



**Distributieplanologisch onderzoek
supermarkt Puur Maassluis**

·dtnp·

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

ABB Ontwikkeling BV

Contactpersoon:

De heer T. Schregardus

Projectteam DTNP:

De heer R. Eijkelkamp

De heer K. Trommelen

Projectnummer:

2062.0519

Datum:

14 november 2019

Distributieplanologisch onderzoek supermarkt Puur Maassluis

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Puur Maassluis	1
1.3	Aanbodstructuur Maassluis	1
1.4	Het Stadshart	2
1.5	Beleid	2
2	Trends en ontwikkelingen	4
3	Behoefte en effecten	6
3.1	Functie Stadshart	6
3.2	Kwalitatieve behoefte	6
3.3	Effecten op bestaand aanbod	7
4	Tot slot	8
Bijlage	Distributief effect supermarkttuitbreiding	9

1 Context

1.1 Inleiding

ABB Ontwikkeling gaat starten met de ontwikkeling van het plan "Puur Maassluis" op de Vlietlocatie aan de rand van de historische binnenstad van Maassluis (Stadshart Maassluis). Naast woningen is in het plan circa 1.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo) opgenomen voor een supermarkt en 280 m² bvo voor overig commercieel programma (2 units). De ontwikkeling van de detailhandel in dit plan is geïnspireerd op de "Detailhandelsstructuurvisie Maassluis 2012" die in 2012 is vastgesteld door de Raad.

In het kader van de benodigde bestemmingsplanwijziging heeft ABB Ontwikkeling aan DTNP gevraagd om voor de detailhandel een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit te voeren. In dit DPO maken we analyses van:

- kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan detailhandel op de Vlietlocatie;
- de effecten van het detailhandelsinitiatief op de aanbodstructuur;
- de wijze waarop het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Puur Maassluis

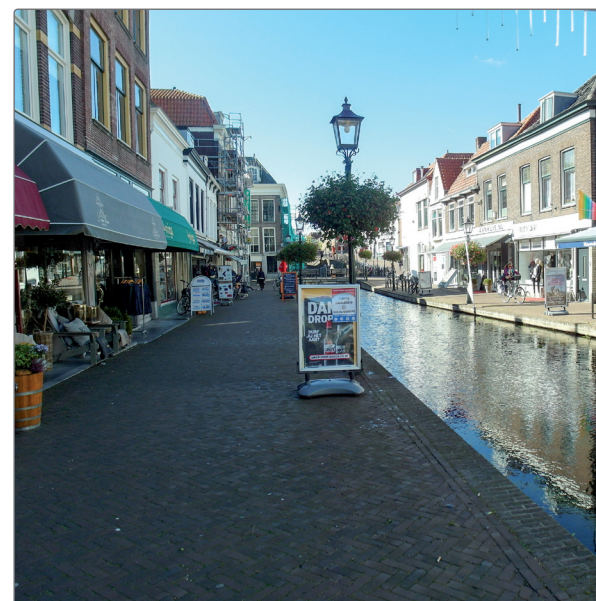
Het woon- en winkelcomplex Puur Maassluis wordt ontwikkeld in het historische centrum van Maassluis op de locatie van het voormalige zorgcentrum De Vliet en het parkeerterrein aan de Anne de Vriesstraat. Het plangebied wordt begrensd door Zuidvliet, P.C. Hooftlaan, Arthur van Schendelstraat, Boogertstraat, Sluispolsderkade en Anne de Vriesstraat. Het plan bestaat uit ruim 60 grondgebonden woningen en appartementen, een supermarkt, een of enkele units voor commerciële doeleinden en de aanleg van private en openbare parkeerplaatsen. De geplande omvang van het commerciële programma bedraagt 1.940 m² bruto vloeroppervlak. Hiervan neemt de supermarkt circa 1.800 m² bvo voor haar rekening.

1.3 Aanbodstructuur Maassluis

Het detailhandelsbeleid van Maassluis is opgenomen in de Detailhandelsvisie Maassluis 2012 (tot 2020). De gewenste hoofdwinkelstructuur bestaat uit het (inmiddels uitgebreide en gerenoveerde) planmatig ontwikkelde hoofdwinkelcentrum Koningshoek, het Stadshart in het historische centrum, twee buurtcentra (Het Palet en Steendijkpolder) en twee PDV-locaties (Elektraweg en Elysium).



