

Nota van beantwoording zienswijzen op ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude–Rijndijk (coördinatiebesluit)

- A. Ontwerp bestemmingsplan ‘Hoogvliet Hazerswoude–Dorp – Woningen Rijndijk’
- B. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
- C. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk

Terinzagelegging 27 oktober t/m 7 december 2016.

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding
	1.1. Aanleiding
	1.2. Coördinatieregeling
	1.3. A. Ontwerpbestemmingsplan – procedure
	B. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
	C. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk
	1.4. Leeswijzer
Hoofdstuk 2.	Beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijzen
Hoofdstuk 3.	Eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen

Bijlagen:

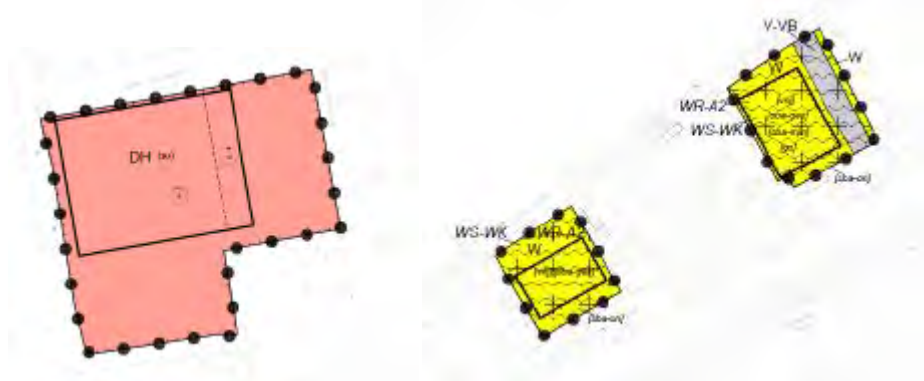
1. Publicatie terinzagelegging van ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude–Rijndijk;
2. Kenbaar gemaakte zienswijzen;
3. Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016–2025, vastgesteld 24 november 2016;
4. Ruimtelijk–functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude–Rijndijk , opgesteld 6 april 2017
5. Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk–functionele effectenanalyse Hoogvliet (BRO); opgesteld 6 april 2017;
6. Rapport Goudappel Coffeng ‘Relocatie Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – onderbouwing verkeer en parkeren; opgesteld 5 april 2017.

Hoofdstuk 1. Inleiding

In deze Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van de 3 ontwerpbesluiten zijn ingediend. Gekozen is voor een gezamenlijke beantwoording.

1.1 Aanleiding

In Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268. Hoogvliet Beheer is voornemens deze twee locaties te verlaten en een nieuw supermarktgebouw op te richten aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude-Rijndijk en heeft hiertoe een verzoek ingediend. De bestaande locaties aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Uitsneden ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk'

1.2 Coördinatieregeling

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben eerder op 10 februari 2016 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 28 januari 2016 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling).

1.3 A. Ontwerpbestemmingsplan – procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerp- met overige relevante stukken- was gedurende deze periode analoog in te zien in het gemeentehuis in Alphen aan den Rijn en was ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. De publicatie is als bijlage 1 opgenomen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is een 5-tal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen. In de voorliggende nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Belangrijk aspect (feit) is dat gedurende de genoemde terinzagelegging door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de 'Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025' op 24 november 2016 is vastgesteld en op 8 december 2016 in werking is getreden. Deze is als bijlage opgenomen.

Dit heeft tot gevolg dat er nu hierop ex nunc getoetst en beoordeeld moet worden. Aan de hand hiervan en als reactie op de ingediende zienswijzen is door BRO / Hoogvliet Beheer B.V. een 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk' opgesteld (d.d. 17 maart 2017). Deze is als bijlage opgenomen.

B. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude-Rijndijk is op 23 juni 2016 onder V2016/374 een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag past binnen het (ontwerp)bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk'. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bevat het voornemen van burgemeester en wethouders om deze omgevingsvergunning te verlenen.

C. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk

Van de planprocedure maakt ook een procedure Hogere Waarden Wet geluidhinder –vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk deel uit. De te realiseren woningen aan de Rijndijk liggen in een geluidzone behorend bij de Rijndijk. Omdat de voorkeursgrenswaarden van het wegverkeerslawaaï wordt overschreden, zijn hogere waarden nodig. Hiervoor moet een Besluit Hogere Waarden worden genomen. Het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder is door de Omgevingsdienst Midden Holland een afzonderlijke publicatie met terinzagelegging van het ontwerpbesluit en het in kunnen dienen van zienswijzen opgesteld.

Ontvankelijkheid zienswijzen:

De 5 ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd. Een ieder kan van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde 6 weken termijn ingediend en hebben allen op de zaak betrekking.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord met een reactie en conclusie. Voor details en argumenten wordt naar de (bijgevoegde) zienswijzen zelf verwezen.

In hoofdstuk 3 is tot slot een eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen geformuleerd.

Hoofdstuk 2. Beantwoording van de kenbaar gemaakte zienswijzen

In de matrix zijn alle vijf ingediende zienswijzen tegen de 3 ontwerpbesluiten opgenomen.

Proces en context

in januari 2012 is door BSP een distributieve onderbouwing opgesteld en aangeleverd. Per oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk verankerd. BRO is in dit kader in 2015 gevraagd het planinitiatief van Hoogvliet te toetsen aan de ladder. Deze laddertoets is opgenomen in de oplegnotitie: 'Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk', met datum 15 oktober 2015. Deze oplegnotitie is als input gebruikt voor het ontwerpbestemmingsplan: 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk'. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarbij een deel van deze zienswijzen ingaat op de distributieve onderbouwing van BSP en de ruimtelijke onderbouwing van BRO.

De argumenten die aangevoerd worden in de zienswijzen als reactie op de bovenstaande documenten, hebben met name betrekking op de navolgende punten:

1. de kwantitatieve behoefte (berekening van de distributieve marktruimte);
2. de kwalitatieve behoefte;
3. de effecten op leegstand;
4. de toetsing aan de relevante beleidskaders.

Anno januari 2017 zijn de uitgangspunten omtrent vraag- en aanbod veranderd:

- er zijn nieuwe omzetkengetallen beschikbaar (Omzetkengetallennotitie 2015);
- de bevolkingsprognoses zijn bijgesteld;
- er is nieuw inzicht in koopstroomgegevens op hoofdlijnen (KSO Randstad 2016);
- Belangrijk feit is ook dat gedurende de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de 'Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025' op 24 november 2016 is vastgesteld en op 8 december 2016 in werking is getreden. Deze is als bijlage opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er nu op dat vastgestelde beleid ex nunc getoetst en beoordeeld moet worden.

Op basis van het feit dat de uitgangspunten sinds mei 2015 aanzienlijk veranderd zijn en met in acht name van de zienswijzen is door en in opdracht van BRO / Hoogvliet Beheer B.V. een 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk' opgesteld (d.d. 6 april 2017). Verder is opgesteld een Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Hoogvliet (BRO); opgesteld (d.d. 6 april 2017). Als ook door Goudappel Coffeng een rapport 'Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - onderbouwing verkeer en parkeren (d.d. 5 april 2017). Deze zijn allen als bijlagen opgenomen.

De 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk' (d.d. 6 april 2017) kan beschouwd worden als een actualisatie van de oplegnotitie van BRO van 15 oktober 2015. Aangevuld met de Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Hoogvliet (BRO) opgesteld 6 april 2017;

1. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn namens Jumbo Supermarkten B.V., eigenaar van het filiaal aan de Da Costasingel 34-36 te Hazerswoude-Rijndijk d.d. 6 december 2016 ingekomen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.1.	Bij het berekenen van de toename van de verkeersbewegingen had niet mogen worden uitgegaan van de aanwezigheid van een bedrijf in de oude situatie, nu het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 op dit moment een braakliggend perceel is.	Aangezien de verkeersgeneratie van de functie van het huidige bestemmingsplan komt te vervallen, mag deze wel degelijk in mindering worden gebracht op de verwachte verkeersgeneratie.	Nee	Nee	Nee
1.2.	Bij de berekeningen is ten onrechte geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de Jumbo en overige winkels. Nu de parkeerplaatsen aan de Willem Kloosstraat zijn gerealiseerd, vindt hier de grootste verkeersafwikkeling plaats.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij Goudappel Coffeng gevraagd nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan op de aspecten verkeer en parkeren. Het rapport " <i>Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - onderbouwing verkeer en parkeren</i> " d.d. 5 april 2017 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Goudappel Coffeng heeft ten behoeve van haar rapportage verkeerstellingen uitgevoerd in het plangebied. Hierbij is op twee manieren geteld. Er is een kruispunttelling uitgevoerd op de kruising Willem Kloosstraat - Herman Gorterstraat, waarbij onderscheid is gemaakt tussen getelde voertuigen en	Ja	Nee	Nee

		<p>fietsers. Daarnaast heeft een intensiteitstelling plaatsgevonden vanaf het Frederik van Eedenplein, waarbij is gekeken hoeveel voertuigen gaan naar en komen vanaf het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat. Hierbij is een worst-case benadering gehanteerd, omdat alle voertuigen zijn geteld die de Willem Kloosstraat in en uitgaan. Dit zijn ook voertuigen geweest die enkel een bezoek brengen aan het daar gelegen tankstation Texaco en vervolgens weer vertrekken. In deze tellingen (en de daarop gebaseerde conclusies) is derhalve uitdrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van andere winkels, alsmede met aanwezigheid van de parkeerplaatsen aan de Willem Kloosstraat.</p> <p>Goudappel Coffeng heeft inzichtelijk gemaakt wat de verkeersintensiteit is per uur en per etmaal voor vier meetpunten. De resultaten van een door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeerstelling zijn gecombineerd met de verwachte verkeersgeneratie, op basis waarvan voor deze vier meetpunten is bepaald wat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit is. Uit de Wegenscan blijkt dat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit voor alle vier meetpunten ruim binnen de maximale capaciteit valt.</p>			
1.3.	Niet is aangetoond dat de wegen de capaciteit hebben om de extra toevoegingen op te vangen, temeer niet nu in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat het onbekend is hoeveel verkeersbewegingen er op zaterdag plaats zullen vinden. Dit terwijl de grootste verkeersaantrekkende werking nu juist op zaterdag wordt verwacht.	<p>Zie antwoord onder 2.</p> <p>Aanvullend zij opgemerkt dat in het rapport van Goudappel Coffeng uitdrukkelijk rekening is gehouden met de verkeersbewegingen op een zaterdag. Zo wordt op pagina 10 van het rapport opgemerkt dat de standaard vuistregel om de maatgevende dag voor een supermarkt te bepalen luidt: "van weekdag naar werkdag (zaterdag) vermenigvuldigen met 1,2".</p>	Ja	Nee	Nee
1.4.	Nu niet is onderzocht of de Willem Kloosstraat voldoende capaciteit heeft om het verkeer van en naar twee tegenovergelegen supermarkten op zaterdag af te wikkelen zonder negatieve effecten, is het plan in strijd met de zorgvuldige voorbereiding.	Zie antwoord onder 2.	Ja	Nee	Nee
1.5.	Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de effecten van de extra verkeersstromen als	Zie antwoord onder 2.	Nee	Nee	Nee

	<p>gevolg van het plan op de verkeersveiligheid in het gebied. Dit temeer nu het aantal vrachtwagenbewegingen (in het kader van de bevoorrading van de winkels) op de Willem Kloosstraat op zijn minst zal verdubbelen.</p>	<p>Ten aanzien van de toename van het aantal vrachtwagenbewegingen (expeditie) wordt in paragraaf 3.4 van het rapport opgemerkt dat uit de bij het bestemmingsplan gevoegde rijcurvesimulatie blijkt dat er voldoende ruimte is voor bevoorradingsverkeer van de supermarkt. Het bevoorradingsverkeer kan het parkeerterrein van de supermarkt in- en uitdraaien en er is geen probleem met betrekking tot het laden en lossen. Uit de wegenscans van de verschillende meetpunten blijkt dat vrachtwagens elkaar kunnen passeren op de wegen rondom de supermarkt. De Willem Kloosstraat is voor het overige ook geen route voor vrachtverkeer.</p>			
1.6.	<p>Reclamant stelt, onder verwijzing naar de "Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025", dat onvoldoende is onderbouwd dat sprake is van een kwantitatieve behoefte. In de gemeentelijke detailhandelsvisie wordt namelijk opgemerkt dat in Hazerswoude-Rijndijk een overschot bestaat van 495 m² aan dagelijkse detailhandel.</p> <p>Het plan is gelet op het voorgaande in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, alsmede is sprake van onzorgvuldige voorbereiding en ontbreekt een deugdelijke motivering.</p>	<p>Wij hebben BRO gevraagd met een reactie te komen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen de distributieve onderbouwing van BSP en de ruimtelijke onderbouwing van BRO. De reactie van BRO is neergelegd in het rapport van 6 april 2017 ("Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk") welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.</p> <p>Kort samengevat blijkt uit de reactie van BRO dat de laddertoets positief wordt doorlopen. Het planinitiatief speelt sterk in op de behoefte aan een kwalitatieve versterking. Er is eveneens sprake van een kwantitatieve behoefte. Onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand zijn niet te verwachten. Er is in dit kader eveneens geen sprake van een duurzame ontwrichting.</p> <p>Voor wat betreft de conclusies uit de gemeentelijke Detailhandelsvisie 2016-2025 wordt verwezen naar hetgeen hierover in paragraaf 3.4.3 alsmede in bijlage 4 van het BRO rapport d.d. 6 april 2017 is opgemerkt. In het gemeentelijk detailhandelsbeleid is (door RMC berekende) marktruimte per kern opgenomen. Per saldo wordt door RMC geconcludeerd dat er geen marktruimte is in het primaire verzorgingsgebied. BRO komt tot een andere conclusie, met name als gevolg van een hogere koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Dit verschil is verklaard in een separatie notitie die is opgesteld door bureau RMC en BRO tezamen: "Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)" (datum 6 april 2017). Ook deze notitie is bij het bestemmingsplan gevoegd. Op hoofdlijnen is het verschil te verklaren door een verschillende methodiek. Conclusie van zowel Bureau RMC als BRO is echter dat het planinitiatief</p>	Ja	Nee	Nee

		aansluit op de gemeentelijke detailhandelsvisie.			
1.7.	Reclamant is van mening dat de Jumbo en de Hoogvliet niet complementair zijn aan elkaar, nu de formules te weinig verschillen om te kunnen concluderen dat beide winkels concurreren in verschillende marktsegmenten. Er is daarmee tevens geen kwalitatieve behoefte aan het plan. Het mogelijk maken van een niet-complementaire supermarkt in hetzelfde marktsegment is in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro en de goede ruimtelijke ordening.	Zie antwoord onder 6. Overigens merkt BRO onder 2.1 van het rapport op: " <i>Via formule-differentiatie blijft er een verschil bestaan wat betreft keuzemogelijkheden voor de consument tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn)</i> ". Hier wordt derhalve niet gesteld dat Jumbo en Hoogvliet complementair zijn aan elkaar, maar dat het aanbod in beide kernen complementair is.	Nee	Nee	Nee
1.8.	Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, inhoudende dat de Hoogvliet pas mag worden opengesteld voor publiek nadat de herinrichtingswerkzaamheden van het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat zijn afgerond. Het ontbreken van een dergelijke voorwaarde is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	De voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden zien uitsluitend op de herinrichting van het openbaar gebied/parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat. Deze herinrichting leidt niet tot een wijziging van de verkeersstromen. Nu de Hoogvliet op eigen terrein voorziet in laden en lossen en parkeren, staan deze ontwikkelingen planologisch gezien los van elkaar. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet mogelijk/wenselijk.			
1.9.	Reclamant verzoekt subsidiair gedegen onderzoek te doen verrichten naar de in de zienswijze genoemde ruimtelijke aspecten en zo nodig maatregelen in het bestemmingsplan op te nemen.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij nader onderzoek laten doen naar zowel de gevolgen van het plan voor de aspecten verkeer en parkeer (Goudappel Coffeng) als voor de aspecten kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (BRO). Aan deze wens van reclamante is dan ook tegemoet gekomen.			
2. Diverse winkeliers en ondernemers, bijgestaan door Gijs Heutink Advocaten, d.d. 7 december 2016 ingekomen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
2.1.	De onderzoeken " <i>Distributieve onderbouw relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk</i> " d.d. 30 januari 2012 van BSP en de " <i>Ruimtelijke onderbouw relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk</i> " d.d. 15 oktober 2015 van BRO zijn onvolledig en gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, aannames	Wij hebben BRO gevraagd met een reactie te komen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen de distributieve onderbouw van BSP en de ruimtelijke onderbouw van BRO. De reactie van BRO is neergelegd in het rapport van 6 april 2017 (" <i>Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk</i> ") welke als	Ja	Nee	Nee

	<p>en premissen. Zo gaan de onderzoeken uit van een te hoge koopkrachtbinding, bestedingspotentieel en vloerproductiviteit. Hierdoor is de marktruimte op een onjuiste wijze – namelijk te ruim – berekend. De rapporten lijken te zijn opgesteld met een doelredenering. Reclamanten brengen zelf een tweetal stukken in, waaruit zou blijken dat er geen marktruimte is voor de ontwikkeling.</p>	<p>bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.</p> <p>Kort samengevat blijkt uit de reactie van BRO dat de laddertoets positief wordt doorlopen. Het planinitiatief speelt sterk in op de behoefte aan een kwalitatieve versterking. Er is eveneens sprake van een kwantitatieve behoefte. Onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand zijn niet te verwachten. Er is in dit kader eveneens geen sprake van een duurzame ontwrichting.</p>			
2.2.	<p>Uit de recent vastgestelde gemeentelijke Detailhandelsvisie 2016-2025 blijkt dat in Hazerswoude-Rijndijk een negatieve marktruimte aanwezig is. Gelet hierop zal de verplaatsing en uitbreiding van de Hoogvliet leiden tot onaanvaardbare leegstand en een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.</p>	<p>Verwezen wordt naar hetgeen BRO hierover opmerkt onder paragraaf 3.4.3 alsmede in bijlage 4 van het rapport d.d. 6 april 2017. In het gemeentelijk detailhandelsbeleid is (door RMC berekende) marktruimte per kern opgenomen. Per saldo wordt door RMC geconcludeerd dat er geen marktruimte is in het primaire verzorgingsgebied. BRO komt tot een andere conclusie, met name als gevolg van een hogere koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing. Dit verschil is verklaard in een separatie notitie die is opgesteld door bureau RMC en BRO tezamen: "Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)" (datum 6 april 2017). Ook deze notitie is bij het bestemmingsplan gevoegd. Op hoofdlijnen is het verschil te verklaren door een verschillende methodiek. Conclusie van zowel Bureau RMC als BRO is echter dat het planinitiatief aansluit op de gemeentelijke detailhandelsvisie.</p>	Ja	Nee	Nee
2.3.	<p>De ontwikkeling is in strijd met artikel 2.1.4, eerste lid van de Verordening Ruimte 2014, nu geen sprake zou zijn van een "beperkte toename". De ontwikkeling is daarnaast in strijd met artikel 2.1.1, eerste lid van de Verordening Ruimte 2014, nu de uitbreiding leidt tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand voor reclamanten.</p>	<p>Verwezen wordt naar hetgeen in paragraaf 3.4.1 van het BRO rapport van 6 april 2017 wordt opgemerkt ten aanzien van het provinciaal beleid. BRO concludeert, kort samengevat, dat het planinitiatief niet in strijd is met het provinciale beleid. Dit aangezien sprake is van herallocatie binnen een goed bereikbare, centraal gelegen winkellocatie en het initiatief bovendien in overeenstemming is met het in het Programma Ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief van het betreffende winkelgebied.</p> <p>Er is immers sprake van een beperkte functionele en planologische uitbreiding binnen een bestaand winkelcentrum, waarbij er detailhandelsmeters op de beide achter te laten locaties uit de markt worden genomen. De omvang van het plan is ruimschoots kleiner dan de gestelde grenswaarde van 2.000 m² bvo. Vanwege de saldering gaat het per saldo slechts om een toevoeging in juridisch-planologische zin van 321 m² bvo (240 m² wvo) en feitelijk</p>	Nee	Nee	Nee

		om een uitbreiding van 536 m ² vvo. Onder 1 is daarnaast reeds aangegeven dat BRO concludeert dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevante leegstand.			
2.4.	Reclamanten vrezen dat de voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeer. In dat kader constateren reclamanten dat de onderbouwing ten aanzien van deze aspecten op verschillende punten tekort zou schieten.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij Goudappel Coffeng gevraagd nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan op de aspecten verkeer en parkeren. Wij verwijzen naar hetgeen hierover ten aanzien van reclamant 1 (pt. 2-5) is opgemerkt.	Ja	Nee	Nee
2.5.	Nu op dit moment geen bedrijf meer aanwezig is aan de Willem Kloosstraat 66, had bij de beoordeling van de verkeerssituatie moeten worden uitgegaan van de huidige situatie.	Aangezien de verkeersgeneratie van de functie van het huidige bestemmingsplan komt te vervallen, mag deze wel degelijk in mindering worden gebracht op de verwachte verkeersgeneratie.	Nee	Nee	Nee
2.6.	Bij het bepalen van de verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van CROW 272, waar CROW 317 geldend is.	Wij zijn wel degelijk uitgegaan van CROW 317. CROW 272 is gebruikt om aanvullende informatie aan te ontlenen.	Nee	Nee	Nee
2.7.	Nu ter plaatse ook een discountsupermarkt is toegestaan, had moeten worden gerekend met een parkeernorm van 5,5 in plaats van 4,5, hetgeen leidt tot een tekort van 11 parkeerplaatsen.	Nu gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend voor de realisatie van een Hoogvliet ter plaatse, staat voldoende planologisch vast dat op dit moment geen sprake is van de vestiging van een discountsupermarkt. Wij mochten in dit geval dan ook uitgaan van de parkeernorm voor een fullservice supermarkt. Indien zich in de toekomst in plaats van de Hoogvliet een discount supermarkt in het plangebied zou vestigen, kan op basis van artikel 3.3. van de planregels bovendien rechtstreeks afgedwongen worden dat ook in dat geval aan de geldende parkeernormen wordt voldaan. Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de parkeersituatie en heeft daarbij tot uitgangspunt genomen dat zich een discountsupermarkt in het plangebied vestigt ("worst case scenario"). In dat geval is op basis van de gemeentelijke parkeernormen (welke overigens fors hoger liggen dan de CROW parkeernormen) een tekort van 11 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen echter, zou blijkt uit parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng ter plaatse, eenvoudig worden opgevangen in de directe omgeving van de Hoogvliet. Hier is op het drukste moment,	Ja	Nee	Nee

		13.30 uur op zaterdag, nog een restcapaciteit van 35 parkeerplaatsen.			
2.8.	De binnenplanse afwijking ten behoeve van het afwijken van de parkeernomen (artikel 3.4 planregels) wordt door onvoldoende objectieve gegevens begrensd en is daarmee onverbindend.	<p>Wij zijn van mening dat de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 3.4 van de planregels voldoende objectief is begrensd. Uit het artikel volgt duidelijk op basis van welke criteria zal worden beoordeeld of afwijking in een voorkomend geval mogelijk is. De door reclamanten aangehaalde, in het artikel opgenomen beoordelingsmarges als "korte afstand" en "substantieel deel" zijn noodzakelijk om de benodigde flexibiliteit te behouden en maatwerk te kunnen leveren.</p> <p>De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bovendien meermaals geoordeeld dat een afwijkingsregel criteria mag bevatten die een nadere (belangen)afweging vereisen. Zo is de Afdeling bijvoorbeeld van oordeel dat de bewoordingen "onevenredige aantasting" een gebruikelijk criterium betreffen, welke niet onvoldoende objectief is begrensd (ABRvS, 27 februari 2013, ECLI: NL: RVS: 2013BZ2506).</p>	Nee	Nee	Nee
2.9.	De in het bestemmingsplan opgenomen branchering is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, artikel 49 VWEU (het recht van vestiging), de Dienstenrichtlijn en de Unietrouw in het algemeen.	<p>Wij zijn van mening dat de gekozen planopzet juist noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend plan is opgesteld met als doel een concrete ontwikkeling, te weten de verplaatsing, samenvoeging en enige uitbreiding van de Hoogvliet supermarkt, planologisch te borgen. Het ligt daarom niet in de rede om, naast de beoogde concrete ontwikkeling, tevens detailhandel in algemene zin mogelijk te maken. Van een behoefte hiertoe is ons overigens ook niet gebleken. Geen van de dertien reclamanten heeft aangegeven zelf wensen te hebben om zich in het betreffende plangebied te vestigen. Wij zien dan ook niet in waarom reclamanten er baat bij zouden hebben dat ter plaatse een ruimere, niet-gebrancheerde detailhandelsbestemming zou worden opgenomen. Temeer niet, nu reclamanten blijkens hun zienswijze nu juist tegen de betreffende ontwikkeling lijken te zijn.</p> <p>Ad Dienstenrichtlijn</p> <p>De Afdeling heeft in zijn jurisprudentie overwogen dat detailhandelsactiviteiten in supermarkten, die hoofdzakelijk neerkomen op de verkoop van goederen aan consumenten, geen diensten vormen in de zin van de dienstenrichtlijn en het VWEU, maar vallen onder het vrij verkeer van goederen. Verder heeft de Afdeling overwogen dat de Dienstenrichtlijn niet van toepassing is op – onder meer – regels inzake</p>	Nee	Nee	Ja

		<p>ruimtelijke ordening en stedenbouw.</p> <p>Hoewel de Afdeling bij uitspraak van 13 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:75) prejudiciële vragen over dit onderwerp heeft gesteld aan het Europese Hof van Justitie, heeft zij in deze uitspraak onder randnummer 15.3 nadrukkelijk opgemerkt: "Voorshands blijft de Afdeling van oordeel dat detailhandelsactiviteiten met betrekking tot goederen geen diensten vormen in de zin van (..) de Dienstenrichtlijn, alsmede dat de Dienstenrichtlijn (..) niet van toepassing is op regels inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw".</p> <p>Gelet op het bovenstaande is de gekozen planregeling niet in strijd met de Dienstenrichtlijn.</p> <p>Ad Artikel 49 VWEU</p> <p>Met betrekking tot het recht op vestiging als bedoeld in artikel 49 VWEU, zij opgemerkt dat in het voorliggende geval geen sprake is van een grensoverschrijdend element. Om die reden kan door reclamanten geen beroep worden gedaan op dit artikel.</p> <p>Ad Goede ruimtelijke ordening en Unietrouw</p> <p>Gelet op het bovenstaande is de branchering derhalve tevens niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de Unietrouw.</p>			
2.10.	Nu het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, moet de omgevingsvergunning worden getoetst aan het bestemmingsplan "Watertoren e.o.". Nu de aangevraagde vergunning in strijd is met dit bestemmingsplan, had de vergunning moeten worden getoetst aan artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo (strijdig gebruik).	Anders dan reclamanten stellen, zijn wij van mening dat het voorliggende bestemmingsplan wel degelijk kan (en zal) worden vastgesteld. Dit betekent dat, nu voor het betreffende project een coördinatiebesluit is genomen, de (ontwerp)omgevingsvergunning op basis van het juiste bestemmingsplan en daarmee de juiste procedure tot stand is gekomen.	Nee	Nee	Nee

3. De Vereniging van Eigenaars Frederik van Eedenplein nummers 5 t/m 22, gevestigd aan het Frederik van Eedenplein 20 (2394 EC) te Hazerswoude Rijndijk, bijgestaan door De Clercq Advocaten. d.d. 7 december 2016 ingekomen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
3.1.	Reclamanten zijn van mening dat er een onlosmakelijke ruimtelijke samenhang bestaat tussen het perceel Willem Kloosstraat 66 en de ontsluiting die langs het parkeerterrein van reclamanten leidt.	<p>Zoals hierna aangegeven, hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijzen Goudappel Coffeng gevraagd om nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren. Uit dit rapport blijkt dat voor wat betreft beide aspecten geen problemen worden verwacht.</p> <p>Vanaf de uitritten blijft er bovendien voldoende zicht en blijven er voldoende momenten om in- en uit te rijden.</p> <p>Gelet op het bovenstaande zien wij geen reden om aanpassingen aan te brengen in de verkeerssituatie, als gevolg waarvan een wijziging van de begrenzing van het plangebied ook geen toegevoegde waarde heeft.</p>	Nee	Nee	Nee
3.2.	De noordelijke ontsluiting is niet voldoende ingericht om 800 extra verkeersbewegingen per etmaal, alsmede de extra vrachtwagens als gevolg van het plan te kunnen verwerken. De weg is niet breed genoeg om tweerichtingsverkeer, waaronder vrachtwagens, te kunnen verwerken.	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij Goudappel Coffeng gevraagd nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan op de aspecten verkeer en parkeren. Het rapport "<i>Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – onderbouwing verkeer en parkeren</i>" d.d. 5 april 2017 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Goudappel Coffeng heeft inzichtelijk gemaakt wat de verkeersintensiteit is per uur en per etmaal voor vier meetpunten. De resultaten van een door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeerstelling zijn gecombineerd met de verwachte verkeersgeneratie, op basis waarvan voor deze vier meetpunten is bepaald wat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit is. Uit de Wegenscan blijkt dat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit voor alle vier meetpunten ruim binnen de maximale capaciteit valt.</p> <p>De noordelijke ontsluitingsroute (Willem Kloosstraat) is minimaal 5,5 meter breed en is daarmee voldoende breed voor het ontsluiten van vrachtverkeer van en naar de bestemmingen aan de Willem Kloosstraat. Het is verder ook</p>	Ja	nee	Nee

		geen route voor overig vrachtverkeer.			
3.3.	Het centrumgebied zit nu al aan haar maximumcapaciteit qua verkeerscirculatie. Dit blijkt uit de chaos die ontstaat op marktdagen. De stelling dat de bestaande wegen het extra verkeer kunnen opvangen is onvoldoende onderbouwd.	Zie antwoord onder 2.	Nee	Nee	Nee
3.4.	De verkeersveiligheid van de T-splitsing Da Costasingel en Willem Kloosstraat komt als gevolg van voorliggend plan nog meer onder druk, hetgeen consequenties heeft voor de leefomgeving van de VVE.	Zie antwoord onder 2.	Nee	Nee	Nee
3.5.	Bij de beoordeling van de verkeerssituatie had ook rekening gehouden moeten worden met de ontwikkeling van het Carrier-terrein tot woningbouwlocatie. De gemeente past nu een salamitechniek toe, maar moet een integrale aanpak voorstaan. Om die reden moeten de plangrenzen heroverwogen worden.	Op dit moment zijn nog geen concrete plannen bekend voor de herontwikkeling van het Carrier-terrein. Het is om die reden thans nog niet mogelijk om vooruit te lopen op deze ontwikkeling. Indien het Carrier-terrein in de toekomst daadwerkelijk herontwikkeld wordt, zal op basis van de concrete plannen onderzocht moeten worden of binnen het centrumgebied een aanvaardbare verkeers- en parkeersituatie bestaat.	Nee	Nee	Nee
3.6.	Indien de plangrenzen niet heroverwogen worden, moet ten minste beter inzichtelijk te worden gemaakt hoe rekening is gehouden met de verkeerscapaciteit en verkeersveiligheid van de noordelijke ontsluiting en het gehele centrumgebied.	Dit is gebeurd, zie antwoord onder 2.	Nee	Nee	Nee
3.7.	In het kader van de te betrachten zorgvuldigheid dient onderzoek gedaan te worden naar alternatieve ontsluitingen, zoals achter het perceel van het Carrier-terrein langs.	Nu uit de conclusies van het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat ook na de realisatie van de Hoogvliet sprake zal zijn van een acceptabele en verkeersveilige parkeerdruk, is een onderzoek naar alternatieve ontsluitingen niet nodig. Aangezien op dit moment nog geen concrete plannen bekend zijn met betrekking tot de herontwikkeling van het Carrier-terrein, kan hier op dit moment ook feitelijk nog niet op vooruitgelopen worden.	Nee	Nee	nee
3.8.	De gemeente sluit de ogen voor de door haar in de Gemeentelijke stedenbouwkundige Visie beschreven situatie van de noordelijke ontsluitingsweg. Deze is te smal om twee tegemoetkomende vrachtwagens te verwerken. Er is bovendien geen rekenschap gegeven aan	De noordelijke ontsluitingsweg (Willem Kloosstraat) is minimaal 5,5 meter breed en is daarmee voldoende breed voor het ontsluiten van vrachtverkeer. Er blijft daarnaast voldoende zicht bestaan vanuit de uitwegen. Ook blijven er voldoende momenten om in- en uit te rijden.	Ja	Nee	Nee

	de in- en uitrit van het parkeerterein van de VvE, alsmede de verkeersbewegingen vanwege het tankstation en carwash aldaar.	Goudappel Coffeng heeft ten behoeve van haar rapportage verkeerstellingen uitgevoerd in het plangebied. Hierbij is op twee manieren geteld. Er is een kruispunttelling uitgevoerd op de kruising Willem Kloosstraat – Herman Gorterstraat, waarbij onderscheid is gemaakt tussen getelde voertuigen en fietsers. Daarnaast heeft een intensiteitelling plaatsgevonden vanaf het Frederik van Eedenplein, waarbij is gekeken hoeveel voertuigen gaan naar en komen vanaf het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat. Hierbij is een worst-case benadering gehanteerd, omdat alle voertuigen zijn geteld die de Willem Kloosstraat in en uitgaan. Dit zijn ook voertuigen geweest die enkel een bezoek brengen aan het daar gelegen tankstation Texaco en vervolgens weer vertrekken. In deze tellingen (en de daarop gebaseerde conclusies) is derhalve uitdrukkelijk rekening gehouden met de verkeersbewegingen als gevolg van het tankstation en de carwash.			
3.9.	Er zijn geen twee ontsluitingen in de zuidelijke richting. De Herman Gorterstraat is ingericht voor eenrichtingsverkeer. Figuur 3.1 in paragraaf 3.2 van de toelichting is in dat verband eveneens onjuist. Idem voor figuur 4.1.	In het rapport van Goudappel Coffeng is gerekend met een juiste verkeerssituatie. De figuren in de toelichting zijn hierop aangepast. De conclusies ten aanzien van het onderdeel verkeer blijven echter hetzelfde.	Ja	Nee	Nee
3.10.	Reclamanten vinden het onduidelijk hoe de getallen en het verkeersmodel tot stand zijn gekomen. Gevraagd wordt dit te motiveren.	Verwezen wordt naar de nadere rapportage van Goudappel Coffeng, alsmede de daarin opgenomen toelichting met betrekking tot de gehanteerde gegevens.	Nee	Nee	Nee
3.11.	Voor de capaciteit van de wegen dient niet met het verschil tussen de voormalige bedrijfsbestemming en de supermarktbestemming gerekend te worden, maar met het totaal aantal bewegingen als gevolg van de supermarktbestemming.	Aangezien de verkeersgeneratie van de functie van het huidige bestemmingsplan komt te vervallen, mag deze wel degelijk in mindering worden gebracht op de verwachte verkeersgeneratie.	Nee	Nee	Nee
3.12.	De passages uit de toelichting zijn teveel gebaseerd op aannames. Zo is voor de zaterdag slechts gekeken naar de extra verkeersbewegingen als gevolg van de supermarkt en is geen rekening gehouden met verkeer dat als gevolg van de andere bestemmingen in het plangebied aanwezig is.	Zie antwoord onder 2 en 8. Goudappel Coffeng heeft verkeerstellingen in het plangebied uitgevoerd, waarbij tevens is gekeken naar verkeer als gevolg van de andere bestemmingen binnen het plangebied.	Ja	Nee	Nee

