AANPAK WINKELCENTRUM KORT AMBACHT

De kaders

Zwijndrecht, september 2020

1. INLEIDING

In opdracht van de pandeigenaren van het oorspronkelijke deel van het winkelcentrum Kort Ambacht is de projectontwikkelaar NEOO begin 2019 gestart met de planvorming tot herontwikkeling van dit winkelgebied. Dit is gebeurd naar aanleiding van een RIT verzoek van april 2018 waar de gemeente positief op heeft gereageerd. Dit plan voorziet in de inpassing van een tweede supermarkt. Dit gebeurt ten dele met de inzet van bestaande winkelruimte. Voor zover hier nog ondernemers in gevestigd zijn dienen deze te worden verplaatst, dan wel te worden gesaneerd. Waar nieuwe winkelruimte gerealiseerd wordt is de grond van de gemeente Zwijndrecht benodigd.

Verder brengt de bouw van een supermarkt met zich mee dat het winkelgebied compacter wordt en dat aanvullende parkeergelegenheid aangelegd dient te worden. Dit brengt met zich mee dat naast het winkelcentrum zelf ook de buitenruimte aangepakt moet worden.

Dit alles maakt dat realisering van de plannen alleen haalbaar is als NEOO en de gemeente Zwijndrecht hier samen in optrekken. In dit document worden de plannen nader toegelicht en wordt verkend hoe een samenwerking kan worden vorm gegeven.

Het is van belang te weten dat NEOO door de pandeigenaren (financieel) in de gelegenheid worden gesteld om het plan uit te voeren. Met de betrokken supermarktorganisatie is het contract getekend, en met de meeste te verplaatsen ondernemers is inmiddels overeenstemming bereikt.

Doel van het voorliggende document is het presenteren en beoordelen van het plan van NEOO hetgeen uitmondt in de kaders waarbinnen de gemeente samen met de projectontwikkelaar een verdere uitwerking van de plannen op zich zou kunnen nemen. Het college van B&W besluit daarover.

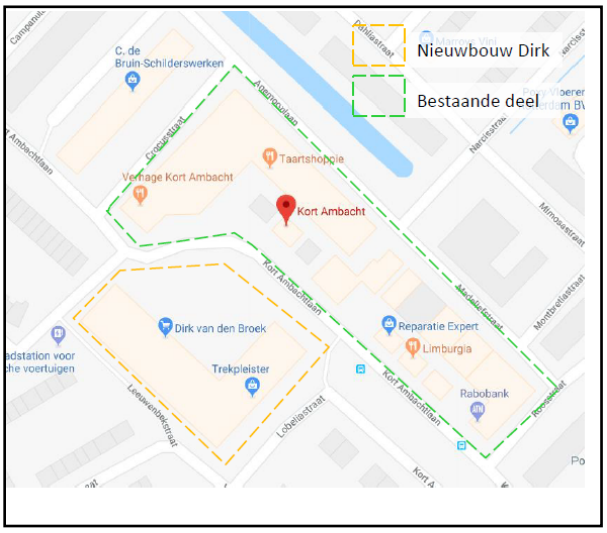
2. WINKELCENTRUM KORT AMBACHT

2.1 Beschrijving

Het winkelcentrum Kort Ambacht heeft een omvang van 4.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en heeft in Dirk van den Broek de voornaamste trekker. Het gebied telt 22 winkelruimten, waarvan een aantal ooit als kiosk in het openbaar is ingepast. Het aanbod heeft vooral een dagelijks karakter, maar versgroepen zijn er nog nauwelijks vertegenwoordigd. Daarnaast is er niet-dagelijks winkelaanbod, dienstverlening en horeca gevestigd in het gebied. Het winkelcluster rondom de supermarkt (drogist, drank, reisbureau) is veruit het krachtigste deel van het winkelgebied.

Het winkelgebied is langgerekt en wordt doorsneden door de Kort Ambachtlaan, de kiosken hebben de meeste zichtlijnen tenietgedaan en daarmee wordt het winkelcentrum niet direct als een compact en samenhangend geheel ervaren.

