

DELFT - VAN FOREESTWEG DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN UITBREIDING PLUS-SUPERMARKT

1 DECEMBER 2016



DELFT - VAN FOREESTWEG DISTRIBUTIEVE TOETS EN EFFECTEN UITBREIDING PLUS-SUPERMARKT

1 DECEMBER 2016

Status:

Definitief

Datum:

1 december 2016

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
Dr. Aart Jan van Duren
Ellen Scholten MSc.

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

In opdracht van:

Plus Vastgoed bv



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: 2016.A.585

Referentie: 2016.A.585 Plus VG Delft Foreestweg LDV

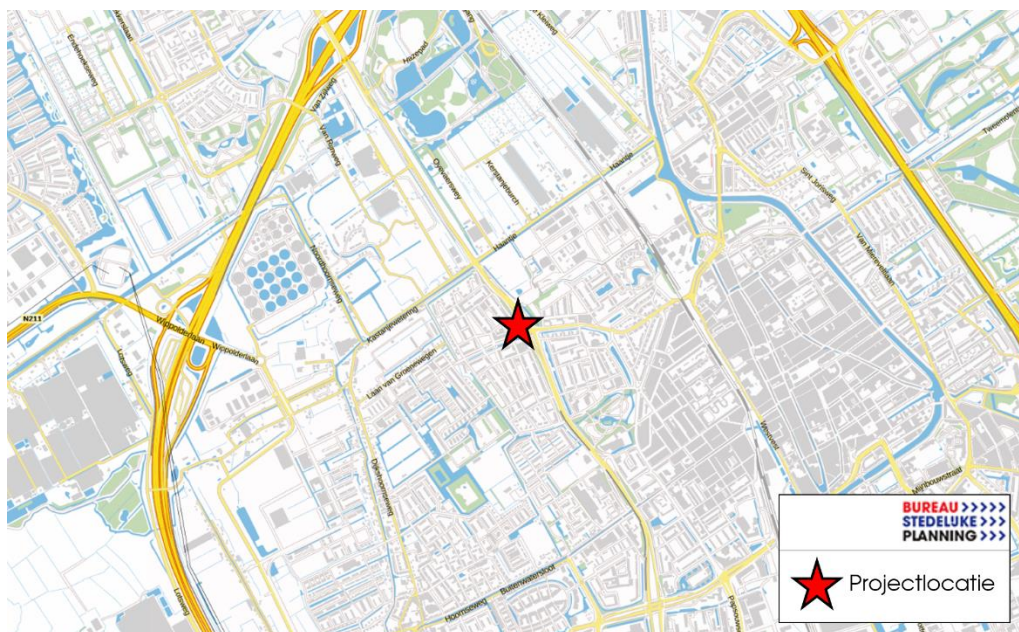
INLEIDING.....	7
SAMENVATTING.....	9
1 CONTEXTANALYSE.....	11
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING VAN FOREESTWEG	
1.2 DRAAGVLAK	
1.3 DETAILHANDELSTRUCTUUR	
1.4 BELEIDSCONTEXT	
1.5 RELEVANTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR	
2 ANALYSE ACTUELE BEHOEFTE.....	29
2.1 KWANTITATIEVE TOETS	
2.2 KWALITATIEVE ARGUMENTATIE	
3 EFFECTENANALYSE.....	35
3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
3.4 TOETS AAN BELEID	
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD DELFT (DEN HOORN, DEEL RIJSWIJK)	
BIJLAGE 2 LEEGSTAND NADER VERKLAARD	
BIJLAGE 3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL (ALGEMEEN)	
BIJLAGE 4 LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	

INLEIDING

De ondernemer van PLUS op de Van Foreestweg in Delft-Noordwest wenst de winkel uit te breiden van de huidige 878 m² wvo naar de beoogde circa 1.300 m² wvo. Dit betreft een uitbreiding van 562 m² bvo (exclusief laad en loshof) en circa 425 m² wvo. De PLUS functioneert goed en wenst haar klanten beter te bedienen met een ruim opgezette winkel die aan de wensen van de moderne consument voldoet.

Met de uitbreiding wordt voorts de rondom gelegen openbare ruimte heringericht, en de naastgelegen Persijnlaan doorgetrokken, waardoor rondrijden mogelijk wordt, en worden er circa 20 parkeerplaatsen toegevoegd. Voor de uitbreiding dient een planologische procedure doorlopen te worden.

PLUS Retail heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd onderzoek te doen naar de behoefte en effecten van een vergroting van de PLUS op de Van Foreestweg.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE PLUS VAN FOREESTWEG, DELFT
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

In het onderzoek zal het initiatief worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aan de provinciale verordening en aan het gemeentelijk beleid.

DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Om het initiatief te toetsen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid is een (distributieve) onderbouwing van het plan, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten, noodzakelijk. Dit noemen we ook wel een “Distributieve toets en effectanalyse”, en dit zal een belangrijke onderlegger zijn voor de planologische procedure. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- **Behoeft:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de uitbreiding van de supermarkt aan de Van Foreestweg in Delft-Noord?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het winkelcentrum, voor het functioneren van het dagelijks aanbod en de dagelijkse structuur elders in de stad en de regio, en op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- **Beleidstoets:** Is het initiatief passend in de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente?

LEESWIJZER >>

De opbouw van de rapportage is als volgt. Hoofdstuk 1 vormt de contextanalyse: wat kenmerkt de bewoners van het verzorgingsgebied, wat kenmerkt het winkelgebied en de detailhandelsstructuur van de gemeente? Welke ontwikkelingen zien we in de komende jaren, zowel in de lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod als meer generiek (beleid en trends en ontwikkelingen). In hoofdstuk 2 zijn de marktmogelijkheden gespecificeerd aan de hand van een distributieve toetsing en kwalitatieve argumentatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de effecten van de ontwikkeling inclusief de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking en het overige vigerende beleid zoals de provinciale verordening.

SAMENVATTING

- PLUS aan de Van Foreestweg in het noordwesten van Delft wenst van 878 m² wvo uit te breiden naar circa 1.300 m² wvo (een uitbreiding van 562 m² bvo en 425 m² wvo). Hierdoor wordt de maatvoering en layout van de supermarkt naar moderne maatstaven aangepast. Daarnaast wordt de openbare ruimte rondom de supermarkt aangepakt, waardoor het een prettiger gebied wordt. Hier kan de rest van het winkelcentrum West van profiteren.
- De supermarkt heeft vooral een functie voor het gebied dat globaal binnen de één kilometer straal vanaf de supermarkt gelegen is. Dit gebied omvat delen van de Delftse wijken Voordijkshoorn en Hof van Delft en van Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland) en de nu nog grotendeels te ontwikkelen buurten Sion en 't Haantje (deelgebieden van nieuwbouwwijk Rijswijk Buiten). In deze wijken wonen momenteel ruim 33.000 inwoners.
- Het inwoneraantal van het verzorgingsgebied van PLUS supermarkt ontwikkelt zich sterk positief (net als de gehele gemeente Delft). Dit wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de Harnaschpolder. Sinds 2006 zijn er mede door de nieuwbouw in deze buurt al ruim 3.600 inwoners in Voordijkshoorn bijgekomen (een toename van 46%). De ontwikkeling van de buurt is nog niet gereed. Naar verwachting wonen er in 2025 nog eens circa 900 meer mensen in de wijk Voordijkshoorn.
- Ook Rijswijk Buiten ontwikkelt zich sterk. Voor de inwoners van de buurten Sion en 't Haantje zal echter een supermarkt worden gerealiseerd. De planprocedure voor deze ontwikkeling loopt op dit moment.
- Binnen het verzorgingsgebied is PLUS Van Foreestweg één van de vijf supermarkten. De supermarkt maakt onderdeel uit van winkelcentrum West.
- In het verzorgingsgebied zijn verder een Albert Heijn (Van Leeuwenlaan), PLUS (Den Hoorn) en een kleine Spar en Coop Compact gevestigd. Samen meten zij circa 2.850 m² wvo. Daarbij zal zich in Den Hoorn met de komst van Jumbo een tweede supermarkt in de kern vestigen en zal als gezegd ook in Rijswijk Buiten ten minste één supermarkt worden gerealiseerd.
- De distributieve toets laat op meerdere geografische schaalniveaus zien dat de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg verantwoord is en dat het voldoet aan een behoefte. Die behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief. Kwantitatief geldt dat de supermarktdichtheid in de gemeente met 211 m² wvo per 1.000 inwoners ruim beneden het Nederlands gemiddelde van 238 m² wvo per 1.000 inwoners ligt en ook ruim beneden het gemiddelde van de benchmarksteden (236 m² wvo per 1.000 inwoners). Ook de distributieve berekening laat zien dat er voldoende ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod (op zowel gemeentelijk niveau, als op het niveau van

het verzorgingsgebied). Met het huidige inwoneraantal is dit op het niveau van de gemeente Delft circa 4.900 m² wvo, en door de verwachte bevolkingsgroei zal die ruimte stijgen naar circa 6.800 m² wvo in 2025. Voor het verzorgingsgebied is dit met het huidige inwoneraantal circa 3.000 m² wvo en ook hier zal dit stijgen in 2025 tot circa 4.700 m² wvo. Bovenop de harde planvoorraad is er voldoende ruimte voor uitbreiding van PLUS met circa 425 m² wvo. Het is ook passend deze uitbreiding te realiseren in een gebied waar het bevolkingsdraagvlak nog substantieel groeit.

- Ook kwalitatief kan de uitbreiding van de supermarkt een verantwoorde uitbreiding genoemd worden. PLUS Van Foreestweg functioneert goed en het verzorgingsgebied van de supermarkt is de laatste jaren sterk in inwoneraantal gegroeid. Ook de komende jaren neemt het inwoneraantal nog toe. Daarbij draagt een sterke en moderne supermarkt bij aan een goed functionerend winkelcentrum West. Dit is zowel voor de leefbaarheid van de wijk als voor de gehele gemeente van belang. Tot slot voldoet de huidige maat van de winkel niet aan de moderne maatstaven waarbij schaalvergroting van supermarkten de trend is. Uitbreiding naar een moderne maatvoering draagt bij aan versterking van de lokale detailhandelsstructuur.
- De uitbreiding van PLUS Van Foreestweg gaat gepaard met een netto toename van het supermarktwinkelvloeroppervlak van circa 425 m² wvo (van 878 naar circa 1.300 m² wvo). We becijferen de verdringingseffecten op maximaal 0,8% van de omzetclaim van het huidige supermarktaanbod in Delft. Dit is aanvaardbaar. Tot overcapaciteit, oplopende leegstand of aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat zal de ontwikkeling niet leiden, ook niet in het verzorgingsgebied van de supermarkt. De omzetclaim van de uitbreiding zal ook voor Den Hoorn en Rijswijk Zuid niet tot uitval van gevestigde supermarkten leiden. De omzet zal vooral afkomstig zijn van nieuwe inwoners van het gebied.
- De beoogde uitbreiding van de supermarkt kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. Ook voldoet de uitbreiding in een door de provincie als overige aankoopplaats betiteld centrum (winkelcentrum West) aan de uitzonderingsgevallen. Immers, het gaat om dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur, het vergroot de leefbaarheid in Delft-West en het is in het onderzoek voldoende aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling geen negatief bovenlokaal effect heeft. Daarnaast is sprake van een sterke bevolkingsgroei (die zowel recent heeft plaats gevonden als nog aanstaande is), wat een rechtvaardiging biedt voor de hier voorliggende beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.
- Met die relatief beperkte oppervlaktegroei kan de consument in het verzorgingsgebied een supermarkt worden geboden die naar maatvoering en layout (anders dan de huidige supermarkt) wel voldoet aan de moderne maatstaven.