3.13.	De zuidelijke ontsluitingsweg is duidelijk ingericht met een woon- en verblijfskwaliteit. Deze zal dan ook niet door vrachtwagens (kunnen) worden gebruikt, hetgeen grotendeels ook zal gelden voor auto's. De druk op de noordelijke ontsluitingsweg is daarom groter dan wordt verondersteld.	In het rapport van Goudappel Coffeng wordt voor wat betreft de verdeling van de verkeersbewegingen over het wegennet gebruik gemaakt van het gemeentelijk verkeersmodel. Dit model toont aan wat de verhouding tussen de huidige verkeersintensiteiten is. Hieruit blijkt inderdaad dat de noordkant van de Willem Kloosstraat de meeste motorvoertuigen verwerkt. Met deze situatie is dus wel degelijk rekening gehouden.	Nee	Nee	Nee
3.14.	Er is geen rekening gehouden met de markt op de Da Costasingel op donderdag.	In het rapport van Goudappel Coffeng is ook gekeken naar de marktdag. Op donderdag tussen 10.00 uur en 17.00 uur is er weekmarkt aan de Da Costasingel. Gedurende deze tijd is de parkeerruimte aan deze straat niet beschikbaar voor winkelend publiek. Dit betekent dat de totale parkeercapaciteit met 40 parkeerplaatsen wordt verminderd. Op donderdagen is het echter ook rustiger in het centrum. Zowel de Jumbo als de Hoogvliet kennen dan een veel lager bezoekersaantal. Bovendien ligt het accent volgens de bezoekersaantallen in Google Maps wat betreft drukte op de uren na de weekmarkt. Dan zijn de parkeerplaatsen aan de Da Costasingel ook weer beschikbaar. Gemiddeld zijn 60% van de parkeerplaatsen aan de Hoogvliet supermarkt bezet op een werkdag middag (bron: CROW publicatie 317 – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Dit betekent dat op het terrein van de Hoogvliet een restcapaciteit beschikbaar is tijdens marktdagen. De beschikbare parkeercapaciteit wordt tijdens marktdagen dus groter dan thans aanwezig is.	Nee	Nee	Nee
3.15.	Reclamanten verzoeken om nader onderzoek uit te voeren en indien nodig extra maatregelen te nemen. Het huidige verkeersonderzoek vertoont ernstige gebreken en is onzorgvuldig tot stand gekomen. Reclamanten verzoeken dit gebrek te herstellen en wijzen er op dat ook in verkeerskundig opzicht een integrale aanpak van het centrumgebied de voorkeur verdient.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij nader onderzoek laten doen naar de gevolgen van het plan voor de aspecten verkeer en parkeer. Deze bevindingen zijn neergelegd in het rapport van Goudappel Coffeng, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Aan deze wens van reclamante is dan ook tegemoet gekomen.	Nee	Nee	Nee

4. De heer A.G. de Groot, eigenaar Herman Gorterstraat 1, postadres Jacob Reviusstraat 1C, 2394 VJ Hazerswoude-Rijndijk
d.d. 7 december 2016 ingekomen

Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
4.1.	Reclamant vraagt zich af waarom de school "De Tweeklank" geen afschrift van de plannen heeft ontvangen.	De ter inzage legging van het ontwerpplan is door ons op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van het plan en, indien zij het hiermee niet eens zijn, hiertegen zienswijzen in te dienen. Vanuit de Tweeklank is geen zienswijze ontvangen.	Nee	Nee	Nee
4.2.	Reclamant maakt zich zorgen om de veiligheid rondom De Tweeklank door de toename van de verkeersbewegingen.	Naar aanleiding van de zorgen van verschillende partijen omtrent de verkeersveiligheid als gevolg van het plan, hebben wij Goudappel Coffeng gevraagd een onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan voor de aspecten verkeer en parkeren. Dit rapport van Goudappel Coffeng (" <i>Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - onderbouwing verkeer en parkeren</i> " d.d. 5 april 2017) is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van dit rapport is dat de verkeersintensiteit als gevolg van de toevoeging van de Hoogvliet slechts licht toeneemt en dat de bestaande wegen deze toename goed op kunnen vangen. Verkeersonveilige situaties worden daarmee niet verwacht.	Nee	nee	Nee
4.3.	De huidige situatie is verre van ideaal, zo ontbreekt een trottoir langs weg tussen de Willem Kloosstraat en het achterterrein van de winkels.	Wij hebben plannen om het openbaar gebied rondom de Willem Kloosstraat op termijn te herinrichten. Zowel Jumbo, Hoogvliet als andere belanghebbende partijen zullen hier bij worden betrokken. Het aanleggen van een trottoir behoort dan tot één van de te bespreken mogelijkheden. Deze herinrichting is echter niet noodzakelijk om nu tot een goede en verkeersveilige realisatie van de Hoogvliet te komen.	Nee	Nee	Nee
4.4.	Reclamant vraagt zich af hoe de bevoorrading van de winkel gaat verlopen en hoe het tijdens de bouw gaat.	De bevoorrading van de Hoogvliet geschiedt op eigen terrein. Bij het bestemmingsplan is een rijcurvesimulatie gevoegd, waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor bevoorradingsverkeer van de supermarkt. Daarnaast blijkt ook uit het rapport van Goudappel Coffeng dat het bevoorradingsverkeer het parkeerterrein van de supermarkt kan in- en uitdraaien en dat er is geen probleem is met betrekking tot het laden en lossen. Uit de wegencans van de verschillende meetpunten blijkt dat vrachtwagens elkaar kunnen passeren op de wegen rondom de supermarkt. De Willem Kloosstraat is voor het overige ook geen route voor vrachtverkeer. Dit betekent dat ook ten aanzien van het	Nee	Nee	Nee

		bouwwerkeer geen problemen worden verwacht.			
4.5.	Reclamant geeft aan niet tegen de vestiging van de Hoogvliet te zijn, maar vindt het een gemiste kans dat niet met de school en de omwonenden is overlegd inzake de verkeersstromen.	Wij vinden het goed om te horen dat reclamant niet tegen de komst van de Hoogvliet is. Zoals in de beantwoording onder 1 en 2 aangegeven, heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om in te spreken in het plan. Daarnaast blijkt uit het rapport van Goudappel Coffeng dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare effecten voor de verkeerssituatie.	Nee	Nee	Nee
5. De heer W. Hofland, voorzitter VvE Willem Kloosstraat 2 t/m 60, p/a Willem Kloosstraat 54, (2394 BC) Hazerswoude-Rijndijk d.d. 7 december 2016 ingekomen					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
5.1.	Reclamant kan de komst van de Hoogvliet naar de Willem Kloosstraat alleen maar toejuichen.	Wij vinden het goed te horen dat reclamant de wenselijkheid van de ontwikkeling onderschrijft.	Nee	Nee	Nee
5.2.	Er is in het plangebied geen enkele voorziening getroffen voor de verkeersveiligheid. Met name voetgangers hebben het op dit moment lastig, nu er geen trottoir is naar de Jumbo en de snackbar.	<p>Het plangebied ziet, voor wat betreft de detailhandelsbestemming, uitsluitend op het perceel van de Hoogvliet zelf.</p> <p>Wij hebben plannen om het openbaar gebied rondom de Willem Kloosstraat op termijn te herinrichten. Belanghebbende partijen zullen hierbij worden betrokken. Het aanleggen van een trottoir behoort dan tot één van de te bespreken mogelijkheden. Deze herinrichting is echter niet noodzakelijk om nu tot een goede en verkeersveilige realisatie van de Hoogvliet te komen. Dit blijkt ook uit het rapport van Goudappel Coffeng "<i>Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – onderbouwing verkeer en parkeren</i>" d.d. 5 april 2017, welke als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</p>	Nee	nee	Nee
5.3.	Het vrachtverkeer als gevolg van ladende en lossende vrachtwagens leidt tot gevaarlijke situaties.	De bevoorrading van de Hoogvliet geschiedt op eigen terrein. Bij het bestemmingsplan is een rijcurvesimulatie gevoegd, waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor bevoorradersverkeer van de supermarkt. Daarnaast blijkt ook uit het rapport van Goudappel Coffeng dat het bevoorradersverkeer het parkeerterrein van de supermarkt kan in- en uitdraaien en dat er is geen probleem is met betrekking tot het laden en lossen. Uit de wegencans van de verschillende meetpunten blijkt dat vrachtwagens elkaar	Nee	Nee	Nee

		kunnen passeren op de wegen rondom de supermarkt. De Willem Kloosstraat is voor het overige ook geen route voor vrachtverkeer.			
5.4.	Reclamant doet de suggestie een ontsluiting te maken van de Rijndijk naar het terrein van de Hoogvliet, van welke ontsluiting ook de vrachtwagens naar de Jumbo dan gebruik kunnen maken. Hier is, als gevolg van het afbreken van het Carrier-pand, ruimte voor. Ook wordt verzocht om trottoirs aan te leggen.	Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat ook in de huidige situatie de verkeersstromen als gevolg van het plan op een goede en veilige manier kunnen worden afgewikkeld. Het realiseren van een alternatieve ontsluitingsweg via het Carrier-terrein is op dit moment dan ook niet nodig. De mogelijkheid om trottoirs aan te leggen zal in het kader van de toekomstige herinrichting van het openbaar terrein/parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat worden meegenomen.	Nee	Nee	Nee

Hoofdstuk 3. Eindconclusie / samenvatting beantwoording zienswijzen

Een ieder kon van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijzen in te dienen.

De vijf ingediende zienswijzen kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen zijn binnen de gestelde 6 weken termijn ingediend en hebben allen op de zaak betrekking.

De zienswijzen kunnen/moeten als gevolg van ex nunc toetsing en beoordeling, als ongegrond afgedaan worden. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, anders dan dat de toelichting aangepast wordt op de genoemde punten. Als ook dat de oplegnotitie: 'Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk' (d.d. 15 oktober 2015) uitgeruild wordt met de 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk' (d.d. 6 april 2017) van BRO.

Geacht wordt dat de belangen van reclamanten niet onevenredig worden geschaad en kunnen bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als ongegrond afgedaan worden.

Bijlage 1

Publicatie terinzagelegging van ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude-Rijndijk;

Bijlage 2

Kenbaar gemaakte zienswijzen

1. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn, namens Jumbo Supermarkten B.V.
2. Gijs Heutink Advocaten, namens o.a. Konincks Koudekerk B.V. (Albert Heijn Koudekerk aan den Rijn) en 11 andere ondernemers uit Hazerswoude-Rijndijk, Hazerswoude-Dorp, Alphen aan den Rijn, Voorburg en Bleiswijk. Als ook Winkeliersvereniging Rhynenburch.
3. De Clercq Advocaten en Notarissen namens de VVE Frederik van Eedenplein, nummers 5 t/m 22 te Hazerswoude-Rijndijk.
4. De heer A.G. de Groot, eigenaar Herman Gorterstraat 1, Hazerswoude-Rijndijk.
5. De heer W. Hofland, voorzitter VVE Willem Kloosstraat nummers 2 t/m 60 te Hazerswoude-Rijndijk.

Bijlage 3

Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025, vastgesteld 24 november 2016;

Bijlage 4

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk , opgesteld 6 april 2017

Bijlage 5

Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Hoogvliet (BRO); opgesteld 6 april 2017

Bijlage 6

Rapport Goudappel Coffeng 'Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - onderbouwing verkeer en parkeren; opgesteld 5 april 2017

Bekendmaking terinzagelegging van ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude–Rijndijk (coördinatiebesluit)

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben eerder op 10 februari 2016 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 28 januari 2016 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling).

Ontwerpbesluiten

Op grond van paragraaf 3.6.1 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht maken burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn bekend dat met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken de volgende stukken voor een ieder ter inzage liggen:

1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – Woningen Rijndijk’

In Hazerswoude–Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk 248–250 en Rijndijk 264–268. Hoogvliet Beheer is voornemens deze twee locaties te verlaten en een nieuw supermarktgebouw op te richten aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude–Rijndijk en heeft hiertoe een verzoek ingediend. De bestaande locaties aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan ‘Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – Woningen Rijndijk’ biedt het juridisch kader waarmee de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude–Rijndijk is op 23 juni 2016 onder V2016/374 een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag past binnen het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – Woningen Rijndijk’. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bevat het voornemen van burgemeester en wethouders om deze omgevingsvergunning te verlenen.

3. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaai Rijndijk

Van de planprocedure maakt ook een procedure Hogere Waarden Wet geluidhinder – vanwege wegverkeerslawaai Rijndijk deel uit. De te realiseren woningen aan de Rijndijk liggen in een geluidzone behorend bij de Rijndijk. Omdat de voorkeursgrenswaarden van het wegverkeerslawaai wordt overschreden, zijn hogere waarden nodig. Hiervoor moet een Besluit Hogere Waarden worden genomen. Het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. **Voor het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder is door de Omgevingsdienst Midden Holland een afzonderlijke publicatie met terinzagelegging van het ontwerpbesluit en het in kunnen dienen van zienswijzen opgesteld.**

Wanneer en waar kunt u de ontwerpbesluiten analogoog en digitaal inzien?

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogvliet Hazerswoude–Rijndijk – Woningen Rijndijk’ met bijlagen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met bijlagen liggen van 27 oktober tot en met 7 december 2016 voor een ieder op de volgende wijzen ter inzage:

- Op papier bij de informatiebalie van het gemeentehuis Alpen aan de Rijn. Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn (voor actuele openingstijden zie www.alphenaandenrijn.nl),
- Digitaal is het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen in te zien op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl als ook op www.ruimtelijkeplannen.nl via het zoekvak ID onder vermelding van NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-ON01.
Deze mogelijkheid wordt u ook geboden bij de informatiebalie in het gemeentehuis.

Hoe kunt u reageren?

Gedurende de inzagetermijn van 27 oktober tot en met 7 december 2016 kan een ieder (bij voorkeur) schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de Gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn. Zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan dienen gericht te worden aan de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dienen gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn. Wij verzoeken u in uw zienswijzen duidelijk aan te geven of die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan of op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Informatie

Voor het inwinnen van informatie of het mondeling naar voren brengen van een zienswijze kunt u contact opnemen met het Office Management van de afdeling REO van de gemeente Alphen aan den Rijn op telefoonnummer 140172. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,
drs. P.W. Jeroense mevr. mr. drs. J.W.E. Spies
Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2016

Aantekenen

Het college van burgemeester en wethouders
Gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

556107-12-16

onze ref. DF/TR/11004616

D.S.P. Roelands-Fransen

uw ref. -

inzake Ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt
Hoogvliet binnen Hazerswoude-Rijndijk
(coördinatiebesluit)

t (070) 515 39 73

f (070) 515 30 32

dsp.roelands@pelsrijcken.nl

6 december 2016

Geachte raad, geacht college,

Namens Jumbo Supermarkten B.V. (hierna: Jumbo), voor wie ik in deze als raadvrouw en gemachtigde optreed, wend ik mij tot u inzake het volgende.

1 Inleiding

Op 26 oktober heeft uw college bekendgemaakt (*Stcrt.* 2016, nr. 57217) dat de volgende ontwerpbesluiten met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk';
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder - vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk.

De besluiten zijn op grond van artikel 3:30, eerste lid, van de Wet ruimtelijk ordening (hierna: Wro) gecoördineerd voorbereid. De besluiten maken het mogelijk om de twee (kleine) vestigingen van de Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk aan de Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268 om te vormen tot woninglocaties, en één (grote) Hoogvliet te vestigen op het nu braakliggend terrein aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude-Rijndijk. De nieuw op te richten supermarkt van de Hoogvliet zal maximaal ca. 1.200 m² bedragen. Dat is een netto uitbreiding van maximaal ca. 536 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is door de Hoogvliet op 23 juni 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw college is voornemens deze omgevingsvergunning te verlenen.



In deze afbeelding is de locatie van Jumbo met geel gemarkeerd, en de beoogde locatie van de geplande Hoogvliet met blauw gemarkeerd.

Jumbo heeft een filiaal aan de Da Costasingel 34-36 in Hazerswoude-Rijndijk, gelegen direct tegenover de Willem Kloosstraat 66. Jumbo heeft kennis genomen van deze besluiten en kan zich daarmee niet verenigen. In dat kader voert Jumbo – tijdig – het volgende aan.

2 Verkeer

2.1 Foutief uitgangspunt

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat in vergelijking met de huidige planologische situatie een toename van ca. 55% aan verkeersbewegingen valt te verwachten als gevolg van de komst van de Hoogvliet naar de Willem Kloosstraat 66. De huidige planologische situatie maakt het mogelijk om aldaar een bedrijf te vestigen. In de vergelijking is dan ook uitgegaan van een maatgevende verkeersaantrekkende werking van 497 verkeersbewegingen per etmaal voor een bedrijf en 1.704 verkeersbewegingen per etmaal voor een supermarkt.

Jumbo merkt echter op dat op dit moment het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 een braakliggend terrein is, en er geen bedrijf gevestigd is. Het realiseren van de Hoogvliet aldaar zal dus in vergelijking tot de feitelijke situatie een enorme toename van het aantal verkeersbewegingen teweegbrengen. Voorts merkt Jumbo in dit kader op dat in de berekeningen ten onrechte geen rekening is gehouden met de aldaar gevestigde Jumbo en overige winkels. Bezoekers kunnen immers ook via de Willem Kloosstraat de Jumbo en de overige winkels bereiken te voet, per fiets en met de auto. In de Willem Kloosstraat zijn bovendien parkeervoorzieningen getroffen voor het winkeland publiek zodat het grootste deel van het autoverkeer van en naar de Jumbo en de overige winkels ook via de Willem Kloosstraat wordt afgewikkeld.

Gelet op het hierboven staande komt Jumbo tot de conclusie dat ten onrechte de huidige verkeersomstandigheden in de Willem Kloosstraat niet zijn betrokken bij de verkeersaantrekkende werking van de komst van de Hoogvliet. Niet is aangetoond of de wegen – ook gezien de verkeersaantrekkende werking van de overige daar aanwezige winkels, waaronder de Jumbo – de capaciteit hebben om de extra toevoegingen op te vangen. Dit klemt des te meer nu de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan opmerkt dat het “onbekend [is] hoeveel verkeersbewegingen er op zaterdag plaats vinden”.

Dit is onbegrijpelijk in het licht van de mededeling in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat de hoogste verkeersaantrekkende werking die uitgaat van een supermarkt nu juist op de zaterdag plaatsvindt. Anders gezegd: niet is onderzocht of de Willem Kloosstraat voldoende capaciteit heeft om het verkeer van en naar twee tegenover elkaar gelegen supermarkten op het drukste moment van de week – zaterdag – af te wikkelen zonder negatieve effecten.

Dit is in strijd met de zorgvuldige voorbereiding. Alleen hierom al kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

2.2 Verkeersveiligheid

De verkeersaantrekkende werking door de komst van de Hoogvliet heeft ook consequenties voor de verkeersveiligheid. Er zal immers sprake zijn van een flinke toename van verkeer in de Willem Kloosstraat, bestaande uit auto's, fietsers (zowel de Jumbo als de te realiseren Hoogvliet hebben fietsenstallingen), voetgangers en expeditieverkeer. Er is dan ook ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de effecten van deze extra verkeersstromen op de verkeersveiligheid in het gebied. Dit geldt bovendien te meer nu de bevoorrading van zowel de beoogde Hoogvliet als de bestaande Jumbo eveneens via de Willem Kloosstraat plaatsvindt. Als gevolg daarvan zal het aantal vrachtwagenbewegingen op de Willem Kloosstraat op zijn minst verdubbelen. Ook dit aspect is echter niet onderzocht.

Ook dit is in strijd met de zorgvuldige voorbereiding.

3 Actuele regionale behoefte

3.1 Kwantitatieve behoefte

Op 30 januari 2012 heeft het Bureau Stedelijke Planning (hierna: BSP) een rapport uitgebracht getiteld 'Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk'. Op 15 oktober 2015 is dat onderzoek geactualiseerd door middel van een notitie van BRO getiteld 'Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk'. In het onderzoek wordt aandacht besteed aan de kwantitatieve behoefte en aan de kwalitatieve behoefte.

Jumbo meent dat onvoldoende is onderbouwd dat sprake is van kwantitatieve behoefte. In dit kader verwijst Jumbo naar de 'Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025'. Daarin is het volgende opgenomen:

Resultaten economisch perspectief

We zien in de berekening dat er in de meeste kernen een negatieve marktruimte is. In totaal is er een overschot van ca. 11% in de gehele gemeente. Alleen in Boskoop en Koudekerk aan den Rijn lijkt enige ruimte te zijn. We adviseren om terughoudend te zijn met het invullen van deze ruimte vanwege de grote overschotten in de andere kernen en de situatie waarin de detailhandel zich momenteel bevindt.

Tabel 4.10 Marktruimte per kern

KERNEN	Dagelijks			Niet-dagelijks			Leegstand	Ruimte
	Aanbod	Vraag	Ruimte	Aanbod	Vraag	Ruimte		
Alphen aan den Rijn	24.311	21.995	-1.524	73.187	76.993	6.578	11.917	-6.864
Benthuizen	1.205	892	-281	5.353	4.165	-1.038	1.480	-2.799
Boskoop	6.290	4.747	-1.372	9.793	12.069	2.711	240	1.099
Hazerswoude Dorp	1.406	1.499	147	5.535	3.302	-2.115	245	-2.213
Hazerswoude Rijndijk	1.964	1.418	-495	22.020	14.218	-7.290	1.160	-8.945
Koudekerk aan den Rijn	934	1.101	207	420	1.385	1.014	165	1.056
TOTAAL	36.110	31.652	-4.458	112.768	112.131	-4.117	15.207	-18.666

Bron: RMC (2016)

Hazerswoude-Rijndijk kent een overschot van 495 m² aan detailhandel voor het dagelijks aanbod. De onderhavige plannen voor een nieuwe Hoogvliet maken een uitbreiding van maximaal ca. 536 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie mogelijk. Als gevolg van de uitbreiding van de Hoogvliet wordt het overschot aan m² detailhandel dus groter. Anders gezegd: van kwantitatieve behoefte is geen sprake.

Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, is sprake van onzorgvuldige voorbereiding en ontbreekt een deugdelijke motivering.

3.2 Kwalitatieve behoefte

In de notitie van 15 oktober 2015 merkt BRO het volgende op:

“Hoogvliet [kan] worden beschouwd als een supermarkt in het middensegment, die door consumenten als relatief voordelig wordt beschouwd. Jumbo en Albert Heijn bevinden zich in het servicesegment. (...) Jumbo is vanuit de consument toch meer een supermarkt die een scherpe prijs/kwaliteit verhouding heeft. Albert Heijn is vooral een ‘luxe’ servicesupermarkt met veel keuzemogelijkheden (A-merken). Hierdoor zijn deze drie supermarkten op basis van hun positie in de markt complementair aan elkaar.”

Jumbo kan zich niet vinden in deze beschrijving. In de praktijk ervaart Jumbo dat klanten Hoogvliet en Jumbo in hetzelfde segment plaatsen. De verschillen in prijzen en service tussen Jumbo en Hoogvliet zijn te klein om te kunnen spreken van complementaire supermarkten. De supermarktformules verschillen te weinig om te concluderen dat Jumbo en Hoogvliet concurreren in verschillende marktsegmenten. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt dit ook erkend. Daarin wordt immers het volgende opgemerkt:

“Het is zoals gezegd niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentie-verhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan.”

Deze situatie zou anders zijn indien geen Hoogvliet, maar een Aldi, Boni of Dirk juridisch-planologische mogelijk zou worden gemaakt. Uit het hierboven staande volgt dat de kwalitatieve behoefte evenmin is gegeven.

Het mogelijk maken van een niet-complementaire supermarkt van 1.200 m² direct gelegen naast een supermarkt in hetzelfde marktsegment, is dan ook in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de goede ruimtelijke ordening.

4 Herinrichting van al bestaande parkeerterrein Willem Kloosstraat

Uit bijlage 10 (situatie en terrein) bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het al aanwezige parkeerterrein in de Willem Kloosstraat is aangewezen voor herinrichting door de gemeente. Nu bezoekers van de Jumbo gebruik maken van dit parkeerterrein heeft Jumbo er belang bij dat de plannen ter realisatie van het thans bestreden bestemmingsplan het al bestaande parkeerterrein niet doorkruisen.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is weliswaar opgenomen dat het parkeerterrein zal worden heringericht maar is niet aangegeven wanneer dit zal plaatsvinden. In de situatie dat het bestemmingsplan wel zou worden vastgesteld, hetgeen Jumbo met deze zienswijze beoogt te voorkomen, brengt Jumbo het volgende onder de aandacht.

Om te voorkomen dat de herinrichtingswerkzaamheden eerst aansluitend aan de bouwwerkzaamheden van de Hoogvliet zouden plaatsvinden waardoor Jumbo ernstig wordt geschaad in haar exploitatiemogelijkheden en daarmee onevenredig nadeel zou ondervinden, verzoekt Jumbo in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die ertoe strekt dat de Hoogvliet pas mag worden opengesteld voor publiek nadat de herinrichtingswerkzaamheden van het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat zijn afgerond. Het ontbreken van een dergelijke voorwaardelijke verplichting, ontbeert een goede ruimtelijke ordening.

5 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening, de zorgvuldige voorbereiding en ontbreekt een deugdelijke motivering. Om die reden verzoekt Jumbo primair het bestemmingsplan – en in navolging daarvan de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en hogere waarden – niet ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Indien uw college Jumbo niet volgt in het door haar primair verzochte, verzoekt zij subsidiair het volgende:

- het verrichten van gedegen onderzoek naar de in deze zienswijze aangehaalde ruimtelijke aspecten en zo nodig maatregelen in het bestemmingsplan op te nemen;
- het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan waardoor wordt gegarandeerd dat de Hoogvliet niet eerder mag worden opengesteld dan nadat de herinrichtingswerkzaamheden voor de Willem Kloosstraat zijn afgerond.

datum 6 december 2016
onze ref. DF/TR/11004616

7/7

Jumbo wordt graag in de gelegenheid gesteld haar zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.



D.S.P. Roelands-Fransen

Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

Postbus 11756 • 2502 AT Den Haag

PostNL
Afz. 5202 AT 11756

€8,15



NEDERLAND
06.12.16
NetSet FR 941177



Frankiemachine & (Digitale) Postzegel

R NL  **Aangetekend**

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3 



3SRRDT6276601





Postcode _____ Huisnr. _____

GIJS HEUTINK

561108-12-16

Dagtekeningstempel

Aangetekend Pakket

Volg uw pakket op: www.tracktrace.nl *3SPREA2282085***PER AANGETEKENDE POST**

Gemeenteraad en College van B&W
van de gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120
hans@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20141328

Tevens per fax: 0172 - 465564

Amsterdam, 7 december 2016

Betreft: zienswijze tegen (i) het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk" en (ii) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude-Rijndijk

Geachte Gemeenteraad, geacht College,

Namens cliënten, aangeduid in de bijgevoegde lijst van appellanten (**bijlage 1**), dien ik hierbij een zienswijze in tegen (i) het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk" ("het ontwerpbestemmingsplan") en (ii) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude-Rijndijk ("de ontwerp-omgevingsvergunning"). De publicatie over en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn gecoördineerd voorbereid ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Een kopie van de bekendmaking is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning en constateren dat de inhoud daarvan in strijd is met artikel 3.1 Wro, artikel 2.10 Wabo, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, artikel 49 VWEU, de Dienstenrichtlijn, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. In dat kader voeren zij het volgende aan.

I. BESTEMMINGSPLAN**I.1 Economisch onderzoek**

1. De onderzoeken "Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk", d.d. 30 januari 2012 van Bureau Stedelijke Planning en "Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk", d.d. 15 oktober 2015 van Bro adviseurs zijn onvolledig en gebaseerd op onjuiste gegevens, uitgangspunten, aannames en premissen. Zo gaan de onderzoeken uit van een te hoge koopkrachtbinding¹, bestedingspotentieel en vloerproductiviteit. Hierdoor is de marktruimte op een onjuiste wijze - namelijk te ruim - berekend.

¹ 85% in plaats van de in de recent door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025 gehanteerde 73%.

2. Hierbij verwijzen cliënten naar een rapport van zowel het Hoofdbedrijfshandelschap Detailhandel ('HBD', **bijlage 3**)² als Droogh Trommelen en Partners ('DTNP', **bijlage 4**).³ Zowel HBD als DTNP komen tot de conclusie dat er geen marktruimte is voor de beoogde uitbreiding van de supermarkt.⁴
3. De onderzoeken van Bureau Stedelijke Planning en Bro adviseurs lijken – gezien het voorgaande – te zijn opgesteld met een doelmotivering: het uitgangspunt is een positieve conclusie ten aanzien van het vestigingsinitiatief van de supermarkt geweest, de premissen en data zijn daarop afgestemd.

