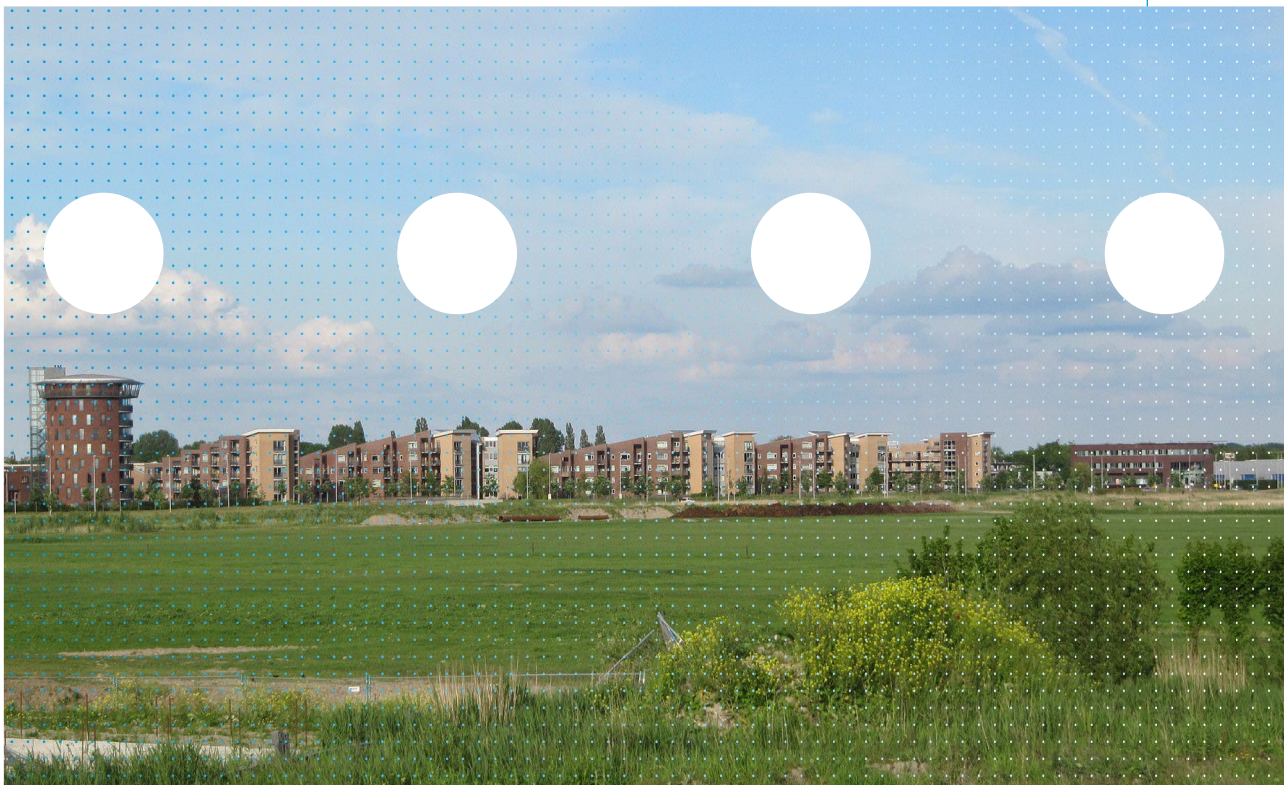


**stec
groep**



Laddertoets dagelijkse detailhandel Wilderszijde

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Lukas Meuleman en Beer Janssens
5 november 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Opzet Laddertoets	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Beoogd ontwikkeling detailhandel Wilderszijde maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk	5
2.3	Ontwikkeling Wilderszijde is ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
3	Ruimtelijke structuur	7
3.1	Verzorgingsgebied supermarkt en bijpassende detailhandel: gemeente Lansingerland.....	7
3.2	Supermarktstructuur Lansingerland	8
4	Behoeft	12
4.1	Trends en ontwikkelingen	12
4.2	Supermarkt met ondersteunende dagelijkse voorzieningen is een passend en duurzaam programma voor Wilderszijde.....	13
4.3	Distributieplanologisch onderzoek: nog voldoende kwantitatieve behoefte voor toevoegen beoogde programma	14
4.4	Naar verwachting zijn ruimtelijke effecten beperkt en aanvaardbaar bij realisatie van geadviseerde programma.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wilderszijde: autoluwe wijk met circa 3.000 woningen vraagt om een bepaald minimaal voorzieningenniveau

Wilderszijde wordt ontwikkeld in de gemeente Lansingerland. De wijk betreft circa 2.600 tot maximaal 3.000 woningen. In de wijk zullen zowel gezinnen, starters, ouderen als ook eenpersoonshuishoudens gaan wonen (50% van de woningen bestaat uit betaalbare woningen). In de wijk is de auto 'te gast', en wordt er voornamelijk ingezet op het gebruik van fietsen en het openbaar vervoer. Om van Wilderszijde een levendige wijk te maken wordt er eveneens ruimte geboden aan verschillende voorzieningen, variërend van een basisschool tot horeca. Binnen het plan wordt beoogd om vierkante meters detailhandel mogelijk te maken. De bewoners van de wijk Wilderszijde zullen deze voorzieningen in de nabijheid nodig hebben om niet volledig afhankelijk te zijn van aanbod buiten de wijk. Het aanbod buiten de wijk ligt voor een deel van de toekomstige bewoners op een te ruime afstand. Naast de ambitie om (auto)verkeersbewegingen zo veel mogelijk te beperken zijn (vooral) ouderen grotendeels afhankelijk van voorzieningen in de buurt (loopafstand). Gezien het karakter van de wijk en de bestaande voorzieningenstructuur binnen de gemeente (met name Berkel en Bergschenhoek) is een bepaald minimaal voorzieningenniveau in Wilderszijde noodzakelijk. Tegelijkertijd is het van groot belang dat de bestaande voorzieningenstructuur binnen de gemeente in balans blijft. Detailhandel binnen Wilderszijde zal zich dus voornamelijk moeten richten op de basisbehoeften van bewoners van Wilderszijde; overige detailhandel zal geconcentreerd moet blijven in de bestaande (winkel)kernen.

