tabel 3.2: Benadering toekomstig economisch functioneren detailhandel centrum Sleeuwijk

	dagelijkse sector	niet-dagelijkse sector
Aantal inwoners	5.500	5.500
Bestedingen per hoofd	€ 2.392	€ 2.678
Totaal bestedingspotentieel (in mln.)	€ 13,2	€ 14,7
Koopkrachtbinding	80-85%	20%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 10,5-11,2	€ 2,9
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	20 à 22%	15%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 2,6-3,2	€ 0,5
Totale besteding (in mln.)	€ 13,2-14,3	€ 3,5
Huidig oppervlak (m ² wvo)	1.693	842
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.775-8.475	€ 4.125
Vergelijkbaar gemiddelde	€ 6.900,-	€ 2.500,-
Netto uitbreidingsruimte (in m ² wvo)	250 à 400	500 à 600

Distributieve ruimte is richtinggevend kader

Uit de cijfermatige benadering blijkt dat er in de uitbreidingsmogelijkheden zijn die ontstaan door optimalisatie van het aanbod. De distributieve ruimte in de dagelijkse artikelensector bedraagt circa 250 à 400 m² wvo en 500 à 600 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector. De distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bevolkingsprognose kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekening mogen daarom nooit als normatief worden gezien, maar als richtinggevend kader voor nieuwe ontwikkelingen. Bij aanzienlijk grotere uitbreiding met gangbaar winkelaanbod boven de benaderde oppervlakte zijn grotere effecten te verwachten, welke niet wenselijk zijn voor de detailhandelsstructuur. Bijvoorbeeld het onder druk komen staan van bestaand en perspectiefvol winkelaanbod (waaronder de versspeciaalzaken), leegstand of moeilijk invulbare winkelruimte, maar ook de regionale detailhandelsstructuur.

Bij uitbreiding van winkelaanbod nemen ook de mogelijkheden voor (winkelondersteunende) horeca en diensten toe. In het algemeen wordt in nieuwe winkelprojecten 15% (klein centrum) tot 20% (groot centrum) van het brutovloeroppervlak ingevuld met horeca en diensten. In de huidige situatie in het centrum van Sleeuwijk neemt het horeca en dienstenaanbod bijna 20% van de omvang van de centrumvoorzieningen voor haar rekening.

Omvang nieuw centrum

Het totale winkelaanbod in het centrum van Sleeuwijk heeft op basis van de meest recente Locatus-gegevens een winkelvloeroppervlak van 2.535 m². Bij een benaderde uitbreidingsruimte van 250 à 400 m² in de dagelijkse en 500 à 600 m² in de niet-dagelijkse artikelensector kan het detailhandelsaanbod in het centrum in de nieuwe situatie doorgroeien tot circa 3.500 à 3.600 m² wvo. Bij een bruto-netto verhouding voor de winkels van circa 100-75% en een aandeel van circa 20% aan horeca en diensten komt de gewenste omvang van het centrum daarmee uit op circa 6.000 m² bvo.

De omvang van het nieuwe centrum is gebaseerd op een aantal aannames. Zo bestaat er nog geen exacte duidelijkheid over de bruto-netto verhouding van het nieuwe centrum en het exacte aandeel aan horeca en diensten daarin. De gehanteerde verhouding is een gemiddelde en is brancheafhankelijk, maar ook lokaal situationeel. Het is bovendien van belang met enige flexibiliteit om te gaan met de ontwikkelingsruimte zodat plannen eventueel aangepast kunnen worden. Zodoende kunnen uitwisselingen plaats vinden tussen winkelmeters en overige meters, waarbij niet alleen aan de winkelondersteunende horeca en diensten gedacht kan worden, maar ook aan maatschappelijke- en zorgvoorzieningen.

Bij toevoeging van maatschappelijke- en zorgvoorzieningen neemt overigens het aandeel niet-winkelmeters verder toe.

3.3 Kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden

Versterking centrum wenselijk en haalbaar

Uitbreiding van het bestaande winkelaanbod is haalbaar. Met name het huidige beperkte aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector biedt perspectief om het nieuwe centrum kwalitatief uit te breiden. Met deze versterking zal gestreefd worden naar behoud van een groter deel van het lokaal aanwezige bestedingspotentieel.

Optimalisatie winkelaanbod

Uit de analyse van het bestaande aanbod bleek reeds dat een aantal branches ondervertegenwoordigd is of ontbreekt. De versterking van het winkelaanbod zal zich dan ook vooral op de ondervertegenwoordigde en ontbrekende branches moeten richten.

