

**Distributieve onderbouwning
relocatie Hoogvliet
Hazerswoude-Rijndijk**



30 januari 2012



Eindrapport

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

30 januari 2012

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Aart Jan van Duren, Ineke Deelen en Saskia Koene

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Hoogvliet Beheer



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2011.A.575

Referentie: DPO relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk

Inhoudsopgave

	Pagina
Management Summary	4
Inleiding	8
1 Draagvlak en detailhandelsstructuur	10
1.1 Kenmerken van het draagvlak	
1.2 De detailhandels- en supermarktstructuur in Rijnwoude	
1.3 Krachtenveldanalyse	
1.4 Functioneren van de supermarktstructuur	
2 Trends en ontwikkelingen in het supermarktlandschap	19
2.1 Trends	
2.2 De belangrijkste spelers in het supermarktlandschap	
2.3 Positionering supermarktformules	
3 Actualisatie marktruimte berekening	24
3.1 Actualisatie distributieve onderbouwing	
3.2 Benchmarkanalyse	
3.3 Conclusies	
4 Scenario's en effecten	29
4.1 Additionele omzetclaim en omzeteffecten	
4.2 Naar een gezonde balans tussen de Hoogvliet-wensen en een optimale verzorgingsstructuur	
5 Ruimtelijk-functionele randvoorwaarden	36
5.1 Planchets	
5.2 Randvoorwaarden, mede op basis van lessons learned	
5.3 Toets plan op randvoorwaarden	
Bijlage: 1. Totstandkoming benchmark	42
Bijlage: 2. Tabellen	43

Management Summary

Hoogvliet Beheer wenst een supermarkt te realiseren aan de Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk van ca. 1.800 tot 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Momenteel is Hoogvliet gevestigd op twee locaties aan de Rijndijk, waarvan een kleine supermarkt van 481 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en een solitair gelegen slijterij van 183 m² wvo. De voorgenomen verplaatsing naar de Willem Kloosstraat geeft Hoogvliet de kans beide winkels samen te voegen en uit te breiden. De gemeente staat in principe welwillend tegenover het initiatief, maar betwijfelt of er voldoende distributieve ruimte is in Hazerswoude-Rijndijk.

Hoogvliet Beheer heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd onderzoek te doen naar de distributieve ruimte en ruimtelijke inpasbaarheid van de relocatie annex vergroting van de Hoogvliet-supermarkt. Het voorliggende rapport is daarvan het verslag. Het onderzoek kende deels een kwantitatieve, deels ook een kwalitatieve insteek. Er is gedurende het onderzoek intensieve afstemming geweest met betrokken organisaties en personen. Dit zijn Monique van der Steeg, Niels Portman en Bert Blaauwendraad (Gemeente Rijnwoude), Frans Visser (Hoofdbedrijfsschap Detailhandel, HBD en vertegenwoordiger van de ondernemers in de gemeente Rijnwoude (via de ROF¹) en Riny Kouwer vanuit de opdrachtgever Hoogvliet Beheer.

Vertrekpunt van het onderzoek is dat op de huidige locatie, verspreid over twee vestigingen aan de Rijndijk, Hoogvliet haar functie als volwaardige supermarkt voor de ca. 5.260 inwoners van Hazerswoude-Rijndijk niet kan waarmaken. De supermarkt is naar moderne maatstaven te klein en verouderd, heeft last van het ongemak dat het assortiment over twee locaties is verdeeld, en heeft te weinig parkeergelegenheid. De ligging aan de doorgaande route aan de Rijndijk is positief voor passanten, maar door de locatie buiten het winkelgebied van Hazerswoude-Rijndijk, dat zich concentreert aan de Da Costasingel, is er ook geen sprake van synergie voor het aanvullend dagelijks aanbod in het dorp.

Op de huidige locatie vervult de Hoogvliet-supermarkt primair een functie voor de inwoners van het dorp Hazerswoude-Rijndijk. Uit een klantherkomstonderzoek van Hoogvliet, dat in het kader van dit onderzoek werd uitgevoerd, blijkt echt dat daarnaast de supermarkt een sterk aanvullende functie vervult voor (met name) Koudekerk aan den Rijn. Bijna een-derde van de omzet komt voor rekening van de inwoners van dit dorp.

Met behulp van de nieuwe inzichten in koopstromen door het recente koopstromenonderzoek Randstad (KSO 2011) en de actuele klantherkomstgegevens van Hoogvliet is een actualisatie gemaakt van de distributieve berekening zoals die door het HBD in januari 2011 is uitgevoerd, zowel voor de gemeente als geheel als voor Hazerswoude-Rijndijk. Hieruit blijkt dat er op het niveau van de kern Hazerswoude-Rijndijk zeker uitbreidingsmogelijkheden zijn. Deze ruimte is beperkt tot ruim 300 m² wvo in 2020, in plaats van een tekort van 600 m² wvo zoals berekend door het HBD.

¹ Rijnwoudse Ondernemers Federatie

Dit komt vooral door een diepgaander inzicht in de bovenlokale functie van zowel de Hoogvliet-supermarkt als de Jumbo-supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk.

Geredeneerd op het niveau van de gemeente als geheel is er naar 2020 toe, ook na actualisatie met de nieuwe koopstroomgegevens (KSO 2011), nauwelijks marktruimte. Hierbij zijn wij uitgegaan van de minst positieve (en volgens ons meest realistische) bevolkingsprognoses van de gemeente Rijnwoude.

De (beperkte) distributieve ruimte die er in Hazerswoude-Rijndijk wel is wordt ondersteund door de uitkomsten van de benchmarkanalyse. In kernen van vergelijkbare omvang en functie is een supermarktaanbod van 1.700 m² wvo het gemiddelde: krap 400 m² meer dan er nu in Hazerswoude-Rijndijk. Het dorp heeft wel een bovengemiddeld overig dagelijks aanbod (bijvoorbeeld versspeciaalzaken).

Optimalisering van het supermarktaanbod is mogelijk door de Hoogvliet-supermarkt te verplaatsen naar de beoogde locatie aan de Willem Kloosstraat. Om inzicht te krijgen in de mogelijke effecten van de verplaatsing van Hoogvliet hebben wij 4 scenario's geschetst. Dit zijn:

0. Geen veranderingen, Hoogvliet blijft op de huidige locatie, met een supermarkt verspreid over twee locaties;
1. Hoogvliet relocateert, voegt beide vestigingen samen en vergroot in zeer beperkte mate naar circa 800 m² wvo/1.000 m² bvo;
2. Hoogvliet relocateert, voegt beide vestigingen samen en vergroot naar circa 1.200 m² wvo/1.500 m² bvo;
3. Hoogvliet relocateert, voegt beide vestigingen samen en vergroot naar circa 1.600 m² wvo/2.000 m² bvo.

De 4 scenario's zijn beoordeeld op omzetclaim, omzeteffecten en op de meest cruciale vraag:

“Wat is enerzijds voor Hoogvliet Beheer een acceptabele, levensvatbare omvang van de nieuwe supermarkt en wat draagt anderzijds bij aan een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de gemeente Rijnwoude als geheel?”

Voor elk van de volgende (kwalitatieve) criteria is beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren:

- Koopkrachtbinding gemeente
De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector staat in de gemeente Rijnwoude als geheel onder druk. De binding is sinds het kooptstromenonderzoek 2004 met 4 procentpunt afgenomen. Verdere afvloeiing moet voorkomen worden.
- Toevloeiing van buiten de gemeente
In de gemeente Rijnwoude komt 10% van de omzet in de dagelijkse sector van buiten de gemeente. Een hogere toevloeiing is een teken dat het aanbod als aantrekkelijk wordt beoordeeld.

- Effect op combinatiebezoek
De huidige, ruimtelijk gefragmenteerde, winkelstructuur in Hazerswoude-Rijndijk heeft een negatieve invloed op de mogelijkheden voor combinatiebezoek met aanvullende dagwinkels. Voor deze aanvullende winkels is nabijheid tot een volwaardige supermarkt van essentieel belang willen zij kunnen overleven.
- Toekomstbestendigheid Hoogvliet
Met dit criterium wordt bedoeld op de mate waarin de supermarkt perspectief heeft om ook in de komende 10 jaar een rendabele exploitatie te realiseren.
- Toekomstbestendigheid Jumbo
Met dit criterium wordt beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren op de vraag of het economisch ruimte laat aan een tweede supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk.
- Functioneren dorpskern
Hiermee wordt beoordeeld hoe de scenario's scoren op het devies 'compact, comfortabel en compleet' wat betreft het dagelijkse aanbod in Hazerswoude-Rijndijk.
- Evenwicht tussen de kernen
Gemeentelijk uitgangspunt is dat versterking van (het aanbod in de dorpskern) Hazerswoude-Rijndijk niet ten koste gaat van de levensvatbaarheid van het aanbod in de andere drie kernen.

Op basis van bovenstaande criteria concluderen wij dat relocatie te verkiezen is boven het nulscenario (nietsdoen). In het scenario van nietsdoen is namelijk iedereen (behalve mogelijk Jumbo) verliezer. Hoogvliet kan de consument geen fatsoenlijke supermarkt met compleet assortiment bieden; het dorp Hazerswoude-Rijndijk pakt niet de kansen die er liggen om de inwoners van het dorp beter aan het dagelijks aanbod te binden; en de gemeente Rijnwoude is verliezer omdat ook de koopkrachtbinding op gemeentelijk niveau onder druk komt te staan.

Uit de analyse blijkt dat een maatvoering van 800 m² wvo (scenario 1) te klein, en een maatvoering van 1.600 m² (scenario 3) te groot is, om zowel Hoogvliet een volwaardige supermarkt te kunnen bieden én daarnaast de functie van de dorpskern en het evenwicht tussen de verschillende kernen van de gemeente Rijnwoude te kunnen handhaven.

Ons advies is daarom dat **relocatie en invulling met 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo)** de beste garantie biedt voor het verwezenlijken van de doelstelling tot een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de gemeente Rijnwoude.

Wat betreft de ruimtelijk-functionele inpassing van de supermarkt zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld waaraan de relocatie van de Hoogvliet-supermarkt moet voldoen wil zij succesvol zijn.

Het huidige (winkel)centrum voldoet niet aan het criteria van de 'drie c's' (compleet, compact en comfortabel), criteria die voor een dagelijks boodschappencentrum van groot belang zijn. Er ontbreken winkels in het aanbod, er is geen synergie doordat de Hoogvliet-supermarkt zich los van het centrum bevindt en de score op 'compactheid' kan ook beter door de parkeergelegenheid aan de Willem Kloosstraat terwijl de dagwinkels aan de voorzijde (Da Costasingel) georiënteerd zijn.

Als het plan uitgevoerd wordt conform fase 1 betekent dit een forse verbetering op een aantal vlakken. Ten eerste wordt het aanbod veel completer (de eerste c) met een Hoogvliet-supermarkt dichtbij de overige winkels. Het functionele zwaartepunt van het winkelcentrum zal verder westwaarts getrokken worden, de Willem Kloosstraat komt meer centraal te staan dan nu het geval is. De compactheid van het winkelcentrum (de tweede c) komt enigszins onder druk te staan. Die spanning is er nu ook al. Dit heeft geen invloed op de levensvatbaarheid van de dagwinkels, gezien het feit dat de dagwinkels in de huidige situatie ook geen baat hebben van de trekkracht van Hoogvliet.

Ons inziens kan de meest optimale situatie gevormd worden als de dagwinkels zich, net als de beide supermarkten, oriënteren op de Willem Kloosstraat en gesitueerd zijn in de spanningsboog tussen de beide supermarkten. De dagwinkels moeten hierdoor worden gedraaid danwel mogelijk gemaakt worden in de plint van de nieuwe supermarkt.

Geredeneerd vanuit de vergelijking met de huidige situatie, met Hoogvliet op een solitaire locatie, is de conclusie dat ook bij uitvoering van alleen fase 1 de toekomstige situatie te prefereren is boven handhaving van de huidige situatie.

Inleiding

Hoogvliet Beheer heeft het NCK-gebouw aangekocht aan de Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk en wenst hier een supermarkt te realiseren van ca. 1.800 tot 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Momenteel is Hoogvliet gevestigd op twee locaties aan de Rijndijk, waarvan een kleine supermarkt van 481 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en een solitair gelegen slijterij van 183 m² wvo. In de slijterij worden ook alle dranken verkocht die normaliter tot het supermarktassortiment behoren. Verplaatsing naar de Willem Kloosstraat biedt Hoogvliet de gelegenheid om beide winkels samen te voegen en het totaaloppervlak uit te breiden.

De relocatie en uitbreiding van de Hoogvliet-supermarkt is al jaren onderwerp van gesprek. De gemeente staat in principe welwillend tegenover het initiatief, maar is van mening dat de distributieve ruimte in Hazerswoude-Rijndijk niet aanwezig is. Zij baseert dit mede op de toekomstvisie van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel uit januari 2011², zijnde aangenomen als vigerend beleid. Daarnaast zijn er, ook bij ondernemers binnen de gemeente, twijfels over de ruimtelijke inpassing van een supermarkt op deze locatie. De gemeente heeft geen belang bij een supermarkt die niet het hoofd kan bieden aan de concurrentie van de nabijgelegen Jumbo, maar heeft ook geen belang bij een supermarkt die Jumbo het verdere functioneren onmogelijk maakt. Speerpunt is dat het detailhandelsevenwicht en het functioneren van de winkelvoorzieningen zowel in het dorp als in de gemeente als geheel niet onder druk komen te staan.

Hoogvliet Beheer heeft Bureau Stedelijke Planning in augustus 2011 gevraagd om de vraag te beantwoorden of de relocatie annex vergroting van de Hoogvliet-supermarkt distributief en ruimtelijke inpasbaar is binnen Hazerswoude-Rijndijk.

Doelstelling en aanpak

De distributieve onderbouwing heeft deels een kwantitatieve, deels ook een kwalitatieve insteek. Er is intensieve afstemming geweest met betrokken organisaties en personen. Dit zijn Monique van der Steeg, Niels Portman en Bert Blaauwendraad (Gemeente Rijnwoude), Frans Visser (Hoofdbedrijfsschap Detailhandel, HBD en vertegenwoordiger van de ondernemers in de gemeente Rijnwoude (via de ROF³) en Riny Kouwer vanuit de opdrachtgever Hoogvliet Beheer.

Dit onderzoek heeft primair tot doel om een beargumenteerd antwoord te geven op de vraag wat enerzijds voor Hoogvliet Beheer een acceptabele omvang van de nieuwe supermarkt is en anderzijds bijdraagt aan een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de gemeente Rijnwoude. Hierbij onderzoeken wij ook de ruimtelijk-functionele voorwaarden waaraan de ontwikkeling dient te voldoen om te spreken van een integraal functionerend centrum, die de inwoners van het dorp optimaal aan zich weet te binden.

² Bron: HBD (2011), Rijnwoude: Toekomst detailhandel in de 4 kernen.

³ Rijnwoudse Ondernemers Federatie

Leeswijzer

Het rapport is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 1 behandelt het draagvlak en het functioneren van de detailhandelsstructuur. Ook maakt een krachtenveldanalyse onderdeel uit van dit hoofdstuk, waarbij vergeleken wordt met concurrerende supermarkten in de omgeving. Hoofdstuk 2 vervolgt met een blik op de maatschappelijke context, waarin trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche worden geanalyseerd op hun betekenis voor Hazerswoude-Rijndijk. Het derde hoofdstuk geeft een berekening van de marktruimte, en is op te vatten als een herijking c.q. verdieping van het HBD-onderzoek uit januari 2011. Ook bevat dit hoofdstuk een benchmarkanalyse waarin de situatie in Hazerswoude-Rijndijk vergeleken wordt met de situatie in dorpskernen vergelijkbare omvang en functie. Hoofdstuk 4 onderzoekt een viertal scenario's en de omzeteffecten daarvan. In hoofdstuk 5 analyseren wij tenslotte de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden.

1 Draagvlak en detailhandelsstructuur

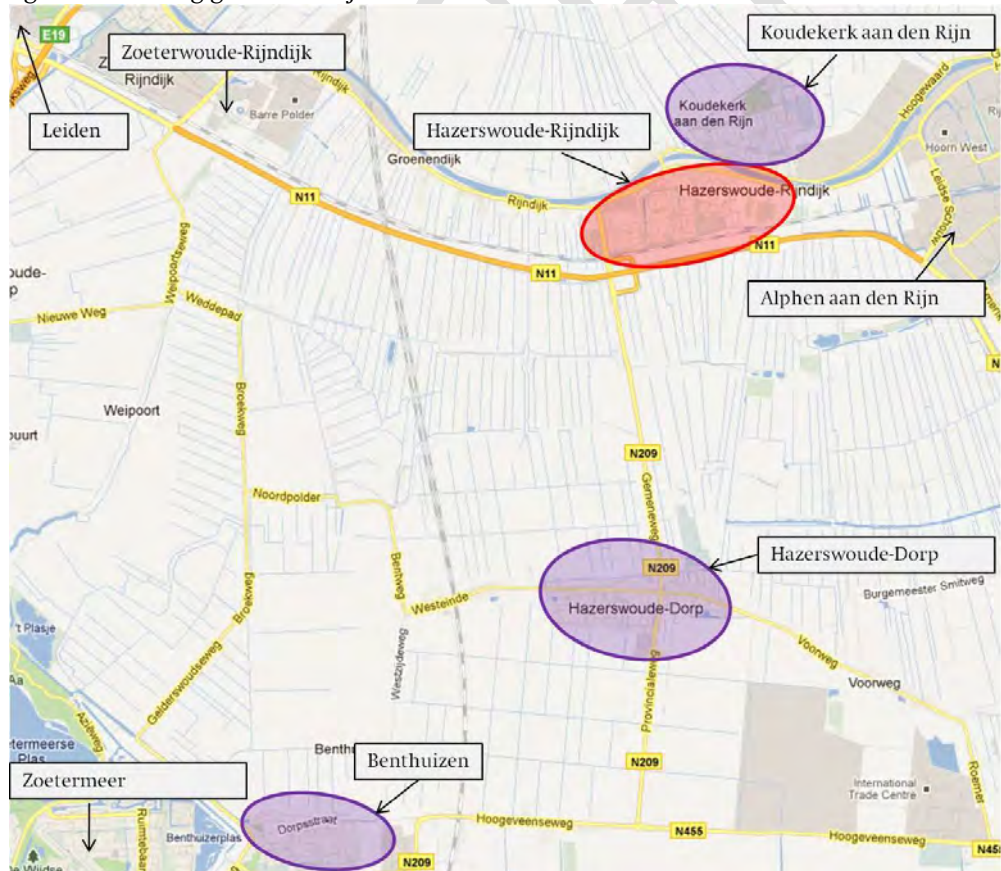
Dit hoofdstuk geeft een beschrijving en analyse van de vraag- en aanbodzijde. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Kenmerken van het draagvlak (1.1);
- Functioneren van de detailhandels- en supermarktstructuur (1.2);
- Krachtenveldanalyse (1.3).

1.1 Kenmerken van het draagvlak

Hazerswoude-Rijndijk ligt aan de Oude Rijn, ten westen van Alphen aan den Rijn en ten oosten van Leiden. Aan de zuidkant wordt het dorp begrensd door de N11, de provinciale weg die de A4 met de A12 verbindt, en het spoor tussen Leiden en Alphen aan den Rijn. Hazerswoude-Rijndijk maakt samen met de kernen Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Dorp en Benthuisen deel uit van de gemeente Rijnwoude. Het primaire verzorgingsgebied voor Hoogvliet wordt gevormd door de kern Hazerswoude-Rijndijk, zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie.

Figuur 1 Situering gemeente Rijnwoude



Bron: Google Maps, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bevolkingskenmerken

In de afgelopen acht jaar is de bevolking in de gemeente geleidelijk afgenomen en dan vooral de bevolking van Benthuisen en Koudekerk aan den Rijn. Er is sprake van ontgroening en vergrijzing en weinig nieuwbouw van woningen. In Hazerswoude-Rijndijk (het primaire verzorgingsgebied van Hoogvliet) is het inwonertal afgenomen van 5.350 inwoners in 2007 naar 5.260 inwoners in 2010.