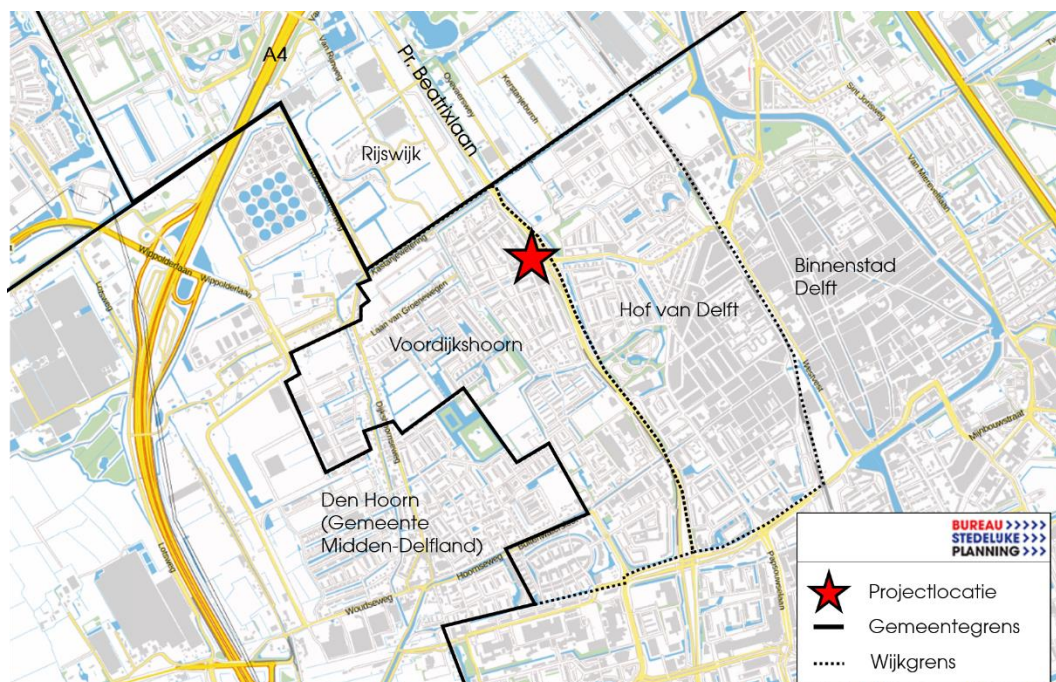
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de huidige en geprognosticeerde vraag- en aanbodsituatie in Delft geanalyseerd. Eerst wordt in paragraaf 1.1 de uitbreiding van PLUS in zijn context beschreven. Vervolgens komen het draagvlak en de ontwikkelingen daarin (1.2) en de detailhandelsstructuur en relevante ontwikkelingen (1.3) aan bod. In paragraaf 1.4 wordt de beleidscontext geschetst en tot slot komen de relevante ontwikkelingen en trends aan de orde (1.5).

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING VAN FOREESTWEG

LOCATIEOMSCHRIJVING VAN FOREESTWEG >>

PLUS Van Foreestweg ligt in de noordwestelijke hoek van Delft. De supermarkt ligt in de wijk Voordijkshoorn, maar grenst tevens aan het Hof van Delft. Daarbij grenzen deze wijken behorend tot de gemeente Delft aan de gemeenten Rijswijk en Midden-Delfland. De plaats Den Hoorn behoort tot deze laatst genoemde gemeente, maar is volledig tegen het Delftse Voordijkshoorn aangegroeid.



FIGUUR 2 LOCATIESCHETS PLUS VAN FOREESTWEG DELFT
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

PLUS op de Van Foreestweg ligt direct bij een belangrijke doorgaande route. De Prinses Beatrixlaan loopt van noord naar zuid door de stad heen. Aan de noordkant komt deze weg uit op de A4 en in zuidelijke richting op de Kruithuisweg (N470). Ook de Van Foreestweg zelf (die in oostelijke richting over gaat in de Ruys de Beerenbrouckstraat) is een belangrijke route in de wijk. De Van Foreestweg is de hoofdweg voor de wijk Voordijkshoorn en de Ruys de Beerenbroucklaan leidt in de richting van de binnenstad.

Voordijkshoorn is een ruim opgezette wijk waar relatief veel gezinnen wonen. Het nieuwbouwproject Harnaschpolder maakt onderdeel uit van deze wijk. Ook het Hof van Delft is een populaire wijk, onder andere door haar ligging nabij de binnenstad en het station van Delft. Het Hof van Delft is dichtbebouwd en grotendeels voor de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd.

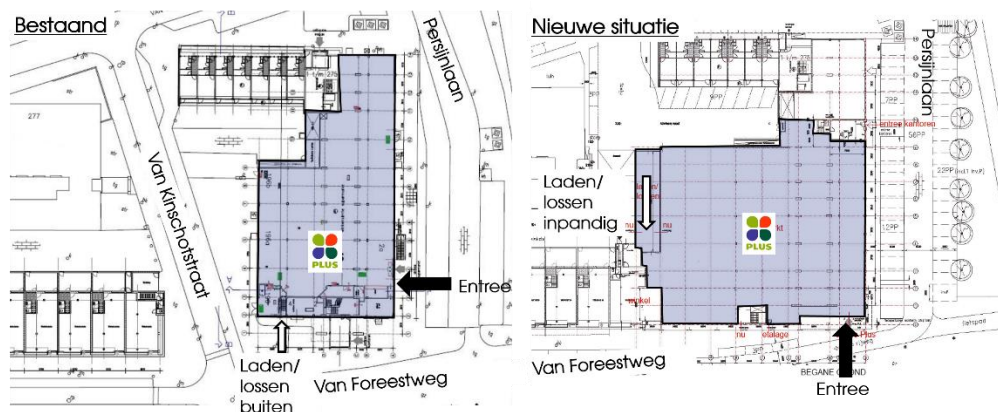
PLUS maakt onderdeel uit van het winkelcentrum West. Dit is het grootste buurtwinkelcentrum van Delft. Naast de supermarkt zijn hier onder andere ook een bakker, viswinkel, drogist, fietsenwinkel en meerdere kappers gevestigd (zie verder paragraaf 1.3).

PROJECTOMSCHRIJVING UITBREIDING PLUS >>

In de bestaande situatie meet PLUS 878 m² wvo. De ingang is aan de zijde van de Persijnlaan en het laden en lossen vindt plaats aan de 'achterzijde' van het gebouw. Dit gebeurt buiten, waardoor dit een rommelige uitstraling geeft. Daarbij is de lay-out in de huidige situatie ongunstig. Door de langgerektheid van het pand en de dominante draagstructuur van het erboven gelegen wooncomplex, is het niet mogelijk een optimale layout te bewerkstelligen.



FIGUUR 3 HUIDIGE AANZICHT PLUS VAN FOREESTWEG
Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 4 PLATTEGROND PLUS VAN FOREESTWEG HUIDIG (LINKS) EN NIEUWE SITUATIE (RECHTS)

Bron: Linda van der Sanden Architectenbureau; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

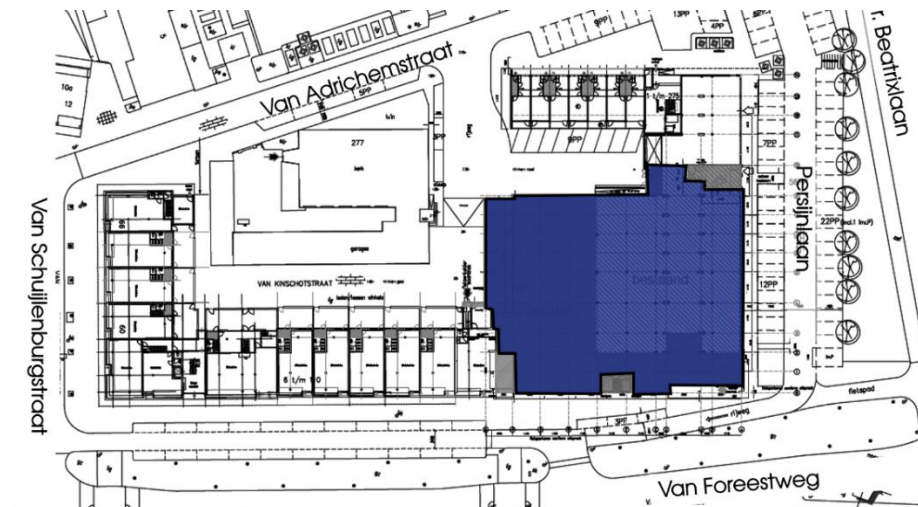
In de nieuwe situatie zal de supermarkt ongeveer 1.300 m² wvo gaan meten (1.937 m² bvo). De winkel wordt dusdanig uitgebreid dat men niet meer door de Van Kinschotstraat kan rijden. Deze wordt afgesloten door de bebouwing en hierdoor wordt de vergrote PLUS aangesloten op de winkelstrip. Daarbij wordt een deel wat in de huidige situatie bij de supermarkt hoort afgestoten, deze ruimte kan weer ingevuld worden conform het huidige bestemmingsplan (241 m² wvo met gemengde bestemming). Hierdoor ontstaat er een goed bruikbaar oppervlakte waar PLUS een optimale indeling kan realiseren. Het laden en lossen zal inpandig plaats gaan vinden. Waardoor de eventuele overlast hiervan zoveel mogelijk wordt voorkomen.

	HUDIGE SITUATIE	TOEKOMSTIGE SITUATIE	UITBREIDING
M ² wvo	878	Ca. 1.300	Ca. 425
M ² bvo	1.375	1.937	562 (en 114 laad en loshof)

TABEL 1 UITBREIDING PLUS VAN FOREESTWEG IN M² WVO EN M² BVO

Bron: Linda van der Sanden Architectenbureau

Naast de aanpassingen aan het pand wordt ook de openbare ruimte rondom de PLUS Van Foreestweg aangepakt. Vanaf de Persijnlaan kunnen klanten in de toekomst doorrijden naar de Van Foreestweg (niet andersom). Doordat de Van Kinschotstraat afgesloten wordt, zullen autoklanten via de Van Schuijlenburgstraat en de Van Adrichemstraat de parkeerplaats aan de Persijnlaan kunnen bereiken. In vergelijking met de oude situatie moeten klanten iets verder naar het westen doorrijden, maar hebben zij het voordeel dat zij de terugweg direct naar de Van Foreestweg door kunnen steken. Ook krijgt de supermarkt er circa 20 parkeerplekken bij en krijgt de openbare ruimte rondom de supermarkt een opfrisbeurt, waardoor het een prettiger winkel- en woongebied wordt.