Proces: programma aangepast na input ondernemers, detailhandelscommissie, provincie Zuid-Holland en regio MRDH

In een eerder stadium adviseerden we u over het aantal vierkante meters detailhandel dat naar verwachting passend is bij een wijk van een dergelijke omvang. Deze meters (een kleine 2.000 m² bvo) hanteerde u in eerste instantie als uitgangspunt. Dit uitgangspunt en ons eerdere onderzoek heeft u voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. De commissie heeft aangegeven dat men het een goede zaak vindt dat u op zoek bent naar een juist programma van voorzieningen dat passend is binnen de wijk. Ook vindt de adviescommissie het belangrijk dat het detailhandelaanbod in de wijk, naar aard en omvang passend is binnen de wijk. Daarnaast is het van belang dat er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten op de bestaande voorraad ontstaan, bijvoorbeeld leegstand van een supermarkt in een bestaande wijk of centrum.

De door u beoogde verhouding in vierkante meters detailhandel heeft u vervolgens voorgelegd aan detailhandelondernemers binnen Lansingerland. Op basis van deze participatiesessie heeft u het programma aangepast naar in totaal 1.440 m² wvo detailhandel: een supermarkt van 600 m² wvo en 840 m² wvo aan overige dagelijkse detailhandel. Dit programma is vervolgens voorgelegd aan regio MRDH en aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

- De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat MRDH steunt de door u gehanteerde vierkante meters. De bestuurscommissie geeft hierbij aan dat de omvang van de nieuwe woonwijk Wilderszijde om toevoeging van voorzieningen met een klein/lokaal verzorgingsgebied vraagt. Dit heeft volgens de commissie geen structuurversturende effecten en leidt niet tot (meer) leegstand in de directe omgeving.
- De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland ondersteunt nog altijd de ambitie om wijkgerichtevoorzieningen binnen Wilderszijde mogelijk te maken maar ziet de gekozen meters aan detailhandel als moeilijk levensvatbaar. De commissie geeft aan dat de beoogde omvang van de supermarkt te klein is en dat het totaal aan overige dagelijkse voorzieningen – naar verhouding – te ruim groot is.

Laatste optimalisering programma noodzakelijk

Stec Groep herkent zich in beide adviezen. We adviseren daarom in deze Laddertoets wat in onze ogen een haalbaar, levensvatbaar en (ruimtelijk) passend programma voor Wilderszijde is. Om de ontwikkeling van de detailhandelsmeters in een juist perspectief te plaatsen en mogelijke ruimtelijke effecten te kunnen bepalen, vraagt u ons een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) uit te voeren, waarbij we ingaan op onder andere de behoefte binnen het verzorgingsgebied en we brengen mogelijke ruimtelijke effecten in beeld. Daarnaast vraagt u ons in te gaan op de levensvatbaarheid van het beoogd aantal vierkante meters detailhandel.

1.2 Opzet Laddertoets

- In hoofdstuk 2 zetten we de uitgangspunten vanuit de Ladder en het plan op een rij. We gaan hierbij in op de Laddersystematiek en bepalen in dit hoofdstuk ook het relevante verzorgingsgebied waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 3 bespreken we trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche en aanvullende detailhandel en bepalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het plan. Dit doen we onder andere op basis van distributieplanologisch onderzoek.

Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de dagelijkse markt binnen het relevante verzorgingsgebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogde ontwikkeling detailhandel Wilderszijde maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Het plan Wilderszijde voorziet in een toevoeging van meer dan 500 m² bvo detailhandel (maximaal circa 2.000 m² bvo). Hierdoor bestempelen we de ontwikkeling van de supermarkten in combinatie met aanvullende detailhandel als een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van beide. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van de bebouwingsmogelijkheden en de bestemming wordt gewijzigd van ‘agrarisch’ naar (onder andere) ‘detailhandel’.

2.3 Ontwikkeling Wilderszijde is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de verplaatsing van de supermarkten een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Op de locatie voor het plan Wilderszijde vigeren momenteel de bestemmingsplannen Wilderszijde 1 en Wilderszijde 2. Op de huidige locatie vigeert een uit te werken woonbestemming. Gezien de stedelijke functie van de huidige bestemming concluderen we dat er geen sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is: een alternatieve afweging van locaties binnen bestaand stedelijk is daarmee niet noodzakelijk.

3 Ruimtelijke structuur

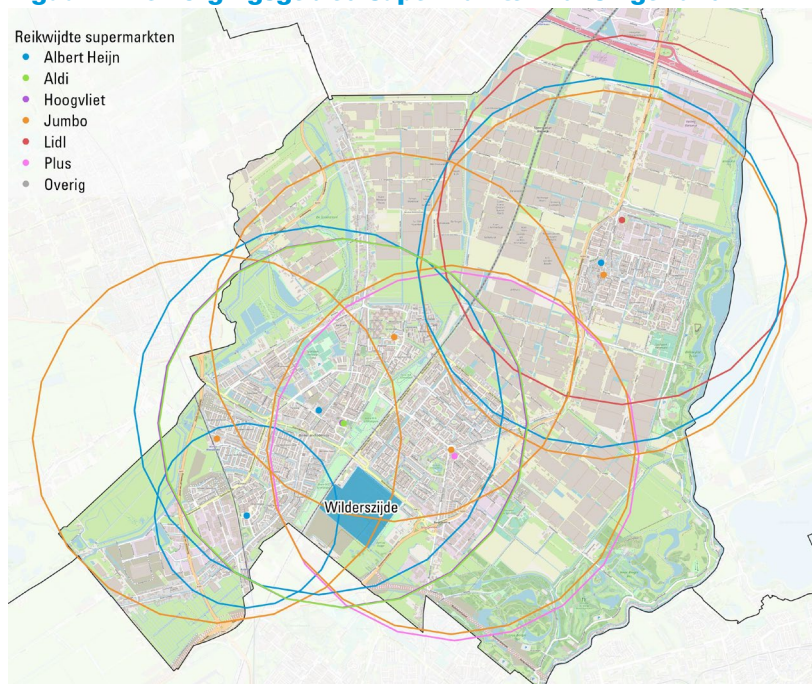
3.1 Verzorgingsgebied supermarkt en bijpassende detailhandel: gemeente Lansingerland