Puur Maassluis: herontwikkeling van de Vlietlocatie



Vlietlocatie grenst direct aan kernwinkelgebied

1.4 Het Stadshart

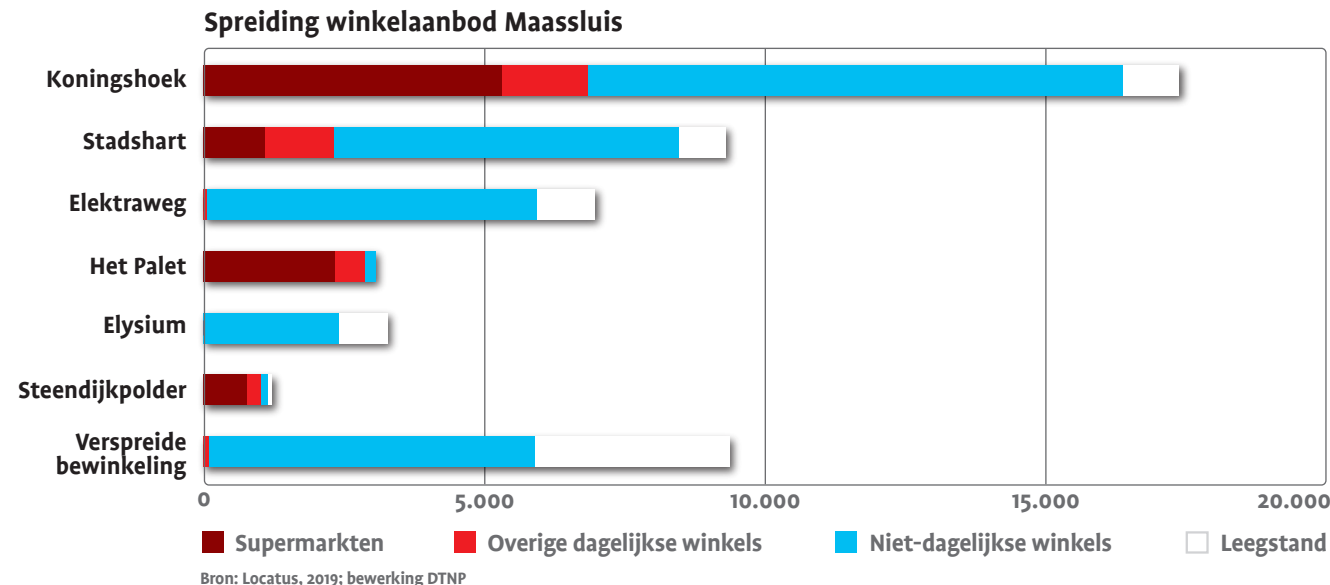
Historisch centrum

Het Stadshart is het historische centrum van Maassluis (32.500 inwoners). Kenmerkend zijn de twee vlieten met ophaalbruggetjes en fraaie pandjes. Het historische centrum heeft een mix aan functies, waaronder detailhandel, horeca en enkele culturele functies. In combinatie met de historische uitstraling heeft het centrum een grote verblijfskwaliteit voor inwoners van Maassluis en voor dagtoeristen. Hierdoor heeft het Stadshart naast een op boodschappen gerichte wijkfunctie ook een toeristische functie voor de inwoners van Maassluis en omgeving.

Winkelaanbod

Het winkelaanbod in het Stadshart bestaat uit circa 70 winkels met samen circa 8.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Daarmee is het aanzienlijk kleiner dan het planmatig ontwikkelde Winkelcentrum Koningshoek (± 16.400 m² wvo).

Het winkelaanbod in het Stadshart bestaat zowel uit dagelijks- als niet-dagelijks aanbod. Het dagelijks aanbod (circa 2.350 m² wvo) bestaat uit een kleine supermarkt (800 m² wvo), een aantal versspecialzaken (brood/banket, vlees/vleeswaren, vis, traiteur, slijterij) en een



drogist. De supermarkt (Jumbo) ligt aan de Lange Boonestraat, op enige afstand van de winkels aan de Noord- en Zuidvliet. Door de beperkte omvang en suboptimale ligging functioneert de supermarkt maar beperkt als trekker in het centrum.

Het niet-dagelijkse aanbod (circa 6.150 m² wvo) is gevarieerd. Er zijn zowel winkels voor frequent benodigde artikelen (bloemen, boeken/tijdschriften, huishoudelijke artikelen), als (gespecialiseerde) modewinkels, elektronica en wonen/interieur.

