

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude- Rijndijk

Hoogvliet Beheer B.V.

Definitief



Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude- Rijndijk

Hoogvliet Beheer B.V.

Definitief

Rapportnummer:	211X07635_7
Datum:	06 april 2017
Opdrachtgever:	Hoogvliet Beheer B.V.
Contactpersoon:	De heer M. Titulaer, Rialto BV
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Daan Goos
Trefwoorden:	Dagelijkse sector, kern, structuur, supermarkten, distributieve mogelijkheden, uitbreiding, effecten.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In voorliggende rapportage worden de distributieve mogelijkheden voor en de effecten van een verplaatsing en uitbreiding van de Hoogvliet-supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk in beeld gebracht. Ook wordt de Ladder doorlopen. De hoofdconclusie is dat er marktruimte aanwezig is en dat de effecten aanvaardbaar zijn voor de detailhandelsstructuur

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Achtergrond en vraagstelling	2
2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN	5
2.1 Conclusies onderzoek	5
2.2 Overwegingen	6
3. ONTWIKKELINGSKADER	9
3.1 Aanbodanalyse	9
3.2 Leegstand en onbenutte plancapaciteit	11
3.3 Trends en ontwikkelingen	12
3.4 Beleidskaders	14
3.4.1 Provinciaal	14
3.4.2 Regionaal	16
3.4.3 Lokaal	17
3.5 Plannen en initiatieven	20
3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte	21
3.7 Effecten	23
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Definitie leegstand Locatus	2
Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	3
Bijlage 4: Toelichting op uitgangspunten berekeningen	5

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Aanleiding

Aan de Rijndijk te Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet-supermarkt aanwezig, verdeeld over twee locaties: Rijndijk 250 (481 m² wvo) en Rijndijk 266 (183 m² wvo). Het betreft momenteel een zeer kleine supermarkt met verderop een satellietvestiging, waar naast slijterijproducten vanwege ruimtegebrek ook het frisdrankassortiment van Hoogvliet is ondergebracht (figuur 1.1). Hoogvliet is voornemens deze twee supermarkt vestigingen op te heffen, de achterblijvende locaties te transformeren naar woningbouw en de supermarkt activiteiten te verplaatsen naar één centrale locatie aan de Willem Kloosstraat 66. De nieuwe supermarkt zal maximaal 1.200 m² wvo (d.w.z. 1.500 m² bvo) bedragen. Dit betekent een netto uitbreiding van maximaal ca. 536 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan meer detailhandelsmeters mogelijk maakt op de achterblijvende locaties dan momenteel in functie is, is er in juridisch-planologische zin sprake van een zeer beperkte toevoeging van detailhandelsmeters met per saldo ca. 240 m² wvo¹ (321 m² bvo). 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.

Proces en context

In het bovenstaande kader is in januari 2012 door BSP een distributieve onderbouwing aangeleverd.² Per oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk verankerd. BRO is in dit kader in 2015 gevraagd het planinitiatief van Hoogvliet te toetsen aan de ladder. Deze laddertoets is opgenomen in de oplegnotitie: *'Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk'*, met datum 15 oktober 2015. Deze oplegnotitie is als input gebruikt voor het ontwerpbestemmingsplan: *'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk'*, met datum 21 september 2016. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn door diverse partijen zienswijzen ingediend³, waarbij een deel van deze zienswijze ingaat op de distributieve onderbouwing van BSP en de ruimtelijke onderbouwing van BRO.

De argumenten die aangevoerd worden in de zienswijzen als reactie op de bovenstaande documenten, hebben met name betrekking op de navolgende punten:

1. de kwantitatieve behoefte (berekening van de distributieve marktruimte);

¹ Op basis van een factor BVO:WVO van 100:75.

² Zie: Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk BSP (2012).

³ Het betreft de partijen: DeClercq Advocaten, namens de VvE van kadastraal perceel 'Hazerswoude B 2424'; Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn Advocaten, namens Jumbo Supermarkten B.V., Gijs Heutink Advocaten, namens diverse ondernemers; de heer A.G. de Groot (eigenaar Herman Gorterstraat 1); de heer Hofland, voorzitter VvE Willem Kloosstraat 2 t/m 60 Hazerswoude-Rijndijk.

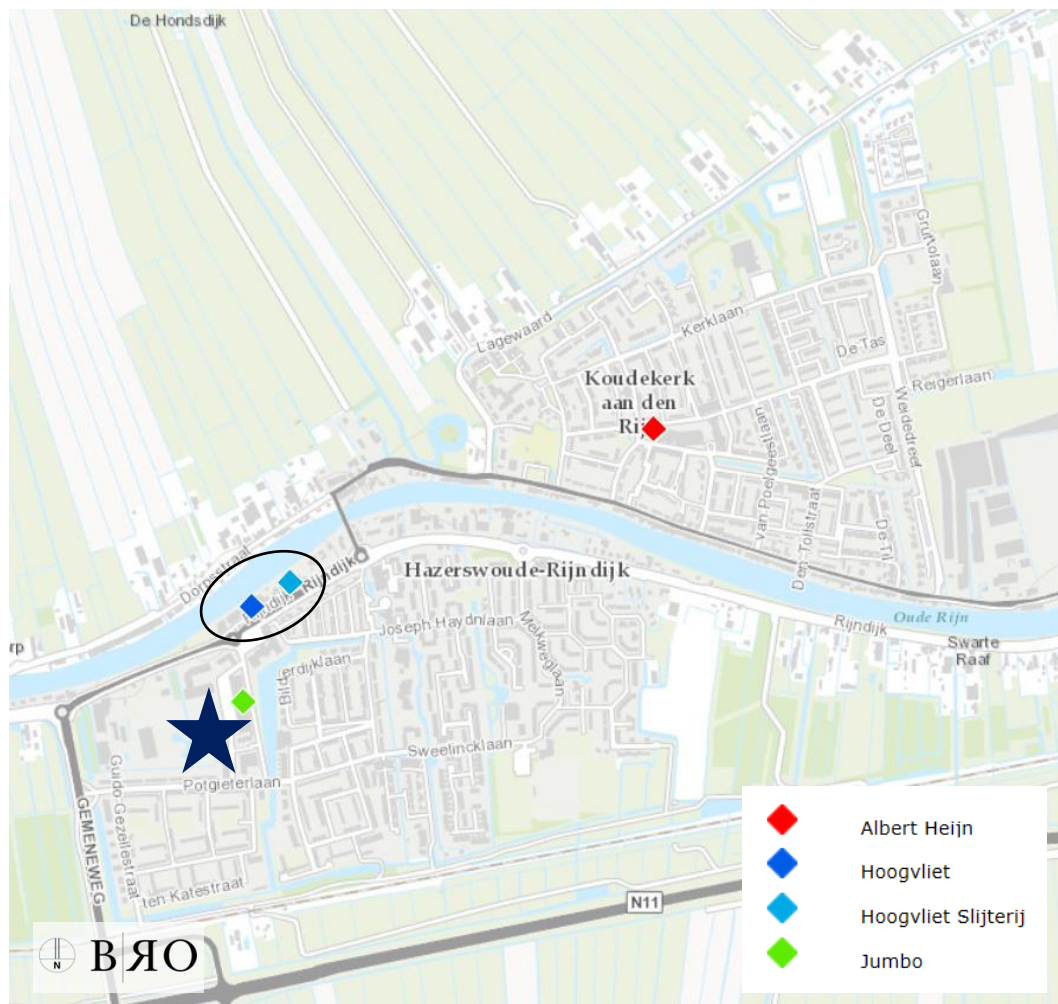
2. de kwalitatieve behoefte;
3. de effecten op leegstand;
4. de toetsing aan de relevante beleidskaders.

