

Distributieplanologische onderbouwing RijswijkBuiten

Opdrachtgever: gemeente Rijswijk

Rotterdam, 11 juli 2016



Distributieplanologische onderbouwing RijswijkBuiten

Opdrachtgever: gemeente Rijswijk

Wilbert Kroesen
Hugo ter Heegde

Rotterdam, 11 juli 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Management summary	1
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en opdracht	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving en beleidskaders	4
2.1 Stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten	4
2.2 Wijzigingen detailhandelsbestemming	5
2.3 Vigerende beleidskaders	5
2.3.1 Provinciaal beleid	5
2.3.2 Regionaal beleid	6
2.3.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Conclusies en bevindingen	7
3 Actuele regionale behoefte detailhandel	8
3.1 Functioneel-ruimtelijk programma winkelcentrum	8
3.2 Kwantitatieve behoefte	8
3.2.1 Bepaling verzorgingsgebied	8
3.2.2 Kenmerken verzorgingsgebied	10
3.2.3 Distributieplanologische uitbreidingscapaciteit	12
3.3 Kwalitatieve behoefte	13
3.4 Leegstandseffecten	14
3.5 Conclusies en bevindingen	14
4 Toetsing ladder duurzame verstedelijking	16
4.1 Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling?	16
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.1 Eerste trede: is er een actuele regionale marktbehoefte?	17
4.2.2 Tweede trede: situering in bestaand stedelijk gebied	18

Management summary

Aanleiding

In het verleden heeft regionale besluitvorming plaatsgevonden over detailhandel in het nieuwe woongebied RijswijkBuiten (voorheen: Rijswijk-Zuid). In de “Regionale structuurvisie detailhandel 2013-2020” heeft het voormalige Stadsgewest Haaglanden vastgelegd dat in RijswijkBuiten 1.900 m2 wvo aan detailhandel kan worden gerealiseerd. Dit is gelijk aan circa 2.400 m2 bvo.

De gemeente overweegt om deze twee buurtsteunpunten samen te voegen op één centraal in het nieuwe woongebied gelegen locatie. Dit winkelcentrum zal circa 2.400 m2 bvo beslaan en bestaat uit in ieder geval één supermarkt. Daarnaast wordt de ruimte geboden om binnen dit maximum een aanvullend programma in de vorm van bijvoorbeeld een slijter en drogisterij te realiseren. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is – gezien deze samenvoeging – geen sprake.

In het kader van de ruimtelijke ordening blijft het in het algemeen gewenst te kijken naar de huidige behoefte. Daarom heeft de gemeente Rijswijk aan Ecorys de opdracht gegeven om de eerdere distributieplanologische berekeningen te actualiseren en de effecten van de voorgenomen samenvoeging op de detailhandelsstructuur in de omgeving te beoordelen.

Actuele behoefte

Met de voorgenomen wijziging wordt (voor de provincie) winkelruimte in een nieuwe ‘overige aankoopplaats’ mogelijk gemaakt. Twee van de drie motiveringsgronden voor toename van winkelruimte op dit type aankoopplaats zijn van toepassing, namelijk toename van leefbaarheid (paragraaf 3.3) en een sterke bevolkingsgroei (paragraaf 3.2.2).

De groei van het aantal inwoners in de aankomende jaren maakt dat er in 2020 voldoende uitbreidingscapaciteit zal bestaan voor een winkelcentrum met zo’n 1.600 m2 bvo aan dagelijkse detailhandel. In 2025 is er voldoende uitbreidingscapaciteit ontstaan voor een winkelcentrum met circa 2.400 m2 dagelijkse detailhandel.

Het kan wenselijk zijn om het winkelcentrum eerder dan de periode 2020-2025 in het gewenste eindformaat van 2.400 m2 te realiseren, bijvoorbeeld met het oog op het bieden van een voldoende serviceniveau aan de bewoners van RijswijkBuiten. Er zal dan sprake zijn van ondernemingsrisico voor de exploitant van de supermarkt. Indien de exploiterende supermarkt-organisatie dit risico voor haar rekening wil nemen kan vroegtijdig begonnen worden met het opbouwen van goodwill bij de inwoners van RijswijkBuiten. Zoals voorheen, toen het bestemmingsplan Sion – ’t Haantje werd vastgesteld, ontstaat voldoende behoefte om de thans voorgenomen wijziging van het geldende bestemmingsplan te kunnen faciliteren.

Het beoogde winkelcentrum is onmisbaar voor het voorzien in de eerste levensbehoeften van de (toekomstige) bewoners van RijswijkBuiten. Voor het ontwikkelen van een duurzame, leefbare wijk die voor ieder geschikt is, blijft de realisatie van een winkelcentrum van belang. De leefbaarheid en het woongenot van een (nieuw) woongebied worden mede bepaald door de aanwezigheid en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. Zonder het winkelcentrum kunnen de leefbaarheid en het woongenot in RijswijkBuiten in het geding komen.

Leegstandseffecten

Het is goed om ook bij de beoordeling van een wijziging van een bestemmingsplan naar de effecten op leegstand van bestaande winkels te kijken.

Op dit moment zijn er in RijswijkBuiten geen leegstaande panden (met een detailhandelsfunctie). Het eventueel benutten van leegstaande panden is dan ook niet aan de orde.

Het is onaannemelijk is dat er in de directe omgeving van RijswijkBuiten, in het bijzonder in het noorden van de gemeente Delft, in de toekomst een zodanig hoge leegstand van bestaande detailhandel zal ontstaan dat een goede ruimtelijke ordening in het geding zou kunnen komen. Een groot deel van de supermarktbestedingen van de inwoners van de 368 oorspronkelijke woningen in RijswijkBuiten, van voordat de woningniewbouw begon, zal sinds jaar en dag worden uitgegeven bij de Plus en Albert Heijn in het noorden van Delft. De structurele omzettoevloeiing voor deze beide supermarkten ten gevolge van de lage binding van de inwoners van RijswijkBuiten aan hun eigen winkelcentrum (55-60%) zal het wegvallen van een deel van de historische omzettoevloeiing van de inwoners van deze 368 woningen ruimschoots compenseren.

Schrappen overige wijzigingsbevoegdheid

In het "Bestemmingsplan Sion – 't Haantje" werd het voor B&W mogelijk gemaakt om via een wijzigingsbevoegdheid het programma detailhandel en dienstverlening met maximaal 2.300 m² bvo verder te vergroten. Daarvoor moet dan wel de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland eerst positief adviseren. De gemeente wil echter afzien van deze mogelijkheid om het detailhandelsprogramma voor RijswijkBuiten verder te vergroten. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt bij de 2^{de} wijziging van het bestemmingsplan geschrapt. De beide voorgestelde wijzigingen hebben de bedoeling het mogelijk maken van de beoogde detailhandel op één nader aan te wijzen locatie in deelgebied 't Haantje. Het schrappen van deze wijzigingsbevoegdheid verkleint de kans verder dat er leegstand van detailhandel ten gevolge van deze ontwikkeling kan ontstaan in de omtrek.

Tweede en derde trede ladder duurzame verstedelijking

De tweede trede van de ladder buigt zich over de vraag, indien er sprake is van voldoende actuele regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In wezen gaat de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten over integrale stedelijke herontwikkeling, waarbij de gronden van hoofdzakelijk intensief agrarisch gebruik (kassen) worden benut voor de realisatie van een woongebied met voorzieningen en daarnaast openbaar groen en circa 5 ha bedrijventerrein.