De bevolkingskenmerken in Hazerswoude-Rijndijk komen sterk overeen met het Nederlandse gemiddelde (zie tabel 1). Opvallend is het lage aandeel niet-westerse allochtonen (4% tegenover 11% landelijk) en het iets hoger dan gemiddelde inkomensniveau (€21.600 tegenover €21.100 landelijk p.p.p.j.). De bevolking in Hazerswoude-Rijndijk is gemiddeld jonger dan in de overige kernen van Rijnwoude: het aandeel 25-45 jarigen is groter en het aandeel 65+-ers is kleiner.

Tabel 1 Demografische kenmerken en inkomen Rijnwoude en Nederland

Gebied	Inwoners 2010	% 0- 15	% 15- 25	% 25- 45	% 45- 65	% 65+	% Niet- westerse allocht.	Gem. hh. grootte	Gem. inkomen 2009
Hazerswoude-Rijndijk	5.260	19	11	27	29	14	4	2,4	€21.600
Hazerswoude-Dorp	5.735	18	13	22	30	17	2	2,5	€22.900
Koudekerk ad Rijn	4.240	16	12	21	31	19	3	2,4	€23.000
Benthuisen	3.315	21	14	24	29	12	2	2,7	€20.500
Gemeente Rijnwoude	18.545	18	12	24	30	16	3	2,5	€22.100
Nederland	16.574.990	18	12	27	28	15	11	2,2	€21.100

Bron: CBS Statline 2011, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bevolkingsprognoses en woningbouwontwikkelingen

De gemeente Rijnwoude heeft op basis van haar structuurvisie (2008) een bevolkingsprognose opgesteld volgens twee scenario's. De eerste variant (afnemende woningbezetting) voorspelt een toename van de bevolking tot circa 19.600 in 2020, de tweede variant (gelijkblijvende woningbezetting) een toename tot ongeveer 21.300. Onzes inziens is een afnemende woningbezetting het meest reëel gezien de kleiner wordende huishoudengrootte. De prognose van CBS/Primos is iets minder rooskleurig dan die van de gemeente, met een toename van de bevolking tot 18.700 inwoners in 2020.

In de gemeente Rijnwoude stond een aanzienlijk aantal omvangrijke woningbouwprojecten in de planning. Vanwege de slechte economische omstandigheden zijn diverse projecten voorlopig uitgesteld, waaronder de bouw van Westvaartpark (max. 380 woningen), Groenendijk (ca. 750 woningen) en Oostvaartpark (ca. 250 woningen). Andere grootschalige nieuwbouwplannen die niet of mogelijk pas na 2020 doorgaan zijn de uitbreiding van Rijnpark (Koudekerk aan den Rijn) en Bentlanden (Benthuisen).

De gemeente Rijnwoude heeft in haar bevolkingsprognoses geen rekening gehouden met het schrappen van deze woningbouwprojecten. Hierdoor moeten de bevolkingsprognoses aanzienlijk lager geïnterpreteerd worden.

De dichtstbijzijnde concurrerende supermarkt is Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn op slechts 4 minuten reisafstand per auto. Hazerswoude-Rijndijk is de enige kern in Rijnwoude met een prijsvriendelijk supermarktaanbod.

Tabel 2 Supermarktstructuur gemeente Rijnwoude

Kern	Formule	Segment ⁴	Straat	Kas- sa's	m ² wvo	Afstand km/min**
Hazerswoude-R.	Hoogvliet	Service discount	Rijndijk	5	481*	-
	Jumbo	Service discount	Da Costasingel	4	870	-
Koudekerk a/d Rijn	Albert Heijn	Full service	Pr. Bernhardstr.	5	801	1,4 km/4m.
Hazerswoude –D.	C1000	Value-for-money	Oude	5	859	4,1 km/7m.
			Gemeneweg			
Benthuizen	Plus	Full service	Pr. Willem	4	615	9,4 km/13m.
			Alexanderplein			
Totaal				3.626		

*Exclusief Hoogvliet slijterij van 182 m² wvo.

**Autominuten

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het centrum van Hazerswoude-Rijndijk⁵ heeft met een oppervlak van krap 1.400 m² wvo een beperkt winkelaanbod. Naast supermarkt Jumbo bestaat het winkelaanbod uit aanvullend frequent benodigd aanbod (drogist, bakker, bloemen, kaas, textielsuper). Het nabijgelegen centrum van Koudekerk aan den Rijn is qua omvang en aanbod vergelijkbaar met het centrum van Hazerswoude-Rijndijk (ca. 1.300 m² wvo). Hazerswoude-Dorp beschikt over het grootste centrum binnen de gemeente met krap 4.000 m² wvo, waaronder ook een substantieel aandeel niet-dagelijks aanbod (mode, woninginrichting e.d.). In de dagelijkse sector is het aanbod echter kleiner dan in Hazerswoude-Rijndijk.

Albert Heijn Koudekerk aan den Rijn (foto links) en C1000 Hazerswoude-Dorp (foto rechts)



Bron: Bureau Stedelijke Planning

⁴ Bron: Consumentrends 2011 (EMFI & CBL, juni 2011).

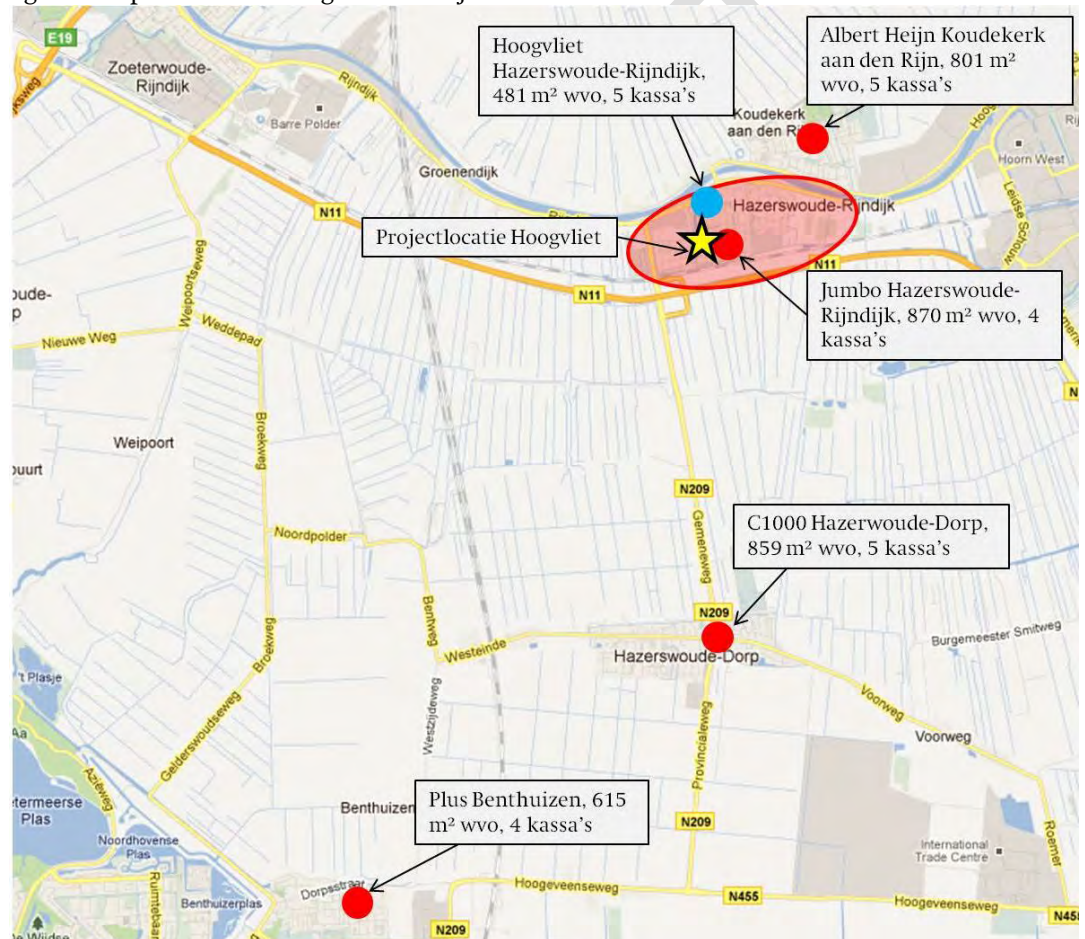
⁵ Hieronder vallen de winkels aan de Da Costasingel en een bloemist aan de Potgieterlaan.

Detailhandelsontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen op het gebied van detailhandel binnen Rijnwoude zijn relevant:

- Albert Heijn, Koudekerk aan den Rijn: er worden onderhandelingen gevoerd voor uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt aan de Prins Bernhardstraat in Koudekerk aan den Rijn. Er zijn plannen deze supermarkt te verplaatsen naar de westrand van Rijnpark, de uitbreidingslocatie van Koudekerk. Volgens de HBD-visie is hier een uitbreiding van het dagelijks aanbod met ca. 200 m² wvo verantwoord.
- Plus, Benthuisen: ondernemers hebben zich verenigd om het verouderde winkelcentrum De Korf op te knappen. De Plus-supermarkt heeft daarbij een uitbreidingswens. Voor Hazerswoude-Rijndijk hebben deze ontwikkelingen niet of nauwelijks effect vanwege de geografische ligging van Benthuisen.

Figuur 3 Supermarktaanbod gemeente Rijnwoude

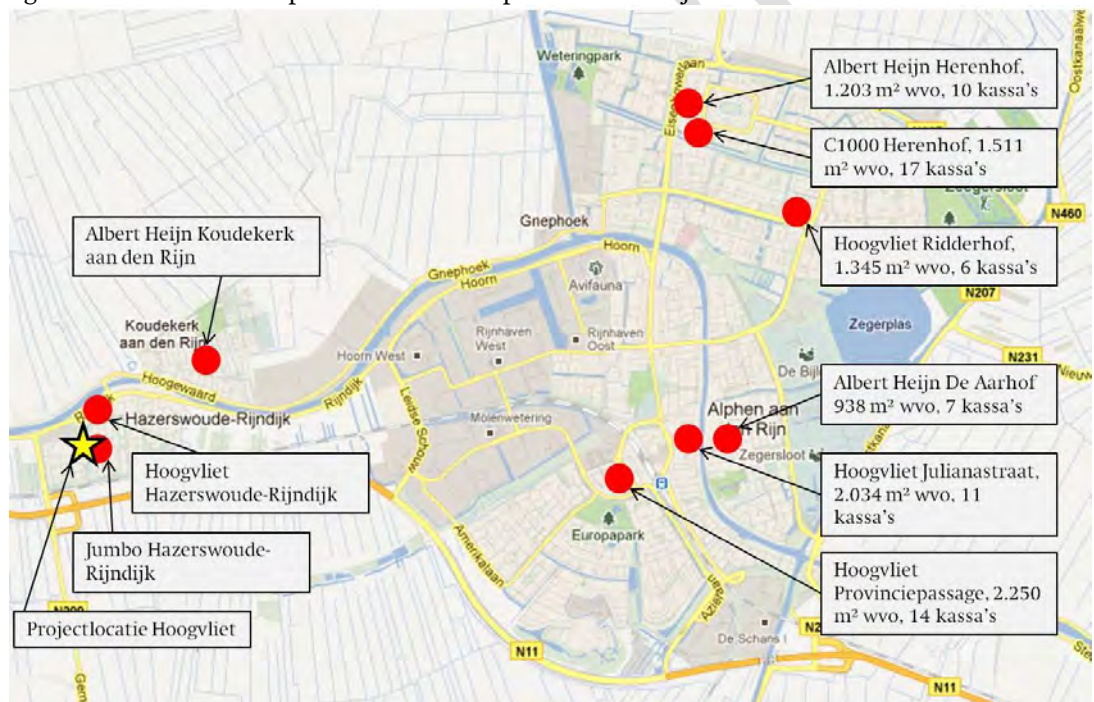


Bron: Google Maps, 2011; Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.3 Krachtenveldanalyse

Hoewel de meeste inwoners van Hazerswoude-Rijndijk zijn gericht op het supermarktaanbod in de eigen kern en de Albert Heijn in Koudekerk, vindt er enige afvloeiing plaats naar supermarkten in het naburige Alphen aan den Rijn (zie figuur 4). De supermarkten die gezien de omvang de grootste concurrentiekracht uitoefenen zijn de Hoogvliet vestigingen in winkelgebied Atlas (Provinciepassage, 14 kassa's, 2.250 m² wvo) en in het Centrum (Julianastraat, 11 kassa's, 2.034 m² wvo). Beide supermarkten bevinden zich op iets meer dan 10 minuten reisafstand per auto. De grote Hoogvliet-supermarkt aan de Provinciepassage (het wijkwinkelcentrum voor Kerk & Zanen) is het snelst te bereiken vanaf Hazerswoude-Rijndijk. In parkeren is voorzien en bezoekers kunnen het doen van boodschappen hier goed combineren met allerlei andere niet-dagelijkse aankopen.

Figuur 4 Concurrerend supermarktaanbod Alphen aan den Rijn



Bron: Google Maps, 2011; Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Detailhandelsontwikkelingen in het krachtenveld

Buiten de gemeentegrenzen spelen de volgende relevante ontwikkelingen:

- Zoeterwoude-Rijndijk, Verde Vista: buurgemeente Zoeterwoude heeft grootse nieuwbouwplannen in de Meerburgerpolder, grenzend aan de A4 en de Hoge Rijndijk. Binnen het project Verde Vista is ook een supermarkt van maximaal 2.000 m² wvo gepland. Zoeterwoude-Rijndijk heeft momenteel een kleine MCD-supermarkt (560 m² wvo) in haar dorpskern. Nog onduidelijk is welke supermarkt zich uiteindelijk gaat vestigen in Verde Vista.
- Benthuisen, winkelcentrum: de lokale detailhandel, waaronder de Plus-supermarkt, hebben de wens het winkelcentrum te vernieuwen en uit te breiden. Nog onduidelijk is of en wanneer het proces in gang gezet gaat worden.

- Alphen aan den Rijn, de Baronie: het terrein van deze oude chocoladefabriek uit 1920 ligt aan de rand van het Rijnhavengebied. De gemeente wil dit gebied opknappen tot een duurzaam, modern en veilig bedrijventerrein, in combinatie met een gemengd stedelijk woonwerkgebied. Ook komt er een winkelcentrum (met parkeergarage) dat ruimte biedt aan 8.200 m² wvo winkels. Hierin zijn twee supermarkten gepland. Waarschijnlijk een hard discounter (Lidl) en een Hoogvliet-supermarkt. Uiteindelijke oplevering is gepland voor februari/maart 2013.
- Zoetermeer, Oosterheem Centrum: een project waar onder meer 340 appartementen gerealiseerd zal worden. Hoogvliet is hier al gevestigd met een tijdelijke supermarkt van 1.350 m² wvo. In het winkelcentrum worden 30 verkooppunten gerealiseerd (12.000 m² wvo detailhandel/horeca/dienstverlening). Daarnaast wordt een zorgcomplex van 8.000 m² gerealiseerd. De oplevering is gepland voor medio 2012.

1.4 Functioneren van de supermarktstructuur

Deze paragraaf geeft zowel inzicht in het functioneren van de detailhandel in de gemeente Rijnwoude als inzicht in het functioneren van Hoogvliet specifiek. Een belangrijke bron hiervoor is onder andere het klantherkomstonderzoek dat Hoogvliet in november 2011 heeft gehouden onder haar klanten. Ten behoeve van het functioneren van de detailhandelsstructuur in gemeente als geheel maken wij gebruik van de recent gepubliceerde resultaten van het Koopstromenonderzoek 2011⁶.

Functioneren dagelijkse detailhandel Rijnwoude

Uit het koopstromenonderzoek 2011 blijkt dat 73% van de dagelijkse bestedingen van de inwoners van Rijnwoude binnen de eigen gemeente blijft. Hiermee is de koopkrachtbinding vergelijkbaar met andere kernen van vergelijkbare omvang. Wel is de koopkrachtbinding sinds de laatste meting in 2004 afgenomen met 4 procentpunt. Andersom is op het niveau van de gemeente als geheel een bescheiden deel van de omzet (10%) in de dagelijkse sector afkomstig van inwoners van omringende gemeenten.

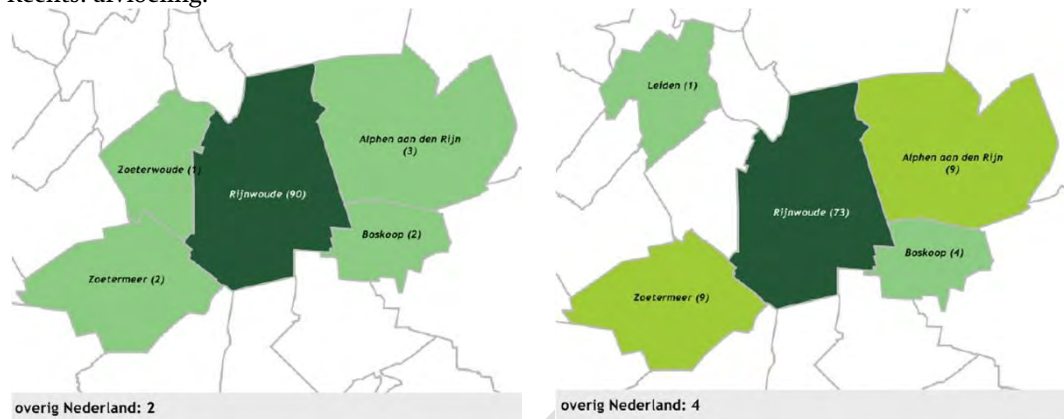
Ongeveer een kwart van de dagelijkse bestedingen van de inwoners van Rijnwoude vloeit weg naar omringende gemeenten en dan vooral naar Alphen aan den Rijn en Zoetermeer (beide 9%). Afvloeiing naar Zoetermeer zal vooral plaatsvinden vanuit de kernen in Rijnwoude-Zuid (Benthuizen, Hazerswoude-Dorp) en naar Alphen aan den Rijn vanuit de noordelijk gelegen kernen (Hazerswoude-Rijndijk, Koudekerk a/d Rijn). Ook is er beperkte afvloeiing naar Boskoop (Rijnwoude-Zuid) en Leiden (Rijnwoude-Noord).

Gemiddeld zet de dagelijkse sector in Rijnwoude € 7.400 per m² per jaar om. Dit is ongeveer 9% hoger dan gemiddeld in gemeenten van vergelijkbare omvang, maar wel circa 5% lager dan gemiddeld in de Randstad. Voor de omvang van de gemeente presteert de dagelijkse sector dus relatief goed.

⁶ Bron: I&O Research (2011), Randstad koopstromenonderzoek 2011.

Dit is (deels) te verklaren door het beperkte dagelijkse aanbod per inwoner: 280 m² versus 326 m² per 1.000 inwoners in vergelijkbare kernen. Door toegenomen bestedingen is de vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector in Rijnwoude sinds 2004 aanzienlijk verbeterd (+22%), ondanks de lichte bevolkingsafname⁷.

Figuur 5: Koopstromen dagelijkse detailhandel gemeente Rijnwoude. Links: omzetherkomst. Rechts: afvloeiing.



Bron: KSO, 2011

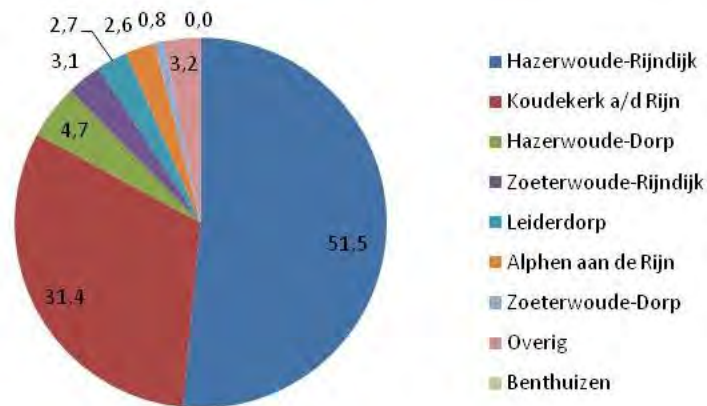
Functioneren supermarktstructuur

Uit het klantherkomstonderzoek van Hoogvliet blijkt dat de supermarktvestiging een zeer belangrijke bovenlokale functie vervult. Iets minder dan de helft van de omzet (48,5%) komt van buiten Hazerswoude-Rijndijk en dan vooral uit het naastgelegen Koudekerk aan den Rijn (31,4%). Deze klantherkomstgegevens tonen aan dat de Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk voor de inwoners van het kleinere Koudekerk aan den Rijn bijna net zo belangrijk is als voor de inwoners van het eigen dorp. Uitgedrukt in marktaandeel weet Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk een marktaandeel van bijna 30% te realiseren, tegenover ruim 22% in Koudekerk aan den Rijn. De overige omzet (17%) is vooral afkomstig uit Hazerswoude-Dorp (5%), Zoeterwoude-Rijndijk (3%), Leiderdorp (2,5%) en Alphen aan den Rijn (2,5%).