Aan weerszijde van de Kort Ambachtlaan wordt langs- en haaks geparkeerd. Verder is onder de Dirk van den Broek supermarkt een ruime parkeergarage gerealiseerd. Klanten van Dirk van den Broek en de naastgelegen verwante winkels parkeren hier gratis. Niet-klanten betalen € 0,40 per uur. Opgemerkt wordt dat deze parkeergarage overdag grotendeels leeg staat. Tellingen wijzen uit dat in het winkelgebied geen sprake is van parkeeroverlast.



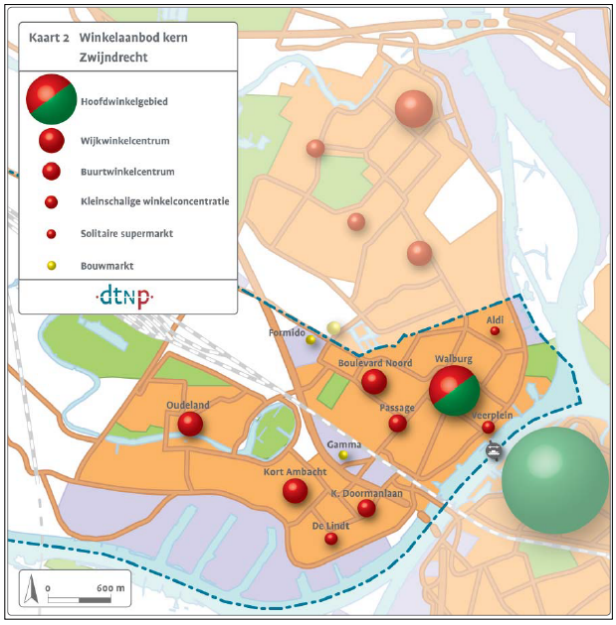
Figuur 1: Schematische opbouw winkelcentrum Kort Ambacht.

Het gaat niet goed met het winkelgebied. Er staan zes winkelruimten leeg, de Albert Heijn supermarkt sloot er drie jaar geleden de deuren. Een deel van het gevestigde aanbod kan bovendien als verkapte leegstand worden gekwalificeerd. Volgens NEOO zijn er in het oorspronkelijke winkelgebied nog slecht 5 ondernemers die uit hun onderneming nog redelijke inkomsten verwerven. Ook qua commerciële uitstraling en staat van onderhoud is er veel op het winkelgebied af te dingen.

2.2 Kort Ambacht als onderdeel van de Zwijndrechtse winkelstructuur

Binnen de Zwijndrechtse winkelstructuur heeft winkelcentrum Kort Ambacht een belangrijke positie. In 2015 is in Zwijndrecht een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. In deze visie wordt winkelcentrum Walburg genoemd als het hoofdwinkelcentrum en worden drie wijkwinkelcentra aangewezen, te weten Boulevard Noord, Oudeland en Kort Ambacht. Het

winkelcentrum Kort Ambacht is daarmee onderdeel van de ruggengraat van het gemeentelijk winkelaanbod. Indien zich initiatieven aandienen op de Zwijndrechtse winkelmarkt wordt teruggevallen op dit beleid en die situatie doet zich nu voor.



Figuur 2: winkelaanbod in Zwijndrecht (bron: DT&P)

In de detailhandelsstructuurvisie wordt het gewenste profiel van een wijkwinkelcentrum als volgt gedefinieerd:
- Bij voorkeur twee supermarkten (servicesupermarkt en discounter)
- Omvang van 3.500 m² - 4.000 m² winkelvloeroppervlak
- Vers-speciaalzaken
- Enig niet-dagelijks aanbod met hoge aankoopfrequentie (bloemen, huishoudelijk, textiel)

2.3 Conclusie

Het winkelcentrum Kort Ambacht is in een neerwaartse spiraal geraakt waar het uit zichzelf niet uit zal komen. Het winkelgebied bedient niettemin een verzorgingsgebied van 7.200 huishoudens en is mede daarom een belangrijke component van de Zwijndrechtse winkelstructuur. Het vigerende detailhandelsbeleid onderschrijft dit.

3. PLAN VOOR HERONTWIKKELING WINKELCENTRUM KORT AMBACHT (NEOO)

3.1 Het plan

De onderstaande figuur is een schetsmatige weergave van het plan van NEOO. Voornaamste onderdeel vormt de inpassing van een supermarkt met een bruto vloeroppervlak (bvo) van 2.003 m² (inclusief bloemenboetiek). Deze supermarkt wordt gerealiseerd in en aan de voorzijde van het oostelijke bouwblok. Dit brengt met zich mee dat de huidige winkelruimten alsmede vijf kiosken worden opgeheven. Er wordt 1.076 m² bvo toegevoegd en er komt 595 m² bvo te vervallen. Dit betekent dat er per saldo 481 m² bvo bij komt.