De provincie heeft de planlocatie op kaart 20 'Laag van de stedelijke occupatie' van de provinciale structuurvisie "Visie ruimte en mobiliteit" (2014) aangeduid als 'steden en dorpen'. De totale ontwikkeling RijswijkBuiten valt daarmee binnen de bebouwingscontouren van het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van de transformatie van een kassengebied tot woongebied. De ontwikkeling valt zodoende binnen het stedelijk gebied.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opdracht

Bij de uitontwikkeling van de plannen voor het nieuwe stedelijke uitleggegebied RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid) wordt overwogen om de twee oorspronkelijk voorziene buurtsteunpunten te concentreren op één centraal gelegen locatie. Voor het deelgebied Sion staat het bestemmingsplan 900 m2 detailhandel toe en voor het deelgebied 't Haantje 1.500 m2.

De gemeente overweegt om deze twee buurtsteunpunten samen te voegen op één centraal in het nieuwe woongebied gelegen locatie. Dit winkelcentrum zal circa 2.400 m2 bvo beslaan en bestaat uit in ieder geval één supermarkt. Daarnaast wordt de ruimte geboden om binnen dit maximum een aanvullend programma in de vorm van bijvoorbeeld een slijter en drogisterij te realiseren. Deze drie branches worden tot de dagelijkse detailhandel gerekend.

De uitwerking van de crisis en de impact van internet retail hebben zo hun gevolgen gehad voor het aantal inwoners dat in RijswijkBuiten wordt verwacht over 5 en 10 jaar en eveneens op de besteding per inwoner in de detailhandel. De opmars van internetretail werkt ook in op de dagelijkse detailhandel. Deze ontwikkelingen maken het gewenst om de eerdere distributieplanologische berekeningen te actualiseren. Ook de wens om de twee buurtsteunpunten samen te voegen tot één winkelcentrum maakt het nodig om de effecten van deze centralisatie voor de omliggende detailhandelsstructuur van Rijswijk en Delft-Noord te beoordelen.

De gemeente Rijswijk heeft daarom aan Ecorys de opdracht gegeven voor deze beschouwing.

In dit onderzoek wordt de methodiek van distributieplanologisch onderzoek (DPO) gevolgd. De vraag naar en het aanbod in de dagelijkse detailhandel in het verzorgingsgebied van RijswijkBuiten worden met elkaar geconfronteerd. In dit rapport is rekening gehouden met de eisen die de Raad van State stelt aan dergelijke onderbouwingen.

1.2 Leeswijzer

In [hoofdstuk 2](#) wordt het voornemen om een centraal gesitueerd winkelcentrum te realiseren geplaatst tegen de context van de realisatie van het stedelijk uitleggegebied RijswijkBuiten en de context van de beleidskaders voor detailhandelsbeleid van de gemeente en de provincie.

In [hoofdstuk 3](#) wordt nagegaan of de actuele regionale behoefte aan nieuw detailhandelsaanbod volstaat om het voorziene winkelcentrum van RijswijkBuiten te faciliteren. Onderzocht wordt of het nieuwe winkelcentrum leegstandsrisico oproept.

In [hoofdstuk 4](#) wordt getoetst of het nieuwe winkelcentrum voldoet aan de in het kader van goede ruimtelijke ordening te stellen eisen.

In de [management summary](#) worden onze bevindingen samengevat.

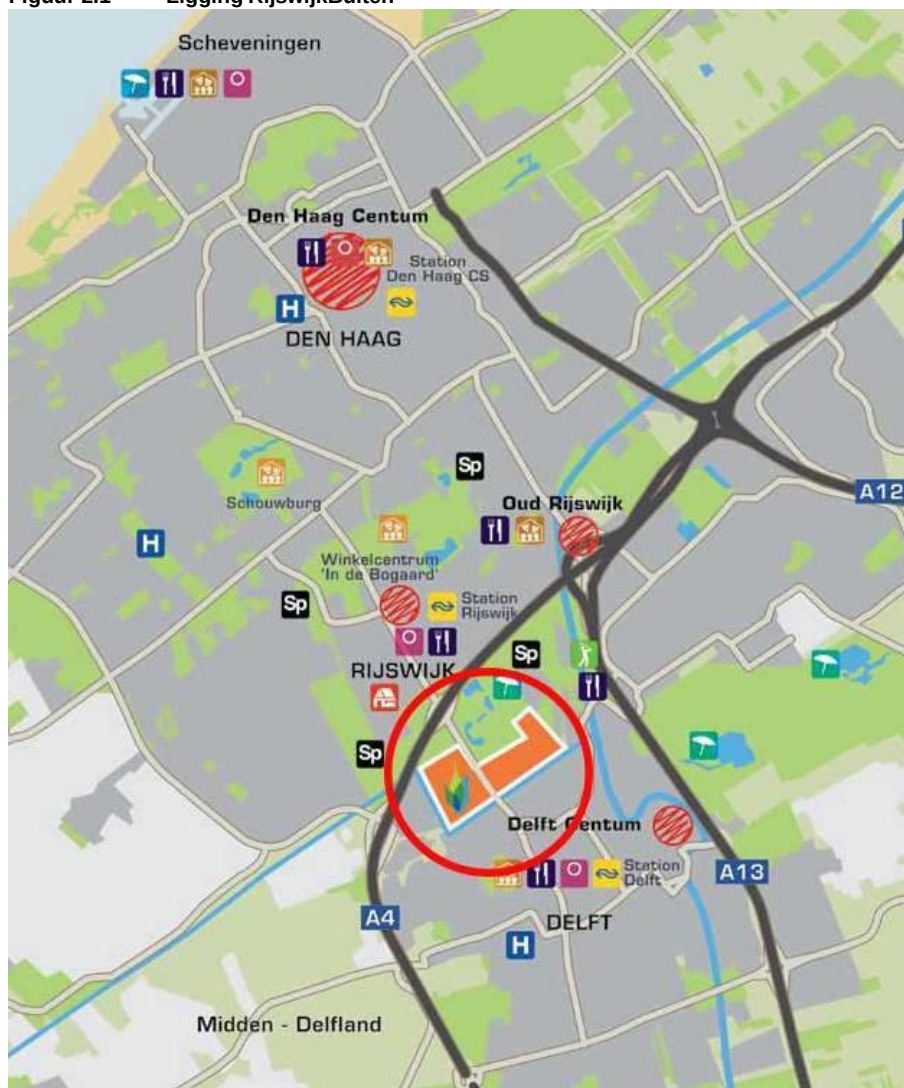
2 Planbeschrijving en beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het voornemen om een centraal gesitueerd winkelcentrum te realiseren geplaatst tegen de context van de realisatie van de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten en de context van de beleidskaders voor detailhandelsbeleid van provincie, regio en gemeente.