FIGUUR 5 LIGGING PROJECT TEN OPZICHTE VAN OMLIGGENDE STRATEN

Bron: Linda van der Sanden Architectenbureau; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

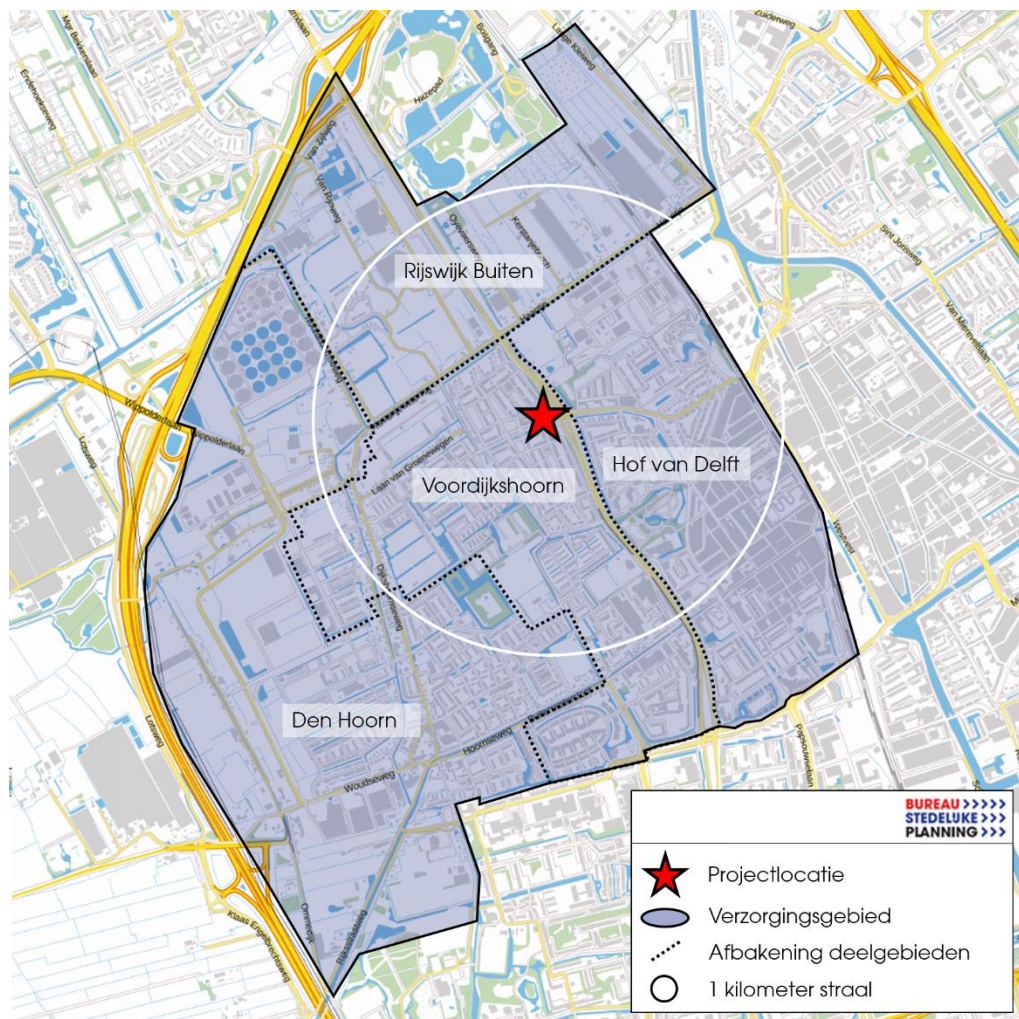


FIGUUR 6 IMPRESSIE AANZICHT NIEUWE SITUATIE

Bron: Linda van der Sanden Architectenbureau; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 DRAAGVLAK

De PLUS Van Foreestweg heeft primair een functie voor de inwoners die globaal binnen de één kilometer straal vanaf de supermarkt wonen. Binnen deze straal vallen wijken uit drie verschillende gemeenten. Dit zijn de wijken Voordijkshoorn en Hof van Delft behorend tot de gemeente Delft, Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland en enkele zuidelijke buurten van Rijswijk (Sion en 't Haantje). Voor Den Hoorn heeft de winkel vooral een functie voor de inwoners van het Den Hoornse deel van de nieuwbouwwijk Harnaschpolder (ontwikkeling valt zowel in Delft als in Den Hoorn).



FIGUUR 7 VERZORGINGSGEBIED PLUS VAN FOREESTWEG DELFT

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED >>

- In de wijken die tot het verzorgingsgebied van PLUS Van Foreestweg behoren wonen ruim 33.000 inwoners. Hiervan woont circa 70% in de twee Delftse wijken.
- De **leeftijdsopbouw** in het gebied wijkt af van het Nederlands gemiddelde. Het verzorgingsgebied is relatief jong: 62% van de inwoners is jonger dan 45 jaar. Landelijk gezien is dit slechts 53%. Dit gaat met name ten koste van de leeftijdsgroep ouder dan 65 jaar. In het verzorgingsgebied is het aandeel 65-plussers 13%, terwijl dit landelijk gezien 18% is.
- De **gemiddelde huishoudensgrootte** in de verzorgingsgebied wijkt eveneens af van het Nederlands gemiddelde. Deze ligt met 2,0 substantieel lager dan een landelijk gemiddelde van 2,2. Dit duidt op relatief weinig gezinnen met (jonge) kinderen. In Den Hoorn en Rijswijk Buiten ligt het met respectievelijk 2,5 en 2,6 juist duidelijk hoger.

- Het **aandeel niet-westerse allochtonen** ligt in het verzorgingsgebied gelijk aan het landelijk gemiddelde. In Voordijkshoorn is dit aandeel met 17% duidelijk hoger, dit is niet vreemd voor (grotere) steden. In de overige gebieden ligt dit aandeel juist wat lager.
- Tot slot is het verzorgingsgebied relatief welvarend. Het **gemiddelde inkomen per inwoner** ligt circa 7% hoger dan het Nederlands gemiddelde. Voordijkshoorn en Den Hoorn zijn relatief het meest welvarend.
- Het verzorgingsgebied valt te **typeren** als een gebied waar in verhouding veel jonge mensen wonen (25-45 jaar) waarvan een deel (nog) geen kinderen heeft. Dit geldt met name voor wijken die onderdeel uitmaken van de gemeente Delft.

	INW	% 0- 15	% 15- 25	% 25- 45	% 45- 65	% 65 +	GEM. HUISH GROOTTE	% NIET- WEST ALLOCHT	GEM. INKOMEN PER INW.
Verzorgingsgebied	33.015	17	16	29	25	13	2,0	12	€ 24.600
Voordijkshoorn	11.235	18	13	30	27	12	2,1	17	€ 25.600
Hof van Delft	13.155	13	22	29	23	13	1,7	11	€ 22.800
Den Hoorn	7.660	20	12	25	29	14	2,5	7	€ 26.200
Rijswijk Buiten (Sion en Haantje)	965	22	7	49	16	6	2,6	9	€ 23.800
Nederland		16	12	25	28	18	2,2	12	€ 23.000

TABEL 2 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIEDEN PLUS VAN FOREESTWEG DELFT
Bron: CBS Statline 2016, inkomen betreft 2014

PROGNOSE EN RELEVANTE (WONINGBOUW)PROJECTEN >>

- Delen van het verzorgingsgebied van PLUS Van Foreestweg zijn gebieden in ontwikkeling. Zo maakt nieuwbouwproject Harnaschpolder voor een groot deel onderdeel uit van de wijk Voordijkshoorn. Dit heeft ervoor gezorgd dat het draagvlak van Voordijkshoorn zich sterk heeft ontwikkeld. Sinds 2006 zijn er circa 3.600 inwoners meer in het verzorgingsgebied komen wonen. Dit is een groei van circa 47%.¹
- Ook volgens diverse prognoses wordt er een toename van de bevolking verwacht. Zo verwachtte de bevolkingsprognose van Primos uit 2015 een inwoneraantal van ruim 112.500 voor de gehele gemeente Delft in 2025. Dit is een groei van ruim 11% ten opzichte van 2015². De gemeente zelf gaat uit van een iets minder sterke groei. Voor 2025 verwachten zij een bevolkingsomvang van bijna 108.500 inwoners³. Dit is nog steeds een groei van ruim 7%.
- De bevolkingsgroei is niet gelijk over de gemeente verdeeld. Enkele wijken zullen sterker groeien dan andere. In de wijk Voordijkshoorn staat er nog steeds een deel van de Harnaschpolder op de planning. In 2022 zullen er

¹ <https://delft.buurtmonitor.nl/>

² <http://primosonline.nl/jive/>

³ Burgerlijke stand & Burgerzaken en Prognose leeftijdsopbouw Delft Informatie/O&S (juni 2014)

433 woningen bijgebouwd zijn⁴. Bij de gemiddelde huishoudensgrootte die de wijk momenteel heeft, zou dit ruim 900 extra inwoners betekenen.

- Niet alleen het Voordijkshoorn kent een groeiende bevolking. Ook voor andere delen van het verzorgingsgebied is dit het geval. De verschillen binnen het gebied zijn echter groot. Zo wordt er in de wijk Hof van Delft nauwelijks gebouwd (14 woningen tot 2025). Met name de wijken Sion en 't Haantje, behorende tot de gemeente Rijswijk, zijn ontwikkelingsgebieden. Momenteel wonen hier slechts ruim 900 mensen. De woningbouw in Rijswijk-Zuid/Rijswijk-Buiten is nog volop in gang. Naar verwachting worden in de deelgebieden Sion en 't Haantje maximaal 3.400 woningen gerealiseerd. De exacte aantallen, planning en invulling hiervan worden nog nader bepaald.⁵

1.3 DETAILHANDELSTRUCTUUR

- In Delft is ruim 152.000 m² wvo aan winkelruimte gesitueerd (exclusief leegstand en planvoorraad)⁶. De winkelstructuur kenmerkt zich door twee relatief grote winkelgebieden - de binnenstad en stadsdeelcentrum In de Hoven - en diverse kleinschalige ondersteunende wijk- en buurtwinkelcentra. Het aanbod in de perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV) is relatief groot. De aanwezigheid van IKEA (met een kleine 29.000 m² wvo goed voor een derde van het totale metrage in deze sector) speelt hierin een grote rol.
- Het grootste winkelgebied is de Delftse binnenstad (circa 45.000 m² wvo). Dit winkelgebied vervult een verzorgende functie voor alle inwoners van Delft en deels voor de regio daaromheen. Ook winkelcentrum In den Hoven heeft met ruim 19.000 m² wvo een belangrijke functie voor de Delftenaren.
- Winkelcentrum In de Boogaard in Rijswijk meet maar liefst circa 54.000 m² wvo⁷ en overstijgt hiermee het metrage in de binnenstad van Delft. Hierdoor heeft het winkelcentrum een aantrekkende werking op de inwoners van Delft. Dit veroorzaakt afvloeiing voor de gemeente Delft.
- Naast de binnenstad kent de gemeente Delft diverse winkelcentra die op wijk- en buurtniveau een ondersteunende rol vervullen. Locatus onderscheidt 11 ondersteunende winkelconcentraties en één PDV-cluster. Van deze ondersteunende winkelcentra is In den Hoven veruit de grootste met een stadsdeelverzorgende functie.
- Deze ondersteunende centra zijn zowel wijk-, buurt als supermarktcentra en hebben dan ook een variatie aan totaal aantal winkelmeters en samenstelling van het aanbod. Zo is het aanbod in de buurtcentra Hof van Delftlaan en de Ternatestraat met niet eens 400 m² aan winkelvloeroppervlakte zeer beperkt. Beide buurtcentra hebben onder andere een bakker en een mini-super.