De bovenlokale functie blijkt ook uit het vervoergebruik: 60% van de klanten komt met de auto en bijna een derde met de fiets. Ook klanten van dichtbij gebruiken veelvuldig de auto: circa de helft van de klanten uit Hazerswoude-Rijndijk gebruikte dit vervoermiddel. De relatief hoge toevloeiing is een direct gevolg van de ligging langs de doorgaande weg (Rijndijk). Daarnaast speelt mee dat in omringende kernen prijsvriendelijke alternatieven, zoals Hoogvliet, ontbreken.

⁷ In de Randstad als geheel bedroeg de toename van de vloerproductiviteit van de dagelijks sector 8%.

Figuur 6 Omzetherkomst Hoogvliet Hoge Rijndijk, Hazerswoude Rijndijk



Bron: Hoogvliet Beheer, november 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Naast Hoogvliet en Jumbo is Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn een belangrijke supermarkt. Uit klantherkomstgegevens van deze supermarkt is gebleken dat ongeveer 15% van de omzet afkomstig is uit Hazerswoude-Rijndijk. Er komt dus naar verhouding meer omzet vanuit Koudekerk naar Hazerswoude-Rijndijk dan er afvloeit naar Koudekerk toe.

Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten (ca. € 8.000 per jaar)⁸ is het functioneren van de diverse supermarkten in de gemeente ingeschat. Naar onze inschatting is de huidige Hoogvliet de best functionerende supermarkt in de gehele gemeente Rijnwoude, gezien de gunstige ligging en de sterke regionale formulekracht. Op het kleine oppervlak wordt een fors meer dan gemiddelde omzet gehaald. Op het huidige oppervlak behaalt Hoogvliet een omzet die als gemiddeld geldt voor supermarkten van ruim 900 m². Het functioneren van Jumbo schatten wij in als redelijk. Ondanks de grotere omvang en de uniciteit van de formule in de regio ligt de omzet van Jumbo in absolute zin lager dan die van Hoogvliet. Dit heeft niet zozeer te maken met Jumbo, maar meer met de bewezen uitzonderlijke kracht van Hoogvliet in deze regio. Alle andere supermarkten in de gemeente functioneren gemiddeld tot bovengemiddeld.

Tabel 3 Functioneren supermarkten gemeente Rijnwoude

Dorpskern	Formule	Omvang (m ² wvo)	Kassa's	Functioneren
Hazerswoude-Rijndijk	Hoogvliet	481+182	5	Zeer goed
	Jumbo	870	4	Redelijk
Hazerswoude-Dorp	C1000	859	5	Goed
Koudekerk ad Rijn	Albert Heijn	801	5	Goed
Benthuisen	Plus	615	4	Redelijk

*Exclusief Hoogvliet slijterij van 182 m² wvo.

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁸ Bron: Hoofdbedrijfsschap Detailhandel (augustus 2011), Omzetkengetallen 2011.

2 Trends en ontwikkelingen in het supermarktlandschap

In dit hoofdstuk gaan wij in op relevante trends voor centra van kleine kernen en de supermarktbranche specifiek (2.1). Ook geven wij in dit hoofdstuk een overzicht van de ontwikkelingen in de verhoudingen in het supermarktlandschap (2.2) en de positionering van supermarkten (2.3).

2.1 Trends

De volgende algemene trends zijn van belang voor het voorzieningenniveau in kleine kernen zoals Hazerswoude-Rijndijk:

- Nederland staat bekend om zijn **fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur**. Iedere buurt of wijk kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (1,8 m² wvo per inwoner).
- Deze fijnmazige winkelstructuur staat onder druk. **Schaalvergroting** is een dominante trend: de afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe van 210 m² naar 252 m² (+20%). Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtvoorzieningen en kleine kernen – vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden nemen in omvang toe.
- Centra van kleine kernen vervullen traditioneel een functie voor de eigen inwoners, met soms een beperkte functie voor omringende kernen. Door de toegenomen mobiliteit en versterking van centra en supermarkten van hogere orde in het krachtenveld (bv. Alphen a/d Rijn, Zoetermeer) staat de **(boven)lokale functie van kleine kernen onder druk**, zo ook in Rijnsdijk. Daarnaast neemt het draagvlak voor voorzieningen in veel kleine kernen af als gevolg van gezinsverdunning en vergrijzing. Het resultaat hiervan is al enkele jaren zichtbaar: het voorzieningenniveau in kleine kernen neemt af en de leegstand neemt toe.
- **Supermarkten** zijn essentiële dragers van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze supermarkten functioneel voldoende zijn uitgerust: goed en voldoende parkeren en een moderne, toekomstgerichte maatvoering. Zonder de aanwezigheid van een supermarkt hebben overige dagelijkse (vers)winkels tegenwoordig weinig bestaansrecht.
- Door de **economische crisis** staan de omzetten van winkeliers onder druk. Zo liep in 2009 de leegstand op met 9%; in 2010 met 10%. De gemiddelde leegstand bedraagt nu 6,0%. Jarenlang is sprake geweest van stijgende huurniveaus, nu is veelal stabilisatie en daling aan de orde.

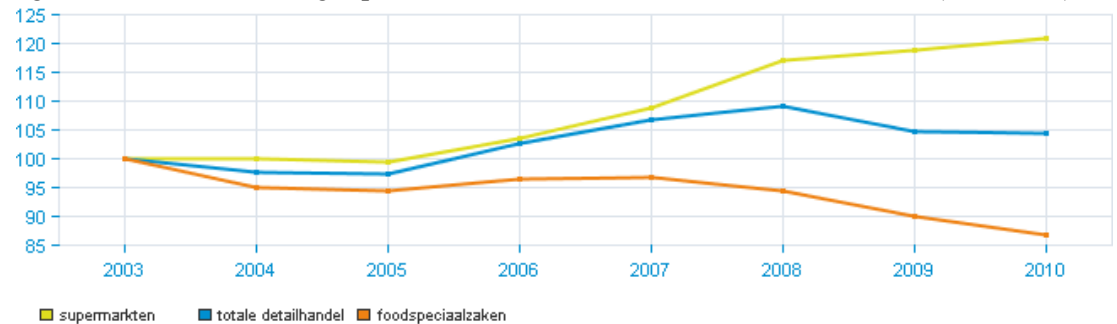
De supermarktbranche

Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking.

Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. In 2010 behaalden supermarkten 20% meer omzet dan in 2003, bij de start van de door Albert Heijn geïnitieerde prijzenoorlog.

De foodspeciaalzaken zetten daar in diezelfde periode een omzetverlies van zo'n 13% tegenover. De supermarktbranche weet gestaag de omzet te verbeteren, ook in tijden van laagconjunctuur. De non-food branche kampt sinds het uitbreken van de financiële crisis met (forse) omzetverliezen.

Figuur 7 Omzetontwikkeling supermarktbranche, totale detailhandel en foodzaken (2003 = 100)



Bron: CBS/HBD, 2011

De belangrijkste trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche zijn:

- **Supermarkt versus versspeciaalzaak:** steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit winstmarge optiek en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan. Deze trend lijkt onomkeerbaar en treedt op los van de trend naar schaalvergroting van supermarkten. Alleen met een onderscheidend assortiment en onderscheidend serviceniveau, en op locaties dicht op succesvolle supermarkten hebben (vers)speciaalzaken nog toekomst;
- **Schaalvergroting:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant en anderzijds opwaardering aan de bovenkant. Uit onderzoek van Deloitte is gebleken dat in 2010 supermarkten met een omzet van minder dan 75.000 euro per week de winst met 52% zagen teruglopen. Middelgrote supermarkten (150.000 – 225.000 euro omzet per week) boekten 30% meer winst. De grootste winsten werden behaald door de grote supermarkten (> 225.000 euro omzet per week)⁹;
- **Grootchalige supermarkten:** dit type supermarkten is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto grootchalig boodschappen te doen. Met de opkomst van grootchalige supermarkten ontstaat een nieuwe hiërarchie in boodschappen doen. In dit type supermarkt komt men over het algemeen veel minder frequent, maar wel van over grotere afstand, en besteedt men per bezoek meer dan in de reguliere supermarkten. Dit type supermarkt wordt veelal niet in de plaats van de reguliere supermarkten gebruikt, maar samen met deze supermarkten.

⁹ Bron: Vastgoedmarkt (2011), Flink hogere winst supermarkten. September 2011.

Waar de een voorziet in de behoefte aan dichtbij en hoogfrequent boodschappen doen, voorziet de ander in de (laagfrequente) behoefte met de auto de bulkboodschappen te doen. Deze bulkboodschappen doet men in grootschalige supermarkten met medeneming van versassortiment, dat in deze supermarkten in breedte en diepte uitbundiger is dan in de reguliere supermarkten. Voor dit type supermarkten is men bereid van grotere afstand te komen;

- **Opkomst van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook discountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, de kleinere metrages, een beperkt assortiment en de mindere focus op service;
- **Traffic voorzieningen:** deze voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen etc.;
- **Branchevervaging is de norm,** zowel binnen de sector detailhandel als tussen de detailhandel en de overige publieksfuncties als horeca, diensten en ambacht. Deze branchevervaging speelt ook een rol bij grootschalige supermarkten, die relatief veel 'new business' toevoegen (oplopend tot 15% van de omzet).

Winkels worden gemiddeld groter (AH XL) en de leegstand in centrumgebieden neemt toe



Bron: depers.nl en Bureau Stedelijke Planning

2.2 De belangrijkste spelers in het supermarktlandschap

Het totale supermarktareaal in Nederland beslaat 3,8 miljoen m² wvo. Dit is circa 12,5% van het totaal aantal detailhandelsmeters in Nederland (30,5 miljoen m² wvo). Tabel 4 geeft een overzicht van de omvang van de supermarktbranche. Albert Heijn is met afstand de grootste in termen van vierkante meters met een marktaandeel van bijna 27%. Op enige afstand volgen C1000, Aldi, Lidl en Jumbo. Jumbo is de snelst groeiende supermarktformule, Super de Boer (vanwege de overname door Jumbo en C1000) de snelste daler.

De supermarktbranche is hevig in beweging. Dit proces is in een stroomversnelling gekomen toen Albert Heijn eind 2003 de prijzenoorlog startte. Het eerste grote slachtoffer was Laurus. In 2006 vond het voorlopige slotstuk van de ontmanteling van Laurus plaats met de verkoop van Konmar: Laurus verkocht 29 supermarkten aan Ahold en 12 aan Jumbo. In 2008 heeft Ahold zijn 73%-belang in Schuitema afgestaan aan CVC voor een niet nader genoemd bedrag en 50 tot 75 filialen van C1000.

Het marktaandeel van Albert Heijn (in termen van omzet) is inmiddels opgelopen tot 33,5% (2010). Door de recente overname van C1000 door Jumbo, volgend op de eerdere overname door Jumbo van Super de Boer in 2009, worden de marktverhoudingen opnieuw fors opgeschud. Jumbo heeft inmiddels 255 winkels verspreid over het hele land. Met de overname van C1000 (ruim 400 winkels) zal dit aantal de komende jaren fors toenemen en wordt Jumbo na Albert Heijn de tweede speler in de supermarktbranche.

Tabel 4 Overzicht landelijke supermarktbranche naar m²*

Formule	M ² wvo	# winkels	Aandeel in m ² wvo	Gem. unitgrootte
Albert Heijn	1.023.387	797	26,7%	1.285
- Albert Heijn	922.377	767	24,1%	1.203
- AH XL	101.010	30	2,6%	3.367
C1000	419.812	411	10,9%	1.021
Aldi	316.995	491	8,3%	646
Lidl	299.955	356	7,8%	843
Jumbo	294.725	240	7,7%	1.228
Plus	245.433	263	6,4%	933
Emté	122.070	119	3,2%	1.026
Spar	107.653	290	2,8%	373
Dekamarkt	92.715	86	2,4%	1.078
Super de Boer	91.356	87	2,4%	1.050
Coop	83.938	120	2,2%	699
Hoogvliet	71.047	60	1,9%	1.184
Vomar	67.695	56	1,8%	1.209
Deen	64.302	62	1,7%	1.037
Dirk van de Broek	63.026	54	1,6%	1.167
Overig	471.016	888	12,3%	530
Totaal	3.835.125	4.380	100,0%	876

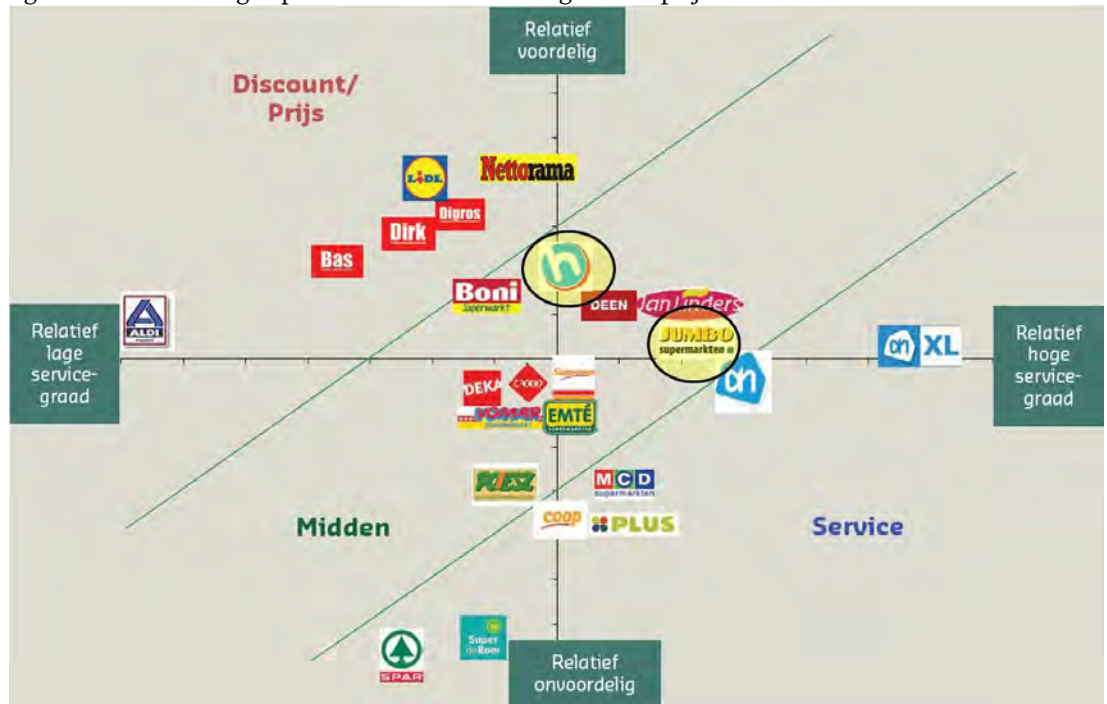
Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner 2011

2.3 Positionering supermarktformules

Onderzoeksbureau GfK onderzoekt elk halfjaar de waardering van klanten voor de verschillende Nederlandse supermarktformules. In het onderzoek worden supermarkten *door consumenten* beoordeeld op prijsniveau en servicegraad. Sinds het kerstrapport van 2009 is AH XL de meest favoriete supermarkt. Daaronder zijn diverse schommelingen waar te nemen. Zo is Albert Heijn ten opzichte van kerst 2010 qua klantbeoordeling inmiddels voorbijgestreefd door Deen, Jan Linders, Jumbo en Nettorama (Zomerrapport 2011). Overigens ligt dit niet aan Albert Heijn, dat een zeer constante beoordeling geniet, maar de steeds positievere beoordeling van sommige concurrenten.

De meest succesvolle supermarkten nemen een duidelijke positie in: een zeer hoge servicegraad met een concurrerende prijs (Albert Heijn), een bovengemiddelde servicegraad met scherpe prijzen (Jumbo, Jan Linders, Deen, Hoogvliet) of een uiterst scherpe prijs (Nettorama, Lidl). Supermarkten in het grijze midden hebben het lastig. De formules die in de ogen van de consument zowel op prijsniveau als servicegraad benedengemiddeld presteren zitten in het verdomhoekje.

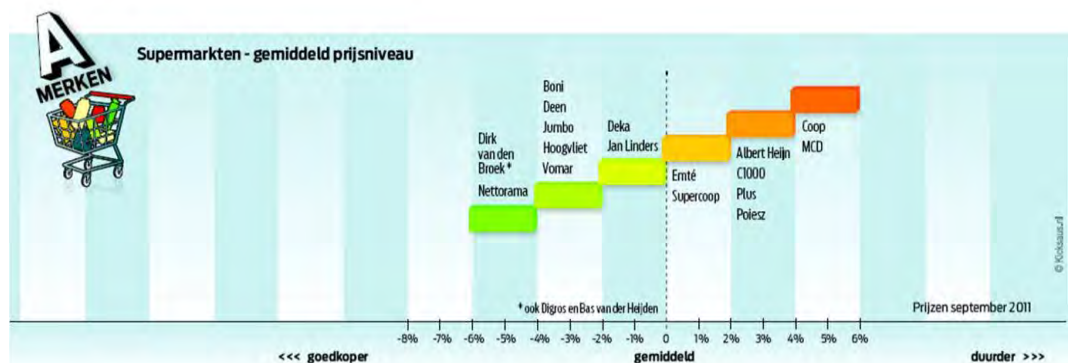
Figuur 8 Positionering supermarkten o.b.v. servicegraad en prijsniveau



Bron: GfK Kerstrapport 2010

In september 2011 heeft de Consumentenbond een vergelijkend onderzoek gedaan naar het prijspeil van 10.000 producten in 67 supermarkten, zowel A-merken als huismerken. Hieruit blijkt dat de prijzen van A-merken bij Jumbo en Hoogvliet niet veel van elkaar verschillen. Hoogvliet is op het gebied van huismerken iets goedkoper dan Jumbo. Albert Heijn zit qua prijspeil vrij bovenin in het spectrum, voor zowel A-als huismerken.

Figuur 9 Prijspeil A-merken supermarkten



Bron: Consumentengids, november 2011

3 Actualisatie marktruimte berekening

In dit hoofdstuk benaderen we de marktruimte voor de dagelijkse sector in Rijnwoude op verschillende manieren. In de eerste paragraaf actualiseren we de distributieve onderbouwing¹⁰, zowel voor de gehele gemeente als voor Hazerswoude-Rijndijk. De distributieve onderbouwing wordt ondersteund door een benchmarkanalyse (3.2).

3.1 Actualisatie distributieve onderbouwing

Distributieve berekening dagelijkse sector gemeente Rijnwoude

Deze actualisatie is gebaseerd op de meest actuele gegevens over koopkrachtbinding en -toevloeiing, bestedingscijfers en vloerproductiviteiten (omzet per m²). De verschillen in uitgangspunten ten aanzien van de berekening van het HBD zijn als volgt:

- Hogere bestedingen per hoofd voor de dagelijkse sector (€ 2.310 i.p.v. € 2.210, beide exclusief BTW), op basis van de publicatie Omzetkengetallen 2011 van het HBD;
- Een lagere koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector voor de gemeente Rijnwoude: 73% in plaats van 80%. De feitelijke koopkrachtbinding is gebleken uit het KSO 2011;
- Een hogere koopkrachttoevloeiing voor de gemeente Rijnwoude: 10% in plaats van 5%, feitelijk gebleken uit het KSO 2011;
- Een hogere gemiddelde vloerproductiviteit (€ 7.130 i.p.v. € 6.900), op basis van de publicatie Omzetkengetallen 2011 van het HBD, het cijfer voor de totale omzet per m² wvo voor de dagelijkse detailhandel.