2.1 Stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten

Tussen de A4 en de grens met de gemeente Delft is de gemeente Rijswijk in 2013 gestart met de realisatie van de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten (voorheen: Rijswijk-Zuid). RijswijkBuiten wordt een volwaardig woongebied inclusief bijbehorende voorzieningen zoals zorg, sport, onderwijs en detailhandel. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat hier tot 2025 ongeveer 3.400 woningen zullen worden gerealiseerd voor ongeveer 10.000 bewoners. Aan het eind van vorig jaar was het eindstreven bijgesteld tot circa 3.000 woningen in de eindsituatie in de deelgebieden Sion en 't Haantje, exclusief de bestaande woningen en het deelgebied TNO/Pasgeld-Oost. In 2013 is begonnen met woningbouw in Sion. Eind 2015 is gestart met de woningbouw in 't Haantje.

Figuur 2.1 Ligging RijswijkBuiten



Bron: Dura Vermeer, De tuinen van Sion

In figuur 2.1 is de ligging van RijswijkBuiten oranje gearceerd, met een rode cirkel. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen de terreinen van DSM en de bestaande woonwijken van Delft en Den Hoorn (gemeente Midden-Delfland). Aan de noordzijde, voorbij het Wilhelminapark, het stadslandschap Hoekpolder en de A4 snelweg, liggen de woonwijken van de gemeente Rijswijk.

2.2 Wijzigingen detailhandelsbestemming

Het “Bestemmingsplan Sion – ’t Haantje” laat de realisatie van in totaal 2.400 m2 bruto vloeroppervlak (= bvo) aan detailhandel toe, waarvan 900 m2 in Sion en 1.500 m2 in ’t Haantje.

De gemeente overweegt om deze twee buurtsteunpunten samen te voegen op één centraal in het nieuwe woongebied gelegen locatie. Dit winkelcentrum zal circa 2.400 m2 bvo beslaan en bestaat uit in ieder geval één supermarkt. Daarnaast wordt de ruimte geboden om binnen dit maximum een aanvullend programma in de vorm van bijvoorbeeld een slijter en drogisterij te realiseren. Deze drie branches worden tot de dagelijkse detailhandel gerekend.

Het winkelcentrum is voorzien in het zuiden van het nieuwbouwproject, bij de grens met Delft, mogelijk bij de wijkontsluitingsweg de Laan van ’t Haantje waar diverse soorten voorzieningen kunnen worden gesitueerd. Hier werd bijvoorbeeld reeds tuincentrum GroenRijk uitgebreid.

2.3 Vigerende beleidskaders

In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre het voorgenomen winkelcentrum voldoet aan de beleidskaders van provincie, regio en gemeente voor de detailhandel.

2.3.1 Provinciaal beleid

De provincie heeft de omgeving waar het winkelcentrum wordt gesitueerd op kaart 20 ‘Laag van de stedelijke occupatie’ van de provinciale structuurvisie “Visie ruimte en mobiliteit” (2014) aangeduid in de als ‘steden en dorpen’. De totale stedelijke ontwikkeling Rijswijk Buiten valt daarmee geheel binnen de bebouwingscontouren van het bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de transformatie van een kassengebied tot woongebied.

In de “Notitie detailhandel Zuid-Holland” heeft de provincie haar detailhandelsbeleid vastgesteld. Deze nota is onder andere gebaseerd op het onderzoek ‘Provincie Zuid-Holland, ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel’. Volgens dit onderzoek was er in de het voormalige REO-gebied Haaglanden (waaronder Rijswijk en Delft) ruimte voor de toevoeging van 220.000 m2 nieuwe detailhandel tot het jaar 2020. Daarvan zat 73.937 m2 vervat in de bestaande planvoorraad. De buurtsteunpunten in RijswijkBuiten maakten deel uit van de deze planvoorraad.

De “Verordening Ruimte” van de provincie rekent het winkelcentrum van RijswijkBuiten tot de zogenaamde ‘overige aankoopplaatsen’. Dit type aankoopplaatsen heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie. De provincie meent dat de hoeveelheid winkelruimte van deze aankoopplaatsen in principe niet mag toenemen. Volgens het “Programma Ruimte” kan er echter sprake zijn van drie motiveringsgronden voor toename van winkelruimte in deze overige aankoopplaatsen.

Twee van deze motiveringsgronden zijn van toepassing op de onderhavige casus:

- Vanuit het oogpunt van **leefbaarheid** van de omliggende wijken kan in principe wat ruimte in de dagelijkse detailhandel worden geboden.
- Een sterke **bevolkingsgroei** kan een rechtvaardiging bieden voor beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.
- Saldering als gevolg van **herstructurering** (dit is: facelift, herprofilering of functieverandering) kan ook reden zijn voor beperkte toename van het winkelloppervlak, dit is niet van toepassing.

Met de voorgenomen wijziging wordt weliswaar winkelruimte op een nieuwe plek mogelijk gemaakt, maar planologisch-juridisch gezien is er geen sprake van toename van winkelruimte. Immers: het betreft hier een verplaatsing binnen het plangebied van een nog onbenutte planologische mogelijkheid.

Bovendien is door de gemeente voorgenomen om een wijzigingsbevoegdheid van B&W om meer detailhandel dan 2.400 m² bvo toe te staan te schrappen (paragraaf 2.3.3).

2.3.2 Regionaal beleid

De Werkgroep Detailhandel en Leisure (WGDL) van het voormalige Stadsgewest Haaglanden heeft destijds positief geadviseerd over de realisatie van 2.375 m² bvo (1.900 wvo) detailhandel in RijswijkBuiten, waarvan maximaal 1.500 m² wvo dagelijkse detailhandel. In haar "Regionale structuurvisie detailhandel 2013-2020" heeft het stadsgewest vastgelegd dat in de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten 1.900 m² wvo aan detailhandel kan worden gerealiseerd, gelijk te stellen aan circa 2.400 m² bvo aan detailhandel (80%).

2.3.3 Gemeentelijk beleid

De contouren en inhoud van de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten zijn voor het eerst vastgelegd in het masterplan Rijswijk-Zuid (2009). Het programma voor detailhandel werd onderzocht in het "Distributieplanologisch onderzoek Rijswijk-Zuid (2011)". De bevindingen werden op het hogere schaalniveau van de gemeente Rijswijk geïkt in de "Visie op de supermarktstructuur" (2013). In deze nota werd geconcludeerd (p. 4, p. 30) dat de uitbreidingsruimte voor deze branche met name het gevolg van de toename van het aantal inwoners in RijswijkBuiten is. Daarom werd voor de uitgroeisituatie (het bestemmingsplan biedt ruimte voor circa 3.400 woningen) een supermarkt van circa 2.100 m² wvo (2.400 m² bvo) voorzien. Het thans beoogde winkelcentrum krijgt in totaal maximaal 2.400 m² bvo.

In het 'Bestemmingsplan Sion – 't Haantje' (2014, zie: paragraaf 2.2) werd het voor B&W mogelijk gemaakt om via een wijzigingsbevoegdheid het programma detailhandel en dienstverlening met maximaal 2.300 m² bvo te vergroten. Daarvoor moest de toenmalige Werkgroep Detailhandel en Leisure van het Stadsgewest Haaglanden eerst positief adviseren. De gemeente wil echter afzien van de mogelijkheid om het detailhandelsprogramma voor RijswijkBuiten verder te vergroten.