1.5 Beleid

Gemeentelijk detailhandelsbeleid

In 2012 heeft de Raad de 'Detailhandelsvisie Maassluis 2012' vastgesteld. Hiermee heeft de Raad gekozen voor versterking van de wijk-gerichte boodschappenfunctie van het Stadshart door toevoeging van een volwaardige service supermarkt. Gestreefd wordt om de supermarkt in te passen op een centrale locatie (compact winkelgebied) zodat er meer passanten in de binnenstad komen waar ondernemers vervolgens van kunnen profiteren. De Vliet-locatie wordt als geschikte locatie benoemd.

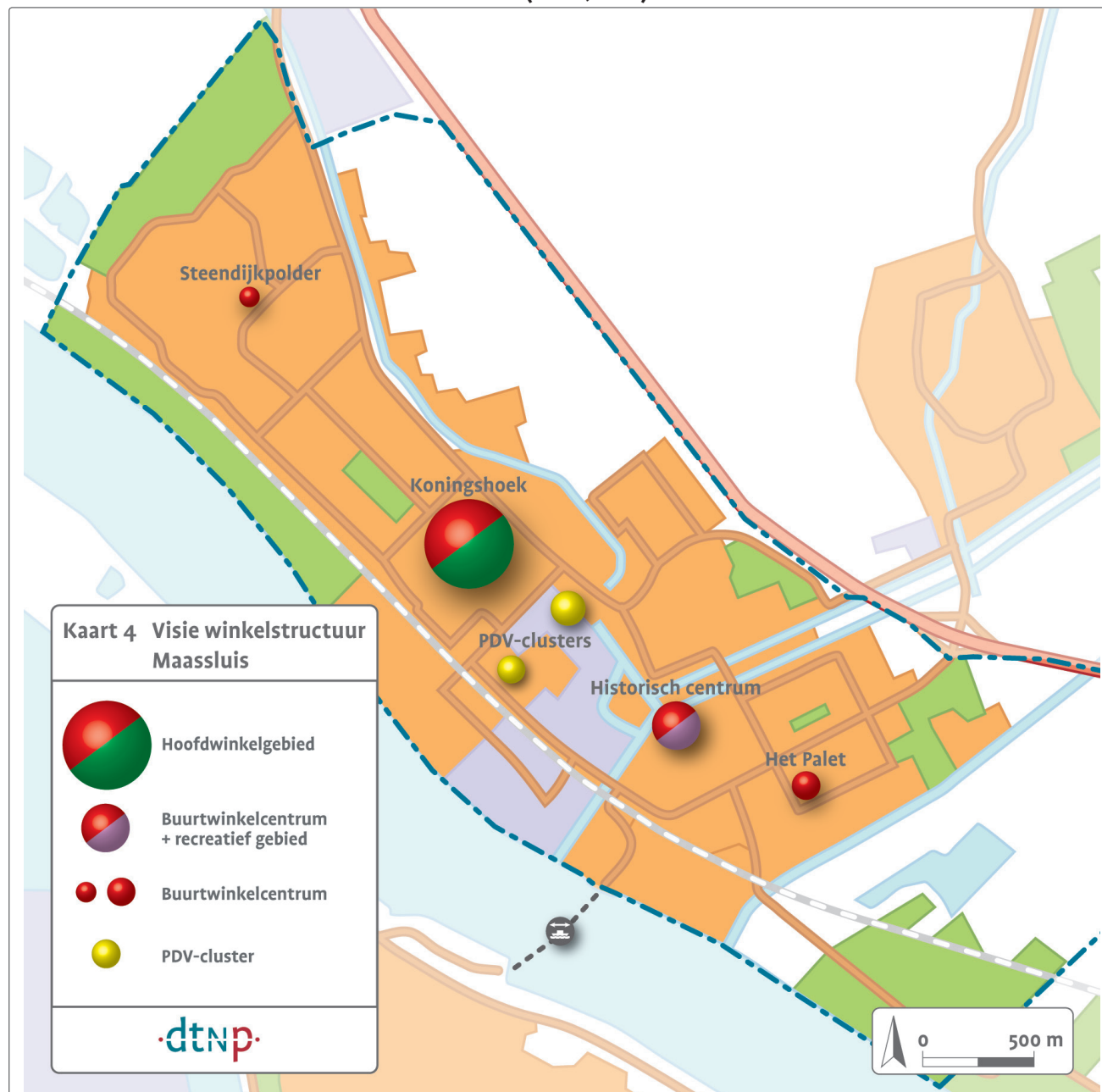
Regionaal detailhandelsbeleid

In 2016 heeft de MRDH-regio de Agenda Detailhandel 2016-2021 vastgesteld. Plannen met een omvang groter dan 2.000 m² bvo in bestaande winkelconcentraties worden getoetst en afgestemd binnen de regio. Verder wordt er naar gestreefd om de bestaande winkelstructuur te behouden. Optimalisering of uitbreiding van een winkelgebied mag er niet toe leiden dat de verzorgingsfunctie binnen de winkelstructuur wijzigt. Het toevoegen van een trekker (supermarkt) voor het Stadshart is opgenomen in de planvoorraad.

Provinciaal detailhandelsbeleid

In 2017 is de Discussienota Detailhandel Zuid-Holland 2017 opgesteld. Belangrijkste doel is een vitale winkelstructuur door onder andere de reductie van planvoorraad en concentratie van winkelaanbod. Het Stadshart wordt geclassificeerd als een 'overig centrum' met een lokale verzorgingsfunctie. Beperkte groei van het winkelaanbod is mogelijk indien sprake is van een tekort, met name in de dagelijkse sector. Tevens is beperkte groei mogelijk bij verplaatsing of sanering van verspreid (minder centraal) gelegen aanbod.

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Maassluis (DTNP, 2012)



2 Trends en ontwikkelingen

Minder winkels, herinvulling leegstand

Het afgelopen decennium is de winkelmarkt structureel gewijzigd van een groei- naar een krimpmarkt. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de opkomst van het internet, waardoor het functioneren van fysieke winkels in toenemende mate onder druk is komen te staan. Sinds 2012 zijn er al meer dan 50 landelijke formules failliet gegaan met (meer) leegstand als gevolg. De afgelopen jaren kregen leegstaande winkelpanden steeds vaker een nieuwe invulling (zoals horeca of wonen). Sinds kort lijkt deze ontwikkeling weer enigszins te stagneren (verzadiging markt) en neemt de leegstand weer toe.