Het HBD becijferde in januari 2011 dat in Rijnwoude in de huidige situatie nauwelijks ruimte is in de dagelijkse sector. Door groei van het aantal inwoners neemt de marktruimte tot 2020 toe tot ongeveer 400 m² wvo. Na actualisatie blijkt dat er ook in 2020 nauwelijks marktruimte is. Hierbij zijn wij uitgegaan van de minst positieve (en volgens ons meest realistische) bevolkingsprognoses van de gemeente Rijnwoude, af te lezen in onderstaande tabel 5.

¹⁰ Zoals uitgevoerd door HBD in januari 2011.

Tabel 5 Marktruimteberekening dagelijkse sector gemeente Rijnwoude

	2010	2020
Inwoners	18.545	19.586
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.310	€ 2.310
Bestedingspotentieel in € mln	€ 42,84	€ 45,24
Koopkrachtbinding	73%	73%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 31,27	€ 33,03
Koopkrachttoevoeiing	10%	10%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 3,47	€ 3,67
Totale bestedingen in € mln	€ 34,75	€ 36,70
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	7.130	7.130
Haalbaar aanbod in m² wvo	4.873	5.147
Gevestigd aanbod in m² wvo	5.288	5.288
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-415	-141

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Distributieve berekening dagelijkse sector Hazerswoude-Rijndijk

Ook op het niveau van Hazerswoude-Rijndijk is de distributieve berekening opnieuw uitgevoerd. De uitgangspunten verschillen op de volgende punten met de uitgangspunten van het HBD:

- Hogere bestedingen per hoofd voor de dagelijkse sector (€ 2.310 i.p.v. € 2.210), op basis van de publicatie Omzetkengetallen 2011 van het HBD;
- Een hogere koopkrachtbinding in 2020: 85% in plaats van 80%. Door verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet neemt de aantrekkingskracht van het aanbod toe, waardoor de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk beter dan nu aan het aanbod in de eigen kern gebonden kunnen worden;
- Een aanzienlijk hogere koopkrachttoevoeiing voor de kern Hazerswoude-Rijndijk: 40% in plaats van 5%. Dit is mede gebaseerd op de klantherkomstgegevens van Hoogvliet (50% toevoeiing) en de verwachting dat Jumbo vanwege de unieke formule en de ligging in het centrumgebied eveneens een aanzienlijke toevoeiing zal kennen. Deze verwachting wordt bevestigd door het feit dat Hoogvliet na ombouw van de Super de Boer naar Jumbo niet geconfronteerd is met een omzetzaling, de omzetplus van ca. 30-35% van Jumbo ten spijt. Dit voedt de gedachte dat Jumbo veel meer dan Super de Boer, en vergelijkbaar met Hoogvliet, een forse bovenlokale functie heeft. De supermarkten scoren goed op prijsperceptie (m.n. Hoogvliet) en servicegraad (m.n. Jumbo), wat bijdraagt aan de koopkrachttoevoeiing van bezoekers van buiten Hazerswoude-Rijndijk (zie figuur 8).
- Een hogere gemiddelde vloerproductiviteit (€ 7.130 i.p.v. € 6.900), op basis van de publicatie Omzetkengetallen 2011 van het HBD.

Uit de actualisatie (zie tabel 6) blijkt dat er in Hazerswoude meer marktruimte is dan het HBD heeft becijferd. Dit is vooral het gevolg van de hogere koopkrachttoevoeiing die is gebleken uit het klantherkomstonderzoek van Hoogvliet.

Op basis van de minst positieve bevolkingsprognoses van de gemeente bedraagt de ingeschatte marktruimte in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk in 2020 ruim 300 m² wvo. Het HBD becijferde een tekort van circa 600 m² wvo.

Tabel 6 Marktruimteberekening dagelijkse sector Hazerswoude-Rijndijk

	2010	2020
Inwoners	5.260	5.315
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.310	€ 2.310
Bestedingspotentieel in € mln	€ 12,15	€ 12,28
Koopkrachtbinding	80%	85%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 9,72	€10,44
Koopkrachttoevoeiing	40%	40%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 6,48	€ 6,96
Totale bestedingen in € mln	€ 16,20	€ 17,39
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	7.130	7.130
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.272	2.439
Gevestigd aanbod in m ² wvo	2.133	2.133
Uitbreidingsruimte in m² wvo	139	306

Bron: Bureau Stedelijke Planning BV

Deze marktruimte is ook voorstelbaar. Gemiddeld genomen ligt de huidige vloerproductiviteit in de dagelijkse sector op een bovengemiddeld niveau, ondanks dat er sprake is van een suboptimale aanbodsituatie (verspreid en te kleinschalig supermarktaanbod). Beperkte groei van het inwonertal en een optimalisering van het dagelijks aanbod (met als gevolg een hogere binding van de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk aan het dagelijks aanbod in de kern) zijn de motor achter de bescheiden additionele marktmogelijkheden.

3.2 Benchmarkanalyse

Om nader inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor de supermarktbranche is er een benchmarkanalyse uitgevoerd met kernen van vergelijkbare omvang (5.000 - 6.000 inwoners). Kernen met een regionaal verzorgende functie zijn uitgesloten van de selectie¹¹. Voor een nadere toelichting over de totstandkoming van de benchmark zie bijlage 1. De benchmarkset bestaat uit 17 kernen (zie tabel 7). Het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk is met het supermarktaanbod in deze kernen vergeleken. Uit de benchmark valt het volgende op:

- Het gemiddelde supermarktaanbod per kern bedraagt ruim 1.700 m² wvo. In Hazerswoude-Rijndijk is dit momenteel een stuk minder met 1.315 m² wvo. Alleen Wognum zit hier met 1.130 m² wvo nog onder, maar deze plaats heeft slechts één supermarkt. In twee kernen is meer dan 2.000 m² wvo supermarktaanbod aanwezig (Biddinghuizen en Obdam).

¹¹ In de benchmark zijn kernen meegenomen met 5.000 tot 6.000 inwoners, met een verhouding dagelijkse detailhandel vs. Mode & Luxe van 2 staat tot 3 of minder, met een vergelijkbaar aanbod qua omvang in de branches dagelijks en Mode & Luxe, en waarin geen Hema aanwezig is (dit duidt op een regiofunctie). Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting.

- Ook als het supermarktaanbod wordt gerelateerd aan het aantal inwoners blijkt het aanbod in Hazerswoude-Rijndijk beperkt te zijn. Gemiddeld is er in de referentiekernen 0,32 m² wvo supermarkt per inwoner aanwezig, tegenover 0,25 m² per inwoner in Hazerswoude-Rijndijk.
- De supermarkten in de referentiekernen zijn van gemiddeld grotere omvang dan in Hazerswoude-Rijndijk. De gemiddelde omvang van de supermarkten in de kernen bedraagt circa 825 m² wvo, tegenover ongeveer 675 m² wvo in Hazerswoude-Rijndijk.
- In verhouding tot het dagelijks aanbod is het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk zeer klein. In Hazerswoude-Rijndijk bestaat 63% van het dagelijks oppervlak uit supermarkten, tegenover gemiddeld 75% in de referentiekernen. Alleen Smilde heeft een met Hazerswoude-Rijndijk vergelijkbaar aandeel (62%). Hazerswoude-Rijndijk heeft dus naar verhouding veel overige dagelijkse winkels (o.a. versspecialzaken).
- In de meeste kernen komt een combinatie voor van een service discount supermarkt (o.a. Hoogvliet, Jumbo) of value-for-money supermarkt (bv. C1000) met een hard discounter zoals Aldi of Lidl. Voor een overzicht van de combinatie van supermarktformules in de benchmarkkernen zie tabel a in bijlage 2. In de benchmark is Hazerswoude-Rijndijk de enige kern waar twee supermarkten uit hetzelfde segment gevestigd zijn.

Tabel 7 Detailhandels- en supermarktaanbod benchmark

Woonplaats	Aantal inw.	m ² wvo supermarkt	Aantal supermarkten	% supermarkt van dagelijks aanbod (wvo)
Bakel	5.535	1.579	2	74
Obdam	5.540	2.025	2	86
Wognum	5.350	1.130	1	68
Wapenveld	5.985	1.527	2	78
Odijk	5.410	1.823	2	70
Moergestel	5.960	1.433	2	73
Smilde	5.020	1.391	2	62
Maarheeze	5.260	1.886	2	67
Scheemda	5.180	1.717	2	72
Fijnaart	5.320	1.705	2	77
Appelscha	5.120	1.538	3	64
Ossendrecht	5.245	1.903	2	93
Haaren	5.510	1.958	2	82
Hollandscheveld	5.045	1.955	2	80
Biddinghuizen	5.920	2.339	3	78
Hippolytushoef	5.345	1.862	2	81
<i>Hazerswoude-R.</i>	<i>5.315</i>	<i>1.351</i>	<i>2</i>	<i>63</i>
Gemiddeld	5.415	1.713	2,1	75

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De referentiekernen staan net als Hazerswoude-Rijndijk niet te boek als kernen met een regiofunctie, en ook zijn het kernen die veelal onder de rook van een kern van hogere orde liggen en/of in de directe nabijheid van kernen van min of meer gelijk orde.

3.3 Conclusies

Na actualisatie van de distributieve berekeningen blijkt dat in de kern Hazerswoude-Rijndijk meer marktruimte is voor de dagelijkse sector dan is berekend door het HBD. In plaats van een tekort berekenen wij **een (beperkte) ruimte van circa 300 m² wvo voor de dagelijkse sector in de gehele kern, voor de toekomstige situatie (2020)**. Dit is vooral het gevolg van meer diepgaander inzicht in het functioneren van de supermarkten (vnl. Hoogvliet) in Hazerswoude-Rijndijk, waaruit is gebleken dat de toevloeiing aanzienlijk hoger ligt dan is aangenomen door het HBD. In de berekening is overigens geen rekening gehouden met een mogelijke toename van de toevloeiing in de toekomst als gevolg van versterking van het dagelijks aanbod door verplaatsing annex vergroting van Hoogvliet.

De (beperkte) marktruimte in de kern Hazerswoude-Rijndijk wordt ondersteund door de benchmarkanalyse. Vergelijkbare kernen hebben gemiddeld een supermarktaanbod van 1.700 m² wvo: krap 400 m² meer dan Hazerswoude-Rijndijk. Hierbij moet gezegd worden Hazerswoude-Rijndijk een meer dan gemiddeld overig dagelijks aanbod kent (bv. versspeciaalzaken). Ook als gekeken wordt naar het aantal inwoners is het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk beperkt. Om de supermarktdichtheid op het niveau van de benchmark te krijgen, zou in Hazerswoude-Rijndijk in theorie circa 370 m² wvo aan supermarktaanbod toegevoegd moeten worden. Hoewel in deze berekening geen rekening is gehouden met het functioneren van de supermarkten geeft dit een indicatie van de mogelijkheden die er zijn om de supermarktsector te versterken. Tenslotte is uit de benchmark gebleken dat de supermarkten in Hazerswoude-Rijndijk qua individuele afmetingen aan de kleine kant zijn (gemiddeld 675 m² wvo tegenover 825 m² wvo).

Voor de gemeente Rijnwoude valt de marktruimte na actualisatie licht negatief uit in plaats van licht positief. De oorzaak hiervan ligt vooral in de lagere koopkrachtbinding, zoals is gebleken uit het recent uitgevoerde Randstedelijk koopstromenonderzoek (KSO2011).

4 Scenario's en effecten

In dit hoofdstuk schetsen wij 4 scenario's voor de relocatie van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

De volgende 4 scenario's staan centraal:

4. Geen veranderingen, Hoogvliet blijft op de huidige locatie, met een supermarkt verspreid over twee locaties;
5. Hoogvliet reloceert, voegt beide vestigingen samen en vergroot in zeer beperkte mate naar circa 800 m² vvo/ 1.000 m² bvo;
6. Hoogvliet reloceert, voegt beide vestigingen samen en vergroot naar circa 1.200 m² vvo/ 1.500 m² bvo;
7. Hoogvliet reloceert, voegt beide vestigingen samen en vergroot naar circa 1.600 m² vvo/ 2.000 m² bvo.

De keuze voor deze scenario's is overeengekomen met de begeleidingscommissie van het onderzoek.

De 4 scenario's worden beoordeeld op omzetclaim en omzeteffecten (in 4.1) en in meer kwalitatieve zin (in 4.2) op de meest cruciale vraag: wat is enerzijds voor Hoogvliet Beheer een acceptabele, levensvatbare omvang van de nieuwe supermarkt en wat draagt anderzijds bij aan een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de gemeente Rijnwoude als geheel? In 4.3 wordt op basis van het voorgaande een advies geformuleerd.

Figuur 10 Projectlocatie Hoogvliet Willem Kloosstraat



Bron: Bureau Stedelijke Planning

4.1 Additionele omzetclaim en omzeteffecten

In deze paragraaf staat centraal welke additionele omzet Hoogvliet genereert in elk van de scenario's, en wat dit betekent voor de gevestigde supermarkten, in of buiten het dorp. Dit is gedaan op basis van expert opinie, en input die daarvoor noodzakelijk is vanuit Hoogvliet Beheer. De uitkomsten van het klantherkomstonderzoek zijn daarin onmisbaar gebleken.

Scenario 0

In dit scenario treden er geen veranderingen op in de supermarktstructuur in Hazerswoude-Rijndijk. De additionele omzetclaim is dan ook nihil. De huidige situatie is - vanwege de beperkte omvang van de supermarkt - kwetsbaar voor toekomstige ontwikkelingen elders, waarvan de uitbreiding van Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn de meest bedreigende is. Omdat het specifiek Hoogvliet betreft gaat ook van de nieuw te realiseren dagelijkse concentratie op de Baronie-locatie in Alphen aan den Rijn een zekere dreiging uit. In indirecte zin zal er in dit scenario eerder een negatieve omzetclaim uitgaan. Hiermee zal er op termijn eerder sprake zijn van negatieve omzeteffecten dan van positieve effecten.

Scenario 1

In scenario 1 reloceert Hoogvliet naar de nieuwe locatie aan de Willem Kloosstraat en breidt de supermarkt zeer beperkt uit naar circa 800 m² wvo (1.000 m² bvo). In dit scenario behaalt Hoogvliet voordelen vanwege de mogelijkheid om de twee winkels te combineren in één vestiging en de betere parkeersituatie. Ook voor de consument neemt het gemak toe. Door de ligging in het centrum wordt de kans op combinatiebezoek vergroot.

In dit scenario is voor Hoogvliet sprake van een lichte omzettoename, welke echter nauwelijks opweegt tegen het verlies aan omzet door de minder gunstige ligging ten opzichte van de infrastructuur en het verlies van het ruimtelijk monopolie. De additionele omzet in dit scenario is hierdoor te verwaarlozen, evenals de effecten.

Scenario 2

Hoogvliet reloceert in dit scenario naar een vestiging van 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo) aan de Willem Kloosstraat. Door vergroting van het winkelvloeroppervlak ontstaat een moderne, toekomstgerichte supermarkt voor Hazerswoude-Rijndijk, die beter in staat is de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk aan zich te binden. Omdat de stap in omvang en assortiment het verlies van de huidige gunstige infrastructuurligging meer dan compenseert, schatten wij de toegevoegde omzetclaim in dit scenario in op ongeveer 25%. Dit betekent dat Hoogvliet tegenover een groei in bvo van iets minder dan 50% de omzet met ongeveer 25% ziet groeien.

Ondanks de minder gunstige infrastructuurligging blijft de toevloeiing op peil door de grotere aantrekkingskracht van de supermarkt (volwaardig assortiment), en daarmee ook van het winkelgebied als geheel. Dit geldt mits de parkeersituatie en de bereikbaarheid op orde is. Een hogere toevloeiing van buiten Koudekerk aan den Rijn en Hazerwoude-Dorp is in dit scenario echter niet te verwachten vanwege het verlies van de zichtlocatie aan de hoofdinfrastructuur.

Dit scenario is zowel gunstig voor Hoogvliet als voor de consument. De omvang van 1.200 m² wvo is voor een moderne, toekomstbestendige supermarkt minimaal vereist om het gangbare assortiment te voeren en te combineren met een prettig winkelklimaat. Ook wordt combinatiebezoek met andere winkels in het centrum gemakkelijker.

Het effect van dit scenario is vooral gelegen in een betere binding van de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk aan het eigen dagelijkse winkelaanbod. Hierdoor zal er minder afvloeiing zijn naar omliggende kernen en gemeenten, Koudekerk en Alphen aan den Rijn voorop. In beperkte mate zal de toegevoegde omzet van Hoogvliet ook gevoeld worden door de Jumbo-supermarkt, maar de toegenomen aantrekkelijkheid van het centrum als geheel compenseert dit in grote mate. In dit scenario blijft er ook perspectief voor een tweede supermarkt in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk.

Scenario 3

In scenario 3 is sprake van relocatie van Hoogvliet naar een vestiging van circa 1.600 m² wvo aan de Willem Kloosstraat. Met deze omvang gaat Hoogvliet indirect de concurrentie aan met enkele in omvang vergelijkbare supermarkten in Alphen aan den Rijn (Julianastraat, Provinciepassage). In dit scenario schatten wij de additionele omzetclaim in op 40 tot 50%. Het effect van dit scenario is deels gelegen in een betere binding van de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk aan het eigen dagelijkse winkelaanbod. Hierdoor zal er minder afvloeiing zijn naar omliggende kernen en gemeenten, Koudekerk en Alphen aan den Rijn voorop. Deels is het effect ook gelegen in een grotere toevloeiing vanuit de regio, deels uit andere kernen in de gemeente (Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Dorp voorop), deels ook vanuit omliggende gebieden (Zoeterwoude, Alphen aan den Rijn). In dit scenario zal de omzetsprong van Hoogvliet ook fors gevoeld worden door de Jumbo-supermarkt, omdat het verschil in omvang, assortiment en comfort (bredere gangpaden, lagere stellingen) in dit scenario ook voor de klant zichtbaar wordt.

In dit scenario is het de vraag of er op termijn voldoende perspectief blijft voor een tweede full-service supermarkt in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Invulling door een hard-discounter (nu niet aanwezig in de gemeente) ligt op termijn meer voor de hand. Deze situatie is nog actueler nu Jumbo door de overname van C1000 geconfronteerd wordt met twee supermarkten van één en dezelfde organisatie met verschillend perspectief, en op betrekkelijk korte afstand van elkaar. De ene is de enige supermarkt in Hazerswoude-Dorp en functioneert goed tot zeer goed, de ander is in competitie en is in dit scenario in oppervlak zwaar ondergeschikt aan een lokaal en regionaal door de consument zeer gewaardeerde supermarktconcurrent.

Resumé

In de onderstaande tabel zijn de vier scenario's samengevat in hun veronderstelde omzetclaim en in de te verwachten effecten voor de gevestigde supermarkten, in of buiten de kern.

Tabel 8 Additionele omzetclaim en omzeteffect Hoogvliet per scenario

	Omvang m ² bvo	Netto m ² wvo	Additionele omzetclaim	Omzeteffect
Scenario 0	600/ 830	481/ 663	0%	0
Scenario 1	1.000	800	0%	0
Scenario 2	1.500	1.200	25%	-/0
Scenario 3	2.000	1.600	40-50%	-/-

In scenario 0 en 1 is er nauwelijks sprake van omzeteffecten. In scenario 2 en 3 bedraagt de verwachte omzetclaim van het Hoogvliet-initiatief respectievelijk 25% en 40 tot 50%, geredeneerd vanuit de huidige omzet van de supermarkt. Deze omzetsprong loopt niet gelijk op met de toename in meters. Het voornaamste doel van de verhuizing en uitbreiding is dan ook niet zozeer het substantieel vergroten van de omzet, maar het toekomstbestendig maken van de winkel en het bieden van meer gemak en comfort aan de consument. Dit komt niet alleen Hoogvliet ten goede, maar kan (mits het winkelvloeroppervlak zorgvuldig gekozen is) ook zeker ten goede komen aan de verzorgingsfunctie van Hazerswoude-Rijndijk en de verzorgingsbalans in de gemeente als geheel, met in elke kern voldoende levensvatbaarheid voor minimaal een volwaardige full-service supermarkt.

