

Notitie: : **Verklaring verschil
marktruimteberekening
Detailhandelsvisie (Bureau RMC)
en Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse uitbreiding
Hoogvliet (BRO)**



Datum : 6 april 2017
Opdrachtgever : Rialto Vastgoedontwikkeling
Projectnummer : 211X07635

Opgesteld door : BRO – Robin van Lieshout,
RMC – Rixt de Jong

Inleiding

Deze notitie is opgesteld in het kader van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van het planinitiatief van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk: *“BRO, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk”*, d.d. 06 april 2017. In deze notitie is het verschil ten aanzien van de marktruimteberekeningen tussen de uitkomsten in de effectenanalyse en de gemeentelijke Detailhandelsvisie Alphen aan den Rijn 2016-2025 verklaard. Primair is dit verschil te verklaren vanuit de methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Hiermee wordt tevens aangetoond dat de getalsmatige verschillen in uitkomsten niet zorgen voor verschillen in conclusies ten aanzien van de aanwezige marktruimte voor de vestiging van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

Methodiek Bureau RMC

RMC heeft de marktruimte (aantal m² wvo) voor dagelijkse detailhandel voor alle individuele kernen in de gemeente Alphen aan den Rijn bepaald. Er is een theoretische methode gebruikt waarbij per winkelgebied het primaire verzorgingsgebied bepaald is aan de hand van een straal om het winkelgebied heen. De straal is per type winkelgebied verschillend en afhankelijk van de grootte van het winkelgebied. Op deze wijze kunnen winkelgebieden en kernen op een onafhankelijke manier met elkaar worden vergeleken.

In de detailhandelsvisie zijn de koopstromen (koopkrachtbinding en -toevloeiing) voor de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn apart bepaald, omdat een uitspraak per kern gewenst was. De inschatting van de koopstromen voor deze kernen is gebaseerd op de ten tijde van het opstellen van de detailhandelsvisie meest recente cijfers, namelijk de koopstromen uit het KSO2011 op niveau van de voormalige gemeente Rijnowoude. Op gemeente niveau bedroeg de koopkrachtbinding en -toevloeiing in de dagelijkse sector respectievelijk 73% en 10%. Deze percentages zijn als referentie gebruikt op kernniveau voor o.a. Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn.

Er wordt uitgegaan dat er in Hazerswoude-Rijndijk een dagelijkse koopkrachtbinding bestaat van 73% per kern. Dit betekent dat 73% van het koopkrachtpotentieel in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk wordt besteed bij het aanbod binnen de eigen kern. De koopkrachttoevloeiing van 10% bete-

kent dat 10% van de totale omzet van winkels in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk van buiten komt.

Methodiek BRO

De aanleiding voor de ingeschatte koopstromen en berekende marktruimte van BRO is de toetsing van het initiatief van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk op de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Vanuit de ladder is het belangrijk uit te gaan van het verzorgingsgebied in relatie tot het planinitiatief. Uit klantenherkomstonderzoek van Hoogvliet blijkt, dat de klanten zowel uit Hazerswoude-Rijndijk als Koudekerk aan den Rijn komen. Uit de gemeentelijke detailhandelsvisie blijkt bovendien dat de centra van beide kernen qua verzorgingsgebied veel overlap vertonen.

Vanuit deze overweging heeft BRO gekozen om beide kernen als één verzorgingsgebied te beschouwen. Dit is immers ook eerder door DTNP gedaan. De koopstromen die BRO hanteert zijn ingeschat, omdat ook het KSO2016 onvoldoende inzicht biedt in de koopstromen op kernniveau.

Doordat BRO beide kernen als een geheel beschouwd in de berekeningen zijn de koopstroompercentages anders dan in de detailhandelsvisie. Er wordt uitgegaan van een koopkrachtbinding en -toevloeiing van respectievelijk 85% en 12,5%. BRO sluit hiermee aan op de eerder door DTNP gehanteerde koopstromen op het niveau van beide kernen samen. BRO gaat er vanuit dat tussen de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk aanzienlijke koopkrachtuitwisseling plaatsvindt, aangezien de afstand zeer beperkt is en er tussen beide kernen sprake is van een complementair boodschappenaanbod. Dit betekent dat 85% van het koopkrachtpotentieel in beide kernen samen wordt besteed bij aankoopplaatsen binnen beide kernen. De overige 15% van de koopkracht uit beide kernen vloeit af naar aankoopplaatsen elders, waarschijnlijk met name naar de kern Alphen aan den Rijn. Verder gaat BRO er vanuit dat er nog enige koopkracht van buiten beide kernen aangetrokken wordt, vanwege de gunstige ligging nabij de N11 en andere nabijgelegen dorpen (met name Hazerswoude-Dorp). Dit betekent dus dat wordt ingeschat dat 12,5% van de totale omzet van dagelijkse artikelenwinkels in beide kernen totaal, van buiten de kernen komt.

Om de toekomstige marktruimte te kunnen bepalen, heeft BRO een beargumenteerde inschatting gemaakt wat het effect is op de koopstromen als het planinitiatief van Hoogvliet gerealiseerd wordt. Door de versterking van het supermarktaanbod zal er waarschijnlijk meer koopkracht gebonden kunnen worden. Hoogvliet wordt geconcentreerd op één centrale goed bereikbare locatie, krijgt een moderne omvang en heeft goede parkeermogelijkheden. Wat betreft de toevloeiing is gekozen voor een behoudend en maximaal scenario. In het behoudende scenario wordt de toevloeiing op 12,5% gehouden. In het maximaal scenario wordt uitgegaan van een hogere toevloeiing van 20%. In dit laatste scenario wordt er vanuit gegaan dat er meer koopkracht van buiten de kernen aangetrokken kan worden, als gevolg van een moderne Hoogvliet-vestiging.

Verklaring verschil RMC en BRO

Het verschil tussen de koopstromen is te verklaren vanuit de methodiek. RMC gaat uit van een gelijke methode voor alle kernen in de hele gemeente Alphen aan den Rijn, terwijl BRO uitgaat van een maatwerkmethode voor specifiek het planinitiatief van Hoogvliet. De door BRO ingeschatte koopkrachtbinding (85%) is hoger dan de door RMC gehanteerde koopkrachtbinding (73%), omdat de on-

derlinge koopkrachttuitwisseling tussen beide kernen in het model van BRO als binding wordt beschouwd.

De door BRO gehanteerde koopkrachttoevloeiing (12,5%) op niveau van beide kernen is hoger dan de toevloeiing die RMC per individuele kern heeft ingeschat (10%). Dit wordt primair verklaard doordat BRO verwacht dat er iets meer koopkracht van buiten beide kernen getrokken kan worden, in verband met de gunstige ligging nabij de N11 en de koopkracht uit o.a. Hazerswoude-Dorp. Uit het oude Koopstromenonderzoek (KSO2011) bleek overigens ook dat ca. 10% van de omzet in de dagelijkse sector in de voormalige gemeente Rijnwoude van buiten de gemeente kwam. Het is waarschijnlijk dat een groot deel hiervan in de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn terecht komt.

Tot slot

In de detailhandelsvisie wordt door RMC benadrukt dat de kwalitatieve visie prioriteit krijgt in de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, aangezien een marktruimteberekening indicatief is en diverse aannames bevat. Het planinitiatief van Hoogvliet sluit nadrukkelijk aan op de kwalitatieve visie met betrekking tot concentratie, inzetten op een toekomstbestendig boodschappencentrum voor Hazerswoude-Rijndijk, dagelijks aanbod versterken, supermarkt uitbreiden naar een WVO groter dan 1.000 m², voorkomen van leegstand, etc. Het planinitiatief van Hoogvliet sluit daarmee aan op de gemeentelijke detailhandelsvisie.