Anno januari 2017 zijn de uitgangspunten omtrent vraag- en aanbod veranderd:

- er zijn nieuwe omzetkengetallen beschikbaar (Omzetkengetallennotitie 2015);
- de bevolkingsprognoses zijn bijgesteld;
- er is nieuw inzicht in koopstroomgegevens op hoofdlijnen (KSO Randstad 2016);
- er is nieuw beleid vastgesteld (Detailhandelsvisie Alpen aan de Rijn 2016 - 2025).

Op basis van het feit dat de uitgangspunten sinds mei 2015 aanzienlijk veranderd zijn en met in acht name van de zienswijzen, is BRO gevraagd de oplegnotitie uit mei 2015 te actualiseren. Het onderhavige document kan beschouwd worden als een actualisatie van de oplegnotitie van BRO van 29 mei 2015.

Figuur 1.1: Planlocatie (Bron: Locatus 2017)



Juridisch-planologische uitbreiding

Feitelijk is sprake van een netto uitbreiding van per saldo 536 m² wvo. De achterblijvende locaties van Hoogvliet worden getransformeerd naar een woningfunctie, waarbij de vigerende detailhandelsbestemming komt te vervallen. Op de achterblijvende locaties is in totaal 1.179 m² bvo detailhandel mogelijk. Dit is inclusief het voormalige reisbureau, makelaarskantoor en kantine op verdieping. Deze vigerende detailhandelsmeters worden volledig uit de markt genomen. Bij een omvang van de nieuwe supermarkt van maximaal 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo), betekent dit dat er in juridisch-planologische zin feitelijk sprake is van een toevoeging van per saldo ca. 240 m² wvo (321 m² bvo). In winkelvloeroppervlak zal de juridisch-planologische toevoeging daardoor aanzienlijk lager zijn dan de genoemde 536 m² wvo. In onderhavige rapportage wordt bij het bepalen van de effecten volledigheidshalve uitgegaan van de feitelijke uitbreiding met 536 m² wvo, in plaats van de juridisch-planologische uitbreiding van 240 m² wvo.

Inhoud rapportage

Onderhavige rapportage betreft een herijkt ruimtelijk-functioneel onderzoek naar distributieve mogelijkheden en effecten van het beoogd planinitiatief. Op basis van de nieuwe uitgangspunten is het planinitiatief eveneens opnieuw aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst. De centrale vragen zijn als volgt:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied en de relevante regio momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied?
- Wat zijn de effecten van een uitbreiding en verplaatsing van Hoogvliet op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand?
- In hoeverre draagt het planinitiatief bij aan de versterking van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leefbaarheid?

Uitgangspunt verzorgingsgebied

In de analyses en berekeningen van de onderhavige rapportage worden de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn als het primaire verzorgingsgebied beschouwd. Ruimtelijk-functioneel gezien kunnen de kernen als één geheel worden beschouwd. Dit betekent dat er naar verwachting relatief veel onderlinge koopkracht-uitwisseling plaatsvindt.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Conclusies onderzoek

Navolgend worden eerst de belangrijkste conclusies uit het onderzoek puntsgewijs behandeld. Vervolgend wordt de Ladder doorlopen:

- De Hoogvliet-supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk is in de huidige situatie niet toekomstbestendig. De supermarkt heeft naar de moderne maatstaven voor een supermarkt een te beperkte omvang (664 m² vvo) en is bovendien verspreid over twee locaties. Dit betekent dat de kans groot is dat de supermarkt op termijn zal verdwijnen als het planinitiatief geen doorgang vindt. Het planinitiatief kan met name vanuit kwalitatieve argumenten worden onderbouwd.
- In het primaire verzorgingsgebied (kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn) is het dagelijks aanbod en supermarktaanbod per 1.000 inwoners relatief beperkt ten opzichte van vergelijkbare plaatsen.
- Het planinitiatief past binnen de relevante vigerende beleidskaders. Het planinitiatief speelt in op de beleidsuitgangspunten van een boodschappencentrum, waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort. Via formule-differentiatie blijven er voldoende keuzemogelijkheden aanwezig voor de consument tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Daarnaast wordt ingespeeld op het versterken van het supermarktaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk, het tegengaan van verspreide bewinkeling en het creëren van concentratie in het centrum. Het planinitiatief heeft geen onaanvaardbare effecten op de leegstand of andere nabij gelegen supermarkten.
- Het beoogd initiatief zal een positieve invloed hebben op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Bestaand verspreid gelegen aanbod wordt gemoderniseerd en geconcentreerd binnen het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De consument krijgt de beschikking over een moderne en geconcentreerde supermarkt. Dit betekent meer keus, gemak en comfort voor de consument.
- Het planinitiatief heeft bovendien geen onaanvaardbare effecten op de leegstand. Enerzijds omdat het niet te verwachten is dat er aanbod verdwijnt als gevolg van dit initiatief. Anderzijds omdat de achter te laten locaties getransformeerd worden tot woongebied.
- Het planinitiatief voorziet primair in een kwalitatieve behoefte: concentratie van voorzieningen, versterking van de boodschappenfunctie van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk, modernisering van een momenteel kleinschalige supermarkt met beperkt toekomstperspectief en het bieden van meer en betere keuzemogelijkheden voor de consument.
- Het planinitiatief benut een momenteel onbenut deel in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Daarnaast worden de achterblijvende locaties getransformeerd naar een

woonfunctie en worden detailhandelsmeters uit de markt genomen. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd.

- Uit de opgestelde distributieve marktruimte berekening blijkt dat er naar de toekomst toe (2025) ca. 420 tot 720 m² wvo aan uitbreidingsruimte ontstaat in de dagelijkse sector. De beoogde uitbreiding past binnen deze bandbreedte en leidt sowieso niet tot onaanvaardbare omzeteffecten. In juridisch planologische zin is slechts sprake van een uitbreiding van 321 m² bvo (ca. 240 m² wvo). De juridisch-planologische toevoeging valt daarmee (ruim) binnen de opgestelde distributieve marktruimte. In het slechtste geval daalt de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied ca. 3,5% onder het landelijk gemiddelde. Dit geeft onvoldoende aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten te verwachten. Bovendien is de modernisering en uitbreiding van Hoogvliet met name vanuit kwalitatieve overwegingen te verantwoorden.

2.2 Overwegingen

Duurzame ontwricting

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften. Om die reden is het in de ruimtelijk-functionele onderbouwing van belang aandacht te schenken aan het effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. De vraag is hierbij of er sprake is van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau, hetgeen in dit geval vooral op dorpsniveau van belang is om te beantwoorden. Op basis van de analyses wordt geen duurzame ontwricting verwacht als gevolg van het beoogd initiatief. Voor de inwoners van het primaire verzorgingsgebied blijft voldoende dagelijks aanbod binnen aanvaardbare afstand tot de eigen woning.

Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

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, ge-

bruikmakend 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van onderhavig onderzoek is opnieuw ervan uitgegaan dat dit initiatief kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Het planinitiatief speelt primair in op een kwalitatieve behoefte. Het beoogde initiatief draagt bij 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). Daarnaast wordt ingezet op concentratie van momenteel buiten het centrum verspreide functies in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De boodschappenfunctie van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk wordt door het planinitiatief aanzienlijk versterkt, wat een belangrijk uitgangspunt is in de gemeentelijke detailhandelsvisie. Hierbij geldt dat de twee punten waar het centrum van Hazerswoude-Rijndijk in de gemeentelijke detailhandelsvisie momenteel slecht op scoort (grootte supermarkt en het dagelijks aanbod per inwoner), aanzienlijk verbeterd worden. Dit betekent dat de boodschappenfunctie van het centrum als gevolg van het planinitiatief wordt versterkt. Inwoners van het primaire verzorgingsgebied krijgen met de beoogde ontwikkeling toegang tot een supermarkt naar moderne maatstaven.

