

Aan:	gemeente Sliedrecht
T.a.v.:	mr. J.C. van der Meer
Onderwerp:	aangepast onderzoek leegstandsinventarisatie en duurzame verstedelijking woonboulevard Nijverwaard
Datum:	5 maart 2015
Referte:	drs. G. Welten

1. Inleiding

Gemeente Sliedrecht werkt aan een actueel bestemmingsplan voor bedrijventerrein Nijverwaard. Onderdeel van het gebied is de woonboulevard met dezelfde naam. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor opwaardering van de woonboulevard, onder meer via concentratie en verdichting van het winkelaanbod. Hiertoe zijn de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel binnen een afgebakend gebied verruimd: "de woonboulevardzone". In deze notitie wordt onderzocht wat de mogelijke leegstandseffecten zijn bij de representatieve maximale planologische invulling van deze mogelijkheden voor vestiging van detailhandel.

Onder meer naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie, is het "onderzoek leegstandsinventarisatie en duurzame verstedelijking woonboulevard Sliedrecht" d.d. 4 december 2014 aangevuld, zowel om vraagpunten toe te lichten als in verband met aanpassingen in het plan, waarin onder meer de woonboulevardzone is verkleind. In deze notitie wordt uitgegaan van de actuele omvang van de woonboulevardzone. Voor de vergelijkbaarheid is het onderzoek d.d. 4 december 2014 bijgevoegd als bijlage (bijlage 3).

2. Omvang representatieve maximale planologische invulling woonboulevard

Maximale planologische invulling

In het bestemmingsplan Nijverwaard is voor (delen van) twee braakliggende percelen de bestemming Detailhandel opgenomen. Uitgaande van de bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 70% is de volgende maximale planologische invulling mogelijk:

1. Oppervlak bestemming detailhandel = $9.033 \text{ m}^2 * 4 \text{ bouwlagen} * 70\% = 25.292 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel
2. Oppervlak bestemming detailhandel = $9.613 \text{ m}^2 * 2 \text{ bouwlagen} * 70\% = 13.458 \text{ m}^2$ bvo detailhandel

Binnen de woonboulevardzone – een afgebakend gebied rond de huidige met detailhandel ingevulde gronden en gebouwen op de woonboulevard – is op bedrijfspercelen een bevoegdheid tot wijziging in detailhandel opgenomen. Uitgaande van de bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 70% is de volgende maximale planologische invulling mogelijk:

3. Totale oppervlak bestemmingen met bevoegdheid tot wijziging in detailhandel = $27.858 * 2 \text{ bouwlagen} * 70\% = 39.001 \text{ m}^2$ bvo detailhandel

De totale maximale planologische invulling is de optelsom van de bovengenoemde gebieden 1, 2 en 3. Het totale gebied biedt ruimte voor realisatie van 77.751 m^2 bvo nieuwe detailhandel (bovenop het reeds aanwezige oppervlak aan detailhandel, zijnde afgerond 87.000 m^2 bvo).

In de analyses in deze notitie wordt gerekend met het winkelvloeroppervlak (wvo). Dit is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel (dus exclusief magazijn, expeditie, kantoor, sociale en technische ruimten). Van de detailhandel op de woonboulevard is het wvo doorgaans circa 80% van het bvo.

De maximale planologische invulling in winkelvloeroppervlak is $77.751 \text{ m}^2 \text{ bvo} * 80\% = 62.201 \text{ m}^2 \text{ wvo}$: voor de verdere analyse wordt dit afgerond op $62.200 \text{ m}^2 \text{ wvo}$. Dat metrage vormt de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het plangebied en levert voor wat betreft de leegstandsanalyse een *worstcase*-benadering op. Het benadert een theoretische situatie, waarin geen rekening wordt gehouden met distributieplanologische effecten van ondermeer uniciteit van het winkelaanbod, vergroting van het bereik van de woonboulevard en verschuiving van kooporiëntaties binnen het verzorgingsgebied. Deze benaderingswijze is uitgangspunt van de verdere analyse. In paragraaf 3.4. staat vermeld waarom deze maximale planologische invulling binnen de planperiode naar alle waarschijnlijk niet zal worden gerealiseerd.

Representatieve maximale planologische invulling

De maximale planologische invulling in winkelvloeroppervlak is $62.200 \text{ m}^2 \text{ wvo}$. Deze ruimte mag, volgens de brancheringsvereisten in de provinciale verordening, uitsluitend worden ingevuld met nieuwe detailhandel uit drie branches: wonen, doe-het-zelf en plant & dier. Om een representatieve verdeling te bepalen in de invulling met deze branches is een benchmarkanalyse uitgevoerd van met Nijverwaard vergelijkbare woonboulevards. Woonboulevard Nijverwaard heeft een oppervlak van afgerond $70.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$, daarom is een benchmark opgesteld van alle zeer grote woonboulevards in Nederland: met oppervlak van meer dan $70.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier. Deze benchmark is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Benchmark van alle woonboulevards in Nederland met een oppervlak > 70.000 m² wvo in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier (Locatus, november 2014)

woonplaats	plant & dier	doe-het-zelf	wonen	totaal
Duiven	18.500	12.417	45.922	76.839
Groningen	11.957	8.280	53.565	73.802
Heerlen (Ten Esschen)	7.897	6.440	93.008	107.345
Breda	8.589	10.997	67.919	87.505
Son en Breugel	-	7.140	96.108	103.248
Amsterdam (Amstel III)	680	10.980	63.458	75.118
Utrecht (Kanaleneiland)	-	1.357	86.279	87.636
totaal (m² wvo)	47.623	57.611	506.259	611.493
totaal (%)	8%	9%	83%	100%

Als de procentuele verdeling van oppervlak naar branche uit de benchmark wordt gehanteerd voor de maximale planologische invulling van de detailhandelsruimte op Nijverwaard, geeft dit de volgende representatieve verdeling van oppervlaktes:

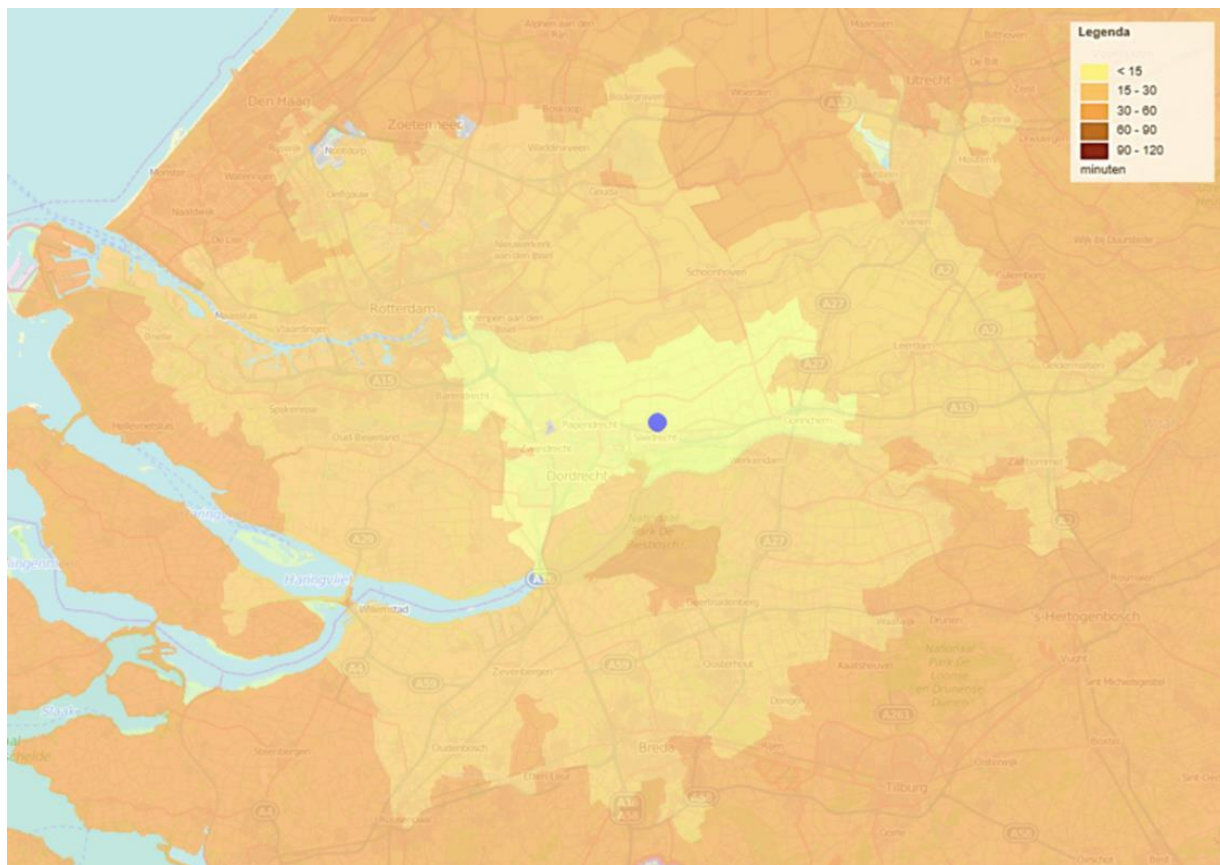
- wonen	:	51.500 m ² wvo
- doe-het-zelf	:	5.860 m ² wvo
- plant & dier	:	4.840 m ² wvo
- totaal	:	62.200 m ² wvo

In de *worstcase*-benadering is het 'verdringingseffect' één-op-één. Anders gezegd: de mogelijke ontwikkeling van in totaal 62.200 m² wvo in bovenstaande verdeling naar winkelbranche heeft in het worst case scenario tot gevolg dat eenzelfde oppervlak aan detailhandel in het verzorgingsgebied verdwijnt (door verhuizing naar de woonboulevard, door bedrijfsbeëindiging en/of bij gebrek aan opvolging). Het effect hiervan is in paragraaf 3. weergegeven.

3. Leegstandseffecten in het verzorgingsgebied bij representatieve maximale planologische invulling woonboulevard

3.1. Verzorgingsgebied

In de onderbouwing van het bestemmingsplan (Ruimtelijk-economisch onderzoek, woonboulevard Nijverwaard, Sliedrecht, maart 2014) is het verzorgingsgebied van de woonboulevard bepaald. Dit verzorgingsgebied is het gebied dat op maximaal 30 minuten reisafstand van de woonboulevard ligt (figuur 1). Dit is op te vatten als het invloedsgebied van de woonboulevard, daarom heeft de analyse van het leegstandseffect in deze notitie betrekking op dit gebied.



Figuur 1 Begrenzing verzorgingsgebied (binnen 30 autominuten) van woonboulevard Nijverwaard (uitgedrukt in de huidige reistijd in minuten met de auto in de daluren; bron: Nationale Bereikbaarheidskaart)

Het hierboven beschreven marktbereik van woonboulevard Nijverwaard is vergelijkbaar met dat van bijvoorbeeld Ikea Barendrecht en de Woonmall Alexandrium. De woonboulevard Nijverwaard heeft dit marktbereik vooral door de aanwezigheid van Loods 5, welke binnen de regio een unieke woonwinkel is met een sterke regionale aantrekkingskracht (Toekomst van woonboulevards in Nederland (Kooijman, 2013)). Binnen dit verzorgingsgebied is het marktaandeel van de woonboulevard Nijverwaard naar verwachting circa 8%, waarbij Loods 5 als grote trekker fungeert en het overige winkelaanbod deels in combinatie met deze winkel wordt bezocht.

Het is gebruikelijk om voor de grotere woonboulevards en sterke trekkers in woondetailhandel, zoals Ikea, Piet Klerkx en Loods 5, uit te gaan van een verzorgingsgebied met een omvang van 30 autominuten (Planning van winkels en winkelgebieden in Nederland (Evers, Kooijman & Van der Krabben, 2011)). De verklaring voor dit marktbereik is dat vooral meubelen incidenteel worden gekocht. Voor dergelijke aankopen van duurzame goederen zoekt de consument meer aanbod en kwaliteit (tegen een lagere prijs). Voor winkelaanbod dat aan deze wensen voldoet wil de consument best een wat grotere afstand overbruggen ("Leegstand is geen drama", FD, 29 december 2014).

Geconcludeerd wordt dat het effect van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op de woonboulevard onderzocht moet worden binnen het gebied dat bereikbaar is tot 30 autominuten van het plangebied Nijverwaard, omdat dergelijke zeer grootschalige woonboulevards (en woonmalls) met een sterke trekker (zoals Loods 5) binnen Nederland namelijk een dergelijk marktbereik hebben.

3.2. Behoeftte aan ontwikkeling

Behoeftte aan versterking woonboulevard Nijverwaard

In de onderbouwing van het bestemmingsplan (Ruimtelijk-economisch onderzoek, woonboulevard Nijverwaard, Sliedrecht, maart 2014) is het consumentengedrag als uitgangspunt genomen. In paragraaf 2. van deze notitie is onderbouwd dat de consument voor uniek woonwinkelaanbod met een ruim productassortiment bereid is verder te reizen. Dit consumentengedrag heeft tot gevolg dat de grootste woonboulevards/woonwinkels het meest worden bezocht, waarbij de kleine locaties 'voorbij worden gereden' (Toekomst van woonboulevards in Nederland (Kooijman, 2013)).

Om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte van consumenten aan een zo groot mogelijke keuzevrijheid concentreert het woonwinkelaanbod in Nederland zich steeds meer op steeds minder locaties. Daarbij groeien de grootste woonboulevards ten koste van de kleinere locaties. Deze tendens van concentratie en schaalvergroting vloeit voort uit wijzigingen in het consumentengedrag (al of niet geïndiceerd door dynamiek aan de aanbodzijde) en is in die zin te kwalificeren als een autonome tendens: aanbieders verplaatsen zich naar en concentreren zich in toenemende mate op grote locaties (zoals bijvoorbeeld Alexandrium, of zoals voorzien op Nijverwaard). De effecten op solitaire of kleine locaties treden onverbiddelijk op, de beschikbaarheid van en de verplaatsing naar concentratielocaties is noodzakelijk om aan die wijzigingen aan de vraagzijde te kunnen voldoen en om economisch duurzaam te kunnen blijven functioneren.

Ook woonboulevard Nijverwaard (omvang 87.000 m² bvo) is als een omvangrijke locatie met deels uniek woonwinkelaanbod (zoals Loods 5). Daardoor is deze woonboulevard een sterke regionale trekker op woonwinkelgebied. Uitbreiding van het winkelaanbod in dit gebied is erop gericht om te kunnen voldoen aan de behoefte bij consumenten aan een zo groot mogelijke keuzevrijheid en om plaats te bieden aan de dynamiek aan de aanbodzijde van de markt. Met het bestemmingsplan wordt deze ruimte geboden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonboulevards zijn gericht op de behoefte van hedendaagse consumenten. Met de versterking van de woonboulevard wordt deze sterke regionale trekker duurzaam behouden.

Behoeftte aan detailhandel door groei inwonertal

In het voorgaande is behoefte aan de ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard onderbouwd vanuit het actuele consumentengedrag. De behoefte aan ontwikkeling van het regionale woonwinkelaanbod vloeit tevens voort uit de groei van het aantal consumenten in de regio. In de bevolkingsprognose van het CBS (opgesteld in samenwerking met het planbureau voor de leefomgeving) is namelijk geprognosticeerd dat het inwonertal in het verzorgingsgebied groeit met circa 138.000 inwoners tot 2023 (CBS/PBL, 2013).

Het groeiend aantal inwoners geeft een groeiend draagvlak voor detailhandel in de genoemde branches in het verzorgingsgebied van de woonboulevard, zoals weergegeven in tabel 2.

Tabel 2 Vraag naar winkeloppervlak in het verzorgingsgebied door toename inwonertal tot 2023 (detailhandel.info, 2014)

	toename inwonertal tot 2023	besteding per persoon per jaar	omzet	omzet per m ² wvo	draagvlak in m ² wvo
wonen	138.000	€ 406	€ 56.030.000	€ 1.043	53.720
doe-het-zelf	138.000	€ 214	€ 29.530.000	€ 1.338	22.070
plant & dier	138.000	€ 163	€ 22.490.000	€ 1.077	20.880
totaal	138.000	€ 783	€ 108.050.000	€ 1.118	96.670

Geconcludeerd wordt dat binnen het verzorgingsgebied van de woonboulevard 96.670 m² wvo aan detailhandel in de relevante branches kan worden gerealiseerd als gevolg van de autonome groei van het inwonertal in het verzorgingsgebied tussen nu en 2023. Vanwege de behoefte bij consumenten aan ruim gesorteerd, geconcentreerd kwalitatief en kwantitatief aanbod op woonboulevards zal deze nieuwe detailhandel zich vooral willen verplaatsen naar of vestigen op de grootste locaties, waaronder woonboulevard Nijverwaard.

Geconcludeerd wordt dat ook in kwantitatieve zin ruime mogelijkheden aanwezig zijn voor uitbreiding van het winkelaanbod in de – voor woonboulevard Nijverwaard – relevante branches. Deze 'kwantitatieve behoefte' zal vooral worden gerealiseerd op de sterkste locaties binnen de regio, waar woonboulevard Nijverwaard er één van is.

Stilstand is achteruitgang

In het voorgaande is onderbouwd dat de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan worden geboden zijn gericht op de behoefte bij consumenten en op de op concentratie en verdieping gerichte markttenans aan de vraagzijde. Tevens is het doel om met deze ontwikkelingen tot een kwaliteitsverbetering van de opzet, winkelstructuur en uitstraling van de woonboulevard te komen. Het alternatief van een nulscenario (status quo zonder nieuwe stedelijke ontwikkeling) zal er toe leiden dat investeringen in de woonboulevard uitblijven en dat consumenten zullen uitwijken naar alternatieve locaties zoals Alexandrium of Reijerswaard/Cornelisland in Barendrecht (waar wordt geïnvesteerd). Hierdoor zal het aantal bezoekers teruglopen en zal de gemiddelde vloerproductiviteit dalen. De omvang van het winkelaanbod op de woonboulevard zal afnemen, met als uiteindelijk resultaat dat Nijverwaard als één van de regionaal bedienende concentraties van woonwinkels (naast Alexandrium en Reijerswaard) zijn functie zal verliezen. Met een dergelijke verschraling van het voorzieningenniveau is de voorzieningenstructuur in gemeente en regio niet gebaat. De behoeften en kansen blijven bovendien onbenut.

Geconcludeerd wordt dat een nulscenario ('niets doen') kansen om de woonboulevard Nijverwaard te laten voldoen aan de ontwikkelingen in de aanbod- en vraagzijde onbenut laat. Dit leidt tot een relatieve achteruitgang van de concurrentiepositie van deze locatie, hetgeen weinig duurzaam is in relatie tot de goede potenties die woonboulevard Nijverwaard heeft.

3.3. Leegstandseffect verzorgingsgebied

Leegstandseffect verzorgingsgebied van representatieve maximale planologische invulling

In het theoretisch uiterste geval heeft de realisatie van 62.200 m² wvo op de woonboulevard Nijverwaard in de betreffende branches een evenredige toename van de leegstand in het verzorgingsgebied tot gevolg. Deze leegstand zal ontstaan door:

1. verplaatsing van winkels;
2. gebrek aan opvolging;
3. of een verslechterde concurrentiepositie.

Het onder 1 bedoelde effect treedt lokaal op, maar verplaatsing betekent dat per saldo in het verzorgingsgebied geen sprake is van toename van de leegstand. Verplaatsing van winkels naar toekomstgerichte locaties, zoals woonboulevard Sliedrecht, leidt niet tot toename van de leegstand, maar tot her-allocatie van bestaand aanbod en winkeloppervlak. Van leegstand als gevolg van een gebrek aan opvolging is meestal sprake in kleinere, solitair gevestigde winkels die doorgaans niet of nauwelijks voldoende economisch-duurzaam functioneren, en die op opvolging binnen familieverband zijn aangewezen. Die leegstandseffecten hebben een autonoom karakter omdat ze ook zonder nieuwe stedelijke ontwikkelingen – zoals de concentratielocatie Nijverwaard – vroeger of later zullen optreden. De onder 3 genoemde vorm van leegstand kan optreden als direct effect van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waar de concurrentiepositie door bereikbaarheid, traffic, concentratie en verdieping van branches en assortimenten, onderlinge afstemming en synergie beter is dan op andere locaties (zie ook paragraaf 4).

De leegstand in het verzorgingsgebied van woonboulevard Nijverwaard is weergegeven in tabel 3. De leegstand naar gemeenten in het totale verzorgingsgebied is weergegeven in bijlage 1.

In de tabel is weergegeven wat de toename van de leegstand naar oppervlak in het verzorgingsgebied kan worden in het theoretisch uiterste geval dat de ontwikkeling van de detailhandel op woonboulevard Nijverwaard volledig afkomstig is van afname elders binnen het verzorgingsgebied. Hierbij is uitgegaan van de totale omvang en de verdeling naar branche van de representatieve maximale planologische detailhandelsinvulling, zoals bepaald in paragraaf 2 van deze notitie.

Tabel 3 Leegstand verzorgingsgebied woonboulevard Nijverwaard (bron: Locatus, oktober 2014)

	omvang winkelaanbod (m ² wvo)	leegstand (m ² wvo)	leegstand (% van totaal wvo)
totaal huidig	4.188.395	455.793	10,9%
<i>uiterste toename leegstand door realisatie representatieve maximale planologische invulling</i>		62.200	-
totaal na ontwikkeling	4.250.595	517.993	+1,3 procentpunt: 12,2%

De realisatie van de representatieve maximale planologische invulling van de woonboulevard Nijverwaard kan in het uiterste geval tot gevolg hebben dat de leegstand van het winkeloppervlak in het verzorgingsgebied toeneemt met

maximaal 1,3 procentpunt (van de autonome leegstand à 10,9 naar 12,2%). Dit beperkt leegstandseffect geldt in algemene zin voor het gehele verzorgingsgebied (binnen 30 autominuten van Nijverwaard) dat zich bevindt in de provincies Zuid-Holland, Noord-Brabant en Utrecht (zie figuur 1). Hierbij wordt uitgegaan van de worstcase-hypothese dat de representatieve maximale planologische invulling direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan integraal wordt gerealiseerd, waarbij voor wat betreft de komende planperiode het volgende in aanmerking moet worden genomen:

1. In de praktijk zal die planologische niet worden gerealiseerd, omdat het grootste deel van de met een wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel bestemde gronden en gebouwen op dit moment in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden.
2. Aannemelijk is dat de omschakeling van het bestaande, feitelijke gebruik over een langere periode in fases zal worden gerealiseerd.
3. Het gaat per saldo om gefaseerde herbestemming en verplaatsing van de bestaande functies naar andere locaties.

In de volgende paragraaf (3.4.) is in dat verband toegelicht weergegeven waarom het leegstandseffect in de hierboven bedoelde hypothetische uiterste situatie hoogstwaarschijnlijk nooit zal optreden.

Geconcludeerd wordt dat een beperkte toename van het leegstaand winkelloppervlak met maximaal 1,3 procentpunt – die verspreid over het omvangrijke verzorgingsgebied plaatsvindt – geen ruimtelijk onaanvaardbare gevolgen heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3.4. In werkelijkheid is het leegstandseffect fors lager / nihil

Overigens zal in verband met de volgende factoren het leegstandseffect in het verzorgingsgebied in werkelijkheid fors lager zijn dan in paragraaf 3.3. is berekend. Het samenspel van onderstaande factoren zal er toe leiden dat de beperkte effecten van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op de woonboulevard Nijverwaard verder worden gemitigeerd, en dat die effecten voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet onaanvaardbaar zijn.

Modelmatige benadering

De analysemethode in deze notitie is een modelmatige benadering, uitgaande van gemiddelden. Ook bij een beperkt lagere omzet per m² dan waarmee het model rekening houdt is economisch-duurzaam functioneren van de detailhandel mogelijk. Hierdoor kunnen er in het verzorgingsgebied naar verwachting meer winkelmeters rendabel functioneren dan het oppervlak dat voortkomt uit het model. Binnen een groot verzorgingsgebied als dat van woonboulevard Nijverwaard zijn dat vaak al enkele duizenden vierkante meters detailhandel in de betreffende branches.

Groeiend draagvlak door groei inwonertal dempt het leegstandseffect

Reeds in paragraaf 3.2. is geconcludeerd dat in het verzorgingsgebied 96.150 m² wvo aan detailhandel in de relevante branches kan worden gerealiseerd als gevolg van de autonome groei van het inwonertal in het verzorgingsgebied (figuur 1) tussen nu en 2023. Er ontstaat daardoor ruimte voor groei van het winkelaanbod door een autonoom effect op de totale omvang van de consumentenbestedingen aan de betreffende goederen in het verzorgingsgebied. Dit betekent dat er sprake is van een groeiend draagvlak, waardoor de realisatie van winkelloppervlak niet per definitie ten koste gaat van overige detailhandel zal gaan. Dat heeft dan ook geen effect op de leegstand.

Omdat door bevolkingsgroei het draagvlak voor detailhandel in het verzorgingsgebied van de woonboulevard groeit met 96.150 m² wvo in de relevante branches, is er in beginsel voldoende economische ruimte voor de ontwikkeling van 62.200 m² wvo, representatief verdeeld over de toegelaten branches (de representatieve maximale planologische invulling) op de woonboulevard Nijverwaard (tabel 4). Dit betekent dat de ontwikkeling van dit winkelprogramma in beginsel geen effect heeft op de leegstand in het verzorgingsgebied.

Tabel 4 Vergelijking economische ruimte voor detailhandelsontwikkeling in het verzorgingsgebied met representatieve planologische invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden woonboulevard Nijverwaard (in m² wvo)

	economische ruimte door bevolkingsgroei (zie tabel 2)	representatieve planologische invulling Nijverwaard
wonen	53.720	51.500
doe-het-zelf	22.070	5.860
plant & dier	20.880	4.840
totaal	96.670	62.200

Percelen met wijzigingsbevoegdheid in gebruik als bedrijfsperceel.

In de analyse in deze notitie is uitgegaan van een *worstcase*-benadering door rekening te houden met een onmiddellijke realisatie – direct na vaststelling van het bestemmingsplan – van de gehele representatieve maximale planologische invulling. Aannemelijk is dat de representatieve invulling gefaseerd in de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaren (en deels naar verwachting ook daarna, als het bestaande gebruik wordt voortgezet) zal worden gerealiseerd, ondermeer omdat een groot deel daarvan terecht zal komen op de locaties met een bevoegdheid tot wijziging in detailhandel waarop voor het grootste deel bedrijven zijn gevestigd. Deze percelen zijn niet direct beschikbaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uitgaande van beëindiging van huurcontracten (direct na afloop van de termijn) die nog een resterende looptijd hebben van 10 tot 0 jaar (van recent afgesloten tot bijna afgelopen), is de gemiddelde looptijd nog circa 5 jaar. De invulling van die gronden en gebouwen met detailhandelsdoeleinden zal eerst halverwege de planperiode aanvangen en gefaseerd worden gerealiseerd. De leegstandseffecten van de maximale planologische invulling treden zullen dus ook pas halverwege de planperiode optreden, met een fasering tot het einde van de 10-jaarsperiode. De leegstandseffecten treden in de tijd gespreid op. Mede door de verschillen in het beschikbaar komen van percelen is het gebied met wijzigingsbevoegdheden relatief ruim, zodoende kan efficiënt en snel worden ingesprongen als de mogelijkheid tot wijziging naar detailhandel zich voordoet.

Het detailhandelsbeleid van provincie en regio is gericht op concentratie van het aanbod op toekomstbestendige locaties

Het detailhandelsbeleid van de provincie en de regio is gericht op het tegengaan van leegstand en het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit op aangewezen, bestaande (perifere) detailhandelslocaties (art. 2.1.4 Verordening Ruimte 2014). Onderdeel hiervan is concentratie van detailhandelsontwikkeling op een beperkt aantal toekomstbestendige – in de provinciale verordening aangewezen – locaties, zodat gekomen wordt tot duurzaam behoud van het voorzieningenniveau.

In het Programma Ruimte (2014) en in de Verordening Ruimte (2014) van de provincie Zuid-Holland is dit geconcretiseerd door een beperkt aantal concentratielocaties aan te wijzen voor PDV in met name de woonbranche (zie figuur 2). Dit beleid past bij de ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde in deze winkelsectoren (zie ook paragraaf 3.2). Woonboulevard Nijverwaard is één van dergelijke concentratielocaties binnen de regio Zuid-Holland Zuid. Door de regio is de woonboulevard bestempeld als de belangrijkste concentratielocatie binnen Zuid-Holland Zuid.

Een te verwachten gevolg van deze keuzes in beleid en verordening is dat locaties die niet zijn aangewezen als concentratiegebied niet worden gefaciliteerd: de aantrekkingskracht voor detailhandelsfuncties zal afnemen en op langere termijn zullen deze locaties geen toekomst meer hebben als perifere detailhandelslocatie met een regionale of subregionale verzorgingsfunctie. Op dergelijke locaties zal leegstand moeten worden opgevangen door herstructurering of transformatie. Leegstandseffecten die op zulke locaties optreden zijn een gevolg van de beleidskeuzes van de provincie, met een autonoom karakter die niet kunnen worden beschouwd als leegstandseffect van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de in de provinciale verordening aangewezen perifere detailhandelslocaties locaties.

Vrijkomende winkelruimte staat niet noodzakelijk langdurig leeg

De winkelruimten die in het verzorgingsgebied vrijkomen na vertrek van winkels in de woon-, doe-het-zelf- en plant & dierbranche hoeven niet langdurig leeg te staan, maar zullen in veel gevallen opnieuw kunnen worden ingevuld met andersoortige (niet perifere, lokaal verzorgende) detailhandel. Daarbij kennen veel winkelruimten een brede bestemming, waardoor herinvulling met andere voorzieningen (bedrijven, horeca, leisure en/of dienstverleners) tot de mogelijkheden behoort.

Opgemerkt wordt dat voor veel detailhandel op bedrijventerreinen (een groot deel van de verspreide bewinkeling) geldt dat terugkeer naar een invulling met een bedrijf ruimtelijk wenselijk is. Voor verspreide detailhandel in het buitengebied is het in veel gevallen eveneens ruimtelijk wenselijk dat de detailhandelsfunctie ter plaatse wordt opgeheven.

Geconcludeerd wordt dat het beperkte effect op de winkelleegstand, zoals in paragraaf 3.3. bepaald aan de hand van de representatieve maximale planologische invulling, naar verwachting in werkelijkheid fors beperkter of minimaal zal zijn en bovendien gefaseerd zal optreden. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Er is in paragraaf 3.3. uitgegaan van een modelmatige benadering op basis van landelijke gemiddelden. In werkelijkheid kunnen winkels ook met een benedengemiddelde omzet economisch-duurzaam functioneren.
- Door een groeiend inwonertal in het verzorgingsgebied is sprake van een groeiende vraag naar detailhandel. Dit dempt een eventueel leegstandseffect als gevolg van de ontwikkeling van het winkelaanbod op woonboulevard Nijverwaard.
- Een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel bevindt zich op percelen met een wijzigingsbevoegdheid die momenteel in gebruik zijn door bedrijven. Dit betekent dat deze locaties gefaseerd beschikbaar komen, waardoor eventuele effecten gespreid over de komende bestemmingsplanperiode plaatsvinden.
- Het detailhandelsbeleid van provincie en regio is gericht op concentratie van het aanbod op in de provinciale verordening aangewezen locaties voor grootschalige woonwinkels, waar woonboulevard Nijverwaard er één van is. De detailhandelsontwikkeling op de concentratielocaties bestaat deels uit bedrijven die vertrekken van bestaande (niet in de verordening aangewezen) overige locaties. De door ondernemers op zulke locaties te maken keuzes voor verplaatsing zijn veeleer een gevolg van de provinciale beleidskeuze dan van nieuwe stedelijke ontwikkeling van de in de verordening aangewezen locaties.
- Tot slot wordt opgemerkt dat vrijkomende winkelruimte niet noodzakelijk langdurig leegstaat. Doorgaans is herinvulling met andersoortige detailhandel of functies goed mogelijk. In het geval van verspreide winkels op bedrijventerrein is het vaak ruimtelijk wenselijk dat wordt teruggekeerd naar een bedrijfsinvulling.

4. Analyse leegstandseffect binnen bestaande winkelstructuur

In paragraaf 2.2.3. en 2.2.4. is mogelijke effect van de realisatie van de representatieve maximale planologische invulling van woonboulevard Nijverwaard in algemene zin – evenredig voor het gehele verzorgingsgebied – geanalyseerd. Daarbij is de conclusie dat er in de uiterste situatie sprake zal zijn van zeer beperkte toename van de leegstand (+ 1,3 procentpunt), waarbij er een aantal omstandigheden is die het te verwachten effect op de leegstand terugbrengen tot nihil.

In deze paragraaf wordt een verdiepingsslag gemaakt door te analyseren of er andere effecten zijn te verwachten zijn op locaties in de detailhandelsstructuur in het verzorgingsgebied. Deze wordt vanuit drie delen van de structuur benaderd:

- het effect binnen de gemeente Sliedrecht;
- gevolgen voor de concentratiegebieden voor perifere detailhandel binnen het verzorgingsgebied;
- gevolgen voor de verspreid gelegen detailhandel.

4.1. Ruimte op de woonboulevard ten behoeve van verplaatsing binnen Sliedrecht

Het huidige detailhandelsoppervlak van de woonboulevard Nijverwaard is afgerond 69.600 m² wvo (87.000 m² bvo). In het bestemmingsplan worden mogelijkheden (direct en indirect – zie paragraaf 2) geboden om detailhandel te ontwikkelen in de woonboulevardzone. De representatieve maximale planologische invulling van deze nieuwe stedelijke ontwikkelingsmogelijkheid heeft een maximale omvang van 62.200 m² wvo, representatief verdeeld over de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier. Zoals ook in het REO-advies is vermeld, streeft de gemeente Sliedrecht niet in de eerste plaats naar vergroting van het oppervlak aan detailhandel in de gemeente, maar een van de belangrijkste doelen is het verplaatsen van bestaande detailhandel van elders op bedrijventerrein Nijverwaard en elders in Sliedrecht naar de woonboulevard. Om leegstand te voorkomen heeft de gemeente in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om leegkomende locaties anders te bestemmen (herstructurering en transformatie van gronden en gebouwen)¹⁾.

Realisatie van verplaatsing, in combinatie met herbestemming, van detailhandelslocaties levert geen leegstand op. Wel kan hiermee hier een aanzienlijk deel van de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor ontwikkeling worden ingevuld.

Geconcludeerd wordt dat een deel van de ruimte voor ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard is gericht op concentratie van winkelaanbod in de relevante branches binnen de gemeente. De gemeente voert actief beleid om bij verplaatsing (voormalige) winkelruimte opnieuw in te vullen met ruimtelijk passende functies.

4.2. Te verwachten effect op overige locaties perifere detailhandel

Spreiding concentratiegebieden voor PDV

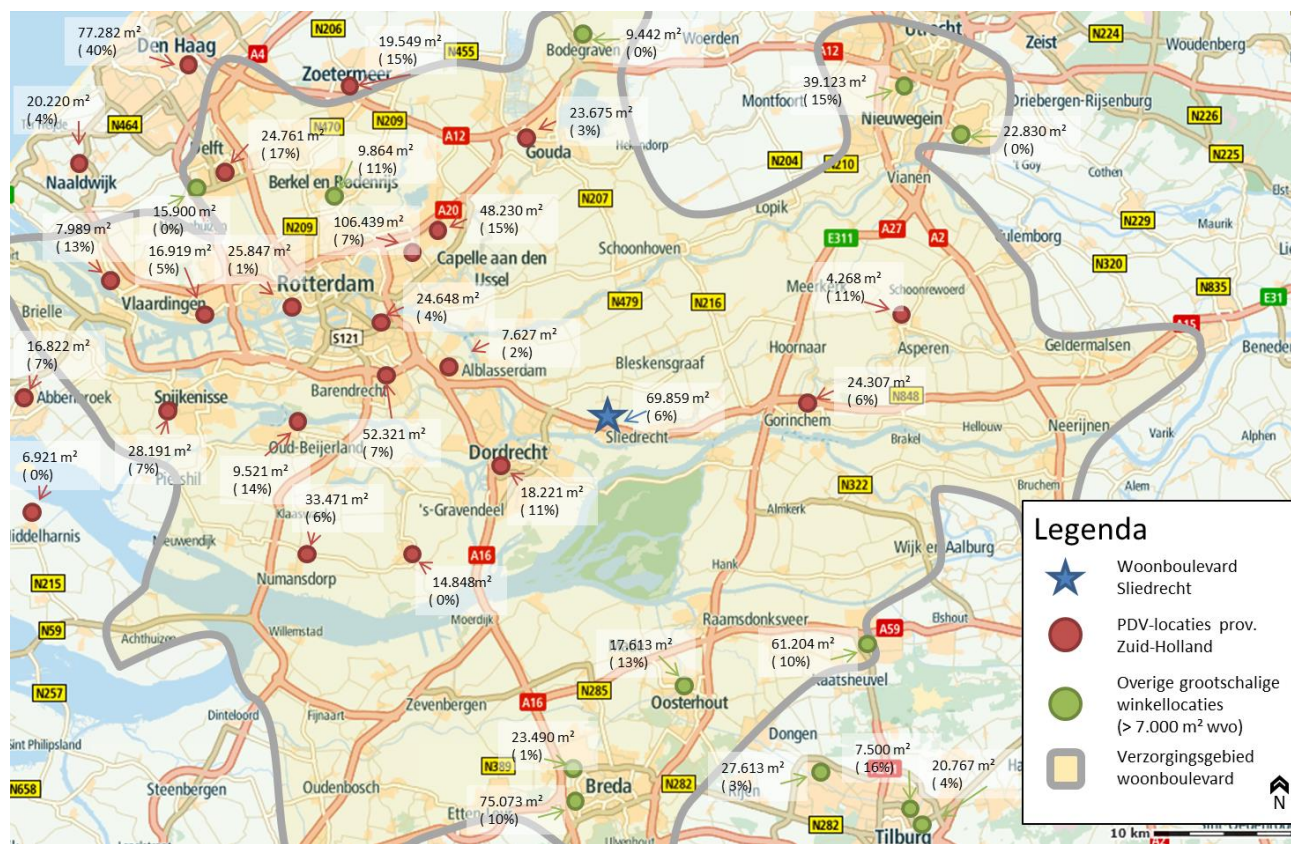
In paragraaf 3.4. is erop gewezen dat de provincie een beleid voert tot concentratie van de grootschalige woondetailhandel op een beperkt aantal in de provinciale verordening aangewezen concentratiegebieden, waarvan woonboulevard Nijverwaard er een is. Hiermee heeft de provincie op voorhand een keuze gemaakt voor de ontwikkeling van regionaal verzorgende grootschalige (woonwinkel)concentratielocaties en locaties waar geen ontwikkeling meer wordt toegelaten. Dit plaatst de laatste categorie winkelgebieden op relatieve achterstand, wat waarschijnlijk tot gevolg heeft dat de winkellocaties die niet kunnen ontwikkelen op termijn leeg komen te staan. In figuur 2 zijn met een groene stip de locaties aangegeven die in algemene zin weliswaar worden opgevat PDV-locatie, maar die door de provincie Zuid-Holland niet als concentratiegebied zijn aangewezen. Het betreft drie locaties (in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Lansingerland en Westland) in de provincie. Te verwachten is dat het hiervoor beschreven autonome effect ('toename leegstand als gevolg van gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden') hier het grootst zal zijn. Tegelijk is de afstand van deze locaties tot Sliedrecht relatief groot, waardoor de detailhandelsontwikkeling op de woonboulevard Nijverwaard geen direct effect heeft op deze locaties.

¹⁾ Uit: hoofdstuk 2 Bestemmingsregels – artikel 3 Bedrijf:

3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van concentratie van detailhandel in de woonbranche de aanduiding 'detailhandel' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien het bestaande gebruik als detailhandel langer dan één jaar is gestaakt.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van concentratie van detailhandel in de woonbranche de aanduiding 'detailhandel grootschalig' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien het bestaande gebruik als detailhandel langer dan één jaar is gestaakt.

Geconcludeerd wordt dat het concentratiebeleid van de provincie en de regio negatief effect kan hebben op de niet in de provinciale verordening aangewezen PDV-locaties, maar dat die effecten geen direct gevolg zijn van de nieuwe stedelijke (detailhandels)ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard.



Figuur 2 Regionale spreiding concentratiegebieden perifere detailhandel met omvang in m² wvo en percentage leegstand tussen de haakjes (Locatus, 2014)

Autonome toekomstontwikkeling woonboulevards / concentratiegebieden voor PDV

In de studie “Toekomst van woonboulevards in Nederland (Kooijman, 2013)” is een uitgebreide analyse gemaakt van de woonboulevards in Nederland en de toekomstige ontwikkelingen daarvan. De woonboulevard is een uniek Nederlands verschijnsel en dateert van het einde van de jaren tachtig. Inmiddels zijn er circa 130 woonboulevards. Er zijn heel veel kleintjes (meer dan 100 zijn kleiner dan 25.000 m² wvo). Een kleine twintig meet meer dan 50.000 m² wvo. Uit de studie volgt dat het grootste gedeelte van de woonboulevards in Nederland een uiterst onzekere toekomst heeft, maar de kansrijke locaties zijn de grotere locaties (vanaf 50.000 m² wvo). Voor deze locaties zijn er twee modellen levensvatbaar:

- het “IKEA-model” met een grote winkel als trekker en een winkelcentrum dat het hele assortiment van de winkelsector in-en-om-het-huis verkoopt;
- het “Alexandrium-model” met verschillende assortimenten – in een hoger prijssegment – ondergebracht in verschillende aaneengeschaalde gebouwen.

Deze algemeen geaccepteerde modellen zijn van toepassing op ongeveer 11 grootschalige clusters in Nederland die gemiddeld zo’n 55.000 m² meten en een grote trekker hebben. Voor deze locaties geldt dat, behalve de synergie met de trekker, ook de basis goed moet zijn: schoon, goed onderhouden, veilig en goed bereikbaar. Er zijn maar een paar plekken in Nederland die bovendien een voldoende omvangrijke bevolking hebben waarop de projecten kunnen leunen, waarbij één miljoen consumenten in het verzorgingsgebied als het minimum wordt aangehouden.

Geconcludeerd wordt dat woonboulevard Nijverwaard één van de woonboulevards in Nederland is met goede toekomstperspectieven, vanwege de ruime omvang van het winkelaanbod, de aanwezigheid van een regionale trekker (Loods 5), de 2,6 mln. consumenten in het verzorgingsgebied en de goede bereikbaarheid. Middels het bestemmingsplan wordt ruimte geboden deze potenties te benutten.

Te verwachten ontwikkeling woonboulevards / PDV-locaties in het verzorgingsgebied

In de omgeving van woonboulevard Nijverwaard (tot circa 30 autominuten) wonen 2,6 mln. consumenten. Binnen dit gebied ligt een aantal concentratiegebieden voor PDV. Veel van deze gebieden bevinden zich in de provincie Zuid-Holland – vooral ten westen van Sliedrecht, in de regio Rotterdam – en deels in Noord-Brabant en Utrecht. De omvang van het winkelaanbod op de PDV-locaties loopt zeer uiteen. Dit maakt ook de verzorgingsfunctie anders. Gezien het bovenstaande kan de volgende indeling worden gemaakt in de toekomstverwachting (Toekomst van woonboulevards in Nederland (Kooijman, 2013)).

1. Grootchalige concentratiegebieden met een oppervlak groter dan 50.000 m² wvo: deze omvangrijke locaties hebben, net als woonboulevard Nijverwaard, een verzorgingsfunctie voor consumenten uit een groot gebied (tot circa 30 autominuten). Deze woonboulevards en woonmalls worden door een groot deel van de consumenten bezocht voor de aanschaf van meubelen. Het gaat hier om doelaankopen die relatief laagfrequent worden gekocht en waarvoor consumenten relatief ver willen reizen. De nadruk in het winkelaanbod op deze locaties ligt op grootchalige woonwarenhuizen. Binnen het verzorgingsgebied zijn dit de locatie Woonmall Alexandrium (Rotterdam), woonboulevard Reijerwaard/Cornelisland (Barendrecht), woonboulevard Breda en woonboulevard Waalwijk.

Door de omvang van het winkelaanbod en door specifieke winkels (zoals Woonexpress in Barendrecht, het hoger prijssegment in Alexandrium, Ikea in Breda en Piet Klerkx in Waalwijk) hebben al deze grote woonboulevards hun eigen aantrekkingskracht. Het overig winkelaanbod op deze locaties profiteert van de passantenstroom die de bekende trekkers genereren.

Deze opzet en samenstelling van het winkelaanbod betekent dat de grote woonboulevards de concurrentie met woonboulevard Nijverwaard (met onder andere Loods 5 als trekker) goed aankunnen. Anders gezegd: binnen de totale bestedingen aan woonartikelen hebben deze gebieden hun eigen marktaandeel. De ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard heeft daarom naar verwachting geen substantiële invloed op de mogelijkheden voor deze gebieden voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Dit betekent dat de procentuele leegstandseffecten niet groter zullen zijn dan bepaald in paragraaf 3.3. (zijnde het worst case scenario).

2. Kleinschalige concentratiegebieden met een oppervlak kleiner dan 25.000 m² wvo: deze relatief kleine locaties hebben doorgaans een lokale verzorgingsfunctie. Consumenten bezoeken deze locaties frequent(er) voor doelgerichte aankopen welke vooral bij bouwmarkten en tuincentra worden gedaan. Op het gebied van 'wonen' worden vooral op deze plekken woonaccessoires gekocht en minder meubelen. Voor dergelijke aankopen is de consument niet bereid ver te reizen. De reisafstand (en daarmee het verzorgingsgebied) is kleiner, waardoor de dichtheid aan deze kleinere concentratiegebieden relatief groot is.

De lokale verzorgingsfunctie van de kleine PDV-gebieden is complementair aan de verzorgingsfunctie van de grote woonboulevards (zoals woonboulevard Nijverwaard of de Woonmall). Dit betekent dat detailhandelontwikkeling op de ene locatie nauwelijks invloed heeft op de marktomstandigheden op de andere locaties. Concreet betekent dit dat ontwikkeling op de woonboulevard in Sliedrecht geen substantiële invloed heeft op de winkels op de kleinere locaties, omdat beiden om andere redenen worden bezocht en de winkelmix complementair is.

3. Middelgrote locaties met een omvang tussen de 25.000 en 50.000 m² wvo: veel van deze locaties vallen naar verwachting 'tussen tafellaken en servet'. De omvang van het winkelaanbod is te beperkt om als regionale trekker te werken, maar tegelijk is het aanbod te groot voor uitsluitend een lokale functie. Het toekomstperspectief van veel van deze locaties is onzeker, omdat de mobiele consument deze locaties voorbijrijdt om de grootchalige woonboulevards te bezoeken of omdat de consument dicht bij huis nagenoeg hetzelfde winkelaanbod kan vinden. Het te verwachten gevolg van dit consumentengedrag is dat de leegstand op veel van de locaties (met een omvang tussen de 25.000 en 50.000 m² wvo) op termijn zal toenemen. Dit is een autonome ontwikkeling die het gevolg is van tendensen aan de (consumenten)vraagzijde, die niet zondermeer als rechtstreeks gevolg van stedelijke ontwikkelingen op de woonboulevard Nijverwaard (of andere grote woonmalls of woonboulevards, zie punt 1 hierboven) kan worden beschouwd.

De hierboven beschreven autonome ontwikkelingen doen zich voor in zowel Zuid-Holland als in Noord-Brabant en Utrecht.

In algemene zin kan versterking van de sterke locaties er uiteraard wel voor zorgen dat de concurrentiepositie van zwakke locaties verder verzwakt. Locaties die nu reeds kampen met een hoge mate van leegstand zullen wellicht met een verder oplopende leegstand te maken krijgen, omdat 1) de winkelbedrijven de deuren moeten sluiten of 2) de winkelbedrijven besluiten te verhuizen naar de succesvolle delen van de PDV-winkelstructuur, waaronder woonboulevard Nijverwaard.

Geconcludeerd wordt dat de ruimte voor ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard ruimte biedt aan ondernemerschap op een kansrijke locatie binnen de winkelstructuur. Verder wordt geconcludeerd dat de overige zeer grootschalige woonboulevards en woonmalls (> 50.000 m² wvo) binnen de regio door hun ligging en unieke winkelaanbod kunnen blijven concurreren met woonboulevard Nijverwaard. En ook de kleine PDV-locaties (> 25.000 m² wvo) kunnen blijven voortbestaan vanwege de complementaire functie voor de consument.

4.3. Te verwachten effect op de verspreide bewinkeling

Een specifiek gevolg van het concentratiebeleid van de provincie is dat vooral de locaties buiten de winkelstructuur leeg komen te staan. Deze zogenaamde 'verspreide bewinkeling' in het gebied rond de woonboulevard (bereikbaar binnen 15 autominuten) is in tabel 4 per gemeente weergegeven voor de relevante branches. Het winkelaanbod dat in de stads-, dorps- of wijkcentra van de kernen ligt is voor de analyse niet relevant. Daar zullen geen leegstandseffecten optreden, omdat deze winkels daar naar verwachting kunnen blijven functioneren en investeren, waardoor de behoefte aan verplaatsing naar een concentratielocatie ontbreekt.

Tabel 4 Omvang verspreid gelegen winkelaanbod in de relevante branches in gemeenten in de omgeving van woonboulevard Nijverwaard (bereikbaar binnen 15 autominuten) (Locatus, 2013)

gemeente	omvang verspreid gelegen winkelaanbod (m ² wvo)			
	plant & dier	doe-het-zelf	wonen	totaal
Alblasserdam	1.000	11.200	2.840	15.040
Barendrecht	1.100	0	0	1.100
Binnenmaas	1.750	4.160	5.790	11.700
Dordrecht	12.150	6.950	7.330	26.430
Giessenlanden	1.350	950	860	3.160
Gorinchem	10	6.080	220	6.310
Hardinxveld-Giessendam	0	60	90	150
Hendrik-Ido-Ambacht	9.520	6.660	3.170	19.350
Molenwaard	5.560	2.080	2.000	9.640
Papendrecht	4.380	5.540	3.380	13.300
Sliedrecht	10.430	3.080	790	14.300
Zwijndrecht	6.620	4.140	2.160	12.920
totaal	53.870	50.900	28.630	133.400

Op termijn zal binnen het omschreven gebied maximaal circa 133.000 m² wvo aan verspreide bewinkeling in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier (moeten) verplaatsen naar de reguliere winkelgebieden of de concentratielocaties, als gevolg van het provinciale beleid. Dat zal leiden tot leegstandseffecten, maar die zijn te beschouwen als autonome effecten ten aanzien van verspreid gelegen en solitaire locaties die inherent zijn aan het concentratiebeleid van provincie en regio. De mogelijke ontwikkeling van de woonboulevard Nijverwaard versnelt dat autonome proces, maar vormt daarvoor als nieuwe stedelijke ontwikkeling geen directe oorzaak.

Geconcludeerd wordt dat de behoefte aan ontwikkeling op woonboulevard Nijverwaard voortkomt uit de behoefte aan versterking van een kansrijke locatie, de concentratie van winkelaanbod binnen de gemeente en de bevolkingsgroei in de regio. Daarnaast biedt de ontwikkeling ruimte voor de beleidsmatig gewenste concentratie (en sanering) van verspreid liggend winkelaanbod in de directe omgeving van Nijverwaard (binnen 15 autominuten). In potentie is de vraag naar ruimte vanuit dit concentratiebeleid groter dan de ruimte die de maximale planologische invulling biedt. Provincie en de regio zullen de gemeenten moeten bijstaan in het oplossen van eventuele leegstand die ontstaat als gevolg van dit beleid. De gemeente Sliedrecht zelf voert beleid op de aspect (zie paragraaf 4.1).

5. Conclusie

Met de geboden ruimte voor ontwikkeling van detailhandel op woonboulevard Nijverwaard wordt ingespeeld op de behoefte bij de mobiele consument aan de ontwikkeling van één van de kansrijke locaties binnen de regionale structuur van woonboulevards en woonmalls. De ontwikkelingsruimte wordt geboden op een plek met goede toekomstperspectieven, vanwege de ruime omvang van het winkelaanbod, de aanwezigheid van een regionale trekker (Loods 5), de 2,6 mln. consumenten in het verzorgingsgebied en de goede bereikbaarheid.

Geconcludeerd wordt dat de invulling van de maximale planologische detailhandelsinvulling van woonboulevard Nijverwaard tot gevolg kan hebben dat in het uiterste geval de leegstand in het verzorgingsgebied met 1,3% toeneemt. Een dergelijke beperkte toename heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Overigens is het waarschijnlijk dat het leegstandseffect in werkelijkheid fors beperkter of minimaal zal zijn. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Er is in paragraaf 3.3. uitgegaan van een modelmatige benadering op basis van landelijke gemiddelden. In werkelijkheid kunnen winkels ook met een benedengemiddelde omzet economisch-duurzaam functioneren.
- Door een groeiend inwonertal in het verzorgingsgebied is sprake van een groeiende vraag voor detailhandel. Deze extra marktruimte dempt een eventueel leegstandseffect als gevolg van de ontwikkeling van het winkelaanbod op woonboulevard Nijverwaard.
- Een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel bevindt zich op percelen met een wijzigingsbevoegdheid die momenteel in gebruik zijn door bedrijven. Dit betekent dat deze locaties gefaseerd beschikbaar komen, waardoor eventuele effecten gespreid over de komende bestemmingsplanperiode plaatsvinden.
- Het detailhandelsbeleid van provincie en regio is gericht op concentratie van het aanbod op in de verordening aangewezen concentratielocaties, waar woonboulevard Nijverwaard er één van is. De detailhandelsontwikkeling op de concentratielocaties bestaat deels uit bedrijven die vertrekken van overige locaties. De door ondernemers op zulke locaties te maken keuzes voor verplaatsing zijn veeleer een gevolg van de provinciale beleidskeuze dan van nieuwe stedelijke ontwikkeling van de in de verordening aangewezen locaties.
- Tot slot wordt opgemerkt dat vrijkomende winkelruimte niet noodzakelijk langdurig leegstaat. Doorgaans is herinvulling met andersoortige detailhandel of andersoortige functies goed mogelijk. In het geval van verspreide detailhandel op bedrijventerrein is het vaak ruimtelijk wenselijk dat wordt teruggekeerd naar een bedrijfsinvulling.

Bijlage 1 Leegstand naar oppervlak in verzorgingsgebied woonboulevard Nijverwaard

gemeente	totaal winkelvloeroppervlak (in m² wvo)	leegstand (in m² wvo)	leegstand (in % van het oppervlak)
Aalburg	22.030	1.612	7%
Alblasserdam	32.345	891	3%
Albrandswaard	22.997	847	4%
Barendrecht	137.981	8.544	6%
Bergambacht	20.967	655	3%
Binnenmaas	39.260	1.994	5%
Bodegraven-Reeuwijk	41.843	4.112	10%
Breda	413.956	41.912	10%
Capelle aan den IJssel	120.698	10.602	9%
Cromstrijen	34.296	3.697	11%
Dordrecht	174.173	19.129	11%
Drimmelen	34.927	3.592	10%
Geertruidenberg	31.786	6.852	22%
Geldermalsen	40.302	1.878	5%
Giessenlanden	17.621	1.744	10%
Gorinchem	86.524	9.080	10%
Gouda	139.674	12.601	9%
Halderberge	50.699	4.716	9%
Hendrik-Ido-Ambacht	40.075	1.732	4%
Krimpen aan den IJssel	30.719	3.179	10%
Lansingerland	73.081	2.892	4%
Leerdam	57.995	14.805	26%
Lingewaal	13.709	185	1%
Maassluis	45.839	4.477	10%
Moerdijk	43.041	2.800	7%
Molenwaard	25.037	2.234	9%
Nederlek	21.416	3.885	18%
Nieuwegein	122.562	11.403	9%
Oosterhout	108.504	7.861	7%
Oud-Beijerland	56.365	3.476	6%
Ouderkerk	5.579	672	12%
Papendrecht	45.395	2.630	6%
Pijnacker-Nootdorp	58.125	4.691	8%
Ridderkerk	68.321	6.648	10%
Rotterdam	990.612	137.657	14%
Schiedam	97.273	21.815	22%
Schoonhoven	16.398	2.754	17%
Sliedrecht	112.472	6.759	6%
Spijkenisse	127.525	16.948	13%
Strijen	21.946	1.310	6%
Vianen	20.107	1.674	8%
Vlaardingen	121.134	11.536	10%
Vlist	10.726	2.504	23%
Waalwijk	130.682	10.363	8%
Waddinxveen	57.623	13.386	23%
Werkendam	40.914	4.371	11%
Woudrichem	25.042	1.152	5%
Zederik	14.911	2.645	18%
Zuidplas	72.593	5.000	7%
Zwijndrecht	50.595	7.891	16%
totaal	4.188.395	455.793	11%

Bron: Locatus, november 2014

Bijlage 2 Leegstand in gemeenten nabij de woonboulevard (binnen 15 autominuten)

In de tabel zijn de locaties weergegeven die nabij de woonboulevard liggen (op maximaal 15 autominuten afstand).

Bron: Locatus, november 2014

gemeente	kern	winkelgebied	aantal winkels	omvang winkelaanbod (m ² wvo)	leegstand (verkoop-punten)	leegstand (m ² wvo)	leegstand (% van aantal winkels)	leegstand (% van totaal wvo)
Alblasserdam	Alblasserdam	Centrum	120	14.671	9	1.734	8%	12%
		Wijk/buurt	19	1.687	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	86	17.115	-	-	0%	0%
Barendrecht	Barendrecht	GDC Cornelisland	22	25.077	1	1.688	5%	7%
		GDC Reijerswaard	28	27.244	4	2.648	14%	10%
Binnenmaas	's Gravendeel	Centrum	34	10.419	1	80	3%	1%
		Verspreide bewinkeling	46	3.904	2	813	4%	21%
Dordrecht	Dordrecht	Centrum	834	78.953	104	10.982	12%	14%
		Wijk/buurt	323	42.093	39	3.290	8%	8%
		GDC Julianahaven	14	13.042	4	3.403	26%	29%
		GDC Wilhelmina-haven	4	5.179	1	700	14%	25%
		Verspreide bewinkeling	346	35.159	8	1.007	2%	3%
Giessen-landen	Arkel	Centrum	7	5.775	-	-	0%	0%
		Wijk/buurt	10	1.158	1	30	10%	3%
		Verspreide bewinkeling	45	4.204	1	1.650	2%	39%
	Giessenburg	Centrum	19	1.844	-	-	0%	0%
		Wijk/buurt	19	1.209	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	23	1.285	-	-	0%	0%
	Hoogblokland	Verspreide bewinkeling	10	149	-	-	0%	0%
	Hoornaar	Centrum	9	964	1	64	11%	7%
		Verspreide bewinkeling	5	60	-	-	0%	0%
	Noordeloos	Verspreide bewinkeling	16	628	-	-	0%	0%
	Schelluinen	Verspreide bewinkeling	9	345	-	-	0%	0%
Gorinchem	Gorinchem	Centrum	388	37.843	50	5.939	13%	16%
		Wijk/buurt	103	14.140	5	645	5%	5%
		GDC Laag Dalem Oost	13	8.053	1	1.563	8%	19%
		GDC Linge	12	16.254	1	777	8%	5%
		Verspreide bewinkeling	109	10.234	2	156	2%	2%
Hardinxveld-Giessendam	Hardinxveld-Giessendam	Centrum	88	9.460	12	930	14%	10%
		Wijk/buurt	17	2.194	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	60	2.924	1	45	2%	2%
Hendrik-Ido-Ambacht	Hendrik-Ido-Ambacht	Centrum	69	10.075	3	421	4%	4%
		Wijk/buurt	48	7.509	8	1.048	17%	14%
		Verspreide bewinkeling	76	22.446	1	40	1%	0%
Molenwaard	Bleskensgraaf	Centrum	17	1.021	2	111	12%	11%
		Verspreide bewinkeling	14	1.205	-	-	0%	0%
	Brandwijk	Verspreide bewinkeling	11	1.041	-	-	0%	0%
	Goudriaan	Verspreide bewinkeling	11	932	-	-	0%	0%

gemeente	kern	winkelgebied	aantal winkels	omvang winkelaanbod (m² wvo)	leegstand (verkoop-punten)	leegstand (m² wvo)	leegstand (% van aantal winkels)	leegstand (% van totaal wvo)
Molenwaard (vervolg)	Groot-Ammers	Centrum	34	4.023	6	903	18%	22%
		Verspreide bewinkeling	18	1.060	-	-	0%	0%
	Kinderdijk	Verspreide bewinkeling	8	58	-	-	0%	0%
	Langerak	Verspreide bewinkeling	2	110	-	-	0%	0%
	Molenaars-graaf	Centrum	6	1.304	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	7	40	-	-	0%	0%
	Nieuw-Lekkerland	Centrum	17	2.006	1	44	6%	2%
		Wijk/buurt	15	1.260	1	160	7%	13%
		Verspreide bewinkeling	26	6.121	1	32	4%	1%
	Nieuwpoort	Centrum	19	1.108	2	78	11%	7%
		Verspreide bewinkeling	6	627	1	300	17%	48%
	Ottoland	Verspreide bewinkeling	7	42	-	-	0%	0%
	Oud-Alblas	Verspreide bewinkeling	17	1.659	1	157	6%	9%
	Streefkerk	Centrum	17	718	1	40	6%	6%
		Verspreide bewinkeling	2	10	-	-	0%	0%
	Wijngaarden	Verspreide bewinkeling	3	250	-	-	0%	0%
Papendrecht	Papendrecht	Centrum	139	23.814	8	1.191	6%	5%
		Wijk/buurt	40	5.117	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	92	16.636	3	1.813	3%	11%
Zwijndrecht	Heerjansdam	Centrum	18	929	1	60	6%	6%
	Zwijndrecht	Centrum	115	18.646	7	828	6%	4%
		Wijk/buurt	148	15.745	20	1.951	14%	12%
		Verspreide bewinkeling	150	15.275	14	5.052	9%	33%
Totaal			3.990	554.053	329	52.373	8%	9%



notitie

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rho.nl

Aan:	gemeente Sliedrecht
T.a.v.:	mr. J.C. van der Meer
Onderwerp:	Onderzoek leegstandsinventarisatie en duurzame verstedelijking woonboulevard Sliedrecht
Datum:	4 december 2014
Referte:	drs. G. Welten

1. Inleiding

Gemeente Sliedrecht werkt aan een actueel bestemmingsplan voor bedrijventerrein Nijverwaard. Onderdeel van het gebied is de woonboulevard. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor opwaardering van de woonboulevard, onder meer via concentratie en verdichting van het winkelaanbod. Hiertoe zijn de mogelijkheden voor vestiging van detailhandel binnen een afgebakend gebied verruimd: "de woonboulevardzone". In deze notitie wordt onderzocht wat de mogelijke leegstandseffecten zijn bij de representatieve maximale planologische invulling van deze mogelijkheden voor vestiging van detailhandel

2.1. Omvang representatieve maximale planologische invulling woonboulevard

Maximale planologische invulling

In het bestemmingsplan Nijverwaard is voor twee braakliggende percelen de bestemming Detailhandel opgenomen. Uitgaande van de bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 70% is de volgende maximale planologische invulling van toepassing:

1. Oppervlak bouwvlak = $20.150 \text{ m}^2 \times 4 \text{ bouwlagen} \times 70\% = 56.420 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel
2. Oppervlak bouwvlak = $9.613 \text{ m}^2 \times 2 \text{ bouwlagen} \times 70\% = 13.458 \text{ m}^2$ bvo detailhandel

Binnen een afgebakend gebied rond de huidige winkelbedrijven op de woonboulevard is op bedrijfsperven een bevoegdheid tot wijziging in detailhandel opgenomen. Uitgaande van de bouwhoogte en een bebouwingspercentage van 70% is de volgende maximale planologische invulling van toepassing:

3. Totale oppervlak bouwvlakken = $39.148 \times 2 \text{ bouwlagen} \times 70\% = 54.807 \text{ m}^2$ bvo detailhandel

De totale maximale planologische invulling is de optelsom van de bovengenoemde gebieden 1, 2 en 3. Het totale gebied biedt ruimte voor realisatie van 124.685 m^2 bvo nieuwe detailhandel (bovenop de reeds aanwezige winkelruimten).

In de analyses in deze notitie wordt gerekend met het winkelvloeroppervlak (wvo). Dit is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel (dus exclusief magazijn, expeditie, kantoor, sociale en technische ruimten). Het wvo is doorgaans circa 80% van het bvo.

De maximale planologische invulling in winkelvloeroppervlak is $124.685 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times 80\% = 99.748 \text{ m}^2 \text{ wvo}$; voor de verdere analyse wordt dit afgerond op $100.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$. De invulling wordt beschouwd als de theoretisch uiterste invulling (worstcase-benadering). Deze benaderingswijze is uitgangspunt van de verdere analyse. In paragraaf 2.2.3. staat vermeldt waarom deze maximale planologische invulling naar alle waarschijnlijk nooit gehaald zal worden.

Representatieve maximale planologische invulling

De maximale planologische invulling in winkelvloeroppervlak is $100.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$. Deze ruimte mag, volgens de brancheringvereisten van de provincie, uitsluitend worden ingevuld met nieuwe detailhandel uit drie branches:

blz. 1

wonen, doe-het-zelf en plant & dier. Om een representatieve verdeling te bepalen in de invulling met deze branches is een benchmark opgesteld van alle zeer grote woonboulevards in Nederland: met oppervlak van meer dan 70.000 m² wvo in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier. Deze benchmark is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Benchmark van alle woonboulevards in Nederland met een oppervlak > 70.000 m² wvo in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier (Locatus, november 2014)

woonplaats	plant & dier	doe-het-zelf	wonen	totaal
Duiven	18.500	12.417	45.922	76.839
Groningen	11.957	8.280	53.565	73.802
Heerlen (Ten Esschen)	7.897	6.440	93.008	107.345
Breda	8.589	10.997	67.919	87.505
Son en Breugel	-	7.140	96.108	103.248
Amsterdam (Amstel III)	680	10.980	63.458	75.118
Utrecht (Kanaleneiland)	-	1.357	86.279	87.636
totaal (m² wvo)	47.623	57.611	506.259	611.493
totaal (%)	8%	9%	83%	100%

Als het verdeling van oppervlak naar branche uit de benchmark wordt gehanteerd voor de maximale planologische invulling van de detailhandelsruimte op Nijverwaard, geeft dit de volgende representatieve verdeling van oppervlaktes:

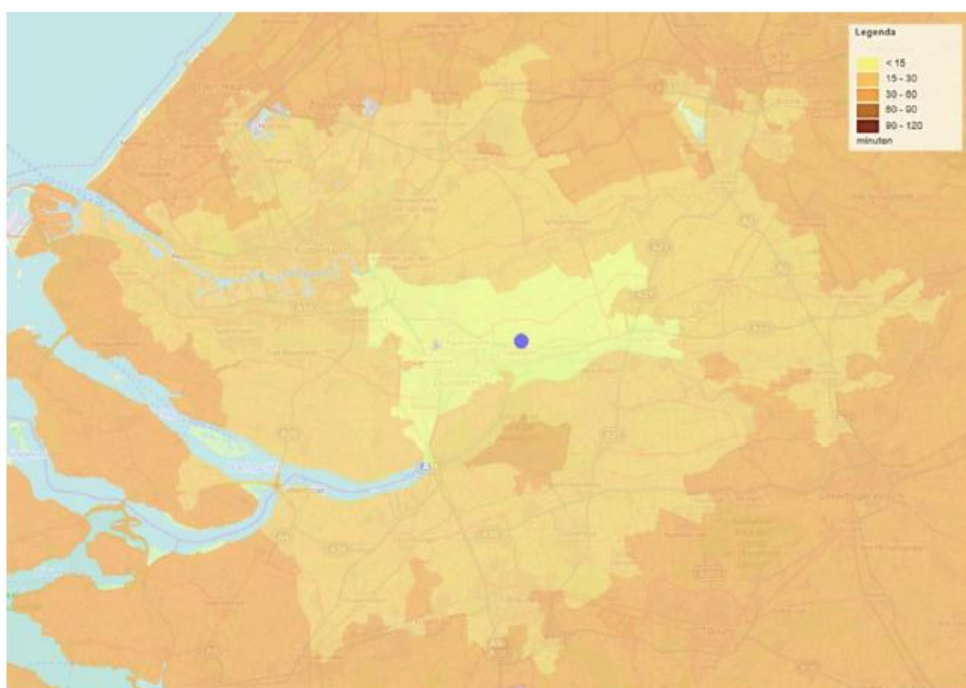
- wonen : 83.000 m² wvo
- doe-het-zelf : 9.000 m² wvo
- plant & dier : 8.000 m² wvo
- totaal : 100.000 m² wvo

In het uiterste geval (de *worstcase*-benadering) heeft de mogelijke ontwikkeling naar branche van in totaal 100.000 m² wvo tot gevolg dat eenzelfde oppervlak aan detailhandel in het verzorgingsgebied verdwijnt (door verhuizing naar de woonboulevard, door bedrijfsbeëindiging en/of bij gebrek aan opvolging). Het effect hiervan is in paragraaf 2.2. weergegeven.

2.2. Leegstandseffect representatieve maximale planologische invulling woonboulevard

2.2.1. Verzorgingsgebied

In de onderbouwing van het bestemmingsplan (Ruimtelijk-economisch onderzoek, woonboulevard Nijverwaard, Sliedrecht, maart 2014) is het verzorgingsgebied van de woonboulevard bepaald. Dit verzorgingsgebied is het gebied dat op maximaal 30 minuten reisafstand van de woonboulevard ligt. Dit verzorgingsgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Begrenzing verzorgingsgebied (binnen 30 autominuten) van woonboulevard Slidrecht (uitgedrukt in de huidige reistijd in minuten met de auto in de daluren; bron: Nationale Bereikbaarheidskaart)

2.2.2. Leegstandseffect verzorgingsgebied

Leegstandseffect verzorgingsgebied van representatieve maximale planologische invulling

In het theoretisch uiterste geval heeft de realisatie van 100.000 m² wvo op de woonboulevard Slidrecht in de betreffende branches een evenredige toename van de leegstand in het verzorgingsgebied tot gevolg. Deze leegstand kan ontstaan door verplaatsing van winkels, gebrek aan opvolging of een verslechterde concurrentiepositie. Overigens betekent verplaatsing van winkels naar toekomstgerichte locaties, zoals woonboulevard Slidrecht, per saldo geen toename van de leegstand, maar is er slechts sprake van verplaatsing van winkeloppervlak.

De leegstand in het verzorgingsgebied van woonboulevard Slidrecht is weergegeven in tabel 2. De leegstand naar gemeente in het totale verzorgingsgebied is weergegeven in bijlage 1.

In de tabel is weergegeven wat de toename van de leegstand naar oppervlak in het verzorgingsgebied kan worden in het theoretisch uiterste geval dat de realisatie van de representatieve maximale planologische invulling aan woondetailhandel op woonboulevard Slidrecht volledig afkomstig is van afname elders binnen het verzorgingsgebied.

Tabel 2 Leegstand verzorgingsgebied woonboulevard Slidrecht (bron: Locatus, oktober 2014)

gemeente	omvang winkelaanbod (m ² wvo)	leegstand (m ² wvo)	leegstand (% van totaal wvo)
totaal huidig	4.188.395	455.793	10,9%
uiterste toename leegstand door realisatie representatieve maximale planologische invulling		+100.000	-
totaal na ontwikkeling	4.288.395	555.793	+2,1 procentpunt: 13,0%

De realisatie van de representatieve maximale planologische invulling van de woonboulevard Slidrecht kan in het uiterste geval tot gevolg hebben dat de leegstand van het winkeloppervlak in het verzorgingsgebied toeneemt met maximaal 2,1 procentpunt (van de autonome leegstand à 10,9 naar 13,0%). Hierbij wordt uitgegaan van de worstcase-hypothese dat de representatieve maximale planologische invulling direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan integraal zou worden gerealiseerd: dat is in de praktijk niet het geval, omdat het grootste deel van de met een wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel bestemde gronden en gebouwen in gebruik zijn voor

bedrijfsdoeleinden. Aannemelijk is dat de omschakeling van het bestaande, feitelijke gebruik over een langere periode in fases zal worden gerealiseerd. In de volgende paragraaf (2.2.3.) is in dat verband toegelicht weergegeven waarom het leegstandeffect in de hierboven bedoelde hypothetische uiterste situatie hoogstwaarschijnlijk nooit zal optreden.

Geconcludeerd wordt vooral nog dat een beperkte toename van het leegstaand winkelloppervlak met maximaal 2,1 procentpunt – die ook nog verspreid over het omvangrijke verzorgingsgebied plaatsvindt – geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

2.2.3. In werkelijkheid is het leegstandseffect fors lager

Overigens zal om de volgende factoren het leegstandseffect op het verzorgingsgebied in werkelijkheid fors lager zijn dan in paragraaf 2.2.2. is bepaald. Het samenspel van onderstaande factoren maakt de verdere ontwikkeling van woonboulevard Sliedrecht hoe dan ook geen onaanvaardbare effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Modelmatige benadering

De analysemethode in deze notitie is een modelmatige benadering – uitgaande van gemiddelden. Ook bij een beperkt lagere omzet per m² – dan waarmee het model rekening mee houdt – is een economisch-duurzaam functioneren van de detailhandel mogelijk. Hierdoor kunnen er in het verzorgingsgebied meer winkelmeters rendabel functioneren dan het oppervlak dat voortkomt uit het model. Binnen een groot verzorgingsgebied als dat van woonboulevard Sliedrecht zijn dat vaak al enkele duizenden vierkante meters detailhandel in de betreffende branches.

Groeiend draagvlak door groei inwonertal dempt het leegstandseffect

In de bevolkingsprognose van het CBS (opgesteld in samenwerking met het planbureau voor de leefomgeving) is geprognosticeerd dat het inwonertal in het verzorgingsgebied groeit met circa 138.000 inwoners tot 2023 (CBS/PBL, 2013).

Uit het behoefteonderzoek dat onderdeel is van de toelichting van het bestemmingsplan (Ruimtelijk-economisch onderzoek, woonboulevard Nijverwaard, Sliedrecht, maart 2014) zijn de bestedingen per persoon per jaar in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier vermeld evenals de benodigde winkelomzet per m² wvo voor economisch-duurzaam functioneren.

Het groeiend aantal inwoners geeft een groeiend draagvlak voor detailhandel in de genoemde branches in het verzorgingsgebied van de woonboulevard, zoals weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Vraag naar winkelloppervlak in het verzorgingsgebied door toename inwonertal tot 2023

	toename inwonertal tot 2023	besteding per persoon per jaar	omzet	omzet per m ² wvo	draagvlak in m ² wvo
wonen	138.000	€ 360	€ 49.680.000	€ 1.170	42.460
doe-het-zelf	138.000	€ 220	€ 30.360.000	€ 1.390	21.840
plant & dier	138.000	€ 120	€ 16.560.000	€ 520	31.850
totaal	138.000	€ 700	€ 96.600.000	€ 1.000	96.150

Geconcludeerd wordt dat 96.150 m² wvo aan detailhandel in de relevante branches kan worden gerealiseerd als gevolg van de autonome groei van het inwonertal in het verzorgingsgebied tussen nu en 2023. Deze behoefte ontstaat dus door dit autonome effect op de totale omvang van de consumentenbestedingen aan de betreffende goederen in het verzorgingsgebied. Dit betekent een groeiend draagvlak en de realisatie van het winkelloppervlak gaat daarom per definitie niet ten koste van overige detailhandel; en het heeft dan ook geen effect op de leegstand.

Omdat door bevolkingsgroei het draagvlak voor detailhandel in het verzorgingsgebied van de woonboulevard groeit met 96.150 m² wvo, is er in beginsel nauwelijks sprake van een leegstandseffect door de ontwikkeling van de representatieve maximale planologische invulling (100.000 m² wvo) op de woonboulevard Sliedrecht.

Percelen met wijzigingsbevoegdheid in gebruik als bedrijfsperceel.

In de analyse in deze notitie is uitgegaan van een *worstcase*-benadering door rekening te houden met een onmiddellijke realisatie van de gehele representatieve maximale planologische invulling. Aannemelijk is dat de representatieve invulling gefaseerd in de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaren zal worden gerealiseerd, ondermeer omdat een groot deel daarvan terecht zal komen op de locaties met een bevoegdheid tot wijziging in detailhandel waarop voor het grootste deel bedrijven zijn gevestigd. Deze percelen zijn niet direct beschikbaar na het

onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uitgaande van huurcontracten die nog een resterende looptijd hebben van 10 tot 0 jaar (van recent afgesloten tot bijna afgelopen), is de gemiddelde looptijd nog circa 5 jaar. Dus gemiddeld genomen doen eventuele leegstandseffecten zich pas voor halverwege de bestemmingsplanperiode, met een fasering tot het einde van de 10-jaarsperiode. De leegstandseffecten vinden daarom in de tijd gespreid plaats. Dit maakt dat erop geanticipeerd kan worden.

Mede door de verschillen in het beschikbaar komen van percelen is het gebied met wijzigingsbevoegdheden relatief ruim, zodoende kan efficiënt en snel worden ingesprongen als de mogelijkheid tot wijziging naar detailhandel zich voordoet.

Het detailhandelsbeleid van provincie en regio is gericht op concentratie van het aanbod op toekomstbestendige locaties

Concentratie van detailhandel is beleidsmatig gewenst door provincie en regio. In het Programma Ruimte (2014) en in de Verordening Ruimte (2014) van de provincie Zuid-Holland is dit geconcretiseerd door een beperkt aantal concentratielocaties aan te wijzen voor grootschalige detailhandel in met name de woonbranche (zie figuur 2).

Woonboulevard Sliedrecht is één van dergelijke concentratielocaties binnen de regio Zuid-Holland Zuid. Door de regio is de woonboulevard bestempeld als de belangrijkste concentratielocatie binnen Zuid-Holland Zuid.

Een te verwachten gevolg van deze keuzes in beleid en verordening is dat locaties die niet zijn aangewezen als concentratiegebied niet langer worden gefaciliteerd: de aantrekkingskracht voor detailhandelsfuncties zal afnemen en op langere termijn zullen deze locaties geen toekomst meer hebben als winkellocatie. Het gaat hier om leegstandseffecten met een autonoom karakter die niet kunnen worden beschouwd als leegstandseffect van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ruimte op de woonboulevard ten behoeve van verplaatsing binnen Sliedrecht

In de analyse in deze notitie wordt uitgegaan van de representatieve maximale planologische invulling van 100.000 m² wvo. Zoals ook in het REO-advies vermeld is, streeft de gemeente Sliedrecht niet in de eerste plaats naar vergroting van het oppervlak aan detailhandel in de gemeente. Een van de belangrijkste doelen is het verplaatsen van bestaande detailhandel elders op bedrijventerrein Nijverwaard en elders in Sliedrecht naar de woonboulevard. Om leegstand te voorkomen heeft de gemeente in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om leegkomende locaties weg te bestemmen.

Realisatie van verplaatsing, in combinatie met wegbestemmen, van detailhandel levert geen leegstand op.

Vooral reeds slechte winkellocaties kampen met toename van de leegstand (autonome ontwikkeling)

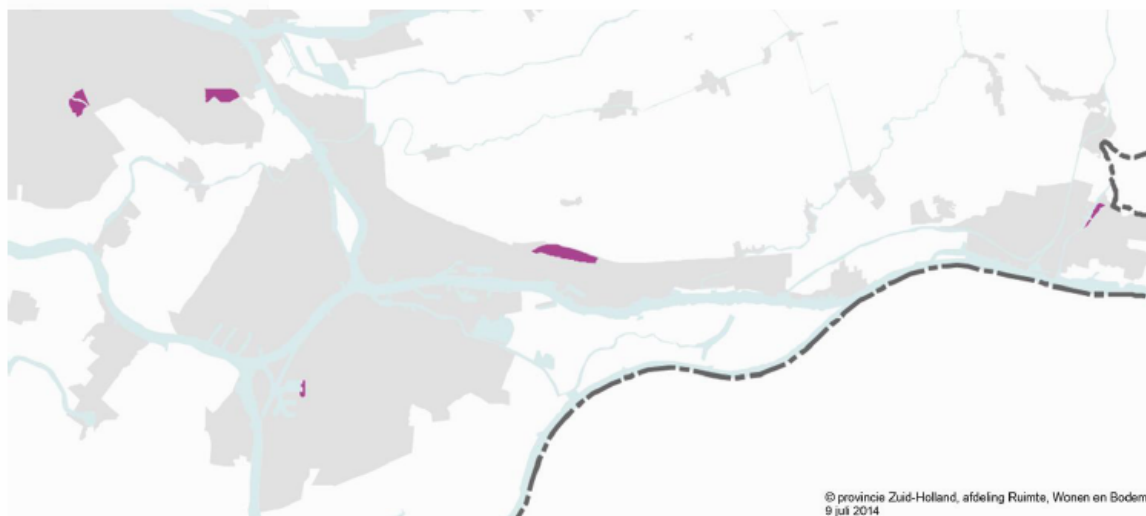
De autonome gevolgen van het concentratiebeleid en de leegstand die mogelijk ontstaat als gevolg van de ontwikkeling van woonboulevard Sliedrecht vindt niet evenredig over elke winkellocatie verspreid plaats, maar juist de reeds slechte locaties komen als eerste leeg te staan. In bijlage 2 is te zien dat de winkelleegstand nu al niet evenwichtig is verspreid over de winkellocaties in het gebied rond de woonboulevard. Slechte winkellocaties zijn, bijvoorbeeld, gebieden waar de leegstand reeds hoog is of verspreid gelegen detailhandel met een slechte bereikbaarheid (zoals in het buitengebied).

Het bovengenoemde detailhandelsbeleid van de provincie en de regio is gericht op concentratie van het winkelaanbod op toekomstbestendige en kansrijke locaties. Op deze locaties wordt door de provincie en de regio ruimte geboden voor ontwikkeling. In de minder kansrijke gebieden en op verspreid gelegen locaties geldt juist een restrictief beleid. De mogelijke ontwikkeling van de woonboulevard Sliedrecht versnelt het autonome leegstandsproces op de verspreid gelegen en solitaire locaties dat inherent is aan het concentratiebeleid van provincie en regio.

Kaart 2 Detailhandel

Legenda

Bedrijventerrein met PDV-locatie



© provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
9 juli 2014

Figuur 1 Uitsnede uit “kaart 2: Bedrijventerreinen met PDV-locatie”, Verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland, 2014

Vooral verspreide bewinkeling zal leegkomen

Nog specifiekier is het gevolg van het concentratiebeleid van de provincie dat vooral de locaties buiten de winkelstructuur leeg komen te staan. Deze zogenaamde ‘verspreide bewinkeling’ in het gebied rond woonboulevard (bereikbaar binnen 15 autominuten) is in tabel 4 per gemeente weergegeven voor de relevante branches. Het winkelaanbod dat in de stads-, dorps- of wijkcentra van de kernen ligt is voor de analyse niet relevant, omdat deze winkels daar naar verwachting kunnen blijven functioneren en investeren, waardoor de behoefte aan verplaatsing naar een concentratielocatie ontbreekt.

Tabel 4 Omvang verspreid gelegen winkelaanbod in branche wonen in gemeenten in de omgeving van woonboulevard Sliedrecht (bereikbaar binnen 15 autominuten) (Locatus, 2013)

gemeente	omvang verspreid gelegen winkelaanbod (m ² wvo)			
	plant & dier	doe-het-zelf	wonen	totaal
Alblasserdam	1.000	11.200	2.840	15.040
Barendrecht	1.100	0	0	1.100
Binnenmaas	1.750	4.160	5.790	11.700
Dordrecht	12.150	6.950	7.330	26.430
Giessenlanden	1.350	950	860	3.160
Gorinchem	10	6.080	220	6.310
Hardinxveld-Giessendam	0	60	90	150
Hendrik-Ido-Ambacht	9.520	6.660	3.170	19.350
Molenwaard	5.560	2.080	2.000	9.640
Papendrecht	4.380	5.540	3.380	13.300
Sliedrecht	10.430	3.080	790	14.300
Zwijndrecht	6.620	4.140	2.160	12.920
totaal	53.870	50.900	28.630	133.400

Op termijn zal binnen het omschreven gebied maximaal circa 133.000 m² wvo aan verspreide bewinkeling in de branches wonen, doe-het-zelf en plant & dier (moeten) verplaatsen naar de reguliere winkelgebieden of de concentratielocaties, als gevolg van het provinciale beleid. Dat zal leiden tot leegstandseffecten, maar die zijn te beschouwen als autonome effecten ten aanzien van verspreid gelegen en solitaire locaties die inherent zijn aan het concentratiebeleid van provincie en regio. De mogelijke ontwikkeling van de woonboulevard Sliedrecht versnelt dat autonome proces, maar vormt daarvoor als nieuwe stedelijke ontwikkeling geen directe oorzaak.

Vrijkomende winkelruimte staat niet noodzakelijk langdurig leeg

De winkelruimten die vrijkomen na vertrek van winkels in de woon-, doe-het-zelf- en plant & dierbranche hoeven niet langdurig leeg te staan, maar zullen in veel gevallen opnieuw kunnen worden ingevuld met detailhandel. Daarbij kennen veel winkelruimten een brede bestemming, waardoor herinvulling met andere voorzieningen (bedrijven, horeca, leisure en/of dienstverleners) doorgaans eveneens tot de mogelijkheden behoort.

Opgemerkt wordt dat voor veel detailhandel op bedrijventerreinen (een groot deel van de verspreide bewinkeling) geldt dat terugkeer naar een invulling met een bedrijf ruimtelijk zelfs wenselijk is. Voor verspreide detailhandel in het buitengebied is het in veel gevallen eveneens ruimtelijk wenselijk dat de detailhandelsfunctie ter plaatse wordt opgeheven.

Bijlage 1 Leegstand naar oppervlak in verzorgingsgebied woonboulevard Sliedrecht

gemeente	totaal winkelvloeroppervlak (in m² wvo)	leegstand (in m² wvo)	leegstand (in % van het oppervlak)
Aalburg	22.030	1.612	7%
Alblasserdam	32.345	891	3%
Albrandswaard	22.997	847	4%
Barendrecht	137.981	8.544	6%
Bergambacht	20.967	655	3%
Binnenmaas	39.260	1.994	5%
Bodegraven-Reeuwijk	41.843	4.112	10%
Breda	413.956	41.912	10%
Capelle aan den IJssel	120.698	10.602	9%
Cromstrijen	34.296	3.697	11%
Dordrecht	174.173	19.129	11%
Drimmelen	34.927	3.592	10%
Geertruidenberg	31.786	6.852	22%
Geldermalsen	40.302	1.878	5%
Giessenlanden	17.621	1.744	10%
Gorinchem	86.524	9.080	10%
Gouda	139.674	12.601	9%
Halderberge	50.699	4.716	9%
Hendrik-Ido-Ambacht	40.075	1.732	4%
Krimpen aan den IJssel	30.719	3.179	10%
Lansingerland	73.081	2.892	4%
Leerdam	57.995	14.805	26%
Lingewaal	13.709	185	1%
Maassluis	45.839	4.477	10%
Moerdijk	43.041	2.800	7%
Molenwaard	25.037	2.234	9%
Nederlek	21.416	3.885	18%
Nieuwegein	122.562	11.403	9%
Oosterhout	108.504	7.861	7%
Oud-Beijerland	56.365	3.476	6%
Ouderkerk	5.579	672	12%
Papendrecht	45.395	2.630	6%
Pijnacker-Nootdorp	58.125	4.691	8%
Ridderkerk	68.321	6.648	10%
Rotterdam	990.612	137.657	14%
Schiedam	97.273	21.815	22%
Schoonhoven	16.398	2.754	17%
Sliedrecht	112.472	6.759	6%
Spijkenisse	127.525	16.948	13%
Strijen	21.946	1.310	6%
Vianen	20.107	1.674	8%
Vlaardingen	121.134	11.536	10%
Vlist	10.726	2.504	23%
Waalwijk	130.682	10.363	8%
Waddinxveen	57.623	13.386	23%
Werkendam	40.914	4.371	11%
Woudrichem	25.042	1.152	5%
Zederik	14.911	2.645	18%
Zuidplas	72.593	5.000	7%
Zwijndrecht	50.595	7.891	16%
totaal	4.188.395	455.793	11%

Bijlage 2 Leegstand in gemeenten nabij de woonboulevard (binnen 15 autominuten)

In de tabel zijn de locaties weergegeven die nabij de woonboulevard liggen (op maximaal 15 autominuten afstand).

gemeente	kern	winkelgebied	aantal winkels	omvang winkelaanbod (m² wvo)	leegstand (verkoop-punten)	leegstand (m² wvo)	leegstand (% van aantal winkels)	leegstand (% van totaal wvo)	
Alblasserdam	Alblasserdam	Centrum	120	14.671	9	1.734	8%	12%	
		Wijk/buurt	19	1.687	-	-	0%	0%	
		Verspreide bewinkeling	86	17.115	-	-	0%	0%	
Barendrecht	Barendrecht	GDC Cornelisland	22	25.077	1	1.688	5%	7%	
		GDC Reijerswaard	28	27.244	4	2.648	14%	10%	
		Centrum	34	10.419	1	80	3%	1%	
Binnenmaas	's Gravendeel	Verspreide bewinkeling	46	3.904	2	813	4%	21%	
		Centrum	834	78.953	104	10.982	12%	14%	
		Wijk/buurt	323	42.093	39	3.290	8%	8%	
Dordrecht	Dordrecht	GDC Julianahaven	14	13.042	4	3.403	26%	29%	
		GDC Wilhelmina-haven	4	5.179	1	700	14%	25%	
		Verspreide bewinkeling	346	35.159	8	1.007	2%	3%	
		Centrum	7	5.775	-	-	0%	0%	
		Wijk/buurt	10	1.158	1	30	10%	3%	
		Verspreide bewinkeling	45	4.204	1	1.650	2%	39%	
		Centrum	19	1.844	-	-	0%	0%	
Giessen-landen	Arkel	Wijk/buurt	19	1.209	-	-	0%	0%	
		Verspreide bewinkeling	23	1.285	-	-	0%	0%	
		Centrum	10	149	-	-	0%	0%	
	Giessenburg	Centrum	9	964	1	64	11%	7%	
		Verspreide bewinkeling	5	60	-	-	0%	0%	
		Centrum	16	628	-	-	0%	0%	
	Hoogblokland	Verspreide bewinkeling	9	345	-	-	0%	0%	
		Centrum	388	37.843	50	5.939	13%	16%	
	Gorinchem	Gorinchem	Wijk/buurt	103	14.140	5	645	5%	5%
			GDC Laag Dalem Oost	13	8.053	1	1.563	8%	19%
GDC Linge			12	16.254	1	777	8%	5%	
Verspreide bewinkeling			109	10.234	2	156	2%	2%	
Centrum			88	9.460	12	930	14%	10%	
Hardinxveld-Giessendam	Hardinxveld-Giessendam	Wijk/buurt	17	2.194	-	-	0%	0%	
		Verspreide bewinkeling	60	2.924	1	45	2%	2%	
		Centrum	69	10.075	3	421	4%	4%	
Hendrik-Ido-Ambacht	Hendrik-Ido-Ambacht	Wijk/buurt	48	7.509	8	1.048	17%	14%	
		Verspreide bewinkeling	76	22.446	1	40	1%	0%	
		Centrum	17	1.021	2	111	12%	11%	
Molenwaard	Bleskensgraaf	Verspreide bewinkeling	14	1.205	-	-	0%	0%	
		Centrum	11	1.041	-	-	0%	0%	
	Brandwijk	Verspreide bewinkeling	11	1.041	-	-	0%	0%	
		Centrum	11	932	-	-	0%	0%	

gemeente	kern	winkelgebied	aantal winkels	omvang winkelaanbod (m² wvo)	leegstand (verkoop-punten)	leegstand (m² wvo)	leegstand (% van aantal winkels)	leegstand (% van totaal wvo)
Molenwaard (vervolg)	Groot-Ammers	Centrum	34	4.023	6	903	18%	22%
		Verspreide bewinkeling	18	1.060	-	-	0%	0%
	Kinderdijk	Verspreide bewinkeling	8	58	-	-	0%	0%
	Langerak	Verspreide bewinkeling	2	110	-	-	0%	0%
	Molenaars-graaf	Centrum	6	1.304	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	7	40	-	-	0%	0%
	Nieuw-Lekkerland	Centrum	17	2.006	1	44	6%	2%
		Wijk/buurt	15	1.260	1	160	7%	13%
		Verspreide bewinkeling	26	6.121	1	32	4%	1%
		Centrum	19	1.108	2	78	11%	7%
		Verspreide bewinkeling	6	627	1	300	17%	48%
		Ottoland	Verspreide bewinkeling	7	42	-	-	0%
	Oud-Alblas	Verspreide bewinkeling	17	1.659	1	157	6%	9%
		Centrum	17	718	1	40	6%	6%
		Verspreide bewinkeling	2	10	-	-	0%	0%
		Wijngaarden	Verspreide bewinkeling	3	250	-	-	0%
Papendrecht	Papendrecht	Centrum	139	23.814	8	1.191	6%	5%
		Wijk/buurt	40	5.117	-	-	0%	0%
		Verspreide bewinkeling	92	16.636	3	1.813	3%	11%
Zwijndrecht	Heerjansdam	Centrum	18	929	1	60	6%	6%
	Zwijndrecht	Centrum	115	18.646	7	828	6%	4%
		Wijk/buurt	148	15.745	20	1.951	14%	12%
		Verspreide bewinkeling	150	15.275	14	5.052	9%	33%
Totaal			3.990	554.053	329	52.373	8%	9%