Marktaandeel internet neemt verder toe

Rekening houdend met een verdere groei van het marktaandeel internet is het de verwachting dat het fysieke winkelaanbod, met name in de niet-dagelijkse sector, verder zal afnemen. Het marktaandeel internet in de dagelijkse sector is tot op heden nog redelijk beperkt ($\pm 3\%$). De laatste twee jaar is dit aandeel echter verdubbeld en in 2025 kan niet worden uitgesloten dat

een marktaandeel van 7,5%, en mogelijk zelfs meer, wordt bereikt (o.a. maaltijdboxen en online supermarktdiensten).

Veranderend ruimtelijk aankoopgedrag

De toename van internetbestellingen leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Voor niet-dagelijkse aankopen worden centra met een beperkt aanbod steeds vaker overgeslagen. Bij de keuze tussen winkelgebieden hechten bezoekers steeds meer aan aspecten als sfeer en beleving. In combinatie met een aantrekkelijk winkelaanbod bepalen historische uitstraling en verblijfsklimaat (horeca) in toenemende mate de aantrekkingskracht van een centrumgebied. Daarentegen worden dagelijkse boodschappen vanwege de grote frequentie nog steeds bij voorkeur in de nabijheid gedaan. Voor kleinere centra biedt behoud/versterking van de boodschappenfunctie een belangrijke kans voor de toekomst.

Ontwikkeling supermarkten

Binnen het boodschappenaanbod zijn supermarkten de belangrijkste trekkers. Ze zijn in hoge mate bepalend voor het functioneren van kleine tot middelgrote centra. Supermarkten worden gemiddeld steeds groter. De groei vindt met name plaats bij supermarkten met een omvang tussen 1.200 en 1.600 m² vwo. Met



Het doen van online boodschappen neemt sterk toe



Moderne supermarkt: ruime opzet, groot assortiment

deze omvang kan een assortiment geboden worden dat goed aansluit bij de wensen van de hedendaagse consument. Het aantal supermarkten tussen 500 en 1.000 m² is de afgelopen jaren afgenomen.