In kwantitatieve zin ontstaat er op niveau van het primaire verzorgingsgebied voldoende distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. Als rekening wordt gehouden met de juridisch-planologische uitbreiding (321 m² bvo, ca. 240 m² wvo), dan ontstaat er ruimvoldende marktruimte. Als rekening wordt gehouden met de feitelijke uitbreiding (536 m² wvo), past dit binnen de bandbreedte van de berekende distributieve uitbreidingsruimte (ca. 420 tot 720 m² wvo).

Hoewel effecten op bestaand aanbod niet volledig uit te sluiten zijn als gevolg van de veranderende concurrentieverhoudingen, zijn de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand per saldo niet onaanvaardbaar en in het verlengde daarvan positief voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

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. Het planinitiatief benut een momenteel onbenut stuk grond aan de rand van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er geen alternatieve leegstaande verkooppunten in het primaire verzorgingsgebied aanwezig zijn, die qua omvang geschikt zijn om onderhavig initiatief te ondervangen.

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 ontstaat. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar dit heeft door de beperkte omvang geen onaanvaardbare effecten op de leegstand.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

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

Resumé

De Laddertoets is positief doorlopen. Het planinitiatief speelt sterk in op de behoefte aan een kwalitatieve versterking. Er is eveneens sprake van een kwantitatieve behoefte. Onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand zijn niet te verwachten. Er is in dit kader eveneens geen sprake van duurzame ontwrichting.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2.

3.1 Aanbodanalyse

De dagelijkse sector bestaat uit zowel zaken in levensmiddelen (supermarkten en levensmiddelenspeciaalzaken) als in persoonlijke verzorging. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner⁴.

Omvang en samenstelling dagelijkse sector

Het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied beslaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van 2.803 m², verdeeld over 10 verkooppunten.

Tabel 3.1: Aanbod dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

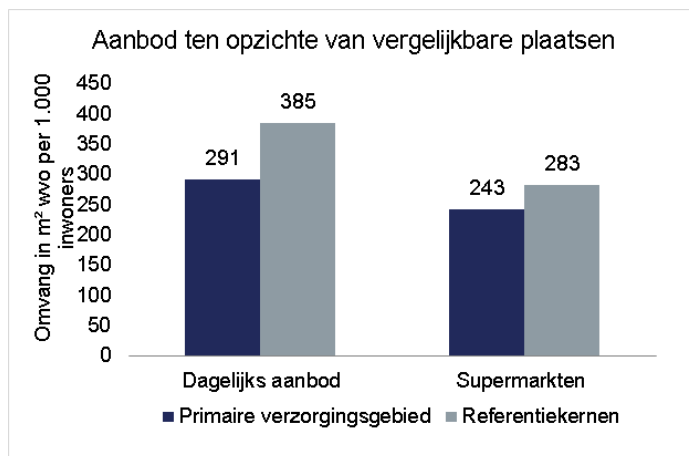
	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	9	2.553	284
w.v. Supermarkt	4	2.335	584
Persoonlijke verzorging	1	250	250
Dagelijkse artikelen totaal	10	2.803	280

Aanbod in de dagelijkse sector in perspectief

Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied is in vergelijking tot referentiekernen beperkt, zoals blijft uit de navolgende figuur. Het primaire verzorgingsgebied heeft bijna 25% minder dagelijks aanbod dan de referentie. Ditzelfde geldt voor het supermarktaanbod (bijna 15% minder aanbod). Het relatief beperkte aanbod is een indicatie voor de aanwezigheid van enige distributieve uitbreidingsruimte. Hier wordt later nader op ingegaan.

⁴ Bron: Locatus, peildatum maart 2016

Figuur 3.1: Aanbod per 1.000 inwoners vergeleken met referentiekernen⁵



Supermarktaanbod

In de navolgende tabel is het supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied opgenomen (zie ook figuur 1.1).

Tabel 3.2: Supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied

Formule	Adres	Aantal m² wvo	Winkelgebied
Jumbo	Da Costasingel 34	870	Centrum Hazerswoude-Rijndijk
Albert Heijn	Prins Bernhardstraat 3	801	Centrum Koudekerk aan den Rijn
Hoogvliet	Rijndijk 248	481	Bebouwde kom
Hoogvliet	Rijndijk 266	183	Bebouwde kom
Totaal		2.335	

Er zijn 4 supermarkten in het primaire verzorgingsgebied. De supermarkten zijn relatief kleinschalig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten. De Hoogvliet-supermarkt is momenteel dusdanig kleinschalig van omvang, en verspreid over twee locaties, dat deze niet toekomstbestendig is. Dit betekent dat de kans groot is dat de supermarkt zal verdwijnen als het planinitiatief geen doorgang vindt. Een eventuele verdwijning van Hoogvliet betekent dat de keuzemogelijkheden voor de consument in het primaire verzorgingsgebied aanzienlijk afneemt.

Aanbodontwikkeling

De afgelopen jaren (sinds 2011) is het detailhandels- en voorzieningenaanbod verder geconcentreerd in het centrum Hazerswoude-Rijndijk, hetgeen de toekomstbestendigheid ten goede komt. In 2011 waren er in het centrumgebied 6 winkels aanwezig, met een totale omvang van 1.371 m² wvo. Er waren geen aanvullende voorzieningen (horeca en diensten) gevestigd. Inmiddels is het aanbod toegenomen naar 9 winkels, met een totale

⁵ Kernen met 7.500-10.000 inwoners.

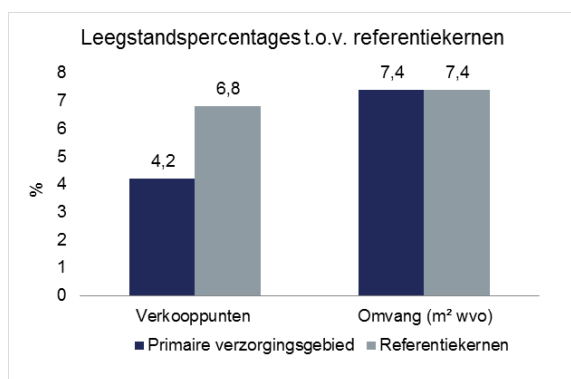
omvang van 2.077 m² wvo en zijn er tevens 3 horecazaken en 2 dienstverleners gevestigd.

3.2 Leegstand en onbenutte plancapaciteit

Leegstand

In het primaire verzorgingsgebied staat 1 verkooppunt leeg, te weten het langdurig leegstaande pand aan de Prins Bernhardstraat 17, te Koudekerk aan den Rijn (165 m² wvo). De relatieve leegstand⁶, is zeer beperkt in vergelijking met de referentiekernen (figuur 3.3). Het leegstaande pand is qua omvang ongeschikt om het beoogd initiatief te onder-
vangen.