4.2 Naar een gezonde balans tussen de Hoogvliet-wensen en een optimale verzorgingsstructuur

In deze paragraaf wordt met het inzicht in de omzetclaim en -effecten van de verschillende scenario's een beeld geschetst van de voor- en nadelen van elk scenario. Daarbij staat centraal het effect dat het initiatief heeft op de optimale verzorgingsstructuur voor de bewoners van zowel Hazerswoude-Rijndijk als de gemeente als geheel. We hanteren daarbij de volgende *criteria*:

Koopkrachtbinding gemeente

In de gemeente Rijnwoude staat volgens de recente uitkomsten van het koopstromenonderzoek in de Randstad (KSO 2011) de koopkrachtbinding van de inwoners aan het eigen dagelijkse winkelaanbod onder druk. De binding is in de afgelopen 7 jaar met 4 procentpunt afgenomen. Dit is bepaald niet ongevoelbaar in gemeenten in de grootteklasse 10.000-20.000 inwoners, zo blijkt uit datzelfde KSO 2011. Consumenten zijn ook bij het doen van boodschappen steeds kritischer geworden. Men is steeds meer geneigd uit te wijken naar elders als het aanbod in hun gemeente niet aan de eisen voldoet, bijvoorbeeld als het aanbod kleinschalig of incompleet is. Het gevaar dat op de loer ligt is dat dit proces zichzelf versterkt. Teveel afvloeiing leidt tot minder investeringsruimte onder ondernemers, waardoor noodzakelijke investeringen uitblijven, en de consument meer reden vindt uit te wijken naar elders. Omdat de gemeente bestaat uit vier kleine, min of meer gelijkwaardige kernen, is deze opgave hier lastiger dan in een gemeente die uit één kern bestaat of een duidelijke hoofdkern bevat.

Bestendiging danwel verbetering van de koopkrachtbinding in de gemeente is derhalve een belangrijke beleidsdoelstelling, waaraan elk initiatief getoetst zou moeten worden. In dit criterium wordt beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren op dit aspect.

Toevloeiing van buiten gemeente

In de gemeente Rijnwoude komt volgens de recente uitkomsten van het koopstromenonderzoek in de Randstad (KSO 2011) 10% van de omzet in de dagelijkse sector van buiten de gemeente. Dit is fors lager dan het gemiddelde in dezelfde grootteklasse, zo blijkt uit datzelfde KSO 2011. Ook hier wordt dat in belangrijke mate beïnvloed door de structuur van de gemeente, met vier kleine, min of meer gelijkwaardige kernen. Ofschoon geen doel op zichzelf, is een hogere toevloeiing wel een teken dat het aanbod als aantrekkelijk wordt beoordeeld, ook door mensen van buiten de gemeente. Om deze reden hebben we een positief effect op de koopkrachttoevloeiing van buiten de gemeente als gunstig beoordeeld.

Effect op combinatiebezoek

De huidige situatie, waarbij sprake is van een ruimtelijk gefragmenteerde structuur van het dagelijkse aanbod in de kern, heeft een negatieve impact op de mogelijkheden voor combinatiebezoek met aanvullende winkels. Door de afstand tussen Hoogvliet en het kernwinkelgebied en het ontbreken van aanvullend winkelaanbod rondom de supermarkt, worden de mogelijkheden hiertoe niet maximaal benut. Ruimtelijke nabijheid tot een volwaardige supermarkt is echter essentieel voor de overlevingskansen van in kwaliteit en assortiment onderscheidend dagelijks winkelaanbod, zowel als het gaat om versspeciaalzaken als overig dagelijks aanbod. Alleen dan is sprake van een situatie waarin combinatiebezoek wordt uitgelokt. Met dit criterium beoordelen wij of aan deze voorwaarde wordt voldaan, waarbij naast de locatie van Hoogvliet ook de maatvoering van Hoogvliet van belang is. Als Hoogvliet te klein is, zet dat een negatieve spanning op combinatiebezoek omdat de trekkracht die van Hoogvliet uitgaat dan te klein is. Als Hoogvliet juist te groot is, wordt de noodzaak tot combinatiebezoek kleiner, omdat Hoogvliet dan een completer assortiment biedt, en het voor speciaalzaken moeilijker wordt zich hiervan te onderscheiden.

Toekomstbestendigheid Hoogvliet

In de huidige situatie is Hoogvliet weinig toekomstbestendig: een te beperkt winkelvloeroppervlak, ook nog eens verdeeld over twee locaties. Daarnaast heeft de supermarkt een gedateerde uitstraling en is de parkeersituatie zeer matig. Het is niet meer dan logisch dat Hoogvliet zoekt naar een mogelijkheid om de consument beter te faciliteren: een moderne, eigentijdse omvang en een goede parkeersituatie. Relocatie is bedrijfseconomisch alleen maar te verantwoorden wanneer daar meeromzet tegenover staat en er zicht is op een perspectievolle ontwikkeling daarvan. In dit criterium wordt beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren op dit aspect.

Toekomstbestendigheid Jumbo

Jumbo is na de ombouw van Super de Boer inclusief de gelijktijdige beperkte vergroting van het winkelvloeroppervlak de grootste supermarkt van de gemeente. Bovendien is Jumbo gevestigd in het hoofdwinkelgebied van de kern.

Voor veel consumenten in Hazerswoude-Rijndijk is Jumbo daarom de logische keuze als het gaat om boodschappen doen. Het is niet meer dan logisch dat Jumbo die positie graag wil behouden. Tegelijkertijd heeft de kern ook profijt van het feit dat het de enige kern in de gemeente is waar de consument de keuze heeft tussen twee supermarktalternatieven, die ook nog eens gewaardeerde supermarktformules zijn. Ofschoon ruimtelijke ordening iets anders is dan economische ordening (wat niet geoorloofd is), is het voorstelbaar dat de gemeente Rijnwoude de consument bij voorkeur de keuze laat uit twee supermarktformules, al is het maar vanuit een positief effect op koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. In dit criterium wordt beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren op de vraag of het economische ruimte laat aan een tweede supermarkt.

Functioneren dorpskern

Gegeven het kritische karakter van de moderne consument is het de gezamenlijke opgave van gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers om te streven naar een goed functionerende dorpskern, die in staat is de consument optimaal aan zich te binden voor de dagelijkse en doelgerichte behoeften. Hoe aantrekkelijker het aanbod, hoe meer keuze, en hoe aantrekkelijker de randvoorwaarden ten aanzien van inrichting, bereikbaarheid en parkeren, hoe meer consumenten in Hazerswoude-Rijndijk georiënteerd zullen zijn op het aanbod in de dorpskern.

Compact, comfortabel en compleet, dat is het devies ten aanzien van de dorpskern. In dit criterium wordt beoordeeld hoe de verschillende scenario's scoren op dit belangrijke aspect, een criterium dat gegeven het gemeentelijk beleid als "conditio sine qua non"-criterium geldt.

Evenwicht kernen

Gemeentelijk uitgangspunt is dat versterking van (het aanbod in de dorpskern) Hazerswoude-Rijndijk niet ten koste gaat van de levensvatbaarheid van het aanbod in de andere drie kernen. Dit betekent dat ook dit criterium als "conditio sine qua non"-criterium geldt.

In onderstaande tabel zijn de vier scenario's op elk van deze criteria getoetst, waarbij een semantische schaal is gehanteerd (van ++ tot -). Vanwege het belang van de twee laatste criteria tellen deze in de eindbeoordeling dubbel.

Tabel 9 Score initiatief Hoogvliet op 7 belangrijke criteria

	0 huidig	1 1.000 m ²	2 1.500 m ²	3 2.000 m ²
Koopkrachtbinding gemeente	0/-	0	+	+
Toevloeiing van buiten gemeente	0	-	+	+
Effect op combinatiebezoek	0	0/+	++	+
Toekomstbestendigheid Hoogvliet	-	-	+	++
Toekomstbestendigheid Jumbo	+	+	+	0
Functioneren dorpskern	-	0	+	0/+
Evenwicht tussen kernen	0	0	0	0/-
Eindscore (gewogen)	0/-	0	+	0/+

Op basis van de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat elk scenario waarin Hoogvliet reloceert te verkiezen is boven het scenario van nietsdoen. In het scenario van nietsdoen is namelijk (behalve mogelijk Jumbo) iedereen verliezer:

- Hoogvliet, omdat zij de klant geen fatsoenlijke supermarkt, met een compleet assortiment kan bieden;
- Hazerswoude-Rijndijk, omdat de dorpskern niet de kansen pakt die er liggen, nodig om de inwoners van het dorp beter aan het dagelijks aanbod te binden;
- De gemeente Rijnwoude, omdat de binding ook op gemeenteniveau dan onder druk komt te staan.

Bij relocatie is het van belang om de maatvoering zodanig te kiezen dat èn Hoogvliet de klanten een volwaardige supermarkt kan bieden èn waarbij de bestending van de functie van de dorpskern gegarandeerd is, zonder afbreuk te doen aan de dagelijkse verzorgingsfunctie van de andere kernen. Een maatvoering van 800 m² wvo is in dat streven te klein gekozen, een maatvoering van 1.600 m² wvo daarentegen juist te groot.

Relocatie en invulling met 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo) is de beste garantie voor het verwezenlijken van de doelstelling tot een evenwichtige verzorgingsstructuur in het dorp Hazerswoude-Rijndijk en de gemeente Rijnwoude. Wij adviseren dan ook met klem Hoogvliet de gelegenheid te bieden te reloceren naar de nieuwe ontwikkeling, en daar een supermarkt te laten inrichten van 1.200 m² wvo. Daarbij geldt dat de ontwikkeling ook in ruimtelijk-functionele zin dient bij te dragen aan het versterking van de lokale verzorgingsstructuur. Daarover worden in het volgende hoofdstuk een aantal aanbevelingen gedaan.

5 Ruimtelijk-functionele randvoorwaarden

Dit hoofdstuk analyseert de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden voor de Hoogvliet-supermarkt. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan bod: een planschets (5.1) en set van randvoorwaarden die als preambule op de toets van het voorliggende plan kunnen worden beschouwd. De randvoorwaarden zijn gebaseerd op conclusies die getrokken kunnen worden op grond van soortgelijke centrumontwikkelingen (5.2). De toets van het voorliggende plan vindt plaats in 5.3

5.1 Planschets

Op basis van de planstudie voor herontwikkeling van het winkelcentrum in Hazerswoude-Rijndijk, opgesteld in opdracht van Hoogvliet Beheer in samenwerking met Rialto vastgoedontwikkeling, worden in deze paragraaf kort de plannen voor de nieuwe supermarkt geschetst.

Er ligt een stedenbouwkundig ontwerp dat uitgaat van realisatie in 4 fasen. Fase 1 omvat de ontwikkeling van de supermarkt en de parkeerplaatsen. De planstudie gaat in de vervolgfases uit van herontwikkeling van het gehele winkelcentrum waarbij een ideale situatie gecreëerd wordt door omkering van de winkelstrip. De entrees van de winkels zullen in de gewenste situatie naar de Willem Kloosstraat gericht zijn. Het ontwerp gaat tevens uit van extra dagwinkels. In hoeverre deze ontwikkelingen doorgang vinden is op dit moment nog onduidelijk. In de Visie Vitale kernen Rijnwoude (september 2011) spreekt de gemeente wel haar prioriteit uit voor herstructurering van het winkelcentrum van Hazerswoude-Rijndijk. In onze distributieve onderbouwing ligt de focus op de realisatie van de Hoogvliet-supermarkt.

Locatie

De projectlocatie van de nieuwe Hoogvliet-supermarkt is gelegen achter de hoofdwinkelstrip van Hazerswoude-Rijndijk, de Da Costasingel. Deze winkelstrip bestaat uit een aantal winkels en voorzieningen waaronder een bakker, kaaswinkel, drogisterij en een modewinkel. Aan het eind van de winkelstrip, gezien vanaf de Rijndijk, is de Jumbo-supermarkt gevestigd. Buiten de categorie detailhandel zijn een makelaarskantoor, restaurant, café en een benzinestation aan de Da Costasingel gevestigd. De ingang van deze supermarkt is een doorloop naar het parkeerterrein achter de winkelstrip en daarmee de enige verbinding voor voetgangers om door te steken naar het parkeerterrein en vice versa. Aan de achterkant van de winkelstrip zijn opslagruimten en tuinen die bij de woningen boven de winkels horen. Alleen een snackbar is aan de achterzijde gevestigd.

Huidige situatie winkelstrip Da Costasingel (links) en achterzijde Jumbo-supermarkt (rechts)



Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2011

Figuur 11 Planlocatie Hoogvliet



Bron: Planstudie herontwikkeling winkelcentrum Hazerswoude-Rijndijk, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Plan winkelcentrum

Hoogvliet wil zich vestigen op de aangekochte locatie, direct aan het parkeerterrein. Er is in deze situatie een niet-optimale interactie met de winkels en voorzieningen aan de voorzijde van de winkelstrip. Om deze reden heeft Hoogvliet een omkering van de winkelstrip laten berekenen die de winkelsituatie optimaliseert en in direct contact met elkaar brengt (zie figuren 12 en 13).

Voor de ontwikkeling in fase 1 is uitgegaan van een commercieel programma van 1.868 m² bvo (inclusief expeditie). Hiervan is 1.750 m² bvo gerekend voor de supermarkt en 118 m² voor een dagwinkel. Voor de supermarkt is dit beperkt meer dan in het vorige hoofdstuk als wenselijk werd beschouwd.

De verdere fasen houden in:

- Fase 2: een uitbreiding van 920 m² bvo aan dagwinkels. De totale uitbreiding bedraagt dan 1.868 m² + 920 m² = 2.788 m² bvo. De dagwinkels zijn gepland aan de voorzijde van de supermarkt, tegen de parkeerplaats aan.
- Fase 3: herindeling van het winkelcentrum. De winkelstrip wordt omgekeerd, de dagwinkels verplaatsen naar de zijde aan de parkeerplaats. Aan de voorzijde van de Da Costasingel is ruimte voor voorzieningen en het eerste deel van de oorspronkelijke winkelstrip wordt ingericht voor commercieel gebruik.
- Fase 4: een toevoeging van 1.120 m² bvo aan dagwinkels, gepland aan de noordzijde van het winkelcentrum/huidige parkeerplaats. Momenteel staan hier bedrijfspanden met parkeerplaatsen. Deze toevoeging maakt het totaal op 3.908 m² bvo.

Figuur 12 Fase 1 (links) en fase 2 (rechts) voorstel herontwikkeling winkelcentrum Hazerswoude-Rijndijk



Bron: Hoogvliet Beheer & Rialto, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Parkeren en bereikbaarheid

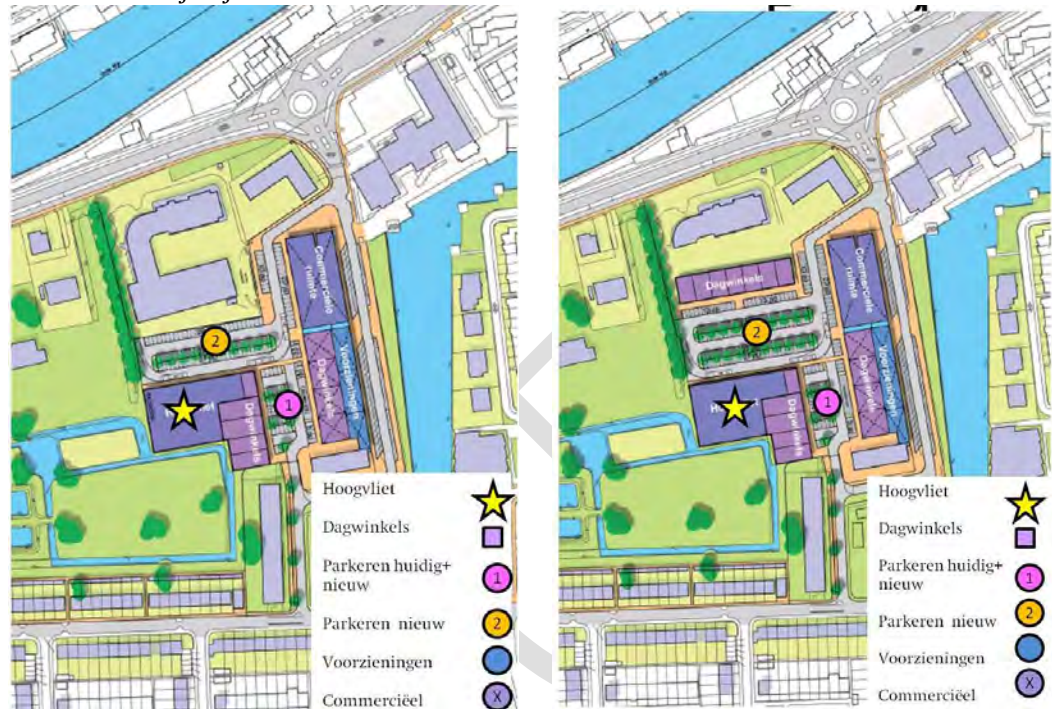
De parkeersituatie gaat flink uitgebreid worden. Dit is met de komst van een tweede supermarkt naar het winkelgebied ook nodig. De bestaande parkeerplaatsen achter de winkelstrip aan de Da Costasingel worden voornamelijk gebruikt door bezoekers van de Jumbo. Hoogvliet heeft in de huidige situatie aan de Rijndijk een verre van optimale parkeersituatie, met slechts enkele parkeerplaatsen op maaiveld op de parkeerstrook aan de Rijndijk.

De uitbreiding van de parkeerplaatsen is in de verschillende fasen meegenomen:

- Fase 1: het gewenste aantal is 75 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. In de schets zijn 141 parkeerplaatsen op maaiveld meegenomen, de 36 bestaande en 105 nieuwe parkeerplaatsen.

- Fase 2: door uitbreiding van het aantal winkels zijn er minimaal 112 plaatsen extra nodig ten opzichte van de huidige situatie. Dit maakt het totaal op 152 parkeerplaatsen, waarvan 116 nieuw.
- Fase 4: ten opzichte van de huidige situatie zijn nu in totaal minimaal 157 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit maakt het totaal op 197 parkeerplaatsen, waarvan 161 nieuw.

Figuur 13 Fase 3 (links) en fase 4 (rechts) voorstel herontwikkeling winkelcentrum Hazerswoude-Rijndijk



Bron: Hoogvliet Beheer & Rialto, 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De huidige parkeersituatie van de winkels aan de Da Costasingel is niet optimaal. Aan weerszijden van de Da Costasingel zijn mogelijkheden voor langsparkeren, maar dit aantal is onvoldoende om de parkeervraag van de winkels aan de singel op te vangen. De meeste bezoekers die met de auto komen, zeker die welke primair op de supermarkt zijn gericht, zullen daarom direct naar het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat rijden.

Als het gaat om de autobereikbaarheid, is het winkelcentrum vanaf de Hoge Rijndijk goed bereikbaar. Vanaf de N11, via de Potgieterlaan, is het winkelcentrum ook te bereiken hoewel vanaf hier de linksaf-beweging naar de Willem Kloosstraat niet te maken is, en op de terugweg de rechtsaf, via de Potgieterlaan naar de N11 niet geoorloofd is. Hiervoor dient de Da Costasingel. De verplaatsing van de Hoogvliet-supermarkt komt de doorstroming op de Rijndijk ten goede.

De ingang van de supermarkt is geprojecteerd tegenover de nieuw toe te voegen parkeerstrook. Aan de zijde van het bestaande parkeerterrein zijn een aantal dagwinkels gepland. Hoeveel ruimte er daadwerkelijk zal zijn voor dagwinkels heeft mede te maken met het uiteindelijke winkelvloeroppervlakte van de supermarkt.