Combinatiebezoek supermarkten

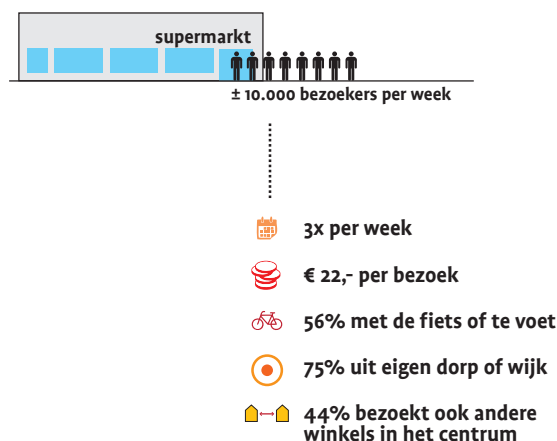
Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrumgebieden. Een gemiddelde service supermarkt van circa 1.200 m² vvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers, waar andere nabij gelegen winkels van kunnen

profiteren. Onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol.

Uit onderzoek van DTNP (zie onderstaande figuur) onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel van de supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meerdere andere winkels en/of voorzieningen in het centrum.

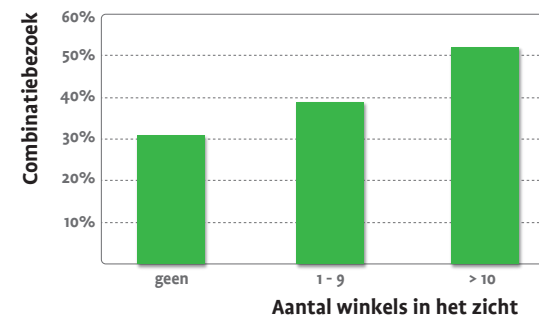
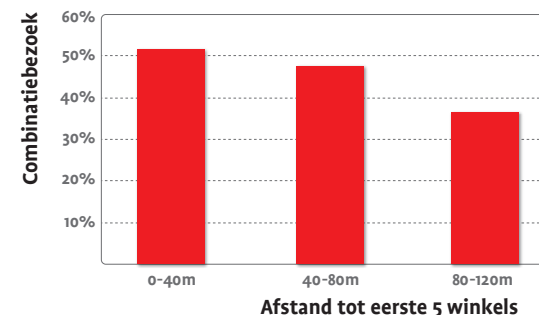
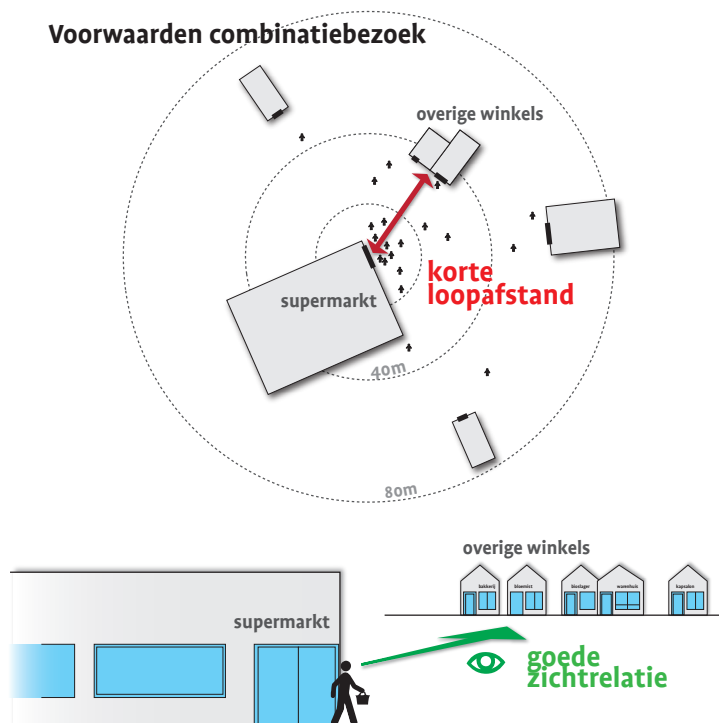
Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate winkels of andere voorzieningen dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Na een onderlinge afstand van 80 meter neemt het combinatiebezoek af, maar met 35% is het dan nog altijd aanzienlijk. Daarnaast blijkt combinatiebezoek toe te nemen als winkels of andere voorzieningen duidelijk zichtbaar zijn vanaf de supermarktllocatie. Hoe beter de oriëntatie vanaf de supermarktllocatie op de andere voorzieningen, des te hoger het aandeel supermarktbezoekers dat ook een of meerdere andere voorzieningen bezoekt.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



3 Behoefte en effecten

3.1 Functie Stadshart

Het gemeentelijk beleid is gericht op behoud van de winkelfunctie van het Stadshart in een compact gebied. Vooral wijkgericht winkel-aanbod en gespecialiseerd overig aanbod (aanvullend op het standaard aanbod in Koningshoek) is kansrijk. Voor dit aanbod is de aanwezigheid van een moderne supermarkt in het Stadshart van groot belang. Hierdoor hebben bewoners van het centrum en directe omgeving goede dagelijkse voorzieningen in hun woonomgeving.

Het economisch functioneren van de winkels in het Stadshart staat echter onder druk. Het Randstad Koopstromenonderzoek 2018 (KSO 2018) laat zien dat de omzet en vloer-productiviteit in het Stadshart sinds 2016 is afgenomen en onder gemiddeld is. Circa 10 panden staan leeg met een gezamenlijk oppervlak van ruim 800 m² wvo (Locatus, 2019).

3.2 Kwalitatieve behoefte

Grotere supermarkt noodzakelijk

In de huidige situatie ligt de Jumbo-supermarkt net buiten het historisch centrum (Lange Boonestraat). De huidige omvang van de supermarkt is met 800 m² wvo te klein om te voldoen aan de eisen van de huidige consumenten. De omvang van de geplande supermarkt voldoet met circa 1.400 m² wvo aan moderne eisen van consument en supermarkt-organisatie. ABB Ontwikkeling heeft met Jumbo overeenstemming bereikt over de verplaatsing van haar supermarkt naar de Vlietlocatie. De achterblijvende locatie is eigendom van Jumbo Vastgoed en zal niet ingevuld worden met een supermarkt. De netto uitbreiding bedraagt derhalve slechts 600 m² wvo.

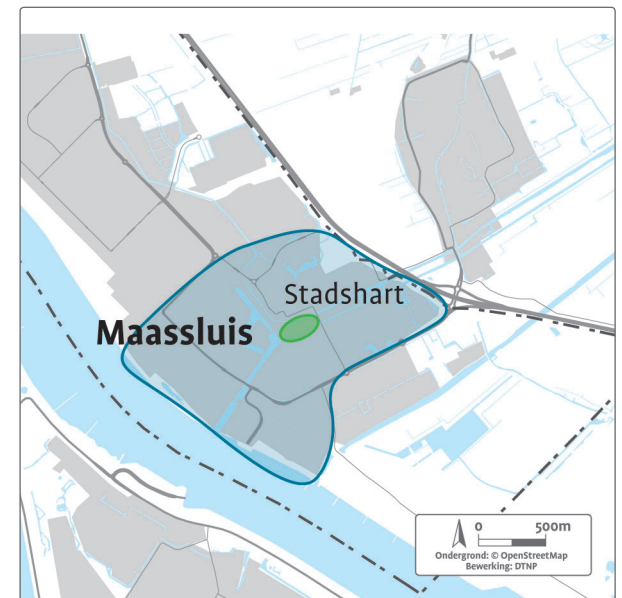
De supermarkt zal met deze omvang ook in de toekomst voornamelijk een functie vervullen voor de bewoners van de binnenstad en de buurten daar omheen. In dit gebied wonen momenteel circa 9.900 inwoners (CBS, 2019). Door de realisatie van ruim 60 woningen blijft het inwonertal stabiel (ruim 10.000 inwoners).

Versterken ruimtelijke relatie supermarkt

Voor de bevordering van het combinatiebezoek tussen de supermarkt en overige winkels is



Specialistisch aanbod gebaat bij sterke trekker



Verzorgingsgebied Stadshart

nabijheid en zichtbaarheid van groot belang (zie kader p. 5). De huidige Jumbo-supermarkt aan de Lange Boonestraat ligt in ruimtelijk-functionele zin buiten het historische centrum. De functionele relatie met het winkelaanbod in het Stadshart is daardoor zeer beperkt.

Door de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt van de Lange Boonestraat naar de Vlietlocatie zal de supermarkt veel meer als trekker kunnen gaan functioneren voor de winkels (en horeca) in het Stadshart:

- een supermarkt met een hedendaagse omvang op de Vlietlocatie versterkt het boodschappenaanbod in het kernwinkelgebied aanzienlijk. Dit draag bij aan de vitaliteit van het gebied en het economisch functioneren van andere winkels (meer loop in het centrum). Dit vergroot de kans op behoud van een divers (specialistisch) dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod.
- De Vlietlocatie takt direct aan bij de Zuidvliet, die onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied. Ook de relatie met de Nieuwstraat wordt verbeterd. De zichtrelatie tussen de Vlietlocatie en de Zuidvliet is goed (zicht op entree bij hoek Primera). Hierdoor is er sprake van synergie en is de kans op combinatiebezoek tussen super-

markt en andere winkels aanzienlijk groter dan in de huidige situatie.

3.3 Effecten op bestaand aanbod

Effecten op Stadshart

De komst van een trekker op een goede locatie in het Stadshart heeft positieve effecten op het toekomstig functioneren van het winkel- en overig aanbod in het Stadshart. Door de moderne maat van de supermarkt neemt de trekkracht vanuit het primaire verzorgingsgebied toe. In combinatie met de verbeterde ligging ten opzichte van de winkels in het Stadshart zullen dagelijks meer mensen het Stadshart bezoeken. Dit biedt in potentie ook extra omzetmogelijkheden voor winkels in de dagelijkse en in de niet-dagelijkse sector en in de horeca, waardoor de kwetsbaarheid van het gebied afneemt.

Effecten dagelijkse sector Maassluis

De verplaatsing en vergroting van de Jumbo-supermarkt zal ook enige effecten hebben op het functioneren van de overige supermarkten in Maassluis. Vanwege de beperkte uitbreiding (600 m² wvo) zullen deze effecten naar verwachting beperkt zijn.

Om inzicht te krijgen in de kwantitatieve effecten hebben we analyses gemaakt van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in 2025 met en zonder de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt (zie bijlage).

Op basis van bevolkingsprognoses heeft Maassluis in 2025 circa 33.300 inwoners. De bestedingen in de dagelijkse sector zullen naar verwachting echter iets afnemen als gevolg van het grotere marktaandeel van internet (groei van 3% in 2018 naar 7,5% in 2025 is denkbaar). Uitgaande van gelijkblijvend aanbod en gelijkblijvende koopkrachtbinding (92%) en -toevloeiing (20%) van KSO 2018 bedraagt de vloerproductiviteit € 7.000,- m²/jaar (zie bijlage).

Door vergroting van de Jumbo-supermarkt met 600 m² wvo kan de koopkrachtbinding licht toenemen van 92% naar 93%. Alle overige variabelen veranderen niet. De vloerproductiviteit bedraagt in deze situatie circa € 6.800,- m²/jaar.

Door de toevoeging van 600 m² wvo dagelijks aanbod neemt de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in Maassluis naar verwachting af met circa 3%. Deze beperkte afname zal niet leiden tot een verstoring van de gewenste aanbodstructuur in Maassluis.

4 Tot slot

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van detailhandel op de Vlietlocatie voldoet aan de richtlijnen van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