De in de vorige alinea aangeduide wijzigingsbevoegdheid wordt bij de 2^{de} wijziging van het bestemmingsplan geschrapt. Voor het ontwikkelen van een duurzame, leefbare wijk die voor ieder geschikt is, blijft de realisatie van een winkelcentrum echter van belang. De voorgestelde wijzigingen hebben de bedoeling het mogelijk maken van de beoogde detailhandel op één nader aan te wijzen locatie in deelgebied 't Haantje.

2.4 Conclusies en bevindingen

De gemeente Rijswijk overweegt om de twee buurtsteunpunten die zijn voorzien in het bestemmingsplan Sion – 't Haantje samen te voegen op één centraal in het nieuwe woongebied gelegen locatie. Dit winkelcentrum zal uit 2.400 m² bvo aan dagelijkse detailhandel beslaan.

Met de wijziging wordt weliswaar winkelruimte op een nieuwe plek mogelijk gemaakt, maar planologisch-juridisch gezien is er geen sprake van toename van de planvoorraad aan detailhandel. Immers: het betreft hier een verplaatsing binnen het plangebied van voorgenomen winkelruimte-bestemming. Zelfs al zou er wel sprake zijn van het in een nieuwe overige aankoopplaats mogelijk maken van extra winkelruimte-bestemming, dan zou het nog passen in het provinciale beleid. Twee van de drie motiveringsgronden voor toename van winkelruimte op een overige aankoopplaats zijn immers hier van toepassing.

In het 'Bestemmingsplan Sion – 't Haantje' werd het namelijk voor B&W mogelijk gemaakt om via een wijzigingsbevoegdheid het programma detailhandel en dienstverlening met maximaal 2.300 m² bvo te vergroten. Daarvoor moest de voormalige Werkgroep Detailhandel en Leisure van het Stadsgewest Haaglanden eerst positief adviseren. De gemeente wil echter afzien van de mogelijkheid om het detailhandelsprogramma voor RijswijkBuiten verder te vergroten.

De in de vorige alinea aangeduide wijzigingsbevoegdheid wordt bij de 2^{de} wijziging van het bestemmingsplan geschrapt. Voor het ontwikkelen van een duurzame, leefbare wijk die voor ieder geschikt is, blijft de realisatie van een winkelcentrum echter van belang. De voorgestelde wijzigingen hebben de bedoeling het mogelijk maken van de beoogde detailhandel op één nader aan te wijzen locatie in deelgebied 't Haantje.

3 Actuele regionale behoefte detailhandel

In dit hoofdstuk wordt de (kwantitatieve) vraag- en aanbodconfrontatie voor de actuele regionale behoefte aan dagelijkse detailhandel en supermarkten uitgevoerd. Ook kwalitatieve overwegingen komen aan bod. Dit wordt in beeld gebracht om de vraag of er sprake is van goede ruimtelijke ordening (leegstand, duurzame ontwrichting) te kunnen beantwoorden.

3.1 Functioneel-ruimtelijk programma winkelcentrum

Het voornemen van de gemeente is om via een wijziging van het geldende bestemmingsplan één winkelcentrum mogelijk te maken. De gemeente overweegt om twee in het bestemmingsplan voorziene buurtsteunpunten samen te voegen op één centraal in het nieuwe woongebied gelegen locatie. Dit winkelcentrum zal circa 2.400 m² bvo beslaan en bestaat uit in ieder geval één supermarkt. Daarnaast wordt de ruimte geboden om binnen dit maximum een aanvullend programma in de vorm van bijvoorbeeld een slijter en drogisterij te realiseren. Deze drie branches worden tot de dagelijkse detailhandel gerekend.

In dit distributieplanologisch onderzoek wordt met bruto vloeroppervlakte (bvo) en met winkelvloeroppervlakte (wvo) gerekend: de voor consumenten toegankelijke en direct zichtbare vloeroppervlakte. Uitgaande van een standaard bvo/wvo-verhouding van 80% komt 2.400 m² bvo neer op circa 1.925 m² wvo. De supermarkt kan dan 1.350 tot 1.400 m² wvo worden. Deze getallen zijn uitgangspunt voor de berekeningen van de omzeteffecten in dit hoofdstuk.

Volstaat de actuele behoefte aan dagelijkse detailhandel van de toekomstige inwoners van RijswijkBuiten om dit programma aan dagelijkse detailhandel te kunnen realiseren?

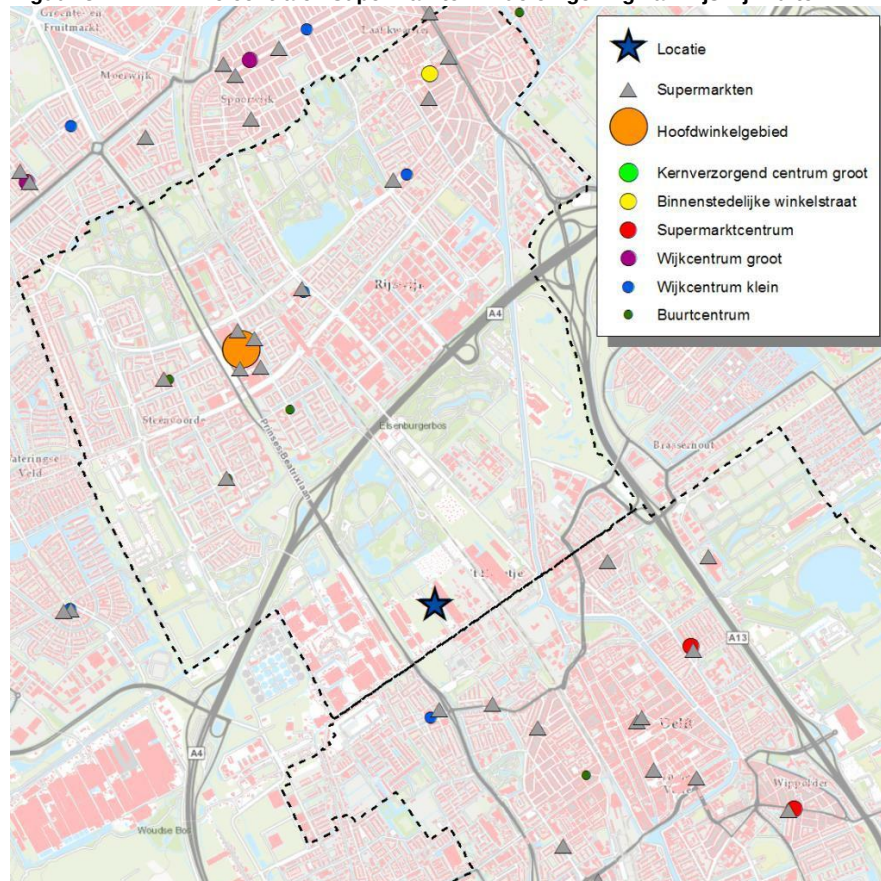
3.2 Kwantitatieve behoefte

3.2.1 Bepaling verzorgingsgebied

Ten tijde van het meest recente regionale koopstromenonderzoek (2011) was nog geen dagelijkse detailhandel gevestigd in RijswijkBuiten. Voor het bepalen van het verzorgingsgebied baseren wij ons daarom op de ervaring dat het verzorgingsgebied voor een winkelcentrum dat centraal in een nieuwe woonwijk is gelegen, bestaande uit een supermarkt met een zeer beperkt additioneel programma, sterk lokaal is georiënteerd.