I.2 Gemeentelijk beleid, leegstand, ladder voor duurzame verstedelijking

4. Uit paragraaf 4.3 en tabel 9 (pagina 58) van de recent door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie 2016-2025 ('Detailhandelsvisie')⁵ blijkt dat in Hazerswoude-Rijndijk voor zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod sprake is van een overschot in vierkante meters. Dit resulteert in een negatieve marktruimte:

"We zien in de berekening dat er in de meeste kernen een negatieve marktruimte is. In totaal is er een overschot van ca. 11% in de gehele gemeente. Alleen in Boskoop en Koudekerk aan den Rijn lijkt enige ruimte te zijn. We adviseren om terughoudend te zijn met het invullen van deze ruimte vanwege de grote overschotten in de andere kernen en de situatie waarin de detailhandel zich momenteel bevindt."⁶

[...]

"In Benthuisen en Hazerswoude Rijndijk zien we voor zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod een overschot in vierkante meters. Wat resulteert in een negatieve marktruimte."⁷

5. De negatieve marktruimte is ook terug te zien in het aantal vierkante meters aan dagelijks aanbod per inwoner in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk; dit ligt veel hoger (0,43 m² winkelvloeroppervlak ('wvo')/lnw.) dan de in de Detailhandelsvisie gehanteerde benchmark (< 0,30 m² wvo/lnw.).⁸
6. De voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt zal naar de mening van cliënten leiden tot onaanvaardbare leegstand, nu momenteel al sprake is van een negatieve marktruimte. Na realisatie van de uitgebreide supermarkt zal de in de Detailhandelsvisie gehanteerde benchmark nog meer worden overschreden.
7. Het risico is dat ofwel een bestaande supermarkt op termijn verdwijnt ofwel de nieuwe supermarkt, hetgeen tot leegstand zal leiden. Dagelijkse winkels

² HBD, Rijnwoude "Toekomst detailhandel in de 4 kernen", januari 2011.

³ DTNP, Second Opinion verplaatsing Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk, 20 augustus 2012.

⁴ Rapport HBD, pagina 7; rapport DTNP, pagina 6.

⁵ Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2016.

⁶ Pagina 21 Detailhandelsvisie.

⁷ Pagina 21 Detailhandelsvisie.

⁸ Pagina 63 Detailhandelsvisie.

(waaronder bakkers, slagerijen, drogistrijen) waarvan het functioneren reeds onder druk staat, zullen bij een beperkte omzetsdaling genoodzaakt zijn over te gaan tot sluiting. Deze winkels zullen – gezien de afzijdige ligging – zeker niet gaan profiteren van de eventuele toegenomen klantenstroom naar de toekomstige supermarkt.

8. Het aantal overige dagelijkse artikelenzaken zullen (versneld) afnemen als gevolg van het inflatie, met extra leegstand in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn tot gevolg. Afname van het aantal winkels en toename van leegstand maken Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn minder aantrekkelijk en leiden tot een verdere afname van de kooporiëntatie. Dit straalt negatief af op overblijvend winkelaanbod, dat vervolgens mogelijk ook onder druk komt te staan (negatieve spiraal).
9. Gelet op het voorgaande leidt de met het onderhavige plan mogelijk gemaakte uitbreiding van de supermarkt tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand voor cliënten en tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, hetgeen in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en het gemeentelijk beleid.
10. Tot slot volgt uit paragraaf 5.5 van de Detailhandelsvisie dat dat het uitbreiden van een supermarkt in een winkelgebied mogelijk is als er binnen de bestaande vierkante meters wordt vervangen en geen leegstand optreedt. De voorziene uitbreiding van de supermarkt voorziet hier niet in. Dit leidt tot strijd met het hiervoor genoemde streven van de gemeenteraad om de bestaande vierkante meters te vervangen en leegstand te voorkomen.

1.3 Provinciale verordening

11. Op grond van artikel 2.1.4 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland ('VR') voorziet een bestemmingsplan – voor zover van belang – uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. Deze ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen.⁹
12. De Willem Kloosstraat 66 is aan te merken als een 'overige aankoopplaats'.¹⁰ Uit paragraaf 2.3.4 van het Programma ruimte blijkt dat eventuele groei van het wvo aan de orde kan zijn, zolang sprake is van een beperkte toename.
13. De voorgenomen uitbreiding van de supermarkt ziet bijna op een verdubbeling van het aantal vierkante meters wvo (van 664 m² naar 1.200 m² wvo). Van een beperkte toename is dus geenszins sprake. Dit leidt tot strijd met artikel 2.1.4 lid 2 onder a van de VR.
14. De voorgenomen uitbreiding is tevens in strijd met artikel 2.1.1 lid 1 van de VR, nu de uitbreiding leidt tot een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening relevante leegstand voor cliënten.

⁹ Artikel 2.1.4 lid 2 onder a VR.

¹⁰ Pagina 39 Programma Ruimte.

I.4 Parkeren en verkeer

15. Cliënten vrezen dat de voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt leidt tot onaanvaardbare negatieve effecten ten aanzien van de aspecten parkeren en verkeer. In dat kader constateren cliënten dat de onderbouwing ten aanzien van deze aspecten op verschillende punten tekort schiet.
16. In de eerste plaats is bij de berekening van de verkeerseffecten uitgegaan van onjuiste uitgangspunten, hetgeen leidt tot een onjuiste berekening van de verkeersaantrekkende werking. Naar de mening van cliënten zijn de huidige verkeersomstandigheden ten onrechte niet meegenomen bij de verkeersaantrekkende werking van de te realiseren supermarkt: op dit moment is op het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 immers geen bedrijf gevestigd. Bovendien is bij de verkeersberekeningen gebruik gemaakt van CROW 272, terwijl CROW 317 geldend is.
17. In de tweede plaats is bij de berekening van de parkeerbehoefte de verkeerde parkeernorm gehanteerd, nu gebruik is gemaakt van een parkeernorm van 4,5 per 100 m² bvo (fullservice) in plaats van 5,5 per 100 m² bvo (discounter) – hetgeen bij een maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is.
18. Cliënten constateren dat bij een maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een tekort aan totaal aantal parkeerplaatsen:

Functie	Aantal m ² bvo	Parkeernorm Ingevoelde bijlage ontwerpbestemmingsplan	Aantal benodigde parkeerplaatsen o.g.v. parkeernorm
Discountersupermarkt	1.500 m ²	5,5	82,5 = 83
		Totaal	83
		Parkeeraanbod	72
		Saldo	-11

Schema parkeerbehoefte supermarkt Willem Kloosstraat 66

19. Uit bovenstaand schema volgt dat bij een maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een parkeertekort van 11 parkeerplaatsen.

I.5 Binnenplanse afwijking parkeren

20. Uit artikel 3.3 van de planregels blijkt dat het gebruik van de gronden alleen dan is toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid is voor de auto, conform bijlage 1 Parkeernormen.

21. In artikel 3.4 is vervolgens bepaald dat van het bepaalde in 3.3 kan worden afgeweken indien uit een rapport blijkt dat:
1. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
 2. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
 3. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.
22. Cliënten kunnen zich niet verenigen met deze zeer ruime afwijkingsbevoegdheid, die er feitelijk op neerkomt dat het College van B&W niet objectief begrensde mogelijkheden heeft om medewerking te verlenen aan een afwijking van de parkeernormen.
23. Zo is in artikel 3.4 onder a sub 1 niet aan de hand van duidelijke toetsingscriteria aangegeven wanneer een andere parkeerbehoefte maakt dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Ook sub 3 is in strijd met de rechtszekerheid, nu ook hier concrete toetsingscriteria ontbreken. Niet is aangegeven wanneer sprake is van een "korte afstand" of een "substantieel deel".
24. Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een afwijkingsbevoegdheid in het belang van de rechtszekerheid in voldoende mate objectief moet zijn begrensd.¹¹ Cliënten zijn van mening dat de in artikel 3.4 opgenomen afwijkingsbevoegdheid - gezien het voorgaande - niet objectief is begrensd, reden waarom deze bevoegdheid in strijd is met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro.
- I.6 Branchering - goede ruimtelijke ordening, artikel 49 VWEU, Dienstenrichtlijn**
25. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing zijn - in het licht van de gecoördineerde procedure en de daarmee samenhangende (privaatrechtelijke) contracten - in strijd met een goede ruimtelijke ordening, de Dienstenrichtlijn, artikel 49 VWEU en Unietrouw in het algemeen.
26. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor "Detailhandel" aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt van waarvan de maximale oppervlakte wvo 1.200 m² mag bedragen en de maximale oppervlakte bvo 1.500 m² mag bedragen.
27. Deze branchering is een ruimtelijk niet relevante (economische) benadering, waardoor de vestigingsmogelijkheden van andere soorten detailhandel wordt uitgesloten. Dit is een ontoelaatbare belemmering in de vestiging van (verschillende soorten) detailhandel. Er is geen dwingende reden van openbaar belang aan te wijzen die deze handelswijze kan rechtvaardigen.

¹¹ ABRvS 20 november 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2187.

28. Tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure is ook een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor de Hoogvliet, waarbij parallel (privaatrechtelijk) gecontracteerd is ten behoeve van de vestiging van de Hoogvliet. Daarmee is definitief de pas afgesneden voor de vestiging van andere detailhandel en supermarktformules aldaar, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de Dienstenrichtlijn, artikel 49 VWEU en Unietrouw in het algemeen.

II. OMGEVINGSVERGUNNING

II.1 Verkeerde procedure omgevingsvergunning

29. Het ontwerpbestemmingsplan kan in de huidige vorm niet worden vastgesteld. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Watertoren e.o." zal dus als toetsingskader dienen. Aangezien de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd is met dit bestemmingsplan, moet de aanvraag worden getoetst aan artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

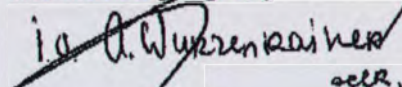
III. Conclusie en verzoek

Op grond van het voorgaande concluderen cliënten dat:

- geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het licht van de eisen van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 Bro. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geeft onvoldoende inzicht in de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en is inhoudelijk onvolledig en onzorgvuldig voorbereid;
- sprake is van strijd met het gemeentelijk beleid en de VR;
- de voorziene ontwikkeling zal leiden tot onaanvaardbare negatieve effecten op de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling;
- de binnenplanse afwijking in artikel 3.4 van de planregels in strijd is met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro;
- sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn, artikel 49 VWEU en Unietrouw;
- het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) is voorbereid;
- de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd is met artikel 2.10 Wabo en in strijd met een zorgvuldige voorbereiding en een evenwichtige belangenafweging ex artikel 3:2 Awb is voorbereid.

Gelet op het voorgaande verzoek ik u namens cliënten deze zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning.

Met vriendelijke groet,


seer,

Hans Koolen

BIJLAGE 1

Lijst van appellanten die een zienswijze indienen tegen (i) het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk" en (ii) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude-Rijndijk

- Konincks Koudekerk B.V. t.h.o.d.n. Albert Heljn, gevestigd te Koudekerk aan den Rijn;
- Beugelsdijk Food B.V., gevestigd te Hazerswoude Dorp;
- Bakkerij van Kempen B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn;
- Krodel Vastgoed Beheer B.V., gevestigd te Voorburg;
- Eenmanszaak De Kappersz, gevestigd aan de Herman Helfjermansstraat 1-3 (2394 VR) te Hazerswoude-Rijndijk;
- Vreeburg tevens handelend onder de naam Neuteboom-Verswereld V.O.F., gevestigd te Hazerswoude-Rijndijk;
- Drogisterij De Margriet V.O.F., gevestigd te Hazerswoude-Rijndijk;
- Bakker Ammerlaan Retail B.V., gevestigd te Bleiswijk;
- Eenmanszaak Hair Change, gevestigd aan de Willem Kloosstraat 4 (2394 BB) te Hazerswoude-Rijndijk;
- Sport2Bfit V.O.F., gevestigd te Hazerswoude-Rijndijk;
- Maatschap Fysiotherapie Klein, gevestigd aan het Frederik van Eendenplein 4 (2394 EB) te Hazerswoude-Rijndijk;
- Eenmanszaak Hou-Sing, Chinees-Indisch Restaurant, gevestigd aan de Da Costasingel 1-2 (2394 BG) te Hazerswoude-Rijndijk;
- Winkeliersvereniging Rhynenburch, gevestigd aan de Steenbokstraat 45 (2394 PE) te Hazerswoude-Rijndijk.

BIJLAGE 2



STAATSCOURANT

Nr. 57217

26 oktober

2016

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Bekendmaking terinzagelegging van ontwerpbesluiten verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude-Rijndijk (coördinatiebesluit)

Alphen aan den Rijn

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben eerder op 10 februari 2016 bekend gemaakt dat de gemeenteraad op 28 januari 2016 heeft besloten toepassing te geven aan artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (coördinatie-regeling).

Ontwerpbesluiten Op grond van paragraaf 3.6.1 Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht maken burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn bekend dat met ingang van 27 oktober tot en met 7 december 2016 gedurende zes weken de volgende stukken voor een ieder ter inzage liggen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk'

In Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet supermarkt gevestigd, verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk 248-250 en Rijndijk 264-268. Hoogvliet Beheer is voornemens deze twee locaties te verlaten en een nieuw supermarktgebouw op te richten aan de Willem Kloosstraat 66 in Hazerswoude-Rijndijk en heeft hiertoe een verzoek ingediend. De bestaande locaties aan de Rijndijk worden herbestemd tot woonlocaties. Burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met deze ontwikkeling. Het verzoek past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' biedt het juridisch kader waarmee de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Voor de realisatie van het supermarktgebouw aan de Willem Kloosstraat 66 te Hazerswoude-Rijndijk is op 23 juni 2016 onder V2016/374 een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag past binnen het (ontwerp)bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk'. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bevat het voornemen van burgemeester en wethouders om deze omgevingsvergunning te verlenen.

1. Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder - vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk

Van de planprocedure maakt ook een procedure Hogere Waarden Wet geluidhinder -vanwege wegverkeerslawaaï Rijndijk deel uit. De te realiseren woningen aan de Rijndijk liggen in een geluidzone behorend bij de Rijndijk. Omdat de voorkeursgrenswaarden van het wegverkeerslawaaï wordt overschreden, zijn hogere waarden nodig. Hiervoor moet een Besluit Hogere Waarden worden genomen. Het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Voor het ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder is door de Omgevingsdienst Midden Holland een afzonderlijke publicatie met terinzagelegging van het ontwerpbesluit en het in kunnen dienen van zienswijzen opgesteld.

Wanneer en waar kunt u de ontwerpbesluiten analoog en digitaal inzien?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' met bijlagen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met bijlagen liggen van 27 oktober tot en met 7 december 2016 voor een ieder op de volgende wijzen ter inzage:

- Op papier bij de informatiebalie van het gemeentehuis Alphen aan de Rijn, Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn (voor actuele openingstijden zie www.alphenaandenrijn.nl),
- Digitaal is het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen in te zien op de

gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl als ook op

www.ruimtelijkeplannen.nl via het zoekvak ID onder vermelding van

NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet-ON01.



Deze mogelijkheid wordt u ook geboden bij de informatiebalie in het gemeentehuis.

Hoe kunt u reageren?

Gedurende de Inzagertermijn van 27 oktober tot en met 7 december 2016 kan een ieder (bij voorkeur) schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gericht aan de Gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn. Zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan dienen gericht te worden aan de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning dienen gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn. Wij verzoeken u in uw zienswijzen duidelijk aan te geven of die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan of op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Informatie

Voor het inwinnen van informatie of het mondeling naar voren brengen van een zienswijze kunt u contact opnemen met het Office Management van de afdeling REO van de gemeente Alphen aan den Rijn op telefoonnummer 140172. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

drs. P.W. Jeroense mevr. mr. drs. J.W.E. Spies

Alphen aan den Rijn, 26 oktober 2016

BIJLAGE 3



Rijnwoude

Toekomst detailhandel In de 4 kernen

Den Haag, januari 2011

Opsteller:

drs. F. Visser, Afdeling DAD
tel. : (020) 482 27 61
06 51 42 68 74
fax : (020) 482 37 96

Secretariaat Afdeling DAD
tel.nr : (070) 33 85 676
fax : (070) 33 85 711

Dossier : 2010/70.072

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanpak en leeswijzer	2
2	WINKELAANBOD, DRAAGVLAK EN MARKTRUIMTE	3
2.1	Detailhandelsvoorzieningen in 2010	3
2.2	Een terugblik op de bevolkingsontwikkeling	4
2.3	Woningbouw en bevolking 2010 - 2020	6
2.4	Second Opinion en marktruimte	7
2.5	Conclusie	8
3	HUIDIGE SITUATIE PER KERN	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Benthuizen	10
3.3	Hazerswoude Dorp	11
3.4	Hazerwoude Rijndijk	12
3.5	Koudekerk a/d Rijn	14
3.6	Rijneke Boulevard	15
4	TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN PER KERN	16
4.1	Kleine kernen	16
4.2	Benthuizen	17
4.3	Hazerswoude Dorp	18
4.4	Hazerwoude Rijndijk	19
4.5	Koudekerk a/d Rijn	20
4.6	Rijneke Boulevard	21
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	22
5.1	Algemene conclusies	22
5.2	Aanbevelingen (kort samengevat)	23
5.3	Slotwoord	24

Bijlage 1 : Geraadpleegde publicaties en afkortingen.

Bijlage 2 : Vergelijking marktruimte volgens Second Opinion (2015) en HBD 2010 en 2020 (geheel Rijnwoude).

Bijlage 3 : Benadering marktruimte 3 kernen 2020 (gemiddelde bevolkingsaanwas).

Bijlage 4 : Benadering marktruimte Hazerswoude-Rijndijk.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De detailhandelsstructuur is al jaren een "hot item" in Rijnwoude. Aanvankelijk was het gemeentelijk beleid gericht op een evenwichtige verdeling van het winkelaanbod in alle vier kernen. Met het ontstaan van ontwikkelingsmogelijkheden in de Oude Rijnzone en de daarbij horende woningbouwplannen werd er een andere richting ingeslagen. Vanaf 2005, toen het WPM rapport "Een stap voorwaarts" verscheen, ging de aandacht vooral uit naar de uitbreiding van het winkelaanbod in Hazerswoude Rijndijk. Het ambitieuze centrumplan (2006) voor deze kern ging echter niet door. De meer bescheiden benadering die vanaf 2008 werd ingeslagen, heeft tot op heden evenmin tot resultaat geleid. In bijlage 1 vindt u een lijst van geraadpleegde publicaties.

Ondanks de prioriteit voor Hazerswoude Rijndijk was er in de andere drie kernen aandacht voor de detailhandel. Voor Benthulzen werd in 2008 een particulier plan tot verplaatsing van het winkelcentrum naar de Dorpsstraat ingediend, dat overigens weinig weerklank vond. Het was snel weer van tafel. In ongeveer dezelfde periode gingen de ondernemers van Koudekerk aan den Rijn aan de slag met een onderzoek naar de toekomstmogelijkheden van hun winkelcentrum. Zowel de huidige locatie in de Prins Bernardstraat werd in kaart gebracht, als een mogelijke plek aan de rand van de nieuwbouwwijk Rijnpark. Begin 2009 vond een presentatie van het onderzoek voor het college plaats. In november 2010 werd het nieuwe college opnieuw van deze uitkomsten en ideeën van ondernemerszijde op de hoogte gebracht.

Het vastgestelde detailhandelsbeleid is nog steeds gericht op een uitbreiding van Hazerswoude Rijndijk, gezien alle plannen die de revue hebben gepasseerd. De marktruimte-berekeningen van WPM en later BSP onder de titel "Second Opinion" stonden nog volledig in het teken van een voortvarende woningbouwproductie en een sterke groei van het inwonertal van de gemeente Rijnwoude. Inmiddels is duidelijk geworden dat niet alleen de woningbouw stagneert, maar zelfs dat het inwonertal nog steeds daalt door de afname van de gemiddelde woningbezetting. Naast meer landelijke trends in de detailhandel vormt het bovenstaande voldoende aanleiding om het beleid ten aanzien van de vier kernen te actualiseren.

De ondernemers in de detailhandel van de vier kernen, verenigd in de Rijnwoudse Ondernemersfederatie (ROF), hebben daarom het HBD verzocht om tot een advies te komen met betrekking tot de toekomstmogelijkheden van het winkelaanbod.

De aandacht richt zich daarbij vooral op

1. de gewijzigde omstandigheden m.b.t. woningbouw en bevolkingsaanwas;
2. de marktruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelvoorziening per dorpskern;
3. de effecten van de Rijnke Boulevard op de dorpsvoorzieningen.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Er wordt vooral gekeken naar de wijze waarop het **detailhandelsbeleid tot 2020** op een praktische wijze kan worden opgepakt. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens van andere beleidsvelden, waaronder volkshuisvesting. Het is echter niet de bedoeling om in dit rapport over andere onderwerpen dan de detailhandelsstructuur te adviseren.

Het college van B&W heeft aangegeven graag de samenwerking met het bedrijfsleven te zoeken en het opstellen van dit advies toe te juichen. Met dit rapport biedt het georganiseerde bedrijfsleven van Rijnwoude aan het college van B&W een handreiking m.b.t. de detailhandelsstructuur voor de komende tien jaar. De betrokken partijen zijn de Kamer van Koophandel (KvK), MKB-Nederland (MKB-N.), Rijnwoudse Ondernemersfederatie (ROF) en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD).

De uitdaging ligt in het gezamenlijk oppakken van de aanbevelingen en te komen tot een uitvoeringsprogramma. Hierbij staat het belang van een goede en levensvatbare winkelvoorziening voor de inwoners van de vier kernen voorop.

1.2 Aanpak en leeswijzer

De plannen uit het recente verleden, met name de forse uitbreiding van het winkelareaal in Hazerswoude Rijndijk, vormen een aanleiding om actuele cijfers rond winkelaanbod, woningbouw en bevolking op een rijtje te zetten. Hoofdstuk 2 gaat tevens in op het bijgestelde woningbouwprogramma en een daarop gebaseerde bevolkingsprognose. Met behulp hiervan kunnen uitspraken worden gedaan over de theoretische marktruimte, in vergelijking met eerdere studies.

In het derde hoofdstuk wordt de actuele situatie van de kernen en hun winkelaanbod beschreven. Welke mutaties hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan? In welke positie bevinden zich deze winkelcentra nu? De Rijnke Boulevard maakt deel uit van deze inventarisatie.

Met het vierde hoofdstuk kijken we naar de ontwikkelingsmogelijkheden. Hoe kunnen de winkelcentra van de vier kernen worden behouden en zo mogelijk versterkt? Hierbij wordt het effect van het woningbouwprogramma berekend op het primaire draagvlak en mogelijke marktruimte. Verder wordt ingegaan op de vraag hoe het beleid voor de Rijnke Boulevard eruit kan zien om de winkelvoorzieningen in de dorpskernen te waarborgen.

Tenslotte worden in hoofdstuk 5 conclusies getrokken en aan ondernemers en gemeente aanbevelingen gedaan met betrekking tot het te voeren detailhandelsbeleid.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

2 WINKELAANBOD, DRAAGVLAK EN MARKTRUIMTE

2.1 Detailhandelsvoorzieningen in 2010

De huidige detailhandel in Rijnwoude kenmerkt zich door een winkelcentrum per dorpskern, naast vestigingen hierbuiten, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. In onderstaand overzicht vinden we de actuele gegevens. Hierbij moet worden aangetekend, dat het metrage van benzinestations, showrooms (auto's), alsmede horeca, cultuur en dienstverlening niet wordt geregistreerd. De Rijnke Boulevard omvat tevens een gedeelte op het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude.

Tabel 1: Winkelaanbod Rijnwoude 2010.

Aanbodstructuur	Verkooppunten	Winkelvloeropp. (WVO)
Benthuizen		
Bebouwde kom	12	1126
Bedrijfsterrein	4	3000
Buiten bebouwde kom (buiten centrum)	3	70
Centrum (Pr W Alexanderplein)	7	982
Hazerswoude Dorp		
Bebouwde kom	9	853
Bedrijfsterrein	15	2869
Buiten bebouwde kom ¹⁾ (buiten centrum)	2	-
Centrum Hazerswoude Dorp	39	4283
Hazerswoude Rijndijk		
Bebouwde kom	17	1433
Bedrijfsterrein ¹⁾	1	-
Buiten bebouwde kom (buiten centrum)	5	8133
Centrum Hazerswoude Rijndijk	20	1697
Rijnke Boulevard Hazerswoude	13	13671
(Rijnke Boulevard Zoeterwoude)	33	30631
Koudekerk a/d Rijn		
Bebouwde kom	13	370
Bedrijfsterrein ¹⁾	2	-
Buiten bebouwde kom ¹⁾ (buiten centrum)	1	-
Centrum Koudekerk ad Rijn	13	1303

Bron: Locatus

1) Geen detailhandelsvestigingen.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

In de afgelopen jaren zijn de supermarkten in de dorpskernen verbeterd en enigszins uitgebreid. Over het algemeen is het aanbod redelijk stabiel te noemen, hoewel er enkele mutaties hebben plaatsgevonden. Deze worden in de hoofdstukken per dorpskern benoemd. Hazerwoude Dorp laat een aanzienlijke leegstand zien.

Het winkelaanbod bindt de inwoners van Rijnwoude vooral voor de dagelijkse goederen, met name levensmiddelen, persoonlijke verzorging en verbruiksartikelen. De aanschaf van kleding en luxe artikelen (het niet-dagelijkse aanbod) wordt onder meer in de centra van Zoetermeer, Leiden en Alphen gedaan.

Het functioneren van de detailhandel wordt lokaal in hoofdzaak bepaald door het primaire draagvlak, het aantal inwoners van het betreffende dorp en in tweede instantie de - eventuele - aantrekkingskracht op andere dorpen of woonwijken. Tegelijkertijd verdwijnt er koopkracht naar elders. Kwalitatieve aspecten zijn eveneens van belang, zoals type huishouden, leeftijdsopbouw en besteedbaar inkomen. Zo heeft Rijnwoude bijvoorbeeld een bovengemiddelde koopkracht. Het primaire draagvlak weegt echter zwaar, een goede reden om in dit hoofdstuk de aandacht te vestigen op de bevolkingsontwikkeling.

2.2 Een terugblik op de bevolkingsontwikkeling

Alle bestaande winkelcentra in Rijnwoude functioneren als boodschappencentrum voor het betreffende dorp. *Het primaire draagvlak wordt daarom bepaald door het aantal inwoners per kern.* De toevloeding, het totaal aan bestedingen van consumenten die niet in Rijnwoude wonen, is gering. Wel vind er enige wisselwerking plaats tussen bij voorbeeld de dorpen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude Rijndijk. Benthuizen trekt klanten uit de aangrenzende woonwijk (Oosterheem) van Zoetermeer.

De ontwikkeling van het inwonertal van Rijnwoude heeft om deze reden een directe relatie met het functioneren van de winkelgebieden.

In de onderstaande tabel wordt de ontwikkeling per leeftijdscategorie zichtbaar:

Tabel 2: Gemeente Rijnwoude - bevolkingsontwikkeling 1995 -2015.

Inwoners	1995	2000	2005	2010
In %				
0-14	22	21	20	18
15-29	21	19	17	17
30-54	39	39	37	34
55-64	9	11	14	15
65-74	6	6	8	10
75+	4	4	5	6
	100	100	100	100
Totaal	19.530	19.318	18.900	18.553

Bron: Website gemeente Rijnwoude, Structuurvisie 2020 (BRO); bewerking HBD.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

De afname van de bevolking heeft de afgelopen jaren doorgezet. In de afgelopen 15 jaar is de gemeente duizend inwoners kwijtgeraakt. Het percentage senioren (55 plus) is gegroeid van 19 % in 1995 naar 31 % in 2010. In de structuurvisie voor 2020 (vastgesteld in 2005) werd deze ontwikkeling als volgt verklaard:

"De afname van de bevolking over de afgelopen jaren is veroorzaakt door een negatief migratiesaldo. De natuurlijk bevolkingsgroei ligt stabiel rond de 100 personen per jaar, maar daartegenover staat echter een groot negatief migratiesaldo van circa 200 personen per jaar. Op basis van CBS-cijfers blijkt dat er per saldo bijna 950 personen Rijnwoude hebben verlaten. Ruim de helft hiervan was tussen de 15 en 25 jaar oud. Voor een deel betreft dit jongeren die gaan studeren, dan wel voor werk ergens anders gaan wonen. De indruk bestaat echter dat een deel ook vertrokken is vanwege het gebrek aan geschikte woonruimte binnen de gemeente Rijnwoude en ruimere keuzemogelijkheden in de omgeving. Bij de migratierichting valt op dat ruim de helft van deze personen is verhuisd naar Alphen aan de Rijn of Zoetermeer, terwijl Rijnwoude juist per saldo mensen aantrekt uit de gemeenten Leiden en Zoeterwoude."

Tabel 3: Bevolkingsontwikkeling per kern.

Bevolking Rijnwoude naar kern 2002 - 2010

Inwoners 1-jan	2002	2007	2010
Hazerswoude dorp	5.800	5.767	5.710
Hazerswoude Rijndijk	5.404	5.346	5.280
Koudekerk aan den Rijn	4.395	4.257	4.239
Benthuizen	3.545	3.409	3.324
Totaal	19.144	18.779	18.553

Bron: DPO 2003 (BRO), Toekomstvisie 2008 en website gemeente

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de teruggang van de bevolking van de afgelopen acht jaar zich in alle kernen heeft voorgedaan, maar in het bijzonder in Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn. Op 1 januari 2011 telde de gemeente 18.473 inwoners, 80 minder dan het jaar ervoor.

De trends kunnen als volgt worden samengevat:

- geleidelijke afname van de bevolking in alle kernen;
- ontgroening en vergrijzing in de gehele gemeente;
- weinig woningbouw.

De trends zijn van invloed op het functioneren van de winkelvoorzieningen. De basis wordt geleidelijk aan smaller. De vergrijzing heeft eveneens gevolgen voor de bestedingen.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

2.3 Woningbouw en bevolking 2010 - 2020

De gemeente Rijnwoude heeft woningbouwprogramma voor de komende tien jaar in kaart gebracht. De plannen omvatten de bouw van in totaal circa 3.000 woningen. Tot 2015 zijn 550 woningen ingepland en tot 2020 nog eens ruim 500. Concreet zitten dus 1.050 woningen tot 2020 in de planning. Daarnaast valt een groot aantal woningen (ruim 1.900), in de categorie "realisatiereserve na 2015". Hieronder bevinden zich alle woningen in de drie hoofdlocaties van de Oude Rijnzone en het merendeel van de uitbreiding van Koudekerk. Hoewel deze bouwplannen deel uitmaken van de Structuurvisie 2020, zijn zij tot nu toe vooral gebaseerd op ruimtelijke verkenningen. De realisatie is sterk afhankelijk van toekomstige besluitvorming, met daarbij horende grondexploitaties en door te lopen procedures. Een uitloop tot na 2020 wordt geleidelijk aan waarschijnlijker, met name voor de Oude Rijnzone.

De inzakkende woningmarkt van het huidige moment heeft een remmende werking op de programmering en planvoorbereiding. De onzekerheid over het afzetten van (koop)woningen zet de planning onder druk. Toch mag verwacht worden dat binnen de planningstermijn (2010 tot 2020) de woningmarkt weer vlot zal trekken. Bij de behandeling van de toekomstmogelijkheden van het winkelaanbod per kern (hoofdstuk 4) wordt op het woningbouwprogramma teruggekomen.

Op basis van de hierboven aangegeven bouwplannen heeft de gemeente een bevolkingsprognose tot 2020 opgesteld. De realisatiereserve na 2015 is hierbij niet meegerekend. Er zijn twee varianten, waarbij de een wordt gebaseerd op de trendmatig afnemende woningbezetting. In de berekening daalt de g.w.b. van 2,53 in 2010 tot 2,33 in 2020. De andere prognose gaat juist uit van een gelijkblijvende woningbezetting (2,53 door de jaren heen). De eerste variant ligt wat meer voor de hand, omdat in de bestaande woningvoorraad de "gezinsverdunning" ten gevolge van vergrijzing nog niet tot een einde is gekomen. Daarentegen mag in de nieuwbouw met een gunstiger bezettingscijfer worden gerekend, vanwege het relatief hoge aandeel gezinnen met kinderen. Met beide uitkomsten kan dus de bandbreedte worden aangegeven.