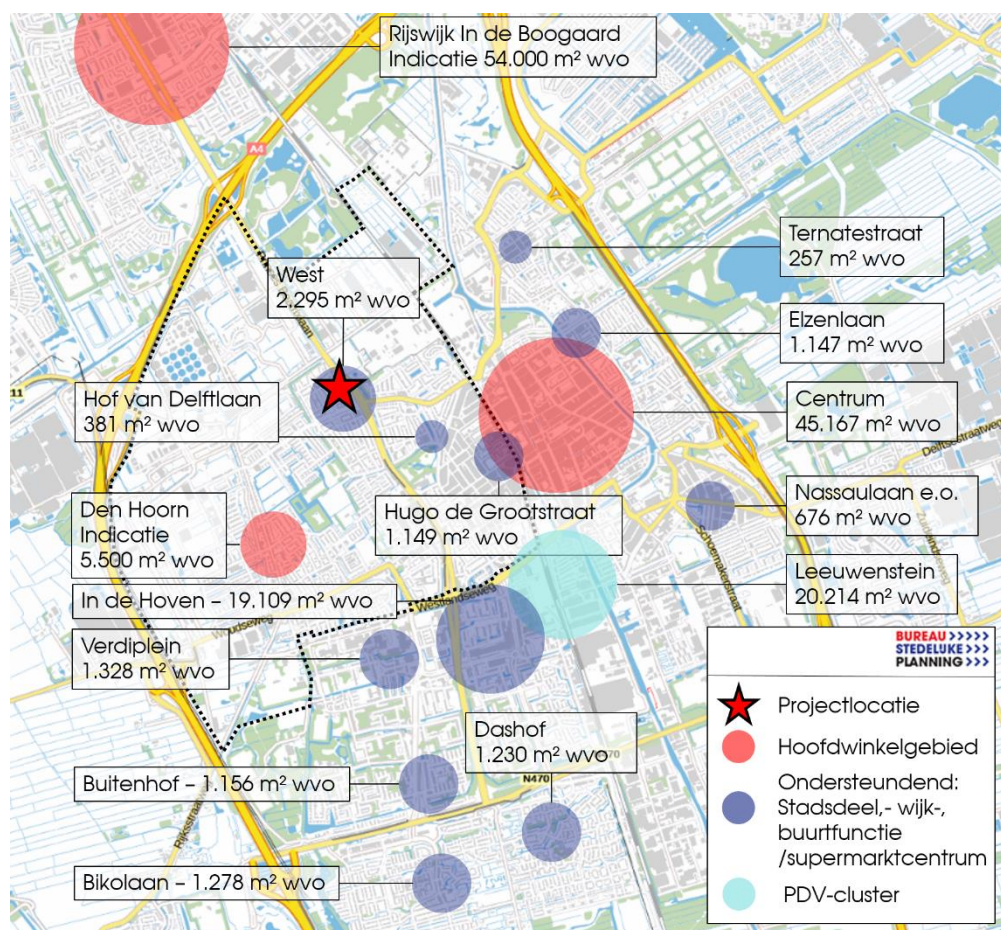
⁴ Gemeente Delft

⁵ Gemeente Rijswijk, Bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" – Ontwerp: 5 juli 2016

⁶ Locatus - gemeente Delft

⁷ Nsi.nl

- Daarbij heeft de plaats Den Hoorn (onderdeel gemeente Midden-Delfland) een eigen centrumgebied van circa 5.500 m² wvo dat momenteel herontwikkeld wordt⁸. Hier wordt tevens een tweede supermarkt aan toe gevoegd.
- PLUS Van Foreestweg maakt onderdeel uit van het wijkwinkelcentrum West. Hier zijn in totaal 14 winkels gevestigd met een totaal van 2.295 m² wvo. Naast de PLUS zijn hier onder andere nog twee minisupers, een bakker, visboer, DA drogisterij en een fietsenmaker gevestigd. Het aanbod is overwegend dagelijks en in totaal meten deze 8 winkels samen 1.521 m² wvo. De overige circa 33% van het totale winkelvloeroppervlakte in West zijn niet-dagelijkse winkels. Naast winkels zijn er ook nog andere voorzieningen zoals meerdere kappers, een cafetaria, een schoonheidssalon en stomerij in het winkelcentrum gevestigd.



FIGUUR 8 DETAILHANDELSTRUCTUUR RONDOM VERZORGINGSGBIED MET HET TOTAAL AANTAL M² WVO (EXCLUSIEF LEEGSTAND)

Bron: Locatus Verkooppuntverkenner 2016, Centrumplan Den Hoorn – WPM Groep, nsi.nl

⁸ Centrumplan Den Hoorn, WPM Groep

SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- In Voordijkshoorn is PLUS aan de Van Foreestweg de enige supermarkt. De supermarkt ligt aan de rand van deze wijk en meet 878 m² wvo.
- Nabij PLUS Van Foreestweg is de Albert Heijn W.H. Van Leeuwenlaan gevestigd (op een kleine 500 meter). Dit is een ruim opgezette solitair gelegen supermarkt. Er zijn geen andere winkels bij de Albert Heijn gevestigd. Deze supermarkt heeft een belangrijke functie voor met name de inwoners van de wijk Hof van Delft.
- Naast de Albert Heijn zijn er in het verzorgingsgebied drie andere supermarkten gevestigd. De grootste en sterkste van de drie is de PLUS in Den Hoorn. Deze winkel van ruim 800 m² wvo heeft een belangrijke functie voor deze kern (onderdeel van gemeente Midden-Delfland). Daarnaast zijn er in de wijk Hof van Delft nog een kleine Spar (circa 300 m² wvo) en Coop Compact (80 m² wvo) gevestigd. Deze twee laatstgenoemde supermarkten zijn echte buurtwinkels voor direct omwonenden. Zij zullen hier aanvullende en vergeten boodschappen doen.
- In Delft zijn momenteel 24 supermarkten gevestigd met een totaal van 21.312 m² wvo (volledige lijst met m² wvo in bijlage 1). De supermarktdichtheid komt hiermee neer op 0,21 m² wvo per inwoner⁹. Dit is duidelijk lager dan het Nederlands gemiddelde van 0,24 m² wvo per inwoner.
- De supermarkten zijn in geografische zin goed over Delft verspreid. Gedeeltelijk horen zij bij de hoofdwinkelstructuur en gedeeltelijk zijn ze solitair gevestigd. Daarbij zijn er enkele sterke concentraties van supermarkten in Delft zoals de binnenstad en stadsdeelcentrum In de Hoven.
- Voor de (toekomstige) inwoners van Rijswijk Buiten kunnen de supermarkten ten noorden van de A4 een alternatief zijn. Met name In de Boogaard vormt met een Albert Heijn XL, Hoogvliet en Ekoplaza een sterk en gevarieerd cluster.

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	KASS A'S	WINKEL GEBIED	OPMERKINGEN
1	PLUS	Van Foreestweg 2	878	5	West	Projectlocatie
2	Albert Heijn	W.H. Van Leeuwenlaan 1	1.672	9	Solitair	In 2011 gerelocceerd vanaf Laan van Altena
3	Coop Compact	Hof van Delftlaan 75	80	2	Hof van Delftlaan	
4	Spar	Krakeelpolderweg 27	298	5	Solitair	
5	PLUS	Leeuwenberg 1	819	6	Den Hoorn	

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD IN VERZORGINGSGBIED PLUS VAN FOREESTWEG (NUMMERS VERWIJZEN NAAR FIGUUR 8)

Bron: Locatus Verkooppuntverkenner (Den Hoorn supermarktgids juli 2016), eigen waarneming

⁹ Berekening: 21.312 m² wvo/101.034 inwoners (gemeente Delft) = 0,21



FIGUUR 9 SUPERMARKTAANBOD DELFT EN DIRECTE OMGEVING

Bron: BRT Achtergrondkaart, Locatus Verkooppuntverkenner; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

Naast de wens van PLUS Van Foreestweg spelen er nog diverse detailhandelsplannen in Delft en de directe omgeving van de projectlocatie. Enkele plannen zijn inmiddels in uitvoering of staan vast (harde plannen), andere plannen hebben deze status nog niet (zachte plannen). De harde plannen zijn:

- In het verzorgingsgebied van de PLUS Van Foreestweg zal in Den Hoorn in het centrumproject een tweede supermarkt aan de kern worden toegevoegd. De formule Jumbo zal hier een winkel van circa 1.300 m² wvo gaan invullen.
- Tevens zal in Rijswijk Buiten een supermarkt worden gerealiseerd (eveneens binnen het verzorgingsgebied). Deze is momenteel gepland aan 't

Haantje (ten oosten van tuincentrum GroenRijk). Dit is hemelsbreed op circa 650 meter van de projectlocatie (een kilometer over de weg). De invulling van de formule en de oppervlakte zijn nog niet bekend. In de tweede herziening van het bestemmingsplan voor Sion en 't Haantje is beschreven dat er ruimte is voor een winkelcentrum van maximaal 2.400 m² bvo. Hier zal in ieder geval één supermarkt in gevestigd worden¹⁰. Wanneer een supermarkt in Rijswijk Buiten gerealiseerd gaat worden is nog niet bekend. Deze supermarkt zal een belangrijke functie gaan vervullen voor de toekomstige inwoners van het nieuwbouwproject Rijswijk Buiten.

Buiten het verzorgingsgebied zijn er ook nog enkele harde plannen.

- De Albert Heijn gevestigd aan de Mercuriusweg betreft een tijdelijke winkel. De winkel in winkelcentrum In de Hoven wordt gesloopt en maakt plaats voor een hernieuwde en vergrote winkel. De winkel aan de Martinus Nijhofflaan was een kleine 1.900 m² wvo en de tijdelijke winkel meet ruim 2.500 m² wvo. Aan de Martinus Nijhofflaan wordt een Albert Heijn XL gerealiseerd van maximaal 4.440 m² bvo (circa 3.500 m² wvo).
- De Lidl-vestiging in de Griegstraat zal vernieuwd worden. Hierbij zal een aantal zelfstandige winkels verdwijnen. De vrijgekomen ruimtes zullen door de uitbreiding van Lidl worden ingenomen. De winkel zal na uitbreiding circa 1.950 m² bvo en circa 1.300 m² wvo meten (ten opzichte van de huidige circa 1.500 m² bvo en 1.000 m² wvo).

Naast de harde plannen is er nog een zacht plan, ook buiten het verzorgingsgebied:

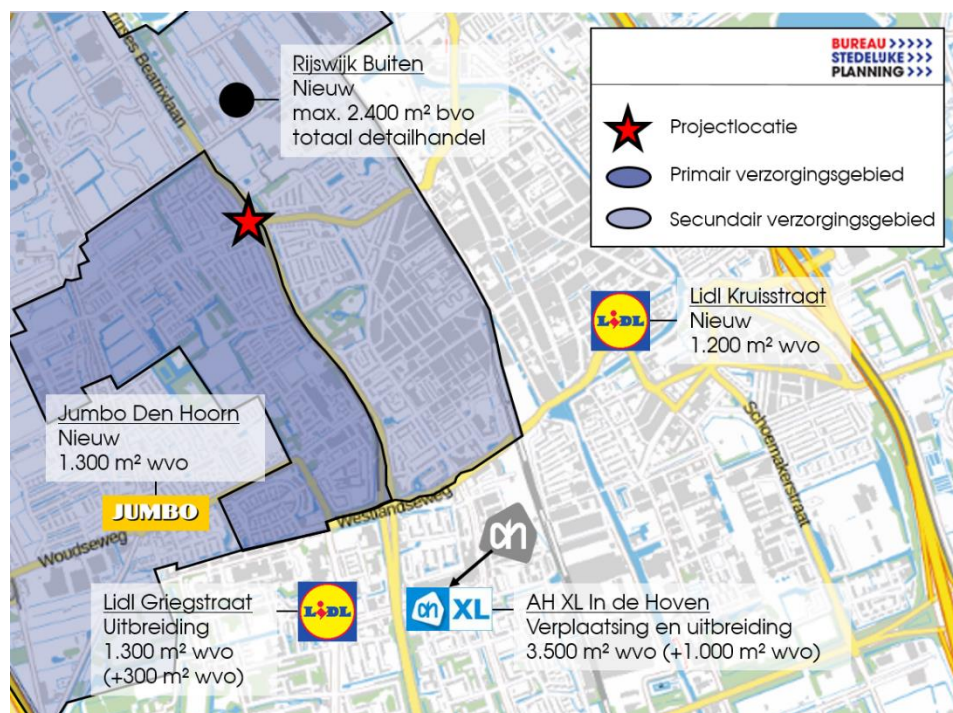
- Lidl wenst zich te vestigen op de Kruisstraat in de binnenstad van Delft (kavel beschikbaar van circa 1.500 m² bvo). Voor deze locatie nabij de reeds gevestigde Jumbo is de planvorming in ontwikkeling, op dit moment is er echter nog geen omgevingsvergunning verleend. Door omwonenden wordt het gezien als een niet gewenste ontwikkeling, met name de toename van de verkeersdruk wordt als een probleem ervaren. Steun van de gemeente kan hierdoor uitblijven.¹¹

¹⁰ Gemeente Rijswijk - Bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" – Ontwerp 5 juli 2016

¹¹ http://ris.delft.nl/internet/actueel_3173/item/commissie-blijft-verdeeld-over-komst-lidl_60250.html

LOCATIE	FORMULE	M² WVO (CIRCA)	AFSTAND HEMELSBREED (KM)	STATUS PLAN	VERZORGINGS GEBIED?	OPMERKINGEN
Den Hoorn	Jumbo	1.300	1,4	Hard	Ja	Toevoeging 2 ^e supermarkt
Rijswijk Buiten	?	?	0,5	Hard	Ja	Hard plan, maar invulling onduidelijk
In de Hoven	AH XL	3.500	2,0	Hard	-	Toevoeging van circa 1.000 m² wvo t.o.v. huidig metrage
Griegstraat	Lidl	1.300	2,0	Hard	-	Toevoeging van circa 300 m² wvo
Centrum	Lidl	1.200	2,0	Zacht	-	Planvorming in ontwikkeling

TABEL 4 OVERZICHT HARDE EN ZACHTE SUPERMARKTPLANNEN IN DELFT EN OMGEVING PROJECTLOCATIE



FIGUUR 10 PLANCAPACITEIT (ZOWEL HARD ALS ZACHT) SUPERMARKTEN

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Met name de supermarktonthwikkelingen in Den Hoorn en Rijswijk Buiten zijn door de nabijheid relevant voor de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg.