De toekomstige locatie van het winkelcentrum is nog niet bekend. Deze locatie zal worden aangewezen in het deelgebied 't Haantje. Om het toekomstig winkelcentrum te kunnen plaatsen binnen de bestaande detailhandelsstructuur van de gemeente Rijswijk en het noorden van de gemeente Delft, is in figuur 3.1 met een blauwe ster bij benadering aangeduid waar het winkelcentrum zou kunnen worden gesitueerd.

Figuur 3.1 Winkelcentra en supermarkten in de omgeving van RijswijkBuiten



Bron: Locatus december 2015, bewerking Ecorys

In het noorden van Delft, ten zuiden van het DSM-terrein, zijn enkele supermarkten gevestigd. Relevant zijn Plus aan de Van Foreestweg (950 m² wvo, blauwe stip), de vrij nieuwe en wijkoverstijgend functionerende Albert Heijn aan de W.H. van Leeuwenlaan (1.672 m² wvo, grijze driehoek) en even ten zuiden van deze supermarkt de Coöp Compact in buurtstrip Hof van Delftlaan (380 m² wvo, grijze driehoek). Bovendien is het stadsdeelcentrum De Hoven, met een uitbundig ruim supermarktaanbod, snel te bereiken en liggen er enkele discountsupermarkten op de weg naar De Hoven.

Het is daarom niet te verwachten dat de inwoners van dit deel van Delft een aanzienlijk deel van hun boodschappen zullen gaan doen bij de supermarkt in RijswijkBuiten. Aan de oostzijde vormt de Delftsche Vliet een fysieke barrière. Het overig deel van Rijswijk (ten noorden van de A4) is op grotere afstand gelegen dan de noordelijke wijken van Delft. De A4, het stadslandschap Hoekpolder en het Wilhelminapark zullen in het noorden een fysieke barrière blijven vormen.

Daarmee zal de mate van omzettoevloeiing naar de dagelijkse detailhandel van winkelcentrum RijswijkBuiten betrekkelijk van omvang beperkt blijven en blijft RijswijkBuiten het eigenlijke verzorgingsgebied van het nieuwe winkelcentrum.

Prognose inwoners

Zoals eerder aangegeven is in 2013 de ontwikkeling van RijswijkBuiten gestart. In 2015 bestond de wijk uit 680 woningen. Volgens de laatste prognoses van de gemeente Rijswijk zal de wijk in 2020 bestaan uit ongeveer 2.347 woningen, om in latere jaren door te groeien tot circa 3.000 woningen. Deze aantallen zijn inclusief de 368 bestaande woningen die verspreid over het gebied liggen.

Aangezien eengezinswoningen met tuin de boventoon zullen voeren in RijswijkBuiten zullen gezinnen met kinderen een belangrijke doelgroep vormen. Dit is terug te zien in de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,6 van Sion, terwijl deze in de rest van Rijswijk op 1,9 ligt (CBS, 2015). Bij de volgende berekening gaan wij, in lijn met het eerdere DPO uit 2011, uit van een toekomstige gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 per woning.

Tabel 3.1 Prognose aantal inwoners RijswijkBuiten

Jaar	2015	2020	2025
Aantal woningen	680	2.347	3.410
Aantal inwoners	1.700	5.868	8.525

Bron: gemeente Rijswijk, bewerking Ecorys

Inkomen

Voor de berekening van de jaarlijkse besteding per inwoner in de dagelijkse detailhandel is het van belang om het gemiddeld inkomen in het verzorgingsgebied te kennen. Omdat het CBS nog geen inkomensgemiddelde heeft afgeleid voor het jonge RijswijkBuiten, wordt het gemiddeld inkomen per inwoner van Rijswijk gebruikt, te weten € 25.000,-- per jaar. Dit ligt 11,6% hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Bestedingen supermarkten en dagelijkse detailhandel

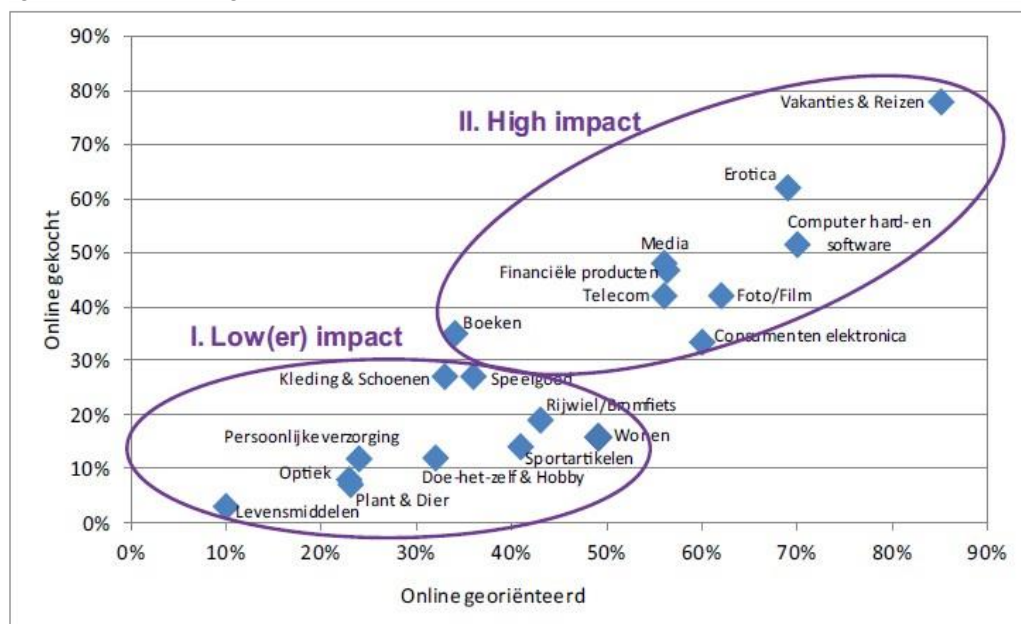
De netto-besteding in supermarkten was in 2015 € 2.022,-- per inwoner (www.detailhandel.info). Voor de dagelijkse detailhandel was dit € 2.540,--. Deze bestedingsbedragen zijn gecorrigeerd voor het inkomensverschil in Nederland en Rijswijk, waarbij rekening werd gehouden met een inkomenselasticiteit van 0,25 per procentpunt inkomensverschil. Voor de ijkjaren 2020 en 2025 werd op grond van de middellange prognose van het Centraal Planbureau aangenomen dat de groei van de besteding per inwoner in de dagelijkse detailhandel gelijk zal zijn aan de inflatie.

Impact uitgroei internetretail 2015-2025

In de distributieplanologische rapporten over supermarkten en dagelijkse detailhandel wordt verschillend gedacht over de ontwikkeling van het aandeel van de online bestedingen bij supermarkten en de overige dagelijkse detailhandel. Het marktaandeel van online retail in de dagelijkse detailhandel is klein, namelijk circa 0,4% van de supermarktomzet; circa 2,1% voor de overige levensmiddelenomzet en 1,2% voor de persoonlijke verzorging. De internetcomponent maakt deel uit van de zogenaamde niet-winkelbestedingen waar ook de bestedingen op de warenmarkt, bij boerderijen en bij groothandels e.d. aan wordt toegerekend. De totale niet-winkelbestedingen bedragen 0,8% van de supermarktomzet; 4,3% van de omzet in overige levensmiddelen en 2,9% van de omzet in de persoonlijke verzorging (www.detailhandel.info).