Tabel 4: Bevolkingsprognose Rijnwoude 2010 -2020.

Varianten	1 jan. 2010	1 jan. 2015	1 jan. 2020
Afnemende woningbezetting (A)	18.553	19.175	19.586
Gelijkblijvende woningbezetting (B)	18.553	19.964	21.267

De prognose blijft met onzekerheid omgeven. Mogelijk worden door marktomstandigheden minder woningen gerealiseerd dan gepland. Een versnelde inzet op de herontwikkeling van de Oude Rijnzone en de verdere uitbreiding van het Oog van Koudekerk zou daarentegen tot een hoger inwonertal kunnen leiden.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

2.4 Second Opinion en marktruimte

In de prognose van BSP ("Second Opinion", 2008), werd uitgegaan van **23.700 (1)** inwoners in 2015. Hierop zijn de berekeningen gebaseerd van de toe te voegen vierkante meters detailhandel. Dit cijfer is, gezien de beschreven bevolkingsprognose, duidelijk achterhaald. Het verwachte inwonertal ligt momenteel voor het jaar 2020 op ongeveer 20.000 inwoners. Dit brengt met zich mee dat de rekenmodellen van WPM en BSP voor de omvang en uitbreiding van de winkelcentra onbruikbaar zijn, in elk geval over de periode tot 2020. Om dit aan te tonen is de betreffende berekening herhaald.

Op basis van een prognose van 23.700 inwoners in 2015 berekende BSP in "Second Opinion" een marktruimte van **4.600 m² BVO** in dat zelfde jaar. De nieuwe bevolkingsprognose leidt tot enkele (indicatieve) uitkomsten die in onderstaande tabel is samengevat. Hierbij hanteren we het gebruikelijke onderscheid tussen dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

Tabel 5: marktruimte berekening dagelijkse artikelen

Dagelijkse artikelen	Second Opinion (2015)	Huidige situatie (2020)	Prognose (2020)
Aantal inwoners	23.700	18.553	20.000
Marktruimte m ² WVO	1.700	0	400
Marktruimte m ² BVO	2.000	0	500

De bevolkingsprognose blijkt van grote invloed op de raming van de marktruimte. Het gaat in tabel 5 om dagelijkse artikelen, d.w.z. het supermarktaanbod, versinkels en persoonlijke verzorging. Hieronder volgen de uitkomsten voor de categorie niet-dagelijkse artikelen.

Tabel 6: marktruimte berekening niet-dagelijkse artikelen

Niet-dagelijkse artikelen	Second Opinion (2015)	Huidige situatie (2010)	Prognose (2020)
Aantal inwoners	23.700	18.553	20.000
Marktruimte m ² WVO	2.200	600	1.100
Marktruimte m ² BVO	2.600	700	1.300

Bij de berekening zijn de andere variabelen gelijk gehouden, zoals koopkrachtbinding (80% dagelijkse artikelen en 22% niet dagelijks). De besteding per hoofd en de vloerproductiviteit zijn aangepast aan actuele kengetallen van het HBD (zie bijlage 2).

Bovenstaande ramingen zijn dus primair gemaakt om de uitkomsten van de "Second Opinion" te toetsen aan de huidige kennis. Het uitgangspunt was namelijk toekenning van de meeste marktruimte aan het centrum van Hazerswoude Rijndijk. De bovenstaande cijfers op basis van de bevolkingsprognose mogen

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

daarom niet zonder meer worden toegepast in een verdeling van (theoretische) marktruimte over de kernen.

2.5 Conclusie

De conclusie kan worden getrokken dat het primaire draagvlak, zoals aangegeven in de "Second Opinion" van BSP, voor een uitbreiding met in totaal 4.600 m² in 2020 niet aanwezig zal zijn en dat voornamelijk een dergelijke uitbreiding van Hazerswoude Rijndijk in de komende periode niet verantwoord is. De beoogde "schaalsprong", zoals in de Toekomstvisie nog aangegeven, zal mogelijk *in een later stadium* in beeld komen, wanneer de plannen voor de Oude Rijnzone concreter worden. Anno 2011 is echter voorzichtigheid geboden.

De vraag doet zich vervolgens voor wat dan in de komende periode wel mogelijk en gewenst is. In de twee volgende hoofdstukken zal op de stand van zaken en de mogelijkheden per kern en per winkelgebied worden ingegaan.

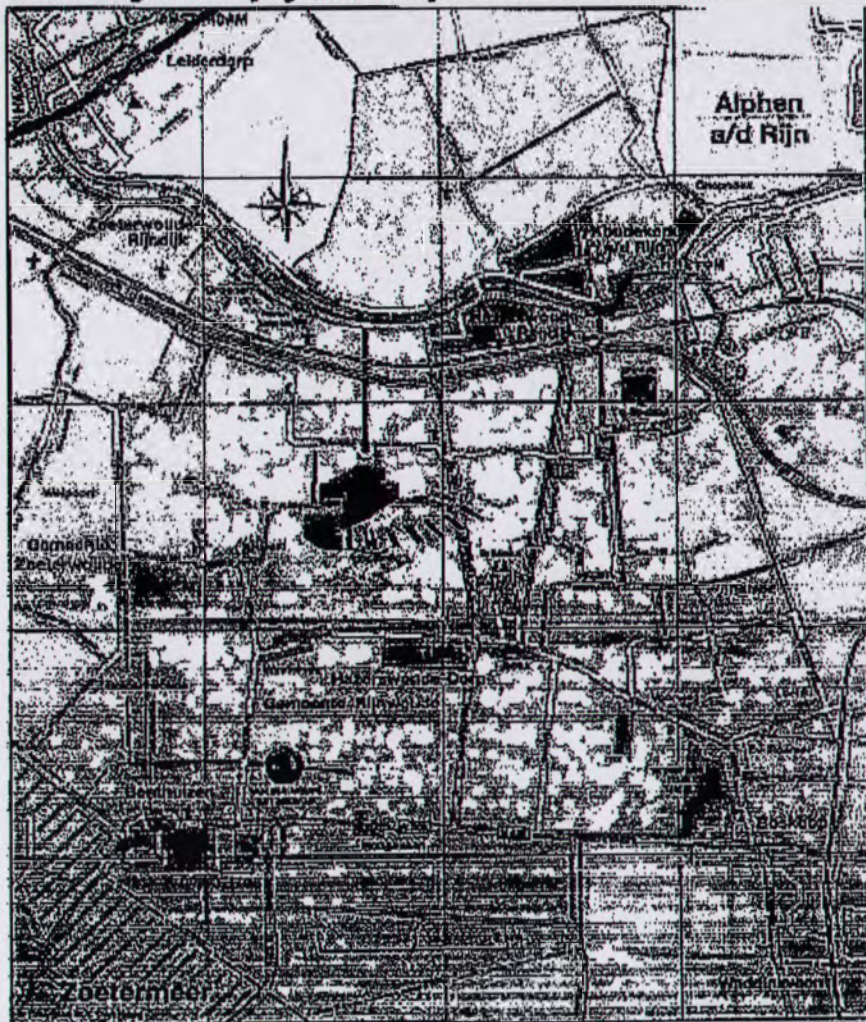
Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

3 HUIDIGE SITUATIE PER KERN

3.1 Inleiding

De gemeente Rijnwoude bestaat uit vier kernen die op aanzienlijke afstand van elkaar liggen, met uitzondering van Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. Deze twee kernen worden echter van elkaar gescheiden door de Oude Rijn. Evenals in grotere plaatsen als Leiden en Alphen is de fysieke barrière van de rivier duidelijk van invloed op het consumentengedrag.

Afbeelding 1: Kaartje gemeente Rijnwoude met vier kernen.



De ruimtelijke structuur heeft consequenties voor het winkelaanbod. In eerder onderzoek is geconstateerd dat Rijnwoude achterblijft wat betreft het aanbod in

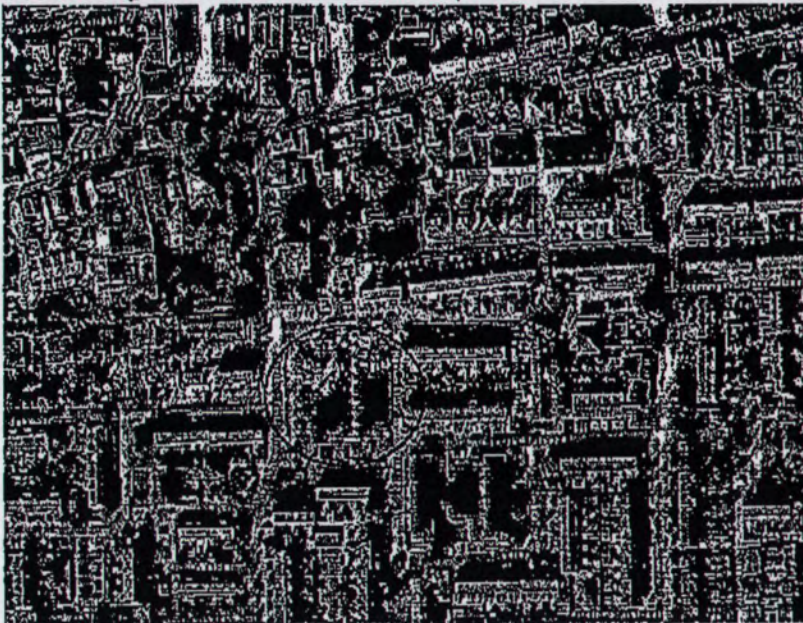
Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

keuzegevoelige artikelen, waaronder mode, in vergelijking met gemeenten van vergelijkbare omvang. De verklaring ligt in het feit dat we te maken hebben met vier verschillende dorpen, die elk een bevolking hebben tussen - globaal - 3.000 en 6.000 inwoners, alsmede het sterke aanbod in de omliggende plaatsen, Alphen aan den Rijn, Zoetermeer, Boskoop en Lelid. Wat betreft de detailhandelsstructuur zijn met name de cijfers per kern relevant en niet van de gehele gemeente.

3.2 Benthulzen

De bevolking van Benthulzen is met 221 inwoners afgenomen van 3.545 in 2002 tot 3.324 in 2010, een teruggang van 6% in acht jaar. Naar verhouding wonen er wat meer jonge mensen in Benthulzen dan in de rest van Rijnwoude.

Afbeelding 2: Prins Willem Alexanderplein



Het belangrijkste aanbod bevindt zich in het uit de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwde winkelcentrum aan het Prins Willem Alexanderplein.

Hier zijn gevestigd: Plus supermarkt en - slijter, huishoudelijke artikelen, speelgoed, bloemist, bakker, doe-het-zelf zaak en een café. Het centrum omvat bijna 1.000 m² winkelvloeroppervlakte. In de Dorpsstraat vinden we nog enkele winkels, waaronder een slager, fietsenzaak en een grote hengelsportwinkel. Om te kunnen spreken van een compleet dagelijks aanbod zou een drogist moeten worden aangetrokken.

Ondanks de verbeteringen die de supermarkt de afgelopen jaren heeft doorgevoerd, maakt het centrum als geheel een rommelige en gedateerde indruk.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Daarnaast is er nog steeds een tekort aan parkeerplaatsen en is de bevoorrading lastig. Door de beperkte oppervlakte (630 m² WVO) kan de supermarkt niet meer aan alle wensen van de huidige consument voldoen. Het centrum trekt in beperkte mate klanten aan uit de aangrenzende wijk Oosterheem van Zoetermeer. Door deze nieuwbouwwijk grenst Benthulzen inmiddels direct aan Zoetermeer. In Oosterheem wordt momenteel het bestaande tijdelijke winkelvoorziening vervangen door een definitief en veel groter centrum.

Buiten de dorpskern, aan het Verbreepark, is van Waay Interieurs gevestigd, een woninginrichtingzaak van 3.000 m².

3.3 Hazerswoude Dorp

Vanaf 2002 is het aantal inwoners met 90 personen gedaald tot 5.710 per 1 januari 2010. Hiermee is Hazerswoude Dorp nog steeds de grootste kern binnen de gemeente. De leeftijdsopbouw komt goed overeen met die van geheel Rijnwoude.

Afbeelding 3: Ambachtsplein/Dorpsstraat/Oude Gemeneweg



De winkelvoorziening bestaat voornamelijk uit het Ambachtsplein, de C1000 supermarkt (860 m² WVO), aan de Oude Gemeneweg en de winkels aan de Dorpsstraat en omvat in totaal 4.300 m² winkelvloeroppervlakte. Dit aanbod is naar verhouding aan de hoge kant. Er is sprake van aanzienlijke leegstand, medio 2010 stonden vijf winkelpanden in het centrum leeg (ruim 450 m² WVO). In de afgelopen jaren is o.a. een wit- en bruingoedzaak en een drogist gesloten. Het Ambachtsplein functioneert minder dan van een centraal plein verwacht mag worden. Dit komt mede door de invulling met andere bedrijvigheid dan detailhandel. In het algemeen staat - door de toegenomen mobiliteit van de consu-

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

ment - vooral het niet-dagelijkse aanbod in kleine kernen onder druk. Dit is ook het geval in Hazerswoude Dorp.

Uitgaande van een compleet boodschappencentrum wordt een zaak in huishoudelijke artikelen gemist. De supermarkt aan de Oude Gemeeneweg ligt enigszins afzijdig van het winkelgebied. De matige parkeersituatie is weliswaar inmiddels door de gemeente aangepakt, maar is op drukke momenten nog steeds ontoereikend.

Vrijdagmiddag staat een warenmarkt op het Ambachtsplein met 11 kooplieden.

Aan de Voorweg bevinden zich een haardenwinkel en een doe-het-zelfzaak van ca. 150 m². Buiten de bebouwde kom treffen we twee kleine winkels in levensmiddelen aan. Op het zuidoostelijk gelegen bedrijventerrein, het International Trade Center met bijna 3.000 m² detailhandel, zijn vijf zaken in dierenbenodigdheden, o.a. slervissen, vijvers en aquariumbenodigdheden, gevestigd. Verder treffen we een keukencentrum en detailhandel in zonwering aan.

3.4 Hazerwoude Rijndijk

Hazerswoude Rijndijk is wat het aantal inwoners betreft (5.280) de tweede kern van de gemeente Rijnwoude. Vanaf 2002 is het inwonertal met 120 gedaald. De verdeling naar leeftijd wijkt weinig af van die van de gehele gemeente.

Het winkelaanbod is hoofdzakelijk gesitueerd aan de Da Costasingel, naast de vestiging van de Hoogvliet supermarkt en -slijter aan de Hoge Rijndijk. In totaal gaat het om 2.400 m² WVO. De Da Costasingel heeft de Super de Boersupermarkt (750 m² WVO) als trekker. Verder zijn er een bakker, delicatessenwinkel, kledingszaak en drogist gevestigd. In de afgelopen periode vertrokken een videotheek, een gereedschappen/huishoudelijke artikelenzaak en een bloemist. De ruimte van de bloemist is ingevuld met een makelaardij; de andere twee panden staan leeg (450 m² WVO). Het centrum maakt een gedateerde indruk en heeft aan aantrekkingskracht verloren. In het branchepatroon ontbreken huishoudelijke artikelen, een slagerij en een bloemist, uitgaande van een compleet boodschappencentrum. De vestiging van Super de Boer wordt op korte termijn omgebouwd tot een Jumbo (maart 2011). Overigens is achter de Da Costasingel, aan de Potgieterlaan, een bloemist gevestigd.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel In de 4 kernen

Afbeelding 4: Da Costasingel en Rijndijk



Aan de Rijndijk bevinden zich de supermarkt en slijterij van Hoogvliet. Uitgaande van het inwonertal is de aanwezigheid van twee supermarkten bovengemiddeld. Hoewel klanten worden aangetrokken uit Koudekerk, trekt de Albert Heijn daar op zijn beurt klanten uit Hazerswoude Rijndijk. Hoogvliet wil verplaatsen naar de locatie van het NCK-gebouw dat binnenkort wordt afgebroken.

Recent is de parkeergelegenheid aan de achterzijde van het winkelcentrum met 20 plaatsen uitgebreid. Donderdagmiddag wordt er op de Da Costasingel markt gehouden. Er staan 17 koopleden. Dit leidt dan wel tot een tekort aan parkeergelegenheid.

Geheel aan de westzijde van Hazerswoude ligt het buurtschap Groenendijk. Dit wijkje heeft geen winkels. De inwoners doen hun boodschappen ook in Zoeterwoude en Leiderdorp.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Aan de oostzijde (nabij Alphen a/d Rijn) ligt aan de Prinsen Schouw tuincentrum "de Bosrand" met een omvang van bijna 8000 m² WVO.

3.5 Koudekerk a/d Rijn

Deze dorpskern is de afgelopen acht jaar met ongeveer 150 inwoners gedaald en telde op 1 januari 2010 4.239 personen. Koudekerk heeft naar verhouding meer ouderen dan de gemeente als totaal: bijna de helft van de bevolking is 45 plus.

Het aanbod is gesitueerd aan de Prins Bernardstraat, in twee eenzijdige winkelstrips die niet op elkaar aansluiten. Een strip omvat een Albert Heijn supermarkt en -slijter, een slagerij, een makelaardij en een verf/behang/woninginrichtingzaak. In de andere strip zijn een drogist, bloemenzaak, bakker en afhaalpizzeria gevestigd. Met 1.300 m² WVO is er momenteel sprake van een acceptabel dagelijks aanbod. De drogist is erg klein (65 m² WVO) en een winkel in huishoudelijke artikelen ontbreekt. Het centrum oogt gedateerd en heeft problemen met bevoorradening en parkeren. Het ligt zodanig ingeklemd in een woongebied, dat zonder (te) kostbare investeringen, zoals een parkeergarage, een herontwikkeling onmogelijk is.

Aan de Dorpsstraat is een rijwielzaak gevestigd.

Afbeelding 5: Prins Bernardstraat



Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

3.6 Rijnke Boulevard

De Rijnke Boulevard is primair een meubelboulevard en valt in de categorie "PDV locatie" (Perifere Detailhandelsvoorzieningen). Op grond van de ruimtebehoefte van winkels in volumineuze artikelen heeft het Rijk vanaf het begin van de jaren zeventig van de vorige eeuw mogelijkheden gecreëerd voor de vestiging buiten de winkelcentra. Het PDV beleid richtte zich op de branches (grootschalige) woninginrichting, keukens, bouwmarkten, alsmede tuincentra. Al eerder werd de vestiging van detailhandel in brandstoffen, auto's, boten en caravans op bedrijventerreinen toegestaan. Met de Nota Ruimte (2005) heeft het Rijk het locatiebeleid voor de detailhandel gedecentraliseerd naar de provincies en gemeenten, inclusief het later toegevoegde beleid voor Grootschalige Detailhandelsvoorzieningen (GDV).

De ontwikkeling van vooral de woningboulevards heeft tussen 1980 en 2000 een enorme vlucht genomen. Het - meestal oogluikend - toelaten van afwijkende branches leidde daar tevens tot omstreden winkels in sportartikelen/-kleding, rijwielen, speelgoed, babyartikelen en bruin- en witgoed. Tegelijkertijd nam de discussie over het handhaven van assortimenten van tuincentra en bouwmarkten gestaag toe.

Een aantal landelijke problemen m.b.t. PDV locaties, alsmede de aanzienlijke (perifere) planvoorraad doen bij veel partijen alarmbellen rinkelen:

- dreigende overbewinning in de woonbranche;
- woonbranche bedrijfseconomisch sterk onder druk, verergerd door de crisis;
- (dreigende) leegstand op meubelboulevards.

Het is begrijpelijk dat vanuit het vastgoed gekeken wordt naar andere branches om leegstand te voorkomen. Hiermee dreigt het echter thematisch karakter van woonboulevards verloren te gaan en ontstaat een ongewenste concurrentie met het aanbod in winkelcentra. Woonboulevards zijn namelijk altijd bedacht als complementaire winkelgebieden.

De hierboven in kort bestek geschetste problematiek is ook van toepassing op de Rijnke Boulevard. Deze PDV-locatie bevindt zich grotendeels zowel op het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude (33 vestigingen met 30631 m² WVO). Binnen de gemeente Rijnwoude bevinden zich 13 vestigingen met 13.671 m². De laatste jaren zijn branches toegelaten die niet overeen komen met het thema woninginrichting, zoals huishoudelijke artikelen en een slijter. Hoewel de Rijnke Boulevard een regionale functie heeft en de invloed op het functioneren van het winkelaanbod in de vier kernen beperkt moet worden geacht, valt het wel op dat winkels in huishoudelijke artikelen hier meestal ontbreken. Met een "vitale kernenbeleid" is het daarom goed de dorpscentra te beschermen tegen ongelijke concurrentie.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

4 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN PER KERN

4.1 Kleine kernen

Kleine kernen verdienen speciale aandacht, met het oog op instandhouding van voorzieningen. Het detailhandelsaanbod in kleine dorpen staat in heel Nederland door afname van de bevolking onder druk, hetgeen wordt versterkt door de mobiliteit en gewijzigde bestedingspatronen van de consument.

Zoals eerder aangegeven, heeft het weinig nut om Rijnwoude als één aankoopplaats te zien. Het gaat om vier aparte kernen die alle te maken hebben met de bovenstaande problematiek. Gelukkig is er uitzicht op een woningbouwprogramma waardoor enig soelaas kan worden geboden.

De komende jaren moeten daarvan geen wonderen worden verwacht. In dit verband moet nog eens worden gewezen op de concurrentie met het versterkte winkelaanbod in de grote, omliggende plaatsen.

Toch liggen er ook flinke plannen voor nieuwbouw klaar. Benthuizen en Hazerswoude dorp krijgen elk er zo'n 200 woningen bij. In Rijnpark, oostzijde Koudekerk staan bijna 300 woningen op het programma, met een extra mogelijkheid van 600 woningen na 2015. Mogelijk komt dan ook de bebouwing van de Oude Rijnzone (Hazerswoude Rijndijk) op gang met in totaal ruim 1.300 woningen.

Een goed dagelijks aanbod in kleine kernen blijft ongewijzigd de voornaamste doelstelling van het voorzieningenbeleid. Wanneer dat aanbod in orde is, komt een aanvulling met vestigingen in de niet-dagelijkse sector dichterbij, zij het altijd beperkt. We spreken daarom van "boodschappencentra", die moeten voldoen aan de drie C's:

- Compleet
- Compact
- Comfortabel

Het aanbod moet compleet zijn, om te voorkomen dat klanten een ander centrum voor hun boodschappen kiezen. In de branchering functioneert altijd een eigentijdse supermarkt van voldoende omvang als trekker, aangevuld met bakker, slager en een drogist. Het combinatiebezoek is recent onderzocht en opnieuw aangetoond ²⁾.

Goede aanvulling op de branchering vormen bloemen en huishoudelijke artikelen, soms ook een gemakswinkel (tijdschriften, rookwaren, versnaperingen). AGF (groentewinkels) hebben door de bank genomen de langste tijd gehad. De assortimenten zijn overgenomen door supermarkten.

2) DTNP onderzoek naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak, jan. 2011.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Een compact centrum brengt met zich mee dat winkels in directe nabijheid van elkaar worden gesitueerd. De consument hecht grote waarde aan efficiënt boodschappen doen. Op dit punt is ook in de vier kernen winst te behalen door verplaatsen (of opheffen) van excentrisch gelegen vestigingspunten.

De derde C van comfortabel verwijst naar het gemak waarmee de consument bij het winkelcentrum kan komen, m.a.w. een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van het centrum. Bij te grote problemen op dit punt heeft de klant de neiging om elders zijn heil te gaan zoeken.

Voor alle vier kernen van Rijnwoude vormen de drie C's een belangrijke richtlijn, zowel voor de huidige situatie als in de toekomst.

Vervolgens wordt ingegaan op de toekomstmogelijkheden en bijbehorende aanpak per kern. De bijlagen 3 en 4 laten een benadering van de marktruimte per dorpskern zien.

4.2 Benthuizen

Het bouwprogramma omvat circa 100 woningen tot 2015 op inbreidingslocaties en bebouwing van de sportvelden. In de periode tussen 2015 en 2020 worden nog eens 200 woningen in aanbouw genomen.

Tot 2020 komen er op grond van de woningtoename ca. 600 inwoners bij en zal Benthuizen zo'n 3900 inwoners tellen. Hierbij is - in beperkte mate - rekening gehouden met het doorzetten van de daling van de gemiddelde woningbezetting.

De mate waarin de theoretische marktruimte werkelijk kan worden ingevuld, is sterk afhankelijk van de mogelijkheid om klanten te binden aan het eigen dorpscentrum. De berekening komt uit op een uitbreiding met 300 m² WVO *dagelijks* en is met het oog op omvang van de huidige supermarkt en verswinkels realistisch. De theoretische marktruimte in de sector *niet-dagelijks* (800 m²) is erg afhankelijk van het al dan niet meerekenen van vestigingen als de Interieurzaak en de hengelsport. Worden deze vestigingen meegeteld, dan blijft er sprake van een overschot aan vierkante meters. Omdat daarnaast de mate van klantenbinding moeilijk inschatbaar is, wordt dit cijfer "pro memorie" gemeld.

Uitgaande van het bovenstaande en gezien de huidige situatie komen de volgende concrete verbeteringen in beeld:

- bouwkundige vernieuwing van het centrum Pr. Willem Alexanderplein;
- verruiming van de supermarkt naar een eigentijdse omvang van circa 1000 m² WVO;
- toevoeging van een drogist;
- verbeteren van de parkeersituatie;
- verbetering van de bevoorradingsmogelijkheden;
- concentratie.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Deze verbeteringen zijn des te meer noodzakelijk, omdat in de aangrenzende wijk Oosterheem van Zoetermeer een nieuw winkelcentrum in aanbouw is ter vervanging van het tijdelijke centrum. Hierin krijgen o.a. Hoogvliet, Aldi, Hema, Blokker en Etos een nieuwe en ruimere plek, terwijl een Jumbo wordt toegevoegd. De oplevering wordt medio 2011 verwacht.

Het centrum ligt ingesloten in een woonwijk. In de praktijk kunnen sommige maatregelen daarom best lastig zijn, met het oog op bij voorbeeld het woongenot van omwonenden. De toekomst van dit kleine dorpscentrum is echter niet onbedreigd. Alle zellen bijzetten is het motto.

4.3 Hazerswoude Dorp

Tot 2015 staat ruim de bouw van ruim 200 woningen op het programma, verdeeld over inbreidingslocaties (2011 en 2012) en de Weidelanden 1e fase (2013 en 2014). In de periode 2015-2020 komen er in de Weidelanden nog 130 woningen bij. De - in totaal - ca. 350 woningen zorgen voor een bevolkingsgroei van naar schatting 700 inwoners, waarmee het dorp in 2020 ongeveer 6.300 inwoners gaat tellen. Ook hier is rekening gehouden met een (beperkte) daling van de gemiddelde woningbezetting.

De theoretische marktruimte bedraagt dan in de sector *dagelijkse artikelen* ongeveer 400 m² en in de sector *niet-dagelijks* 200 m² WVO, zonder de bestaande vestigingen van de woninginrichtingzaak en winkels in dierbenodigdheden mee te rekenen. Mede gezien de bestaande leegstand vormt deze berekening daarom geen aanleiding om het centrum te vergroten. De supermarkt zou desgewenst iets ruimer kunnen. Een zaak in huishoudelijke artikelen zou een goede aanvulling zijn, eventueel in combinatie met een nevenassortiment. Met de groei van het aantal inwoners komt een dergelijke zaak mogelijk in beeld. Het verzorgingsgebied blijft wel aan de lage kant.

Verder kan het streven naar een zo compact mogelijk centrum de structuur versterken. Indien een goede loopverbinding tussen het Ambachtsplein en de supermarkt wordt gecreëerd, zou dit de aantrekkingskracht vergroten.

De parkeervoorziening blijft een belangrijk aandachtspunt.

We kunnen de maatregelen als volgt samenvatten:

- streven naar concentratie (aan en bij Ambachtsplein) van het winkelaanbod;
- verbinding creëren tussen Ambachtsplein en C1000 supermarkt;
- eventueel verruiming van de supermarkt;
- goede bereikbaarheid van de winkels, ook na aanleg tunnel Gemeneweg/Dorpsstraat;
- parkeersituatie verbeteren.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

4.4 Hazerwoude Rijndijk

De komende jaren - tot 2015 - worden op inbreidingslocaties ongeveer 100 woningen gebouwd. Hierdoor zal het aantal inwoners nauwelijks toenemen en ongeveer 5.300 personen bedragen. De planvoorraad op de hoofdlocaties van de Oude Rijnzone, te weten Westvaartpark, Oostvaartpark en Groenendijk, bedraagt 1.330 woningen. Deze vallen echter momenteel in de categorie "realisatiereserve na 2015" en zijn nog niet ingepland. Het is niet ondenkbaar dat het merendeel pas na 2020 zal worden gebouwd.

Het zal duidelijk zijn, dat een substantiële uitbreiding van het winkelaanbod van deze kern niet eerder aan de orde komt dan wanneer concreet zicht is op toename van het inwonertal op basis van woningbouw in de Oude Rijnzone. Zoals ook in de "Second Opinion" en de "Toekomstvisie" werd aangegeven heeft een uitbreiding van het centrum dan pas zin. Het laat zich aanzien dat de gebiedsontwikkeling en de planvorming van de Oude Rijnzone een langere periode in beslag zal nemen dan aanvankelijk voorzien. Daarnaast vormt de ingezakte woningmarkt aanleiding om de ambities in dit opzicht wat te temperen.

Om toch eens na te gaan wat het effect op de marktruimte zal zijn, is doorgekeken wat een realisatie van 50% van het aangegeven programma van de Oude Rijnzone, dus 665 woningen voor 2020 teweeg brengt. Het aantal inwoners zou dan toenemen tot circa 6.900. Met dit draagvlak zou het overaanbod *dagelijkse behoeftes* bijna weggewerkt zijn (marktruimte bij 6.924 inwoners = -141 m²). Er ontstaat wel ruimte voor uitbreiding *niet-dagelijks*, in de eerste plaats branches die onder 4.1 zijn genoemd, mogelijk ook iets op het gebied van (dames)mode, zie bijlage 4.

De huidige Super de Boer-vestiging zal in verband met de overgang naar Jumbo, eind maart 2011, een nieuwe invulling krijgen. Naar verwachting wordt hiermee de aantrekkingskracht van de Da Costasingel vergroot. Mogelijk kunnen een of meer ontbrekende branches worden aangetrokken. Het is verder geen verkeerd idee om de verbeteringsplannen, die de eigenaar van het winkelcentrum heeft getoond, uit te voeren. Tot op heden heeft hij - vanwege alle onzekerheid over zijn bezit - de uitvoering aangehouden. Het gaat hierbij primair om het opknappen van gevels en luifels.

De achter het winkelcentrum gelegen Willem Kloosstraat is al jaren in beeld om het winkelcentrum te vergroten. Het ruimtelijk optimaal indelen van het gebied is echter een lastige opgave gebleken. Het streven van alle partijen is erop gericht om tot een goede ruimtelijke winkelstructuur te komen.

Binnenkort zal het voormalige NCK gebouw worden afgebroken. Hoogvliet Beheer wil als nieuwe grondeigenaar de huidige supermarkt van de Rijndijk naar deze locatie verplaatsen en streeft daarbij naar een grotere vestiging. Tevens wordt een gefaseerd plan voorbereid om tot een goede ruimtelijke indeling te komen. Op grond van de marktruimtegegevens ontbreekt echter de basis voor twee *grote* supermarkten, vooral als deze in hetzelfde segment opereren. Naar verwachting

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

zullen zij meer klanten dan nu uit de andere kernen aantrekken, hetgeen van invloed kan zijn op het functioneren aldaar.

Deze situatie kan veranderen wanneer het woningbouwprogramma aan de Oude Rijnzone volledig is gerealiseerd. De daarmee gepaard gaande groei van het inwonertal maakt uitbreiding van het winkelareaal mogelijk. Zoals eerder aangegeven, wordt een dergelijk draagvlak niet voor 2020 verwacht.

Ongeacht het bovenstaande blijft aandacht voor de parkeergelegenheid zondermeer noodzakelijk, in het bijzonder door wijzigingen in het winkelaanbod, maar ook in verband met de toevoeging van woningen en de nieuwe basisschool.

Samengevat:

- Het centrum Hazerswoude Rijndijk kan vanwege de ruimtelijke spreiding van de vier kernen, alsmede de stagnerende woningbouw aan de Oude Rijnzone, niet functioneren als hoofdwinkelcentrum voor Rijnwoude.
- Het opknappen van de bebouwing Da Costasingel (gevels en luifels) is gewenst.
- De leegstand proberen op te heffen door aantrekken van ontbrekende branches.
- Mogelijke uitbreiding van winkelmeters blijft sterk afhankelijk van planning en fasering woningbouw in de Oude Rijnzone.
- Verdere stedenbouwkundige studies gewenst om bij een vergroting van het winkelgebied een goede ruimtelijke structuur te realiseren.
- Blijvende aandacht voor parkeren en bereikbaarheid.

4.5 Koudekerk a/d Rijn

Tot 2015 worden op Inbreidingslocaties en in Rijnpark 132 woningen gebouwd. Voor de periode 2015 - 2020 worden hieraan 183 woningen toegevoegd. Daarnaast bestaat een realisatiereserve van 600 woningen in "Overig Oog Koudekerk", ook voor de periode na 2015.

Het inwonertal van deze kern zal toenemen tot 4.850 in 2020. Mochten na 2015 delen van "het Oog van Koudekerk" worden bebouwd, dan komt een aantal van 5.500 inwoners in beeld.

Met betrekking tot het *dagelijks aanbod* kan er 250 tot 400 m² worden toegevoegd. Een behoorlijke aanvulling op het gebied van niet dagelijkse artikelen is denkbaar, vooral in branches als huishoudelijke artikelen.

Omdat het huidige centrum de "houdbaarheidsdatum" nadert, zijn de winkeliers voorstander van een verplaatsing naar een locatie aan de westrand van de toekomstige nieuwbouwwijk Rijnpark. Aan het College is in februari 2009 en november 2010 het voorstel toegelicht en beargumenteerd, waarbij tevens de mogelijkheden van de huidige locatie zijn onderzocht. De conclusie is dat uitbreiding/investering op de huidige locatie onrendabel zal zijn, terwijl een nieuw centrum

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

aan alle moderne eisen kan voldoen en haalbaar wordt geacht. De vrijkomende locatie aan de Prins Bernhardstraat kan vervolgens met woningbouw of zorgvoorzieningen worden ingevuld.

Hoewel woningbouwplanning en bevolkingsprognose ook hier met voorzichtigheid moeten worden benaderd, liggen de realisatiekansen op kortere termijn wat gunstiger dan voor de Oude Rijnzone. Daarom is het van groot belang om in de gebiedsontwikkeling van Rijnpark de optie van de verplaatsing van het winkelcentrum goed te onderzoeken.

Samengevat:

- De bevolkingsprognose is positief met betrekking tot versterking winkelaanbod.
- Het huidige centrum aan Prins Bernhardstraat is ruimtelijk beneden de maat en biedt weinig mogelijkheden tot herontwikkeling of uitbreiding.
- Reservering in bestemmingsplannen en studie naar een verplaatsing naar Rijnpark wordt aanbevolen, omdat hiermee veel ruimtelijke problemen kunnen worden opgelost (zie de drie C's, paragraaf 4.1).
- Er bestaat een aanzienlijk draagvlak onder de ondernemers voor verplaatsing.
- Bij een goede structuur en een compleet dagelijks aanbod ontstaat ruimte voor aanvullende branches.

4.6 Rijnke Boulevard

De problematiek van de Rijnke Boulevard splitst zich toe op het beleid met betrekking tot toe te laten branches. De ruimtelijke structuur is namelijk op orde: goede ontsluiting vanaf de N11 en voldoende parkeergelegenheid als onderdeel van een recent ingericht openbaar gebied. In verband met de regionale functie zijn de effecten op de vier boodschappencentra beperkt, met zoals eerder aangegeven de branche huishoudelijke artikelen en slijterij als uitzondering. In het algemeen kan worden gesteld dat verdergaande brancheverruiming ongewenst is vanwege een nadelige invloed op bestaande winkelcentra.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Algemene conclusies

Het vigerende detailhandelsbeleid, zoals verwoord in de Toekomstvisie Rijnwoude, is met name gericht op een uitbreiding van het winkelcentrum van Hazerswoude Rijndijk. De marktruimte berekeningen van WPM en later BSP ("Second Opinion") stonden volledig in het teken van een sterke groei van het inwonertal van de gemeente Rijnwoude, in het bijzonder Hazerswoude Rijndijk.

Inmiddels is duidelijk geworden dat niet alleen de woningbouw stagneert, maar zelfs dat het inwonertal nog steeds daalt door de afname van de gemiddelde woningbezetting. Het gewijzigde woningbouwprogramma en de daaraan verbonden bijgestelde bevolkingsprognose geven alle redenen om het beleid te actualiseren. Hierbij moet, met het oog op de ruimtelijke en sociale structuur, de aandacht worden gelegd bij de winkelvoorzieningen van alle vier kernen apart. Rijnwoude kan nu eenmaal niet worden gezien als één aankoopplaats.

Een belangrijke conclusie betreft het ontbreken van het bevolkingsdraagvlak in 2020 voor de upgradatie van het winkelgebied in Hazerswoude Rijndijk tot hoofd-winkelcentrum voor Rijnwoude. De geografische situering van de vier kernen maakt de keuze voor één centrum sowieso zo goed als onmogelijk. Een "schaalsprong", zoals in de Toekomstvisie aangegeven, zal mogelijk pas veel later in beeld komen, wanneer de plannen voor de Oude Rijnzone concreter worden. Om deze reden is er voor gekozen om een doorkijk voor de komende jaren per dorpskern te formuleren.

Alle winkelgebieden in Rijnwoude hebben te maken met een geleidelijke achteruitgang en kampen met teruglopende en vergrijzende bevolking. Hierdoor staat het draagvlak voor de detailhandel onder druk. Elke voorziening functioneert als boodschappencentrum, waarbij Hazerswoude Dorp iets meer biedt (een kleine "plus"). De opgave ligt daarom in het behoud van een aantrekkelijk centrum per dorpskern voor de dagelijkse behoeften.

Het aanbod in omliggende plaatsen, maar ook op de Rijnke Boulevard, beperkt de mogelijkheid om - ook bij bevolkingsgroei - recreatief en doelgericht bezochte detailhandel in de dorpskernen op te nemen. Cijfers met betrekking tot marktruimte (*niet-dagelijks*) moeten daarom vooral als indicatie worden bezien. Bij een ruimtelijk goed gestructureerde boodschappencentra ontstaan wel kansen voor een passend aanvullend aanbod, bij voorbeeld in branches als huishoudelijke artikelen.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel In de 4 kernen

5.2 Aanbevelingen (kort samengevat)

Per locatie moet worden Ingezet op verbeteringen van het functioneren van het winkelgebied als boodschappencentrum. Als richtlijn zijn de drie C's van toepassing: *compleet, compact en comfortabel*.

De rol van de gemeente met betrekking tot het detailhandelsbeleid kan als volgt worden omschreven:

1. (primaïr) Inzetten op het woningbouwprogramma, met het oog op het draagvlak;
2. het zorgvuldig bewaken van de randvoorwaarden van de dorpsvoorzieningen (bereikbaarheid, parkeergelegenheid en branchering perifere locaties);
3. het faciliteren van initiatieven van eigenaren en/of winkeliers bij het verbeteren van de winkelstructuur.

Per winkelgebied kunnen de volgende uitdagingen worden benoemd:

Het Prins Willem Alexanderplein (Benthuizen) verdient op korte termijn een goede knapbeurt, waarmee de uitstraling kan worden verbeterd. Binnen de fysieke beperkingen van de huidige locatie moet vooral gestreefd worden naar een ruimere supermarkt en een oplossing voor de problemen t.a.v. parkeren en bevoorrading. N.B. Het centrum kan meer concurrentie verwachten van het vernieuwde wijkwinkelcentrum In Zoetermeer Oosterheem.

De belangrijkste uitdaging voor Hazerswoude Dorp is het creëren van een (voetgangers)verbinding tussen het Ambachtsplein en de C1000 supermarkt aan de Oude Gemeeneweg. Hierover vinden oriënterende gesprekken plaats. Het bestrijden van de aanzienlijke leegstand, de bereikbaarheid - in het bijzonder bij de mogelijke aanleg van een tunnel ter hoogte van de kruising Gemeeneweg/Dorpsstraat - en de parkeercapaciteit vormen andere aandachtspunten.

De De Costasingel (Hazerswoude Rijndijk) kan, o.a. in verband met de wijziging van de Super de Boerformule in een Jumbo, eveneens een flinke opknappbeurt gebruiken. De plannen van de eigenaar van de winkelpanden mogen weer op tafel komen. Herontwikkeling en uitbreiding van het centrum komen naar verwachting later in beeld dan aanvankelijk gedacht. Bij een mogelijke verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt naar de Willem Kloosstraat moet een goede ruimtelijke winkelstructuur worden nagestreefd.

De Prins Bernhardstraat (Koudekerk aan den Rijn) is reeds onderzocht op herontwikkeling en blijkt op de huidige locatie weinig toekomst te hebben. De ondernemers opteren voor verplaatsing naar de westrand van Rijnpark, de uitbreidingslocatie van Koudekerk, waarmee de huidige knelpunten kunnen worden opgelost. Deze gedachte wordt van harte ondersteund.

De Rijneke Boulevard functioneert primaïr als woonboulevard voor de regio. Verruiming van de branchering - andere dan PDV branches - wordt afgeraden,

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

omdat dit aanbod mogelijk niet complementair zal zijn aan dat van bestaande winkelcentra, waaronder die van Rijnwoude.

5.3 Slotwoord

Zoals eerder gezegd, is het voorliggende rapport bedoeld als handreiking aan het gemeentebestuur voor het te voeren detailhandelsbeleid. Het is goed om de feitelijke ontwikkelingen op regelmatige basis naast dit advies te leggen, bij voorbeeld eens in de twee jaar.

Alle bij de totstandkoming van dit rapport betrokken partijen zijn ervan overtuigd dat goede dorpswinkelcentra in hoge mate bijdragen aan het functioneren van de vier vitale kernen van Rijnwoude en daarom een hoge mate van betrokkenheid rechtvaardigen.

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Bijlage 1: Geraadpleegde publicaties en afkortingen.**Publicaties**

1. Adviesbureau BRO, "DPO Hazerswoude Rijnlijk", mei 2003;
2. Gemeente Rijnwoude / BRO, Structuurvisie Rijnwoude 2020, Rijnwoude, oktober 2003;
3. Opdrachtgevend gezelschap Centrumontwikkeling Hazerswoude/Rijnlijk, "Een Steen In de Vijver", haalbaarheidsonderzoek, mei 2006;
4. Gemeente Rijnwoude, "Toekomstvisie", Rijnwoude, januari 2008
5. Bureau Stedelijke Planning, "Second Opinion DPO Rijnwoude", Gouda, maart 2008
6. OV Koudekerk / AH Konincks / Habeko en BPD.Khandekar, presentatie "Studie Winkelgebied", Rijnwoude, september 2010
7. Locatus, "Verkenner" (database), Woerden, oktober 2010
8. Gegevens van: website gemeente Rijnwoude, Hoofdbedrijfschap Detailhandel, verslagen Klankbordgroep Ondernemers 2005 -2010

Afkortingen

BRO	Adviesbureau BRO (alleen afkorting wordt gebruikt)
BSP	Bureau Stedelijke Planning
BVO	Bedrijfsvloeroppervlakte
CBS	Centraal Bureau voor Statistiek
DTNP	Adviesbureau Droogh, Trommelen & Partners
GDV	Grootschalige Detailhandelsvoorzieningen
GWB	Gemiddelde Woningbezetting
HBD	Hoofdbedrijfschap Detailhandel
KvK	Kamer van Koophandel
MKB-N	MKB-Nederland
PDV	Perifere Detailhandelsvoorzieningen
ROF	Rijnwoudse Ondernemersfederatie
VVO	Verkoopvloeroppervlakte
WPM	Adviesbureau WPM (alleen afkorting wordt gebruikt)
WVO	Winkelvloeroppervlakte (nieuwe term voor VVO)

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Bijlage 2 : Vergelijking marktruimte volgens Second Opinion (2015) en HBD 2010 en 2020 (geheel Rijnwoude).

	BSP ("Second Opinion")		(HBD) huidige situatie		(HBD) prognose 20,000 inw.	
	dag.sector in 2015	niet-dag. sector 2015	dag. sector 2010	niet-dag. sector 2010	dag. 2020	niet-dag. 2020
BESTEDINGEN						
Inwoners	23700	23700	18553	18553	20000	20000
besteding per hoofd	€ 2.305	€ 2.665	€ 2.210	€ 2.580	€ 2.210	€ 2.580
bestedingspotentieel	€ 54.626.500	€ 63.160.500	€ 41.002.130	€ 47.866.740	€ 44.200.000	€ 51.600.000
koopkrachtbinding (%)	80%	22%	80%	22%	80%	22%
totale gebonden besteding	€ 43.702.800	€ 13.895.310	€ 32.801.704	€ 10.530.683	€ 35.360.000	€ 11.352.000
koopkrachttoevoeling	5%	5%	5%	5%	5%	5%
% gebonden besteding	95%	95%	95%	95%	95%	95%
omzet door toevoeling	€ 2.300.147	€ 731.332	€ 1.726.405	€ 554.246	€ 1.861.053	€ 597.474
totale besteding (TB)	€ 46.002.947	€ 14.626.642	€ 34.528.109	€ 11.084.929	€ 37.221.053	€ 11.949.474
som (check)	€ 46.002.947	€ 14.626.642	€ 34.528.109	€ 11.084.929	€ 37.221.053	€ 11.949.474
aanwezig WVO (M2)	4990	5090	4990	5090	4990	5090
omzet per M2 WVO	9219	2874	6919	2178	7459	2348
UITBREIDINGSRUIMTE						
aanwezig VVO (m2)	4990	5090	4990	5090	4990	5090
Norm. Vloerproductiviteit	€ 6.900	€ 2.000	€ 6.900	€ 1.940	€ 6.900	€ 1.940
Omzetclaim	€ 34.431.000	€ 10.180.000	€ 34.431.000	€ 9.874.600	€ 34.431.000	€ 9.874.600
totale bestedingen	€ 46.002.947	€ 14.626.642	€ 34.528.109	€ 11.084.929	€ 37.221.053	€ 11.949.474
Verschil	€ 11.571.947	€ 4.446.642	€ 97.109	€ 1.210.329	€ 2.790.053	€ 2.074.874
distributieve ruimte	1677	2223	14	624	404	1070
van WVO naar BV0:						
verhoudingsgetal wvo:bvo	85%	85%	85%	85%	85%	85%
marktruimte (in m2 bvo)	1973	2616	17	734	476	1258

Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Bijlage 3 : Benadering marktruimte 3 kernen 2020 (gemiddelde bevolkingsaanwas).

	Benthuizen		Hazerswoude dorp		Koudekerk aan den Rijn	
	dagelijks	niet dagelijks	dagelijks	niet dagelijks	dagelijks	niet dagelijks
BESTEDINGEN						
Inwoners	3938	3938	6321	6321	4840	4840
besteding per hoofd	€ 2.305	€ 2.665	€ 2.210	€ 2.580	€ 2.210	€ 2.580
bestedingspotentieel	€ 9.077.090	€ 10.494.770	€ 13.969.410	€ 16.308.180	€ 10.696.400	€ 12.487.200
koopkrachtbinding (%)	80%	22%	80%	22%	80%	22%
totale gebonden besteding	€ 7.261.672	€ 2.308.849	€ 11.175.528	€ 3.587.800	€ 8.557.120	€ 2.747.184
koopkrachttoevoeling	5%	5%	5%	5%	5%	5%
% gebonden besteding	95%	95%	95%	95%	95%	95%
omzet door toevoeling	€ 382.193	€ 121.518	€ 588.188	€ 188.832	€ 450.375	€ 144.589
totale besteding (TB)	€ 7.643.865	€ 2.430.368	€ 11.763.714	€ 3.776.631	€ 9.007.495	€ 2.891.773
som (check)	€ 7.643.865	€ 2.430.368	€ 11.763.714	€ 3.776.631	€ 9.007.495	€ 2.891.773
aanwezig WVO (M2)	822	480	1289	1738	1073	230
omzet per M2 WVO	9299	5063	9126	2173	8395	12573
UITBREIDINGSRUIMTE						
aanwezig WVO (m2)	822	480	1289	1738	1073	230
Norm. Vloerproductiviteit	€ 6.900	€ 1.940	€ 6.900	€ 1.940	€ 6.900	€ 1.940
Omzetclaim	€ 5.671.800	€ 931.200	€ 8.894.100	€ 3.371.720	€ 7.403.700	€ 446.200
totale bestedingen	€ 7.643.865	€ 2.430.368	€ 11.763.714	€ 3.776.631	€ 9.007.495	€ 2.891.773
Verschil	€ 1.972.065	€ 1.499.168	€ 2.869.614	€ 404.911	€ 1.603.795	€ 2.445.573
distributieve ruimte (WVO)	286	773	416	209	232	1261
van wvo naar bvo:						
verhoudingsgetal wvo:bvo	80%	80%	80%	80%	80%	80%
marktruimte (in m2 bvo)	357	966	520	261	291	1576

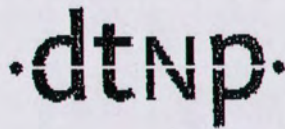
Rijnwoude - Toekomst detailhandel in de 4 kernen

Bijlage 4 : Benadering marktruimte Hazerswoude-Rijndijk.

	Hazerswoude Rijndijk in 2020 gemiddelde bevolkingsaanwas		Hazerswoude Rijndijk in 2020 hoge bevolkingsaanwas (50% OR zone gerealiseerd)		
BESTEDINGEN					
inwoners		5315	5315	6924	6924
besteding per hoofd	€	2.210	€ 2.580	€ 2.210	€ 2.580
bestedingspotentieel	€	11.746.150	€ 13.712.700	€ 15.302.040	€ 17.863.920
koopkrachtbinding (%)		80%	22%	80%	22%
totaal gebonden besteding	€	9.396.920	€ 3.016.794	€ 12.241.632	€ 3.930.082
koopkrachttoevoeling		5%	5%	5%	5%
% gebonden besteding		95%	95%	95%	95%
omzet door toevoeling	€	494.575	€ 158.779	€ 644.296	€ 206.845
totaal besteding (TB)	€	9.891.495	€ 3.175.573	€ 12.885.928	€ 4.136.908
som (check)	€	9.891.495	€ 3.175.573	€ 12.885.928	€ 4.136.908
aanwezig VVO (M2)		2009	695	2009	695
omzet per M2 VVO		4924	4569	6414	5952
UITBREIDINGSRUIMTE					
aanwezig VVO (m2)		2009	695	2009	695
Norm. Vloerproductiviteit	€	6.900	€ 1.940	€ 6.900	€ 1.940
Omzetclaim	€	13.862.100	€ 1.348.300	€ 13.862.100	€ 1.348.300
totaal bestedingen	€	9.891.495	€ 3.175.573	€ 12.885.928	€ 4.136.908
Verschil	€	3.970.605	€ 1.827.273	€ 976.172	€ 2.788.608
distributieve ruimte		-878	942	-141	1437
van vvo naar bvo					
verhoudingsgetal vvo:bvo		80%	80%	80%	80%
marktruimte (in m2 bvo)		-719	1177	-177	1797

BIJLAGE 4

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Rijnwoudse Ondernemers Federatie
p/a Interventi Vastgoed Advies
T.a.v. de heer E.F. van de Baan
Kraailandhof 29
3828 JN Hoogland

datum: 20-8-2012
projectnummer: 1191.0712
onderwerp: Second Opinion verplaatsing Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk

Geachte heer Van de Baan,

Hoogvliet Beheer wil haar supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk verplaatsen naar de Willem Kloosstraat en uitbreiden naar 1.200 m² vvo (winkelvloeroppervlak). Ter onderbouwing hiervan heeft zij een onderzoek laten uitvoeren door bureau Stedelijke Planning. De Rijnwoudse Ondernemers Federatie (ROF) is niet tegen verplaatsing maar vreest dat de uitbreiding te groot wordt waardoor de dagelijkse voorzieningen in omliggende kernen in gevaar komen.

Belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke beleid is behoud en waar mogelijk versterking van voorzieningen in alle kernen¹. Dit beleid is mede gebaseerd op onderzoek van het HBD. Daarin komt ook naar voren dat er geen marktruimte is voor de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk².

De ROF heeft behoefte aan een beoordeling van het rapport van Stedelijke Planning waarin de verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet wordt onderbouwd³ en heeft DTNP gevraagd een beknopte reactie op te stellen. De volgende vragen worden beantwoord:

- Hoe kunnen de analyse en aanbevelingen uit het rapport van Bureau Stedelijke Planning worden beoordeeld?
- Wat is de gewenste (maximale) maatvoering voor de te verplaatsen Hoogvliet, rekening houdend met het op peil houden van de dagelijkse voorzieningen in andere kernen?

¹ Gemeente Rijnwoude (2011), Energie & Betrokken, Visie Vitale Kernen Rijnwoude

² HBD (2011), Rijnwoude Toekomst detailhandel in de 4 kernen

³ Bureau Stedelijke Planning (2012), Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk

Graafseweg 109 6512-B5 Nijmegen

T 024 - 379 20 83 F 024 - 378 06 53 E info@dtnp.nl W www.dtnp.nl

Rabobank 3828 79 341 BTW NL8215.37.738.B01 KVK 09209490

pagina: 2
datum: 20-8-2012

Beoordeling rapportage Stedelijke Planning

In haar rapportage concludeert Bureau Stedelijke Planning dat Hoogvliet zou kunnen uitbreiden tot een omvang van circa 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo⁴) zonder dat het negatieve effecten heeft op de winkelstructuur. De onderbouwing hiervoor is opgebouwd aan de hand van de volgende aspecten:

- Distributieve uitbreidingsruimte
- Benchmarkanalyse
- Effectenanalyse
- Kwalitatieve overweging

Distributieve uitbreidingsruimte

Volgens Stedelijke Planning is in Hazerswoude-Rijndijk in de dagelijkse sector een uitbreidingsruimte aanwezig van 139 m² wvo in de huidige situatie en 306 m² wvo in 2020. Het HBD becijferde eerder dat er een negatieve marktruimte aanwezig is van 575 m² wvo in 2020. Het verschil wordt (vooral) verklaard doordat Stedelijke Planning uitgaat van een fors hogere koopkrachttoevoeiing dan HBD (40% ten opzichte van 5%). De 5% toevoeiing die HBD hanteert lijkt erg laag. In vergelijkbare kernen (aantal inwoners, ligging ten opzichte van grotere kern) ligt de koopkrachttoevoeiing in de dagelijkse sector op circa 10 á 15%⁵. In vergelijking hiermee is de gehanteerde toevoeiing van Stedelijke Planning erg hoog.

Stedelijke Planning baseert zich op klantherkomstgegevens van Hoogvliet (toevoeiing 50%) en de verwachting dat de ombouw van Super de Boer tot Jumbo leidt tot een grotere aantrekkingskracht. De relatief hoge toevoeiing komt volgens het klantherkomstonderzoek vooral vanuit Koudekerk aan den Rijn. Deze kern ligt op korte afstand van Hazerswoude-Rijndijk. Overigens is in de huidige situatie ook een behoorlijke afvloeiing te verwachten van Hazerswoude-Rijndijk naar Koudekerk aan den Rijn door de aanwezigheid aldaar van een Albert Heijn supermarkt.

De hoge toevoeiing uit het klantherkomstonderzoek van Hoogvliet (grotendeels) wordt in onze optiek ten onrechte gehanteerd als toevoeiing voor al het dagelijkse aanbod in de hele kern. Weliswaar is in relatieve zin (percentage van omzet) sprake van een hoge toevoeiing bij Hoogvliet. In absolute zin (euro's omzet) is de toevoeiing echter beperkt omdat de winkel een kleinschalige omvang heeft en daardoor ook een relatief bescheiden omzet draait. Daarnaast zal uitbreiding van Hoogvliet vooral leiden tot een hogere binding en daarmee neemt de koopkrachttoevoeiing in relatieve zin af.

Om beter inzicht te krijgen in de marktruimte voor dagelijks winkelaanbod (supermarkten, verszaken, drogisten) maken wij een eigen inschatting van de distributieve mogelijkheden. In verband met de grote onderlinge toe- en afvloeiing tussen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn, maken we een indicatieve berekening op het niveau van deze dubbelkern (tabel 1). De volgende variabelen zijn gehanteerd:

- Bestedingen: de gemiddelde besteding per inwoner in Nederland in de dagelijkse sector bedraagt 2.310,-. Dit is ook het cijfer dat Stedelijke Planning hanteert. Omdat het

⁴ Wvo = voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

⁵ Bolt (2003), Winkelvoorzieningen op waarde geschat, Theorie en praktijk

pagina: 3
datum: 20-8-2012

inkomensniveau in de hele dubbelkern Hazerswoude Rijndijk – Koudekerk aan den Rijn 4% boven het landelijk gemiddelde ligt⁶, gaan we uit van iets hogere bestedingcijfers per inwoner. Voor winkels met dagelijkse artikelen gaan wij uit van € 2.334,- (€ 2.310 + $(\frac{1}{4} \times 4\% \times € 2.310)$).

- Aantal inwoners: In het rapport van HBD wordt uitgegaan van een beperkte groei van het aantal inwoners in de kernen Hazerswoude Rijndijk (5.300 inwoners in 2020) en Koudekerk aan den Rijn (4.850 inwoners in 2020). Omdat de bevolkingsgroei in verband met de stagnerende woningbouw erg onzeker is, maken we ook een berekening op basis van het huidige aantal inwoners.
- Koopstromen: in het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2011 is een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector vastgesteld van 73% en een toevloeiing van 10% voor de gehele gemeente Rijnwoude. Wij maken een berekening voor de dubbelkern Hazerswoude-Rijndijk – Koudekerk aan den Rijn waarvoor andere koopstromen gelden. Rekening houdend met de omvang van het aanbod in de hele gemeente is de binding in de dubbelkern naar verwachting wat hoger (circa 80%). Uitgaande van een verdere versterking van het aanbod gaan we in onze berekeningen indicatief uit van een hoge binding van circa 85 à 90%.
- Vloerproductiviteit: We hanteren de landelijk gemiddelde omzet/m² wvo van € 7.130,-. Kanttekening is dat in dit landelijke getal ook veel onrendabele winkelmeters zijn meegenomen. Voor een gezonde exploitatie is een hogere vloerproductiviteit gewenst.
- Huidig aanbod: volgens Locatus⁷ bestaat het dagelijkse winkelaanbod in Hazerswoude-Rijndijk uit circa 1.980 m² wvo en Koudekerk aan de Rijn uit circa 1.100 m² wvo.

Tabel 1 Indicatie distributieve mogelijkheden dagelijks winkelaanbod (supermarkten, verszaken, drogisten) dubbelkern Hazerswoude-Rijndijk - Koudekerk aan den Rijn

	Inwoners 2012	Inwoners 2020
Aantal inwoners	9.600	10.150
Besteding per hoofd	€ 2.334	€ 2.334
Koopkrachtbinding	85 à 90%	85 à 90%
Koopkrachttoevloeiing	10-15%	10-15%
Totale haalbare omzet	€ 21,2-23,7 mln	€ 22,4-25,1 mln
Vloerproductiviteit	€ 7.130	€ 7.130
Haalbaar aanbod (wvo)	3.000-3.300 m ²	3.100-3.500 m ²
Huidig aanbod (wvo)	3.100	3.100
Uitbreidingsruimte (wvo)	0 - 200 m ²	0 - 400 m ²

Uitgaande van hoge koopkrachtbinding kan een indicatieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector berekend worden voor de dubbelkern Hazerswoude-Rijndijk – Koudekerk van maximaal 200 m² wvo in de huidige situatie en maximaal 400 m² wvo na uitvoering van de geplande woningbouwprojecten. Dit is minder dan de geplande uitbreiding van Hoogvliet van circa 600 m² wvo.

In de distributieve berekening komt naar voren dat voor het totale dagelijkse aanbod in de dubbelkern Hazerswoude-Rijndijk – Koudekerk aan den Rijn de marktruimte 3.000 á 3.500 m²

⁶ CBS (2012), Statline databank

⁷ Locatus (augustus 2012), Benchmarkverkenner

pagina: 4
datum: 20-8-2012

wvo bedraagt. Als rekening gehouden wordt met het huidige aanbod aan versspeciaalzaken en drogisten (circa 900 m² wvo) dan blijft er voor supermarkten 2.100 á 2.600 m² wvo over. Dit is onvoldoende voor een gezonde exploitatie van drie volwaardige supermarkten. De minimale maat voor een kwalitatief goede servicesupermarkt bedraagt tegenwoordig al gauw 1.000 á 1.200 m² wvo.

Uit de berekening van Stedelijke Planning komt een haalbaar aanbod van 2.300 á 2.400 m² wvo voor Hazerswoude-Rijndijk naar voren. Rekening houdend met het aanbod aan versspeciaalzaken en een drogist in Hazerswoude-Rijndijk (circa 630 m² wvo) blijft circa 1.600 m² over voor het supermarktaanbod. Dit is te beperkt voor de exploitatie van twee volwaardige supermarkten.

Benchmarkanalyse

Tweede argument dat Stedelijke Planning naar voren brengt is het resultaat van een benchmarkanalyse van het supermarktaanbod in Hazerswoude-Rijndijk met vergelijkbare kernen (aantal inwoners, ligging ten opzichte van grotere kern). Hieruit komt naar voren dat het aanbod in Hazerswoude-Rijndijk ondergemiddeld is. Twee volwaardige supermarkten is volgens de vergelijking een haalbaar aanbod in een kern als Hazerswoude-Rijndijk.

In onze optiek moet in het algemeen terughoudend omgegaan worden met benchmarkanalyses. Het betreft een vergelijking met de bestaande situatie in andere kernen zonder dat de vraag wordt gesteld of het aanbod in die kernen ook daadwerkelijk goed functioneert en of de kernen goed vergelijkbaar voor wat betreft hun positie in de markt. In het algemeen staat het winkelaanbod in kleine kernen onder druk. De verwachting is dat het winkelaanbod in de toekomst zal verschrompelen als gevolg van de toenemende schaalvergroting in de winkelstructuur en supermarkten. Dergelijke ontwikkelingen worden in een benchmark niet meegenomen. Ten tweede wordt Hazerswoude-Rijndijk, gelegen in de Randstad, vergeleken met kleine kernen in perifere gebieden (zoals Appelscha, Ossendrecht en Hippolytushoef), die een relatief groot verzorgingsgebied bedienen. Ten derde wordt met de specifieke situatie (dubbelkern Hazerswoude-Rijndijk – Koudekerk aan den Rijn) in de benchmark geen rekening gehouden, alsmede met de ligging nabij Alphen aan de Rijn.

Effectenanalyse

Vervolgens gaat Stedelijke Planning in op de mogelijke omzeteffecten op de winkelstructuur als Hoogvliet een omvang krijgt van 1.200 m² wvo. Geconcludeerd wordt dat vooral de binding in Hazerswoude-Rijndijk omhoog zal gaan. De afvloeiing van bestedingen naar omliggende kernen neemt hierdoor af. De toevloeiing van omzet vanuit Hazerswoude-Dorp en Koudekerk aan den Rijn zal niet toe- of afnemen. De voordelen van een groter assortiment worden volgens Stedelijke Planning gecompenseerd door een minder gunstige (infrastructurele) ligging.

De overige supermarkten in de gemeenten hebben een omvang van 800 á 900 m² wvo. Als Hoogvliet uitbreidt tot 1.200 m² wvo dan wordt het duidelijk de grootste supermarkt in de gemeente. De grootte van het assortiment is voor de moderne consument erg belangrijk. Die verlangt een compleet en divers assortiment zodat hij of zij alle producten op het boodschappenlijstje in één keer kan aanschaffen. Met 1.200 m² wvo zal de aantrekkingskracht van Hoogvliet dan ook behoorlijk toenemen en naar verwachting ook gaan leiden tot een

pagina: 5
datum: 20-8-2012

toename van de toevloeding van omzet uit omliggende kernen. De minder gunstige locatie speelt in onze optiek een minder grote rol.

Kwalitatieve overweging

Vierde argument is dat zonder uitbreiding Hoogvliet haar functie als volwaardige supermarkt voor de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk onvoldoende kan waarmaken. Wij onderschrijven deze constatering. Met de huidige omvang (In totaal circa 650 m² wvo) is een gezonde exploitatie (zeker op langere termijn) naar verwachting lastig als gevolg van de toenemende behoefte aan schaalvergroting. Een kleinschalige supermarkt heeft een beperkt assortiment en weinig keuzemogelijkheden. Veel consumenten zullen al snel een andere, grotere supermarkt in de omgeving gaan zoeken. Dit kan ook gaan leiden tot toenemende afvloeiing van bestedingen naar andere gemeenten.

Conclusie

Stedelijke Planning concludeert dat uitbreiding van Hoogvliet tot 1.200 m² wvo de beste mogelijkheden biedt voor enerzijds een gezonde exploitatie en anderzijds een evenwichtig voorzieningenniveau in de gemeente zonder dat het negatieve effecten op de bestaande winkelstructuur. Wij onderschrijven dat uitbreiding tot een moderne maat gewenst is om als supermarkt goed te kunnen functioneren. Consumenten verwachten een ruim assortiment. Op basis van de distributieve analyse komen wij echter tot de conclusie dat er, rekening houdend met overig dagelijks aanbod, onvoldoende marktruimte is voor twee volwaardige supermarkten in Hazerswoude-Rijndijk, in combinatie met een volwaardige supermarkt in Koudekerk aan den Rijn. De uitbreiding van Hoogvliet tot 1.200 m² wvo zal leiden tot een toenemende toevloeding van omzet uit andere kernen naar Hazerswoude-Rijndijk.

Gewenste maatvoering Hoogvliet

Op basis van de distributieve berekening kan geconcludeerd worden dat de geplande uitbreiding van Hoogvliet (op termijn) kan leiden tot het omvallen van een van de drie supermarkten in Hazerswoude-Rijndijk – Koudekerk aan den Rijn. Het argument dat sprake is van onvoldoende distributieve marktruimte is echter onvoldoende om een gewenste uitbreiding tegen te houden. Hiervoor dienen ruimtelijk relevante argumenten aanwezig te zijn.

De balans tussen vraag en aanbod in de gemeente Rijnwoude is fragiel. De afzonderlijke kernen hebben een bevolkingsomvang (4.000 á 6.000 inwoners), die (nu nog) net voldoende basis biedt voor een volwaardige supermarkt en overige dagelijks aanbod. In de gemeentelijke visie Vitale Kernen wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk versterking van het voorzieningenaanbod in alle kernen. Er is veel aandacht voor versterking van elk dorpshart met de supermarkten als belangrijke drager.

Bij verplaatsing en uitbreiding van Hoogvliet liggen twee gevaren op de loer die de uitgangspunten van de gemeente kunnen ondermijnen. Ten eerste bestaat de kans dat de gewenste gemeentelijke detailhandelsstructuur wordt ontwricht als gevolg van uitbreiding van Hoogvliet. Met name voor Koudekerk aan den Rijn kan de uitbreiding van Hoogvliet leiden tot een afname van omzet met mogelijk het verdwijnen van de supermarkt tot gevolg. In dat geval verdwijnt ook de 'kurk' waar het hele centrum op drijft en komt het voorzieningenaanbod voor

pagina: 6
datum: 20-8-2012

inwoners in Koudekerk in gevaar. Dit is strijd met het gemeentelijk beleid waarin behoud van een goed voorzieningenaanbod in alle kernen wordt nagestreefd.

Ten tweede wordt de ruimtelijke centrumstructuur van Hazerswoude-Rijndijk mogelijk aangetast. Vanwege het gebrek aan marktruimte ontstaat het gevaar dat slechts één supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk kan overleven. Hierdoor ontstaat er een ernstig risico dat de ruimtelijke centrumstructuur wordt aangetast. Alleen indien Hoogvliet op een goede wijze wordt ingepast in het centrum hoeft er geen probleem te ontstaan voor de ruimtelijke centrumstructuur. Hiervoor is het noodzakelijk dat Hoogvliet direct aan het centrum gekoppeld wordt. De in- en uitgang van de supermarkt dient in het zicht en op korte afstand te liggen van het overige aanbod aan de Da Costasingel. Alleen dan kan het centrum profiteren van de aanwezigheid van Hoogvliet. Uit grootschalig onderzoek⁸ in 30 dorps- en wijkcentra blijkt dat maar liefst 70% van de supermarktbezoekers ook andere winkels bezoekt, mits deze op korte afstand en in het zicht van de supermarkt gelegen zijn. Als de supermarkt wat verder weg of om de hoek ligt, daalt het combinatiebezoek enorm. De geplande locatie sluit in de huidige situatie onvoldoende aan op het winkelconcentratiegebied. Om Hoogvliet goed aan het overige aanbod te koppelen en de huidige positie van het centrum niet te ondermijnen is een integrale gebiedsvisie op het centrum van Hazerswoude-Rijndijk noodzakelijk.

Conclusies

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- In de twee kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn is onvoldoende marktruimte aanwezig voor drie volwaardige en moderne supermarkten.
- De vestiging van een Hoogvliet van 1.200 m² vwo aan de Willem Kloosstraat kan naar verwachting grote effecten op de voorzieningenstructuur hebben.
- Er ontstaat een groot risico voor ontwrichting van de gemeentelijke detailhandelsstructuur. De voorzieningenstructuur van Koudekerk aan den Rijn kan duurzaam worden aangetast.
- De geplande locatie aan de W. Kloosstraat sluit matig aan op het winkelconcentratiegebied aan de Da Costasingel. Uitgaande van een goed functionerende Hoogvliet-supermarkt is als gevolg hiervan een duurzame aantasting van de ruimtelijke centrumstructuur te verwachten.

Ons advies is om, uitgaande van het gemeentelijke beleid, de (beperkte) marktruimte die aanwezig is te gebruiken voor de evenwichtige schaalvergroting van de supermarkten op de centrumlocaties in de gemeente. Uitbreiding van Hoogvliet is niet gewenst. Alleen als sprake is van een zeer goede aansluiting op het winkelconcentratiegebied en wijziging van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is uitbreiding te overwegen.

Hopende u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Jasper Vlek
DTNP

⁸ DTNP (2010), De rol van supermarkten in dorps- en wijkcentra

AFGELEVERD OP GEMEENTEHUIS

Gemeente Alphen aan den Rijn

Postbus 13

2400 AA ALPHEN A/D RIJN



ZIENSWIJZEN COÖRDINATIEBESLUIT

Behandelaar :	S.T.J. Olierook	Functie :	Advocaat
Tel.nr. :	(071) 581 53 20	Ons kenmerk :	16-00657
Fax nr. :	(071) 581 53 22	Uw kenmerk :	NL.IMRO.0484.B140HRhoogvliet- ON01 + V2016/374
E-mail :	s.olierook@declercq.com	Datum :	7 december 2016

Betreft: 16-00657/VvE Fred. Van Eedenplein/gemeente Alphen aan den Rijn

Geachte Gemeenteraad en College,

Van 27 oktober tot en met 7 december 2016 ligt het coördinatiebesluit 'Verplaatsing supermarkt Hoogvliet binnen Hazerswoude-Rijndijk' ter inzage. De Vereniging van Eigenaars Frederik van Eedenplein nummers 5 t/m 22 gevestigd aan het Frederik van Eedenplein 20 (2394 EC) te Hazerswoude-Rijndijk (hierna: de VvE) maakt hierbij gebruik van haar recht tot het indienen van een zienswijzen tegen het coördinatiebesluit. Als **bijlage 1** is een uittreksel uit het Handelsregister van de KvK aan deze zienswijzen gevoegd.

De VvE wordt te dezen in en buiten rechte vertegenwoordigd door mr. S.T.J. Olierook, als advocaat werkzaam bij De Clercq Advocaten Notarissen aan de Hoge Rijndijk 306 te Leiden (Postbus 11051, 2301 EB). Genoemde advocaat heeft het recht een plaatsvervanger aan te wijzen.

INLEIDING

- 1) De VvE is eigenaar van het perceel met kadastrale aanduiding 'Hazerswoude B 2424' (zie **bijlage 2**), dat (onder meer) grenst aan de straten Frederik van Eedenplein, Da Costasingel en Willem Kloosstraat.

• Advocaten • Notarissen
Hoge Rijndijk 306
2314 AM Leiden
T +31 (0)71 581 53 00
F +31 (0)71 581 53 81

• Advocaten
Lange Voorhout 92
2514 EJ Den Haag
T +31 (0)70 205 57 00

• Postadres
Postbus 11051
2301 EB Leiden
www.declercq.com
info@declercq.com

• Bankrekening Stichting beheer Derdengelden Advocaten 56.61.11.098
IBAN NL 91 ABNA0566111098 BIC ABNANL2A
Kwaliteitsrekening Notarissen 64.43.43.222
IBAN NL 87 ABNA0644343222 BIC ABNANL2A
BTW nr NL 0084.90.703.B.01

- 2) Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Watertoren e.o." zoals dat door de gemeenteraad op 10 juli 2013 is vastgesteld. Het bestreden bestemmingsplan "Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk" vervangt, voor wat de nieuwe vestiging van de supermarkt betreft, voor een klein deel dit bestemmingsplan.
- 3) Het gebied nabij het Frederik van Eedenplein, de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat wordt aangeduid als centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk. Het bestemmingsplan "De Tweeklank" zoals vastgesteld op 29 juni 2011 behelst ook een deel van dit centrumgebied, zodat na vaststelling van onderhavig coördinatiebesluit er 3 bestemmingsplannen in dit centrumgebied van kracht zullen zijn.
- 4) Het gebouw op het perceel van de VvE heeft een woonfunctie en wordt als zodanig gebruikt. De zuidzijde van het perceel is voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein en een in- en uitrit die aansluit op de Willem Kloosstraat.
- 5) Direct tegenover de in- en uitrit van de VvE en in de oksel van de nauwe aansluiting van de Willem Kloosstraat op de Da Costasingel, is een tankstation met carwash en winkel gevestigd. Dit betekent dat er meerdere verkeersbewegingen zijn op dit kleine stuk weg: verkeer van en naar de Da Costasingel, verkeer van en naar de Willem Kloosstraat, verkeer van en naar het tankstation, verkeer van en naar de parkeerplaatsen van de VvE. Dit leidt u al vaak tot onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituaties.
- 6) Het bestreden bestemmingsplan maakt het mogelijk om een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² en een winkelvloeroppervlak van 1.200 m² aan de Willem Kloosstraat 66 te vestigen. Met de herontwikkeling van de Willem Kloosstraat 66 ontstaat volgens u de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied te verbeteren.
- 7) In de toelichting van het bestreden bestemmingsplan wordt verwezen naar besluitvorming in het verleden aangaande de verplaatsing van de Hoogvliet. Besloten is echter om de door de voormalige gemeenteraad van Rijnwoude gewenste integrale aanpak van het winkelgebied te verlaten. Deze aanpak zag op het verbinden van winkels aan de Da Costasingel met de Willem Kloosstraat. Hierbij hoorde uitdrukkelijk de ver- of uitplaatsing van de woning en twee naastliggende bedrijven (Carrier en Vertegaal) van het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 (zie **bijlage 3**).
- 8) Uit het besluit van 7 juli 2015 en de quick scan centrumgebied Hazerswoude-Rijndijk van 2 juli 2015 volgt wederom dat een integrale aanpak van het gebied Frederik van Eedenplein, Da Costasingel en Willem Kloosstraat gewenst en noodzakelijk is (**bijlage 4**).

- 9) Inmiddels is op 23 mei 2016 Carrier, een van de naastgelegen bedrijven, verhuist (**bijlage 5**). Er ligt dus nu concreet een ontwikkelingsopgave met nadere gevolgen voor de gehele ruimtelijke context van het centrum gebied Hazerswoude-Rijndijk.

ZIENSWIJZEN BESTEMMINGPLAN

- 10) De VvE kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Zij heeft de volgende bezwaren.

I. Planbegrenzing in strijd met een goede ruimtelijke ordening

- 11) De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- 12) Volgens de VvE bestaat er een onlosmakelijke ruimtelijke samenhang tussen het perceel aan de Willem Kloosstraat 66 en de ontsluiting die langs haar parkeerterrein loopt. Dit volgt ook uit paragraaf 3.2 van de toelichting bij het bestreden bestemmingsplan:

"De belangrijkste ontsluiting van het parkeerterrein is vanaf het noorden via de rotonde met de Rijndijk en de Da Costasingel. Er is wel een tweetal ontsluitingen in zuidelijke richting, maar deze zijn duidelijk ingericht met een woon- en verblijfskwaliteit."

- 13) Zoals ook uit navolgende zienswijzen (II) volgt heeft de gemeenteraad niet goed voor ogen dat de huidige noordelijke ontsluiting niet afdoende is ingericht om 800 extra verkeersbewegingen per etmaal en de extra vrachtwagens vanwege de verplaatsing van de Hoogvliet te verwerken.

- 14) Als ervaringsdeskundige – de leden van de VvE kijken immers dagelijks uit over het betreffende centrumgebied – stelt de VvE dat het centrumgebied nu al aan haar maximumcapaciteit zit qua verkeerscirculatie. Op marktdagen wordt dat altijd snel duidelijk, vanwege de verkeerschaos die dan ontstaat. De eenvoudige stelling dat de bestaande wegen het extra verkeer zullen opvangen, is door u niet kenbaar onderbouwd.

- 15) De verkeersveiligheid van de T-splitsing Da Costasingel en Willem Kloosstraat staat vanwege onderhavige plan nog meer onder druk. Dit heeft directe gevolgen voor leefomgeving van de VvE.

16) Het Carrier-terrein zal ook worden ontwikkeld. Dit heeft ook gevolgen voor de ontsluitingsroutes. Door de gemeente is al geopperd dat hier woningbouw kan worden gerealiseerd. Dezelfde woningbouw in de regio die de komst van een ten opzichte van de oude locatie, grotere supermarkt moet rechtvaardigen.¹ Als de komst van de supermarkt mag vooruitlopen op extra bewoners, dient de ruimtelijke omgeving van de supermarkt ook rekening te houden met de komst van deze woningen. Daarmee wordt een rechtvaardige balans gecreëerd en wordt recht gedaan aan de belangen van omwonenden.

17) De salamitactiek die de gemeenteraad nu toepast, door eerst slechts de komst van de Hoogvliet mogelijk te maken, getuigt niet van goed beleid en een goede ruimtelijke ordening. Niet voor niets is door de gemeenteraad van Rijnwoude bepaald dat het centrumgebied een integrale aanpak vergt. Ook in de quick scan (**bijlage 4**) wordt dit belang weer – de belemmeringen van huidig plan realiserend – benadrukt:

"(...)het bij de ontwikkeling van Hoogvliet (met inachtneming van de huidige grondposities) zoveel mogelijk rekening houden met de mogelijke ontwikkelingen van de locaties van Carrier en Vertegaal."

18) Er dient in het belang van een goede ruimtelijke ordening één bestemmingsplan te gelden voor het gehele centrumgebied. De VvE vraagt u dan ook de plangrenzen te heroverwegen. Op deze wijze kan ook een eventuele herinrichting van de noordelijke ontsluiting beter worden beoordeeld.

19) Indien u hier niet in meegaat zal u conform artikel 3.1.6, lid 5, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening, mede in relatie tot navolgende zienswijze, ten minste wel beter en inzichtelijker dienen te beschrijven hoe rekening is gehouden met de verkeerscapaciteit en de verkeersveiligheid van de noordelijke ontsluiting en het gehele centrumgebied.

II. Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Alternatieve ontsluitingen onderzoeken

20) Een integrale aanpak van het gehele centrumgebied zou eveneens een onderzoek naar alternatieve ontsluitingen mogelijk maken, bijvoorbeeld achter het perceel van het Carrier-terrein langs. Door dit na te laten, handelt de gemeenteraad in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid.

¹ zie bijvoorbeeld bijlage 4 bij de Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk.

Onzorgvuldige feitenvergaring en belangenafweging

- 21) De toelichting op een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening, de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek te bevatten. Op grond van laatstgenoemd artikel dient de gemeenteraad bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen. Uit de toelichting blijkt echter aantoonbaar dat dit onderzoek onzorgvuldig is verricht.
- 22) De beschrijving van de ruimtelijke structuur in paragraaf 3.2 in de toelichting op het bestreden bestemmingsplan, komt bijna één op één overeen met de Gemeentelijke stedenbouwkundige Visie (**bijlage 6**), zoals deze als bijlage is bijgevoegd bij het besluit van 16 juni 2014 (2014/29427) tot het starten van de procedure waardoor de verplaatsing van de Hoogvliet mogelijk kan worden gemaakt.
- 23) Onder randnummer 12 van deze zienswijzen citeerde de VvE al de volgende passage uit paragraaf 3.2 van de toelichting:
- "De belangrijkste ontsluiting van het parkeerterrein is vanaf het noorden via de rotonde met de Rijndijk en de Da Costasingel. Er is wel een tweetal ontsluitingen in zuidelijke richting, maar deze zijn duidelijk ingericht met een woon- en verblijfskwaliteit."*
- 24) In de Gemeentelijke stedenbouwkundige Visie luidde deze zin nog als volgt:
- "De belangrijkste ontsluiting van het parkeerterrein is vanaf het noorden, een wat krap ogende toegangsweg vanaf de rotonde met de Rijndijk en de Da Costasingel. Er is wel een tweetal ontsluitingen in zuidelijke richting, maar deze zijn duidelijk ingericht met een woon-en verblijfskwaliteit."*
- 25) Hieruit volgt volgens de VvE dat de gemeenteraad bewust zijn ogen heeft gesloten voor de door haar beschreven situatie van de noordelijke ontsluiting. Terwijl deze ontsluiting bijvoorbeeld duidelijk te smal is om twee tegemoetkomende vrachtwagens te verwerken. Er wordt bovendien geen rekenschap gegeven aan de in- en uitrit van het parkeerterrein van de VvE, alsmede de verkeersbewegingen vanwege het tankstation en carwash aldaar.
- 26) Er zijn daarbij géén twee ontsluitingen in zuidelijke richting. De Herman Gorterstraat is namelijk ingericht voor eenrichtingsverkeer. Verkeer vanaf de Willem Kloosstraat mag de Herman Gorterstraat niet inrijden.

27) Figuur 3.1 in paragraaf 3.2 van de toelichting is eveneens onjuist. In deze figuur staat aangegeven dat de Willem Kloosstraat ook vanaf de Herman Gorterstraat en de Potgieterlaan is te bereiken. Nog vóór de aftakking naar de Herman Gorterstraat, vanaf het noorden bezien, is de Willem Kloosstraat echter al ingericht voor eenrichtingsverkeer, waardoor dit scenario in realiteit niet is toegestaan. Ook Figuur 4.1 is incorrect wat betreft toegestane verkeersstromen. Dit is zeer onzorgvuldig en doet geen recht aan de belangen van de VvE.

Onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd verkeersonderzoek

28) In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt het thema 'verkeer' behandeld. Hierin wordt de situatie van de bedrijfslocatie toegestaan in het bestemmingplan "Watertoren e.o." vergeleken met de supermarktbestemming in het bestreden bestemmingsplan.

29) Er is een verkeersberekening gemaakt van de planologische mogelijkheden, waaruit volgt dat er 800 extra verkeersaantrekkende bewegingen te verwachten zijn als gevolg van de komst van de Hoogvliet aan de Willem Kloosstraat 66. Om de capaciteit van de ontsluitingswegen te beoordelen wordt gerekend met 323 verkeersbewegingen.

30) De VvE zal in het navolgende steeds kanttekeningen plaatsen bij passages uit de toelichting:

"Volgens het gemeentelijke verkeersmodel geldt voor een gemiddelde werkdag 700 verkeersbewegingen per etmaal (noordzijde) en voor de zuidzijde 500 respectievelijk 250 verkeersbewegingen (eenrichtingsverkeer). In totaal is er dus sprake van 1.450 verkeersbewegingen."

31) Voor de VvE is onduidelijk hoe genoemde getallen en het verkeersmodel tot stand zijn gekomen. Graag vraagt zij u dit nader te motiveren en te verklaren.

"Op een werkdag (zie de voorgaande tabel) vinden er 800 verkeersbewegingen plaats (in vergelijking met de huidige planologische situatie). Dit betekent een toename van circa 55%. Deze wegen betreffen (behoudens de Rijndijk) erftoegangswegen met een snelheid van maximaal 30 km/h. De druk op deze wegen is voornamelijk in de spits wanneer mensen naar en van hun werk rijden. Het supermarkt bezoek doordeweeks vindt in de regel plaats buiten deze uren. Dit betekent dat de hoofdmoot van de 800 verkeersbewegingen niet tegelijk plaats vinden met de verkeersbewegingen uit het verkeersmodel."

32) Bij de VvE scheidt deze passage verwarring. Wanneer zij naar de bedoelde voorgaande tabel kijkt, vinden er op een weekdag 1.107 verkeersbewegingen plaats

in plaats van 800. 800 verkeersbewegingen is het verschil tussen een bedrijfsbestemming en een supermarktbestemming. Voor de capaciteit van de wegen dient niet met het verschil te worden gerekend, maar met het totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de supermarktbestemming. De VvE vraagt u dit nader te verklaren en te motiveren. Dit zelfde geldt voor de niet kloppende, daardoor onduidelijke en op een aanname gebaseerde conclusie:

"Hierdoor zullen de effecten op de verkeerssituatie ter plaatse van de ontsluitingswegen zijn dan ook door deze wegen op te vangen."

33) Ook uit de volgende passage blijkt dat het onderzoek gebaseerd is op aannames:

"Het is onbekend hoeveel verkeersbewegingen er op zaterdag plaats vinden. Er kan vanuit worden gegaan dat dit een stuk later ligt dan op een doordeweekse dag omdat mensen dan niet met de auto naar het werk gaan."

"Om die reden is gekeken naar het maatgevende uur. In dat uur is dus sprake van 323 verkeersbewegingen. Het verkeer verdeelt zich in dat uur over de verschillende wegen (zie figuur 4.4)."

34) Uit de laatstgenoemde passage wordt ook duidelijk dat voor zaterdag – onduidelijk is eveneens hoe dit voor weekdays geldt – slechts naar de extra verkeersbewegingen als gevolg van de supermarktbestemming is gekeken. Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met het verkeer dat als gevolg van andere bestemmingen in het centrumgebied aanwezig is, alsmede het feit dat de Da Costasingel als ontsluiting van de omliggende woonwijken fungeert. Dit is onzorgvuldig. De VvE vraagt u dit in uw verkeersberekeningen mee te nemen.

"Deze wegen zijn in principe zo vormgegeven dat er twee richtingsverkeer over plaats kan vinden (behalve de eenrichtingsverkeerscirculatie in het zuidelijke deel) waardoor de straten breed genoeg zijn om het verkeer op te vangen."

"Verondersteld kan worden dat de wegen nu ook al gebruikt worden door vrachtwagens ter bevoorrading van de bestaande bedrijven aan de Willem Kloosstraat en de wegen dus voldoende omvang hebben voor vrachtwagens."

35) Ook deze zinnen getuigen van aannames alsmede nonchalance. De VvE benadrukt nogmaals dat de noordelijk ontsluiting van de Willem Kloosstraat niet breed genoeg is om tweerichtingsverkeer, waaronder vrachtwagens, veilig te kunnen verwerken. U had deze simpele conclusie niet mogen trekken gelet op de belangen van omwonenden en uw plicht tot zorgvuldige feitenvergaring.

- 36) Ook dient u de volgende feiten in uw onderzoek te verdisconteren. De zuidelijke ontsluiting is "*duidelijk ingericht met een woon-en verblijfskwaliteit*": de Willem Kloosstraat is alhier een woonerf vanwege de daar gelegen school. De Potgieterlaan voert door een woonwijk. Oftewel: de aanname die volgens de VvE wel gedaan kan worden, is dat de zuidelijke ontsluiting niet door vrachtwagens zal worden gebruikt. Hetzelfde zal grotendeels gelden voor personenauto's waardoor de druk op de noordelijke ontsluiting nog groter is, dan wordt verondersteld.
- 37) Een zeer belangrijk gegeven ontbreekt ook in de berekeningen: donderdag staat de markt op de Da Costasingel, waardoor deze straat volledig is afgesloten. Als gevolg hiervan ontstaat in het gehele centrumgebied verkeerschaos. Er is dan geen sprake meer van een normale doorstroming. Dit bewijst ook dat de maximale capaciteit van het centrumgebied reeds is bereikt.
- 38) De VvE vraagt u dan ook nader onderzoek te verrichten en zo mogelijk als gevolg daarvan maatregelen te treffen. Hierbij dient u in ieder geval ook aandacht te besteden aan de aantasting van het woon- en leefklimaat, de toegankelijkheid van het VvE-parkeerterrein en de verkeersveiligheid als gevolg van beoogde ontwikkeling.
- 39) Kortom: het huidige verkeersonderzoek vertoont op dit moment ernstige gebreken en is onzorgvuldig tot stand gekomen. De VvE vraagt u dit gebrek te herstellen. In dit verband wijst de VvE u tot slot nog op het feit dat ook in verkeerskundig opzicht een integrale aanpak van het centrumgebied de voorkeur verdient.

ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING

- 40) Gelet op voorgaande zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning niet worden verleend wegens strijd met het bepaalde in artikel 3.30, lid 3, Wro in samenhang met artikel 2.10, lid 2, Wabo.

CONCLUSIE

Met de herontwikkeling van de Willem Kloosstraat 66 ontstaat volgens u de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied te verbeteren. De VvE vraagt niet om ruimtelijke kwaliteit in de toekomst maar gelijktijdig met de vaststelling van onderhavige bestemmingplan. De VvE treedt graag met u in overleg.

Hoogachtend,

mr. S.T.J. Olierook



Bijlage 1

Bedrijfsprofiel - Vereniging van Eigenaars Frederik van Eedenplein nummers 5 t/m 22 (27372442)

Kamer van Koophandel, 05 december 2016 - 14:21

Uittreksel

KvK-nummer 27372442

Rechtspersoon

RSIN	822055193
Rechtsvorm	Vereniging van Eigenaars
Statutaire naam	Vereniging van Eigenaars Frederik van Eedenplein nummers 5 t/m 22
Statutaire zetel	Hazerswoude
Bezoekadres	Frederik van Eedenplein 20, 2394EC Hazerswoude-Rijndijk
Telefoonnummers	0713412868 0636008805
E-mailadres	bepvanmil@casema.nl
Datum akte van oprichting	28-02-1975
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Exploitatie van vereniging van eigenaars

Bestuurder

Naam	van Mil - Helling, Elisabeth Johanna Maria
Geboortedatum en -plaats	22-08-1938, Hazerswoude
Adres	Frederik van Eedenplein 20, 2394EC Hazerswoude-Rijndijk
Datum in functie	01-09-2009
Titel	Administrateur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Gegevens zijn vervaardigd op 05-12-2016 om 14.21 uur.

Historie

Er is (nog) geen historie aanwezig bij de door u geselecteerde inschrijving.

Deponeringen

algemene gegevens

naam	VvE Fred. van Eedenplein
ingeschreven onder nummer	27372442

Deponeringen

Geen deponeringen aanwezig

Juridische gegevens

Rechtspersoon :	
Rechtsvorm	Vereniging van eigenaars
Statutaire zetel	Hazerswoude
Eerste inschrijving in het Handelsregister	23-2-2010
Akte van oprichting	28-2-1975

Bijlage 2

Kadastraal bericht inzake grondpercelen

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: HAZERSWOUDE B 2424
Frederik van Eedenplein HAZERSWOUDE-RIJNDIJK
Uw referentie: 000
Toestandsdatum: 5-12-2016

6-12-2016
11:31:40

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HAZERSWOUDE B 2424**
Grootte: 17 a
Coördinaten: 100243-460351
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN

Locatie: Frederik van Eedenplein
HAZERSWOUDE-RIJNDIJK
Ontstaan op: 5-10-1987

Aantekening kadastraal object

RAADPLEEG BRONDOKUMENT
Ontleend aan: **HYP4 14575/14 reeks ZOETERMEER** d.d. 30-3-1998

Publiekrechtelijke Beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

In de (onder)splitting betrokken zakelijk recht

EIGENDOM

Recht ontleend aan: 84 HZW00/5492 d.d. 5-10-1987
Eerst genoemde object in
brondocument: **HAZERSWOUDE B 2424**

Vereniging van eigenaren

Vereniging Van Eigenaars Frederik Van Eedenplein Nrs.5 T/M 22 Gevestigd Te Hazerswoude
HAZERSWOUDE-DORP
Zetel: HAZERSWOUDE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none">— Vastgestelde kadastrale grens— Voorlopige kadastrale grens— Administratieve kadastrale grens— Bebouwing— Overige topografie	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HAZERSWOUDE Sectie B Perceel 2424</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 december 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Bijlage 3

Besluit

Projectmanagement

Registratienummer : 2014/29429	Opgesteld door : M. van der Steeg
Datum : 4 juni 2014	
Onderwerp: Centrumplan Hazerswoude-Rijndijk	

TOELICHTING op het Besluitformulier – Voorstel met registratienummer 2014/29427.

Besloten is

Ingestemd met de voorgestelde aanpak voor het centrumplan Hazerswoude-Rijndijk waaronder de verplaatsing van de Hoogvliet Supermarkt naar de Willem Kloosstraat en woningbouw op de huidige Hoogvliet-locaties aan de Rijndijk.

Publiekssamenvatting

De gemeente streeft naar een kwalitatief goede winkelvoorziening die voldoet aan de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk voor hun dagelijkse boodschappen. Hierover zijn meerdere gesprekken gevoerd met betrokkenen waaronder Hoogvliet Beheer B.V.

Concentratie van het winkelapparaat heeft de voorkeur boven de huidige situatie. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige achterkant van het winkelcentrum aan de Willem Kloosstraat is laag. Met de verplaatsing van de Hoogvliet komt de kans hier een kwaliteitsslag te maken. Op de locatie van de twee huidige winkels kan woningbouw worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de Rijndijk.

Daarom is besloten de procedure te starten waardoor de verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt naar de voormalige NCK -locatie (eigendom van Hoogvliet Beheer B.V) aan de Willem Kloosstraat mogelijk wordt gemaakt en de twee huidige locaties van de Hoogvliet supermarkt aan de Rijndijk bestemd zullen worden voor wonen. Tevens zal de gemeente een herinrichtingsplan maken voor het openbaar gebied, dat aansluit bij de nieuw te bouwen Hoogvliet. Met betrokkenen zal worden gekeken hoe een goede relatie tussen de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat gecreëerd kan worden. De gemeente neemt hiervoor de regie.

Kerngegevens

Inleiding

De raad van Rijnwoude heeft in 2010 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de verplaatsing van de Hoogvliet supermarkt, waarbij Hoogvliet de trekker van het plan is en de gemeente een faciliterende rol heeft. De raad van Rijnwoude vraagt om een integrale aanpak van het winkelgebied waarbij de voorzijde verbonden moet worden met de achterzijde. Daarbij hoort de ver- of uitplaatsing van de woning en de twee naastliggende bedrijven. Tevens vraagt dit de medewerking van de eigenaar van de winkelgalerij aan de Da Costasingel voor het verbinden van beide zijden en het verbeteren van het aanzicht van de

achterzijde. Op de vrijkomende locaties aan de Rijndijk dient woningbouw gerealiseerd te worden.