Het verzorgingsgebied voor supermarkten is afhankelijk van de omvang van een supermarkt, de reikwijdte van de betreffende formule en het aanwezige supermarktaanbod in de omgeving. Uit consumentenonderzoek van Deloitte (2019) blijkt dat een (full service) supermarkt een marktgebied bedient binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (discounter of full service) en soort winkelgebied (buurtsupermarkt of XXL-formule). Een kleinere supermarkt bedient logischerwijs een kleiner gebied.

Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat in de gemeente Lansingerland sprake is van een koopkrachtbinding van 86% voor de dagelijkse sector (I&O Research/DTNP, 2018). Dit betekent dat inwoners van de gemeente Lansingerland een relatief groot deel van hun dagelijkse inkopen (86%), waaronder supermarktaankopen, in de eigen gemeente doen. Daarmee zijn de inwoners voor hun dagelijkse inkopen lokaal georiënteerd. Verder zien we dat dagelijkse winkels in het centrum van Berkel circa 30% van de bestedingen door inwoners van gemeente Lansingerland 'binden'. Dit betekent dat van alle uitgaven door inwoners van Lansingerland in het dagelijkse segment circa 30% in centrum Berkel landt. De kernen Bergschenhoek en Bleiswijk binden 20%.

In de huidige supermarktstructuur in Lansingerland overlappen de verschillende verzorgingsgebieden van de supermarkten elkaar grotendeels. Onderstaande cirkels geven daarmee bij benadering de kern van het verzorgingsgebied per supermarkt aan. We hebben voor de grotere supermarkten in de gemeente een reikwijdte van 2 kilometer gehanteerd. Alleen voor de (veel kleinere) Albert Heijn Rozenoord hanteren we een kleiner verzorgingsgebied van 1 kilometer. In de praktijk zullen discounters (Aldi en Lidl) een groter gebied als kern zien (bv. de gemeente of een straal van 10-15 kilometer, maar ook sterk afhankelijk van aanbieders in de omgeving).

Figuur 1: Verzorgingsgebied supermarkten Lansingerland



Bron: Stec Groep, 2020.

NAGENOEG GEEN RELATIE MET OMLIGGENDE GEMEENTEN BINNEN DE SECTOR DAGELIJKS

Op basis van koopstromenonderzoeken (o.a. Koopstromenonderzoek Randstad 2018), blijkt er nauwelijks een relatie in de dagelijkse sector tussen de gemeente Lansingerland en omliggende gemeente. Dit blijkt bijvoorbeeld aan de hoge binding (86%) van de eigen inwoners en - nog sterker - vanuit de beperkte aantrekkingskracht richting andere gemeenten (toevloeiing 7%). Ook in omliggende gemeenten is de binding in de dagelijkse sector hoog en de toevloeiing vanuit andere gemeenten beperkt. De meest dichtbijgelegen 'kern' ten opzichte van Wilderszijde buiten de eigen gemeente is Hillegersberg in Rotterdam. Ook hier zien we een zeer beperkte toevloeiing van buiten de gemeente (5%) binnen de sector dagelijks. Het winkelaanbod binnen Hillegersberg wordt getypeerd als een 'ondersteunende aankooplocatie' en zal naar verwachting slechts een zeer beperkte relatie hebben met dagelijks aanbod in Lansingerland.

3.2 Supermarktstructuur Lansingerland

Om de mogelijke ruimtelijke effecten te beoordelen is het van belang de bestaande winkelstructuur duidelijk in beeld te brengen. We zoomen daarbij specifiek in op de supermarkten.

Binnen het dagelijkse aanbod is de supermarktbranche in Lansingerland dominant. Het verzorgingsgebied beschikt over circa 13.260 m² wvo supermarktaanbod (73% van het dagelijkse aanbod). Landelijk bedraagt het supermarktaanbod circa 260 m² per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit circa 295 m² wvo per 1.000 inwoners. Hiermee ligt het supermarktaanbod iets boven het landelijk gemiddelde.

In onderstaande tabel is weergegeven over welke winkelgebieden de dagelijkse winkelmeters zijn verdeeld. Daarnaast hebben we onderscheid gemaakt naar supermarktaanbod per winkelgebied. Het aanbod supermarkten is geconcentreerd in verschillende winkelgebieden. Het meeste supermarktaanbod is momenteel in het centrum van Berkel en Rodenrijs gelegen (3.788 m² wvo). Daarnaast is circa 31% van het supermarkt aanbod op verspreide locaties gevestigd (solitaire locatie, niet in een winkelgebied).

Tabel 1: Verdeling WVO in m² per branche en winkelgebied

Winkelgebied	Dagelijks	Waarvan supermarkt...
Centrum Berkel en Rodenrijs	5.835	3.885
Verspreid aanbod Berkel en Rodenrijs	3.355	2.860
Centrum Bergschenhoek	3.920	3.020
Verspreid aanbod Bergschenhoek	220	0
Centrum Bleiswijk	3.465	2.355
Verspreid aanbod Bleiswijk	1.405	1.295
Totaal	18.195	13.420

Bron: Locatus, peildatum december 2019. Oppervlakten afronden op 5-tallen.