LEEGSTAND >>

- In totaal staat er 19.480 m² wvo leeg in de gemeente Delft. Het gaat in totaal om 76 panden. Hiervan kan circa 13.000 m² wvo worden aangemerkt als leegstand van detailhandelspanen (verdeeld over 38 panden)¹².
- Een groot deel van de leegstand is geconcentreerd in het centrum van Delft. Hier staat ruim 7.200 m² wvo leeg. Ook in In de Hoven gaat het om ruim 3.000 m² wvo. In winkelcentrum West is momenteel geen leegstand.
- De leegstand in Delft is vergelijkbaar met die van de rest van Nederland. Het percentage leegstaande detailhandelsmeters is een fractie hoger, maar het percentage leegstaande verkooppunten is weer lager. Ook in vergelijking met de provincie is deze tendens te zien, alleen is hier in verhouding het aandeel leegstaande meters nog lager en het aandeel leegstaande verkooppunten nog hoger. Doordat er in het wijkcentrum West geen leegstand is op het moment van opnemen van de leegstand, scoort dit winkelcentrum beter dan het gemiddelde kleine wijkcentrum in Nederland.

GEBIED	% WVO LEEGSTAND	% VKP LEEGSTAND
Delft	7,9	6,6
West (Wijkcentrum klein)	0	0
Zuid-Holland	7,4	8,1
Nederland	7,8	7,9
Wijkcentrum klein	6,9	7,2

TABEL 5 LEEGSTAND VERGELIJKING (GECORRIGEERD EN LEEGSTAND T.O.V. TOTAAL
DETAILHANDELSMETERS/VERKOOPPUNTEN)

Bron: Locatus Verkooppuntverkenner 2016 en Locatus Retail Facts 2016

1.4 BELEIDSCONTEXT

In deze paragraaf wordt het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke detailhandelsbeleid kort uiteengezet. Hieruit zal blijken met welke beleidsuitgangspunten rekening gehouden dient te worden.

LANDELIJK BELEID – LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder worden doorlopen. Het

¹² Definitie leegstand: Een pand dat als winkel in gebruik was en nu leeg staat en/of een pand dat niet meer als winkel of horeca in gebruik is, maar wel staat aangegeven als te koop/te huur als verkooppunt. Binnen de categorie leegstand is de verhouding detailhandel versus niet-detailhandel 2:3 in winkelvloeroppervlakte. Voor het aantal verkooppunten geldt de verhouding detailhandel versus niet-detailhandel 1:2. Zie ook bijlage 2.

doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is najaar 2012 ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele (regionale) behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.¹³

DE NIEUWE LADDER¹⁴

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening. Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Het ontwerp van deze wijziging is op 23 juni 2016 naar de Tweede Kamer gestuurd.

In de nieuwe 'Ladder' zullen de treden verdwijnen: de Laddertoets wordt grosso modo beperkt tot de oude treden 1 en 2 in één bepaling, terwijl trede 3 komt te vervallen. De nieuwe Ladder is nog steeds alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

PROVINCIAAL BELEID >>

Vanuit de provincie Zuid-Holland is van belang de Verordening Ruimte en het daarbij behorende Programma Ruimte. In het Programma Ruimte wordt benoemd dat het provinciale detailhandelsbeleid gericht is op een gezonde detailhandelsmarkt, waarbij leegstand wordt voorkomen. De provincie acht

¹³ Zie ook <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#beschikbareruimte>

¹⁴ Bureau Stedelijke Planning (2016) De nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking, handleiding en juridische Q&A

toevoeging van winkelmeters slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde.

Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling bestaat uit een beperkt aantal te ontwikkelen (grote) centra, te optimaliseren centra en overige aankoopplaatsen. Tot deze laatste categorie behoren alle boodschappencentra in de provincie. Winkelcentrum West is aangemerkt als een 'overige aankoopplaats'. Uitbreiding is in de volgende situaties toegestaan:

- Mede uit het oogpunt van leefbaarheid, kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden. Gemeenten hebben zelf de bevoegdheid om binnen de bestaande detailhandelsstructuur uitbreiding toe te staan in de dagelijkse sector. Voorwaarde hierbij is dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling geen negatief bovenlokaal effect heeft.
- Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke tred met de bevolkingsgroei. Een sterke bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aanstaande is) kan daarom rechtvaardiging bieden voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlakte.
- Saldering als gevolg van herstructurering kan tot slot eveneens een reden zijn voor een beperkte toename van het winkelloppervlakte.

De provincie verwacht naast de ladderonderbouwing een motivatie waarom een uitbreiding binnen één of meer van bovengenoemde uitzonderingssituaties valt. Daarbij moet in de laddertoets ingegaan worden op de eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering.

Volgens de *Verordening Ruimte* van de provincie dient een bestemmingsplan uitsluitend te voorzien in nieuwe (reguliere) detailhandel op gronden:

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is (via artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014) ook in het beleid van de provincie Zuid-Holland opgenomen. Dit betekent dat gemeenten zowel aan de rijksladder als aan de provinciale ladder moeten voldoen. In de provinciale ladder heeft de provincie Zuid-Holland enkele begrippen nader uitgewerkt en afgestemd op de specifieke situatie. Ook zijn uitzonderingen geformuleerd.

De treden uit de provinciale ladder voor de specifieke situatie zijn als volgt:

- Trede 1: de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- Trede 2: in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins of;
- Trede 3: indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen BSD van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - a. gebruik maken van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart (artikel 2.2.1. is van toepassing);
 - c. zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Inmiddels (per mei 2015) is in de provincie de onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel aangetreden. Deze commissie beoordeelt plannen die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Daarbij hanteert de commissie de ondergrens van 2.000 m² bvo voor plannen binnen de bestaande centra en 1.000 m² bvo voor plannen buiten de bestaande centra. De nieuwe commissie heeft de adviesfunctie overgenomen van het REO (Regionaal Economische Overleg). Deze adviescommissie is middels een partiële wijziging van de Verordening Ruimte ingesteld (vastgesteld op 4 maart 2015). Doordat het project kleiner is dan de ondergrens van de metrages, zal de Adviescommissie Detailhandel het niet beoordelen. Desalniettemin is dit project getoetst aan het provinciale beleid (paragraaf 3.4).

GEMEENTELIJK BELEID >>

In 2012 is de Detailhandelsvisie voor de gemeente Delft opgesteld¹⁵. Eén van de pijlers in deze nota is het koesteren en opschalen van de buurtwinkelstructuur. Dit wil de gemeente Delft onder andere bereiken door ruimte te geven aan perspectiefrijke buurtwinkelconcentraties. Voor minder perspectievolle winkelstrips (en solitaire winkels) kan de bestemming worden verruimd.

Wijkwinkelcentrum West wordt door zijn maat en centrale ligging binnen het verzorgingsgebied gezien als een winkelcentrum met toekomstperspectief¹⁶. Supermarkten zijn binnen de ondersteunende centra de dragers. Kleinschalige supermarkten zijn hierin echter kwetsbaar. Om de supermarkten ook in de toekomst de dragers voor het winkelcentrum te laten zijn, is opschaling van supermarkten (indien hier keuzes in worden gemaakt) gerechtvaardigd.

Voor de uitbreiding van detailhandelsmeters volgt de gemeente Delft de rijksladder en de provinciale Verordening Ruimte.

¹⁵ Gemeente Delft – Nota detailhandel Delft 2012 -2020

¹⁶ Gemeente Delft – Nota detailhandel Delft 2012 -2020

1.5 RELEVANTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTSECTOR

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf. In het kort zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de foodsector als volgt te kenschetsen (zie bijlage 3 voor ontwikkelingen gehele retailsector).

- Supermarkt versus versspeciaalzaak. 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. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het 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.
- 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 (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- Grootschalige supermarkten: dit type supermarkten (>2.500 m² wvo) is in Nederland in opkomst en voorziet in de behoefte van de consument om eens per week of twee weken met de auto bulkboodschappen te doen. Met de opkomst van grootschalige 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.
- Opkomst van discountformules: naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount

supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.

- Traffic voorzieningen: deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.
- Opkomst e-commerce. In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen, denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

2 ANALYSE ACTUELE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk zijn de distributieve mogelijkheden voor de beoogde vergroting van PLUS Van Foreestweg geanalyseerd, aan de hand van een analyse van de distributieve mogelijkheden voor zowel de gemeente Delft als voor het verzorgingsgebied (paragraaf 2.1) en aan de hand van een kwalitatieve toets (paragraaf 2.2).

2.1 KWANTITATIEVE TOETS

In deze paragraaf wordt aan de hand van supermarktdichtheid, een benchmark en een traditionele distributieve berekening de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector in Delft bepaald.

SUPERMARKTDICHTHEID >>

Het metrage van het supermarktaanbod in Delft, provincie Zuid-Holland en Nederland is in onderstaande tabel afgezet tegen het aantal inwoners.

	DELFT	ZUID-HOLLAND	NEDERLAND
Supermarktdichtheid (m² wvo/1.000 inw.)	211	211	238

TABEL 6 SUPERMARKTDICHTHEID DELFT, ZUID-HOLLAND EN NEDERLAND
Bron: Locatus Delft, Locatus Retail Facts 2016, CBS Statline 2016

Uit de analyse blijkt dat het huidige supermarktaanbod vergelijkbaar is met het gemiddelde van de provincie Zuid-Holland. In vergelijking met het landelijk gemiddelde is de supermarktdichtheid in Delft en Zuid-Holland aan de lage kant.

Om in Delft een even grote supermarktdichtheid te bereiken als het landelijk gemiddelde zou er bij een gelijkblijvend inwonertal ruim 2.700 m² wvo aan supermarktmeters aan de plaats toegevoegd moeten worden¹⁷.

BENCHMARK >>

Het metrage van het supermarktaanbod in Delft is afgezet tegen het supermarktaanbod van plaatsen die vergelijkbaar zijn met Delft. De benchmarksteden van Delft zijn Alkmaar, Amstelveen, Dordrecht, Hilversum en Leiden. Het gaat om steden met een vergelijkbare omvang en functie als Delft. Daarbij zijn het net als Delft steden met een belangrijke, vaak historische binnenstad. De steden hebben allen tussen de 80.000 en 120.000 inwoners.

¹⁷ Berekening: $(238-211) \cdot (101.034/1.000) = 27 \cdot 101 = 2.727$

	DELFT	ALKMAAR	AMSTELVEEN	DORDRECHT	HILVERSUM	LEIDEN
Supermarktdichtheid (m ² wvo/1.000 inw.)	211	280	206	238	256	199

TABEL 7 SUPERMARKTDICHTHEID DELFT EN BENCHMARK

Bron: Locatus Verkooppuntverkenner Delft, Supermarktgids juli 2016

Uit de analyse blijkt dat de benchmarksteden gemiddeld een supermarktdichtheid van 236 m² wvo per 1.000 inwoners hebben. Van de vijf benchmarksteden hebben Amstelveen en Leiden een met Delft vergelijkbare supermarktdichtheid. Dordrecht, Hilversum en met name Alkmaar hebben een aanzienlijk hoger aantal m² wvo per 1.000 inwoners dan Delft.

Om in Delft een even grote supermarktdichtheid te bereiken als het gemiddelde van de vijf benchmarksteden, zou er bij een gelijkblijvend inwoneraantal ruim 2.500 m² wvo aan supermarktmeters aan de plaats toegevoegd moeten worden¹⁸.

DISTRIBUTIEVE TOETS GEMEENTE DELFT >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktsector. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 101.034 in 2016 (CBS Statline 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2025 gestegen zijn naar 108.500 inwoners. Dit is naar de verwachting van de gemeente Delft.
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.022 per persoon in supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2015). Omdat het gemiddelde inkomen in Delft 3% onder het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag iets lager. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- De koopkrachtbinding is het percentage van de dagelijkse aankopen dat door de inwoners van Delft in de gemeente zelf wordt verricht. We veronderstellen dat de binding en toevloeiing voor supermarkten gelijk is aan die voor de gehele dagelijkse sector. De koopkrachttoevloeiing is het aandeel van de omzet dat afkomstig is van inwoners van buiten de gemeente. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 blijkt dat de

¹⁸ Berekening: $(236-211) \cdot (101.034/1.000) = 25 \cdot 101 = 2.525$

koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector op 91% ligt (I&O Research). De koopkrachttoevloeiing voor de dagelijkse sector bedraagt 16%. Oftewel: van elke euro die het dagelijks aanbod in Delft omzet, is 16 eurocent afkomstig van consumenten die buiten dit verzorgingsgebied wonen (KSO 2011, I&O Research)¹⁹.

- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 8.381 gehanteerd (exclusief BTW). Dit cijfer is het kengetal gebaseerd op cijfers van detailhandel.info uit 2015.
- Het gevestigde aanbod supermarkten in geheel Delft bedraagt 21.312 m² wvo (Locatus juli 2016).

	HUIDIG	2025
Inwoners	101.034	108.500
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 204	€ 219
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 203	€ 218
Koopkrachtbinding	91%	91%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 185	€ 198
Koopkrachttoevloeiing	16%	16%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 35	€ 38
Totale bestedingen in € mln.	€ 220	€ 236
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 10.307	€ 11.068
Haalbaar aanbod in m ² wvo	26.209	28.145
Gevestigd aanbod in m ² wvo	21.312	21.312
Uitbreidingsruimte in m² wvo	4.897	6.833

TABEL 8 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD DELFT

Uit deze berekening blijkt in Delft voor supermarkten in de huidige situatie een distributieve ruimte te bestaan van een kleine **4.900 m² wvo**. Als gevolg van een te verwachten bevolkingsgroei neemt deze marktruimte toe tot circa **6.800 m² wvo** in 2025, bij gelijkblijvende kooporiëntaties (dus zonder ambitieniveau).

Deze distributieve ruimte zal deels worden aangewend om diverse harde supermarktontwikkelingen te faciliteren. Denk hierbij aan de komst van de Albert Heijn XL in In de Hoven (+ 1.000 m² wvo) en de uitbreiding van Lidl Griegstraat (+ 300 m² wvo). Er blijft dan alsnog voldoende distributieve ruimte voor de

¹⁹ De veronderstelde koopstromen zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (KSO2011). Door het ontbreken van meer recente koopstroomgegevens moeten deze veronderstelde koopstromen als indicatief worden beschouwd. Daarnaast zijn fluctuaties in koopstromen moeilijk te voorspellen. Een belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het winkelaanbod elders zal immers bestaande koopstromen doen veranderen.

uitbreiding van PLUS Van Foreestweg. Dit betreft een uitbreiding van circa 425 m² wvo.

DISTRIBUTIEVE TOETS VERZORGINGSGBIED >>

Een distributieve toets kan op verschillende niveaus gedaan worden. Bovenstaand is dit gedaan op het niveau van de gemeente Delft, onderstaand zal het uitgevoerd worden op het niveau van het verzorgingsgebied.

Bij de distributieve berekening op het niveau van het verzorgingsgebied zijn gedeeltelijk dezelfde (ken)getallen gehanteerd als op het niveau van de gemeente, met uitzondering van:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 33.015 in 2016 (CBS Statline 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2025 gestegen zijn naar circa 41.300 inwoners. Dit is op basis van de geplande woningbouw binnen het verzorgingsgebied. (In Voordijkshoorn is ervan uitgegaan dat het huishoudensgrootte voor de nieuwbouw gelijk is aan de huidige gemiddelde huishoudensgrootte. Omdat de precieze aantallen en type huizen in Rijswijk Buiten nog niet vaststaan, is voorzichtigheidshalve uitgegaan van de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland van 2,2, en niet het gemiddelde van 2,6 dat de wijken momenteel kenmerkt).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.022 per persoon in supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2015). Omdat het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied circa 7% boven het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- We gaan ervan uit dat er in verhouding meer bestedingen uit het verzorgingsgebied wegvloeien, dan dat er naar het gebied toevloeien. Dit komt door de sterke boodschappenclusters In de Hoven en In de Boogaard die voor de randen van het verzorgingsgebied nabij liggen. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 75% en een koopkrachttoevloeïing van 10%.
- Het gevestigde aanbod supermarkten in het verzorgingsgebied bedraagt 3.747 m² wvo (Locatus juli 2016).

	HUIDIG	2025
Inwoners	33.015	41.300
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.022	€ 2.022
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 67	€ 84
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 68	€ 85
Koopkrachtbinding	75%	75%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 51	€ 64
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 6	€ 7
Totale bestedingen in € mln.	€ 57	€ 71
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 15.106	€ 18.897
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.754	8.449
Gevestigd aanbod in m² wvo	3.747	3.747
Uitbreidingsruimte in m² wvo	3.007	4.702

TABEL 9 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUEPRMARKTAANBOD VERZORGINGSGEBIED PLUS VAN FOREESTWEG

Uit deze berekening blijkt in het verzorgingsgebied voor supermarkten in de huidige situatie een distributieve ruimte te bestaan van ruim **3.000 m² wvo**. Als gevolg van een te verwachten bevolkingsgroei neemt deze marktruimte toe tot circa **4.700 m² wvo in 2025**, bij gelijkblijvende kooporiëntaties (dus zonder ambitieniveau).

Er zijn enkele harde plannen binnen het verzorgingsgebied die de uitbreidingsruimte zullen claimen. Zo wordt er een Jumbo in Den Hoorn gerealiseerd (1.300 m² wvo) en zal er in Rijswijk Buiten ten minste één supermarkt worden gerealiseerd. In Rijswijk Buiten maakt het bestemmingsplan maximaal 2.600 m² bvo (en dus circa 2.100 m² wvo) aan detailhandel mogelijk. Indien dit volledig door supermarkten worden ingenomen (wat niet realistisch is) resteert er nog circa **1.300 m² wvo** uitbreidingsruimte voor supermarkten (situatie 2025). Er blijft ook dan ruim voldoende distributieve ruimte voor de uitbreiding van 425 m² wvo van PLUS Van Foreestweg.

2.2 KWALITATIEVE ARGUMENTATIE

Naast de kwantitatieve toets kan de actuele behoefte ook kwalitatief beargumenteerd worden. In deze paragraaf zullen de kwalitatieve argumenten voor de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg aan de orde komen.

- PLUS op de Van Foreestweg in Delft functioneert goed. Daarbij zal het inwoneraantal in de directe omgeving (door de ontwikkeling van de Harnaschpolder) van de supermarkt sterk toenemen. Om zowel de huidige als toekomstige klanten goed te kunnen bedienen is het van belang dat de winkel de ruimte krijgt om uit te breiden.
- De supermarkt maakt onderdeel uit van het wijkwinkelcentrum West. De gemeente wenst sterke buurtwinkelconcentraties voor haar stad te behouden en te versterken (eventueel met opwaardering en uitbreiding mogelijk maken). West is na het stadsdeelcentrum In de Hoven het grootste ondersteunende centrum. Daarbij functioneert het goed en kent het geen leegstand²⁰. Door de centrale ligging binnen het verzorgingsgebied heeft het winkelcentrum West een belangrijke functie voor de omliggende buurten. Het is van belang de kracht van winkelcentrum West te bestendigen om ook de structuur binnen Delft sterk te houden, ook met het oog op de in Rijswijk Buiten geprojecteerde supermarktontwikkeling. Supermarkten zijn belangrijke trekkers voor winkelcentra omdat zij constant klanten trekken. Om PLUS een belangrijke trekker te houden is het van belang deze aantrekkelijk te houden voor de klanten. Daarbij komt dat niet alleen de supermarkt wordt vergroot, maar ook de openbare ruimte rondom de winkel een impuls krijgt qua aantrekkelijkheid. Hier kan het gehele winkelcentrum van mee profiteren, waardoor de functie voor de inwoners in de directe omgeving wordt versterkt.
- De hele supermarktsector ontwikkelt zich sterk. Een belangrijke trend in deze ontwikkeling is de schaalvergroting van de winkels, waaronder ook supermarkten. Bestaande winkels maken een schaalsprong om mee te kunnen met deze schaalvergroting of verdwijnen langzaam. 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. Voor de PLUS op de Van Foreestweg is het van belang deze schaalsprong te maken om te blijven bestaan voor de klanten in Voordijkshoorn en de omgeving. Met het nieuwe oppervlak is de maatvoering van PLUS weer op orde, en ook qua bereikbaarheid, parkeren en bevoorrading conform de eisen die consumenten en bewoners aan supermarkten stellen.

²⁰ Locatus juli 2016

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen uitbreiding van PLUS Van Foreestweg centraal. Per saldo is er sprake van een toevoeging van circa 425 m² wvo aan supermarktmeters. Er zal ook een toevoeging van 241 m² wvo aan overige detailhandel en of een andere functie zijn (niet zijnde supermarktmeters – gemengde bestemming). Wij concentreren ons op de effecten van de uitbreiding in supermarktmeters. Daarbij gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel op de (ruimtelijk-) economische effecten als op de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijke structuur van Delft er als geheel beter van? In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande winkel- en supermarktstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot is de uitbreiding in paragraaf 3.4 getoetst aan de ladder.

3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR GEMEENTE EN REGIO >>

De uitbreiding van PLUS Van Foreestweg in Delft zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de uitbreiding van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* De uitbreiding van de supermarkt brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De (additionele) omzetimpuls is hiervoor maatgevend. De uitbreiding van PLUS levert een directe werkgelegenheid op van 12 arbeidsplaatsen (in FTE)²¹ en ook nog 3 indirecte (bij toeleverende bedrijven) arbeidsplaatsen²². In totaal zijn dit 15 extra arbeidsplaatsen. In de nieuwe situatie biedt de supermarkt een werkgelegenheid van 46 banen (direct en indirect). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar

²¹ Uitgaande van een omzet per m² wvo van € 8.381 in de supermarktsector en een omzet per fte van € 289.000 (bron: detailhandel.info, 2016).

²² Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan Delft en omliggende kernen.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, de winkel heeft met de huidige maat een beperkte toekomst op de langere termijn. Door de uitbreiding van een supermarkt in een gebied, waar tevens sprake is van bevolkingsgroei, wordt er een moderne supermarkt op een perspectiefrijke locatie gerealiseerd.
- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van geheel Delft.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De uitbreiding van de supermarkt op de Van Foreestweg kan deze functie bewerkstelligen voor de inwoners van de wijk Voordijkshoorn en omliggende gebieden.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het gaat met name ten koste van de zittende supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.

- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het om een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding (of verplaatsing) is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In het geval van PLUS gaat het om een beperkte uitbreiding van 425 m² wvo, waardoor de impact op het reeds gevestigde supermarktaanbod beperkter is dan bij nieuwvestiging.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten voelbaar kunnen zijn in het noordwestelijk deel van Delft, Den Hoorn en het zuidelijke deel van Rijswijk (ten zuiden van de A4).
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM EN OMZETHERKOMST SUPERMARKT >>

De uitbreiding van PLUS Van Foreestweg behelst een uitbreiding van 425 m² wvo. Op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van ruim € 3,5 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van ruim € 68.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de totale omzetclaim van het nu in Delft gevestigde supermarktaanbod (€ 220 miljoen), gaat het om een additionele claim van 1,6%. Overigens moet dit opgevat worden als een rekenkundige omzetclaim. In de praktijk zal de omzetclaim naar alle waarschijnlijkheid bijna 50% lager liggen, vanwege de wet van de afnemende meeropbrengsten bij uitbreiding. Veiligheidshalve gaan we echter uit van de maximale (theoretische) omzetclaim, en dus ook van de maximale effecten.

Naar verwachting (mede op basis van de huidige functie van de supermarkt) zal PLUS aan de Van Foreestweg globaal de volgende klant- en omzetherkomst hebben:

- Circa 65% van de omzet zal afkomstig zijn van de bewoners van de wijk Voordijkshoorn.
- Circa 15% van de omzet zal afkomstig zijn van Den Hoorn en Rijswijk Zuid.
- De overige 20% van de omzet is afkomstig van de overige wijken van Delft, met name uit het Hof van Delft.

Minimaal 80% van de omzet zal met andere woorden afkomstig zijn uit het verzorgingsgebied, 20% van daarbuiten.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- Bij het berekenen van de omzetverdringing gaan we uit van realisering van het initiatief in het spreekwoordelijke nu. Dus met de huidige situatie ten aanzien van draagvlak en concurrentie.
- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van Delft (in dit geval dus $65 + 20 = 85\%$ van € 3,5 miljoen = € 3,0 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in Delft²³. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,5 miljoen²⁴. Geprojecteerd op het totale bestaande supermarktaanbod van 21.312 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 0,8%²⁵. In termen van omzet per week gaat het om een verdringingseffect van circa € 28.000 (excl. BTW).
- De overige 15% van de meeropbrengst komt van buiten de gemeente Delft. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 265.000 voor de supermarkten in Den Hoorn en Rijswijk Zuid²⁶. Op weekbasis gaat het om circa € 5.100. Deze omzet zal niet of nauwelijks omzetverlies voor de reeds gevestigde supermarkten in deze gebieden betekenen, maar voornamelijk afkomstig zijn van nieuwe inwoners van het gebied.
- Als gezegd is naar verwachting het werkelijke verdringingseffect fors kleiner. Met de grotere winkel van PLUS wordt straks niet evenredig meer omzet per vierkante meter uitbreiding gedraaid (er wordt een gemiddeld lagere vloerproductiviteit gerealiseerd). De verwachte extra omzetclaim van PLUS is op basis van die lagere vloerproductiviteit dan ook fors kleiner dan de voorgaande theoretisch maximale verdringing.
- Belangrijk is voorts te vermelden dat de effecten van de groei van het inwonerspotentieel niet zijn verdisconteerd in de omzeteffecten. Omdat deze in Delft naar verwachting substantieel is (zeker rondom projectlocatie), zal dit een belangrijk dempend effect hebben op de hierboven genoemde omzeteffecten.

Op basis van de te verwachte herkomst van de meeromzet schatten wij in dat in de praktijk de Albert Heijn-vestiging op de W.H. Van Leeuwenlaan het grootste omzetverlies zal lijden binnen de gemeente. Daarnaast zal ook de PLUS in Den Hoorn effecten ondervinden van de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg. Vooral gelet op de combinatie van afstand en de formule-overlap is dit waarschijnlijk.

²³ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en van marktverruiming.

²⁴ Berekening $0,5 * 3,0$ miljoen

²⁵ Berekening $€ 1,5 \text{ miljoen} / (21.312 \text{ m}^2 \text{ wvo} * 8.381 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten})$

²⁶ Berekening $0,5 * 530.000$

- De Albert Heijn W.H. van Leeuwenlaan presteert momenteel buitengewoon goed. Deze winkel heeft een belangrijke functie voor de wijk Hof van Delft, maar heeft ook een belangrijke bovenwijkse functie. Zelfs al zou deze supermarkt het volledige (theoretisch maximale) verdringingseffect voor zijn rekening nemen, dan nog is van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake.
- De PLUS in Den Hoorn heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Den Hoorn, maar er is ook onderlinge uitwisseling van klanten tussen de beide PLUS-vestigingen. Met name inwoners van het Den Hoornse deel van de Harnaschpolder zullen voor de PLUS Van Foreestweg kiezen.

Doordat de beide winkels momenteel goed presteren, verwachten wij niet dat één van de winkels in haar bestaan wordt bedreigd door de uitbreiding van PLUS Van Foreestweg. Ook voor het overige supermarktaanbod binnen of buiten het verzorgingsgebied zal het omzeteffect zo groot zijn dat als gevolg van de uitbreiding geen sprake is van het vervallen van toekomstperspectief.

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND >>

Uit de meest recente leegstandscijfers van Locatus (peildatum juli 2016) blijkt dat er in Delft 76 panden leegstaan, met een totale oppervlakte van 19.480 m² wvo. Leegstand kan ingedeeld worden naar drie typen: aanvangsleegstand (< 1 jaar), langdurige leegstand (1 – 3 jaar) en structurele leegstand (> 3 jaar). De leegstand in Delft betreft voor 15 panden aanvangsleegstand en 41 panden staan langdurig leeg. De overige 20 panden staan langer dan drie jaar leeg. De uitbreiding van PLUS betreft een uitbreiding van de huidige locatie. Er wordt niet direct een pand achtergelaten. Echter verplaatst de PLUS wel op de huidige locatie waardoor er 241 m² wvo leeg komt te staan. Deze 241 m² wvo heeft een gemengde bestemming, waardoor deze niet per definitie winkelleegstand hoeft te zijn.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzeterderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzeterderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzeterdaling ondernemers niet direct in de gevarezone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 0,8% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal 610 m² wvo in Delft²⁷. Omdat de uitbreiding plaats vindt op de huidige locatie, er in de huidige situatie geen sprake is van leegstand en het geen nieuwvestiging betreft, wordt dat effect voor het grootste deel teniet gedaan. Immers, de omzetverdringing is het grootst bij een nieuwe vestiging. De kans op uitval is gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen (zie ook bijlage 4).

Uitgaande van een beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt in de wijk Voordijkshoorn zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwricting' geen sprake zijn. Inwoners uit Delft behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving.

3.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'), provincie (provinciale verordening) en gemeente (detailhandelsvisie).

TOETS AAN DE LADDER >>

Trede 1: Is er een actuele behoefte aan de uitbreiding van PLUS op de Van foreestweg in Delft?

Een uitbreiding van de PLUS supermarkt op de Van Foreestweg in Delft kan goed gemotiveerd worden op grond van de actuele behoefte (zoals blijkt uit paragraaf 2.1 en 2.2). Zo is de huidige supermarktdkking in Delft laag in vergelijking met Nederland. Dit geldt tevens als de supermarktdichtheid wordt vergeleken met die van vijf benchmarksteden. Ook distributieplanologisch is er ruimte voor de uitbreiding. Zelfs indien alle plancapaciteit gerealiseerd gaat worden bestaat er een balans tussen vraag en aanbod, zowel op het niveau van de gemeente als op niveau

²⁷ Berekening $0,5 * 0,8\% * 152.341 = 609$

van het verzorgingsgebied. De uitbreiding van PLUS is in alle opzichten verantwoord te noemen.

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door transformatie of herstructurering hiervan?

De uitbreiding van de supermarkt zal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, binnen een door de gemeente aangewezen buurtwinkelconcentratie. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

Trede 3: indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van de behoefte.

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

De aanstaande aanpassingen aan de ladder van duurzame verstedelijking ('de nieuwe ladder'), waarbij onder andere de treden zullen verdwijnen, zullen niet tot andere conclusies leiden.

TOETS AAN PROVINCIAAL BELEID >>

De beoogde uitbreiding van de supermarkt in een door de provincie als overige aankoopplaats betiteld centrum (winkelcentrum West) voldoet aan de uitzonderingsgevallen. Immers, het gaat om dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur, het vergroot de leefbaarheid in Delft-West en het is in het onderzoek voldoende aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling geen negatief bovenlokaal effect heeft. Daarnaast is sprake van een sterke bevolkingsgroei (die zowel recent heeft plaats gevonden als nog aanstaande is), wat een rechtvaardiging biedt voor de hier voorliggende beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.

TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

Het gemeentelijk beleid, ofwel de detailhandelsvisie, ziet winkelcentrum West als een winkelcentrum met toekomstperspectief. Daarbij is een van de pijlers dat de buurtwinkelstructuur gekoesterd en opgeschaald dient te worden.

Binnen de ondersteunende centra zijn supermarkten de belangrijkste trekkers en dragers. Zo ook PLUS Van Foreestweg in winkelcentrum West. PLUS kan met het huidige metrage niet of in mindere mate deze functie vervullen. Om de supermarkt ook in de toekomst een drager van het winkelcentrum te laten zijn, en de buurtwinkelstructuur te koesteren, is opschaling van de supermarkt passend binnen het gemeentelijk beleid.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD DELFT (DEN HOORN, DEEL RIJSWIJK)

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	KASS A'S	WINKELGEBIED	OPMERKINGEN
1	PLUS	Van Foreestweg 2	878	5	West	Projectlocatie
2	Albert Heijn	W.H. Van Leeuwenlaan 1	1.672	9	Solitair	Gerelocceerd vanaf Laan van Altena
3	Coop Compact	Hof van Delftlaan 75	80	2	Hof van Delftlaan	
4	Spar	Krakeelpolderweg 27	298	5	Solitair	
5	PLUS	Leeuwenberg 1	819	6	Den Hoorn	
6	Ekoplaza	Vrouwjutteland 33	498	2	Centrum	
7	Jumbo	Bastiaansplein 135	2.100	10	Centrum	Voormalige C1000
8	Albert Heijn	Mercuriusweg 16	2.590	14	In de Hoven	Tijdelijke vestiging
9	Aldi	Papsouwselaan 1	1.040	4	In de Hoven	
10	Özalk Markt	Papsouwselaan 214	169	1	In de Hoven	
11	Dirk	Troelstralaan 85	1.034	7	In de Hoven	
12	Estafette	Papsouwselaan 7	603	3	In de Hoven	
13	Jumbo	Troelstralaan 9	1.718	8	In de Hoven	
14	Polat	Papsouwselaan 450	183	2	In de Hoven	
15	Lidl	Griegstraat 275	1.014	6	Verdiplein	
16	Jumbo	Vrijheidslaan 1	890	5	Buitenhof	
17	PLUS	Bikolaan 171	930	4	Bikolaan	
18	Jumbo	Dasstraat 9	880	4	Dashof	
19	Coop	Nassaulaan 23	621	4	Nassaulaan e.o.	
20	Attent	Ternatestraat 111	135	2	Ternatestraat	
21	PLUS	Elzenlaan 1	843	5	Elzenlaan	
22	Lidl	Multatuliweg 53	1.022	5	Solitair	
23	Albert Heijn	Brabantse Turfmarkt 33	627	5	Centrum	

24	Albert Heijn	Choorstraat 35	768	7	Centrum	Voormalige C1000
25	Lidl	Dokter. H.J. van Mooklaan 133	700	4	<i>Rijswijk</i>	
26	Ekoplaza	Bogaardplein 5	410	2	<i>Rijswijk</i>	
27	Albert Heijn XL	Bogaardplein 22	3.400	16	<i>Rijswijk</i>	
28	Hoogvliet	Pr. Johan Friso Promenade 5	2.500	14	<i>Rijswijk</i>	
29	Plus	Pr. Irenelaan 330	1.180	8	<i>Rijswijk</i>	

TABEL 10 SUPERMARKTAANBOD GEMEENTE DELFT (EN NABIJE OMGEVING PLUS VAN FOREESTWEG)

Bron: Locatus Verkooppuntverkenner (Den Hoorn supermarktgids juli 2016), eigen waarneming

BIJLAGE 2 LEEGSTAND NADER VERKLAARD

Leegstand nader verklaard

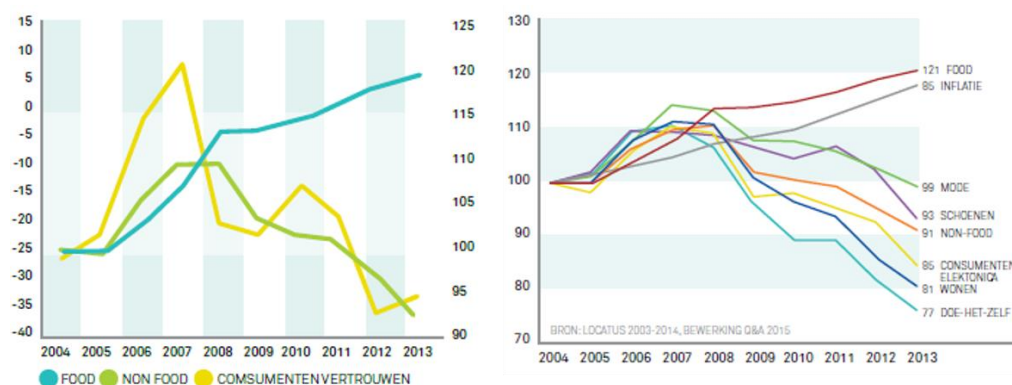
Alle data in dit rapport die betrekking hebben op de omvang van een winkelgebied (aantal winkels en andere voorzieningen, aantal winkelmeters en leegstand) zijn afkomstig uit de Locatus Verkooppunt Verkenner. Locatus inventariseert ieder jaar de volledige winkelvoorraad van Nederland. Bij die inventarisatie wordt voor iedere winkel en elk leegstaand pand met een publieksfunctie (dus geen kantoor of bedrijf) de omvang van het pand gemeten. Voor andere voorzieningen, zoals diensten, vrije tijd, ambachten en cultuur, wordt dat niet gedaan.

Zodoende beschikken we voor ieder winkelgebied in Delft over twee metrages: het aantal winkelmeters en het aantal leegstaande meters. In deze rapportage is de leegstand uitgedrukt in een relatief getal (percentage van het totaal) of in een absoluut getal (aantal panden en winkelvloeroppervlakte). In de praktijk weten we dat niet alle leegstand als winkelleegstand kan worden gezien. Om die reden wordt een **correctiefactor op m² wvo** gehanteerd: 2/3e van de totale leegstandmeters beschouwt Locatus als winkelleegstand. De andere 1/3e betreft een leeggekomen verkooppunt in de diensten- ambachten- of vrijetijdssector. Ook voor het aantal **panden** bestaat er een correctiefactor: De helft van het totaal aantal leegstaande panden betreft een leegstaand winkelpand.

BIJLAGE 3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL (ALGEMEEN)

De detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die echter van een dusdanige aard en omvang dat we gerust kunnen spreken van een retailrevolutie, met ingrijpende veranderingen voor de manier waarop consumenten boodschappen doen en winkelen. En ook met ingrijpende veranderingen voor de (ruimtelijke) organisatie van de sector zelf.

Allereerst heeft sinds het eind van het vorige decennium de **economische crisis** zich in alle hevigheid geopenbaard. De detailhandel, vooral die in non-food, verkeert in zwaar weer: de omzet in non-food ligt 17,5% onder het niveau van 2008. Over de periode 2004-2013 zijn de omzetten in de non-food sinds 2008 flink is afgenomen. De omzet in de food-sector heeft zich min of meer gelijk ontwikkeld met de inflatie.



FIGUUR 11 OMZET IN BRANCHES RETAIL 2004-2013
Bron: Retailagenda 2020, maart 2015

In dezelfde periode is het winkelvloeroppervlakte in bijna alle detailhandelsbranches gestegen. In de modische branche nam het winkelvloeroppervlak zelfs met 22% toe. Dalende omzetten in combinatie met een stijging in het winkelvloeroppervlak leidt tot een sterke afname van de vloerproductiviteit in de retail (de omzet per m²) en daarmee tot (een dreiging van) oplopende winkelleegstand.

Na enkele zeer moeilijke jaren gloort er voorzichtig hoop aan de horizon; het dalende consumentenvertrouwen lijkt een halt te zijn toegeroepen, en toont sinds 2014 de eerste tekenen van een voorzichtig herstel.

Er is echter meer aan de hand dan een lange periode van laagconjunctuur. Er is namelijk een revolutie in de detailhandelswereld gaande.

Internetwinkelen, enkele jaren geleden nog een betrekkelijk beperkt fenomeen, neemt inmiddels al meer dan 10% van de non-food bestedingen in. Experts verwachten een verdere groei naar 20 à 30%, deels door technologische ontwikkelingen, deels ook doordat een toenemende aantal consumenten is opgegroeid met internet, en dus ook zeer vertrouwd is met e-shopping. Anders dan in de non-food speelt internetwinkelen nog slechts een betrekkelijk geringe rol in de foodsector. Naast bezorgservice ah.nl experimenteren een aantal supermarktketens (waaronder Albert Heijn en Dekamarkt) ook met zogenaamde pick-up points, stand-alone of als onderdeel van een reguliere supermarkt. Het omzetteel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen.

Daarnaast staat Nederland aan de vooravond van een **demografische aardverschuiving**. Er is gelijktijdig sprake van verdunning (daling gemiddelde huishoudgrootte), verkleuring, vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. De vrije bestedingsruimte van al deze bevolkingsgroepen is lager dan die van een traditioneel huishouden. De huidige generatie 65-plussers besteedt beduidend minder in de winkels dan de mensen jonger dan 65 jaar. Schattingen lopen uiteen van 20 tot 40%. Voor zover ze meer vrij te besteden hebben, is het niet vanzelfsprekend dat senioren meer uitgeven aan detailhandel. Ze hebben namelijk minder koopdrang – hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig elk jaar te vernieuwen – en hebben meer keuzevrijheid en tijd. Ze zijn de ultiem kritische consumenten. De demografische veranderingen treffen overigens ook de sector zelf. Door de vergrijzing van het ondernemersbestand gaat een groot aantal zelfstandige winkeliers de komende jaren met pensioen. Door het ongunstige toekomstperspectief in de sector zijn de overnamekansen vaak gering.

Door het ingrijpende en structurele karakter van de veranderingen is ook de vestigingsstrategie van winkelketens, zeker in de non-food, aan het veranderen. Jarenlang lag de nadruk bij veel ketens op expansie, en openden zij talrijke winkels, ook in de kleinere winkelgebieden. Omdat de functie van de fysieke winkel onder invloed van de technologische veranderingen aan het veranderen is, is aan die expansie een einde gekomen. **Veel ketens maken een pas op de plaats** en investeren primair in een beperkter aantal vestigingen, in vooral de grotere winkelgebieden.

Het samenspel van de genoemde ingrijpende veranderingen leidt tot een **structureel lagere behoefte aan fysieke winkels**. In de door het ministerie van Economische Zaken opgestelde Retailagenda (maart 2015) wordt gemeenten en andere stakeholders verzocht landelijk voor te sorteren op een reductie van het aantal winkelmeters met 30%. Ook leidt de nieuwe tijd tot veranderingen in de aard van de winkels.

Nieuwe concepten als afhaalpunten en pick-up points, al dan niet geïntegreerd in bestaande winkels of winkelgebieden, komen op. Of de nieuwe realiteit leidt tot grotere of juist kleinere winkels, daarover zijn de meningen verdeeld. Feit is wel dat de traditionele winkels van karakter veranderen: van plaatsen waar het tonen en de transactie van goederen centraal stond naar plaatsen van beleving en 'experience'.

De structurele veranderingen hebben gevolgen voor alle typen winkelgebieden, van de buurtcentra tot de grootste binnensteden, en van de grootschalige concentraties (woonboulevards) tot de stadsdeelcentra. Toch is het ene centrum kwetsbaarder voor de veranderingen dan het andere. Criteria die van invloed zijn op de mate van kwetsbaarheid zijn uiteenlopend van aard:

- *Demografisch*: winkelgebieden in stedelijke gebieden in de Randstad, waar sprake is van bevolkingsgroei en (relatieve) verjonging, en dus groei aan draagvlak voor winkelvoorzieningen, zijn minder kwetsbaar dan winkelgebieden in de krimpregio's van Nederland. Delft behoort door zijn ligging onmiskenbaar tot de eerste categorie.
- *Branchesamenstelling*: winkelgebieden die een groot aandeel internetgevoelige branches kennen (mode, bruin- en witgoed, sport en spel) zijn gevoeliger dan winkelgebieden die vooral gedragen worden door supermarkten en andere dagelijkse winkels.
- *Omvang en functie*: grote, aantrekkelijke recreatieve winkelgebieden (vaak binnensteden) met een groot verzorgingsgebied en met een grote keuze en variatie aan aanbod (ook buiten de detailhandel) bieden sfeer en beleving, vaak meer dan de middelgrote centra, die zich noch functioneel, noch in termen van beleving kunnen onderscheiden, niet ten opzichte van het internet en niet ten opzichte van de grote binnensteden. Het centrum van Delft is als middelgroot centrum kwetsbaar, maar biedt als historische, waardevolle en karakteristieke binnenstad zeker sfeer en beleving.

BIJLAGE 4 LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJKING

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de SER-ladder voor bedrijventerreinen) deed zijn intrede in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is via artikel 3.1.6 lid 2 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een zorgvuldige ruimtelijke ordening, in termen van optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Via de motie De Rouwe is ook detailhandel als stedelijke functie aan deze ladder toegevoegd.

De ladder kent het volgende afwegingskader:

1. Is er een actuele behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de behoefte te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie buiten bestaand stedelijk gebied gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

N.B.: Op 1 juli 2014 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Het betreft een aanvulling op artikel 3.1.6, waarin de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Met de wijziging wordt beoogd te voorkomen dat toepassing van de ladder in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn. De wijziging houdt in dat een onderzoek naar de actuele behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de praktijk speelt dit vooral bij detailhandelsontwikkelingen.

Als bijvoorbeeld uit onderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe detailhandel op een bepaalde plek, is dat op zich geen reden om geen medewerking te verlenen aan die ontwikkeling. Indien als gevolg van die ontwikkeling onaanvaardbare leegstand ontstaat of het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, zijn dat wel ruimtelijk relevant argumenten om geen medewerking te verlenen.

De toelichting op de verordening is op dit punt aangevuld.

JURISPRUDENTIE

Van belang zijn:

- Een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord (zaaknr. 201200385/1/T1/R2) in december 2012 en daarop volgende uitspraken. Aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet tot overcapaciteit, en daarmee tot een onaanvaardbare toename van de leegstand zal leiden, met negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.
- Het aspect van duurzame ontwrichting (onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Het gaat bij duurzame ontwrichting dus niet om de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied of om mogelijke sluiting van specifieke bestaande detailhandelsvestigingen.