5.2 Randvoorwaarden, mede op basis van lessons learned

Uit ervaringen elders kunnen de volgende lessen worden getrokken als het gaat om de herontwikkeling een dorpscentrum met de kenmerken zoals die in Hazerswoude-Rijndijk. Door de na-oorlogse setting heeft de situatie in functioneel-ruimtelijke zin veel verwantschap met een buurtcentrum. De belangrijkste ruimtelijk-functionele uitgangspunten bij een herontwikkeling van een dergelijk winkelgebied zijn in onze ogen:

- Een dorps- of buurtcentrum moet beantwoorden aan de drie c's: **compleet** (dagelijks en frequent benodigd, aangevulde met specifieke lokale behoeftes), **compact** en **comfortabel** (voldoende en gratis parkeren voor de deur, veilig, eenvoudig van opzet, geen obstakels, bij voorkeur koppeling met andere wijkvoorzieningen e.d.).
- Het zo compact mogelijk houden van het winkelcentrum. Voorkomen dient te worden dat het winkelaanbod over een te groot gebied versnipperd is, met teveel onderbreking van het winkelfront met niet-winkelfuncties, fietspaden of straten. Een compact winkelgebied is een winkelcentrum dat hoog scoort in functionaliteit, wat op zijn beurt een positief effect heeft op de levensvatbaarheid van de winkels;
- Een goede bereikbaarheid van het winkelcentrum, vanuit alle windrichtingen en voor alle vormen van vervoer (auto en fiets voorop);
- Voldoende mogelijkheden voor parkeren, en voldoende ruimte voor laden en lossen, zowel van de supermarkten als van de dagwinkels;
- Het winkelgebied moet goed zichtbaar zijn, zowel van buitenaf als intern. Een goede interne zichtbaarheid betekent dat alle winkels in het winkelgebied vanaf één punt zichtbaar zijn. Dit is essentieel voor het goed functioneren van alle winkeliers in het winkelcentrum, zeker voor een winkelgebied met de (toekomstige) omvang van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk;
- De supermarkten zijn de trekkers van het winkelgebied en moeten zoveel mogelijk opvallen in de omgeving. Bij voorkeur liggen de supermarkten beide aan een uiteinde van het winkelgebied met daartussen de overige (dag)winkels. Hierdoor ontstaat een bepaalde spanningsboog in het winkelgebied en profiteren de overige winkeliers maximaal van de nabijheid van beide supermarkten;

Als we weten aan welke randvoorwaarden een succesvol centrum moet voldoen, is het ook mogelijk, onder verwijzing naar bestaande, al dan niet recent (her)ontwikkelde buurt- en dorpscentra, een aantal don'ts te formuleren.

- Voorkomen dient te worden dat het centrum te ruim gedimensioneerd is, niet in ruimtelijke zin en ook niet in functionele zin. Voorbeelden hiervan zijn er legio, bijvoorbeeld Vlaardingen-Van Hogendorpplan, Amsterdam-Lambertus Zijlplein en Rotterdam-Zevenkamp als het gaat om buurtcentra en kleine wijkcentra.
- Ook dient voorkomen te worden dat het parkeren te versnipperd is, en op te grote afstand van het winkelgebied. Een goed voorbeeld daarvan is de huidige situatie in Leiden-Kooilaan, waar het parkeren aan beide negatieve kwalificaties voldoet.

5.3 Toets plan op randvoorwaarden

Wanneer we het plan toetsen op de randvoorwaarden voor een succesvolle centrumontwikkeling, dan is het zinvol te starten met een beoordeling van het

huidige centrum: in welke mate voldoet het centrum momenteel aan de randvoorwaarden voor een succesvol dorpscentrum.

Wanneer we het huidige centrum beoordelen op de criteria van de drie c's: compleet, compact en comfortabel, dan moeten we concluderen dat dit nu niet volmondig positief beoordeeld kan worden. Naast een supermarkt bestaat het winkelaanbod uit een drogist, een bakker, een bloemenzaak, een kaaswinkel en een textielsuper. Speciaalzaken als een slijterij, een bloemenzaak, een slager en een tabakszaak ontbreken. Ook is het centrum niet compleet doordat de Hoogvliet-supermarkt zich los van het centrum bevindt, en er dus geen synergie met (en daarmee bestaansmogelijkheden voor) aanvullend aanbod bestaat. Compact is het huidige winkelcentrum ook slechts ten dele. De speciaalzaken maken front aan de Da Costasingel, terwijl de meeste bezoekers die met de auto primair de supermarkt bezoeken, zich oriënteren op de parkeerplaatsen aan de Willem Kloosstraat. De synergetische werking tussen supermarkt en speciaalzaken wordt daarmee in de huidige situatie danig beperkt. Mede hierdoor staat ook het comfortabele karakter van het winkelcentrum onder druk. Het hybride karakter van het winkelcentrum, met als gevolg beperkte zichtlijnen en lange loopafstanden, en de niet zeer uitnodigende passage staan recht tegenover de aanwezigheid van voldoende en gratis parkeren.

Bij uitvoering van de planopzet conform fase 1 zal het functionele zwaartepunt van het winkelcentrum verder westwaarts worden getrokken. Dit betekent dat de Willem Kloosstraat nog meer dan nu het brandpunt wordt van het centrum. Tegenover een completering van het aanbod (de eerste c) komt de compactheid van het centrum (de tweede c) enigszins onder druk te staan. Dit is nagenoeg volledig voor rekening van het feit dat de spanning die er nu al zit tussen de oriëntatie van de dagwinkels (Da Costasingel) en die van de supermarkt (Willem Kloosstraat), dan nog meer op scherp komt te staan. Dit betekent zeer zeker niet dat de levensvatbaarheid van de dagwinkels aan de Willem Kloosstraat onder druk komt te staan. Ook in de huidige situatie, met Hoogvliet op grote afstand, los van het centrum, hebben deze dagwinkels immers geen baat van de trekkracht van de Hoogvliet.

De conclusie bij uitvoering van fase 1 is dat het effect per saldo positief is, geredeneerd vanuit de vergelijking met de huidige situatie, met Hoogvliet op een solitaire locatie. Een optimale situatie is het echter nog niet. Daarvoor is nodig dat de dagwinkels zich net als de beide supermarkten oriënteren op de Willem Kloosstraat, en gesitueerd zijn in de spanningsboog tussen beide supermarkten. Dit kan bewerkstelligd worden door de dagwinkels te draaien danwel door dagwinkels mogelijk te maken in de plint van de nieuwe supermarkt. Gelet op het beperkte draagvlak voor dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse voorzieningen in Hazerswoude-Rijndijk is de combinatie van beide (referentiebeeld fase 4) een stap te ver.

Bijlage: 1. Totstandkoming benchmark

In paragraaf 3.2 is een benchmarkanalyse opgenomen om de supermarktstructuur van Hazerswoude-Rijndijk te kunnen vergelijken met dorpskernen die wat betreft inwonertal, grootte en functie vergelijkbaar zijn. Deze is als volgt tot stand gekomen.

In de benchmark zijn in eerste instantie alle woonplaatsen in Nederland geselecteerd die tussen de 5.000 en 6.000 inwoners hebben. Dit zijn 79 woonplaatsen, met in totaal 141 supermarkten. Dit komt op een gemiddelde van 1,78 supermarkt per kern. De gemiddelde grootte van de supermarkten is 845 m² wvo. Op de 79 woonplaatsen die in eerste instantie geselecteerd zijn op een vergelijkbaar inwonertal met Hazerswoude-Rijndijk heeft een nadere selectie plaatsgevonden. De hypothese hierbij is dat dorpskernen van 5.000 tot 6.000 inwoners die een groot aanbod aan Mode en Luxe hebben en/of in het bezit zijn van een Hema in tegenstelling tot Hazerswoude-Rijndijk een belangrijke regionale en/of toeristische functie vervullen. We komen na deze verfijning uit op 17 dorpen. De selectie is gebaseerd op de volgende criteria:

- De verhouding dagelijkse detailhandel en het aanbod Mode en Luxe moet ongeveer twee staat tot drie zijn. In Hazerswoude-Rijndijk is namelijk 2.133 m² wvo in de dagelijkse branche en 1.437 m² wvo detailhandel in de branche Mode en Luxe gevestigd. Dit is respectievelijk ongeveer 40% en 27% van het totale detailhandelsaanbod (5.288 m² wvo). De woonplaatsen met een gelijke verhouding tussen het dagelijkse aanbod en het aanbod in de branche Mode en Luxe zijn geselecteerd.
- Daarnaast is geselecteerd op een vergelijkbaar totaalaanbod aan detailhandel in de dagelijkse branches en de branche Mode en Luxe. In Hazerswoude-Rijndijk is dit 3.570 m² wvo, de selectie bedroeg dorpskernen met een aanbod tussen 2.500 en 4.500 m² wvo (1.000 m² wvo hoger en lager).
- Een laatste selectie om een regionaal verzorgende functie uit te sluiten binnen de benchmark is het criteria dat er geen Hema aanwezig is.

Bijlage: 2. Tabellen

Tabel a Supermarktcombinaties referentiekernen

Woonplaats	Aantal Supermarkten	Formule	Segment ¹²	M ² wvo
Bakel	2	Aldi	Hard discount	760
		Albert Heijn	Fullservice	819
Obdam	2	Deen	Service discount	1.065
		Dekamarkt	Value-for-money	960
Wognum	1	Deen	Service discount	1.130
Wapenveld	2	Aldi	Hard discount	584
		C1000	Value-for-money	943
Odijk	2	Boni Markt	Merken discount	709
		Jumbo	Service discount	1.114
Moergestel	2	Aldi	Hard discount	608
		Jumbo	Service discount	825
Smilde	2	Aldi	Hard discount	509
		C1000	Value-for-money	882
Maarheeze	2	C1000	Value-for-money	926
		Lidl	Hard discount	960
Scheemda	2	Aldi	Hard discount	643
		C1000	Value-for-money	1.074
Fijnaart	2	Aldi	Hard discount	754
		C1000	Value-for-money	951
Appelscha	3	Aldi	Hard discount	643
		Attent	Buurtsuper	178
		Poiesz Super	Value-for-money	717
Ossendrecht	2	Aldi	Hard discount	740
		Emté	Value-for-money	1.163
Haaren	2	Albert Heijn	Full service	864
		Emté	Value-for-money	1.094
Hollandscheveld	2	Coop	Buurtsuper/Fs	1.145
		Plus	Full service	810
Biddinghuizen	3	Attent	Buurtsuper	436
		C1000	Value-for-money	948
		Lidl	Hard discount	955
<i>Hazerswoude-R.</i>	2	<i>Hoogvliet</i>	<i>Service discount</i>	<i>481</i>
		<i>Jumbo</i>	<i>Service discount</i>	<i>870</i>
Hippolytushoef	2	Aldi	Hard-discount	792
		Dekamarkt	Value-for-money	1.070
Gemiddeld	2,1			820

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, september 2011; bewerking Bureau Stedelijke Planning

¹² Bron: Consumententrends 2011, EMFI & CBL, juni 2011

**Notitie : Ruimtelijke onderbouwing relocatie
Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk**

Datum : 08 december 2015
Opdrachtgever : Hoogvliet Beheer B.V.
Ter attentie van : De heer M. Titulaer
Projectnummer : 211X07635.083760_6

Opgesteld door : R.B. van Lieshout MSc

A. Inleiding

Aan de Rijndijk in Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt verdeelt over twee locaties gevestigd (Rijndijk 250, van 481 m² wvo en Rijndijk 266, van 183 m² wvo). Hoogvliet is voornemens deze vestigingen op te heffen en te verplaatsen naar de Willem Kloosstraat 66. Voor de bestaande vestigingen is transformatie naar wonen voorzien. De nieuwe supermarkt zal maximaal ca. 1.200 m² wvo bedragen. Dit betekent een netto uitbreiding van maximaal ca. 536 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Het vigerende bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een supermarkt op de gewenste locatie. Dit betekent dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In dit kader is in januari 2012 door BSP een distributieve onderbouwing aangeleverd.¹ Sindsdien is er vanuit de overheid steeds meer de nadruk komen te liggen op duurzaam ruimtegebruik en is per oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk verankerd. Deze oplegnotitie is daardoor als aanvullende onderbouwing opgesteld.

Allereerst zullen de uitgangspunten uit het onderzoek van BSP geactualiseerd worden. Het gaat hierbij om de actuele aanbod- en vraagsituatie, leegstand, bestedingen, koopstromen en andere trends en ontwikkelingen. Op basis van deze actuele uitgangspunten is opnieuw naar het huidige functioneren en de distributieve mogelijkheden gekeken. De uitkomsten van deze distributieve toets zullen tevens als input dienen voor de ladder. Vervolgens wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

De supermarktontwikkeling in Hazerswoude-Rijndijk zorgt er voor dat de kwaliteit van het voorzieningenaanbod fors verbeterd en ook voor de toekomst geborgd blijft. Dit werd eerder ook door BSP beargumenteerd. Hoogvliet kan de consument in de huidige situatie geen fatsoenlijke supermarkt met compleet assortiment bieden. Als er niets verandert is de kans groot dat het voorzieningenaanbod op termijn achteruit gaat. Een verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet naar het centrum van de kern Hazerswoude-Rijndijk zal de supermarkt voldoende toekomstperspectief geven en bovendien de consumentenverzorging waarborgen. Daarnaast kan combinatiebezoek ontstaan met de overige winkels in het centrum (Da Costasingel), waardoor ook het centrum meer toekomstperspectief krijgt. Een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat versterking van (het aanbod in de dorpskern) Hazerswoude-Rijndijk niet ten koste gaat van de levensvatbaarheid van het aanbod in de andere kernen. Uit onderzoek van zowel BSP als BRO blijkt dat met de verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet de levensvatbaarheid van het aanbod

¹ Zie: Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk BSP (2012).

in Hazerswoude-Rijndijk en de overige kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn niet in gevaar komt.

BSP benoemt in haar distributieve onderbouwing de 'drie c's' (compleet, compact en comfortabel), criteria die voor een dagelijks boodschappencentrum van groot belang zijn. In de huidige situatie ontbreken winkels in het aanbod, is de synergie tussen het centrum en Hoogvliet beperkt (niet compact) en is ook de ruimtelijke winkelstructuur in het centrum niet optimaal, met de parkeergelegenheid aan de Willem Kloosstraat terwijl de dagwinkels aan de voorzijde (Da Costasingel) georiënteerd zijn. Het planinitiatief speelt allereerst in op de eerste 'c'. Hoogvliet zal onderdeel uitmaken van het centrum en het zwaartepunt van het winkelcentrum zal verder westwaarts getrokken worden, de Willem Kloosstraat komt meer centraal te staan dan nu het geval is. De compactheid van het centrum (tweede c) komt enigszins onder druk te staan, maar dit zal geen invloed hebben op de levensvatbaarheid van het aanwezige aanbod. De transitie van één supermarkt op twee vestigingen, naar één supermarkt op één goede locatie speelt in op gemak en comfort voor de consument.

B. Uitgangssituatie

Aanbod

Gemeente Alphen aan den Rijn

In de onderstaande tabel is het aanbod in de dagelijkse sector voor de gemeente Alphen aan den Rijn weergegeven. Hieruit blijkt dat het dagelijkse aanbod in de gemeente licht ondervertegenwoordigd is ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Voor specifiek het supermarktaanbod geldt hetzelfde. In de bijlage is overzicht opgenomen met daarin het supermarktaanbod van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Tabel 1: Omvang aanbod dagelijkse sector en supermarkten

	Inwoners	Dagelijkse sector		Supermarkten				
		m ² wvo/		m ² wvo/		Aandeel		
		m ² wvo	inwoner	m ² wvo	inwoner	dagelijks sector	Aantal	Schaal
Aarlanderveen	1.195	36	0,03	-	-	-	-	-
Alphen aan den Rijn	69.995	22.425	0,32	15.080	0,22	67%	15	1.005
Benthuizen	3.360	815	0,24	635	0,19	78%	1	635
Boskoop	15.180	5.310	0,35	4.275	0,28	81%	5	855
Hazerswoude-dorp	5.610	1.526	0,27	980	0,17	64%	1	980
Hazerswoude-Rijndijk	5.360	1.964	0,37	1.351	0,25	69%	2	676
Koudekerk aan den Rijn	4.170	1.020	0,24	801	0,19	79%	1	801
Zwammerdam	1.915	14	0,01	-	-	-	-	-
Gemeente	106.785	33.110	0,31	23.122	0,22	70%	25	925
Landelijk	16.916.463	5.928.128	0,35	4.147.671	0,25	70%	4.531	915

Navolgend is specifiek ingegaan op de kern Hazerswoude-Rijndijk. Er is in de berekening bewust gekozen om Koudekerk aan den Rijn niet mee te nemen, omdat het feitelijk twee aparte kernen betreft. Een distributieplanologische berekening wordt doorgaans altijd op kernniveau uitgevoerd. In feite maakt het voor de berekening niet veel uit of je alleen Hazerswoude-Rijndijk of zowel Hazerswoude-Rijndijk als Koudekerk aan den Rijn meeneemt. In de berekening wordt rekening gehouden met beide kernen, via de relatieve koopkrachtbinding en -toevloeiing. Als

we Hazerswoude-Rijndijk als uitgangspunt nemen voor de berekening (in onderhavige notitie) zal er enige koopkrachttoevloeiing uit Koudekerk aan den Rijn komen. Hierdoor zal de relatieve koopkrachttoevloeiing hoger liggen, dan als we beide kernen als uitgangspunt hanteren. Daarnaast zal de relatieve koopkrachtbinding lager liggen indien we alleen uitgaan van Hazerswoude-Rijndijk. Dit komt, doordat er afvloeiing ontstaat naar Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Als we beide kernen als uitgangspunt nemen in de berekening, kan de afvloeiing tussen beide kernen bij elkaar worden opgeteld, wat resulteert in een hogere binding. Hoewel beide kernen in de praktijk meer als een geheel functioneren is in onderhavige notitie gekozen Hazerswoude-Rijndijk als uitgangspunt te hanteren in de berekening, omdat hier ook hier het initiatief gehuisvest wordt. Desalniettemin is in de bijlage ook een berekening opgenomen, waarin beide kernen als een geheel worden beschouwd. Hier wordt later in deze notitie op teruggekoppeld.

Kern Hazerswoude-Rijndijk

Hazerswoude-Rijndijk heeft 7 winkels, van totaal bijna 2.000 m² wvo in de dagelijkse sector. Dit is vergeleken met plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal relatief beperkt. Dit komt door de relatief beperkte omvang van de twee supermarkten in Hazerswoude-Rijndijk, namelijk Hoogvliet van 481 m² wvo (en de tweede vestiging van 183 m² wvo) en Jumbo van 870 m² wvo. BSP kwam in 2012 tot een soortgelijke conclusie. Niet meegenomen in het aanbod, maar wel relevant is de relatief kleine Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn van 801 m² wvo. Verder zijn in Hazerswoude-Rijndijk een bakker, kaaswinkel, drogist en apotheek gevestigd. De kleine vestiging van Hoogvliet, die vooral als slijterij dient, kan worden beschouwd als een deel van de supermarkt op een andere locatie².

Tabel: Aanbod Hazerswoude-Rijndijk naar branche

	Hazerswoude-Rijndijk (5.360 inwoners) ³			Vergelijkbare plaatsen (5.000 tot 7.500 inwoners)		
	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel	Aantal	m ² wvo	gem. wvo per winkel
Levensmiddelen	5	1.664	333	7	1.798	257
Waarvan supermarkt	2	1.351	676	2	1.766	883
Persoonlijke verzorging	2	300	150	2	279	144
dagelijkse artikelen	7	1.964	281	9	2.077	232

De Jumbo en aanvullende dagelijkse artikelen zaken maken deel uit van een samenhangende winkelstrip aan de Da Costasingel. De Hoogvliet supermarkt (en tweede, kleine vestiging) en apotheek liggen solitair. De Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn wordt aangevuld met een drogist, bakker, slijter, slager en apotheek. Het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk heeft vooral een lokaal verzorgende functie. De supermarkt(en) in Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn zijn enigszins complementair aan elkaar en vanuit het koopgedrag zullen beide kernen als een geheel functioneren.

² Deze winkelruimte is in het aanbod meegenomen in de branche 'levensmiddelen' en niet opgenomen als supermarkt. Locatus beschouwd de kleine vestiging van Hoogvliet als slijterij, omdat dit een onafhankelijke en afsluitbare ruimte is..

³ Bron: CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2014.