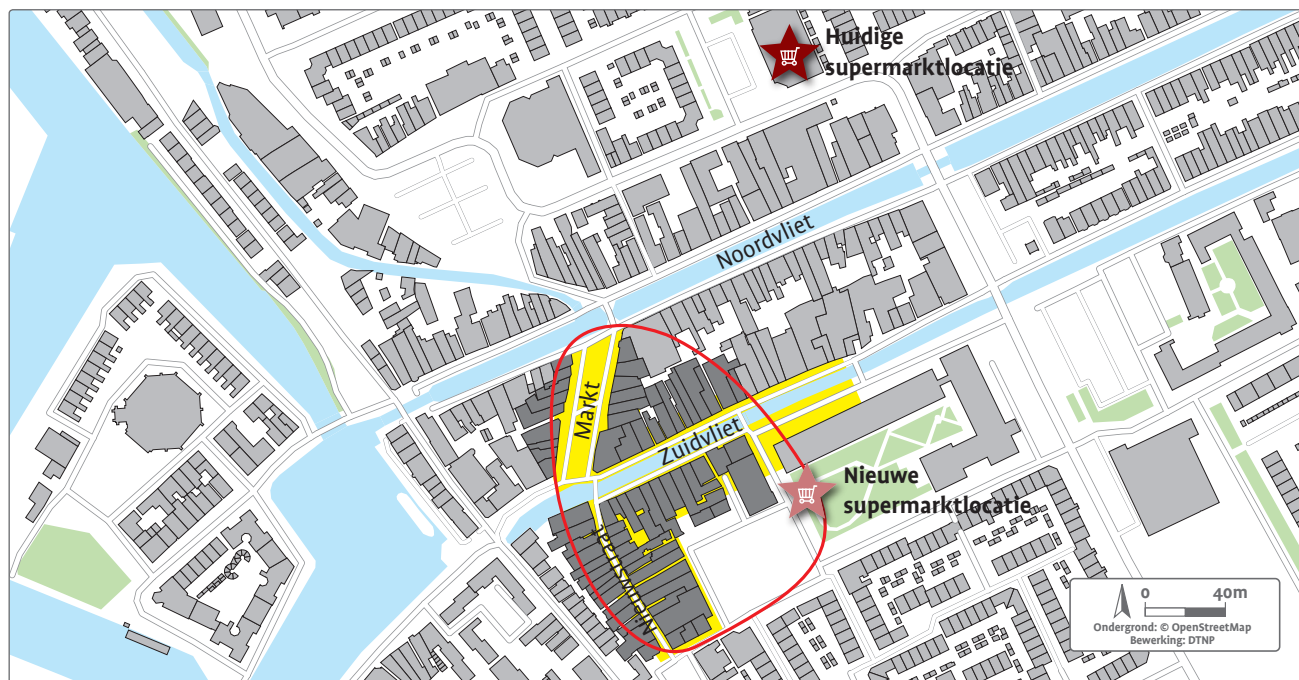
- De ontwikkeling van het detailhandelsprogramma op de Vlietlocatie voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De huidige Jumbo-supermarkt is met circa 800 m² wvo te klein om als volwaardige servicesupermarkt te kunnen functioneren in een verzorgingsgebied met circa 10.000 inwoners. De uitbreiding met 600 m² wvo voorziet in de behoefte om een kwaliteitssprong te kunnen maken.
- De Vlietlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Sterker nog, door de verplaatsing van de supermarkt naar de Vlietlocatie wordt het winkelaanbod van het Stadshart in een compacter gebied geconcentreerd.

Conclusies

- Met de ontwikkeling van Puur Maassluis krijgt het Stadshart een volwaardige servicesupermarkt op een centrale locatie.
- Door de komst van de supermarkt wordt de boodschappenfunctie versterkt.

- In combinatie met de trekkracht van de supermarkt zal het aantal passanten in het centrum naar verwachting toenemen, waar het overig dagelijkse aanbod en het niet-dagelijkse en horeca-aanbod van kunnen profiteren.
- Door de verplaatsing van de supermarkt wordt het Stadshart compacter en de routing verbeterd. Ook de toevoeging van 1 à 2 kleine andere commerciële units is hierop gericht.
- De supermarktllocatie aan de Lange Boonestraat wordt uit de markt genomen.
- De uitbreiding van het winkelaanbod gaat niet gepaard met een opschaling van de verzorgingspositie. Deze blijft voor de dagelijkse sector primair wijkgericht.
- De ontwikkeling van de Vlietlocatie heeft geen invloed op de detailhandelsstructuur in Maassluis en omgeving.
- De verplaatsing van de supermarkt past in het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid.

Ontwikkeling Vlietlocatie draagt bij aan realisatie compact winkelcircuit Stadshart



Bijlage Distributief effect supermarkuitbreiding

Indicatie effecten uitbreiding supermarkt op vloerproductiviteit dagelijks aanbod Maassluis (2025)

	Exclusief uitbreiding Jumbo	Inclusief uitbreiding Jumbo
Inwoners primair verzorgingsgebied	33.300	33.300
Omzet per inwoner (excl. BTW en excl. online)*	€ 2.408	€ 2.408
Koopkrachtbinding**	92%	93%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. BTW)	€ 73,8 mln	€ 74,6 mln
Koopkrachttoevloeiing** (als aandeel van totale omzet)	20%	20%
Omzet uit toevloeiing (absoluut) (excl. BTW)	€ 18,4 mln	€ 18,6 mln
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 92,2 mln	€ 93,2 mln
Toekomstig dagelijks aanbod (wvo, Maassluis)	± 13.200 m²	± 13.800 m²
Verwachte omzet/m²/jaar	€ 7.000	€ 6.800

* Omzetkengetallen 2017 (2018). INretail, Panteia, DTNP e a. (door DTNP gecorrigeerd op groei aandeel online verkoop naar 7,5% in 2025)

** Randstad KSO 2018 (I&O, DTNP)



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | **T** 024 - 379 20 83 | **E** info@dtnp.nl | **W** www.dtnp.nl