Blaauw Research, die voor de internet retailers bijhoudt hoe sterk hun omzet groeit, heeft in figuur 3.2 uitgedrukt hoe sterk de internetgevoeligheid van de diverse branches verschilt. Voor supermarkten, persoonlijke verzorging en overige levensmiddelen blijft deze beperkt van omvang.

Figuur 3.2 Gevoeligheid van branches voor internet retail



Bron: Blaauw Research 2011

Voor de internet gevoeligheid van de bestedingen in supermarkten en de overige dagelijkse detailhandel geven ABNAMRO, ING en Rabobank zeer verschillende prognoses voor de komende 10 jaar. Wij hebben gerekend met de verwachting dat het internetaandeel in de omzet van de dagelijkse detailhandel zal toenemen tot circa 7,5% in 2020 en circa 9,0% in 2025. Vooral de thuisbezorging van maaltijdboxen kan een vlucht gaan nemen. Het is echter de vraag of het hier om internetomzet gaat.

Hierbij is het van belang om te beseffen dat als een consument iets online bestelt hij er voor kan kiezen om het product af te halen bij een fysieke winkel. Voor de supermarkten, drogisten en overige dagelijkse detailhandel geldt dat ongeveer 30% van hetgeen op internet wordt besteld in de winkels wordt opgehaald, al dan niet bij zelfstandige pick-up points. Bepalend daarbij is vooral dat bij het afhalen in de winkel geen verzendkosten betaald hoeven te worden.

De hierboven aangegeven cijfers en aannames leiden tot correctie van zowel het bestedingsbedrag als de vloerproductiviteit in de supermarkten en de overige dagelijkse detailhandel in de jaren 2015, 2020 en 2025.

Bestaand detailhandelsaanbod en planvoorraad

In het verzorgingsgebied is op dit moment alleen een tuincentrum gevestigd. Er is in het gebied geen dagelijkse detailhandel gevestigd.

In de noordzijde van de gemeente Delft bestaat er een voornemen om de Plus te vergroten. Er is geen omgevingsvergunning aangevraagd. Het gaat niet om harde planvoorraad.

Voor de zuidzijde van Rijswijk is ook geen uitbreiding van (dagelijkse) detailhandel voorzien. De in "Visie op de supermarktstructuur" (p. 29) van Rijswijk berekende uitbreidingscapaciteit wordt grotendeels aangewend voor het nieuwe winkelcentrum van RijswijkBuiten en daarnaast voor versterking van de supermarktbezetting in het stadscentrum In de Bogaard en in koopcentrum Oud-Rijswijk.

De gemeente Rijswijk ziet af van de wijzigingsbevoegdheid om in Rijswijk-Zuid nog eens maximaal 2.300 m² bvo extra detailhandel te kunnen realiseren. De harde planvoorraad verkleint hiermee met maximaal 1.850 m² wvo.

3.2.3 Distributieplanologische uitbreidingscapaciteit

Hieronder wordt de uitbreidingscapaciteit voor dagelijkse detailhandel in RijswijkBuiten in 2015, 2020 en 2025 berekend, uitgaande van de eerder genoemde kengetallen en aannames.

Tabel 3.2 Uitbreidingscapaciteit dagelijkse detailhandel RijswijkBuiten 2015, 2020, 2025

2015	Supermarkt	Overig dagelijks
Inwoners	1.700	1.700
Bestedingen per inwoner 2015	€ 2.067	€ 517
Bestedingspotentieel	€ 3.514.000	€ 878.000
Koopkrachtbinding	57,5%	57,5%
Gebonden bestedingen	€ 2.020.000	€ 505.000
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Toevloeiende bestedingen	€ 225.000	€ 56.000
Totale bestedingen	€ 2.245.000	€ 561.000
Normatieve vloerproductiviteit 2015	€ 8.112	€ 5.712
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	277	98
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	0	0
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	280	100
Uitbreidingsruimte (m² bvo)	350	125

2020	Supermarkt	Overig dagelijks
Inwoners	5.868	5.868
Bestedingen per inwoner 2020	€ 1.963	€ 494
Bestedingspotentieel	€ 11.520.000	€ 2.902.000
Koopkrachtbinding	57,5%	57,5%
Gebonden bestedingen	€ 6.624.000	€ 1.668.000
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Toevloeiende bestedingen	€ 736.000	€ 185.000
Totale bestedingen	€ 7.360.000	€ 1.854.000
Normatieve vloerproductiviteit 2020	€ 7.709	€ 5.488
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	955	338
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	0	0
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	955	340
Uitbreidingsruimte (m² bvo)	1.200	425

2025	Supermarkt	Overig dagelijks
Inwoners	8.525	8.525
Bestedingen per inwoner	€ 1.941	€ 489
Bestedingspotentieel	€ 16.551.000	€ 4.168.000
Koopkrachtbinding	57,5%	57,5%
Gebonden bestedingen	€ 9.517.000	€ 2.396.000
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Toevloeiende bestedingen	€ 1.057.000	€ 266.000
Totale bestedingen	€ 10.574.000	€ 2.663.000
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.624	€ 5.428
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	1.387	491
Gevestigd aanbod (m ² wvo)	0	0
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	1.390	490
Uitbreidingsruimte (m² bvo)	1.735	615

De koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen is tijdens het Randstad koopstromenonderzoek 2011 in de gemeente Rijswijk vastgesteld op 78%. Buurtwinkelcentra met één volwaardige supermarkt halen deze binding niet: een binding van 55-60% is wel haalbaar. Daarnaast zijn wij uitgegaan van een diffuse toevloeiing van elders van circa 10% van de omzet.

Tabel 3.2 laat zien dat er vorig jaar nog onvoldoende draagkracht was in RijswijkBuiten voor een eigen winkelcentrum. De groei van het aantal inwoners in de aankomende jaren maakt dat er in 2020 voldoende uitbreidingscapaciteit zal bestaan voor een supermarkt van ongeveer 1.200 m2 bvo en daarnaast circa nog eens 425 m2 bvo aan overige dagelijkse detailhandel. Indien het winkelcentrum dan al is gerealiseerd zal er sprake zijn van ondernemingsrisico en het opbouwen van goodwill. In de vijf opvolgende jaren neemt de uitbreidingscapaciteit toe tot circa 1.735 m2 bvo supermarkt en 615 m2 bvo aan overige dagelijkse detailhandel. Dus voldoende voor de beoogde grootte van het winkelcentrum van in totaal circa 2.400 m2 bvo. Er is dan een situatie ontstaan waarin het winkelcentrum duurzaam kan worden geëxploiteerd.

In tabel 3.3 worden de uitkomsten van het “Distributieplanologisch onderzoek Rijswijk-Zuid” (2011) en van de gemeentelijke “Visie op de supermarktstructuur” (2013) vergeleken met de uitkomsten van Ecorys in tabel 3.2.