De raad van Rijnwoude heeft in november besloten de regie te nemen op deze centrumplanontwikkeling.

Stedenbouwkundige visie door gemeente

Hiertoe is een gemeentelijke stedenbouwkundige Visie opgesteld (zie bijlage 1).

De visie laat zien dat een ontwikkeling van een nieuwe supermarkt van de Hoogvliet aan de Willem Kloosstraat zonder medewerking van de twee naastgelegen bedrijven ruimtelijk mogelijk is. Verbetering van het gebied is met name te bereiken op het gebied van de openbare ruimte. Het realiseren van een goede ruimtelijke en fysieke verbinding tussen de voor- en achterkant van het winkelcentrum is een uitdaging waar de medewerking en investering van de eigenaar en winkeliers voor nodig is.

Concentratie van het winkelapparaat heeft de voorkeur boven de huidige situatie. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige achterkant is nu laag. Met de verplaatsing van de Hoogvliet komt de kans hier een kwaliteitsslag te maken.

In de toekomst kan een verdere ontwikkeling van de twee naastgelegen bedrijven, tot bijvoorbeeld woningbouw, de kwaliteit van het gebied verder verbeteren.

De verplaatsing van de Hoogvliet naar de Willem Kloosstraat biedt ook kansen aan de Rijndijk door een structurele verbetering van een tweetal locaties aan de historische hoofdstructuur van de kern Hazerswoude Rijndijk.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de volgende aanpak:

- De verplaatsing van Hoogvliet naar het NCK terrein mogelijk te maken door de bestemming te wijzigen en daarvoor de randvoorwaarden te formuleren.
- Woningbouw mogelijk te maken op de Hoogvliet locaties aan de Rijndijk door de bestemming te wijzigen en daarvoor de randvoorwaarden te formuleren.
- Een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte aan de Willem Kloosstraat op te stellen.
- De gemeentelijke regie te nemen en de bereidheid te toetsen van betrokkenen om tot een gezamenlijke visie te komen en een goede relatie tussen de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat te creëren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van een kwalitatief goede winkelvoorziening die voldoet aan de huidige en toekomstige behoefte waar de inwoners van Hazerswoude-Rijndijk voor hun dagelijkse behoefte terecht kunnen.

Kader

- Visie Vitale Kernen 2010
- Amendement raad van Rijnwoude dd december 2013
- Raadbesluit van Rijnwoude 31 oktober 2013. Instellen van een reserve Energieke Kernen tbv het publieksvriendelijke maken van het openbaar gebied rond het winkelcentrum Da Costasingel van € 165.000
- Vigerend bestemmingsplan "Watertoren"
- Vigerend bestemmingsplan Hazerswoude-Rijndijk

Argumenten

1. Gebleken is dat een integrale centrumplanontwikkeling, waarbij Hoogvliet wordt geacht de trekker te zijn, niet tot resultaat leidt.
2. De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van het winkelcentrum is nu laag en wordt alleen maar beter met de nieuwbouw van Hoogvliet en de herinrichting van het openbaar gebied.
3. De overlast aan de Rijndijk van de supermarkt door parkeren en laden/lossen verdwijnt. De ruimtelijke kwaliteit voor de Rijndijk en het Jaagpad zal toenemen door de sloop van de supermarktgebouwen en de bouw van woningen.
4. De ontwikkeling van de Hoogvliet Supermarkt op de NCK-locatie de rest van de toekomstige centrumplanontwikkeling niet in de weg staat.

Participatie

De gemeente neemt de regie voor deze centrumplanontwikkeling en zal met betrokkenen verkennen hoe zij kunnen bijdragen om een goede relatie tussen de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat gecreëerd kan worden, inclusief de inrichting van het openbaar gebied.

Financiële consequenties

De plankosten komen voor rekening van Hoogvliet Beheer B.V.

De raad van Rijnwoude heeft op 31 oktober 2013 een reserve van € 165.000,- ingesteld ten behoeve van het publieksvriendelijke maken van het openbaar gebied rond het winkelcentrum Da Costasingel

De overige aanpassingen die nodig zijn om een goede ruimtelijke en fysieke verbinding tussen de voor- en achterkant van het winkelcentrum te realiseren zijn niet voor rekening van de gemeente. De financiering hiervan dient door betrokkenen zelf te worden gedaan.

Locatiegegevens

Het centrumplan: Het betreft het gebied achter het winkelcentrum aan de Da Costasingel. Het gaat daarbij met name om de Willem Kloosstraat.
De Rijndijk: De locaties aan de Rijndijk nummers 248 en 264-266

Realisatie

De raad van Rijnwoude heeft op 12 december 2013 besloten € 35.000,- (van de reserve van € 165.000,-) als krediet beschikbaar te stellen voor de kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied aan de Da Costasingel. Hiervoor wordt momenteel een plan uitgewerkt met betrokken (o.a. de winkeliers).

Ten behoeve van de centrumplanontwikkeling zal een Anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Hoogvliet Beheer B.V. worden opgesteld. Hierin worden afspraken gemaakt over onder andere het kostenverhaal en het wijzigen van het gebruik en de bestemming van de huidige winkels naar een woonbestemming.

Voor beide locaties moet de bestemming worden gewijzigd:

De locatie van de nieuwe Hoogvliet supermarkt heeft nu nog de bestemming "bedrijf". Om de verplaatsing mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden in "detailhandel". De bestemming van de locaties op de Rijndijk is nu nog "detailhandel". Deze zal gewijzigd moeten worden in "wonen".

Bijlage 4

Besluit

Projectmanagement

Registratienummer : 2015/27878	Opgesteld door : J.A. Pierik
Datum : 2 juli 2015	
Onderwerp: Integrale ruimtelijke verkenning (quick scan) centrumgebied Hazerswoude-Rijndijk	

TOELICHTING op het Besluitformulier – Voorstel met registratienummer 2015/27695.

Besloten is

1. Een bestuursopdracht formuleren met als doel de kansen voor ruimtelijke kwaliteit ter plekke van het gebied tussen het Frederik van Eedenplein/Da Costasingel en Willem Kloosstraat, te onderzoeken.
2. De herontwikkeling van de oostvleugel van het voormalige gemeentehuis te beschouwen als solitaire ontwikkeling en hierbij in principe uit te gaan van sloop van de bestaande oostvleugel en nieuwbouw met één bouwblok binnen de structuur van het ensemble en een participatietraject rondom de oostvleugel van het voormalige gemeentehuis op te starten;
3. Het – rekening houdend met ontwikkelingen in een vergevorderd stadium – informeren en integraal onderzoeken van kansen voor elk van de grondeigenaren rondom de Willem Kloosstraat, teneinde te komen tot een goede ontwikkeling van het gebied.

Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn wenst het voormalige gemeentehuis van Rijnwoude (Frederik van Eedenplein 4 in Hazerswoude-Rijndijk) af te stoten. Het voormalige gemeentehuis bestaat uit twee delen, de middenbouw en de oostvleugel. De middenbouw van dit pand zal in gebruik worden genomen door een sport- en trainingscentrum en fysiotherapiepraktijk.

Voor de besluitvorming over de herontwikkeling van de oostvleugel van het voormalige gemeentehuis heeft een integrale ruimtelijke verkenning (quick scan) voor het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk plaatsgevonden, waarbij ook de mogelijke samenhang met andere ruimtelijke initiatieven in centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk zijn betrokken.

Kerngegevens

Inleiding

In de vergadering van 16 april 2015 heeft uw college de door Goudkuil Bouwmanagement BV/ De Langen & Van den Berg Vastgoed BV uitgevoerde haalbaarheidsanalyse besproken. Deze analyse omvatte een aantal herontwikkelingsvarianten (scenario's).

De scenario's waren opgesteld aan de hand van 3 principes, te weten:

1. Behoud van de bestaande oostvleugel (als kantoor of omzetten naar appartementen);
2. Sloop bestaande oostvleugel en nieuwbouw met 2 bouwblokken (appartementen al dan niet gecombineerd met zorg, huisartsen/fysio);
3. Sloop bestaande oostvleugel en nieuwbouw met 1 bouwblok (appartementen) binnen de structuur van het ensemble.

In voornoemde vergadering heeft u geen standpunt ingenomen over de herontwikkeling van de oostvleugel van het voormalige gemeentehuis. U wenste de beoordeling van de haalbaarheidsanalyse namelijk te bezien vanuit een breder perspectief, waarbij ook de mogelijke samenhang met andere ruimtelijke initiatieven in centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk wordt betrokken.

De afgelopen periode heeft de gevraagde integrale ruimtelijke verkenning (quick scan) voor het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk plaatsgevonden. Voor de nadere toelichting wordt verwezen naar bijgevoegde integrale ruimtelijke verkenning voor het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het afstoten van gemeentelijk vastgoed, rekening houdend met een goede verantwoorde maatschappelijke invulling en marktconform resultaat.

Kader

Er is rekening gehouden met de volgende kaders:

- Besluitvorming in de voormalige gemeente Rijnwoude;
- Het vigerend coalitieakkoord;
- B&W-besluit d.d. 30 september 2014;
- Raadsbesluit, d.d. 27 november 2014;
- Staatssteun (Europese wet- en regelgeving)

Argumenten

In het gebied rondom het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk speelt een aantal ontwikkelingen een rol. Deze zijn:

- De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan het Frederik van Eedenplein;
- De ontwikkeling van de Hoogvliet aan de Willem Kloosstraat;
- De ontwikkeling van de locatie Carrier;
- De mogelijke ontwikkeling van het terrein van Vertegaal.

De quick scan maakt duidelijk dat het creëren van een stedenbouwkundig betere verbinding in het gebied tussen het Frederik van Eedenplein/Da Costasingel en Willem Kloosstraat forse ruimtelijke en waarschijnlijk financiële ingrepen vergt.

Willem Kloosstraat en omgeving

Hierbij is opgemerkt dat de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling op dit moment onzeker zijn. Ten eerste omdat niet bekend is of Hoogvliet genegen is om – gelet op haar grondpositie en de gewekte bestuurlijke verwachtingen in deze – mee te denken in een integrale ontwikkeling van de Willem Kloosstraat en omgeving.

Op een eerder moment is gesteld dat de ontwikkeling van de nieuwe Hoogvliet-supermarkt op de voormalige NCK-locatie wel invloed heeft op de eventuele toekomstige

planontwikkeling op de andere percelen aan de Willem Kloosstraat, maar deze niet in de weg staat.

Met uw besluit van 16 juni 2014 (2014/29427) heeft u ingestemd met de verplaatsing van de Hoogvliet-supermarkt naar de Willem Kloosstraat en woningbouw op de huidige Hoogvliet-locaties aan de Rijndijk. Uw college heeft hiermee bij Hoogvliet het vertrouwen opgewekt dat een nieuwe supermarkt op de voorziene locatie past en tevens dat – als men zich aan de intentieovereenkomst houdt er middels een samenwerkingsovereenkomst – gekomen zal worden tot definitieve afspraken en besluitvorming. Indien er voor gekozen wordt om de stekker uit het proces te trekken, dan is de verwachting dat de gemeente schadeplichtig zal worden jegens Hoogvliet. Wenselijk is om Hoogvliet op zijn minst te informeren en in overleg te treden over mogelijke kansen voor een optimale gebiedsontwikkeling aan de Willem Kloosstraat.

Ten aanzien van Carrier geldt dat er op dit moment nog geen concrete duidelijkheid bestaat over de termijn waarop Carrier zal vertrekken. Ook is niet bekend of en zo ja, onder welke voorwaarden Vertegaal en Van der Krogt Beheer (eigenaar van de winkelstrip aan de Da Costasingel) bereid zijn om mee te werken. De gesprekken (op ambtelijk niveau) met de winkeliers en ondernemers hebben in het verleden niet geleid tot draagvlak voor het creëren van een goede relatie tussen de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat.

Gelet op het hiervoor vermelde heeft niet de voorkeur om als gemeente een actieve rol in te nemen bij het creëren van een stedenbouwkundig betere verbinding in het gebied tussen het Frederik van Eedenplein/Da Costasingel en Willem Kloosstraat.

Vanzelfsprekend is er de mogelijkheid om op bestuurlijk niveau met betrokken partijen in overleg te treden over de ontwikkelingskansen voor het gebied tussen de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat. Het blijft een gegeven dat wanneer geen gebruik gemaakt kan worden van elkaars gronden, de kans op een sterke kwaliteitsverbetering nauwelijks mogelijk is.

De maximaal haalbare kwaliteitsverbetering zal dan vooral zitten in de kwaliteit van het bestratingsmateriaal met de eventuele verbetering van het huidige parkeerterrein en het, bij de ontwikkeling van Hoogvliet (met inachtneming van de huidige grondposities) zoveel mogelijk rekening houden met de mogelijke ontwikkelingen van de locaties van Carrier en Vertegaal.

Oostvleugel voormalig gemeentehuis Rijnwoude

De ruimtelijke verkenning maakt duidelijk dat een solitaire herontwikkeling van de oostvleugel van het voormalige gemeentehuis (gebruik makend van openbare ruimte langs het water), onafhankelijk van de keuze om al dan niet te investeren in de verbreding van de ruimte aan het begin van de Willem Kloosstraat, mogelijk is.

Indien niet gekozen wordt voor een verbreding van de ruimte aan het begin van de Willem Kloosstraat, behoeft het (entree)gebied ten noorden van het voormalige gemeentehuis een kwaliteitsslag. Deze staat onder druk bij het realiseren van twee bouwblokken zoals voorzien door Goudkuil Bouwmanagement BV/ De Langen & Van den Berg Vastgoed BV.

De maat en schaal van deze bebouwing wordt als te fors gezien voor een dorpse uitstraling: te hoog en zeer breed. Het is te grootstedelijk en heeft geen meerwaarde voor de locatie als

entree naar het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk. Tevens geldt dat de bouwvolumes (erg) sterk naar de randen zijn gedrukt, namelijk kort op de dijk en tegen het water.

De voorkeur gaat uit naar sloop van de bestaande oostvleugel en nieuwbouw met één bouwblok binnen de structuur van het ensemble. Er is sprake van symmetrie ten opzichte van de middenbouw. De middenbouw speelt in deze variant de hoofdrol in de entree naar het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk.

De bouwmassa voegt zich tussen de overige bebouwing en past uitstekend bij de maat en de schaal van de plek ("dorpse kwaliteit"). Tevens blijven de kwaliteiten langs het water behouden en kan de verblijfsruimte ten noorden van het voormalige gemeentehuis benut worden voor ontmoeten en kleinschalige activiteiten.

Een kanttekening die geplaatst dient te worden, is de omstandigheid dat er bij de uitgevoerde ruimtelijke verkenning nog geen verdere uitwerking heeft plaatsgevonden van de invulling van de nieuwbouw bestaande uit één bouwblok.

Tevens is opgemerkt dat de door Goudkuil Bouwmanagement BV/ De Langen & Van den Berg Vastgoed BV uitgevoerde haalbaarheidsanalyse voor de variant sloop van de bestaande oostvleugel en nieuwbouw met één bouwblok binnen de structuur van het ensemble een negatief saldo liet zien. Een nadere financiële analyse zal plaatsvinden aan de hand van de verdere uitwerking.

Participatie

Na besluitvorming dient de variant sloop van de bestaande oostvleugel en nieuwbouw met één bouwblok binnen de structuur van het ensemble verder uitgewerkt worden en kan in overleg getreden worden met Goudkuil Bouwmanagement BV/ De Langen & Van den Berg Vastgoed BV over hun eventuele rol bij de herontwikkeling van de oostvleugel.

Tevens wordt na de zomer een participatietraject met omwonenden en belanghebbenden over de invulling van de oostvleugel opgezet (zie bijgevoegd communicatieadviesformulier).

Voor de invulling van de Willem Kloosstraat en omgeving zal een afzonderlijk participatietraject worden doorlopen, startend met overleg op bestuurlijk niveau met betrokken ondernemers/winkeliers.

Financiële consequenties

Bij het opstellen van de integrale ruimtelijke verkenning (quick scan) voor het centrumgebied van Hazerswoude-Rijndijk heeft geen verdere financiële uitwerking plaatsgevonden.

Locatiegegevens

Frederik van Eedenplein 4 in Hazerswoude-Rijndijk en haar directe omgeving, kadastraal bekend gemeente Hazerswoude, sectie B, nummer 4074.

Realisatie

Concrete duidelijkheid over de voorgestane invulling van de herontwikkeling van de oostvleugel is voorzien in het vierde kwartaal van 2015.

Bijlage 5

CARRIER VERHUIST NAAR PAPENDORP

10-05-2016

Na vele decennia gevestigd te zijn geweest op de Rijndijk 141 in Hazerswoude-Rijndijk is vanaf 23 mei a.s. het moment aangebroken voor een nieuwe locatie in Utrecht. Dit prachtige kantoor, dat langs de A12 op het bedrijventerrein van Papendorp te bewonderen is, delen wij samen met zusterorganisaties Chubb Fire & Security en Otis liften en roltrappen. Net zoals Carrier behoren zij tot het moederconcern United Technologies Corporation en zijn zij tevens toonaangevend in technologie en systeemoplossingen voor gebouwgebonden installaties.

Het nieuwe kantoor dat ook wel het "One House" wordt genoemd, staat symbool voor onze onderlinge samenwerking, waarbij we in de toekomst steeds meer streven naar totaaloplossingen, die we gezamenlijk integraal kunnen aanbieden.

Vanuit ons nieuwe hoofdkantoor in Papendorp gaan we de uitdaging graag aan om samen een volgende stap te maken. Met u, de markt, onze werknemers en de samenleving in het algemeen, zodat we met recht kunnen zeggen... *we make Buildings Possible.*

Ons nieuwe adres is:

Papendorpseweg 83, 3528 BJ Utrecht
 Postbus 2731, 3500 GS Utrecht
 +31 (0) 88 - 567 67 00



PRODUCTEN

Condensing Units
 Computerroom Units
 Hybrid Beam
 Koelmachines
 Luchtbehandelingscentrales
 Regelingen
 Rooftop Airconditioners
 Stoombevochtigers
 Ventilatorconvectoren
 Warmtepompen

SERVICE

Overview
 Contracten
 Documentatie
 Energie Besparingstool
 F-gassenverordening
 Inbedrijfstelling
 Parts
 Productarchief
 Servicediensten
 Support
 Trainingen
 Veelgestelde vragen

INFORMATIE

Achtergrond
 Carrier & UTC
 Carrier Airconditioning
 Contact
 Onderzoek
 Over Carrier
 Referentieprojecten
 Vacatures

VIND EEN DEALER

NIEUWS
 Overzicht
 Laatste Nieuws
 AquaForce met PUREtec
 Blog

Share

© Copyright 2016 Carrier

Bijlage 6

Bijlage 1: Gemeentelijke stedenbouwkundige Visie

Verseon: 2014/29934

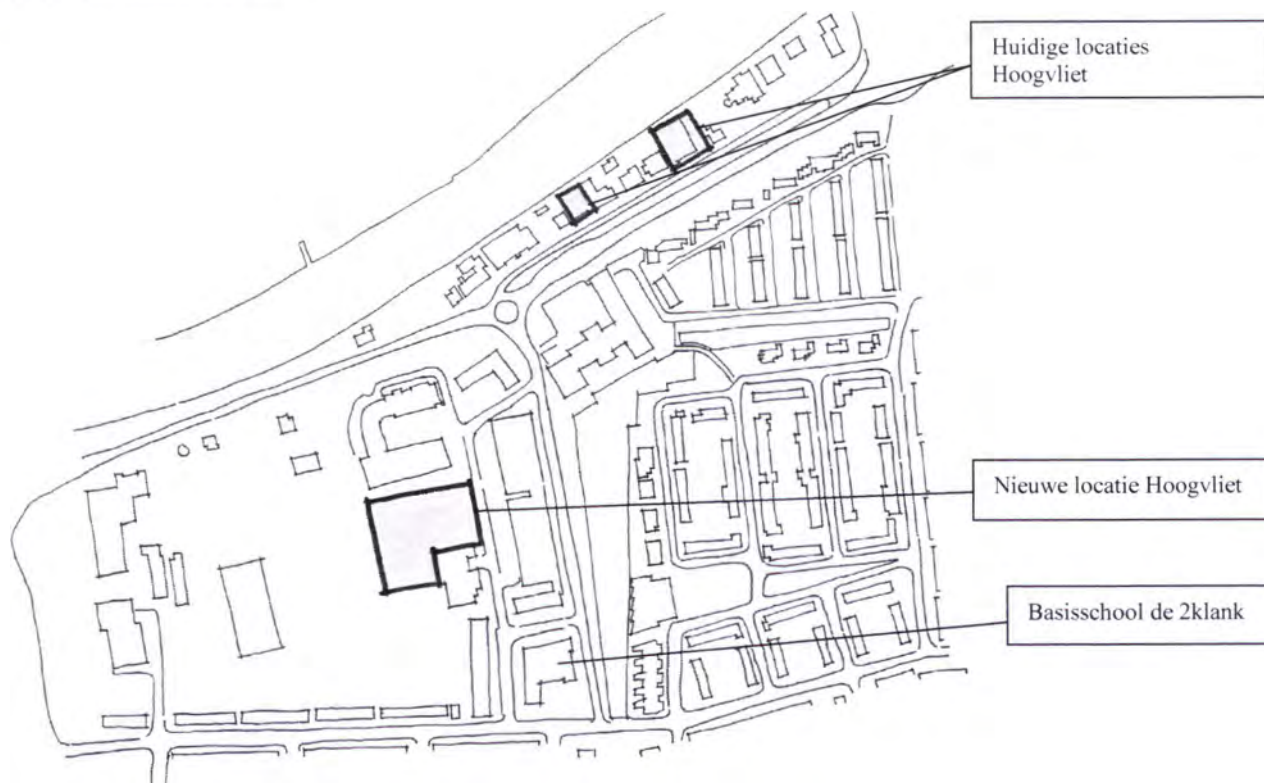
Huidige situatie

De nieuwe locatie van Hoogvliet is ca 4000 m² groot en is gelegen aan het parkeerterrein aan de achterzijde van de winkelstrip aan de Da Costasingel. De locatie wordt ontsloten via de Da Costasingel en de Willem Kloosstraat in het noorden. De Willem Kloosstraat loopt door tot aan de Potgieterlaan en heeft in het zuiden nog een aantakking op de Da Costasingel, de Herman Gorterstraat.

Met de realisatie van de nieuwe school is de openbare ruimte rondom de school totaal vernieuwd. De zuidelijke ontsluiting rond de school heeft een woonerfinrichting en karakter, die niet geschikt is voor doorgaand verkeer.

Door de nieuwe vestiging van de supermarkt verlaat Hoogvliet twee huidige vestigingen aan de Rijndijk. Deze zijn op korte afstand gelegen van de nieuwe locatie. Het assortiment is nu verdeeld. Eén locatie met voornamelijk kruidenierswaren en één met voornamelijk dranken (incl sterke drank). In deze laatste is ook een makelaarskantoor gevestigd. Beide locaties kunnen worden herontwikkeld bij de bouw van een nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat..

Ligging ontwikkelingslocaties



Analyse locaties

De locatie van de nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat is gelegen aan de achterzijde van een winkelplint. Deze winkelplint is georiënteerd op de Da Costasingel (voorzijde). Aan de achterzijde van de winkels is een kleine cafetaria gevestigd. Bovenop de winkelplint zijn woningen in twee lagen gesitueerd.

Het gebied gelegen aan de Willem Kloosstraat wordt gedomineerd door de verkeersfunctie op het terrein: die van parkeren en expeditie van de huidige winkels in de plint (waaronder een supermarkt). Daardoor heeft deze ruimte weinig tot geen verblijfskwaliteit. De aan deze zijden dichte wanden van de plint dragen hieraan bij. De Jumbo Supermarkt heeft als enige winkel ook een toegang aan de achterzijde. Dit is daarmee de enige locatie waar voetgangers kunnen doorsteken tussen het parkeerterrein aan de achterzijde en de voorzijde van de winkelplint aan de Da Costasingel. Daarnaast is er een opgang voor de woningen daarboven, aan weerszijden geflankeerd door bergingen.

De belangrijkste ontsluiting van het parkeerterrein is vanaf het noorden, een wat krap ogende toegangsweg vanaf de rotonde met de Rijndijk en de Da Costasingel. Er is wel een tweetal ontsluitingen in zuidelijke richting, maar deze zijn duidelijk ingericht met een woon- en verblijfskwaliteit.

Het te ontwikkelende terrein ligt tussen twee bedrijvenlocaties in. Ten noorden aan een productiehal van Carrier Airconditionings en aan de zuidzijde aan een bedrijfswoning, behorend bij bedrijf Vertegaal Machinebouw. Deze woning vormt qua functie een uitzondering op de bedrijvigheid en heeft een verouderde uitstraling. Aan de westzijde van de locatie (niet toegankelijk) ligt het terrein van Oasen. Dit heeft een groene uitstraling met lange zichtlijnen naar de Rijndijk en de voormalige watertoren.

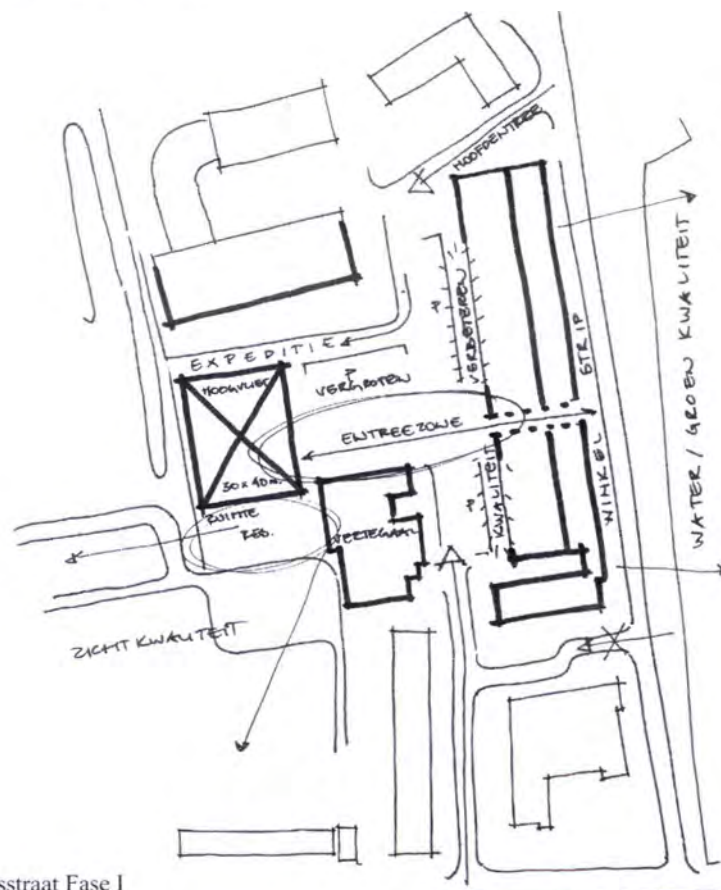


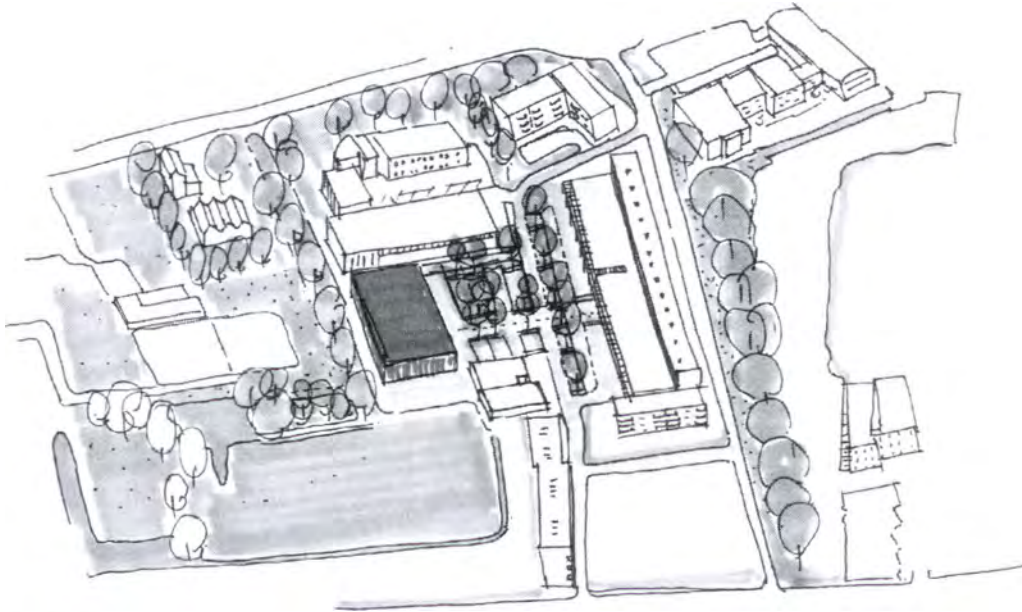
Kansen en bedreigingen

Nieuwe locatie Hoogvliet

Op de locatie is voldoende plek voor een supermarkt van 1200 m² w.v.o. Er wordt uitgegaan van een solitaire supermarktontwikkeling, die op de nieuwe locatie ontwikkeld kan worden, zonder dat daarbij gronden en ontwikkelingen van derden nodig zijn. Het meest voor de hand liggend is de supermarkt westelijk te situeren tegen het terrein van Oasen. Hierbij kan zoveel mogelijk terrein aan de pleinzijde worden gereserveerd voor parkeren. Dit zal het mogelijk maken het parkeerterrein opnieuw in te richten en meer verblijfskwaliteit toe te dichten, bijvoorbeeld door toepassing van shared space (verblijfsfunctie boven verkeersfunctie). Logistiek ligt een expeditie zone aan de noordzijde van de locatie voor de hand. Aangezien de expeditie van de huidige supermarkt aan de achtergevel van de plint plaatsvindt, is een combinatie van beide expedities niet goed mogelijk. Dit, en mede doordat de verkeersbewegingen in noordelijke richting afspelen, vergt relatief veel verkeersruimte. De bestaande voetgangersverbinding door de plint kan worden versterkt door de entreezone van de nieuwe supermarkt hieraan te verbinden. Door deze strook vrij te houden van parkeerplaatsen en door het in te richten als voetgangersgebied, worden beide supermarkten meer verbonden aan het openbaar gebied en is er meer kwaliteit in het openbaar gebied te genereren.

De extra parkeerplaatsen die nodig zijn zullen door Hoogvliet moeten worden gerealiseerd op eigen gebied (op maaiveld, of anderszins).





Verbeelding fase I

Uitgangspunt is wel dat ook de achtergevel van de plint architectonisch moet worden verbeterd, bijvoorbeeld door toepassing van een luifelzone, waaronder losse functies integraal kunnen worden ondergebracht. De mogelijkheden voor kwaliteitsverbeteringen blijven echter wel beperkt; het blijft functioneel de achterzijde van een winkelplint. Met deze werkwijze zullen zowel de gronden van Vertegaal en Carrier separaat kunnen worden ontwikkeld in de toekomst, waarbij de groene kwaliteit van het terrein van Oasen basis zou kunnen zijn voor een woningbouwontwikkeling. Hiermee kunnen ook eerder geschetste ruimtelijke voorstellen in een latere fase nog worden gerealiseerd.



