

case study

Voor wie zich bezig houdt met winkelplanning vormt de winkelstructuur van Amersfoort-Noord een interessante case. Het nieuwe winkelcentrum Vathorst wordt nu gerealiseerd, maar het huidige koopcentrum van Amersfoort-Noord (Emiclaer) staat aan de vooravond van een uitbreiding. Kortom, de komende jaren zal er sprake zijn van een forse winkeldynamiek in Amersfoort-Noord.

DOOR JEROEN VAN DER WEERD (STRABO BV)

Dit voorjaar (mei 2007) ging de eerste paal van het nieuwe winkelcentrum Vathorst de grond in. De bouw van het winkelcentrum is gefaseerd om de bewoners van de nieuwe wijk al in een vroeg stadium van winkels te voorzien. Eind 2008 moet het winkelcentrum gereed zijn en zal het in totaal circa 18.000 m² (BVO) beslaan met 485 parkeerplaatsen op maaiveld. Tot nu toe is Albert Heijn de enige bekende huurder (2000 m²), maar er bestaat een reële kans dat het winkelcentrum straks drie supermarkten telt. Wanneer de hele wijk Vathorst klaar is, wordt het primaire verzorgingsgebied gevormd door 30 duizend inwoners verdeeld over elfduizend huishoudens. Winkelcentrum Vathorst zal hoogst waarschijnlijk worden ondersteund door



Winkelplannen in Amersf

een buurtwinkelcentrum De Velden in Vathorst-West van circa 3.500 m² (BVO).

Binnen de verzorgingshiërarchie in Amersfoort-Noord zullen Vathorst en Emiclaer grotendeels in elkaars vijver vissen. Vooral Emiclaer zal de vinger aan de pols moeten houden om de huidige marktpositie te handhaven dan wel te versterken. De twee winkelcentra zullen elkaar qua omvang niet veel ontlopen en ook de branchering zal onderling vergelijkbaar zijn: in beide centra ligt het accent op dagelijkse boodschappen aangevuld met enkele winkels uit de 'frequent benodigde' niet-dagelijkse sector.

HUIDIGE WINKELSITUATIE AMERSFOORT NOORD Amersfoort-Noord telt op dit moment vijf winkelcentra: het stadsdeelcentrum Emiclear, wijkwinkelcentrum De Nieuwe Hof in Nieuwland, Kraailandhof/Hamseweg in Hoogland en het

Pieter Stastokerf/Balladelaan in Schothorst. Met Albert Heijn, C1000 en een uitgebreide vershoek vervult Emiclaer (19.700 m²) een belangrijke functie in de dagelijkse sector voor inwoners van de wijken Kattenbroek, Zielhorst, Hooglanderveen en een deel van Hoogland. Het winkelcentrum wordt door consumenten goed gewaardeerd wat zich doorvertaalt in een hoge kooporiëntatie van 79%, terwijl dit voor wijkwinkelcentra doorgaans varieert van 70% tot 75%. Volgens de gemeente doet eenvijfde van alle inwoners in Amersfoort de dagelijkse boodschappen in Emiclaer.

Winkelcentrum Nieuwe Hof is het wijkwinkelcentrum voor de wijk Nieuwland. Het winkelcentrum heeft te maken met een bovengemiddelde afvloeiing naar Emiclaer en een gemiddelde binding uit het primaire verzorgingsgebied. Strabo concludeerde in een koopstromenonderzoek uit 2003 dat de marktpositie dankzij de komst van Blokker weliswaar versterkt



case study



STRABO VIO

Strabo beschikt met VIO (www.vio-strabo.nl) over het meest actuele en volledige overzicht van winkelvastgoed in de pijplijn. Waar mogelijk wordt de data voorzien van foto- en kaartmateriaal. De data zijn online toegankelijk en wordt wekelijks van een update voorzien. Zodoende is de gebruiker continue op de hoogte van actuele ontwikkelingen in de Nederlandse winkelvastgoedmarkt. Geïnteresseerd in VIO? Neem contact op Jeroen van der Weerd (senior projectleider) via vanderweerd@strabo.nl of bel met **020-6260817** en ontvang gratis inloggegevens om een deel van de database te bekijken.

Het primaire verzorgingsgebied is klein, maar daardoor is er toch sprake van substantiële toevloeiing.

Kortom, op dit moment is Emiclaer absoluut nummer één aankoopplaats in de dagelijkse sector met een bovenlokaal verzorgingsbereik. Strabo heeft de afgelopen jaren in opdracht van Cório Nederland Retail diverse passantenstudies verricht in Emiclaer. Hieruit blijkt dat zowel de dagelijkse- als de niet-dagelijkse sector bovengemiddelde vloerproductiviteiten realiseren. Het winkelcentrum beschikt dus nog over uitbreidingsruimte. Eigenaar Cório Nederland Retail is daarom van plan om dit winkelcentrum met ruim 5.000 m² (BVO) uit te breiden en zodoende de marktpositie verder te versterken binnen Amersfoort-Noord. Emiclaer kan dan de sprong maken van (versterkt) wijkwinkelcentrum naar klein stadsdeelcentrum. Zittende huurders kunnen hun uitbreidingswens realiseren en ontbrekende branches kunnen worden toegevoegd. Op dit moment bevinden de uitbreidingsplannen zich nog in de planfase.

TOEKOMSTIGE WINKELSITUATIE AMERSFOORT-NOORD

Op dit moment neemt Emiclaer een sterke positie in als grootste winkelcentrum van Amersfoort-Noord. De beoogde stadsdeelverzorgende functie wordt nu echter niet volledig waargemaakt. Volgens Bas Buvelôt, marktanalist bij Cório Nederland Retail, zijn hiervoor twee oorzaken aan te wijzen. In de eerste plaats het beperkte winkelvloeroppervlak in het algemeen en meer specifiek het tekort aan winkelmeters in de niet-dagelijkse sector en dan met name de modische sector. Het gevolg is dat de koopkrachtbinding vanuit Amersfoort-Noord in de niet-dagelijkse sector niet optimaal is. Consumenten slaan Emiclaer over ten gunste van het kernwinkelapparaat van Amersfoort (Sint Jorisplein). Kortom, Emiclaer is te klein voor het

oort-Noord

was, maar dat de sfeer en de variatie in het winkelaanbod nog te wensen overlaten.

De koopkrachtbinding van winkelvoorzieningen in Hoogland is gemiddeld, maar de concurrentie van grotere winkelconcentraties als Nieuwe Hof en Emiclaer is merkbaar. Ook winkelcentrum Schothorst heeft hiermee te maken. Dit win-

Emiclaer is te klein voor het tafellaken, te groot voor het servet

kelcentrum huisvest een C1000 en Super de Boer. Er is sprake van een relatief grote afvloeiing naar de winkelstrip aan de Balladelaan en opnieuw Emiclaer. De Balladelaan is aantrekkelijk vanwege discounter Lidl en goede parkeergelegenheid.

tafellaken (als stadsdeelcentrum) en te groot voor het servet (wijkwinkelcentrum). Zoals eerder vermeld, het primaire ver-

> LEES VERDER OP PAGINA 56



case study

< VERVOLG VAN PAGINA 3 • AMERSFOORT

zorgingsgebied bestaat hoofdzakelijk uit omliggende wijken Kattenbroek en Zielhorst met toevoeiing vanuit Schothorst, Nieuwland en Hoogland. Deze wijken beschikken bovendien allen over een klein wijkwinkelcentrum. Emiclaer profiteert nu nog van de toevoeiing uit Vathorst totdat het winkelcentrum aldaar opgeleverd wordt. Echter uit onderzoeken blijkt dat de koopkrachttoevoeiing vanuit Vathorst op dit moment nog geen vijf procent bedraagt. De concurrentie voor Emiclaer neemt dan aanzienlijk toe. De verwachting van zowel de markt als de gemeente is dat beide winkelcentra op hetzelfde



Artist impression van Amersfoort Vathorst

de niveau zullen gaan functioneren. Hierdoor zal maar in beperkte mate sprake zijn van koopkrachttuitwisseling. Ook de barrièrewerking van de snelweg A1 speelt hierbij een rol van betekenis.

DE TOEKOMST Wat brengt de toekomst met het nieuwe winkelcentrum Vathorst en (het uitgebreide) Emiclaer? Is Emiclaer in staat om koopkrachttoevoeiing te blijven realiseren vanuit Vathorst? De concrete invulling van de winkelmeters in Vathorst is allesbepalend. Komt er naast Albert Heijn nog een fullservice supermarkt en een discounter? Als er inderdaad een discounter komt (en die kans is vrij groot) zal dit een aanzuigende werking hebben op inwoners van Kattenbroek, Nieuwland en Zielhorst. Dit effect zal bijvoorbeeld ook optreden bij de komst van Jumbo (is in Amersfoort al vertegenwoordigd in het winkelcentrum Soeverein). Zaak dus voor Emiclaer om de geplande nieuwe winkelmeters in te vullen met een onderscheidend winkelaanbod: binnen food complementair aan de al aanwezige Albert Heijn en C1000 en qua non food meer aandacht voor de modische sector en winkels gericht op 'fun'.

De concurrentiepositie van de overige genoemde winkelconcentraties in Amersfoort-Noord zal goeddeels behouden blijven omdat deze voorzieningen vooral op lokaal draagvlak zijn georiënteerd.

Voor een voorbeeld van een Strabo-VIO-informatiepagina, ga naar de link www.scnews.eu

JEROEN VAN DER WEERD IS SENIOR PROJECTLEIDER BIJ STRABO BV (BUREAU VOOR RUIMTELIJK MARKTONDERZOEK) EN EIGENAAR VAN IN RETAIL (TRENDBUREAU VOOR MARKETING & VASTGOED).

Mosveld voor Multi

Alle fracties van de stadsdeelraad Amsterdam-Noord hebben gekozen voor het plan van Multi Vastgoed voor de ontwikkeling van winkelcentrum Mosveld in Amsterdam-Noord. De al eerder gemaakte keuze van het dagelijks bestuur voor dit plan van Multi is hiermee overgenomen door de deelraad. Het winkelcentrum Mosveld (7000 m² winkels en horeca) wordt het nieuwe hart van het oude gedeelte van Amsterdam-Noord. Het richt zich op de huidige bewoners van Noord en op de bewoners die zich in een van de vele woningontwikkelingen in Amsterdam-Noord gaan vestigen. In het winkelcentrum komen twee supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Tevens zal er een nieuw horecaplein worden gerealiseerd en een warenmarkt, die op het plein voor de winkels komt. Zo zal een optimale synergie ontstaan tussen bezoekers van de markt en de winkels. Het winkelcentrum zal optimaal aangesloten zijn op de bestaande en nieuwe infrastructuur. Vanaf één

van de belangrijkste uitvalswegen van Amsterdam-Noord kan direct de ondergrondse parkeergarage (470 parkeerplaatsen) bereikt worden. Het winkelcentrum ligt tevens op loopafstand van het nieuwe metrostation aan de Noord-Zuidlijn. Boven de winkels komen 215 appartementen. De bijzondere mix van winkels, horeca, warenmarkt en woningen zullen een optimaal verblijfsklimaat creëren.

Stadsdeelwethouder Kees Diepeveen licht toe: "Een overtuigend element in de plannen van Multi Vastgoed is dat de woning-entrees aan de kant van de Van Hasseltweg op straatniveau gaan liggen, waardoor er een echte stadsstraat ontstaat. Daarnaast is het heel belangrijk dat Multi Vastgoed de markt plaatst naast de winkels. Dat is goed, want de winkels en de markt moeten het van elkaar hebben."

Het concept is van T+T Design uit Gouda en de architect is SeArch uit Amsterdam. De opening van het winkelcentrum is gepland in 2010.

Winkellocati