In het verzorgingsgebied zijn veertien supermarkten gevestigd. De diversiteit onder de supermarkten is groot. Er is aanbod van fullservice (Plus, Jumbo & Albert Heijn) en verschillende type discountsupermarkten (service discount en hard discount). Het wvo in fullservice supermarkten is 9.695 m² (72% van het totale supermarktaanbod). Hoogvliet is een service discountsupermarkt (1.380 m² wvo en 10% van het totale supermarktaanbod) en Aldi en Lidl zijn hard discount supermarkten (1.995 m² wvo en 15% van het totale supermarktaanbod). Het overige 'supermarktaanbod' betreft zeer kleinschalig aanbod (Stonka Market, Ome Ali en Joker) en omvat in totaal 350 m² wvo en 3% van het totale supermarktaanbod in de gemeente.

Tabel 2: Supermarkten in Lansingerland

	Naam/formule	Winkelgebied	Omvang in m ² wvo
1	PLUS	Centrum Bergschenhoek	1.660
2	Jumbo	Westpolder (Berkel en Rodenrijs)	1.580
3	Albert Heijn	Centrum Berkel en Rodenrijs	1.525
4	Hoogvliet	Centrum Berkel en Rodenrijs	1.380
5	Jumbo	Centrum Bergschenhoek	1.360
6	Jumbo	Centrum Bleiswijk	1.325
7	Lidl	Verspreid Bleiswijk	1.110
8	Albert Heijn	Centrum Bleiswijk	965
9	Jumbo	Verspreid Berkel en Rodenrijs	950
10	ALDI	Centrum Berkel en Rodenrijs	885
11	Albert Heijn	Verspreid Berkel en Rodenrijs	330
12	Stonka Market	Verspreid Bleiswijk	190
13	Ome Ali	Centrum Berkel en Rodenrijs	95
14	Joker	Centrum Bleiswijk	65
	Totaal		13.420

Bron: Locatus, peildatum december 2019. Oppervlakten afronden op 5-tallen.

In onderstaande figuur geven we de spreiding van het huidige supermarktaanbod weer. Al het supermarktmarkt aanbod is gevestigd in de kernen Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek. De supermarktstructuur in de gemeente Lansingerland is hiërarchisch van opzet. De woonwijken in Berkel en Rodenrijs beschikken over wijksteunpunten met supermarkten. Bleiswijk en Bergschenhoek beschikken over eigen boodschappencentra met eigen supermarkten.

Figuur 2: Spreiding supermarkten Lansingerland



Bron: Locatus, december 2019.

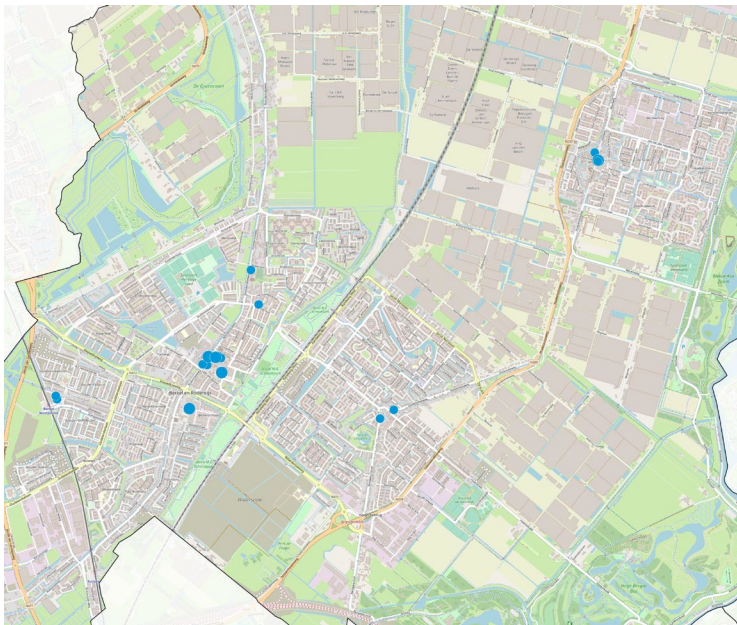
Bewoners Wilderszijde naar verwachting voor de reguliere boodschappen georiënteerd op de bestaande supermarkten, maar nabijgelegen winkel ontbreekt

De wijk Wilderszijde ligt binnen het verzorgingsgebied van de supermarkten in Bergschenhoek en een deel van de supermarkten in Berkel en Rodenrijs. De meest dichtstbijzijnde supermarkt vanuit het centrale punt van Wilderszijde ligt op circa anderhalve kilometer. We concluderen dat de bewoners van Wilderszijde voor de reguliere boodschappen naar verwachting gebruik kunnen en zullen maken van het bestaande reguliere supermarktaanbod. De afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt is met circa 1,5 kilometer tegelijkertijd relatief groot. Voor de basisboodschap of een snelle boodschap zal er vraag zijn naar supraaanbod dichterbij in de buurt, denk aan een 'mandjeswinkel' (ook wel 'snelsuper' of 'dagwinkel' genoemd). Dit sluit aan bij het beoogde karakter van de wijk en de minimaal benodigde voorzieningen voor de toekomstige bewoners.

Leegstand Lansingerland beperkt

De winkelleegstand in Lansingerland bedraagt momenteel circa 3.240 m² wvo (bron: Locatus, december 2019). De leegstaande panden zijn over het algemeen kleinschalig. In totaal betrof de leegstand in augustus 2019 circa 6,5% van de totale voorraad winkelvloeroppervlak in de gemeente Lansingerland (bron: Locatus).¹ Over het algemeen is een leegstandspercentage van 5%-6% wenselijk voor gezonde marktwerking. In navolging van het bovenstaande vergelijken we het leegstandspercentage in de gemeente Lansingerland met de directe omgeving. De leegstandspercentages in augustus 2019 in de buurgemeenten Rotterdam (11%), Alphen aan de Rijn (10%), Zuidplas (9%) en Zoetermeer (9%) liggen allemaal hoger. Alleen de gemeente Pijnacker-Nootdorp doet het met een leegstandspercentage van 4% iets beter. Hier ligt het percentage onder een gewenst frictieniveau waardoor huurprijzen op kunnen lopen.

Figuur 3: Overzicht leegstaande winkelpanden Lansingerland



Bron: Locatus, december 2019.

Van belang is om de gerapporteerde leegstand door Locatus in perspectief te plaatsen. Immers, Locatus betreft een willekeurige momentopname en biedt geen inzicht in verhuur, verkoop of plannen voor invulling. Vandaar dat we ook Funda in Business² beschouwen. Kijkend naar het functioneren van het

¹ Gegevens over de totale winkelveorraad in december 2019 ontbreken. Wanneer we uitgaan van een gelijk gebleven winkelveorraad en de nieuwe leegstandscijfers, dan zou het leegstandspercentage in december 2019 gedaald zijn tot circa 4%.

² Funda in Business geeft het meest actuele beeld van de leegstand/te huur/koop aangeboden panden. De bron voor winkel en verkooppunten (Locatus) is wat dit betreft minder nauwkeurig en houdt slechts beperkt rekening met actuele ontwikkelingen (1 meting per jaar en geen rekening houdend met actuele plannen). Een voorbeeld is het pand aan de Berkelse poort 7 in Berkel en Rodenrijs. Dit pand heeft een oppervlakte van 897 m² en telt als gevolg zwaar mee in de totale leegstand volgens Locatus. Het pand is inmiddels verhuurd.

bestaande detailhandelsaanbod concluderen we op basis van Funda in Business dat er in juli 2020 ongeveer 1.895 m² wvo aangeboden wordt in de gemeente Lansingerland. Dit betekent dat de leegstand in de gemeente Lansingerland in december 2019 rond 3% leegstand ligt. Naar verwachting is in de tussentijd de leegstand opgelopen, of zal in het komende jaar verder oplopen – mede ingegeven door de coronacrisis.

Tabel 2: Leegstand in Lansingerland

Winkelgebied	Adres	Omvang in m ² wvo
Centrum Berkel en Rodenrijs	Wilhelminastraat 22	126
	Kerksingel 9	250
	Nieuwsstraat 9a	150
	Kerkstraat 13	186
	Herenstraat 28	110
	Herenstraat 8-10	550
Westpolder (Berkel en Rodenrijs)	Westpolderstraat 13	80
Verspreid Berkel en Rodenrijs	Krugerlaan 11	77
Centrum Bleiswijk	Dorpsstraat 24	67
	Dorpsstraat 48	48
Centrum Bergschenhoek	De Vlashoeck 8	250
Totaal		1.894

Bron: Funda in Business, juli 2020.

4 Behoeft

In dit hoofdstuk schetsen we eerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen op het gebied van supermarkten. Vervolgens bepalen we de behoefte aan het plan. Dit doen we op basis van distributieplanologisch onderzoek.

UITGANGSPUNT: PASSENDE EN DUURZAME VOORZIENINGENSTRUCTUUR WILDERSZIJD

Wilderszijde in de gemeenten Lansingerland wordt ontwikkeld tot een toekomstbestendige wijk in dorpsmilieu. De groei van het aantal woningen - circa 2.600 tot maximaal 3.000 woningen - vraagt ook om uitbreiding of nieuwe invulling van bijpassende voorzieningen. De insteek bij deze ontwikkeling is: de voorzieningenbehoefte in combinatie met de parkeerbehoefte en behoefte aan openbaar vervoer van Wilderszijde in samenhang te optimaliseren.

Uitgangspunt voor de gemeente is dat de huidige voorzieningenstructuur geen overmatige concurrentie ondervindt van de toevoeging van nieuwe voorzieningen. De gemeente hecht aan de samenhang tussen de kernen in Lansingerland en het behoud van de bestaande voorzieningenstructuren (commercieel en maatschappelijk). We delen dit uitgangspunt volledig en adviseren om dit vraagstuk vanuit een portefeuillebenadering aan te vliegen: eerst in beeld hebben wat er al is en dan pas bepalen wat er nog toegevoegd dient te worden vanuit de beoogde ambitie van een nieuw dorpsmilieu in Wilderszijde.

4.1 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 37% Albert Heijn (incl. XL-formule) als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (17%), Lidl (12%), Plus (6%), Aldi (5%) en Dirk (4%) (Deloitte, 2019). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn full-servicesupermarkten, Lidl en Aldi zijn harde discounters. Dirk van den Broek staat bekend als merken discounter.

CORONACRISIS LEIDT TOT OMZETGROEI IN DAGELIJKSE DETAILHANDEL EN SPECIAALZAKEN

Waar de Corona-crisis forse negatieve effecten heeft op met name de schoen- en kledingbranche, daar zijn de omzetcijfers in supermarkten en voedingspecialzaken fors gegroeid. Gedreven door de Covid-19 omzetsimpuls voor supermarkten in de afgelopen maanden, staat het groeicijfer van week 1 tot en met 23 2020 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar inmiddels al op 9,2%. Ook specialzaken als bakkers, groenteboeren en slaggers hebben hun omzet de afgelopen maanden fors zien stijgen. Zij zagen de verkopen toenemen met 30 tot 40 procent. Dat staat gelijk aan zo'n 55 miljoen euro extra volgens onderzoek van GfK (augustus, 2020). Of beide omzetsijgingen ook langdurig door zullen zetten is momenteel lastig in te schatten.

Tabel 3: Supermarktpositionering

Formuletype	Omschrijving	Formules
Fullservice	Veel service met een bovengemiddelde prijsstelling	Albert Heijn, Plus en Jumbo
Buurtsuper	Redelijke service, in de buurt, met een hoge prijsstelling	Coop en Spar
Value-for-money	Gemiddelde service met een gemiddelde prijsstelling	Dekamarkt, EMTÉ, Jan Linders, MCD, Poiesz en Vomar
Service discount	Bovengemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Deen, Hoogvliet en Supercoop

Merken discount	Gemiddelde service met een aantrekkelijke prijsstelling	Boni, Dirk en Nettorama
Hard discount	Weinig service met een zeer scherpe prijsstelling	Lidl, Aldi

Bron: EFMI; CBL; GfK Nederland; Bewerking Stec Groep, 2020.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten in de toekomst. We sommen de belangrijkste op.

- Er is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarket), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Kleinschalige supermarkten komen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Grootschalige supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de consument, die alle boodschappen in één keer wil doen.
- Steeds meer supermarkten bieden ook de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen. De meest bekende zijn Albert Heijn en Jumbo, die naast thuisbezorging ook pick-up points hebben geïntroduceerd waar boodschappen opgehaald kunnen worden. Diverse supermarkten bieden aan om online bestelde boodschappen in de winkel op te halen. Hiervoor is extra (winkel- en opslag)ruimte nodig. Daarnaast zien we de opkomst van maaltijdboxen (Hello Fresh, Marley Spoon) en full internet players (Picnic). Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is, is de verwachting dat het aandeel gaat toenemen op langere termijn.
- Food wint aan belang in de winkelstraten (en daarbuiten). Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De supermarktomzet in Nederland neemt jaren op rij toe. Nieuwkomers (zoals Ekoplaza en Landwinkel) richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonte en/of de identiteit die hiermee gepaard gaat. Op de traditionele supermarktketens heeft deze ontwikkeling ook een effect. Ze gaan zich steeds meer profileren en bieden een steeds grotere variatie aan producten, productlijnen (bv. fair trade) of aanvullende diensten aan (bv. sushibar, kruidentuin). Dit vraagt om extra ruimte.

4.2 Supermarkt met ondersteunende dagelijkse voorzieningen is een passend en duurzaam programma voor Wilderszijde

Programma: maximaal 1.700 m² bvo supermarkt en nevenschikte dagelijkse detailhandel

Het beoogde programma voor Wilderszijde bestaat uit maximaal circa 2.000 m² wvo aan dagelijkse detailhandel, waaronder een kleinschalige supermarkt (. Om ruimtelijke effecten op de bestaande supermarkten(structuur) te beperken, zal er binnen Wilderszijde geen reguliere (grootschalige) supermarkt worden neergezet. De grootte van de supermarkt, samen met de overige dagelijkse winkels, vormen de basis van het aanbod in het wijkwinkelcentrum. Hoe meer dagelijkse winkels en voorzieningen er aanwezig zijn, des te beter het wijkwinkelcentrum functioneert. Op deze wijze voorziet het winkelcentrum in zowel een diep als breed aanbod aan dagelijkse producten. Binnen Wilderszijde wordt een mandjeswinkel beoogd ten behoeve van een snelle boodschap, ondersteunend door enkele kleinschalige dagelijkse (speciaal)zaken zoals een bakker en een drogist.

- Een supermarkt van circa 1.000 tot maximaal 1.200 vierkante meter wvo (1.685 m² bvo) is daarbij een passende omvang voor een relatief kleinschalige buurtsupermarkt. De omvang voor de supermarkt is ruim genoeg om levensvatbaar te zijn, terwijl deze tegelijkertijd slechts beperkt concurreert met bestaand supermarktaanbod binnen het verzorgingsgebied.
- Ondersteunend aan de supermarkt worden enkele dagelijkse winkels toegevoegd aan het voorzieningenprogramma binnen Wilderszijde. We gaan hierbij uit van maximaal 5 dagelijkse winkels van zo'n 100 tot 150 m² wvo, gelijk aan 150 tot 200 m² bvo.

Het totale programma aan detailhandel komt daarmee op maximaal circa 2.000 m² wvo, gelijk aan circa 2.800 m² bvo.

Geadviseerde programma sluit aan bij ambitie, beleid en onafhankelijke adviezen

Voorgaande sluit aan bij de ambities van gemeente Lansingerland. De toevoeging van voorzieningen - waaronder detailhandel- in Wilderszijde is van belang voor het creëren van een leefbare woonomgeving in een nieuwe woonwijk waarin de auto te gast is en waar wordt ingezet op het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Het aanbod mag bovendien niet zodanig met de bestaande winkelvoorzieningen concurreren dat er onaanvaardbare ruimtelijke effecten ontstaan.

Ook sluit bovenstaand geadviseerde programma aan bij de adviezen van zowel de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland als het advies van regio MRDH:

- De omvang van de nieuwe woonwijk Wilderszijde vraagt om een bepaald minimaal voorzieningenniveau met een klein/lokaal verzorgingsgebied vraagt. Dit heeft volgens de commissie (MRDH) geen structuurverstorende effecten en leidt niet tot (meer) leegstand in de directe omgeving.
- Ook de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland ondersteunt de ambitie om wijkgerichte voorzieningen binnen Wilderszijde mogelijk te maken. De adviescommissie wijst in haar advies op de levensvatbaarheid van het programma. De supermarkt zal volgens de commissie groter moeten worden dan de eerder beoogde meters en het aantal vierkante meters overige dagelijkse voorzieningen zal beperkter moeten zijn, zodat beiden in verhouding staan tot elkaar en er geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten zullen ontstaan in het centrum. Het advies om een supermarkt van maximaal 1.200 m² wvo toe te voegen en het overige dagelijkse detailhandelaanbod te beperken tot maximaal circa 750 m² wvo sluit goed aan bij het advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland.

4.3 Distributieplanologisch onderzoek nog voldoende kwantitatieve behoefte voor toevoegen beoogde programma

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken tien jaar vooruit (conform bestemmingsplanperiode en uitgangspunten 'Ladder'). Om de marktruimte te bepalen voor supermarkten (en overige dagelijkse voorzieningen) in Lansingerland is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 62.384 (CBS, peildatum: juli 2020). Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende tien jaar met zo'n 15%. We hanteren de raming van Primos Prognose 2019 en kijken vooruit tot en met 2030. De raming gaat uit van een stijging van circa 9.440 inwoners tot en met 2030 voor het verzorgingsgebied. Het inwonertal in het verzorgingsgebied komt hiermee op circa 71.860. Een groot deel van deze bevolkingsgroei zal naar verwachting landen in de wijk Wilderszijde. Het toevoegen van circa 2.600 tot maximaal 3.000 inwoners betekent (uitgaande van het beoogde programma aan woningtypen) circa 6.000 tot 7.000 nieuwe inwoners binnen Wilderszijde.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarkt/dagelijkse sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (2020). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor supermarkten € 2.075. De omzet per inwoner voor de (gehele) sector dagelijks is € 2.602. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2016) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied met € 29.000 hoger dan het Nederlandse gemiddelde van € 24.700. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2020). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.219 voor de supermarkten. Voor de sector dagelijks komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.783. Sinds 2015 zijn de gemiddelde bestedingen voor supermarkten gestegen. We kiezen er echter voor om de stijging niet verder door te trekken richting de toekomst om mogelijke (hoog)conjunctuureffecten te filteren. Hiermee is de berekening conservatief. Of dit reëel is, moet in de toekomst blijken. De berekening betreft een momentopname.

- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat in de gemeente Lansingerland sprake is van een koopkrachtbinding van 86% voor de dagelijkse sector (I&O Research/DTNP, 2018). Dit betekent dat de inwoners van Lansingerland sterk verbonden zijn aan hun eigen gemeente en de boodschappen met name lokaal doen. We gaan ervan uit dat de koopkrachtbinding voor supermarkten hoger ligt dan voor de gehele dagelijkse sector. Hierdoor gaan we voor supermarkten uit van een koopkrachtbinding van 90%.
- **Koopkrachttoevloeiing:** hierbij gaat het om de mate waarin een aankoopplaats koopstromen uit andere gemeenten aantrekt. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat 7% van de totale bestedingen in de dagelijkse sector afkomstig zijn van bezoekers afkomstig uit andere gemeenten dan Lansingerland. De koopkrachttoevloeiing is dus 7%.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2020) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt dit op circa € 8.037 en voor de dagelijkse sector ligt deze omzet op € 7.564 (Panteia, 2020).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 4: DPO Supermarkten Lansingerland

	2020	2030
Inwoners	62.420	71.860
Bestedingen	€ 2.219	€ 2.219
Fysieke bestedingen	€ 138.509.980	€ 159.457.340
Koopkrachtbinding	0,90	0,90
Gebonden omzet	€ 119.118.583	€ 137.133.312
Toevloeiing	0,07	0,07
Totale omzet	€ 128.084.498	€ 147.455.175
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.037	€ 8.037
Haalbaar aanbod in m ² wvo	15.937	18.347
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	13.420	13.420
Marktruimte in m² wvo (afgerond)	2.500 – 2.600	4.900 – 5.000

Bron: CBS, 2020; Panteia, 2020; Primos, 2019; Locatus, december 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Tabel 4: DPO Dagelijks Lansingerland

	2020	2030
Inwoners	62.420	71.860
Bestedingen	€ 2.783	€ 2.783
Fysieke bestedingen	€ 173.714.860	€ 199.986.380
Koopkrachtbinding	0,86	0,86
Gebonden omzet	€ 149.394.780	€ 171.988.287
Toevloeiing	0,07	0,07
Totale omzet	€ 160.639.548	€ 184.933.642
Gemiddelde omzet per m ²	€ 7.564	€ 7.564
Haalbaar aanbod in m ² wvo	21.237	24.449
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	18.200	18.200
Marktruimte in m² wvo (afgerond)	3.000 – 3.100	6.200 – 6.300

Bron: CBS, 2020; Panteia, 2020; Primos, 2019; Locatus, december 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020.

Kwantitatief: maximaal circa 4.500 m² bvo uitbreidingsruimte voor supermarkten tot 2030, rekening houdend met huidige planvoorraad

Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er in het verzorgingsgebied nog een kwantitatieve marktruimte voor supermarkten bestaat van zo'n 4.900 tot 5.000 m² wvo tot 2030. Omgerekend naar vierkante meters bvo is dit circa 6.875 tot 7.020 m² bvo³. Om de totale behoefte t/m het jaar 2030 te bepalen dient vraag en aanbod tegen elkaar afgewogen te worden. Hierbij gaat om hard planaanbod: onbenutte capaciteit die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen is opgenomen. Voor Lansingerland is enkel binnen het bestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs" nog onbenutte plancapaciteit opgenomen. Het plan maakt (onder andere) de toevoeging mogelijk van:

- 1 extra supermarkt (2.550 m² bvo).
- 3.300 m² bvo overige detailhandel en/of horeca (plus de daarbij behorende horeca-terrassen). Het bestemmingsplan maakt verder geen onderscheid in de 3.300 m² detailhandel en/of horeca.

De extra supermarkt van 2.550 m² bvo betekent omgerekend naar winkelvloeroppervlak een capaciteit van circa 1.820 m² wvo. Na toevoeging van deze extra supermarktmeters blijft er zo'n 3.100 tot 3.200 m² wvo marktruimte (uitbreidingsmogelijkheid) t/m 2030 over. Omgerekend in bruto vloeroppervlak is dit maximaal circa 4.500 m² bvo.

Het beoogde plan om een supermarkt van maximaal circa 1.200 m² wvo (omgerekend 1.685 m² bvo) toe te voegen aan Wilderszijde past hiermee binnen de toekomstige marktruimte voor supermarkten.

Nog uitbreidingsruimte voor dagelijkse detailhandel maar vooral ruimtelijke structuur is van belang

Ook voor dagelijkse detailhandel is er nog behoefte aan maximaal circa 6.300 m² wvo (behoefte aan supermarkten valt onder de noemer 'dagelijks' en is dus al onderdeel van deze behoefte). Omgerekend naar vierkante meters bruto vloeroppervlak is dit circa 8.850 m² bvo. Op basis van de huidige plannen is er nog maximaal circa 5.850 m² bvo beschikbaar in plannen (dagelijks en supermarkt). Hiermee resteert er nog een theoretische behoefte van een kleine 3.000 m² bvo. Halen we hier ook de beoogde supermarktmeters van maximaal circa 1.685 m² bvo af, dan resteert er nog circa 1.315 m² bvo behoefte aan nevensgeschikte dagelijkse detailhandel. Het solitair toevoegen van dagelijkse detailhandel in de wijk is daarbij niet gewenst en heeft weinig toekomstperspectief, zo blijkt uit ervaring in wijk-ondersteunende voorzieningen. Een combinatie van een supermarkt met daaraan nevensgeschikt (beperkte) dagelijkse detailhandel werkt in de praktijk goed en is ook levensvatbaar.

De toevoeging van dagelijkse detailhandel binnen Wilderszijde past kwantitatief binnen de geconstateerde behoefte. Kwalitatief past dagelijkse detailhandel ook op deze locatie, mits het nevensgeschikt blijft aan de supermarktmeters.

4.4 Naar verwachting zijn ruimtelijke effecten beperkt en aanvaardbaar bij realisatie van geadviseerde programma

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief zijn niet alleen kwantitatieve, maar ook kwalitatieve aspecten van belang. Daarom kijken we hieronder naar de kwalitatieve aspecten en de mogelijke ruimtelijke effecten van realisatie van detailhandel in Wilderszijde.

Omzeteffect beperkt op huidige supermarkten

Voor het bepalen van de mogelijke ruimtelijke effecten op de winkelstructuur van Lansingerland gaan we uit van de nieuwe maximale mogelijkheden. In totaal wordt er in de nieuwe situatie circa 2.000 m² wvo aan detailhandel – waarvan maximaal circa 1.200 m² supermarkt - toegevoegd.

De huidige omvang van supermarkten in het verzorgingsgebied is 13.420 m² wvo. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten van circa €8.037 per m² wvo (Panteia, 2020), gaan we uit van een huidige totale omzet voor de supermarkten in Langsingerland van zo'n €107,8 miljoen. We

³ Volgens NEN 2580 methode is bvo gelijk aan 95% wvo en wvo=75% van wvo. De extra supermarkt van 2.550 m² bvo is gelijk aan 2.423 wvo (95% 2.550) en 1.817 wvo (75% van 2.423).

verwachten dat door marktonwikkelingen en de supermarktontwikkelingen in potentie in 2030 een totale omzet van zo'n €145,5 miljoen kan worden behaald. Dit betekent (theoretisch en in de situatie dat bestedingen per inwoner niet toenemen) dat er in 2030 in potentie nog zo'n €37,7 miljoen extra kan worden omgezet door de supermarkten in het verzorgingsgebied. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs' beschrijft (onder andere) de toevoeging van 1 extra supermarkt van 1.817 m² wvo. Deze toevoeging leidt naar verwachting tot een extra omzet van circa €14,6 miljoen. Wanneer deze ontwikkeling gerealiseerd wordt, kan er naar verwachting nog €23,1 miljoen extra worden omgezet door supermarkten in het verzorgingsgebied. De toevoeging van circa 1.200 m² wvo supermarkt in Wilderszijde leidt naar verwachting tot een extra omzet van grofweg €9,6 miljoen en de toevoeging van circa 800 m² wvo dagelijks voor nog eens circa €6,1 miljoen extra omzet. Hiermee valt het verwachte omzeteffect binnen de extra potentiële omzet die in 2030 verwacht wordt in de supermarktbranche. Het omzeteffect is daarom beperkt.

Nauwelijks effecten op bestaande supermarktstructuur

We verwachten dan ook niet dat de uitbreiding van nieuwe dagelijkse voorzieningen in Wilderszijde een ontwrichtend effect heeft op de bestaande supermarkten in Lansingerland. We verwachten niet dat het realiseren van een supermarkt zal leiden tot negatieve gevolgen voor de winkelstructuur in Lansingerland. Desondanks is sprake van enig omzeteffect op bestaande aanbieders. Dit betekent echter niet dat we verwachten dat hier leegstand zal ontstaan. Argumenten hiervoor zijn:

- De ontwikkeling van dagelijkse voorzieningen (waaronder een supermarkt) in de nieuwe wijk Wilderszijde zal voornamelijk een verzorgende functie hebben voor de inwoners van Wilderszijde. De ontwikkeling zal waarschijnlijk slechts zeer beperkt bezoekers van dagelijkse voorzieningen trekken uit Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk.
- De beoogde supermarkt en ondersteunende winkels vormen geen regulier winkelcentrum maar zijn enkel ondersteunend aan de huidige winkelstructuur, gericht op de snelle boodschap voor de bewoners van Wilderszijde. De concurrentie is hiermee beperkt.
- De huidige leegstand is relatief beperkt: het functioneren van de huidige markt is relatief goed. Tegelijkertijd is er marktruimte om extra vierkante meters detailhandel toe te voegen waardoor effecten op de bestaande structuur beperkt zullen zijn.

Geen grote effecten op bestaande detailhandelsstructuur in Lansingerland

We concluderen dat de plannen voor een supermarkt en dagelijkse voorzieningen in Wilderszijde niet leiden tot onaanvaardbaar ruimtelijke effect op de huidige detailhandelsstructuur in Lansingerland. Er zal geen (extra) leegstand ontstaan als gevolg van de verwezenlijking van de planologische bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkeling is kwalitatief gunstig voor Wilderszijde en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de nieuwe wijk. De ontwikkeling van een kleinschalige supermarkt en enkele dagelijkse voorzieningen in Wilderszijde zal voornamelijk een verzorgende functie voor de wijk hebben en geen grote concurrentie vormen voor de centra van Berkel, Bergschenhoek en Bleiswijk. Belangrijk hierbij is dat er een kwalitatief sterk programma wordt gerealiseerd dat levensvatbaar is en tegelijkertijd niet tot nauwelijks concurreert met de bestaande voorraad.