Figuur 3.2: Leegstandspercentages t.o.v. referentiekernen



Onbenutte plancapaciteit

In de behoefteeraming moet op basis van jurisprudentie⁷ naast de leegstand ook de onbenutte plancapaciteit meegewogen worden. Onder het bestaande aanbod valt volgens de Raad van State tevens de planologische capaciteit in vigerende bestemmingsplannen. Om in aanmerking te kunnen komen, moet geanalyseerd worden of het bestaand aanbod passend is bij het initiatief. Door middel van een globale scan is geconstateerd dat er geen relevante onbenutte plancapaciteit beschikbaar is in het primaire verzorgingsgebied.

Aanbod in de relevante regio

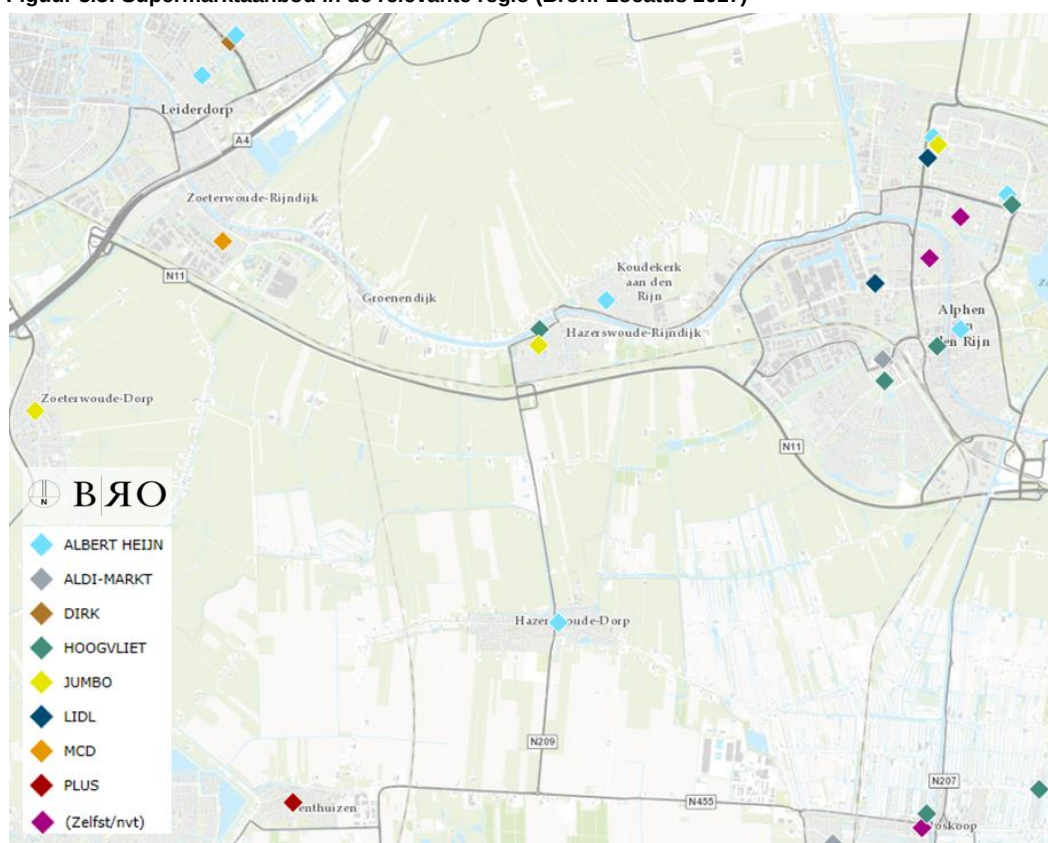
Om inzicht te krijgen in de kooporiëntatie en het mogelijke concurrentieveld c.q. krachtenveld van de dagelijkse artikelensector is inzicht nodig in het aanbod in de relevante

⁶ Berekend volgens Locatus-methode: het leegstandcijfer is gebaseerd op zowel detailhandel als niet-detailhandel. Het leegstandspercentage heeft uitsluitend betrekking op detailhandel. Binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1. Zie bijlage 2 voor een nadere toelichting op het leegstandcijfer en de leegstandsberekening.

⁷ ABRS 11 maart 2015, 201400341/1/R1 (Makado, Beek) en ABRS 4 juni 2014, 201310957/1/R6 (Buren).

regio. Voor de inwoners van het primaire verzorgingsgebied is vooral het aanbod in de kern Alphen aan den Rijn en de gemeente Leiderdorp relevant. Er zal enige afvloeiing bestaan, met name naar de hier gevestigde discounters. Dit segment ontbreekt in het primaire verzorgingsgebied. Daarnaast zullen meer moderne of andere supermarktformules ook resulteren in enige koopkrachtafvloeiing.

Figuur 3.3: Supermarktaanbod in de relevante regio (Bron: Locatus 2017)



3.3 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten

Omzet en online bestedingen

- De supermarktomzet ontwikkelt zich de laatste jaren positief. De jaarlijkse omzetmutatie laat een groei zien. Zo bedroeg de jaaromzet in 2013 nog ca. 32,9 miljard in 2015 is deze gestegen naar 34,2 miljard euro (Excl. BTW)⁸. Wel is deze groei de afgelopen jaren wat afgezwakt.

⁸ Detailhandel.info, Supermarkten, geciteerd april 2016

- Ondanks het groeiende consumentenvertrouwen wordt voor supermarkten slechts een beperkte omzetgroei verwacht voor de komende jaren, omdat levensmiddelen niet erg conjunctuurgevoelig zijn. De groei zal voornamelijk plaatsvinden bij kwaliteitsdiscounters en online.
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit recent onderzoek⁹ blijkt dat 8% van de consumenten wel eens gebruik maakt van een online bestelservice, dit was een jaar eerder nog 6%. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016)¹⁰.

Consumententrends

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel en kiest steeds vaker voor grotere ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en bereikbaarheid.

Demografische transitie en vergrijzing

- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting heel andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Recent is onderzocht¹¹ dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in de supermarkten.

Aanbodontwikkelingen

- Beleving en comfort worden in de fysieke supermarkt steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authenticiteit, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc.
- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. In 2010 was de gemiddelde omvang van een supermarkt nog 856 m² wvo. In 2016 is deze omvang met 8% gestegen naar 923 m² wvo. De huidige Hoogvliet-supermarkt ligt hier ruim onder.
- Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten.
- Binnen de levensmiddelenbranche vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel respectievelijk 70%.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online¹².

⁹ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

¹⁰ Distrifood, Marktaandeel van online knalt naar 2,2%, oktober 2015

¹¹ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016

¹² Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen. Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand
- Zowel landelijk in algemene zin als specifiek in kleinere kernen (zoals het primaire verzorgingsgebied) neemt het aantal kleinschalige supermarkten en versspeciaalzaken af.

Conclusie trends en ontwikkelingen

Het planinitiatief sluit aan bij de geschetste trends en ontwikkelingen. De verplaatsing, modernisering en uitbreiding is nodig om de zaak toekomstbestendig te maken. De supermarkt wordt in eerste instantie verplaatst, om twee solitaire kleinschalige vestigingen te concentreren. Dit in combinatie met modernisering en uitbreiding, resulteert in een ruimere opzet, om de klant meer gemak, comfort en een dus betere beleving te bieden. Hoewel de supermarkt met de beoogde omvang met maximaal 1.200 m² wvo nog steeds relatief beperkt is vergeleken met de nieuwe normen voor moderne supermarkten, sluit deze omvang goed aan bij de verzorgingsfunctie en is voldoende toekomstbestendig. Daarbij worden supermarkten steeds relevanter voor de toekomstbestendigheid van boodschappencentra (zoals het centrum van Hazerswoude-Rijndijk).

3.4 Beleidskaders

3.4.1 Provinciaal

Programma Ruimte (2014, geconsolideerd in werking per januari 2017)

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 winkelopervlak 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, geconsolideerd in werking januari 2017).

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 relevante 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 her-allocatie.

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.

Conclusie provinciaal beleid i.r.t. planinitiatief

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.

Toets Programma Ruimte

Hazerswoude-Rijndijk is 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 sprake van, waarbij het specifiek gaat om de leefbaarheid van het dorp. Bovendien is sprake van een saldering als gevolg van herstructurering in de vorm van herallocatie: De Hoogvliet-vestiging, verspreid over twee locaties, wordt geconcentreerd in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk waarbij de achterblijvende detailhandelsruimtes juridisch-planologisch worden verwijderd. Per saldo is sprake van een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak. Het planinitiatief past binnen de kaders van het Programma Ruimte.

Toets Verordening Ruimte

Beide artikelen (lid 1 en 2) uit de Verordening Ruimte zijn voor het beoogd initiatief van ondergeschikt belang. De Adviescommissie Detailhandel hoeft niet geraadpleegd te worden. Het betreft immers een beperkte functionele en planologische uitbreiding binnen een bestaand winkelcentrum, waarbij er detailhandelsruimtes op de beide achter te laten locaties uit de markt worden genomen. Het planinitiatief heeft een lokale verzorgingsfunctie. Daarnaast is het initiatief met een omvang van 1.500 m² bvo ruimschoots kleiner dan de gestelde grenswaarde van 2.000 m² bvo. Vanwege de saldering van de achterblijvende locaties aan de Rijndijk, gaat het per saldo slechts om een toevoeging in juridisch-planologische zin van 321 m² bvo (240 m² wvo) en feitelijk om een uitbreiding van 536 m² wvo.

3.4.2 Regionaal

Inhoudelijke Agenda 2016-2020 Holland Rijnland (november 2015)

Er is geen actueel regionaal detailhandelsbeleid. Wel is er de organisatie Holland Rijnland, een samenwerkingsverband van en voor veertien gemeenten in het hart van de Randstad. Holland Rijnland stimuleert en faciliteert samenwerking tussen gemeenten onderling, bedrijfsleven, onderwijs en kennisinstellingen om resultaten te behalen op het vlak én snijvlak van maatschappij, economie en leefomgeving. Sommige economische

thema's zoals detailhandelsbeleid en de strategie rond bedrijventerreinen zijn in andere samenwerkingsverbanden belegd. Wel vormt het collectief van de Holland Rijnlandgemeenten het aanspreekpunt voor de provincie of het Rijk om formeel overleg mee te kunnen voeren.

3.4.3 Lokaal

Detailhandelsvisie Gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025 (november 2016)

De detailhandelsvisie biedt handvatten om winkelgebieden beter ten opzichte van elkaar te laten functioneren. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in de functies die winkelgebieden hebben voor de consument. De visie onderscheidt drie soorten winkelgebieden:

- Boodschappencentra
- Recreatieve winkelcentra
- Doelgerichte winkelcentra.

Per type winkelcentrum is een visie opgesteld. Voor de boodschappencentra (waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort) is de volgende visie opgesteld:

- **Sterke identiteit en binding lokale doelgroep**, boodschappencentra dienen een eenduidig beeld te hebben van de doelgroep en de identiteit van het winkelgebied. Deze identiteit wordt onder andere neergezet door het basisaanbod en de brancheringen. Expliciet wordt de functionele relatie tussen de centra van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn benoemd.
- **Basis van dagelijks aanbod**, voor de boodschappencentra is een sterke basis van dagelijks aanbod nodig. Deze basis moet vooral bestaan uit food aanbieders. Naast de aanwezigheid van supermarkten, is een minimaal aanbod van versproducten gewenst.
- **Diversiteit aan supermarkten**, het belangrijkste onderdeel van de basis dagelijks aanbod zijn supermarkten. De diversiteit aan supermarkten in een winkelcentrum maakt het gebied aantrekkelijk voor de consument. Dit betekent dat het gebied idealiter een full-service supermarkt naast een discount supermarkt biedt. Hierbij geldt dat het toevoegen van een supermarkt aan een winkelgebied mogelijk is als er bestaande vierkante meters van het dagelijks aanbod worden vervangen. Het uitbreiden van een supermarkt in een winkelgebied is mogelijk als er binnen de bestaande vierkante meters wordt vervangen en geen leegstand optreedt (in nabijgelegen winkelgebieden).
- **Compacter**, ook voor boodschappen-winkelcentra is een compacte structuur een hoofdpunt. Het is belangrijk dat er geen versnippering van het winkelaanbod optreedt. Een sterk gecentreerd centrum waar de consument weinig afstand hoeft af te leggen is wenselijk.

Relocatie van solitaire vestigingen

Vanuit de consument bekeken, hebben grote en sterke winkelgebieden meer kansen dan solitaire vestigingen omdat er op solitaire locaties geen mogelijkheden bestaan voor combinatie-bezoeken. Tevens profiteren winkels die solitair gevestigd zijn niet van de trekkracht van andere winkels. Solitaire vestigingen (zoals de huidige Hoogvliet-locaties in Hazerswoude-Rijndijk) vallen hierdoor buiten de detailhandelsstructuur. Het terugbrengen van het aandeel solitaire vestigingen dient prioriteit te zijn in het beleid voor de komende jaren. Uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden worden als onwenselijk beschouwd en worden in eerste instantie niet gefaciliteerd.

Economisch perspectief

De marktruimteberekening in de gemeentelijke Detailhandelsvisie wijkt af van die van BRO in onderhavig rapport. Het verschil is verklaard in een separate notitie die is opgesteld door bureau RMC en BRO: *“Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)”* (datum: 06 april 2017). Primair is dit verschil te verklaren vanuit de methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Hiermee wordt tevens aangetoond dat de getalsmatige verschillen in uitkomsten niet zorgen voor verschillen in conclusies ten aanzien van de aanwezige marktruimte voor de vestiging van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

Weerbaarheidsscan

Tevens is er een weerbaarheidsscan uitgevoerd voor de Alphen winkelgebieden. Hieruit blijkt dat vooral de gemiddelde omvang van de supermarkten in het primaire verzorgingsgebied een zwakte is. Het is belangrijk dat dichtbij elkaar gelegen winkelgebieden onderscheidend van elkaar zijn. Dit geldt met name voor de kernen van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. De ontwikkelingen in beide centra dienen in een sterke functionele relatie met elkaar gezien te worden.

Figuur 3.4: Resultaten weerbaarheidsscan RMC-toets

	1. Grootte	2. Primaire functie	3. Leegstand	4. Filialisering	5. Supermarktaanbod	6. Supermarktarotte	7. Horeca	8. Compactheid	9. Dagelijks aanbod/inw.	10. Niet-dagelijks aanbod/inw.	11. Concurrentie
Recreatief winkelgebied											
Centrum Alphen aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Boodschappen winkelgebieden											
Centrum Benthuizen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Boskoop	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Dorp	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Rijndijk	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Koudekerk aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Herenhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ridderhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Atlas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
De Baronie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lijsterlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sterrenlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Van Nesstraat	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Doelgerichte winkelgebieden											
Euromarkt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Rijneke Boulevard	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Figuur 4.11: Resultaten RMC-Toets

Bron: RMC (2016)

Conclusie gemeentelijk beleid i.r.t. planinitiatief

De gemeentelijke detailhandelsvisie is in opzet en inhoud algemeen gericht op kwaliteit boven kwantiteit. Hoewel het planinitiatief ook kwantitatief te onderbouwen is, speelt het initiatief met name in op het toevoegen van kwaliteit ten behoeve van de toekomstbestendigheid:

- Het planinitiatief speelt in op de beleidsuitgangspunten van een boodschappencentrum (gericht op een dagelijks artikelen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen), waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort.
- Via formule differentiatie blijft er een verschil bestaan tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Er is geen sprake van een nieuwvestiging (diversiteit van supermarkten blijft geborgd).

- Er wordt ingespeeld op het versterken van het supermarktaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk (basis van dagelijks), het tegengaan van verspreide bewinning en het creëren van concentratie in het centrum (streven naar compactheid).
- Het initiatief draagt bij aan een toekomstbestendig centrum met een goed voorzieningenaanbod voor Hazerswoude-Rijndijk. Dit is positief voor de leefbaarheid in het dorp.
- Het initiatief draagt positief bij aan de score op de indicatoren: supermarktgrootte en dagelijks aanbod naar inwoners. Deze indicatoren in de weerbaarheidsscan in de gemeentelijke detailhandelsvisie scoren nu slecht. Per saldo zal de weerbaarheidsscan voor het centrum van Hazerswoude-Rijndijk als gevolg van het initiatief aanzienlijk verbeteren.
- Zoals later wordt aangetoond, heeft het planinitiatief geen onaanvaardbare effecten op de leegstand of andere nabij gelegen supermarkten.

Het initiatief speelt met name in kwalitatieve zin in op het versterken van het supermarktaanbod en daardoor de leefbaarheid het primaire verzorgingsgebied, wat het primaire uitgangspunt is in de visie. Per saldo is sprake van een versterking van de beoogde detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging, zoals blijkt uit de effectenparagraaf uit onderhavige rapportage. Het initiatief past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.

3.5 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er de volgende relevante andere planinitiatieven in het primaire verzorgingsgebied en de omliggende relevante regio. De volgende criteria zijn onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren.

Tabel 3.4: Criteria harde/zachte plannen

	Privaatrechtelijk	Planologisch
Hard	• (principe)besluit B&W • Getekende overeenkomst	• Ontwerp bestemmingsplan • Vastgesteld bestemmingsplan • Onherroepelijk bestemmingsplan
Zacht	• Geen afspraak (slechts informatie) • Mondelinge afspraak	• Idee of voorstel

Planinitiatieven:

- Aldi is voornemens de vestigingen in Alphen aan den Rijn aan het Europaplein en in Boskoop uit te breiden. Waarschijnlijk wordt een omvang beoogd van ca. 1.010 m² wvo per vestiging, omdat dit de standaard maat is voor een moderne Aldi-vestiging. De uitbreiding van Aldi is echter onzeker vanwege het terugtrekken van de vastgoedeigenaar uit het winkelvastgoed. Het plan is zacht.

- In de gemeente Kaag en Braassem wordt een nieuw woongebied nabij Roelofarendsveen ontwikkeld. De ambitie is om ca. 1.180 woningen te realiseren voor het jaar 2035¹³. Het plan is hard.
- Aan de oostzijde van Leiderdorp speelt het initiatief voor de komst van een Lidl-supermarkt aan het Amaliaplein. De gemeente verwacht voor eind 2018 met de bouw te kunnen beginnen. Het plan is hard.
- De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens 10.000 woningen te bouwen in de Gnephoek-polder aan de noordwestelijke zijde van de stad, nabij de planlocatie. De gemeente moet voor het bouwen ook toestemming krijgen van de provincie Zuid-Holland. Het plan is zacht.

Er spelen vooralsnog geen significante andere planinitiatieven in de regio waar rekening mee gehouden dient te worden in de onderhavige rapportage.

3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte

Theoretische marktmogelijkheden

In bijlage 4 is een uitgebreide toelichting opgenomen op de navolgende berekening, de overwegingen en uitgangspunten. In de navolgende tabel is een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het aanbod in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied. Hiervoor wordt de landelijke omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.5: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

	Huidig functioneren (2017)	Toekomstig functioneren (2026)	
		Behoudend scenario	Maximaal scenario
Aantal inwoners	9.605	9.750	9.750
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	24,4	24,8	24,8
Koopkrachtbinding	85%	90%	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	20,7	22,3	22,3
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	12,5%	12,5%	20%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	3,0	3,2	5,6
Totale besteding (€ mln.)	23,7	25,5	27,9
Huidig winkelvloeroppervak (m ² wvo)	2.803	2.803	2.803
Omzet per m² wvo (€)	8.475	9.100	9.950
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.910	7.910	7.910
Uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	200	420	720

¹³ Gemeente Kaag en Braassem, Wonen en leven, Roelofarendsveen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied bedraagt momenteel theoretisch ca. € 8.475,-. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde. Naar de toekomst toe wordt onder voorwaarde van versterking van het aanbod een uitbreidingsruimte van ca. 420 tot 720 m² wvo verwacht. Indien er door onderhavig initiatief 536 m² wvo aan het aanbod wordt toegevoegd zal de gemiddelde vloerproductiviteit van de dagelijkse sector dalen van € 8.475,- in de huidige situatie, naar ca. € 8.357,- tot € 7.637,-. De gemiddelde vloerproductiviteit in het primaire verzorgingsgebied zal daarmee in het slechtste scenario ca. 3,5% onder het landelijk gemiddelde zakken. Een dergelijk effect kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Dit betekent dat de omzeteffecten beperkt zullen blijven en dat onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand niet te verwachten zijn. In de navolgende paragraaf wordt specifiek ingegaan op de ruimtelijk-functionele en –economische effecten van het planinitiatief.

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 ontwrichting); 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.

3.7 Effecten

Interpretatie berekende distributieve uitbreidingsruimte

Theoretisch ontstaat er in het behouden scenario net niet voldoende distributieve markt-ruimte als rekening wordt gehouden met de fysieke toevoeging van 536 m² wvo. In het maximale scenario is er wel voldoende theoretische distributieve ruimte. De ruimtelijke-functionele effecten van een eventuele beperkte overschrijding van de berekende markt-ruimte resulteert echter niet in onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand.

Zoals gezegd daalt de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied maximaal 3,5% onder het landelijk gemiddelde. Geconsta-teerd moet worden dat het aanbod momenteel al goed functioneert (boven het landelijk gemiddelde). Het planinitiatief zal omzeteffecten hebben op het bestaande aanbod, maar deze effecten zijn niet onaanvaardbaar. De in het behouden scenario beperkte over-schrijding van de marktruimte is bovendien te verantwoorden vanuit kwalitatieve overwe-gingen (concentratie, gemak, comfort, etc.).

Er kan verder beargumenteerd worden dat het omzeteffect in de praktijk wellicht lager zal zijn, vanwege de navolgende punten:

- Vermoedelijk is er meer economisch draagvlak in het primaire verzorgingsgebied dan waarmee is gerekend, omdat de gemiddelde bestedingen vermoedelijk hoger liggen dan waarmee in de voorgaande marktbenadering is gerekend. Uitgelegd is dat het gemiddeld inkomensniveau in de hele gemeente Alphen aan den Rijn 4,8% hoger ligt dan landelijk gemiddeld. Het is denkbaar dat in de kleinere omliggende kernen dit percentage nog hoger ligt. Desalniettemin is het landelijk gemiddelde bestedingscijfer gebruikt.
- Het betreft een uitbreiding van een bestaande supermarkt welke vooral ten goede zal komen aan de ruimere indeling en modernisering van de zaak. Het is dus niet zo dat de extra winkelmeters 'één op één' resulteren in een hogere omzet. In de opgestelde marktbenadering wordt dit wel verondersteld.
- Het eventuele omzeteffect (in de vorm van een dalende vloerproductiviteit) zal zich naast de Hoogvliet zelf voornamelijk concentreren bij de andere twee supermarkten. Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Doorgaans zijn supermarkten in staat om de bedrijfsvoering aan te passen om een eventuele omzetsdaling op te vangen.
- Opgemerkt wordt hier dat supermarkten in kleinere kernen (zoals het primaire ver-zorgingsgebied) doorgaans met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit toch rendabel kunnen functioneren.
- Specifiek voor de gevestigde Jumbo-supermarkt geldt dat deze ook zal kunnen profi-teren van de toekomstige nabijheid (synergiewerking) van de Hoogvliet-supermarkt.
- Daarbij zullen de concurrentieverhoudingen niet drastisch wijzigen. De grotere su-permarkt zal deels zijn eigen markt creëren, omdat:

- meer koopkracht binnen het verzorgingsgebied behouden blijft. Er worden meer consumenten gebonden die anders de ruimer opgezette supermarkten elders bezoeken.
- meer koopkracht van buiten wordt aangetrokken.

Om voorgaande redenen is het niet de verwachting dat er een andere supermarkt zal verdwijnen. Ook is het niet de verwachting dat er overig dagelijks aanbod zal verdwijnen. Supermarkten concurreren in eerste instantie met andere supermarkten. Daarbij zijn alle versspeciaalzaken in het primaire verzorgingsgebied uniek in hun soort. Het is niet de verwachting dat consumenten die nu de versspeciaalzaken bezoeken, dat na de uitbreiding van de bestaande supermarkt dat ineens niet meer doen. Daarbij zal het overig dagelijks aanbod in Hazerswoude-Rijndijk (drogist en een kaaswinkel) ook kunnen profiteren van de synergiewerking met de beoogde Hoogvliet.

Mocht er onverhoopt toch een versspeciaalzaak verdwijnen dan is het effect op de detailhandelsstructuur aanvaardbaar. Tevens is het de vraag in hoeverre de beoogde ontwikkeling hier de directe oorzaak van is. Landelijk neemt het aantal versspeciaalzaken al jaren af en dan met name in de kleinere kernen.

Ruimtelijke effecten detailhandelsstructuur en consumentenverzorging

De verplaatsing en modernisering van Hoogvliet zal om de volgende redenen leiden tot een sterkere en toekomstbestendige **detailhandelsstructuur**:

- Een bestaande supermarkt, verdeeld over twee locaties, wordt samengevoegd en gemoderniseerd tot een supermarkt van moderne maatvoering.
- Het opheffen van de huidige supermarkt zal er voor zorgen dat de overlast hiervan op de huidige locaties (bezoekers en laad- en losverkeer) verdwijnt. Op de nieuwe locatie is het laad- en losverkeer op een goede wijze ingepast. Parkeren wordt ruimschoots gefaciliteerd en het laden en lossen zal volledig plaatsvinden op eigen terrein.
- De achter te laten locaties worden getransformeerd tot woongebied. Hierdoor zal er geen nieuwe winkelleegstand ontstaan, zal de omgevingskwaliteit worden verbeterd en wordt de detailhandel verder geclusterd.
- Er zal synergie optreden met het overig aanbod, wanneer het nu verspreid gelegen aanbod verplaatst naar het centrum van Hazerswoude-Rijndijk.
- De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van dit winkelcentrum is nu matig en zal worden verbeterd met de komst van Hoogvliet en de herinrichting van de openbare ruimte.

De **consumentenverzorging** zal om de volgende redenen worden verbeterd:

- In het beoogd planinitiatief zal de kleinste supermarkt van het primaire verzorgingsgebied moderniseren doorgroeien naar een moderne maatvoering. Dit betekent meer keus voor de consument op één centrale locatie.

- Er wordt ingespeeld op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument).
- Het is niet de verwachting dat er gevestigd dagelijks aanbod zal verdwijnen als gevolg van het beoogd initiatief. Mocht dit onverhoopt toch het geval zijn, dan nog zal de consumentenverzorging niet in gevaar komen en blijft de consument beschikken houden over voldoende dagelijks aanbod. Per saldo zal de consumentenverzorging worden verbeterd.

Resumé

De beoogde ontwikkeling past in de geschetste trends en ontwikkelingen en de beleidskaders. In het beoogd planinitiatief wordt bestaand aanbod verder geclusterd en gemoderniseerd. Omdat er ook detailhandelsmeters uit de markt worden genomen is functionele en planologische uitbreiding per saldo beperkt. Uit de gemeentelijke detailhandelsvisie bleek dat de beperkte omvang van de supermarkten in het primaire verzorgingsgebied nu als zwakte wordt gezien. Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging aanvaardbaar zullen zijn en dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bijlage 2: Definitie leegstand Locatus

Absolute leegstandscijfers

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Het begrip 'leegstand' heeft dus een **breder definitie** dan alleen winkelleegstand. Locatus maakt ook onderscheid tussen leegstaande panden binnen en buiten winkelgebieden.

Binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beiden criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezeten hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

In feite komt het er op neer dat een pand waar eerder een verkooppunt (in detailhandel, Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen) in heeft gezeten kan worden aangemerkt als leegstand. De vigerende of toekomstige bestemming is niet van invloed op de definitiebepaling.

Berekenen leegstandspercentage

Omdat de 'categorie Leegstand' niet uitsluitend winkels betreft, moet een correctiefactor worden toegepast om iets te kunnen zeggen over de winkelleegstand. Een correctiefactor is ook noodzakelijk, omdat Locatus alleen vierkante meters registreert van de detailhandel en niet van de overige verkooppunten (Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen).

De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel is ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. In detailhandelsonderzoek wordt doorgaans gebruik gemaakt van deze 'Locatus-methodiek', omdat anders zuivere vergelijkingen niet mogelijk zijn.

Stel er staan 10 panden leeg en er zijn 100 winkelpanden in functie. Het leegstandspercentage naar aantal panden wordt dan als volgt berekend. $((10/110)/2) = 4,5\%$. Het leegstandspercentage naar aantal m² vwo wordt anders berekend. Op 1 januari 2013 stond 3.109.193 m² vwo leeg. De detailhandel inclusief leegstand bedroeg 31.038.810 m² vwo. De berekening ziet er als volgt uit: $(2/3 * 3.109.193)/(31.038.810 - (1/3 * 3.109.193)) = 6,9\%$.

Bijlage 3: 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:

4. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
5. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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.
6. 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."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat

maat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 4: Toelichting op uitgangspunten berekeningen

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

Het primaire verzorgingsgebied telt 9.605 inwoners¹⁴. Volgens de meest actuele bevolkingsprognose¹⁵ zal het inwonertal van zowel de gemeente Alphen aan den Rijn als de relevante omliggende gemeenten toenemen (zie navolgende tabel).

Tabel: Bevolkingsprognose

Gemeente	2016	2020	2025
Alphen aan den Rijn	107.960	109.457	110.880
Kaag en Braassem	26.108	27.902	28.511
Leiderdorp	26.968	26.841	27.072
Totaal	161.036	164.200	166.463

De bevolkingsprognose van de Provincie Zuid-Holland¹⁶ geeft inzicht in de bevolkingsprognose per kern. Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied (de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn) tot 2026 toeneemt tot 9.750 inwoners.

Tabel: Gemeente Alphen aan den Rijn. prognose bevolkingsontwikkeling per kern gemeente Alphen aan den Rijn bij migratiesaldo=0 (2016-2031)

	2016	2021	2026	2031	Groei 2016- 2021	Groei 2021- 2031
Aarlanderveen	1.190	1.210	1.230	1.250	+20	+40
Alphen aan den Rijn	71.100	73.570	74.870	75.570	+2.470	+2.000
Benthuizen	3.400	3.480	3.540	3.600	+80	+120
Boskoop	15.480	15.820	16.030	16.200	+340	+380
Hazerswoude-Dorp	5.710	5.780	5.820	5.840	+70	+60
Hazerswoude-Rijndijk	5.430	5.580	5.630	5.650	+150	+70
Koudekerk aan den Rijn	4.180	4.170	4.120	4.080	-10	-90
Zwammerdam	1.600	1.640	1.700	1.740	+40	+100

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt ca. € 15.800,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 4,8% hoger dan het landelijk gemiddelde van € 15.100,-¹⁷. 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

¹⁴ Bron: CBS Statline peildatum van CBS november 2016.

¹⁵ Primos online, bevolkingsprognose 2016, ABF Research.

¹⁶ Bron: Zuid-Holland WBR, bewerking Companen.

¹⁷ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld circa € 2.540,- per hoofd van de bevolking per jaar besteed¹⁸.

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.

Koopstromen

Op het niveau van het primaire verzorgingsgebied zijn geen specifieke koopstroomgegevens bekend. In de loop der jaren zijn op verschillende gebiedsniveaus berekeningen gemaakt, met verschillende uitgangspunten voor koopstromen. Benadrukt moet worden dat alle koopstroomcijfers ingeschat zijn, omdat er geen specifieke koopstroomgegevens op kernniveau beschikbaar zijn. Recentelijk is het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 gepubliceerd, maar dit onderzoek biedt geen specifiek inzicht in de koopstromen voor het primaire verzorgingsgebied. Het koopstromenonderzoek uit 2011 bood inzicht op niveau van de voormalige gemeente Rijnwoude. Navolgend is een overzicht opgenomen met daarin de gehanteerde toekomstige koopstromen in de dagelijkse sector in de loop der jaren in verschillende onderzoeksrapporten.

Bron	Gebiedsniveau	Binding	Toevloeiing
HBD 2011	Koudekerk aan den Rijn	80%	5%
HBD 2011	Hazerswoude-Rijndijk	80%	5%
DTNP 2012	Primaire verzorgingsgebied	85 – 90%	10 – 15%
BSP 2012	Hazerswoude-Rijndijk	85%	40%
BRO 2015	Hazerswoude-Rijndijk	85%	40%
BRO 2015	Primaire verzorgingsgebied	90%	20%
RMC 2016	Hazerswoude-Rijndijk	73%	10%
RMC 2016	Koudekerk aan den Rijn	73%	10%

Zoals blijkt uit het bovenstaande overzicht zijn er in de verschillende onderzoeksrapporten verschillende gebiedsniveaus gehanteerd met verschillende koopstromen. Feit blijft dat het een inschatting betreft, dus de waarheid zal ergens in het midden liggen. BRO heeft samen met bureau RMC een notitie opgesteld waarin de methodieken van bureau RMC en BRO nader worden uitgelegd: “*Verklaring verschil marktruimteberekening De-*

¹⁸ Bron: Detailhandel.info en Pantaia, Omzetkengetallen 2015, juni 2016

tailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)” (datum: 06 april 2017).

Uitgangspunt huidig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

Wat betreft het huidig functioneren van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied (beide kernen samen), wordt in onderhavige rapportage uitgegaan van een koopkrachtbinding en –toevloeiing van respectievelijk 85% en 12,5%¹⁹. Het totale koopkrachtuitwisselingsplaatje is complex en kan op basis van het koopstromenonderzoek Randstad 2016 niet exact in beeld gebracht worden. BRO gaat er vanuit dat tussen de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk aanzienlijke koopkrachtuitwisseling plaatsvindt, aangezien de afstand zeer beperkt is en er tussen beide kernen sprake is van een complementair boodschappenaanbod. Dit betekent dat 85% van het koopkrachtpotentieel in beide kernen samen wordt besteed bij aankoopplaatsen binnen beide kernen. De overige 15% van de koopkracht uit beide kernen vloeit af naar aankoopplaatsen elders, waarschijnlijk met name naar de kern Alphen aan den Rijn. Verder gaat BRO er vanuit dat er nog enige koopkracht van buiten beide kernen aangetrokken wordt, vanwege de gunstige ligging nabij de N11 en andere nabijgelegen dorpen (met name Hazerswoude-Dorp). Uit het oude Koopstromenonderzoek (KSO2011) bleek overigens ook dat ca. 10% van de omzet in de dagelijkse sector in de voormalige gemeente Rijnwoude van buiten de gemeente kwam. Het is waarschijnlijk dat een groot deel hiervan in de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn terecht komt. Per saldo gaat BRO daardoor uit van een toevloeiing op niveau van beide kernen van 12,5%. De ingeschatte koopstromen in onderhavige rapportage met betrekking tot het huidig functioneren sluiten ook aan op de eerder door DTNP gehanteerde koopstromen.

Uitgangspunt toekomstig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

Wat betreft het primaire verzorgingsgebied (beide kernen samen), is BRO eerder uitgegaan van een maximale koopkrachtbinding en –toevloeiing in de toekomst (dus na verplaatsing, modernisering en uitbreiding van Hoogvliet) van respectievelijk 90% en 20%. Deze uitgangspunten kunnen worden beschouwd als maximaal, maar realistisch haalbaar scenario. De binding zal iets toenemen, omdat het aanbod wordt versterkt. Hoogvliet wordt geconcentreerd op één centrale goed bereikbare locatie, krijgt een moderne omvang en heeft goede parkeermogelijkheden. Uiteraard zal er altijd een aandeel van het bestedingspotentieel afvloeien naar aankoopplaatsen buiten het primaire verzorgingsgebied (onder andere Alphen aan den Rijn).

De toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied wordt met name verklaard door de nabijheid van de N11, die functioneert als belangrijke verbinding tussen de kernen Alphen aan den Rijn en Leiden. Er is veel woon-/werkverkeer. Bovendien zullen mensen uit Hazerswoude-Dorp, Benthuizen en Boskoop de oprit bij Hazerswoude-Rijndijk naar de

¹⁹ Eerder werd door BRO een koopkrachtbinding en –toevloeiing gehanteerd van respectievelijk 85% en 20%. Er is in onderhavig rapport gekozen de koopstromen voor het huidig functioneren meer te laten aansluiten op de uitgangspunten van DTNP, om een zuivere vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

N11 gebruiken. Ter illustratie: de N11 heeft per weekdag gemiddeld 20.900 verkeersbewegingen, dus ca. 7,6 mln. verkeersbewegingen per jaar²⁰. Een (beperkt) deel van de passanten op de N11 zal onderweg ook boodschappen doen in het primaire verzorgingsgebied. Het beoogde initiatief kan een bijdrage leveren aan een hogere toevloeiing, vanwege de formule, de moderne maatvoering en de goede bereikbaarheid.

In de onderhavige rapportage zijn, ook gezien de zienswijzen, in de berekeningen ook alternatieve meer behouden koopstromen opgenomen: behoudend scenario. In het behoudend scenario wordt de koopkrachttoevloeiing gelijk gehouden aan het huidige niveau.

²⁰ Bron: INWEA 2015, Weekdag gemiddelde intensiteiten in 2015.