Tabel: Supermarktaanbod Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn



C. Functioneren en uitbreidingsruimte

In de bijlage is op verschillende niveaus het huidige functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte berekend. Uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat er op niveau van de gemeente Alphen aan den Rijn in principe voldoende distributieve uitbreidingsruimte ontstaat voor uitbreiding van Hoogvliet. Ook blijkt het dagelijkse aanbod goed te functioneren. Indien de plannen en initiatieven in Alphen aan den Rijn worden meegenomen, blijft onvoldoende marktruimte over. Binnen de kern Hazerswoude-Rijndijk ontstaat voldoende distributieve uitbreidingsruimte voor uitbreiding van Hoogvliet. In de huidige situatie functioneert het dagelijkse aanbod goed. Indien het aanbod, met de verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet versterkt wordt, gaat het dagelijks aanbod nóg beter functioneren. De gemiddelde vloerproductiviteit op basis van het bestaande aanbod neemt in Hazerswoude-Rijndijk naar de toekomst met ca. 6% toe.

D. Effecten

In de rapportage van BSP wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke effecten van 4 mogelijke scenario's. BRO sluit aan bij de conclusies van BSP. In onderhavige notitie worden de conclusies van BSP verder uitgediept.

Op basis van de berekening van BRO in onderhavige notitie kan gesteld worden dat het dagelijkse aanbod in Hazerswoude-Rijndijk goed functioneert. Naar de toekomst toe ontstaat voldoende distributieve uitbreidingsruimte voor de beoogde ontwikkeling. Dit betekent dat er theo-

retisch geen negatieve effecten op het dagelijks aanbod in Hazerswoude-Rijndijk te verwachten zijn. De uitbreiding en (geringe) schaalvergroting zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging. Het initiatief speelt sterk in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Er worden immers twee solitaire kleine vestigingen vervangen voor één moderne vestiging, complementair aan het centrum. Een verplaatsing van Hoogvliet naar het centrum zal ook een positief effect hebben op het centrumaanbod. Synergiewerking kan ontstaan via combinatiebezoek. Dit geldt zowel in de relatie tussen de supermarkt en het niet-dagelijkse aanbod in het centrum als tussen beide supermarkten (Hoogvliet en Jumbo). Bovendien krijgt het centrum er een belangrijke trekker bij en ontstaat een nieuw bronpunt. Ook zal de bereikbaarheid en de parkeersituatie verbeteren. Per saldo heeft het planinitiatief daardoor een positief effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur.

De effecten op andere supermarkten in de regio zullen beperkt zijn. BRO is van mening dat Hoogvliet, Jumbo (en Albert Heijn in Koudekerk aan den Rijn) prima naast elkaar kunnen functioneren. In de bijlage is aandacht besteed aan de positie van deze supermarktformules in het supermarktlandschap. Ook zullen de effecten op supermarkten uit andere kernen in de gemeente (zoals Hazerswoude-Dorp) beperkt zijn. Het gaat immers niet om een nieuwvestiging, maar om een verplaatsing en modernisering van een bestaande supermarkt. Bovendien blijkt uit het rapport van BSP en de berekening van BRO dat het dagelijkse aanbod in de gemeente bovengemiddeld functioneert. In kleinere kernen kunnen supermarkten vaak onder het landelijk gemiddelde functioneren, omdat deze vaak lokale voordelen kunnen behalen. Hierdoor is het niet te verwachten dat bestaande supermarkten elders in de gemeente Alphen aan den Rijn als gevolg van de uitbreiding en verplaatsing van Hoogvliet verdwijnen.

E. Ladder voor duurzame verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De verplaatsing van de Hoogvliet aan de Rijndijk en de bijbehorende uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien is er sprake van een

uitbreiding van het aanbod en daarom dient de Ladder doorlopen te worden. Uit het provinciaal beleid blijkt echter dat in dit geval het doorlopen van de Ladder niet verplicht is, aangezien de ontwikkeling slechts een beperkte omvang heeft. In de bijlage is een nadere toelichting gegeven op het beleid en de Ladder. Toch wenst de gemeente Alphen aan den Rijn het planinitiatief wel overeenkomstig met de uitgangspunten van de Ladder te beoordelen. Hierdoor is de Ladder nevenstaand doorlopen.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige notitie geconstateerd worden dat er in de kern Hazerswoude-Rijndijk theoretisch voldoende distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Daarmee is er sprake van een actuele regionale behoefte in kwantitatieve zin. Als rekening wordt gehouden met diverse plannen en initiatieven in de gemeente Alphen aan den Rijn wordt de uitbreidingsruimte op gemeentelijk niveau overschreden. Er zijn geen plannen en initiatieven ten aanzien van de dagelijkse sector, buiten het initiatief in onderhavige rapportage, in Hazerswoude-Rijndijk. Hierdoor is er op kernniveau theoretisch voldoende distributieve uitbreidingsruimte.

Desalniettemin speelt het planinitiatief vooral ook in kwalitatieve zin in op de behoefte. De uitbreiding en schaalvergroting zullen bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). De consument in Hazerswoude-Rijndijk heeft in de nieuwe situatie de beschikking over een nieuwe supermarkt met een modernere omvang. De verplaatsing en (beperkte) uitbreiding zorgen er voor dat de over twee vestigingen verdeelde supermarkt wordt opgeheven. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe volwaardige Hoogvliet-supermarkt in het centrum. Hierdoor zal de nieuwe Hoogvliet meer synergiewerking opleveren met het bestaande aanbod aan de Da Costasingel in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Dit is eveneens geconcludeerd door BSP. De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van het winkelcentrum is nu laag en wordt alleen maar beter met de komst van Hoogvliet en de herinrichting van de openbare ruimte. Het planinitiatief dient daarmee tevens als belangrijke katalysator voor de gewenste centrumontwikkeling. De verplaatsing van Hoogvliet naar het centrum zal daardoor ook het functioneren van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk verbeteren. Het opheffen van de huidige supermarkt zal er voor zorgen dat de overlast van de supermarkt aan de Rijndijk door bezoekers-, laad- en losverkeer verdwijnt.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op bestaande supermarkten of andere dagelijkse artikelenwinkels in Hazerswoude-Rijndijk of omgeving. Het zal slechts gaan om een relatief beperkte uitbreiding en gezien de distributieve uitbreidingsmogelijkheden zal de kans op duurzame negatieve effecten heel klein zijn. De effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur zijn daarnaast zeker niet onaanvaardbaar. Bovendien is het toekomstperspectief van het voorzieningenaanbod in Hazerswoude-Rijndijk, met de komst van een moderne supermarkt in het centrum, naar de toekomst toe beter geborgd. Dit is daarmee niet alleen gunstig voor de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging, maar ook voor de leefbaarheid.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. In de bijlage is een overzicht opgenomen met daarin de leegstand in de gemeente Alphen aan den Rijn. Hieruit blijkt dat de

vier grootste leegstaande panden qua omvang in eerste instantie mogelijkheden bieden, maar geen logische alternatieven zijn. Deze opties zijn navolgend overwogen.

Leegstaande panden Rijndijk

De panden van 1.160 en 800 m² wvo aan de Rijnke boulevard bieden qua omvang voldoende mogelijkheden. De Rijnke boulevard wordt echter gekenmerkt als grootschalige concentratie met hoofdzakelijk PDV-branches. Een supermarkt zou hier van minder toegevoegde waarde zijn, omdat het aanbod aan de Rijnke boulevard grotendeels op zichzelf functioneert. Daarnaast is een supermarkt op een relatief afgelegen perifere locatie onwenselijk vanuit de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Bovendien is een supermarkt vanuit juridisch-planologische zin niet mogelijk op de Rijnke boulevard.

Dorpsstraat 70

Het pand Dorpsstraat 70 van 1.096 m² wvo in het centrum van Benthuisen biedt theoretisch eveneens voldoende ruimte voor een supermarkt. Het huidige bestemmingsplan sluit een supermarktvestiging echter uit. Daarnaast, gezien de nabije ligging van Zoetermeer en de huidige Plus-supermarkt in Benthuisen, kan worden afgevraagd in hoeverre er nog marktruimte bestaat voor een extra supermarkt in Benthuisen. Waarschijnlijk zal het draagvlak beperkt zijn, waardoor een extra supermarkt automatisch verdringing van bestaand aanbod zal betekenen. Dit kan daarmee leegstand veroorzaken, waardoor er per saldo geen sprake is van een verbetering van de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging.

Het is zoals gezegd niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat geen onaanvaardbare effecten hebben. De inwoners van Hazerswoude-Rijndijk blijven beschikken over voldoende supermarkten binnen aanvaardbare afstand. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

De verplaatsing van de bestaande supermarkt naar de nieuwe locatie zal geen leegstand veroorzaken omdat de gemeente eist de panden te slopen. Er is momenteel voor in elk geval één locatie een intiverklaring getekend om het pand te transformeren naar wonen. Hierdoor is de vestiging van een nieuwe supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk juridisch-planologisch geborgd en zal er geen extra leegstand ontstaan. Daarnaast zal de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Rijndijk toenemen. De voormalige bedrijfshal aan de Willem Kloosstraat (ca. 4.000 m² wvo) is reeds gesloopt. Hoogvliet heeft hierdoor ook al leegstand uit de markt gehaald.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt is de derde trede niet van toepassing.

Leefbaarheid

Hazerswoude-Rijndijk is een overige aankoopplaats (zie ook bijlage 3 bij deze oplegnotitie). Verplaatsing met uitbreiding van de Hoogvliet als puur lokale ontwikkeling waar aandacht is voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten is mogelijk. De vestiging van een Hoogvliet-supermarkt van moderne omvang in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk zorgt ervoor dat ook in de toekomst het voorzieningenaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk geborgd blijft. Hierdoor blijft het voorzieningenaanbod ook in de toekomst op peil, wat een positief effect heeft op de leefbaarheid van de kern.

Ten slotte

De uitbreiding en schaalvergroting zullen bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). De consument in Hazerswoude-Rijndijk heeft in de nieuwe situatie de beschikking over een nieuwe supermarkt met een modernere omvang. De verplaatsing en (beperkte) uitbreiding zorgen er voor dat over twee vestigingen verdeelde supermarkt wordt opgeheven. Daarvoor in de plaats komt een nieuwe volwaardige Hoogvliet-supermarkt in het centrum. De oude locaties zullen worden getransformeerd tot woningen. Dit zal ook de ruimtelijke kwaliteit alhier verbeteren. De nieuwe Hoogvliet-supermarkt zal ook meer synergiewerking opleveren met het bestaand aanbod aan de Da Costasingel in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De uitstraling en openbare ruimte van de achterkant van de winkelstrip zal hierdoor aanzienlijk verbeteren. De verplaatsing van Hoogvliet naar het centrum zal daardoor ook het functioneren van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk verbeteren.

Het initiatief speelt zowel kwantitatief als kwalitatief in op de behoefte van de inwoners en levert een positieve bijdrage aan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in Hazerswoude-Rijndijk. Er zijn niet of nauwelijks negatieve effecten op het functioneren van het bestaande aanbod en de leegstand elders in Hazerswoude-Rijndijk of omgeving te verwachten. Dit betekent dat het voorzieningenaanbod in de omliggende kernen niet structureel wordt aangetast en dat ook de leefbaarheid als gevolg van het planinitiatief niet in gevaar komt. Kortom, het initiatief resulteert per saldo in een structurele versterking van het voorzieningenaanbod en het leefmilieu in Hazerswoude-Rijndijk.

F. Conclusies

Op basis van het bovenstaande zijn er kernachtig een aantal conclusies geformuleerd:

- Het aanbod in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk is ten opzichte van vergelijkbare plaatsen relatief beperkt. Ook is de totale omvang van het dagelijkse aanbod iets kleiner dan gemiddeld.
- Het planinitiatief speelt in op een kwalitatieve versterking van het dagelijkse artikelenaanbod in Hazerswoude-Rijndijk. Door de transitie van één supermarkt op twee verspreide locaties naar één supermarkt op één centrale locatie in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk wordt het voorzieningenaanbod per saldo versterkt. Het centrumaanbod kan profiteren van de trekkracht van Hoogvliet via combinatiebezoek. Bovendien krijgt het centrum met de ontwikkeling van Hoogvliet een nieuwe impuls aan de kant van de Willem Kloosstraat. Het gehele voorzieningenaanbod in de kern Hazerswoude-Rijndijk krijgt als gevolg van het planinitiatief een beter toekomstperspectief. Dit is eveneens geconcludeerd door BSP.
- De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van het winkelcentrum is nu laag en wordt alleen maar beter met de komst van Hoogvliet en de herinrichting van de openbare ruimte. Het planinitiatief dient daarmee tevens als belangrijke katalysator voor de gewenste centrumontwikkeling. De verplaatsing van Hoogvliet naar het centrum zal daardoor ook het functioneren van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk verbeteren.
- De uitbreiding en schaalvergroting zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Bovendien krijgt de consument de beschikking over een supermarkt van moderne omvang.
- Het opheffen van de huidige supermarkt zal er voor zorgen dat de overlast van de supermarkt aan de Rijndijk door bezoekers-, laad- en losverkeer verdwijnt.
- De twee oude locaties aan de Rijndijk zullen de detailhandelsbestemming verliezen en zullen worden getransformeerd tot woningen. Hierdoor is de vestiging van een nieuwe supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk juridisch-planologisch geborgd en zal er geen extra leegstand ontstaan. Daarnaast zal de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de Rijndijk toenemen.
- Per saldo is dus sprake van een positief effect op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging, en in het verlengde daarvan de woon-, werk- en leefomgeving.
- Naar verwachting zullen er geen onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging ontstaan als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt. Dat wil zeggen dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn. Ook verwacht BRO dat de levensvatbaarheid van het voorzieningenaanbod in de overige kernen in de gemeente Alphen aan den Rijn als gevolg van het planinitiatief niet of nauwelijks in gevaar komt.
- Zowel op niveau van de gemeente Alphen aan den Rijn als de kern Hazerswoude-Rijndijk bestaat distributieve uitbreidingsruimte. Als rekening wordt gehouden met plannen en initiatieven in de gemeente Alphen aan den Rijn, blijft er niet geheel voldoende uitbreidingsruimte over. Op niveau van Hazerswoude-Rijndijk spelen geen andere plannen en initiatieven buiten het initiatief in onderhavige rapportage. Hierdoor bestaat theoretisch voldoende distributieve uitbreidingsruimte in Hazerswoude-Rijndijk.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Supermarktaanbod gemeente Alphen aan den Rijn

Figuur: Supermarktaanbod in de gemeente Alphen aan den Rijn

Woonplaats	Naam/formule	Adres	Nr.	m ² wvo	Winkelgebied
Alphen Aan Den Rijn	Hoogvliet	Provinciepassage	108	2.148	Atlas Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Hoogvliet	Julianastraat	45	2.014	Centrum Alphen aan den Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Jumbo	Herenhof	183	1.510	Herenhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Hoogvliet	Baronie	88	1.380	Groot Baronie
Alphen Aan Den Rijn	Albert Heijn	Herenhof	74	1.203	Herenhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Hoogvliet	Ridderhof	47	1.132	Ridderhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Lidl	Baronie	86	1.065	Groot Baronie
Alphen Aan Den Rijn	Albert Heijn	Ridderhof	2	980	Ridderhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Albert Heijn	De Aarhof	61	938	Centrum Alphen aan den Rijn
Alphen Aan Den Rijn	ALDI-Markt	Ridderhof	55	838	Ridderhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	ALDI-Markt	Euromarkt	95	810	Euromarkt
Alphen Aan Den Rijn	Lidl	Ouvertureweg	81	770	Herenhof Alphen ad Rijn
Alphen Aan Den Rijn	Keijzer	Grijpsteinstraat	19	292	Bebouwde kom
Benthuizen	Plus	Pr Willem-Alexanderplein	7	635	Centrum Benthuizen
Boskoop	Hoogvliet	Burg Colijnstraat	24	1095	Centrum Boskoop
Boskoop	Hoogvliet	Linnaeusweg	110	925	t Koopse Bos
Boskoop	Albert Heijn	Koninginneweg	11	875	Centrum Boskoop
Boskoop	ALDI-Markt	Puttelaan	142	850	Bebouwde kom
Boskoop	Hoogvliet	Goudse Rijweg	83	530	Bebouwde kom
Hazerswoude-Dorp	Albert Heijn	Oude Gemeneweg	5	980	Centrum Hazerswoude Dorp
Hazerswoude-Rijndijk	Jumbo	Da Costasingel	34	870	Centrum Hazerswoude Rijndijk
Koudekerk Aan Den Rijn	Albert Heijn	Prins Bernhardstraat	3	801	Centrum Koudekerk aan den Rijn

Segmentatie

Zoals blijkt uit de navolgende figuur kan Hoogvliet worden beschouwd als een supermarkt in het middensegment, die door consumenten als relatief voordelig wordt beschouwd. Jumbo en Albert Heijn bevinden zich in het servicesegment. Toch bestaan er ook verschillen tussen Jumbo en Albert Heijn. Jumbo is vanuit de consument toch meer een supermarkt die een scherpe prijs/kwaliteit verhouding heeft. Albert Heijn is vooral een 'luxe' servicesupermarkt met veel keuzemogelijkheden (A-merken). Hierdoor zijn deze drie supermarkten op basis van hun positie in de markt complementair aan elkaar.

Figuur: Supermarktpositionering naar service en prijs (Bron: Gfk Zomerrapport 2014)



Bijlage 2: Leegstand

Tabel: Top 10 leegstand in de gemeente Alphen aan den Rijn

Straat	Nr.	m² wvo	Woonplaats	Winkelgebied
Rijndijk	2	1.160	Hazerswoude-Rijndijk	Rijnekeboulevard Hazerswoude
Dorpsstraat	70	1.096	Benthuizen	Centrum Benthuizen
Rijndijk	2	800	Hazerswoude-Rijndijk	Rijnekeboulevard Hazerswoude
Euromarkt	40	680	Alphen Aan Den Rijn	Euromarkt
Sterrenlaan	170	305	Alphen Aan Den Rijn	Sterrenlaan
Sint Jorisstraat	24	281	Alphen Aan Den Rijn	Centrum Alphen aan den Rijn
Ridderhof	34	274	Alphen Aan Den Rijn	Ridderhof Alphen ad Rijn
Julianastraat	133	250	Alphen Aan Den Rijn	Centrum Alphen aan den Rijn
Baronie	10	250	Alphen Aan Den Rijn	Groot Baronie

Bijlage 3: Beleidskaders

Provinciaal beleid

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte en is daarmee een uitwerking van de meer algemene visie.

Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De dynamiek in de detailhandel wordt bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. De provincie heeft voor drie type winkelgebieden een gewenste strategie aangegeven. Hazerswoude-Rijndijk kan worden beschouwd als 'overige aankoopplaats'. Hierover wordt het volgende gezegd:

“Overige aankoopplaatsen:

De overige aankoopplaatsen zullen veelal niet in omvang kunnen groeien omdat zij soms minder toekomstperspectief hebben. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Voor deze categorie centra kan eventuele groei van het winkelloppervlak in de volgende drie situaties aan de orde zijn:

1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid, kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden.
2. Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke trend met de bevolkingsgroei. Een sterke bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aanstaande is) kan daarom een rechtvaardiging bieden voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.
3. Saldering als gevolg van herstructurering kan tot slot eveneens een reden zijn voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.”

Provinciale Verordening Ruimte 2014 (herijkt 2015)

Per 1 juli 2015 worden nieuwe detailhandelsinitiatieven in Zuid-Holland onafhankelijk getoetst door de provincie. De Provinciale Verordening Ruimte 2014 is daarvoor gewijzigd en er is een speciale Adviescommissie Detailhandel ingesteld. De Verordening is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Adviescommissie Detailhandel neemt de taak van de verschillende REO's over. De voormalige REO's zijn dus opgeheven. De voorwaarden zijn in principe ongewijzigd gebleven. Gemeenten moeten de commissie raadplegen bij detailhandelsontwikkelingen met een omvang van meer dan 2.000 m² bvo binnen de centra en 1.000 m² bvo buiten de centra.

In de Verordening Ruimte zijn de volgende twee artikelen opgenomen:

Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Op basis van de bovenstaande twee artikelen uit de Provinciale Verordening Ruimte kan worden gesteld dat het planinitiatief niet in strijd is met het provinciaal beleid. Het betreft immers herallocatie binnen een goed bereikbare centraal gelegen winkelconcentratie (centrum Hazerswoude-Rijndijk). Bovendien is het initiatief in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief van het betreffende winkelgebied.