Supermarktaanbod niet uitbreiden

In Sleeuwijk is één grote supermarkt gevestigd. Deze supermarkt vervult de trekkersfunctie voor het winkelcentrum. In de omgeving van Sleeuwijk is een ruim en sterk aanbod aan supermarkten aanwezig (zowel full-service als prijsvriendelijk en discount). Zoals eerder is gebleken, bestaat in de dagelijkse artikelensector uitbreidingsruimte. Hiermee kan de Albert Heijn supermarkt beperkt uitgebreid worden (schaalvergroting). Voor een extra supermarkt ontbreekt de distributieve ruimte. Overigens is de komst van een tweede supermarkt niet realistisch vanwege het aanbod in de regio. Uit eerdere onderzoeken van BRO⁷ en Kardol⁸ blijkt bovendien dat er geen ruimte is voor een extra discounter in de regio.

Clustering (vers)speciaalzaken

In de dagelijkse artikelensector is het realistischer versterking van het aanbod in de (vers)speciaalzaken te zoeken. Een mogelijkheid is het clusteren van verschillende aanbieders in het nieuwe centrum, zodat deze elkaar versterken en van elkaar kunnen profiteren. Hierbij moet gedacht worden aan uitbreiding van de speciaalzaken dan wel verbreding van het eigen aanbod (bijvoorbeeld slager, traiteur, konditorei, catering). Hiervoor is meer oppervlak nodig.

Uitbreiding branche persoonlijke verzorging

Het aanbod in de persoonlijke verzorging wordt op dit moment ondervertegenwoordigd. Er bestaat distributieve ruimte deze branche uit te breiden. Dit kan door

⁷ Bron: BRO, Wenselijkheid discountsupermarkt in centrum Sleeuwijk, 2006

⁸ Bron: Kardol, Distributie planlogisch onderzoek Sleeuwijk 2006

het realiseren van een grotere DA in de nieuwe situatie. Uitbreiding van de DA past in de strategie van deze drogisterijketen die zijn winkels gezonder wil maken door grotere winkels te exploiteren.

Breed aanbod gewenst

In de niet-dagelijkse artikelensector moet de trekkersfunctie in een brede aanbieder gevonden worden. De Marskramer geeft hier invulling aan. Een dergelijke winkel is in staat een ruim assortiment aan te bieden. De breedte van het assortiment zal het succes in grote mate bepalen. Zo zijn er reële kansen speelgoed, kado- en seizoensartikelen in het aanbod uit te breiden.

Inzet distributieve ruimte

Volgens BRO dient de distributieve ruimte ingezet te worden ter versterking van het kernverzorgende aanbod. Het volgende overzicht geeft per branche de versterkingsmogelijkheden weer die passen bij het profiel van een winkelcentrum voor een kern met circa 5.500 inwoners. Op de schaal van Sleeuwijk is het niet realistisch het niet-dagelijkse aanbod verder uit te breiden, het blijft tenslotte voornamelijk een boodschappencentrum. Het recreatief winkelen zal ook in de toekomst in grote mate op Werkendam en Gorinchem gericht zijn. Sleeuwijk moet het daarbij hebben van de lokale bereikbaarheid, parkeergelegenheid, klantgerichtheid en service.

Branche	Toelichting
Supermarkt	Beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak
Overig levensmiddelen	Schaalvergroting en verbreding aanbod, toevoeging slager
Persoonlijke verzorging	Uitbreiding drogist
Kleding en mode	Toevoeging textielwarenhuis (Zeeman, Wibra) of modewarenhuis (Hans Textiel, Ter Stal), modespecialzaak
Schoenen	Uitbreiding schoenzaak met herencollectie
Juwelier en optiek	Schaalvergroting, streven naar verplaatsing juwelier
Huishoudelijke en luxe	Schaalvergroting Marskramer
Media	Schaalvergroting aanbieder, uitbreiding aanbod in bruin- en witgoed
Dier en plant	Streven naar verplaatsing bloemist, toevoeging dierenspecialzaak

3.3 Tenslotte

Positieve impuls

Dynamiek in de detailhandel is in de visie van BRO belangrijk om de consument een zo compleet, aantrekkelijk en divers mogelijk aanbod te bieden en in te kunnen spelen op wensen van ondernemers. Initiatieven voor schaalvergroting, modernisering of vernieuwing van het aanbod kunnen het winkelaanbod een positieve impuls geven en aantrekkelijk maken. Nieuwe ontwikkelingen vergroten ook de aantrekkingskracht voor reeds gevestigde ondernemers.

Realisatie nieuw winkelcentrum

De verplaatsing van winkelcentrum De Es biedt de mogelijkheid een volwaardig winkelapparaat te realiseren. Het biedt ruimte voor uitbreiding van het aanbod en de mogelijkheid een hedendaags, aantrekkelijk ingericht winkelcentrum met een wervende presentatie te ontwikkelen. Door het ontwikkelen van een nieuw winkelcentrum kan een integraal gebied ontwikkeld worden waarbij een combinatie wordt gemaakt van winkels, voorzieningen, woningen en openbare ruimte. Hierdoor kan een aantrekkelijk verblijfsklimaat met goede parkeer- en bevoorradingsfaciliteiten nagestreefd worden en kan het de leefbaarheid en sociale veiligheid ten goede komen.