Tabel 3.3 Confrontatie haalbare m2 wvo distributieplanologische onderzoeken

	2020		2025	
	Dagelijkse detailhandel	Supermarkten	Dagelijkse detailhandel	Supermarkten
DPO Rijswijk-Zuid	1.920	n.v.t	2.252	nv.t
Visie supermarkten	2.492	2.933	n.v.t	n.v.t
Ecorys	1.295	955	1.390	1.880

Bronnen: IMK, Bureau Stedelijke Planning, Ecorys

De verschillende uitgangspunten leveren – logischerwijs – andere uitkomsten op. Het verschil tussen het DPO 2011 en Ecorys voor het jaar 2020 wordt voornamelijk verklaard door de gedaalde vloerproductiviteit in de afgelopen 5 jaar en het gegeven dat het DPO 2011 rekent met 2 varianten, namelijk uitgroei tot 2.900 woningen en uitgroei tot 3.400 woningen, zonder koppeling aan een nader jaartal. De uitkomsten van de “Visie op de supermarktstructuur” handelen over de uitbreidingscapaciteit van de totale supermarktbranche van de gemeente Rijswijk. De uitkomsten zijn daarom niet echt goed met elkaar te vergelijken.

3.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve afweging in de vorige paragraaf kan een kwalitatieve afweging worden gemaakt. De leefbaarheid en het woongenot van een (nieuw) woongebied worden mede bepaald door de aanwezigheid en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen als supermarkten, basisscholen en huisartsenpraktijken (bron: “Compendium voor de leefomgeving”). De gemeente Rijswijk heeft dan ook in de planvorming het uitgangspunt genomen dat RijswijkBuiten pas een volwaardig woongebied kan zijn als dergelijke basisvoorzieningen aanwezig zijn.

Het voorziene winkelcentrum kan in voldoende mate voorzien in de eerste levens-behoefte van de (toekomstige) bewoners van RijswijkBuiten. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de gemiddelde afstand tot een grote supermarkt (> 1.500 m2 wvo) in Zuid-Holland op ongeveer 700 meter ligt. In heel Nederland is dit gemiddeld 900 meter (CBS/Locatus, 2015). Zonder de realisatie van het winkelcentrum zou deze afstand voor de (toekomstige) bewoners groter zijn, waarmee de leefbaarheid en het woongenot in het geding zouden kunnen komen.

3.4 Leegstandseffecten

Op dit moment zijn er in RijswijkBuiten geen leegstaande panden (met een detailhandelsfunctie). Het eventueel benutten van leegstaande panden is dan ook niet aan de orde.

Uit de berekening van de uitbreidingscapaciteit blijkt dat er over 5 tot 10 jaren voldoende uitbreidingscapaciteit bestaat voor het voorgenomen winkelcentrum.

Met name de vestigingen van Plus en Albert Heijn in het noorden van Delft zullen, totdat het nieuwe winkelcentrum van RijswijkBuiten wordt geopend, blijven profiteren van aanzienlijke tijdelijke omzettoevloeiing door het gestaag toenemen van het aantal inwoners van RijswijkBuiten.

Omdat het hier om een tijdelijk en indirect afgeleid voordeel gaat – er is immers dicht bij huis nog geen eigen boodschappenaanbod beschikbaar – kan hier geen leegstandsrisico aan verbonden worden. Immers: de beginsituatie voordat de nieuwbouw van woningen in RijswijkBuiten begon is dan bepalend voor de omzeteffecten. Het gaat dan om de 368 eerder bestaande woningen die verspreid over de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten liggen (de zogenaamde: nulsituatie).

Een groot deel van de supermarktbestedingen van de inwoners van deze 368 woningen zal sinds jaar en dag worden uitgegeven bij de Plus en Albert Heijn in het noorden van Delft. De structurele omzettoevloeiing voor deze beide supermarkten op lange termijn ten gevolge van de (lage) binding van de inwoners van RijswijkBuiten aan hun eigen nieuwe winkelcentrum (55-60%) zal het wegvallen van een deel van de omzettoevloeiing van de inwoners van de 368 eerder bestaande woningen ruimschoots compenseren.

Daarnaast hebben de door de gemeente voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de toekomstige detailhandel in RijswijkBuiten betrekking op het schrappen van een harde planvoorraad aan extra detailhandel, naast het samenvoegen van de beide oorspronkelijk voorziene buurtsteunpunten. Het schrappen van deze wijzigingsbevoegdheid voorkomt dat er verdere leegstand van detailhandel kan ontstaan in de woongebieden in de onmiddellijke omtrek.

3.5 Conclusies en bevindingen

Door de voorgenomen wijziging verkleint de harde planvoorraad detailhandel in RijswijkBuiten met maximaal 2.300 m² bvo. Omdat het hier om een negatief getal gaat, behoefde bij de berekening van de uitbreidingscapaciteit geen rekening te worden gehouden met de harde planvoorraad aan overige winkelplannen. Op dit moment zijn er in RijswijkBuiten geen leegstaande panden (met een detailhandelsfunctie). Het eventueel benutten van leegstaande panden is dan ook niet aan de orde.

Tabel 3.2 laat zien dat er vorig jaar nog onvoldoende draagkracht was in RijswijkBuiten voor een eigen winkelcentrum. De groei van het aantal inwoners in de aankomende jaren maakt dat er in 2020 voldoende uitbreidingscapaciteit zal bestaan voor een supermarkt van ongeveer 1.200 m² bvo en daarnaast nog eens circa 425 m² bvo aan overige dagelijkse detailhandel. Indien het winkelcentrum dan reeds is gerealiseerd zal er sprake zijn van bepaald ondernemingsrisico ten gunste van de leefbaarheid. In de vijf opvolgende jaren neemt de uitbreidingscapaciteit toe tot 1.700-1.750 m² bvo supermarkt en circa 625 m² wvo aan overige dagelijkse detailhandel. De grootte van het beoogde winkelcentrum (2.400 m² bvo) is hierop afgestemd.

De leefbaarheid en het woongenot van een (nieuw) woongebied worden mede bepaald door de aanwezigheid en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. De gemeente Rijswijk heeft dan ook in de planvorming het uitgangspunt genomen dat RijswijkBuiten pas een volwaardig woongebied kan zijn als dergelijke basisvoorzieningen aanwezig zijn. Zonder het winkelcentrum kunnen de leefbaarheid en het woongenot in RijswijkBuiten in het geding komen.

Een groot deel van de supermarktbestedingen van de inwoners van de 368 oorspronkelijke woningen in RijswijkBuiten, van voordat de woningnieuwbouw begon, zal sinds jaar en dag worden uitgegeven bij de Plus en Albert Heijn in het noorden van Delft. De structurele omzettoevloeiing voor deze beide supermarkten ten gevolge van de lage binding van de inwoners van RijswijkBuiten aan hun eigen winkelcentrum (55-60%) zal het wegvallen van een deel van de historische omzettoevloeiing van de inwoners van deze 368 woningen ruimschoots compenseren.

Daarnaast hebben de door de gemeente voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de toekomstige detailhandel in RijswijkBuiten betrekking op het schrappen van een harde planvoorraad aan extra detailhandel, naast de beide oorspronkelijke buurtsteunpunten. Het schrappen van deze wijzigingsbevoegdheid voorkomt dat er (verdere) leegstand van detailhandel kan ontstaan in de woongebieden in de onmiddellijke omtrek.