Conclusie provinciaal beleid

De provincie heeft ten aanzien van het onderhavige planinitiatief aangegeven dat een verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk past in het provinciale detailhandelsbeleid. Hazerswoude is hierin aangemerkt als overige aankoopplaats. In principe zou hier geen sprake kunnen zijn van uitbreiding van de winkelruimte, tenzij de uitbreiding als doel heeft een optimalisatie van de maatvoering van de supermarkt tot een toekomstbestendige en een verbetering van de leefbaarheid. Daar is in dit geval dus sprake van. Vanuit het detailhandelsbeleid wordt dan ook geen verdere onderbouwing van de behoefte gevraagd. Ook is een regionale afstemming niet noodzakelijk, omdat het initiatief een lokaal verzorgend karakter heeft en de omvang van de uitbreiding niet boven de genoemde grens uitkomt.

Lokaal beleid

Nota detailhandelsbeleid Alphen aan den Rijn 2005-2018

De gemeente streeft naar een duurzame en robuuste detailhandelsstructuur. Ten aanzien van supermarkten zou het aanbod eenzijdig zijn. Er zijn in Alphen alleen middeldure en duurdere 'fullservice' supermarkten, een harddiscounter ontbreekt. De gemeente wil vooral inzetten op het aantrekken van een discounter op de Baronie. Daarnaast gaat de gemeente onderzoeken in hoeverre een 'supermarkt carrousel' een bijdrage kan leveren in het aanbrengen van meer differentiatie in het supermarktaanbod in andere wijkcentra.

Grootschalige supermarkten behoren vooralsnog niet tot de ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn. Eerste prioriteit is het aanbod 'gewone' supermarkten op orde te krijgen voor wat betreft spreiding en differentiatie (harddiscounter). Initiatieven zullen op hun meerwaarde be-

oordeeld worden in relatie tot de effecten voor de bestaande lokale en regionale verzorgingsstructuur.

Collegebesluit 4 juni 2014

In de toelichting op het collegebesluit inzake de supermarktontwikkeling te Hazerswoude-Rijndijk geeft de toenmalige gemeente Rijnwoude inzicht in haar visie op het planinitiatief. De gemeente streeft naar een kwalitatief goede winkelvoorziening die voldoet aan de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk voor hun dagelijkse boodschappen. Concentratie van het winkelapparaat heeft de voorkeur boven de huidige situatie. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige achterkant van het winkelcentrum aan de Willem Kloosstraat is laag. Met de verplaatsing van de Hoogvliet ziet de gemeente de kans hier een kwaliteitsslag te maken. Op de locatie van de twee huidige winkels zal woningbouw worden gerealiseerd. Dit zorgt ook voor een kwaliteitsverbetering van de Rijndijk.

Rijnwoude: Toekomst Detailhandel in de 4 kernen

In het vigerende detailhandelsbeleid van de voormalige gemeente Rijnwoude is specifiek een visie opgenomen voor de kernen in de voormalige gemeente. Voor de kern Hazerswoude-Rijndijk is een visie op het winkelaanbod vastgesteld. Hierin komt ook de verplaatsing van Hoogvliet ter sprake. Op grond van de marktruimtegegevens uit 2011 zijn in kwantitatieve zin de mogelijkheid voor twee grote supermarkten beperkt. Wel verandert de kwantitatieve uitgangssituatie mogelijk indien het woningbouwprogramma aan de Oude Rijnzone volledig wordt gerealiseerd. De daarmee gepaard gaande groei van het inwonertal maakt uitbreiding van het winkelareaal mogelijk. Wel dient ook aandacht te zijn voor het parkeren en de bereikbaarheid.

Bijlage 4: Functioneren en uitbreidingsruimte

Uitgangspunten berekening

Aantal inwoners en prognose

De gemeente Alphen aan den Rijn telt anno 2014 circa 106.785 inwoners. Omdat de gemeente per 1 januari 2014 is gefuseerd met de gemeenten Rijnwoude en Boskoop ontbreken actuele bevolkingsprognoses op het huidige gemeentelijk niveau. Op basis van de prognose van het CBS/PBL uit 2013 is een indicatie gegeven van de bevolkingsontwikkeling. Hieruit blijkt dat het inwonertal tot 2020 zal stijgen tot 106.900 inwoners. Dit aantal zal tot 2030 doorstijgen tot 107.400 inwoners.

Tabel: Bevolkingsontwikkeling huidige gemeente Alphen aan den Rijn

	2014	2020	2025	2030
Alphen aan den Rijn	-	72.300	71.900	71.500
Rijnwoude	-	19.100	19.700	20.100
Boskoop	-	15.500	15.600	15.800
Totaal gemeente	106.785	106.900	107.200	107.400

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt € 15.800,- per hoofd van de bevolking⁴ per jaar en ligt daarmee 4,6% hoger dan het landelijk gemiddelde van € 15.100,-. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld circa € 2.462,- per hoofd van de bevolking besteed⁵.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

Plannen en initiatieven

- Het Aarplein zal een grondige renovatie krijgen. De Albert Heijn zal daardoor de mogelijkheid krijgen om uit te breiden. Naar schatting zal de ontwikkeling in 2020 gereed zijn.
- Het winkelcentrum Baronie kent veel leegstand. Toch zijn er appartementen en nog ca. 500 m² wvo winkels worden gebouwd.

⁴ Bron: CBS besteedbaar inkomen, gemiddelde van voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop.

⁵ Bron: Detailhandel.info, cijfers uit 2013, bewerking BRO. Detailhandel.info is een landelijk geaccepteerde partij ten aanzien van omzetkengetallen in de detailhandel ten behoeve van distributie planologisch onderzoek.

- Er bestaan plannen voor toevoeging een supermarkt en aanvullende dagwinkel(s) in de nieuwe Zoeterwoudse wijk Verde Vista. De Raad van State heeft onlangs ten gunste van Zoeterwoude een uitspraak gedaan dat de supermarkt er mag komen. De omvang bedraagt ca. 1.600 m² wvo.
- Albert Heijn is voornemens te verplaatsen van het oude Boskoopse centrum naar het nieuw te ontwikkelen centrum. Hierbij zal Albert Heijn ook gaan uitbreiden tot ca. 1.400 m² bvo.
- De Alphense Lage Zijnde wordt gesloopt. Aan het Thorbeckeplein zijn plannen voor een versmarkt.
- Het college van B&W heeft supermarkten aan de Europamarkt in Alphen aan de Rijn uitgesloten. Jumbo en Albert Heijn hadden hier interesse in.
- Oude Rijnzone wordt ontwikkeld met woningbouw. Het programma omvat ca. 665 woningen.

Koopstromen

In het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 zijn de koopstromen van de voormalige gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop onderzocht. Hoewel het onderzoek enigszins verouderd is, zijn er geen betere cijfers beschikbaar. BRO heeft de cijfers daardoor indicatief beschouwd. Bij de inschatting voor de huidige koopstromen is rekening gehouden met relevante trends en ontwikkelingen in de dagelijkse sector in Alphen aan den Rijn.

Door de afzonderlijke koopstromen terug te rekenen naar absolute waarden en deze opnieuw uit te drukken in percentages zijn de koopstromen voor de huidige gemeente Alphen aan den Rijn te bepalen. Nevenstaand is voor de voormalige gemeenten afzonderlijk de koopkrachtbinding weergegeven. Teruggerekend naar aantal personen, betekent dit dat ca. 92.500 inwoners gebonden worden. Uitgedrukt in geld betekent dit dat ca. € 227,9 mln. gebonden wordt (92.554 * € 2.462,-). Relatief betekent dit dat ca. 86% van de koopkracht gebonden wordt (in 2011). Voor 2014 hanteren we zekerheidshalve een binding van 86%, ondanks een versterking van het dagelijks aanbod (vooral in de kern Alphen aan den Rijn). Naar de toekomst toe weten we niet zeker wat de ontwikkelingen gaan doen met de koopstromen en houden we de koopkrachtbinding voor 2020 gelijk.

Tabel: Terugrekenen koopstromen KSO 2011 (1)

	Inwoners	Koopkrachtbinding (%)	Koopkrachtbinding (aantal personen)
Alphen aan den Rijn	72.910	90%	66.348
Rijnwoude	18.575	73%	13.746
Boskoop	15.195	81%	12.460
Totaal			92.554

De koopkrachttoevloeiing voor de nieuwe gemeente Alphen aan den Rijn is lastiger te bepalen, omdat een deel van de toevloeiing uit de overige voormalige gemeenten komt. Om dubbeltelling te voorkomen is hiermee rekening gehouden. Indien we de interne koopkrachttoevloeiing corrigeren op het totaal, betekent dit een toevloeiing van ca. 10.803 inwoners. In geld betekent dit een koopkrachttoevloeiing voor de huidige gemeente Alphen aan den Rijn van € 26,6 mln. Doordat het aanbod sinds 2011 versterkt is (vooral in Alphen aan den Rijn), achten wij een koopkrachttoevloeiing van 15% anno 2014 en naar de toekomst toe haalbaar.

Tabel: Terugrekenen koopstromen KSO 2011 (2)

	Inwoners	Koopkracht- toevloeiing (%)	Koopkrachttoe- vloeiing (aantal personen)	Correctie interne koopkrachttoe- vloeiing (%)	Koopkrachttoe- vloeiing
Alpen aan den Rijn	72.910	12%	8.749	2%	1.458
Rijnwoude	18.575	10%	1.858	5%	929
Boskoop	15.195	21%	3.191	4%	608
Totaal			13.798		2.995

Voor de kern Hazerswoude-Rijndijk zijn geen koopstroomgegevens bekend. Hierbij wordt aangesloten op de koopstromen zoals gesteld in het rapport van BSP (2012). Hazerswoude-Rijndijk heeft naar schatting een koopkrachtbinding van 80% en een koopkrachttoevloeiing van 40% in de dagelijkse sector. Naar de toekomst toe zal de binding iets toenemen, als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet. Het aanbod in de dagelijkse sector wordt immers versterkt, wat er voor zorgt dat de consument meer reden heeft om in de eigen kern de boodschappen te doen. BSP en BRO achten een toekomstige koopkrachtbinding van 85% reëel.

Benadering economisch functioneren

Functioneren en distributieve mogelijkheden

Op basis van de meest actuele kengetallen is opnieuw een marktruimte berekening uitgevoerd. De volgende aspecten verschillen met het onderzoek van BSP:

- Sinds 2012 is het inwonertal iets toegenomen. Voor de gemeente Alpen aan den Rijn betekent dit dat de fusie er voor gezorgd heeft dat het totaal aantal inwoners fors is toegenomen (combinatie Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Boskoop). Ook het inwonertal van Hazerswoude-Rijndijk is iets veranderd.
- De koopstromen op gemeenteniveau als gevolg van de fusie zijn eveneens veranderd. Voor de kern Hazerswoude-Rijndijk is het uitgangspunt van BSP gebruikt.
- De bestedingscijfers zijn inmiddels veranderd. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn toegenomen tot € 2.462,-. BSP hanteert € 2.310,- per hoofd van de bevolking voor de dagelijkse sector.
- Het aanbod in de kern Hazerswoude-Rijndijk is sinds 2012 afgenomen. Ook op gemeenteniveau is het aanbod veranderd ten opzichte van 2012. Vooral in de kern Alphen aan den Rijn is het aanbod in de dagelijkse sector versterkt en toegenomen.

Gemeente Alphen aan den Rijn

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks artikelenaanbod in de gemeente Alphen aan den Rijn. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel: Benadering functioneren dagelijkse sector gemeente Alphen aan den Rijn

	2014	2020
Aantal inwoners	106.785	109.200
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	262,9	268,9
Koopkrachtbinding	86%	86%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	226,1	231,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	39,9	40,8
Totale besteding (€ mln.)	266,0	272,0
Huidig wvo (m²)	33.110	33.110
Omzet per m² wvo (€)	8.050	8.225
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.467	7.467
Uitbreidingsruimte (afgerond)	2.500	3.300

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector de gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt circa € 8.050,-. Het dagelijkse aanbod in de gemeente Alphen aan den Rijn functioneert daarmee bovengemiddeld. Naar de toekomst toe zal het inwonertal iets toenemen. De koopstromen zijn constant gehouden omdat het moeilijk in te schatten is welke ontwikkelingen er allemaal zullen plaatsvinden in de gemeente en omgeving. Op basis van de huidige omvang van het dagelijks aanbod bestaat er tot 2020 een uitbreidingsruimte van circa 3.300 m² wvo. Dit is ruim voldoende voor de netto uitbreiding van 536 m² wvo. Ook als rekening wordt gehouden met de harde plannen en initiatieven blijft voldoende ruimte in de markt bestaan voor uitbreiding van de dagelijkse sector. BSP concludeerde in 2012 dat er in de gemeente Rijnwoude geen uitbreidingsruimte was. Het verschil is echter te verklaren doordat de gemeente inmiddels is gefuseerd, waardoor de uitgangspositie van de berekening anders is. Bovendien zijn de bestedingen in de dagelijkse sector sinds 2012 relatief fors toegenomen.

Scenario 1: Berekening o.b.v. kern Hazerswoude-Rijndijk

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks artikelenaanbod in kern Hazerswoude-Rijndijk. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel: Benadering functioneren dagelijkse sector kern Hazerswoude-Rijndijk

	2014	2020
Aantal inwoners	5.360	5.360
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	13,2	13,2
Koopkrachtbinding	80%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	10,6	11,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	40%	40%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	7,0	7,5
Totale besteding (€ mln.)	17,6	18,7
Huidig wvo (m²)	1.964	1.964
Omzet per m² wvo (€)	8.975	9.525
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.467	7.467
Uitbreidingsruimte (afgerond)	400	540

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk bedraagt circa € 8.975,-. Het dagelijkse aanbod in Hazerswoude-Rijndijk functioneert daarmee bovengemiddeld. Aangezien een bevolkingsprognose op kernniveau ontbreekt wordt het inwonertal gelijk gehouden. Wel kan er als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding iets meer koopkracht gebonden worden en iets meer koopkracht van buiten de gemeente getrokken worden. Op basis van de huidige omvang van het dagelijks aanbod bestaat er tot 2020 een uitbreidingsruimte van circa 540 m² wvo. Dit is voldoende voor de netto uitbreiding van 536 m² wvo. BSP concludeerde in 2012 een uitbreidingsruimte van 306 m² wvo. Het verschil is vooral te verklaren door de inmiddels gestegen bestedingen in de dagelijkse sector per hoofd van de bevolking en de afname van het aanbod.

Indien we er vanuit gaat dat er in de toekomst nog relatief forse woningbouw wordt gepleegd, ontstaat automatisch meer marktruimte vanwege het toenemende bestedingspotentieel. Op basis van de extra bevolkingsgroei ontstaat in principe voldoende distributieve uitbreidingsruimte voor uitbreiding van het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Alpen aan den Rijn. In de bijlage is hierop een toelichting gegeven.

Scenario 2: Berekening o.b.v. kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn

Zoals gezegd kan worden betoogd dat beide kernen als een geheel functioneren. Om deze reden is daardoor ook een berekening gemaakt op niveau van beide kernen. Koudekerk aan den Rijn telt in 2014 ca. 4.170 inwoners⁶. In totaal heeft Koudekerk aan den Rijn een dagelijks aanbod van 1.020 m² wvo. De koopstromen zijn globaal ingeschat op basis van de eerder genoemde redenatie. Wij achten een koopkrachtbinding en –toevloeiing van respectievelijk 85% en 20% haalbaar. Naar de toekomst toe kan iets meer koopkracht gebonden worden.

Tabel: Benadering functioneren dagelijkse sector kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn

	2014	2020
Aantal inwoners	9.530	9.530
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	23,5	23,5
Koopkrachtbinding	85%	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	19,9	21,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	20%	20%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	5,0	5,3
Totale besteding (€ mln.)	24,9	26,4
Huidig wvo (m ²)	2.984	2.984
Omzet per m² wvo (€)	8.375	8.850
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.467	7.467
Uitbreidingsruimte (afgerond)	355	550

Zoals blijkt uit de berekening komt de berekende distributieve ruimte ongeveer op hetzelfde neer, als dat we alleen de kern Hazerswoude Rijndijk als uitgangspunt nemen. Er is in principe voldoende ruimte voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelaanbod.

⁶ Bron: CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2014.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven 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 woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting 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 berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

Bijlage 5: Woningbouw Alphen aan den Rijn

Nevenstaand is het woningbouwprogramma van Alphen aan den Rijn weergegeven. Als we er vanuit gaat dat alle harde plannen (groen en geel) doorgaan betekent dit een netto toevoeging tussen 2012 en 2019 van ca. 2.010 woningen. Uiteraard zal een deel van de woningbouw al gereed zijn. Stel dat ca. 25% van de plannen voor 2014 is uitgevoerd, dan betekent dit dat er nog ca. 1.500 woningen gebouwd moeten worden. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,2 betekent dit een toename van ca. 3.300 inwoners. Uiteraard is het niet helemaal zuiver de nieuwbouw volledig toe te rekenen tot nieuwe inwoners, aangezien er ook sprake is van gezinsverdunding. Stel dat de toename niet 3.300 inwoners, maar zeg 2.500 inwoners. Voor de berekening betekent dit dat het inwonertal in 2020 stijgt tot 109.200 inwoners. Voor de berekening betekent dit bij dezelfde parameters een uitbreidingsruimte van ca. 1.700 m² wvo.

Categorie	naam	gemeente	netto toevoeging 2012-2019	netto toevoeging 2020 - 2029
1	Gerealiseerd 2012-2013	Alphen aan den Rijn	295	
	Rijnhaven Oost-Baronie (9759)	Alphen aan den Rijn	96	
	Pr. Irenelaan (SoW-school) (9764)	Alphen aan den Rijn	67	
	Stadshart Lage Zijde(7765)	Alphen aan den Rijn	216	100
	Nieuwe Sloot (9760)	Alphen aan den Rijn	200	139
	Kerk en Zanen (div)	Alphen aan den Rijn	300	300
	Stationsomgeving (7763)	Alphen aan den Rijn	410	131
	Bentwoudpark (6609)	Alphen aan den Rijn	73	
	Weidelanden (6612)	Alphen aan den Rijn	209	
	Ds D.A. van de Boschstraat (10277)	Alphen aan den Rijn	12	
	De Nieuwe Hoop (1331)	Alphen aan den Rijn	15	
	Rhijnveste (Potgieterlaan) (18149)	Alphen aan den Rijn	22	
	Div. locaties Alphen < 20 woningen	Alphen aan den Rijn	30	
2a	Boer (9928)	Alphen aan den Rijn	21	
	Baronie Haven (7776)	Alphen aan den Rijn	100	
	Stadshart hoge zijde: Scala (18153)	Alphen aan den Rijn	32	
	Pastorie (10280)	Alphen aan den Rijn	24	
	Valkenrouw (18148)	Alphen aan den Rijn	26	
	Plan West (18150)	Alphen aan den Rijn	22	
	Div. locaties Alphen < 20 woningen	Alphen aan den Rijn	110	
3	Rijnzate (Bosspark) (18151)	Alphen aan den Rijn	40	
	Bosbeton (18152)	Alphen aan den Rijn	100	100
	Steekterweg 208-210	Alphen aan den Rijn	33	
	Bentlanden 2 (incl. Heereweg 32) (6594)	Alphen aan den Rijn	108	36
	Stationsomgeving, NUON locatie (7763)	Alphen aan den Rijn	75	
	Herontwikkeling Prins Bernhardlaan	Alphen aan den Rijn	50	
3	Div. locaties Alphen < 20 woningen	Alphen aan den Rijn	40	
4a	Westvaartpark (HOV) (9398)	Alphen aan den Rijn	50	235
4b	Rijnhaven Oost (Oude Rijnzone) (7776)	Alphen aan den Rijn	100	200
4b	Rijnpark 1.1 (Oude Rijnzone) (6596)	Alphen aan den Rijn	203	50
4b	Rijnpark 1.2 + 2 (Oude Rijnzone) (6600)	Alphen aan den Rijn	0	547
4b	Oostvaartpark (Oude Rijnzone) (6606)	Alphen aan den Rijn	0	250
4b	Groenendijk Wonen (Oude Rijnzone) (996)	Alphen aan den Rijn	0	700

Bron: Woningbouwprogramma Holland Rijnland