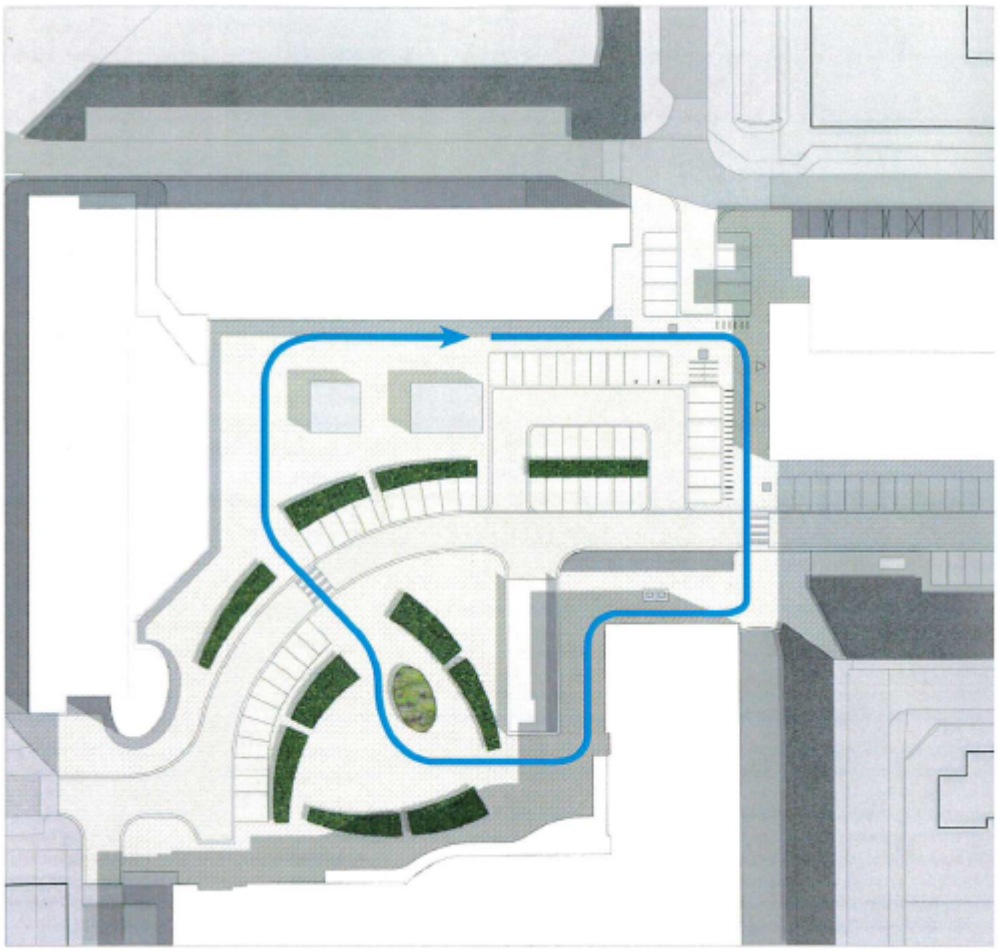
Figuur 3: Inpassing supermarkt en bloemenkiosk (Bron: NEOO)

Naast de supermarkt is in het plan tevens de te verplaatsen bloemenkiosk meegenomen. Daarnaast bestaat het plan uit een volledige upgrading van het winkelfront van het naastgelegen bouwblok. Omwille van de inpassing van de supermarkt wordt voorgesteld in het openbaar gebied circa 45 parkeerplaatsen in te passen. De meeste plaatsen liggen kort tegenover de supermarkt.

Realisering van dit plan levert voor het winkelcentrum een aantal belangrijke resultaten op.

- Met de inpassing van een service-supermarkt wordt een trekker aan het winkelgebied toegevoegd die 6.000 tot 10.000 klanten per week zal trekken. Overige ondernemingen kunnen hiervan mee profiteren.
- De bouw van de supermarkt brengt met zich mee dat winkel- en kioskruimte in het betreffende winkelblok worden opgeheven. Feitelijk is daarbij sprake van een zeer welkome sanering van winkelruimte.

- Upgrading van het aanzien van het naastgelegen bouwblok geeft het gedateerde winkelaanbod weer een fris aanzien.
- Toevoeging van de supermarkt bekort de looplijnen in het winkelgebied aanzienlijk. Dit maakt de structuur veel compacter (zie onderstaande figuur).



Figuur 4: Veel kortere looplijnen (Bron: Deltavormgroep)

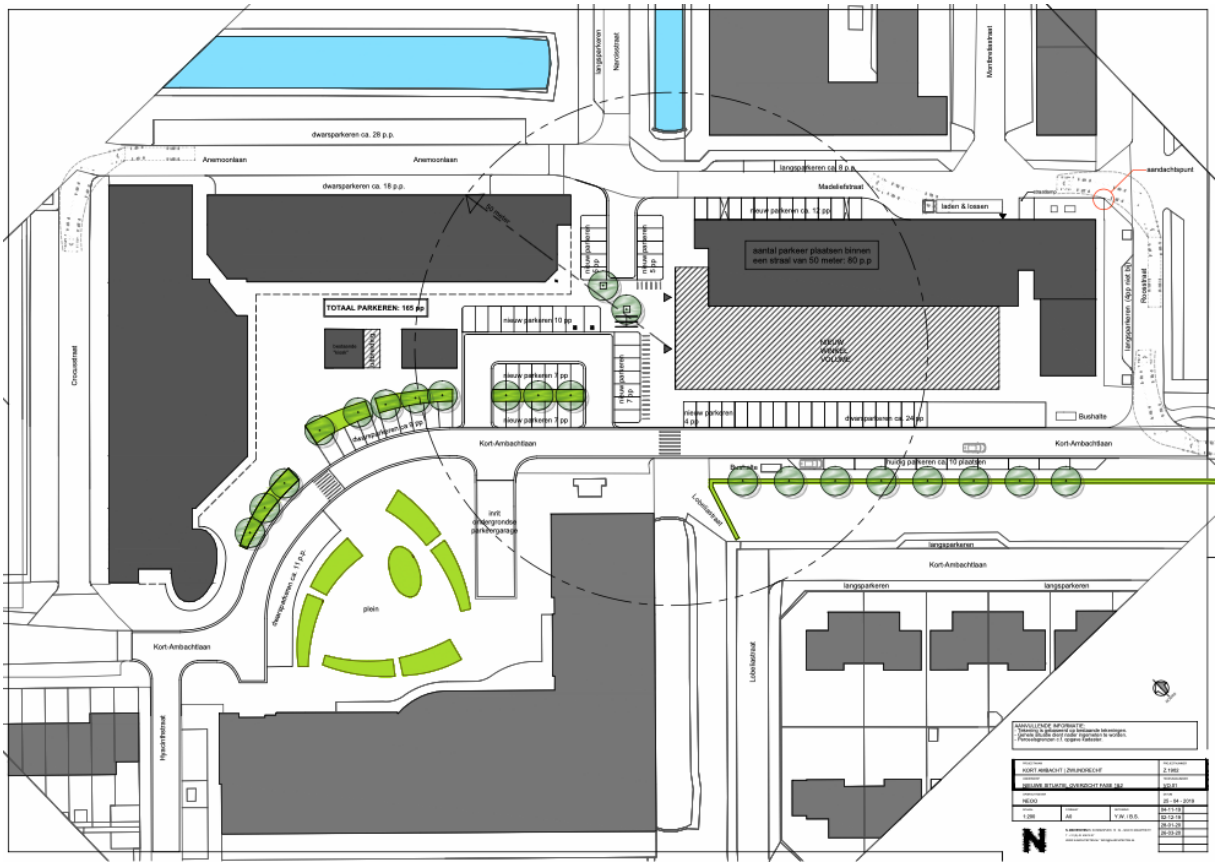
Als kanttekening wordt opgemerkt dat de komst van een nieuwe supermarkt ten koste kan gaan van de positie van andere supermarkten. De Dirk van den Broek supermarkt, maar ook de supermarkten in het winkelcentrum Oudeland en de Lidl op de Karel Doormanlaan kunnen hiervan negatieve effecten op hun omzet ondervinden. In bijlage 1 wordt hier aan de hand van een distributieplanologische analyse nader op ingegaan. De analyse wijst uit dat de komst van supermarkt niet zal leiden tot een ernstige verstoring van de markt.

3.2 Openbaar gebied

Herontwikkeling en renovatie van het winkelcentrum vereist herinrichting van de buitenruimte. NEOO heeft de Deltavormgroep gevraagd hiervoor een schetsontwerp te maken. Dit is gebeurd in samenspraak met de gemeente. In dit ontwerp is uitgegaan van de bestaande ontwerpprincipes. Deze structuren worden met groene haagjes nader aangezet, waarbij één zebrapad wordt verlegd om de looplijnen te geleiden. Gelet op het feit dat het

materiaal nog in goede staat verkeert, wordt bij uitvoering van de werkzaamheden uitgegaan van hergebruik van de bestaande verharding.

Inmiddels is het schetsontwerp door N-architecten uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. De bijbehorende tekeningen zijn juni 2020 in Welstand behandeld. Welstand heeft zich daarbij op hoofdlijnen in principe akkoord verklaard met de plannen. De onderstaande tekening is daarbij van toepassing op de herinrichting van de buitenruimte.



Figuur 5: Tekening voorlopig ontwerp buitenruimte winkelplein Kort Ambacht (Bron: N-architecten)

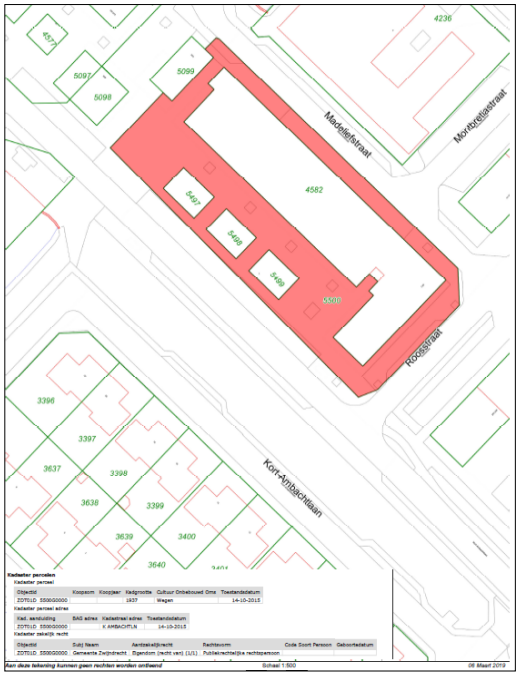
3.3 Aspecten uitvoering

Het plan van NEOO is op de schaal van een wijkwinkelcentrum tamelijk ingrijpend. Het is om die reden een gunstige bijkomstigheid dat het bestemmingsplan een dergelijke ontwikkeling in principe mogelijk maakt en dat de gemeente de eigenaar is van de gronden die voor een dergelijke ontwikkeling verworven dienen te worden.

De plannen van NEOO passen binnen het bouwvlak (zie figuur 7) en de parkeerplaatsen kunnen binnen de bestemming 'gemengd en groen' worden aangelegd. Mogelijk is nog een beperkte procedure nodig voor de bouwhoogte van de entreepartij.

Voor zover de supermarkt niet gebouwd wordt op grond van de pandeigenaren, de opdrachtgever van NEOO, zal dit gebeuren op grond van de gemeente. NEOO stelt hierbij voor om uit te gaan van een grondruil, waarbij de kioskruimte die vrijkomt op de ruimte waar straks parkeergelegenheid wordt aangebracht aan de gemeente zal worden overgedragen.

Feitelijk komt het er dan op neer dat de gemeente 835 m² overdraagt (verkoopt) aan NEOO en 355 m² zal terugkrijgen.



Figuur 6: Eigendom gemeente *Figuur 7: Plankaart bestemmingsplan*

3.4 Duurzaamheid en klimaatadaptie

Zowel de gemeente als NEOO zoekt bij de verdere uitwerking van het plan naar maatregelen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptie. Met betrekking tot de buitenruimte wordt daarbij ingestoken op het afkoppelen van de nieuwe kolken van het riool. Het regenwater wordt dan rechtstreeks geloosd op de singel langs de Madeliefstraat. Verder zal het bestaande bestratingsmateriaal worden hergebruikt, zal extra groen worden ingepast en zal de waterdoorlating worden verbeterd.

De ontwikkelaar NEOO geeft aan dat de supermarkt niet op het gasnet wordt aangesloten. Voorts wordt in overleg met de toekomstige gebruiker (Jumbo) de aanleg van een groen dak, al dan niet in combinatie met zonnepanelen besproken.

3.5 Conclusie

Het plan voorziet in ingrepen die zullen bijdragen aan een substantiële versterking van het wijkwinkelcentrum. Bestemmingplan en grondposities staan uitvoering van de plannen niet in de weg, tenzij de gemeente hier geen medewerking aan wenst te verlenen.

4. DE KADERS

4.1 Inleiding

Om het initiatief van NEOO te kunnen beoordelen is het benodigd om de scope van het plangebied te bepalen alsmede de kaders. Deze kaders worden door de gemeente vastgesteld. Het plan van NEOO wordt aan deze kaders getoetst. Hierbij worden onderscheiden:

- Ruimtelijke ordening
- Stedenbouwkundig kader;
- Verkeer en parkeren
- Financieel kader.

4.2 Ruimtelijke ordening

De nieuwe supermarkt past binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan. Echter de bouwhoogte van 5 meter overschrijdt ter plaatse van de geplande ingangen van de supermarkt de maximale bouwhoogte van 4 meter. Hiervoor is een buitenplanse kruimelafwijking noodzakelijk. Hiervoor geldt een reguliere procedure van 8 weken, die gelijk loopt aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

- Er moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Daartoe zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden aangeleverd door de aanvrager.
- Vanwege de sloop van bebouwing moet middels een quickscan flora en fauna aangetoond wat de effecten zijn op eventuele aanwezige natuurwaarden (beschermde nesten/vleermuizen).
- De sloopmelding van de kleine winkelunits moet voorzien zijn van een asbestinventarisatie.

4.3 Stedenbouwkundig kader

De (her)inrichting van de openbare ruimte is zowel een bovengrondse als ondergrondse aangelegenheid. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij:

- representatie nieuwbouw naar Kort Ambachtlaan (i.v.m. aanzien winkelgebied als geheel).
- versterking groenstructuur langs de doorgaande Kort Ambachtlaan, met name begeleiding met bomen.
- Bruikbare bevoorradingsroute: voertuiggrootte in relatie tot straatprofielen.
- Ruime, veilige looproutes voor alle doelgroepen: inclusief en toegankelijk (in relatie tot overige verkeer-/parkeerfuncties).
- Voldoende fietsparkeerruimte: benodigde capaciteit? Is dat veilig direct langs haaks inparkeren?
- Voldoende en praktisch gesitueerde terugbrengplek voor winkelwagentjes.
- Afstemming dakvlak supermarkt op woongenot aangrenzende woningen: voorkomen hittestress (bijvoorbeeld groen i.p.v. bitumen deklaag) en mogelijk overlast van technische installaties.
- Openbare verlichting in relatie tot verkeer én bomenplan (hoe/waar?)
- Afvalinzameling en -aanbieding (hoe/waar/aanrijroute opstelruimte inzamelvoertuig?
- Eventuele omleggingen van en aansluitingen op riool, energienetwerken, waterleiding, etc. in beeld brengen. Andere ondergrondse infrastructuur, zoals de duiker die de watergangen langs de Lobeliastraat en de Narcisstraat verbindt, kan aanleiding geven het beoogde bouwvlak aan te passen, dan wel om bouwkundige maatregelen te nemen.

4.4 Verkeer en parkeren

- Voor de nieuwe supermarkt geldt een parkeernorm van: 3,0-5,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo (bron CROW). De nieuwe supermarkt valt in de categorie full-service supermarkt. Verder hanteren we in Zwijndrecht de uitgangspunten sterk stedelijk en Kort Ambacht valt in 'schil centrum'. Betekent voor deze nieuwe supermarkt van 1.900 m2 dat er 57 tot 106 parkeerplaatsen nodig zijn. Met betrekking tot de beschikbaarheid van parkeerplaatsen kan het volgende worden opgemerkt:

    - Huidige langsparkeervakken aan zuidzijde Kort Ambachtlaan kunnen in theorie aan nieuwe supermarkt worden toegerekend: 10 parkeerplaatsen
    - Huidige haaksparkeervakken aan noordzijde Kort Ambachtlaan tegen de nieuwe gevel van supermarkt aan kunnen in theorie worden toegerekend: 20 parkeerplaatsen. De ontwikkelaar breidt dit uit naar 28 in het ontwerp.
    - Nieuwe parkeerpleintje met ingang vanaf Madeliefstraat: 10 nieuwe plaatsen
    - Nieuwe parkeerpleintje met ingang vanaf Kort Ambachtlaan: op dit moment 10 parkeerplaatsen aanwezig, worden er: 30 parkeerplaatsen, per saldo 20 extra t.o.v. huidig.
    - Tussenstand: 10+28+10+30= 78 parkeerplaatsen. Hiermee wordt al aan de minimale norm (57) voldaan.

    Voorts wordt nog opgemerkt:
    - Gezien het feit de parkeergarage van Dirk van den Broek veelal grotendeels leeg staat, is het aannemelijk dat de parkeergarage intensiever gebruikt gaat worden als de parkeerdruk oploopt. Dirk van den Broek en de verwante naastgelegen winkels voorzien in hun eigen parkeerbehoefte met de parkeergarage.
    - In de Madeliefstraat en Anemoonlaan zijn nog parkeerplaatsen beschikbaar. Deze zijn niet meegerekend.

- De laad/losplaats van nieuwe supermarkt wordt gerealiseerd in de Madeliefstraat. Bewoners boven de supermarkt kunnen hier overlast van kunnen ervaren (geluid koelmotoren bijv.). Hier dient bij de bouw rekening mee te worden gehouden.
- De bevoorradingsroute moet goed in beschouwing genomen worden. De route die gereden wordt is de volgende: vrachtwagen komt de Kort Ambachtlaan op vanaf Shell-zijde, gaat rechtsaf Roosstraat in, linksaf Madeliefstraat, laad/lost daar vervolgens, vervolgt zijn route via Madeliefstraat, Anemoonlaan en linksaf Crocusstraat in, vervolgens route vervolgen via Kort Ambachtlaan. In overleg met het team Beheer Openbare Ruimte dient te worden nagegaan of het wegprofiel hiervoor geschikt is.

4.5 Financiën

De financiële kaders zijn in een vertrouwelijke bijlage opgenomen.

BIJLAGE 1: Distributieplanologische analyse inpassing 2e supermarkt Kort Ambacht

1. Vooraf

April 2018 presenteerde NEOO in het RIT een plan voor de herontwikkeling van winkelcentrum Kort Ambacht. Meest pregnante onderdeel hiervan was de inpassing van een tweede supermarkt. Deze supermarkt wordt ten dele gerealiseerd in bestaande winkelruimte, ten dele wordt het nieuwbouw. Nu het schetsontwerp gereed is komt de vraag naar voren of en in hoeverre de inpassing van een nieuwe supermarkt in Zwijndrecht in economische zin verantwoord is en medewerking verdient. Hier wordt overigens bij opgemerkt dat het bestemmingsplan de voornoemde ontwikkeling al toelaat.

Het voorliggende memo wordt hier nader op ingegaan.

2. Benadering

De benodigde analyse heeft een kwantitatieve en een kwalitatieve kant.

Voor wat betreft het rekenwerk is het mogelijk om op basis van kengetallen de economische ruimte te bepalen. Hierbij wordt het deel van Zwijndrecht ten zuiden van de A-16 beschouwd als het primaire marktgebied beschouwd. Als voornaamste overweging geldt daarbij dat de consument geneigd is zijn of haar dagelijkse aankopen te doen in het eigen woongebied. Het aanbod van gevestigde supermarktformules is hiertoe breed genoeg.

De kwalitatieve overwegingen zijn minstens zo belangrijk. Deze hebben betrekking op de specifieke effecten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengen. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met het vigerende winkelbeleid.

3. Distributieve ruimte

De vraagzijde ziet er in Zwijndrecht als volgt uit:

Inwonertal Zwijndrecht zuid

Wijk	Inwonertal
Heer Oudeland Ambacht	6.250
Kort Ambacht	7.215
Nederhoven	6.175
Overig	225
Totaal	19.865

Bron: Allecijfers.nl 2019

Deze mensen besteden gemiddeld € 2.822 per jaar aan dagelijkse aankopen (Bron: KSO Zuid Holland 2018) hiervan wordt circa 80% besteed bij de supermarkten. Het totale bestedingspotentieel komt daarbij om € 44,8 miljoen.

Aan de aanbodzijde zijn in dit marktgebied de volgende supermarkten gevestigd.

Supermarktareaal Zwijndrecht ten zuiden van A-16

Supermarkt	Locatie	Omvang in m² wvo
Albert Heijn	Oudeland	1.006
Lidl	Oudeland	886
Lidl	Karel Doormanlaan	1.196
Dirk van der Broek	Kort Ambacht	1.344
		4.432

Bron: BRO onderzoek Spoorzone 2019

Het huidig supermarktareaal in het zuidelijk deel van Zwijndrecht bedraagt 4.432 m² en met de inpassing van een nieuwe supermarkt met een omvang van 1.450 m² wvo (bron: NEOO 2020) zal dat uitkomen op een totale omvang van 5.900 m² wvo. De Budget Food is in dit totaal niet meegenomen (zie voor toelichting bijlage 1).

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de vloerproductiviteit (omzet per m²) na inpassing van een extra supermarkt in Kort Ambacht € 7.590,- per m² bedraagt. BRO hanteert in het ruimtelijk functionele onderzoek Spoorzone (2019) voor Zwijndrecht een normbedrag voor dagelijks aanbod van € 7.760,- per m². De markt in Zwijndrecht Zuid biedt derhalve voldoende ruimte, zeker als bedacht wordt dat de bevolking de komende jaren nog zal groeien.

4. Kwalitatieve overwegingen

Winkelcentrum Kort Ambacht maakt volgens het vigerende winkelbeleid deel uit van de Zwijndrechtse hoofdwinkelstructuur (1+3). In dit beleid wordt beschreven hoe een wijkwinkelcentrum idealiter is opgebouwd. Daarbij wordt gesteld dat een dergelijk centrum bij voorkeur uit twee supermarkten bestaat, opdat een zo groot mogelijk deel van het verzorgingsgebied gebonden kan worden.

De afgelopen vijf jaar is het winkelgebied in een neerwaartse spiraal terecht gekomen. Er staan inmiddels zes units leeg en de zevende is aangekondigd. Verder kan een deel van het huidige aanbod als verkapte leegstand worden gekwalificeerd en geven gevestigde ondernemers aan de deur te zullen sluiten als de NEOO ontwikkeling geen doorgang vindt. Er moet dus iets gebeuren, want deze situatie keert niet uit zichtzelf ten goede.

Op het niveau van het wijkwinkelcentrum is de supermarkt bij uitstek de trekker. Inpassing van een tweede supermarkt komt de aantrekkingskracht van het winkelcentrum Kort Ambacht dan ook ten goede. Omdat de supermarkt gerealiseerd wordt in de winkelstrip die nu al goeddeels leeg staat wordt het leegstandsprobleem in één keer weggewerkt. De leegstand in de andere strip wordt ingevuld met een verplaatsing van de ondernemingen die voor de supermarkt moeten wijken. Zoals de kaarten nu liggen is het winkelcentrum na de renovatie weer geheel ingevuld.

Met de bouw van een tweede supermarkt wordt het winkelgebied als geheel veel compacter. Hierdoor verkleinen loopafstanden en versterken ondernemingen elkaar beter. Dit vergroot ook de sfeer en de levendigheid.

5. Conclusie

Voor de inpassing van een twee supermarkt in het winkelcentrum Kort Ambacht bestaat in kwantitatieve zin geen beletsel, terwijl kwalitatieve overwegingen hier nadrukkelijk voor lijken te pleiten. Het is daarbij van belang tevens in ogenschouw te nemen hoe winkelcentrum en wijk zich gaan ontwikkelen als op korte termijn geen ingreep plaatsvindt.

Bijlage 1 Budget Food

De budget food wordt niet als supermarkt beschouwd. Het is partijenhandel waar producten worden verkocht die ook in een supermarkt kunnen worden verkregen. Het assortiment is echter zeer beperkt: productgroepen zijn verre van volledig, en ontbreken soms in het geheel. Belangrijk punt is verder dat de winkel veel te groot is voor het geboden assortiment. Dit zou ook op een kwart van het vloeroppervlak verkocht kunnen worden. Het is daarom niet zinvol om met deze vierkante meters te rekenen.