4 Toetsing ladder duurzame verstedelijking

Bij de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen, zoals beschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1 Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de voorgenomen wijzigingen van het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de toekomstige detailhandelsbezetting van RijswijkBuiten geen betrekking hebben op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee lijkt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Met de combinatie van beide buurtsteunpunten van het bestemmingsplan Sion – 't Haantje tot één winkelcentrum van circa 2.400 m² bvo detailhandel (paragraaf 2.2) en het schrappen van een wijzigingsbevoegdheid van B&W om meer detailhandel te kunnen toestaan (paragraaf 2.3.3) zal circa 2.300 m² bvo minder detailhandel worden toegevoegd.

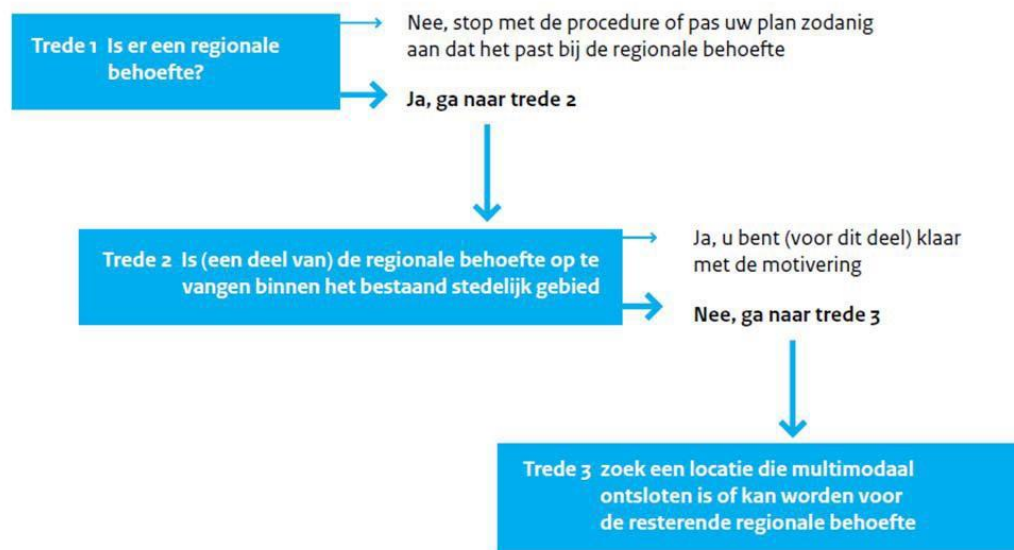
Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het overnemen van 'onbenutte planologische mogelijkheden' uit een bestemmingsplan in een nieuw bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Aangezien er door de voorgenomen wijziging geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd, is artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraken van 4 maart 2015, nr. 201308866/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2015:609), 15 juli 2015, nr. 201408879/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2015:2210) en 24 februari 2016, 201506618/1/R6 (ECLI:NL:RVS:2016:489).

Indien detailhandel op een andere locatie in een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door middel van een herziening van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende bouw- en gebruiksmogelijkheden feitelijk worden "overgeheveld" naar een andere locatie met een andere of nieuwe bestemming – zonder dat er uitbreiding wordt geboden – valt dit te kwalificeren als onbenutte planologische mogelijkheden en zou (evenzeer) toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet aan de orde zijn.

Uiteraard is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang de consequentie van het thans voorziene winkelcentrum in beeld te hebben en te vergelijken met de detailhandelsstructuur van de twee eerder voorgenomen buurtsteunpunten. Daarbij zijn van belang het voor de eindsituatie voorziene aantal inwoners van RijswijkBuiten en hun consumptieve bestedingen in de (dagelijkse) detailhandel.

Vanuit dit licht gezien heeft de gemeente Rijswijk aan Ecorys gevraagd om toch de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan te toetsen aan wenselijkheid in het kader van de ruimtelijke ordening. Hierbij wordt de ladder voor duurzame verstedelijking als inspiratie gebruikt.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking als inspiratiebron voor ruimtelijke ordening



De voorgenen wijzigingen van het geldende bestemmingsplan Sion – 't Haantje voor de toekomstige detailhandel voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

4.2.1 Eerste trede: is er een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede van de ladder wordt de voorgenen wijziging van het bestemmingsplan tegen het licht van de actuele regionale behoefte gehouden. In paragraaf 3.2 is op basis van een distributieplanologische berekening aangetoond dat met de uitgroei van het aantal inwoners van RijswijkBuiten tot het jaar 2025 voldoende eigen draagvlak ontstaat om het in het bestemmingsplan toegelaten programma van 2.400 m2 dagelijkse detailhandel te ontwikkelen.

De ladder schrijft eveneens voor dat bij de beoordeling van en dergelijke wijziging ook de effecten op leegstand van bestaande winkels moet worden betrokken. Er dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. Dit is in paragraaf 3.4 aan de orde gesteld. Hier is aangegeven dat er op dit moment geen sprake is van leegstand van geschikte (winkel)panden in RijswijkBuiten en dat het onaannemelijk is dat er in de directe omgeving van RijswijkBuiten, in het bijzonder in het noorden van de gemeente Delft, in de toekomst een zodanig hoge leegstand van bestaande detailhandel zal ontstaan dat een goede ruimtelijke ordening in het geding zou kunnen komen.

Het antwoord op de vraag van de eerste trede van de ladder is dan ook positief: er is voldoende actuele regionale behoefte om de voorgenen wijzigingen van het geldende bestemmingsplan te kunnen faciliteren.

4.2.2 *Tweede trede: situering in bestaand stedelijk gebied*

De tweede trede van de ladder buigt zich over de vraag, indien er sprake is van voldoende actuele regionale behoefte, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In wezen gaat de stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten over integrale stedelijke herontwikkeling waarbij de gronden van hoofdzakelijk intensief agrarisch gebruik (kassen) worden benut voor de realisatie van een woongebied met voorzieningen en daarnaast openbaar groen en circa 5 ha bedrijventerrein.

De provincie heeft de planlocatie op kaart 20 'Laag van de stedelijke occupatie' van de provinciale structuurvisie "Visie ruimte en mobiliteit" (2014) aangeduid als 'steden en dorpen'. De totale stedelijke ontwikkeling RijswijkBuiten valt daarmee binnen de bebouwingscontouren van het bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de transformatie van een kassengebied tot woongebied.

De ontwikkeling valt zodoende binnen het stedelijk gebied. Omdat het antwoord op de tweede vraag positief is, is de ladder voor duurzame verstedelijking hiermee doorlopen. De voorgenomen partiële wijziging van het bestemmingsplan waar dit rapport betrekking op heeft heeft daarom niet meer aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. Daarom hoeft niet, zoals artikel 3.6.1, tweede lid ad c van het Bro stelt, beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in de actuele regionale behoefte waarover dit rapport handelt op (andere) locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overigens is deze laatste motivering al in het thans geldende bestemmingsplan gegeven.

De beide voorgestelde veranderingen zullen als gevolg hebben dat het niet meer mogelijk is om detailhandel elders in RijswijkBuiten te realiseren. De volgens het thans geldende bestemmingsplan mogelijk te realiseren detailhandelsruimte wordt verkleind. De wijziging verkleint daarmee verder de kans dat er leegstand van detailhandel ten gevolge van deze ontwikkeling zou kunnen ontstaan in de onmiddellijke omtrek.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas