



Concept - **Centrumplan Den Hoorn**
Ruimtelijke effectstudie



Accelerating success.

Colofon

Datum : 5 december 2016
Titel : Centrumplan Den Hoorn
Auteur(s) : Colliers International Research & Consultancy B.V. -
> de heer ir. J.B. Stek
Colliers International Research & Consultancy B.V. -
> de heer S Elders msc
Referentienummer : 1607-5091 v3.1
Betreft : 160755 Actualisatie centrumplan Den Hoorn

Contact

Colliers International
Research & Consultancy B.V.
Utopialaan 24
5232 CE 's-Hertogenbosch
TEL +31 (0) 73 - 649 14 00
www.colliers.nl



Accelerating success.

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1.	Vraagstelling	5
1.2.	Haalbaar zonder onaanvaardbare gevolgen?	6
1.3.	Onderdelen beantwoording vraagstelling	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Karakteristiek Den Hoorn	7
2.1.	Woonplaats Den Hoorn	7
2.2.	Centrumplan Den Hoorn	9
2.3.	Conclusies	10
3.	Essenties beleidscontext	11
4.	Huidige situatie en plannen	12
4.1.	Detailhandelsaanbod in Den Hoorn	12
4.2.	Winkelplannen	14
4.3.	Conclusies	14
5.	Actuele regionale behoefte	16
5.1.	Regionale behoefte	16
5.2.	Referentieanalyse (kwantitatief)	17
5.3.	Distributieplanologische toets	18
5.4.	Distributieplanologische berekening	21
5.5.	Conclusies regionale behoefte	22
6.	Ruimtelijke effecten	23
6.1.	Perspectief Den Hoorn centrum	23
7.	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
7.1.	De ladder	25
7.2.	Stap 1	25
7.3.	Stap 2	25
7.4.	Stap 3	25
8.	Slot	26

9.	Bijlage I: Ladder voor duurzame verstedelijking	27
9.1.	Wettelijk kader	27
9.2.	De ladder	28
9.3.	Motivatie	29
10.	Bijlage II: Bevolkingskenmerken	30
10.1.	Ontwikkeling van het draagvlak	30
10.2.	Inkomen en bestedingen	31
11.	Bijlage III: Beleidstoets	32
11.1.	Provinciaal beleid	32
11.1.1.	Nota Detailhandel Zuid-Holland	32
11.1.2.	Visie ruimte en mobiliteit (Actualisering 2016)	32
11.1.3.	Verordening Ruimte	33
11.1.4.	Programma Ruimte (geconsolideerde versie 2016)	34
11.2.	Regionaal beleid	35
11.2.1.	Structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2013-2020	35
11.3.	Gemeentelijk beleid	37
11.3.1.	Structuurvisie Midden-Delfland 2025 (2011)	37
11.3.2.	Visie op centrum Den Hoorn (2012)	37
11.4.	Duurzame ontvruchting	38

1. INLEIDING

Den Hoorn is een kern van de gemeente Midden-Delfland. Rond de kern is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren voortzetten. Als gevolg hiervan is een situatie ontstaan van onderverzorging, dat wil zeggen dat het detailhandelsaanbod niet is meegegroeid met de toename van het aantal bewoners in het verzorgingsgebied. Om deze reden is er vervolgens nader gekeken naar de behoefte aan winkelvoorzieningen in Den Hoorn en vanuit het oogpunt van haalbaarheid (zoals het voor handen zijn van een geschikte (her)ontwikkelingslocatie) alsmede de wenselijkheid (het realiseren van een compacte en sterke winkelstructuur) is dit nu voorzien in het dorpscentrum van Den Hoorn.

Het dorpscentrum van Den Hoorn is bijzonder omdat het enerzijds grenst aan het stadse Delft en anderzijds aan het landelijke Midden- Delfland. Den Hoorn heeft een intensief gebruikt hart, dat een belangrijke rol speelt in de sociale cohesie van het dorp. Het dorpscentrum Den Hoorn is levendig, maar blijft al jaren achter bij de behoeften van de groeiende bevolking.

De ontwikkeling van het centrum is niet nieuw, maar een wens die al lange tijd bestaat en maakte reeds onderdeel uit van de eerste structuurvisies op de toekomstige uitbreiding van Den Hoorn. Destijds werd dus al voorzien dat de behoefte aan een kwaliteitsimpuls in het centrum sterk zou toenemen. Zoals in het Masterplan Centrum Den Hoorn staat verwoord, is nu het moment daar om een kwaliteitsimpuls aan het centrum te geven, waarmee Den Hoorn ook in de toekomst over een vitaal en levendig centrum beschikt. Onderdeel van het Centrumplan Den Hoorn is zodoende ook het optimaliseren van het detailhandelsaanbod en het daarmee realiseren van een toekomstbestendige detailhandelsstructuur.

In dit kader is Colliers International Research & Consultancy gevraagd om hier meer duiding in aan te brengen in termen van een haalbaarheidsonderzoek (DPO). Voorliggende document dient vervolgens als onderlegger voor het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016".

1.1. VRAAGSTELLING

De gemeente heeft een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor het betreffende plangebied in het centrum van Den Hoorn opgesteld. Zodoende is het van belang dat de haalbaarheid van detailhandel in dit gebied getoetst wordt. De huidige vraagstelling bestaat zodoende uit de volgende elementen:

- a) Hoe zit het met de juridische c.q. beleidsmatig inpasbaarheid? Voldoet detailhandel in het Centrumplan aan de (motiverings)vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking, dat tegenwoordig het kaderstellende instrument is voor alle bestemmingsplannen van de decentrale overheden. Is er bijvoorbeeld sprake van een actuele behoefte en hoe zit het met de inpasbaarheid binnen het bestaande stedelijke gebied?
- b) Valt nieuwe detailhandel in het centrum van Den Hoorn ook distributief te verantwoorden. En zo ja, wat is op deze locatie dan een passende omvang?
- c) Wat zijn de (mogelijke) effecten van de planvorming op de langere termijn voor consumenten en ondernemers? Is er bijvoorbeeld kans op duurzame ontwrichting en heeft de consument in de toekomst voldoende keuzemogelijkheden in zijn / haar nabijheid?

1.2. HAALBAAR ZONDER ONAANVAARDBARE GEVOLGEN?

Ons onderzoek is erop gericht om te analyseren of de toevoeging van extra detailhandel in Den Hoorn haalbaar is, zonder dat er sprake is van 'onaanvaardbare gevolgen'. Deze vraag is bij zorgvuldige ruimtelijke ordening zeer relevant.

Nieuwe initiatieven zullen veelal omzetteffecten hebben voor gelijksoortige winkels in de omgeving. We merken daarbij op dat concurrentieafwegingen in het vigerende ruimtelijk detailhandelsbeleid geen rol mogen spelen. Wel kan een initiatief tegen worden gehouden als er sprake is van ruimtelijke en / of ontwrichtende effecten. In dit geval wordt dit vanuit het beleid aangemerkt als 'onaanvaardbaar'.

Een klassiek voorbeeld van een onaanvaardbaar gevolg is, dat bestaande winkels door de vestiging van een nieuwe supermarkt het hoofd niet meer boven water kunnen houden en hun bedrijvigheid moeten stopzetten en dat de gehele branche daaronder te lijden heeft, en wat bijvoorbeeld leidt tot sterk oplopende leegstand.

1.3. ONDERDELEN BEANTWOORDING VRAAGSTELLING

Om de vraagstelling te kunnen beantwoorden hebben wij de volgende onderdelen in beeld gebracht:

- De context en kenmerken van het centrumplan in relatie tot het bestaande centrum van Den Hoorn;
- De kenmerken van het verzorgingsgebied, de omvang van de detailhandelsvraag en de structuur van de relevante detailhandel in het verzorgingsgebied;
- De uitgangspunten in de relevante (beleids)documenten en de (on)mogelijkheden die deze documenten bieden voor de realisatie van het centrumplan;
- De wenselijkheid in het kader van goede ruimtelijke ordening en een toekomstige duurzame winkelstructuur in Den Hoorn;
- De relatie tot artikel 3.1.6 Bro (3 treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking) en de actuele regionale marktbehoefte (kwalitatief en kwantitatief) naar winkelvloeroppervlak in de dagelijkse sector;
- De ruimtelijk-economische effecten van het centrumplan op de bestaande winkelvoorzieningen in Den Hoorn en omgeving. Hierbij ligt de focus op het duiden van de ruimtelijke ordeningsmotieven, zoals bijvoorbeeld de toegevoegde waarde van het project maar ook de onverhoopte negatieve gevolgen.

1.4. LEESWIJZER

In dit rapport wordt allereerst stil gestaan bij de kenmerken van de lokale context, het centrumplan en het gemeentelijk (detailhandels)beleid. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op het provinciaal beleid, waarna hoofdstuk 4 een analyse geeft van de detailhandelssituatie en de bestaande winkelplannen. De conclusies en bevindingen uit de eerdere hoofdstukken worden in hoofdstuk 5 meegenomen bij het inzichtelijk maken van de regionale behoefte. Op basis hiervan worden vervolgens in hoofdstuk 6 de ruimtelijk-economische effecten bepaald. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en vindt de slotbeschouwing plaats in hoofdstuk 8.

2. KARAKTERISTIEK DEN HOORN

In de gemeente Midden-Delfland wonen medio 2016 circa 18.900 inwoners, verdeeld over de kernen Schipluiden, Den Hoorn en Maasland. Den Hoorn is de grootste kern binnen de gemeente met ongeveer 7.660 inwoners. Direct ten westen van de kern Den Hoorn ligt Delft. Delft en Den Hoorn zijn door uitbreidingen aan elkaar vastgegroeid. Den Hoorn grenst hier aan de Delftse wijk Voordijkshoorn, die bestaat uit verschillende buurten, waaronder de buurt Den Hoorn¹ (ca. 1.695 inwoners). Deze buurt maakt dus geen onderdeel uit van de gemeente Midden-Delfland, maar vanwege haar ligging ten opzichte van het centrum van Den Hoorn zijn de inwoners van deze buurt wel primair aangewezen op het aanbod in het centrum van de kern Den Hoorn (het behoort dus tot het primaire verzorgingsgebied). Voor de andere buurten van de wijk Voordijkshoorn geldt dat minder. Daarnaast heeft het centrum van Den Hoorn ook een belangrijke functie voor de verspreid gelegen huizen aan de overzijde van de A4.

2.1. WOONPLAATS DEN HOORN

Van de kernen binnen de gemeente heeft Den Hoorn de sterkste groei doorgemaakt. De ligging nabij Delft heeft tot gevolg gehad dat het dorp, in de periode tussen 1950 en 1970 en vanaf 1990, flink gegroeid is. Met name de bevolkingsgroei van de afgelopen tien jaar vormt een belangrijkste reden voor de herijking van het detailhandelsaanbod.

Bevolking kern Den Hoorn maakt sterke groei door

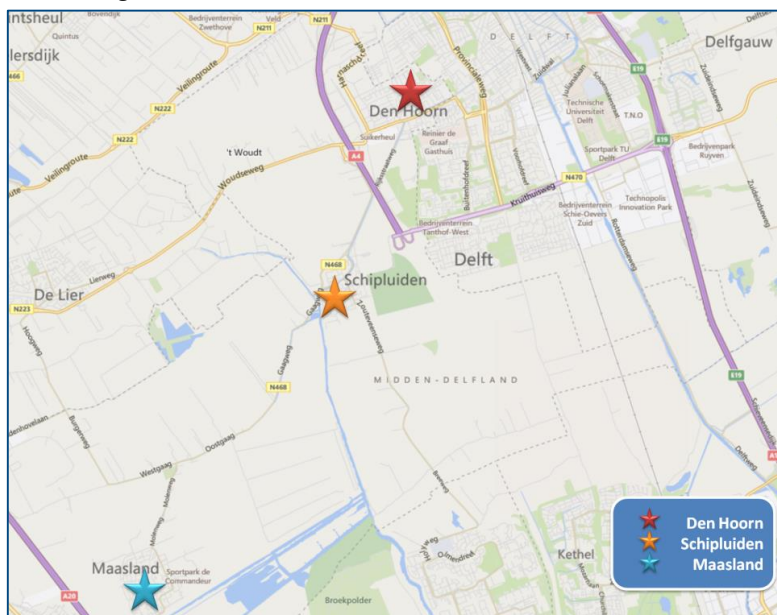


Met de huidige ontwikkelingen zal het inwonertal van de kern in 2030 boven de 10.000 inwoners liggen. We merken op dat dit gebaseerd is op het meest voorzichtige scenario. Bovendien vindt er ook groei plaats buiten de kern. Zo is er in de Harnaspolder (gemeente Delft), ten noorden van de kern Den Hoorn, een bestemmingsplan vastgesteld, voor een aantal woonblokken met maximaal ca. 200 woningen.

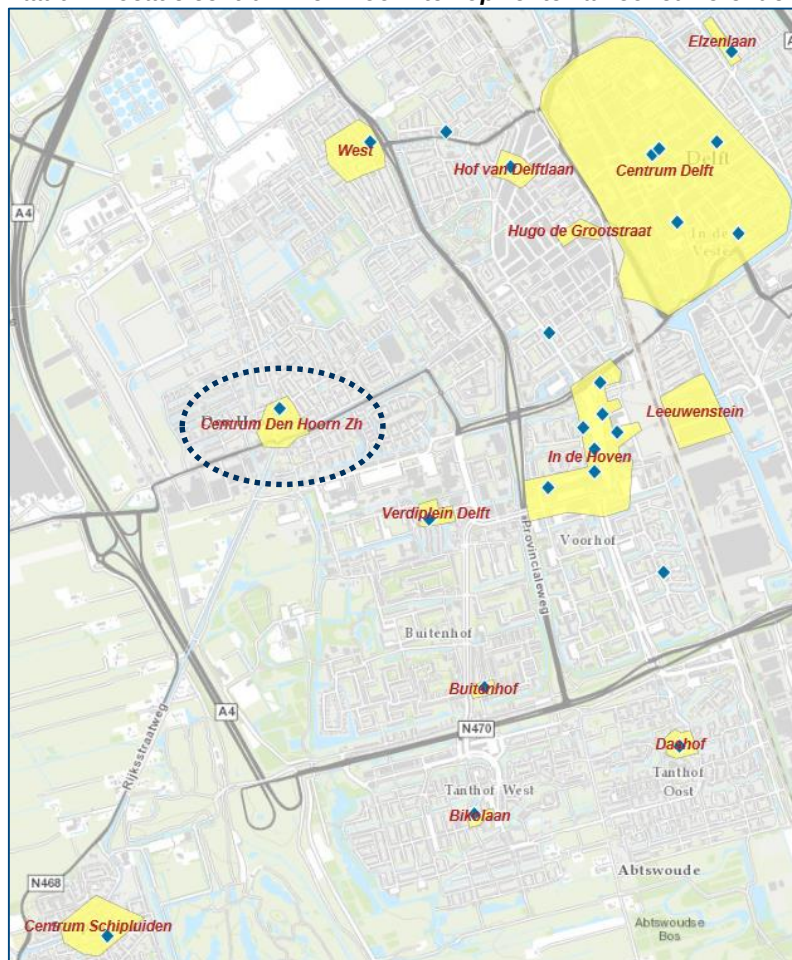
¹ De wijk Voordijkshoorn (gemeente Delft) bestaat uit de buurten 1401 tot en met 1407. De buurt 1406 maakt hier onderdeel van uit, maar wordt ook aangeduid als 'Den Hoorn'. Het betreft echter een ander gebied dan de kern Den Hoorn, welke onderdeel uitmaakt van de gemeente Midden-Delfland.

Kernen gemeente Midden-Delfland

Voor de gemeente is het belang groot om zorg te dragen voor een goed voorzieningenniveau ten behoeve van het woon- en verblijfsklimaat in Den Hoorn. Den Hoorn is een bijzonder marktgebied. Deze kern is aan de ene kant verweven met de gemeente Delft en aan de andere kant gelegen in een uitgestrekte groene omgeving. De kern heeft een aantrekkelijk woonklimaat; de bewoners zijn koopkrachtig, er is sprake van relatief weinig vergrijzing en er wonen relatief veel huishoudens met kinderen.



Kaart 1: Locatie centrum Den Hoorn ten opzichte van concurrerende winkelgebieden



Bron: Locatus, bewerking Colliers International

2.2. CENTRUMPLAN DEN HOORN

Den Hoorn beschikt over één winkelgebied met vooral dagelijkse winkelveorzieningen waar een groot deel van de bevolking op georiënteerd is. De belangrijkste trekker in Den Hoorn centrum is de PLUS supermarkt (zie kaart).

Kaart 2: Locatie centrumplan in Den Hoorn (doorzichtig vlak is planlocatie)



Bron: Bing Maps, bewerking Colliers International

In het Centrumplan Den Hoorn 2016 staan de ambities verwoord om van het centrumgebied van Den Hoorn een kloppend dorpshart te maken. Door de komst van het bedrijventerrein Harnasch Polder en de woningen in Look-West en Lookwest-Noord neemt het aantal klanten voor het centrum sterk toe. Verbetering en uitbreiding van het bestaande centrum van Den Hoorn is dan ook gewenst.

De huidige planvorming voorziet in een commercieel metrage (o.a. een nieuwe supermarkt, een dagwinkel of consumentgerichte dienstverlening en een pick-up-point) en ligt schuin tegenover de locatie van de huidige PLUS supermarkt in het centrum. Onderdeel van het plan is ook de realisatie van nieuwe woningen. Gezien de benodigde fysieke ruimte biedt deze locatie de beste kansen om zo het bestaande zwaartepunten in het centrum te versterken en zo in te zetten op een compacte detailhandelsconcentratie.

Uitgangspunten beoogd centrumplan

- Nieuwbouw met een supermarkt van 1.600 m² bvo incl. 100 m² bvo sociale ruimte;
- Nieuwbouw commerciële ruimte (voor detailhandel of consumentgerichte dienstverlening – pick-up-point) max. 150 m² bvo;
- Woningbouw

2.3. CONCLUSIES

De kern Den Hoorn maakt onderdeel uit van de gemeente Midden-Delfland. In Den Hoorn wonen circa 7.660 mensen (plus bijna 1.695 inwoners in de gelijknamige buurt 'Den Hoorn' dat onder de gemeente Delft valt). De kern heeft een aantrekkelijk woonklimaat; de bewoners zijn koopkrachtig, er is relatief weinig vergrijzing en er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De bevolking groeit al langere tijd en deze ontwikkeling zet zich de komende jaren voort, terwijl het detailhandelsaanbod nog niet is meegegroeid. Den Hoorn beschikt over één winkelgebied met vooral dagelijkse winkelvoorzieningen waar een groot deel van de bevolking op is georiënteerd. De belangrijkste trekker in Den Hoorn Centrum is de PLUS supermarkt. In het Centrumplan voor Den Hoorn wordt nu geanticipeerd op onderverzorging als gevolg van de groeiende bevolking.

3. ESSENTIES BELEIDSCONTEXT

Het ruimtelijk beleid ziet toe op de continuïteit en evenwichtige opbouw van de winkelvoorzieningenstructuur. Niet zomaar kunnen nieuwe meters worden toegevoegd, maar er dient vooral een kwalitatieve verbetering plaats te vinden ten aanzien van nieuwe projecten. Hieronder schetsen we de essenties van de beleidscontext die voor Den Hoorn Centrum van belang is. Een uitgebreidere beschrijving is opgenomen als bijlage.

Provinciaal beleid

Vooraf projecten met een bovenlokaal karakter hebben de aandacht van de provinciale en zijn opgenomen in de provinciale hoofdwinkelstructuur. Centrumplan Den Hoorn valt niet onder deze categorie en is, zoals eerder in het rapport is genoemd, met name van belang op lokale schaal. Met een groeiend draagvlak in de komende 10 jaar, is het versterken van het dagelijks aanbod in de kern, uit het oogpunt van leefbaarheid, belangrijk te noemen. Ondanks dat de provincie terughoudend is met uitbreidingen van het winkelaanbod buiten de provinciale hoofdwinkelstructuur, past de ontwikkeling van Den Hoorn centrum binnen de provinciale beleidskaders.

Regionaal beleid

De ontwikkeling in Den Hoorn centrum is opgenomen in de (incl. metrage) in de “Structuurvisie detailhandel Stadsgewest Haaglanden 2013-2020”. Dat ligt ook voor de hand want Den Hoorn is een lokaal verzorgende centrum dat voornamelijk als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen fungeert. Versterking van de positie van dit centrum is wenselijk omdat er sprake is van forse groei van het draagvlak. Bovendien heeft regionaal afstemming plaatsgevonden. De regio Haaglanden heeft schriftelijk nog eens haar akkoord gegeven op de ontwikkeling van Den Hoorn Centrum.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Midden-Delfland heeft bij de vaststelling van de visie op het centrum benadrukt veel waarde te hechten aan een versterking van de detailhandels- en recreatiefunctie. Aanpassing van het lokaal verzorgende centrum als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen is gezien de toename van het lokale draagvlak (het groeiende aantal inwoners) van groot belang voor de leefbaarheid in Den Hoorn.

Conclusie

Het centrumplan van Den Hoorn is een noodzakelijk gevolg van de groeiende bevolking. Het Stadsgewest Haaglanden is akkoord gegaan met de planvorming en daarmee is het plan ook regionaal afgestemd.

4. HUIDIGE SITUATIE EN PLANNEN

4.1. DETAILHANDELSAANBOD IN DEN HOORN

Het centrum van Den Hoorn is de aankoopplaats voor de dagelijkse boodschappen in de kern. Het winkelaanbod in Den Hoorn bestaat voornamelijk uit winkels in de dagelijkse sector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging), met sterke vertegenwoordiging van lokale ondernemers. De PLUS supermarkt is de belangrijkste trekker, met een winkelvloeroppervlak van 830 m² wvo. Het totale dagelijkse winkelaanbod is 1.425 m² wvo.

De combinatie van versspeciaalzaken en de supermarkt zorgt ervoor dat relatief veel inwoners in de huidige situatie op het centrum georiënteerd is. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is zeer beperkt.

Tabel 1: Detailhandelsaanbod Den Hoorn (in m² wvo)

Hoofdbranche	Totaal metrage	Aantal units
Levensmiddelen	1.199	8
Persoonlijke Verzorging	226	2
Subtotaal dagelijks	1.425	10
Kleding & Mode	40	1
Juwelier & Optiek	75	1
Sport & Spel	141	2
Hobby	28	1
Plant & Dier	482	2
Bruin & Witgoed	112	1
Auto & Fiets	779	2
Wonen*	1.840	2
Detailhandel Overig	75	2
Subtotaal niet-dagelijks	3.572	14
Leegstand	387	2
Totaal	5.384	26

Bron: Locatus Retailverkenner 2016, bewerking Colliers International

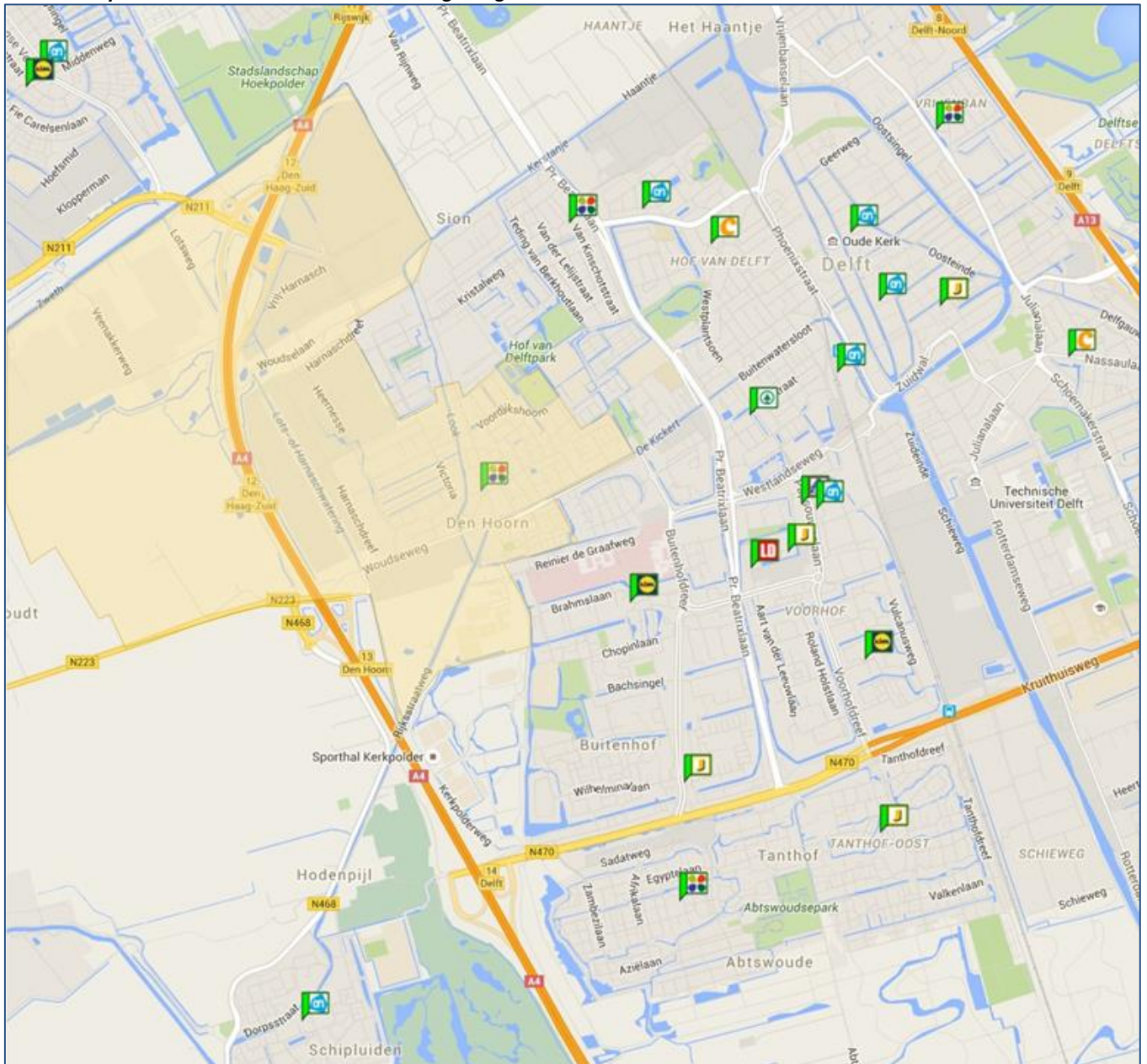
* incl. het voormalige tuincentrum Barry Marrewijk, waar Bauhaus zich huisvest

Het dagelijkse winkelaanbod en de aanvullende niet-dagelijkse winkels zijn geconcentreerd aan de Dijkhoornseweg en Leeuwenberg. De winkelleegstand is zeer beperkt in Den Hoorn, met twee leegstaande panden (387 m² wvo). De leegstaande unit aan de Dijkhoornseweg 33 (95 m² wvo) valt onder frictie leegstand. De unit aan de Dijkhoornseweg 10 (292 m² wvo) staat langdurig leeg. We merken op dat deze langdurige leegstand vermoedelijk verband houdt met het weinig courante metrage. Voor de meeste functie is het pand te groot, maar voor bijvoorbeeld een supermarkt is het te klein. De leegstand in Den Hoorn komt uit op ca. 7 % voor zowel wvo als units.

Supermarktaanbod

In het kader van dit onderzoek is het van belang om het lokale krachtenveld in de dagelijkse sector inzichtelijk te maken. Daarbij spelen de supermarkten de belangrijkste rol. In de onderstaande kaart is het supermarktaanbod in de directe omgeving van Den Hoorn weergegeven.

Kaart 3: Supermarktaanbod Den Hoorn en omgeving



Bron: opentot.nl, bewerking Colliers

De aanwezigheid van de Lidl, PLUS (Van Foreestweg) en winkelcentrum De Hoven Passage, in combinatie met het beperkte supermarktaanbod in Den Hoorn, zorgt in de huidige situatie voor een aanzienlijke afvloeiing van dagelijkse bestedingen vanuit Den Hoorn. Op het moment dat in de toekomstige situatie een extra (volwaardige) supermarkt in Den Hoorn is gevestigd, zullen meer consumenten uit het verzorgingsgebied op de boodschappen voorzieningen in Den Hoorn centrum gericht zijn.

4.2. WINKELPLANNEN

In de gemeente Midden-Delfland is de ontwikkeling van het centrumplan in Den Hoorn het belangrijkste en enige winkelproject. Er zijn wel een tweetal concrete supermarktplannen in de omgeving, buiten het primaire verzorgingsgebied.

Uitbreiding PLUS (Delft)

Er liggen al jaren concrete plannen om de PLUS supermarkt aan de Van Foreestweg (winkelcentrum West) in Delft uit te breiden. Door de toekomstige ontwikkelingen in de Harnaschpolder, zal het draagvlak hier flink toenemen. In 2012 heeft reeds een tussentijdse uitbreiding plaatsgevonden. In de regionale detailhandelsvisie is een uitbreiding van de supermarkt met een metrage van 600 m² wvo voorzien. Momenteel lijkt de planvorming geheel stil te liggen. Er is geen ruimtelijke procedure bekend bij de gemeente.

Albert Heijn XL

De uitbreiding van de Albert Heijn bij het winkelcentrum In de Hoven is inmiddels gestart. De Albert Heijn aan de Martinus Nijhofflaan 15 (van ca. 1.900 m²) is gesloten. In een nabijgelegen pand (een voormalige autogarage) aan de Mercuriusweg 16, is een tijdelijke Albert Heijn geopend. Deze winkel heeft een winkelvloeroppervlakte van bijna 2.600 m². In 2018 is de nieuwe Albert Heijn XL naar verwachting gereed, een winkel van ca. 3.600 m² wvo. De Albert Heijn zal dan vanaf de Mercuriusweg terugverhuizen naar de Martinus Nijhofflaan. Het betreft een uitbreiding van ca. 1.600 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

In een onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (2014) is berekend dat de beoogde ontwikkeling van de Albert Heijn niet zal leiden tot een sterk oplopende leegstand in Delft-Zuid en Den Hoorn of daarbuiten. Van de aantasting van de (detailhandels)structuur en het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake.

Planvorming Den Hoorn Centrum

Het centrumplan Den Hoorn gaat onder meer uit van het versterken van de detailhandel in het dagelijkse segment (supermarkt) en een kleinere ruimte (150 m²) die bestemd is voor detailhandel en / of consumentgericht dienstverlening (bijv. pick-up-point). Daarnaast maakt ook woningbouw onderdeel uit van de planvorming. Met het versterken van het voorzieningenniveau wordt geanticipeerd op de bevolkingsgroei en tegelijkertijd krijgen de inwoners de beschikking over een aantrekkelijk centrumgebied en een completer keuzeaanbod. Als gevolg hiervan zal de lokale koopkrachtbinding in de dagelijkse sector toenemen. Ook is er een toename van toevloeiing van koopkracht in de dagelijkse sector vanuit Schipluiden en de buurt Den Hoorn (in Delft) dat grenst aan het primaire verzorgingsgebied, te verwachten.

4.3. CONCLUSIES

Op basis van een analyse van het winkelaanbod, de leegstand en de bestaande plannen in Den Hoorn en omgeving kenmerkt de winkelstructuur van Den Hoorn zich als volgt:

- Den Hoorn kent een overzichtelijke detailhandelsstructuur, waarbij het dagelijkse winkelaanbod het centrum is gevestigd. Er is een totaal dagelijks winkelaanbod van 1.425 m² wvo.
- Hoewel het centrum van Den Hoorn een belangrijke aankoopplaats van de eigen inwoners is, bezoeken veel consumenten voor de dagelijkse boodschappen ook andere centra en supermarkten in de direct omgeving.

Oftewel, de koopkrachtbinding is relatief laag net zoals de koopkrachttoevloeiing. In het volgende hoofdstuk besteden we meer aandacht aan de koopstromen.

- Direct buiten het primaire verzorgingsgebied liggen plannen voor de uitbreiding van de PLUS supermarkt aan de Van Foreestweg (gemeente Delft) met ca. 600 m² wvo. De Albert Heijn nabij winkelcentrum In de Hoven wordt momenteel uitgebreid. Hier zal in 2018 een Albert Heijn XL met ca. 3.600 m² wvo opgeleverd worden, een uitbreiding van ca. 1.600 m² wvo aan dagelijks winkelaanbod ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.
- Versterking van het centrum van Den Hoorn is zeer wenselijk, zowel vanuit het perspectief van de bevolkingsgroei maar ook omdat het leidt tot een completer en attractiever centrumgebied.
- De leegstand in Den Hoorn bedraagt ca. 7 % voor zowel het aantal units als op basis van winkeloppervlak. Daarmee ligt de leegstand iets onder het landelijk gemiddelde (7 – 8%). De aard van de leegstand is voor een unit te typeren als frictieleegstand (korter dan 1 jaar). Een andere unit staat langdurig leeg (tussen 1 en 3 jaar). Deze unit is echter weinig courant.
- Met de realisatie van centrumplan Den Hoorn wordt het huidige zwaartepunt van het dagelijkse winkelaanbod versterkt. In de toekomst zullen naar verwachting meer consumenten uit het verzorgingsgebied voor de dagelijkse boodschappen op Den Hoorn centrum gericht zijn (binding) en ook kan er een toename van consumenten (toevloeiing) vanuit het omliggende gebied worden verwacht.

5. ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderzoeken van de actuele regionale behoefte een vereiste. In dit hoofdstuk wordt op verschillende manieren getoetst, of en in welke mate, er sprake is van actuele regionale behoefte.

5.1. REGIONALE BEHOEFTE

De behoefte aan vernieuwing en winkeluitbreiding kan per situatie nogal verschillen, afhankelijk van het type winkelgebied, de verzorgingspositie en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Uiteraard kan het voorkomen dat op locaties sprake is van overaanbod, en afbouw of transformatie nodig is. Het beleid is erop gericht om overbewinkeling te voorkomen en selectief uitbreiding toe te staan, op locaties waar marktomstandigheden en de lokale verzorgingssituatie dit vragen.

De wet ruimtelijke ordening “verplicht provinciale en gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte, en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn” (bron: website ministerie I&M).

Bij de beoordeling van de uitbreiding van de plannen voor Den Hoorn Centrum spelen zowel kwalitatieve als kwantitatieve elementen een rol:

- a) Het bieden van een pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen die passen bij de omvang van de plaats. Door de toename van de bevolking ontstaat een groeiende behoefte aan een compleet centrumgebied.
- b) Het creëren van een aantrekkelijke winkelgebied, dat kan functioneren als ‘hart van de plaats’ en zodoende bijdraagt aan een aantrekkelijk aankoop- en verblijfsgebied. Aantrekkelijkheid heeft betrekking op zaken als ligging, opzet, inrichting en bereikbaarheid.

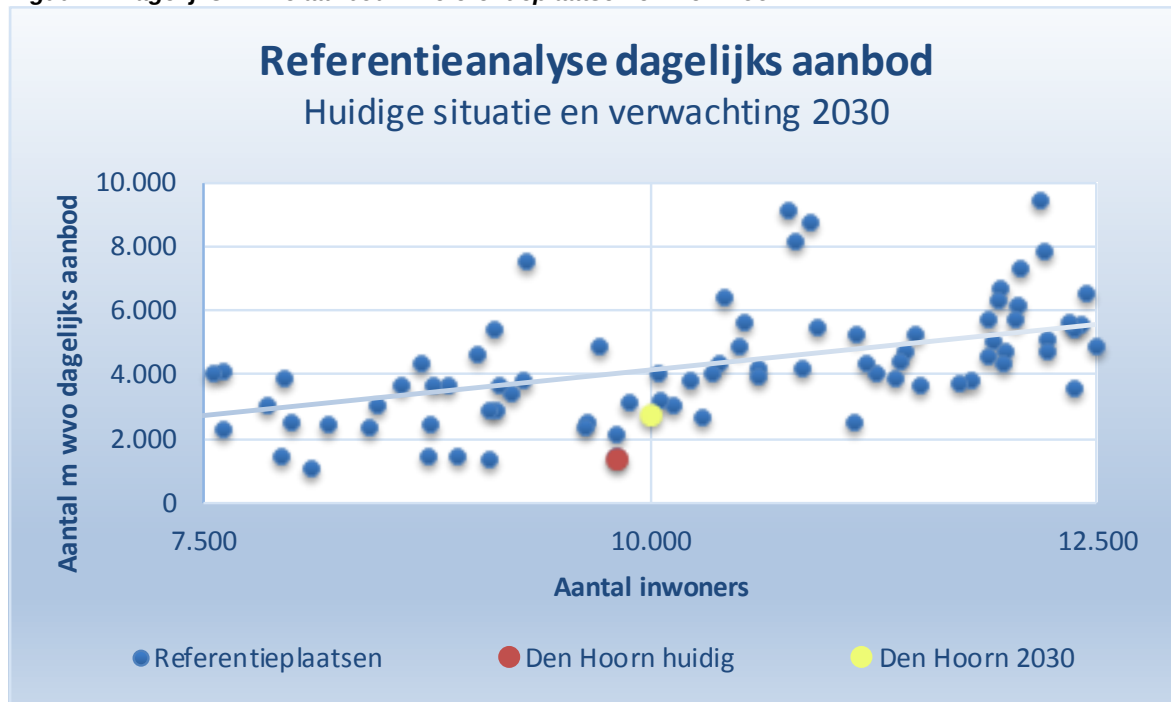
Eén van de basisvoorwaarden is uiteraard dat de uitbreiding ook gerealiseerd kan worden en vanuit de markt voldoende behoefte aan bedrijfsruimte bestaat op daarvoor bestemde locaties.

5.2. REFERENTIEANALYSE (KWANTITATIEF)

Vergelijking met soortgelijke kernen

Om te bepalen wat een passende omvang is van het winkelareaal, is het gebruikelijk om te kijken naar soortgelijke kernen; daarbij wordt een relatie gelegd tussen het draagvlak (aantal inwoners) en het aanbod (aantallen winkels / totaal vwo). Voor deze analyse zijn woonplaatsen tussen 7.500 en 12.500 inwoners geselecteerd. Tevens is er rekening gehouden met het secundaire draagvlak, door alleen woonplaatsen te selecteren met minimaal 10.000 inwoners op minder dan 2 kilometer afstand. Immers, in het geval van Den Hoorn is het verzorgingsgebied ook groter dan de eigen kern. In onderstaande spreidingsgrafieken is het resultaat weergegeven, zowel voor de huidige als toekomstige situatie.

Figuur 1: Dagelijks winkelaanbod in referentieplaatsen en Den Hoorn



Bron: Locatus Retailverkenner, bewerking Colliers International

De grafiek laat zien dat de omvang van het aantal winkelmeters in de dagelijkse sector in Den Hoorn, op dit moment minder is dan we op grond van het primaire en secundaire draagvlak (aantal inwoners en aantal inwoners op minder dan 2 kilometer afstand) zouden mogen verwachten. Er is duidelijk sprake van onderverzorging.

Invloed toename consumentendraagvlak

Bij de geprognosticeerde groei van het aantal inwoners (naar meer dan 10.000 mensen) neemt de verwachtingswaarde voor het winkelmetrage (uiteraard) ook toe. De referentieanalyse laat zien dat soortgelijke kernen over het algemeen een dagelijks winkelaanbod hebben van circa 2.000 tot 4.000 m² wvo. In het kader van duurzame ruimtelijke ordening zal in onderstaande analyse ook een distributieve berekening voor Den Hoorn in 2030 gedaan worden, omdat dit meer inzage biedt in de herkomst van de bestedingen alsmede de ruimtelijke effecten.

Deze analyses laten zien dat er sprake is van een aanzienlijke potentie voor de dagelijkse sector in Den Hoorn. Die neemt bij het toenemende consumentendraagvlak sterk toe. Daarbij is nog niet eens rekening gehouden met de verdere uitbreiding van het draagvlak in de Harnaspolder op Delfts grondgebied (in deze studie bedoelen we dan de buurt Den Hoorn als onderdeel van de gemeente Delft), waar woningbouwplannen liggen voor maximaal 200 woningen. Realisatie van deze woningen zou een uitbreiding van het primaire draagvlak met ca. 450 inwoners betekenen. Verder is te constateren dat de omvang van het beoogde centrumplan thans binnen de uitbreidingsmogelijkheden valt die volgt uit bovenstaande referentieanalyse.

5.3. DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE TOETS

Naast de referentieanalyse hebben we ook een distributieplanologische toets uitgevoerd. Deze analyse geeft een indicatie of er sprake is van een gezond evenwicht tussen vraag (bestedingen) en aanbod (het winkelmetrage). Deze toets heeft een vrij sterke economische insteek. Dit omdat in de berekening ervan wordt uitgegaan dat in de nieuwe situatie voor het aanbod (oud en nieuw) gezond bedrijfseconomisch functioneren mogelijk wordt geacht. Dit laatste wordt bepaald door de hoogte van de normatieve vloerproductiviteit (omzet per m² wvo).

Inputvariabelen

Bij het bepalen van de uitbreidingspotentie zijn de volgende inputvariabelen essentieel:

- Omvang verzorgingsgebied;
- Draagvlak - aantal inwoners (nu en in de toekomst);
- Koopkrachtbinding en -toevloeiing (dagelijks en niet-dagelijks);
- Hoogte van detailhandelsbestedingen (dagelijks en niet-dagelijks);
- Vloerproductiviteit (dagelijks en niet-dagelijks);
- Effect vergrijzing en internetbestedingen.

Verzorgingsgebied

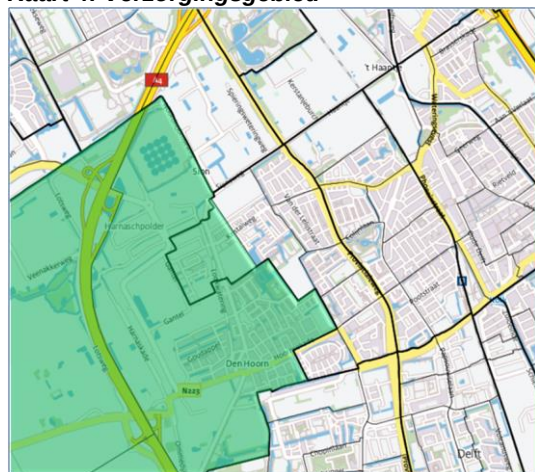
In de berekening gaan we uit van een primair verzorgingsgebied van de woonplaats Den Hoorn dat bestaat uit de kern en het verzorgingsgebied in de directe omgeving (incl. de buurt Den Hoorn in gemeente Delft met ca. 1.695 inwoners). Daarnaast is er sprake van toevloeiing van koopkracht van buiten het primaire verzorgingsgebied, met name uit Schipluiden, Hoornse Hof en de Molenbuurt. In de onderstaande tabel is het primaire verzorgingsgebied met de bijbehorende inwonersaantallen opgenomen.

Tabel 2: Verzorgingsgebied Den Hoorn 2016

Primair verzorgingsgebied	Aantal inwoners
Den Hoorn	7.660
't Woudt	40
Verspreide huizen Schipluiden	410
Buurt Den Hoorn in Delft	1.695
Totaal	9.805

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerking Colliers International

Kaart 4: Verzorgingsgebied



Bron: PDOK, bewerking Colliers International

Groeïende bevolking

Het aantal inwoners van Den Hoorn groeit. Op basis van de meest recente, maar ook voorzichtige, prognoses van de gemeente Midden-Delfland neemt de omvang van de bevolking van Den Hoorn toe van 7.660 tot meer dan 10.000 inwoners in het jaar 2030. In het verzorgingsgebied wonen nu reeds 9.800 mensen (zie ook bijlage II). Het verzorgingsgebied zal dan ook ruim boven de 10.000 mensen uitstijgen.

Bestedingen

Voor de bestedingen hanteert Colliers International de meest recente bestedingscijfers voor de niet-dagelijkse en dagelijkse sector. Deze zijn afkomstig uit de publicatie 'Rapportage omzetkengetallen 2015, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek', van de Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij uit juni 2016. De bestedingen in de distributieplanologische berekening zijn gecorrigeerd voor het verschil in inkomen in het verzorgingsgebied, ten opzichte van het Nederlands gemiddelde (inkomenselasticiteit).

Toekomstige bestedingen

De verwachting is dat de vergrijzing zal resulteren in lagere detailhandelsbestedingen. Ook met het effect van online retail dient rekening te worden gehouden, echter op het vlak van het dagelijkse segment is de invloed marginaal. Op de huidige detailhandelsbestedingen volgt een (indicatieve) correctie van -1,5% (dagelijks) en -2,5% (niet-dagelijks) voor de toekomstige detailhandelsbestedingen in het jaar 2030.

Tabel 3: Huidige detailhandelsbestedingen dagelijkse sector in verzorgingsgebied

Item	Dagelijkse sector
Bestedingen excl. Btw (StiDEM 2015)	€ 2.540
Verschil inkomen Den Hoorn t.o.v. NL	+ 8,9 %
Inkomenselasticiteit	0,25
Bestedingen per hoofd Den Hoorn	€ 2.597

Bron: Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij 2016, bewerking Colliers International

Koopstromen dagelijkse sector

Uit het meest recente koopstromenonderzoek uit 2011 blijkt dat de koopkrachtbinding in Midden-Delfland in de dagelijkse sector 56% bedraagt. Dit is de koopkrachtbinding voor de hele gemeente. Mede op basis van het bestaande winkelaanbod en de afstand tot andere voorzieningen, verwachten we dat de koopkrachtbinding in Den Hoorn tussen de 45 – 50% ligt voor de huidige situatie.

De koopkrachttoevloeiing van buiten Midden-Delfland is 14%. Den Hoorn ligt tegen Delft aan en een aantal aangrenzende wijken (Molenbuurt en Hoornse Hof) heeft geen eigen dagelijkse winkelveorzieningen. Daarom gaan we voor de koopkrachttoevloeiing in Den Hoorn uit van een bandbreedte van 20 – 25 %.

Op het moment dat het centrumplan in Den Hoorn gerealiseerd wordt, zal met name de koopkrachtbinding procentueel sterk toenemen. De verwachting is dat de koopkrachtbinding op een niveau van 70 - 75 % zal uitkomen.

Voor de situatie in 2030 gaan we uit van een afgenomen toevloeiingspercentage. Direct buiten het primaire verzorgingsgebied liggen plannen voor de uitbreiding van de PLUS supermarkt aan de Van Foreestweg en de Albert Heijn nabij winkelcentrum In de Hoven wordt momenteel uitgebreid tot een Albert Heijn XL die in 2018. opgeleverd zal zijn. In absolute zin, zullen de bestedingen uit toevloeiing echter toenemen, omdat de bestedingen vanuit de koopkrachtbinding door de komst van een tweede supermarkt naar verwachting zullen toenemen.

Vloerproductiviteit

De vloerproductiviteit die Colliers International hanteert in de distributieplanologische berekening is afkomstig uit de publicatie 'Rapportage omzetkengetallen 2015, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek', van de Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij uit juni 2016. In deze rapportage wordt een vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector van € 7.910 (excl. BTW per m² wvo) genoemd.

Winkelgedrag: "Dichter bij huis en vaker vanuit huis"

Op basis van het meest recente koopstromenonderzoek dat I&O Research heeft uitgevoerd (2015) in Oost Nederland blijkt dat consumenten hun dagelijkse boodschappen (voornamelijk food) grotendeels in hun eigen woonplaats blijven doen. In Oost Nederland is de oriëntatie op de eigen woonplaats zelfs toegenomen. Nog 'maar' 1% doet de dagelijkse boodschappen via internet. Met de sterk groeiende populariteit van initiatieven als online bestellen van maaltijdboxen is te verwachten dat in 2020 de groei ook in de dagelijkse sector groter zal zijn. Voor Den Hoorn Centrum gaan wij uit van een correctie van -2% op de bestedingen in 2030. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat een deel van de online omzet, 'terugvloeit' c.q. terecht komt bij de lokale supermarkt.

Bron: I&O Research 2016 [Link naar het artikel](#)

5.4. DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE BEREKENING

Dagelijkse sector

Op basis van de referentieanalyse hebben we geconcludeerd dat er in de toekomst voldoende ruimte is om het dagelijks winkelaanbod in Den Hoorn uit te breiden. We gaan hier nader in op het uitbreidingspotentieel voor de dagelijkse sector. We hebben in de berekening rekening gehouden met een scenario met de toevoeging van een tweede supermarkt (nu en in de toekomst). Met de komst van een tweede supermarkt zal de aantrekkingskracht op de consument, zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied, immers sterk toenemen.

Tabel 4: Distributieplanologische berekening dagelijkse sector

Item	Huidige situatie 2016	Scenario 2016 (incl. 2 ^e supermarkt)	Scenario 2030 (incl. 2 ^e supermarkt)
Inwoners	9.805	9.805	10.000
Bestedingen per inwoner (€)	2.597	2.597	2.507
Bestedingspotentieel (mln. €)	€ 25,5	€ 25,5	€ 25,1
Koopkrachtbinding	45 – 50 %	70 – 75 %	70 – 75 %
Gebonden bestedingen (mln. €)	11,5 – 12,7	17,8 – 19,1	17,5 – 18,8
Koopkrachttoevoeiing	20 – 25 %	20 – 25 %	15 – 20 %
Toevoeiende bestedingen (mln. €)	2,9 – 4,2	4,5 – 6,4	3,1 – 4,7
Totale bestedingen (mln. €)	14,3 – 17,0	22,3 – 25,5	20,6 – 23,5
Norm vloerproductiviteit	7.910	7.910	7.910
Haalbaar aanbod (m ² wvo)	1.811 – 2.146	2.817 – 3.219	2.610 – 2.971
Gevestigd dagelijks aanbod (m ² wvo)	1.425	1.425	1.425
Uitbreidingspotentieel detailhandel (m² wvo)	386 – 721	1.392 – 1.794	1.185 – 1.546
Centrumplan Den Hoorn (m ² wvo)		1.370	1.370
Voldoende regionale behoefte		Ja	Ja

Bron: Stichting Detailhandelseconomie en Maatschappij, Centraal Bureau voor de Statistiek en Koopstromenonderzoek Zuid-Holland 2011, bewerking Colliers International

De uitkomsten van de distributieplanologische berekening leiden tot de volgende conclusies:

- In de huidige situatie functioneert de detailhandel in de dagelijkse sector goed. De markt staat niet onder druk en er is zelfs sprake van onderverzorging;
- Wanneer in de huidige situatie een tweede supermarkt wordt gerealiseerd, neemt het uitbreidingspotentieel toe als gevolg van een sterkere koopkrachtbinding en ook toevoeiing. Deze toename is groot genoeg om een tweede supermarkt op een verantwoorde manier te accommoderen;
- Met het toenemen van de bevolking in het verzorgingsgebied (richting 2030) neemt ook het uitbreidingspotentieel nog verder toe. Het draagvlak voor het centrumplan wordt hiermee versterkt;
- De distributieplanologische toets bevestigt de uitkomsten van de referentieanalyse dat er genoeg draagvlak is om de komst van een tweede supermarkt te kunnen realiseren;
- De komst van een tweede supermarkt zal bovendien de leefbaarheid in de kern Den Hoorn vergroten en aansluiten bij de (toenemende) lokale behoefte aan dagelijks aanbod in de buurt, als gevolg van de toename in het draagvlak;
- Naast een supermarkt voorziet het plan ook in een extra commerciële ruimte (denk aan een kapper, schoenreparatie, et cetera). Deze krijgt een bestemming voor detailhandel en/of consumentgerichte dienstverlening (bijv. pick-up-point) en hierdoor krijgt de consument meer keuze. Dit maakt het centrum als

geheel sterker. Doordat niet de gehele uitbreidingsruimte wordt toegerekend aan de huisvesting van de supermarkt, blijft er voldoende ruimte over om de extra detailhandelsmeters (max. 150 m²) te realiseren. Doorgaans wordt voor deze functies uitgegaan van een opslag (extra toevoeging) van 10 a 15% ten opzichte van de uitbreidingspotentie voor detailhandel. Aangezien het huidige uitbreidingspotentieel (detailhandel) reeds voldoende ruimte biedt, hebben we deze doorberekening niet opgenomen in bovenstaande distributieplanologisch berekening. Echter, uitgaande van de genoemde opslagpercentages zou de totale uitbreidingspotentie voor detailhandel met dienstverlening toenemen tot een bandbreedte van ca. 1.300 tot 1.750 m² wvo;

- Tot slot. Waar de lokale binding toeneemt kan worden beredeneerd dat centra in de omgeving minder toevloeiing uit Den Hoorn krijgen. Echter, het inwonertal van Den Hoorn groeit ook, dus er ontstaat ook een groter marktgebied en bovendien wordt niet het volledige uitbreidingspotentieel benut. Derhalve verwachten we niet meer dan marginaal effecten en zijn er hooguit concurrentiële effecten te verwachten.

5.5. CONCLUSIES REGIONALE BEHOEFTE

Op basis van de analyses in dit hoofdstuk kunnen we concluderen dat de dagelijkse winkelmarkt in Den Hoorn niet onder druk staat. Op basis van de verschillende behoefteramingen (referentieanalyses en distributieplanologische berekening) constateren wij dat er een aanzienlijke actuele behoefte aan een groter dagelijks winkelaanbod is in Den Hoorn. Deze behoefte neemt richting 2030 verder toe vanwege de groei van de bevolking in het verzorgingsgebied en is groot genoeg om het plan voor een tweede supermarkt in Den Hoorn te kunnen accommoderen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om oog te hebben voor de effecten die zullen optreden als het centrumplan wordt gerealiseerd. Gezien de spreiding van de dagelijkse winkels zal, met de realisatie van de tweede supermarkt, de keuzemogelijkheid en toegankelijkheid van het voorzieningenaanbod in de omgeving niet verstoord worden. Uiteraard bestaat de kans dat de komende jaren ergens een winkel zal wegvallen, zeker als het gaat om zwak geprofileerde en / of ongunstig gesitueerde aanbieders, maar het algemene beeld is dat dit binnen aanvaardbare (concurrentiële) grenzen blijft.

We hebben het hier dus duidelijk niet over onaanvaardbare gevolgen voor de detailhandelstructuur in Den Hoorn en omgeving. Wel is sprake van een impact van de plannen op de opbouw en het functioneren van Den Hoorn centrum. In het volgende hoofdstuk gaan we daar nader op in.

6. RUIMTELIJKE EFFECTEN

Van belang is om vernieuwing in het detailhandelsaanbod zodanig te faciliteren, dat een duurzame voorzieningenstructuur en onderdelen van de huidige structuur niet bovenmatig onder druk worden gezet. Het gaat erom dat er voor de essentieel geachte onderdelen van de structuur voldoende omzetpotentieel blijft bestaan en essentieel geachte vernieuwing op locaties buiten het centrum niet in de knel komt. In het volgende gaan we in op de ruimtelijke effecten van de plannen.

6.1. PERSPECTIEF DEN HOORN CENTRUM

De dragers

Het centrum van Den Hoorn is gebaat bij een compact winkelgebied met een gedifferentieerd winkelaanbod. Een gevarieerd en omvangrijk dagelijks winkelaanbod is een belangrijke drager voor het kernwinkelgebied, omdat vooral de boodschappenfunctie (gemaksgerichte aankopen) leidend zijn voor een bezoek. De aanvullende voorzieningen in de vorm van niet-dagelijkse winkels, horeca, diensten en maatschappelijke functies geven het centrum functionele meerwaarde. De omvang en ruimtelijke spreiding, het parkeren en de bereikbaarheid zijn essentieel voor een goed functionerend centrum. Het centrumplan Den Hoorn beoogt tot een passende realisatie van deze uitgangspunten te komen en past binnen de Structuurvisie detailhandel van Stadsgewest Haaglanden 2013-2020, die versterking van de positie van een dergelijk centra wenselijks acht, indien het initiatief is aangepast op het draagvlak en de ligging in de verzorgingsstructuur.

De opzet van de structuur

Met het centrumplan wordt de bestaande structuur versterkt, met een concentratie dagelijkse winkelveorzieningen op de kruising Dijkhoornseweg en Prinses Beatrixstraat. Basisvoorwaarden voor een goed functionerend centrum zijn in deze opzet:

- Het centrum moet beschikken over verschillende trekkers;
- Goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden;
- Compactheid en een beloopbare afstand tussen de winkels (supermarkten);
- Voldoende verblijfswaarde en aanvullende, ondersteunende functies;
- Goede uitstraling c.q. kwaliteit van in- en exterieur.

Als gevolg van de realisatie van het centrumplan, zullen er ruimtelijk-economische effecten optreden. Deze zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina. Hierin vallen de volgende zaken op:

- Er gaan veel positieve effecten uit van het centrumplan, op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klantwaarde en economische dynamiek;
- Het totaaloordeel is positief. Wel is het van groot belang dat de bereikbaarheid van het centrum gewaarborgd blijft en dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De onderlinge concurrentie in de dagelijkse sector zal logischerwijs toenemen, al neemt ook het inwonertal binnen het verzorgingsgebied toe, maar dat zorgt naar verwachting niet tot een ontwrichtende situatie.

Type effecten	Hoofdelement	Deelaspect	Oordeel	Toelichting
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen structuur	Juiste ontwikkeling op juiste plek	+	Versterking Den Hoorn centrum als 'hart van de plaats' past binnen lokale winkelstructuur (evenwicht)
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen winkelconcentratie	Evenwichtige verdeling winkelaanbod en trekkers	+	Supermarktcluster op kop winkelgebied tegenover bestaande PLUS supermarkt (combinatiebezoek)
Ruimtelijke kwaliteit	Locatie binnen winkelconcentratie	Aansluiting bij passantenintensiteiten	+	Hoogste passantenintensiteit is bij de bestaande PLUS supermarkt
Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijk concept	Uitstraling, gevelkwaliteit, materiaalgebruik	+	Plan voorziet in verbetering fysieke uitstraling
Ruimtelijke kwaliteit	Mobiliteitseffecten	Bereikbaarheid locatie (auto, OV, fiets, te voet)	0	De bereikbaarheid blijft hetzelfde.
Ruimtelijke kwaliteit	Mobiliteitseffecten	Impact op toevoerwegen	-	Meer toestroom van verkeer van buiten Den Hoorn
Ruimtelijke kwaliteit	Parkeerbehoefte	Benodigd aantal plaatsen	0	Hogere parkeerbehoefte in het centrum. Het plan voorziet hier in.
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico Den Hoorn centrum	+	Beperkt leegstandsrisico onder vers speciaalzaken
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaamheid	Leegstandsrisico omliggende winkelgebieden	+	Concurrentie tussen winkelgebieden neemt licht toe, aan de andere kant neemt ook het draagvlak toe
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Concentratie van voorzieningen	+	Nieuwe winkelvoorzieningen binnen winkelgebieden
Ruimtelijke kwaliteit	Ontwrichting of versterking	Beschikbaarheid locatie	+	Plan is goed te realiseren
Klantwaarde	Verzorgingsindex	Bediening lokale bevolking, witte vlekken	+	Toevoeging van ontbrekende winkel(s) en mogelijkheden schaalvergroting voor bestaande supermarkt
Klantwaarde	Sociale meerwaarde	Bijdrage 'centrum van de kern'	+	Opwaardering van het dagelijkse voorzieningenniveau voor de inwoners van Den Hoorn
Klantwaarde	Vernieuwingswaarde	Additionele meerwaarde nieuwe formules	+	Meerwaarde nieuwe formule
Economische dynamiek	Markttechnische beoordeling	Actuele regionale behoefte	+	Distributieve toets en referentieanalyses geven aan dat er een actuele regionale behoefte bestaat
Economische dynamiek	Markttechnische beoordeling	Slagingskans van het initiatief	+	Interesse grote retail. Centrumplan is dan bijna volledig voorverhuurd
Economische dynamiek	Toegevoegde waarde voor structuur	Vergroting trekkracht en duurzaamheid	+	Versterking van Den Hoorn centrum
Economische dynamiek	Economische vernieuwingswaarde	Inspelen op trends als schaalvergroting	+	Mogelijkheid voor retailer om moderne supermarkt te realiseren
Economische dynamiek	Economische vernieuwingswaarde	Ondernemersklimaat	+/-	De concurrentie neemt toe, maar niet disproportioneel. Tevens neemt het draagvlak toe.
Beleid	Gemeentelijk beleid	Consistent beleid	+	Inzet van gemeente om centrum van Den Hoorn te versterken c.q. een impuls te geven
Beleid	Gemeentelijk beleid	Bepalen kaders voor invulling centrumplan	+	Afweging tussen ontwikkelscenario's heeft plaatsgevonden
Beleid	Regionaal beleid	Regionale afstemming	+	Regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Centrumplan Den Hoorn is opgenomen als 'hard' project
Beleid	Provinciaal beleid	Detailhandel binnen centra	+	Centrumplan Den Hoorn valt binnen de provinciale beleidskaders over detailhandel
Beleid	Nationaal beleid	Ladder van duurzame verstedelijking	+	Regionale behoefte duidelijk aangetoond

7. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) bepaalt dat voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen (zie bijlagen I). De ladder vormt een motiveringsvereiste waaruit moet blijken dat er bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten sprake is van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

7.1. DE LADDER

De essentie van de Bro-bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten. Onder andere stedelijke voorzieningen worden tevens horecavoorzieningen begrepen. Hieronder doorlopen we de noodzakelijke tredes van de ladder voor het initiatief van het centrumplan Den Hoorn:

7.2. STAP 1

Stap 1: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.

De realisatie van centrumplan Den Hoorn voorziet in een regionale (lokale) behoefte en is bovendien regionaal afgestemd (zie beleidscontext). De lokale bevolking vertoont een sterke groei waardoor de behoefte in de tijd verder toeneemt. Uit onze distributieve toets en referentieanalyse blijkt dat er in Den Hoorn voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de dagelijkse detailhandelfunctie met een extra supermarkt en een kleinschalige aanvullende commerciële ruimte (voor een dagwinkel of consumentgerichte dienstverlening). Er zijn twee ontwikkelingen die buiten het primaire verzorgingsgebied van Den Hoorn centrum liggen en daarom een ondergeschikte rol en invloed hebben op de uitkomsten van dit onderzoek. Hier is overigens wel rekening mee gehouden bij het bepalen van de regionale behoefte.

7.3. STAP 2

Stap 2: indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Besluit ruimtelijke ordening dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij moet vooral gedacht worden aan leegstaande units in de bestaande winkelstructuur. Het centrumplan kan niet gerealiseerd worden in het bestaande aanbod aan beschikbare commerciële ruimten in Den Hoorn centrum. Wel wordt het centrumplan gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied dat direct aansluit op de bestaande detailhandelsconcentratie. Er vindt dus herstructurering van bestaand stedelijk gebied plaats.

7.4. STAP 3

Wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied dient trede 3 doorlopen te worden. Hiervan is echter geen sprake, daar het centrumplan in bestaand stedelijk gebied beoogd is.

8. SLOT

Voorliggend rapport geeft een beoordeling van het centrumplan in Den Hoorn. Samenvattend komen we tot de volgende conclusies:

- De situatie en ontwikkeling overziend concluderen wij dat, gelet op de toekomst, het centrumplan inspeelt op de behoefte aan een (kwalitatief en kwantitatief) goed kernwinkelgebied. Den Hoorn loopt medio 2016 achter met haar dagelijks detailhandelsaanbod ten opzichte van referentieplaatsen.
- Aangetoond is dat er sprake is een actuele regionale behoefte om het winkelaanbod in Den Hoorn centrum, middels de vestiging van onder meer een tweede supermarkt, verder te versterken. Op basis van de analyses kunnen we concluderen dat de dagelijkse winkelmarkt in Den Hoorn niet onder druk staat. Op basis van de verschillende behoefteramingen (referentieanalyses en distributieplanologische berekening) constateren wij dat er een aanzienlijke actuele behoefte aan dagelijks winkelaanbod is in Den Hoorn. Deze behoefte neemt richting 2030 verder toe, vanwege de groei van de bevolking in het verzorgingsgebied. Deze is groot genoeg om het plan voor een tweede supermarkt in Den Hoorn te kunnen accommoderen. Met het oog op de leefbaarheid en het woonklimaat in Den Hoorn, is de komst van een extra supermarkt, en dus uitbreiding van het dagelijks aanbod, van groot belang. Met de winkelontwikkelingen zal de koopkrachtbinding van de inwoners in Den Hoorn, aan de eigen kern, sterk toenemen.
- De ontwikkeling is in lijn met de ambities en doelstellingen in het beleid van de gemeente Midden-Delfland, de regio Haaglanden en de provincie Zuid-Holland en bovendien heeft er ook regionale toetsing plaatsgevonden. De gemeente zet reeds jaren in op de versterking van de lokale winkelstructuur en heeft daarbij oog voor een evenwichtige en hiërarchisch-functionele opbouw van de detailhandelsstructuur in de regio.
- De beoogde realisatie van centrumplan geeft een impuls aan het dagelijks voorzieningenaanbod in Den Hoorn. Voor de inwoners betekent dit meer keuze (zowel qua prijs als assortiment). Het plan wordt gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied en sluit aan op het bestaande centrum. Kortom, er is een actuele marktbehoefte die gefaciliteerd kan worden op een daarvoor bestemde locatie.

9. BIJLAGE I: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

9.1. WETTELIJK KADER

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

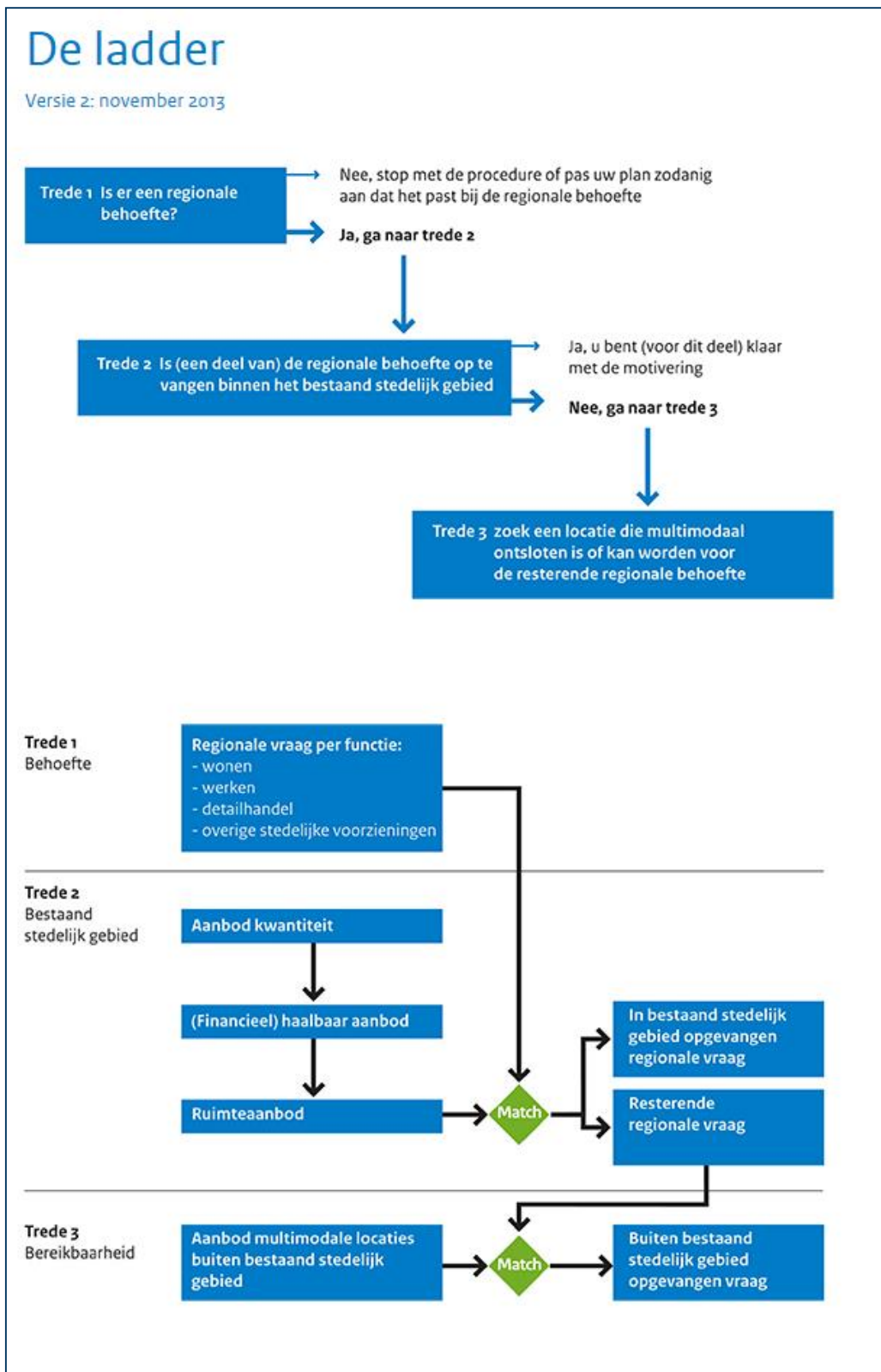
Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- a) bestaand stedelijk gebied: 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;
- b) stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luiden:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

9.2. DE LADDER



Bron: Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Versie 2: november 2013

9.3. MOTIVATIE

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

10. BIJLAGE II: BEVOLKINGSKENMERKEN

10.1. ONTWIKKELING VAN HET DRAAGVLAK

Demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van het aantal inwoners in de directe omgeving van Den Hoorn in het bijzonder, hebben sterke invloed op de (on)mogelijkheden voor nieuwe detailhandel en de omvang van het totale winkelbestand. Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied zal de komende jaren naar verwachting toenemen. Deze ontwikkeling is met name het gevolg van de realisatie van circa 720 nieuwbouwwoningen in Den Hoorn. De verwachting is dat de bevolking in het primaire verzorgingsgebied zal toenemen naar een niveau van ruim boven de 10.000 inwoners in 2030; maar uitgaande van een zeer voorzichtig scenario zal in ieder geval de grens van 10.000 inwoners worden bereikt.

Tabel: Bevolkingsprognose

Inwoners	2016	2030
Den Hoorn	7.660	
Verspr. Huizen Schipluiden	410	
't Woud	40	
Buurt 1406 Den Hoorn (Delft)	1.695	
Totaal en prognose	9.805	> 10.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerking Colliers International

Woonvisie

In de woonvisie van de gemeente komt de omvang van het gewenste nieuwbouwprogramma 2010- 2025 uit op 1.020 tot 1.220 woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar). Het grootste deel van de plannen is in Den Hoorn gesitueerd. In de structuurvisie van de gemeente is opgenomen dat de belangrijkste woningplannen in Den Hoorn de volgende zijn:

- Hooipolder (inclusief uitbreiding)
- Harnaschpolder (inclusief woningbouw Woudselaan en Lookwest)

In deze rapportage hebben we echter een behoudend scenario voor bevolkingsgroei aangehouden. Het is dus zeker realistisch dat de werkelijke bevolkingsgroei hoger zal uitvallen. Tevens is er in de Harnaschpolder (gemeente Delft), ten noorden van de kern Den Hoorn, een bestemmingsplan vastgesteld, voor een aantal woonblokken met maximaal ca. 200 woningen, waardoor het aantal inwoners naar verwachting met ca. 450 kan groeien.

Vergrijzing

De vergrijzing van de Nederlandse bevolking zal naar alle waarschijnlijkheid invloed hebben op de detailhandelsbestedingen. Bekend is dat de groep 65-plussers gemiddeld minder besteedt in de detailhandel dan de jongere leeftijdsgroepen. Onbekend is echter hoe de bestedingen van deze groep in de toekomst zullen ontwikkelen. In tabel 6 zien we dat de bevolking in het verzorgingsgebied wel vergrijst, maar dat dit achter blijft bij het Nederlands gemiddelde.

Tabel: Vergrijzing in verzorgingsgebied (in %)

Bevolkingsopbouw	<15 jr.	15-25 jr.	25-45 jr.	45-65 jr.	>65 jr.
Verzorgingsgebied	22	12	26	27	12
Nederland	17	12	25	28	18

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerking Colliers International

10.2. INKOMEN EN BESTEDINGEN

De hoogte van het inkomen heeft invloed op de hoogte van de detailhandelsbestedingen. Gemiddeld ligt het inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied 8,9% hoger vergeleken met het Nederlands gemiddelde. Het verschil in inkomensniveau zal gebruikt worden om de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelsbestedingen in het verzorgingsgebied in positieve zin te corrigeren. Daarbij wordt een inkomenselasticiteit voor dagelijks gehanteerd van 0,25 en voor niet-dagelijks van 0,5.

Tabel: Gemiddelde inkomen verzorgingsgebied

Inkomen per inwoner	2014
Verzorgingsgebied (gemiddeld)	€ 25.050
Nederland	€ 23.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, bewerking Colliers International

11. BIJLAGE III: BELEIDSTOETS

Het bestaande (detailhandels)beleid van zowel de provincie Zuid-Holland, Stadsgewest Haaglanden en de gemeente Midden-Delfland staat de ontwikkeling van het centrumplan in Den Hoorn toe. In het volgende gaan we kort in op verschillende vigerende beleidsplannen.

11.1. PROVINCIAAL BELEID

11.1.1. NOTA DETAILHANDEL ZUID-HOLLAND

In de Nota Detailhandel Zuid-Holland die in juli 2012 is opgesteld staat beschreven dat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op de detailhandel. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien de behoefte daarvan is aangetoond en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden. In de nota worden de Regionale Economische Overleggen (REO's) gevraagd een regionale structuurvisie detailhandel op te stellen, inclusief regionale programmering op basis van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De resultaten uit de regionale structuurvisies worden opgenomen in de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie (Visie ruimte en mobiliteit) en Verordening Ruimte in 2014 (zie hieronder).

11.1.2. VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT (ACTUALISERING 2016)

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. In het algemeen spoort het planaanbod niet met de gewijzigde maatschappelijke vraag en neemt de leegstand toe.

Digitale ontwikkelingen zorgen voor veel positieve effecten voor consumenten en producenten. Internetwinkelen vergroot het aankoopgemak voor consumenten doordat zij altijd en overal kunnen beschikken over goederen en diensten. Tegelijkertijd heeft internetwinkelen gevolgen voor de detailhandelsstructuur. De omvang van het winkelloppervlak zal teruglopen. De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan de orde zijn. Veel locaties met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) functioneren ondermaats. Op provinciaal niveau zal hun aantal vanuit ruimtelijke overwegingen verminderd moeten worden.

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma ruimte nader worden omschreven.

Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling is uitgewerkt in het Programma ruimte.

11.1.3. VERORDENING RUIMTE

In de Verordening Ruimte (vastgesteld op 9 juli 2014) is de bepaling opgenomen dat een bestemmingsplan dat detailhandel groter dan 2.000 m² bvo mogelijk maakt op gronden die gelegen zijn binnen de bestaande winkelconcentraties vergezeld moeten gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur; een verdere duiding van ontwrichting is niet gegeven. Daarnaast is advies nodig van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Aangezien de uitbreiding van centrum Den Hoorn kleiner is dan 2.000 m², hoeft er officieel geen onderzoek te hebben plaatsgevonden. Daarnaast hoeft er geen advies gevraagd te worden aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

In de regionale structuurvisie detailhandel van het REO Haaglanden is het centrumplan Den Hoorn met een metrage van ca. 2.388 m² bvo opgenomen. Daarbij is aangegeven dat de werkgroep detailhandel en leisure (WGDL) akkoord is een uitbreiding van een dergelijke omvang.

Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

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

Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel binnen de centra, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b) Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Uitzonderingen buiten centra

Uitzonderingen worden toegestaan op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a) detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) kleinschalige detailhandel:
 - i. in de vorm van een gemakswinkel;
 - ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - iii. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 - iv. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- c) ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
- d) afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten;

- e) grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
- f) tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en
- g) bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

11.1.4. PROGRAMMA RUIMTE (GECONSOLIDEERDE VERSIE 2016)

Het provinciale detailhandelsbeleid is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. De dynamiek in de detailhandel wordt bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Dit ter voorkoming van verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur.

De provinciale detailhandelsstructuur bestaat uit drie categorieën: 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en de 'overige aankoopplaatsen'. De eerste twee categorieën omvat het geheel aan hoofd- en ondersteunende centra met een bovenlokale functie. De overige aankoopplaatsen vervullen een lokale functie.

Te ontwikkelen centra

Voor deze categorie centra wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren en bereikbaarheid en imago / beleving. Onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, kan voor deze categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal. Het gaat om de volgende locaties:

- Internationale centra: Den Haag centrum en Rotterdam centrum;
- Nieuwe centra: Zoetermeer Stadshart, Rijswijk in de Bogaard, Rotterdam Alexandrium I, Rotterdam Zuidplein en Leidschendam Leidsenhage;
- Historische binnensteden: Leiden centrum, Delft binnenstad, Dordrecht binnenstad en Gouda binnenstad.

Te optimaliseren centra

De andere aankoopplaatsen met een bovenlokale functie krijgen de status 'Optimaliseren' volgens het 'nee-tenzij-principe'. Dit betekent dat gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum.

Overige aankoopplaatsen

De overige aankoopplaatsen zullen veelal niet in omvang kunnen groeien omdat zij soms minder toekomstperspectief hebben. Zij komen dan in aanmerking voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Voor deze categorie centra kan eventuele groei van het winkelloppervlak in de volgende drie situaties aan de orde zijn:

1. Mede uit het oogpunt van leefbaarheid, kan dynamiek in de dagelijkse sector binnen de bestaande structuur in principe de ruimte worden geboden.

2. Het voorzieningenniveau houdt logischerwijs niet altijd gelijke tred met de bevolkingsgroei. Een sterke bevolkingsgroei (die recent plaats heeft gevonden of aanstaande is) kan daarom een rechtvaardiging bieden voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.
3. Saldering als gevolg van herstructurering kan tot slot eveneens een reden zijn voor een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak.

In de toelichting op het bestemmingsplan dient ingegaan te worden op eventuele toename van de leegstand en de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied alsmede mogelijkheden voor saldering. Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig. De provincie beoordeelt de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

Vanwege de bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd. In de Verordening Ruimte is aangegeven dat nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gerealiseerd. Voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) en wordt zo nodig een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

Een overige aankoopplaats kan op een andere centrale en goed bereikbare locatie binnen hetzelfde verzorgingsgebied geacommodeerd worden indien bij de achterblijvende locatie sprake is van zowel feitelijke als planologische sanering van detailhandel. Hier zou sprake van kunnen zijn op het moment dat meerdere locaties worden samengevoegd op een nieuwe locatie of bij opheffing en verplaatsing van een slecht functionerende aankoopplaats. Indien er als gevolg van de verplaatsing bovengemeentelijke effecten optreden of per saldo sprake is van een toename van het winkelareaal gelden dezelfde toelichtingsvereisten voor het bestemmingsplan zoals hierboven geschetst.

11.2. REGIONAAL BELEID

11.2.1. STRUCTUURVISIE DETAILHANDEL STADSGEWEST HAAGLANDEN 2013-2020

De regio Haaglanden kiest voor een ontwikkelingslijn gericht op versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en is dus terughoudend met het toevoegen van nieuwe locaties. In het beleid is als uitgangspunt genomen dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden. De bestaande winkelgebieden hebben daarmee beleidsmatig voorrang, ook om belangrijke herstructureringsopgaven te realiseren. Dit betekent dat ontwikkelingsmogelijkheden buiten de detailhandelsstructuur geen blijvende negatieve effecten mogen hebben op de bestaande detailhandelsstructuur en dat onderzoek, motivering en afwegingen ten grondslag moeten liggen aan het al dan niet toestaan van ontwikkelingen buiten de benoemde structuurbepalende winkelgebieden.

Doelstellingen

Het detailhandelsbeleid heeft als doel:

- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen, die voor een belangrijk deel wordt bepaald door de omvang en kwaliteit van de aanwezige detailhandel;

- ontwikkelingen die deze doelen ondersteunen worden gestimuleerd.

Nieuwe initiatieven dienen langs deze lat gelegd te worden om te bepalen of een initiatief passend is binnen het detailhandelsbeleid.

- a) Samenhang en complementariteit in de voorgestelde detailhandelsstructuur. Optimalisering / uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie binnen de structuur (lokaal, regionaal, bovenregionaal).
- b) Ruimtelijke concentratie van winkelveorzieningen.
- c) Behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur. Primaire locaties zijn de bestaande winkelconcentratiegebieden.
- d) Bewaken evenwicht detailhandel tussen centrumgebieden en grootschalige concentraties. Het behouden van een gezond perspectief voor de kernverzorgende centra en de stadsdeel-, wijk- en buurtwinkelcentra.
- e) Streven naar multifunctionaliteit en de integratie van detailhandel met andere functies.
- f) Structuurverstorende effecten op bestaande winkelconcentratiegebieden zijn niet toelaatbaar.
- g) Initiatieven dienen de bestaande identiteit, positionering en profilering van winkelgebieden te versterken en de aantrekkelijkheid te vergroten.

Dynamiek in perspectiefrijke winkelgebieden wordt ondersteund, mits deze dynamiek gericht is op meerwaarde voor de detailhandelsstructuur:

- Voorziet de vraag in een behoefte voor de consument die momenteel nog onvoldoende wordt ingevuld?
- Is de dynamiek gericht op kwaliteitsverbetering en complementariteit?

Kleinere lokaal verzorgende centra

Hiertoe behoren de centra van Leidschendam, Monster, De Lier, Honselersdijk, Poeldijk, Den Hoorn, Maasland en Schipluiden. Deze lokaal verzorgende centra functioneren vooral als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen. Het accent ligt op supermarkten, levensmiddelenzaken, drogisterijaanbod en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (textiel, huishoudelijke artikelen, plant en dier). Nabijheid is het belangrijkste bezoekmotief voor de consument. Versterking van de positie van deze centra is in de meeste gevallen wenselijk, mits het initiatief aangepast is op het draagvlak en de ligging in de verzorgingsstructuur.

Regionale afstemming

De planvorming voor het centrum van Den Hoorn is regionaal afgestemd. Niet alleen is het plan opgenomen in de Structuurvisie detailhandel van Stadsgewest Haaglanden 2013-2020, maar in een schriftelijke reactie heeft de regio het volgende kenbaar gemaakt aan het college van B&W van de gemeente Midden Delfland:

“Momenteel bent u bezig met de nadere uitwerking van het centrumplan Den Hoorn. In deze uitwerking verandert het totaal aantal vierkante meters van 2.388 m² niet. Wel blijkt dat u niet uit de voeten kunt met het vastgestelde aantal meters dagelijkse goederen voor de nieuwe supermarkt. U pleit er daarom voor het onderscheid tussen niet-dagelijkse en dagelijkse goederen te laten vervallen. Het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden kan hiermee akkoord gaan, temeer omdat dit betekent dat de ontwikkeling – meer vierkante meters dagelijkse goederen en dus minder niet-dagelijkse goederen – hierdoor een lokaler karakter krijgt.”

Bron: Brief uitbreiding winkelcentrum Den Hoorn - Stadsgewest Haaglanden d.d. 6 augustus 2013

11.3. GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Midden-Delfland heeft geen specifiek beleid opgesteld voor de detailhandel. In de structuurvisie van de gemeente wordt wel ingegaan op de toekomstige ontwikkeling van de detailhandelstructuur in de gemeente en Den Hoorn. Daarnaast heeft de gemeente een visie opgesteld waarin de beoogde ontwikkeling van het centrum in Den Hoorn is geformuleerd.

11.3.1. STRUCTUURVISIE MIDDEN-DELFLAND 2025 (2011)

In het herontwikkelingsplan voor het centrum van Den Hoorn, aan welk plan ten tijde van het opstellen van de structuurvisie werd gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorpse karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing. Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

11.3.2. VISIE OP CENTRUM DEN HOORN (2012)

De centrumvisie is een actualisatie van de bestaande visie uit 2001, waarin een eerste aanzet voor deze ontwikkelingsrichting is gegeven. De centrumvisie is een verdere verfijning van de eerdere plannen en is doorontwikkeld tot een vastgesteld Masterplan voor het centrumgebied van Den Hoorn. Daarbij borduurt de centrumvisie voort op het lijn die in de structuurvisie uit is gezet. Het versterken van het dorpscentrum kent daarin twee belangrijke pijlers:

- winkels
- recreatie/horeca.

In de afgelopen jaren is Den Hoorn en de directe omgeving van het dorp sterk veranderd, de ontwikkeling van het centrum is daarbij echter achtergebleven. Exemplarisch is de ontwikkeling van de supermarkt in dat verband. Inspelend op de groeiende bevolking en toenemende klandizie heeft de supermarkt langs de Prinses Beatrixstraat zich binnen de bestaande panden stapje voor stapje steeds iets verder uitgebreid. Daarnaast is er voor het gehele centrum behoefte aan een impuls en een vernieuwingsslag voor de winkelstructuur, het wonen, het parkeren, de ontsluiting, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit. De realisatie van een tweede supermarkt speelt in op deze behoefte.

Supermarkt als centrale spil

Een centrale rol in de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Den Hoorn speelt de nieuwe locatie van de supermarkt. De supermarkt vormt de belangrijkste publiekstrekker in het centrum en vormt daarmee tevens de aanjager voor andere winkels in het centrum. De positionering van de nieuwe supermarkt bepaalt derhalve voor een belangrijk deel de toekomstige winkelstructuur, de noodzakelijke ontsluitingsstructuur en de belangrijkste parkeerbehoefte.

De locatie op de hoek van de Dijkshoornseweg, Hof van Delftstraat en Looksingel lijkt eens te meer de meest voor de hand liggende locatie voor de nieuwe supermarkt, omdat deze locatie centraal ligt, aansluit bij de bestaande winkelstructuur en er voldoende ruimte gecreëerd kan worden.

11.4. DUURZAME ONTWRICHTING

Van belang om te melden is dat conform het vigerende ruimtelijk detailhandelsbeleid concurrentiële afwegingen geen rol mogen spelen.

Duurzame ontwricting

Uit de uitspraken van het hoogste orgaan voor de bestuursrechtspraak in Nederland, de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt, in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen (waarvan detailhandel onderdeel uitmaakt), de vraag of er al dan niet sprake is van 'duurzame ontwricting', bepalend te zijn voor goede ruimtelijke ordening.

Van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau is alleen dan sprake als er wezenlijke beperkingen zullen ontstaan voor consumenten. De vraag is dus of zij al dan niet 'binnen aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in de eerste levensbehoeften'. Tot op heden zijn er geen situaties bekend waar duurzame ontwricting is aangetoond.

Uiteraard kan ernstige verstoring van de winkelstructuur ook niet de bedoeling zijn. We beschouwen dit als een onaanvaardbaar gevolg. In onze notitie zullen we daarom expliciet stilstaan bij de vraag of er sprake is van onaanvaardbare gevolgen c.q. wat de te verwachten effecten van deze ontwikkeling zijn.



Accelerating success.