Kansen voor kwaliteitsverbetering op het huidige parkeerterrein

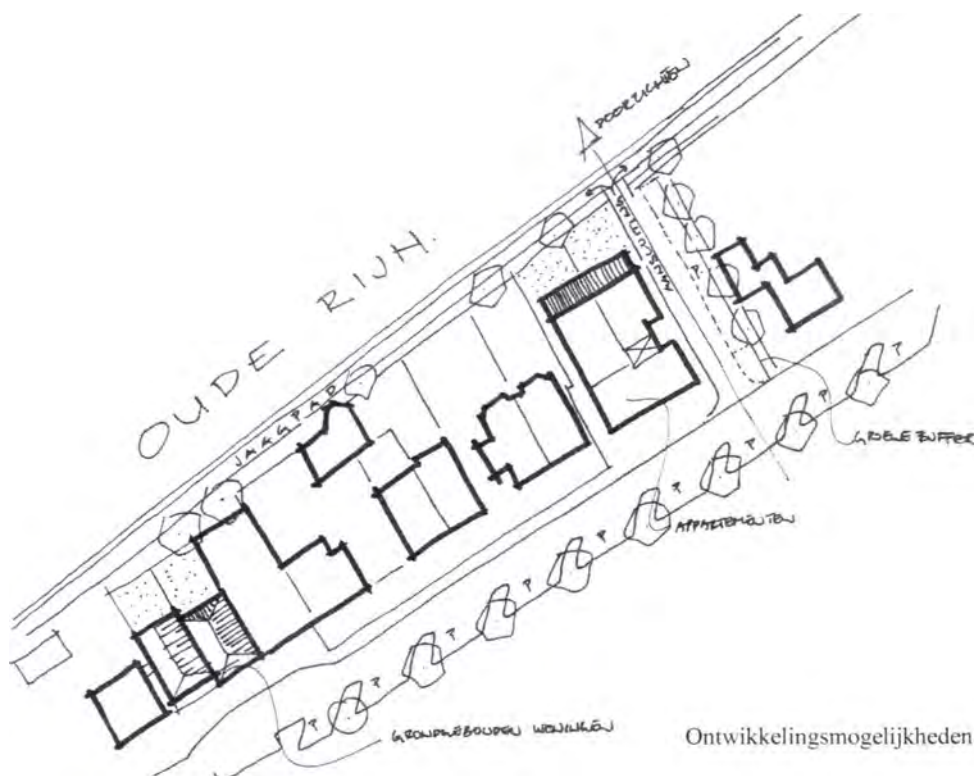
Locaties Rijndijk

De grootste winst van het ontwikkelen van een nieuwe supermarkt aan de Willem Kloosstraat is dat er een tweetal locaties vrijkomt in het historische dijkplint van de Oude Rijn. (De supermarkt heeft een oppervlak van 481 m² w.v.o en de drankenhandel 182 m² w.v.o.) Het biedt de mogelijkheid aan te sluiten bij de bestaande woonfunctie, de verkeerssituatie ter plekke te verbeteren én het zicht op de Oude Rijn te versterken.

Beide locaties verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden. De locatie van de huidige

supermarkt met kruidenierswaren is kleiner en geschikt voor een ontwikkeling tot grondgebonden woningbouw.

Op de andere locatie van de huidige supermarkt met dranken en het makelaarskantoor is ruimte voor een bescheiden appartementengebouw in maximaal 2 tot 3 lagen, met hiernaast ontsluiting, parkeerruimte en een fysieke verbinding met het aan de Rijn gelegen jaagpad. Deze fysieke verbinding is thans op deze locatie –zij het ondergeschikt– al aanwezig. Beide locaties bieden kansen om de ruimtelijke kwaliteit rondom de Rijnsoever te verbeteren.



Ontwikkelingsmogelijkheden locaties Rijndijk



Jaagpad en woonkwaliteit langs Rijndijk en Oude Rijn



Conclusie

Een ontwikkeling van een nieuwe supermarkt van de Hoogvliet aan de Willem Kloosstraat is zonder medewerking van de twee naastgelegen bedrijven ruimtelijk mogelijk. Verbetering van het gebied is met name te bereiken op het gebied van de openbare ruimte. Het realiseren van een goede ruimtelijke en fysieke verbinding tussen de voor- en achterkant van het winkelcentrum is een uitdaging.

Concentratie van het winkelapparaat heeft de voorkeur boven de huidige situatie. De ruimtelijke kwaliteit van de huidige achterkant is nu laag. Met de verplaatsing van de Hoogvliet komt de kans hier een kwaliteitsslag te maken.

In de toekomst kan een verdere ontwikkeling van de belendingen (tot bijvoorbeeld woningbouw) de kwaliteit van het gebied verder verbeteren.

De verplaatsing van de Hoogvliet naar de Willem Kloosstraat biedt kansen aan de Oude Rijn: een structurele verbetering van een tweetal locaties aan de historische hoofstructuur van de kern Hazerswoude Rijndijk. Het oude dijklint kan daarmee in ere worden hersteld (kleinere schaal en minder verkeersdruk) en er is een directe mogelijkheid voor het verbinden van het water met het dijklint (verbinding met jaagpad en zichtrelatie met de oude Rijn).



Bestaande verbinding met jaagpad naast Hoogvliet



Bescheiden nieuwbouw langs jaagpad

Alphen aan den Rijn

Ontvangstbevestiging

Datum : 7/12/16

Aan : Gemeentebestuur + college B&W

Onderwerp : Zakenwijzer op coördinatiebestaf
verplaatsing Hongulirt naar

Afzender : ST. J. Oltmans VVE Polder van Eeduplan 5-22

Adres : Looze Polder 506

Postcode : 2314 AM

Woonplaats : Leiden

Handtekening voor ontvangst van medewerker ontvangstbalie: FB.

From: "Gemeente Alphen aan den Rijn" <Gemeente@alphenaandenrijn.nl>
Date: 07-12-2016 16:58:18 +01:00
To: "Helpdesk DIV / Verseon" <DIV@alphenaandenrijn.nl>
Subject: FW: zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk-woningen Rijndijk' (zaaknummer 112676)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: info@arnodegroot.com [<mailto:info@arnodegroot.com>]

Verzonden: woensdag 7 december 2016 11:17

Aan: Gemeente Alphen aan den Rijn

Onderwerp: zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk-woningen Rijndijk' (zaaknummer 112676)

Aan de Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn,

Dames, heren,

Mijn naam is Arno de Groot en heb als eigenaar van Herman Gorterstraat

1 Hazerswoude Rijndijk, kennis genomen van de bovengenoemde plannen (in uw brief genoemd: zaaknummer 112676) en wil hierop middels deze email (zienswijze) reageren:

- ik heb vernomen dat de school 'De Tweeklank' dit schrijven niet heeft ontvangen, waarom niet?
- ik maak mij zorgen (door de toename van verkeersbewegingen) over de veiligheid rondom de school 'De Tweeklank' (met name m.b.t. de kinderen en ouders, maar ook m.b.t. de oudere bewoners van Willem Kloosstraat en Helene Swartplantsoen die hun dagelijks 'loopje' regelmatig combineren met een bezoek aan een der winkels)
- de situatie zoals hij nu is is verre van ideaal, zo ontbreekt er bijvoorbeeld een 'trottoir' langs de 'drukbereden' weg tussen de Willem Kloosstraat en achterterrein bij winkels (waar straks ook de ingang van 'Hoogvliet' komt)
- ook vraag ik me af hoe de bevoorrading van de winkel van 'Hoogvliet' gaat verlopen (toch wel op eigen terrein?) en hoe het tijdens de bouw gaat (alles achter gesloten hekken en aparte 'bouwweg' vanaf de Rijndijk?)
- overigens ga ik ervan uit dat alle vrachtwagens na bevoorrading, het gebied weer verlaten via de Rijndijk en niet een 'rondje' om de school gaan maken

Kortom: ik ben absoluut niet tegen de vestiging van 'Hoogvliet', maar door het feit dat we thans al met een redelijk onveilige verkeerssituatie te maken hebben, is het een gemiste kans als niet direct betrokkenen (mn. 'De Tweeklank' en direct omwonenden) worden geïnformeerd en met hen wordt overlegd over de 'verkeersstromen' (zij zijn tenslotte degene die dagelijks de 'situatie' van heden aan den lijve ondervinden), zodat een gezamenlijke inspanning het beste eindresultaat kan opleveren.

Vertrouwend u hiermede te hebben geïnformeerd, en uw reactie tegemoet ziend,

hoogachtend,

A.G. de Groot (eigenaar Herman Gorterstraat 1)
postadres: Jacob Reviusstraat 1C
2394VJ Hazerswoude Rijndijk
tel. 0172.3412553 / 06.24218972

Aan de Gemeenteraad Alphen aan den Rijn.

Hazerswoude-Rijndijk, 7 december 2016.

Betreft: zienswijze bouwplannen Hoogvliet.

Geachte Raadsleden,

De komst van Hoogvliet naar de Willem Kloosstraat kan ik alleen maar toejuichen.

Bezwaar maak ik wel dat in het plan geen enkele voorziening is getroffen voor de verkeersveiligheid. Vooral voetgangers hebben het in de Willem Kloosstraat heel moeilijk. Er is geen enkel trottoir naar de Jumbo en de snackbar. In het midden van de straat is een eiland met afvalcontainers.

Op dit moment zijn het de vrachtwagens van Jumbo die de grootste overlast (gevaren) veroorzaken. De lange vrachtwagens moeten een 180 graden draai maken om te kunnen lossen.

De vrachtwagens van Hoogvliet lossen dan wel op eigen terrein maar moeten ook gebruik maken van de nauwe doorgang vanaf de Rijndijk langs het Taxacostation naar de Willem Kloosstraat.

Gelukkig heeft het nog niet tot ernstige ongelukken geleid maar als er een voetganger aangereden wordt dan denk ik dat onze gemeente diep in de buidel moet tasten voor schadevergoeding.

Wat zou nu een oplossing zijn?

Maak een ontsluitingsweg van de Rijndijk naar het terrein van Hoogvliet en laat de vrachtwagens van de Jumbo daar ook gebruik van maken. Gevaarlijke manoeuvres zijn dan verleden tijd. Tevens vraag ik u veilige trottoirs aan te brengen. Nu het pand van Carrier toch afgebroken wordt, is er alle ruimte voor een doorgang van de Rijndijk naar de nieuwe vestiging van Hoogvliet.

Graag ben ik bereid om met u van gedachte te wisselen en eventueel de situatie ter plekke toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Wim Hofland

Voorzitter VvE Willem Kloosstraat 2 t/m 60 Hazerswoude-Rijndijk

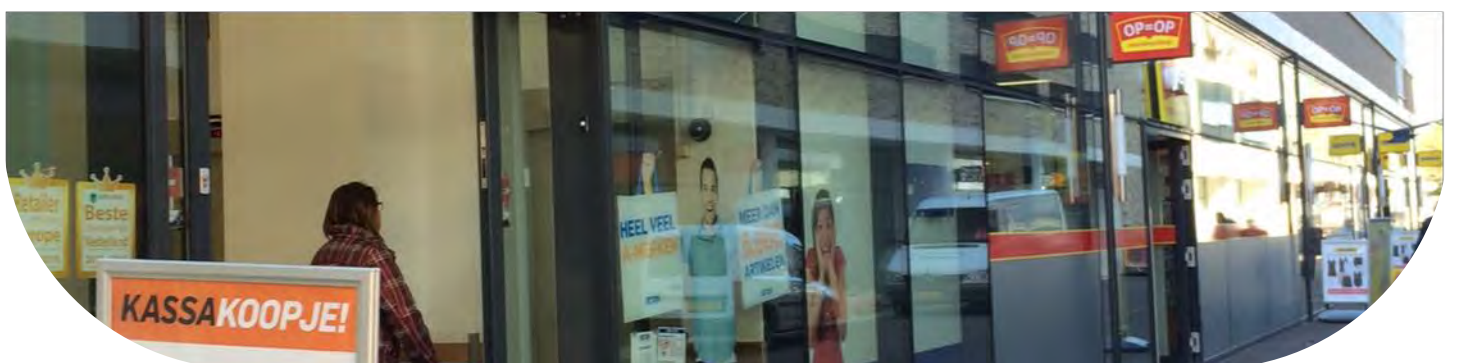
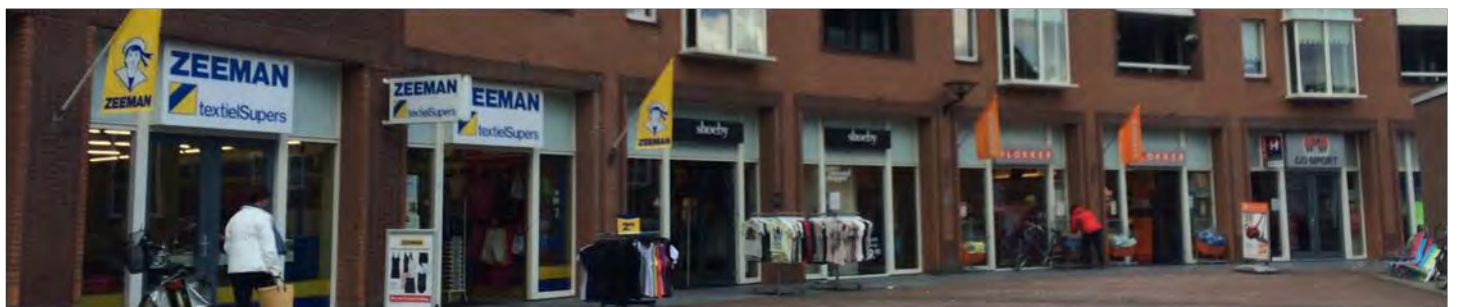
Willem Kloosstraat 54

2394 BC Hazerswoude-Rijndijk

06 81 66 43 68



Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016 - 2025



DETAILHANDELSVISIE GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN 2016 – 2025

Opgesteld in opdracht van Gemeente Alphen aan den Rijn in samenwerking met en op basis van onderzoek van Bureau RMC.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn d.d. 24 november 2016

Datum: 17 oktober 2016

Versie: 1.4

Opdrachtgever:  **Alphen aan den Rijn**

Contactpersoon: De heer N. Portman

Projectteam RMC: De heer H. Lubbers
Mevrouw C. Ghazzi
Mevrouw R. de Jong



Retail Management Center
Koningin Wilhelminaplein 2-4
1062 HK Amsterdam
+31 (0)20 653 55 88
info@rmc.nl
www.rmc.nl

MANAGEMENT SAMENVATTING

De retailsector heeft onstuimige jaren achter de rug. De balans tussen vraag en aanbod verandert door vele ontwikkelingen in de retail. Wat is de detailhandelsopgave voor de gemeente Alphen aan den Rijn voor 2025? En hoe gaat de gemeente met deze ontwikkelingen om? Deze detailhandelsvisie biedt handvatten om winkelgebieden beter ten opzichte van elkaar te laten functioneren.

RMC maakt daarvoor onderscheid in de functies die winkelgebieden hebben voor de consument. Om gekozen te worden door de consument is het belangrijk om als winkelgebied zelf te kiezen. De drie verschillende functies zijn: recreatief, boodschappen en doelgericht. Op basis van de RMC-Toets (paragraaf 4.4) zijn winkelgebieden met dezelfde functie op een objectieve manier met elkaar vergeleken, wat als basis dient voor de detailhandelsstructuur 2025 (paragraaf 5.2).

De visie op de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur is opgedeeld in algemene beleidsuitgangspunten die voor alle drie type winkelgebieden gelden en een visie naar functie.

Algemene beleidsuitgangspunten:

- Sterke complementaire identiteiten
- Creëer ruimte om in te spelen op de nieuwe consumentenbehoeftes
- Vermindering van vierkante meters
- Pick-up points in winkelgebieden
- Samenwerking stimuleren

Visie op het **recreatieve centrum** van Alphen:

- Sterke recreatieve identiteit
- Aantrekkelijk verblijfsgebied
- Focus op verscheidenheid binnen het recreatieve aanbod
- Compacter winkelgebied

Visie op de **boodschappen winkelgebieden** (de centra van Benthuisen, Boskoop, Hazerswoude Dorp, Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn en de winkelgebieden Atlas, de Baronie, Ridderhof en Herenhof):

- Creëer binding met lokale doelgroep
- Sterke basis van dagelijks aanbod
- Diversiteit aan supermarkten
- Compactere winkelgebieden

Visie op de **doelgerichte** Rijneke Boulevard:

- Geen uitbreiding mogelijk maken
- Branchering afstemmen
- Leisure activiteiten toevoegen

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENT SAMENVATTING	2
INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	4
1.1 Doelstelling.....	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Totstandkoming.....	5
2. HUIDIG WINKELLANDSCHAP	6
2.1 Winkelgebieden en branchering	7
2.2 Leegstand	7
2.3 Hoofdwinkelgebied	8
2.4 Kernverzorgende-, wijkwinkel- en buurtcentra	8
2.5 Grootschalige concentraties.....	9
2.6 Verspreide bewinkeling.....	9
3. TRENDS & ONTWIKKELINGEN	10
4. ANALYSE WINKELGEBIEDEN ALPHEN AAN DEN RIJN	14
4.1 Identiteit inwoners en detailhandel.....	14
4.2 Koopstromen	19
4.3 Economisch perspectief	20
4.4 RMC-Toets	22
5. BELEIDSKADER	28
5.1 Bezoekmotief winkelgebieden	28
5.2 Detailhandelsstructuur 2025.....	29
5.3 Algemene beleidsuitgangspunten.....	30
5.4 Visie op het recreatieve centrum van Alphen aan den Rijn	34
5.5 Visie op de boodschappen winkelgebieden.....	37
5.6 Visie op de doelgerichte Rijnke Boulevard.....	40
6. VAN VISIE NAAR CONCRETE AANPAK	42
6.1 Marktpartijen aan zet.....	42
6.2 Rol van de gemeente.....	42
BIJLAGE 1: INDELING VAN BRANCHES	46
BIJLAGE 2: ARTIKEL STRABO	49
BIJLAGE 3: CITYTRAFFIC LOOPSTROMEN	54
BIJLAGE 4: TOELICHTING MARKTRUIMTEBEREKENING	55
BIJLAGE 5: TOELICHTING RMC-TOETS	59

1. INLEIDING

Met in totaal 561 verkooppunten, circa 4.000 werknemers en 162.720 m² aan winkelruimte (exclusief diensten en leisure), is de detailhandel van groot belang voor de leefbaarheid, economie en het sociale leven in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het vigerende beleid is als gevolg van de fusie in 2014 incompleet en bovendien verouderd. Hoewel de Alphense nota loopt tot 2018 en de Rijnwoudse nota tot 2020, is het gewenst om met de razendsnelle veranderingen een nieuwe detailhandelsvisie op te stellen.

De huidige tijd vraagt ook om een andere rol van de overheid; een rol die uitnodigend, adaptief en flexibel is ten aanzien van nieuwe trends en ontwikkelingen in de markt. Hierbij speelt de gemeente steeds vaker de rol van regievoerder waarin op basis van de accountmanagementfunctie aan ondernemers aangegeven kan worden wat de 'stip op de horizon' is. Daarentegen is de regierol van de gemeente ook duidelijk begrensd door de verplichte toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking bij nieuwe winkeluitbreidingen, door de nieuwe Omgevingswet die gemeentebeleid verder aanscherpt en bovenal door de dynamiek vanuit het ondernemerschap van de winkeliers zelf.

Met de vaststelling van het Economisch Actieprogramma Alphen aan den Rijn 2016-2019 worden de ambities op het gebied van economie verwoord. De ambitie om Alphen aan den Rijn door te ontwikkelen als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente vormt naast de specifieke ontwikkelingen in de detailhandel, aanleiding om een nieuwe heldere detailhandelsvisie op te stellen die hieraan bijdraagt.

1.1 Doelstelling

Doel is te komen tot een actuele en goed onderbouwde visie op de toekomstige winkelstructuur van de detailhandel in de gemeente Alphen aan den Rijn, die rekening houdt met de nieuwe trends en ontwikkelingen in de detailhandel en handvatten biedt voor ondernemers, eigenaren, gemeente en andere stakeholders. Met deze visie wordt een onderbouwing gegeven voor het ruimtelijke detailhandelsbeleid op lange termijn en vormt het tevens een belangrijke bouwsteen voor de integrale gemeentelijke structuurvisie. De Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025 doet uitspraken over winkelgebieden en niet over individuele winkelvestigingen.

1.2 Leeswijzer

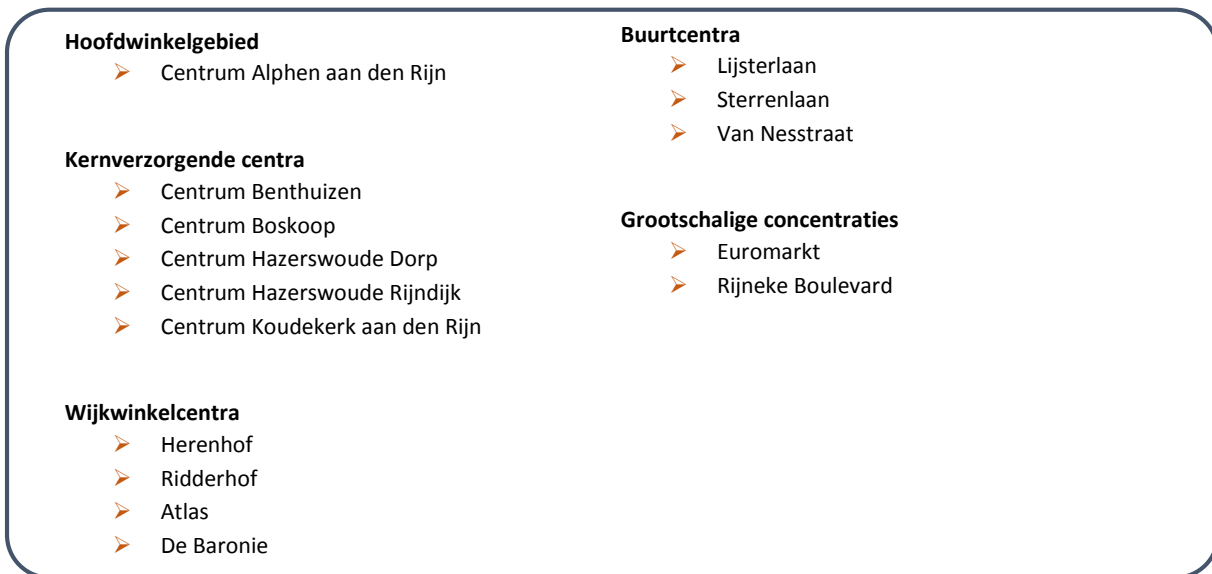
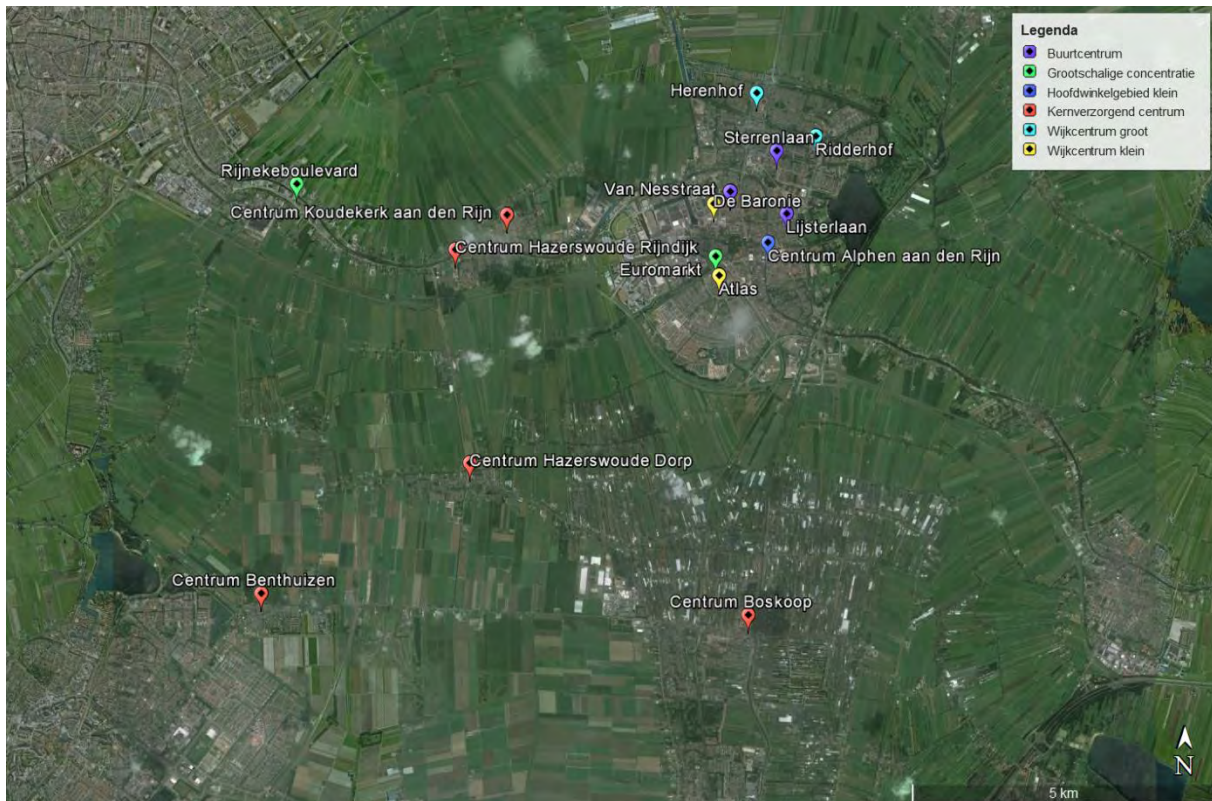
In hoofdstuk 2 wordt de huidige Alphense detailhandelsstructuur uiteengezet. Hier worden de verschillende winkelgebieden geïntroduceerd die de gemeente rijk is. Hierop volgend worden in hoofdstuk 3 de trends en ontwikkelingen in de detailhandel behandeld, die meer inzicht geven in het huidige en toekomstige speelveld van de detailhandel. Deze trends en ontwikkelingen worden in de RMC-Toets in hoofdstuk 4 omgezet tot kwantitatieve criteria waarop alle winkelgebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn zijn beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt tevens een analyse gemaakt van de identiteit van de inwoners en het DNA van het centrum van Alphen. Daarnaast geven we een overzicht van de koopstromen en het economisch perspectief van de kernen. Dit resulteert in een toekomstbeeld dat de basis vormt voor het beleidskader in hoofdstuk 5. Het beleidskader kent algemene uitgangspunten en uitgangspunten per type winkelgebied. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet hoe van visie naar uitvoering wordt gegaan.

1.3 Totstandkoming

De Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025 is een aanscherping door Retail Management Center van de gemeentelijke conceptvisie. Daarnaast vindt er afstemming plaats met de VOA Retailcommissie, de DKW Boskoop en diverse betrokken experts.

2. HUIDIG WINKELLANDSCHAP

Voor een visie op een toekomstbestendig winkellandschap bekijken we eerst het huidige detailhandelsaanbod in de gemeente Alphen. Het aanbod is verdeeld over vijftien winkelgebieden, variërend in grootte en functie. Daarnaast is er ook retailaanbod solitair verspreid over de gemeente.



Figuur 1.1 Winkelgebieden gemeente Alphen aan den Rijn
Bron: Locatus (2016)

2.1 Winkelgebieden en branchering

Het Alphense winkellandschap bestaat uit één hoofdwinkelgebied, vijf kernverzorgende centra, zeven wijk- en buurtcentra en twee grootschalige concentraties. Daarnaast zijn er nog verspreid liggende winkels buiten de centra (solitair gelegen). Figuur 1.1 geeft een overzicht van de verspreiding van de Alphense winkelcentra. De winkelgebiedentyping van Locatus wordt hierbij aangehouden, winkelconcentraties met minder dan vijf winkels worden gezien als solitaire vestigingen.

Het aanbod in winkelgebieden kan ingedeeld worden in drie bezoekmotieven: dagelijks, recreatief en doelgericht (zie kader). Van het totale aanbod in de winkelgebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn is het grootste deel (41%) ingevuld met recreatief aanbod, in veel gevallen is dit een modezaak. Van de modezaken behoort ongeveer één op de twee tot een keten.

Het dagelijks aanbod vult 30% van de detailhandel in en bestaat naast supermarkten voornamelijk uit speciaalzaken zoals bakkers, slaggers en groenteboeren. Dit wordt aangevuld met aanbod in de persoonlijke verzorging bij bijvoorbeeld drogisterijen.

Het doelgerichte aanbod beslaat 29% van de totale oppervlakte in winkelgebieden. Dit aanbod richt zich vooral op wonen. Er bevindt zich ook veel doelgericht aanbod buiten de winkelgebieden, zo zijn drie van de vier bouwmarkten solitair gelegen.

2.2 Leegstand

Van het totale aanbod in de gemeente (162.720 m²) staat meer dan 15.000 m² leeg (6,4%) verdeeld over 70 verkooppunten (Locatus, 2016). Dit is inclusief het pand van de voormalige V&D in het centrum van Alphen. Leegstand is altijd een momentopname. Bovendien zijn er verschillende soorten leegstand. In de eerste plaats is er altijd een zekere mate van leegstand nodig als “schuifruimte” voor retailers. Het grootste deel van de leegstand in Alphen aan den Rijn is van deze aard, aanvang en frictie leegstand genaamd. Dat is leegstand tot maximaal één jaar (tabel 1.2). De leegstand varieert van maar liefst 39% in centrum Benthuizen tot geen leegstand op de Sterrenlaan en in het centrum van Hazerswoude Rijndijk.

Het dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod is ingedeeld in hoofdbranches. Dit is verder onderverdeeld naar bezoekmotieven:

- *Dagelijks aanbod*
 - Levensmiddelen
 - Persoonlijke verzorging

- *Niet-dagelijks - recreatief aanbod*
 - Warenhuis
 - Kleding & Mode
 - Schoenen & Lederwaren
 - Juwelier & Optiek
 - Huishoudelijke & Luxe Art.
 - Antiek & Kunst
 - Sport & Spel
 - Hobby
 - Overige detailhandel

- *Niet-dagelijks - doelgericht aanbod*
 - Plant & Dier
 - Bruin & Witgoed
 - Auto & Fiets
 - Doe-Het-Zelf
 - Wonen

Een verdere specificering naar branches is weergegeven in bijlage 1.

Tabel 1.2 Leegstand Alphen aan den Rijn

	VKP	WVO
Aanvang/frictie	39	9.268 m ²
Langdurig	25	4.390 m ²
Structureel	6	1.549 m ²
Totaal	70	15.207 m²

Bron: CBS (2015)

De hoeveelheid detailhandel per 1.000 inwoners is landelijk gezien 1.658 m² (Locatus, 2015). In de gemeente Alphen aan den Rijn heeft de inwoner iets minder detailhandel tot zijn beschikking met 1.515 m² per 1000 inwoners.

2.3 Hoofdwinkelgebied

Het centrum van Alphen is de winkellocatie voor de niet-dagelijkse (non-food) aankopen. Het heeft meer dan 170 winkels gecombineerd met meer dan 50 horecazaken. Het primaire verzorgingsgebied valt voor het belangrijkste gedeelte in de plaats Alphen aan den Rijn. Dit wordt bevestigd door het Koopstromenonderzoek uit 2011 (I&O Research, 2011). 60% van de niet-dagelijkse omzet komt uit de kern Alphen aan den Rijn.

Het centrum van Alphen aan den Rijn is qua oppervlakte vergelijkbaar met centra als Schiedam, Beverwijk, Purmerend en Schiedam. De vloerproductiviteit voor niet-dagelijkse artikelen in het centrum van Alphen ligt met € 3.207/m² een stuk hoger dan deze vergelijkbare winkelgebieden (I&O Research, 2011). Dat is goed voor de ondernemers. Naast omvang en vloerproductiviteit zijn er meer indicatoren belangrijk voor het bepalen van het functioneren van een winkelgebied, zoals branchering, functies, DNA, verzorgingsgebieden, etc. Dit zal in hoofdstuk 4 verder belicht worden.

2.4 Kernverzorgende-, wijkwinkel- en buurtcentra

Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zijn er verschillende winkelgebieden te vinden in dorpskernen, namelijk het centrum van Boskoop, Benthuizen, Hazerswoude Dorp, Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. Daarnaast zijn de winkelgebieden Herenhof, Ridderhof, Atlas en de Baronie in de wijken van Alphen gelegen. De Lijsterlaan, de Sterrenlaan en de van Nesstraat zijn kleiner van omvang en worden betiteld als buurtcentra. Binnen deze twaalf winkelgebieden neemt het dagelijkse aanbod een belangrijke rol in.

Het dagelijkse aanbod beslaat 30% van de totale winkelvloeroppervlakte, waaronder negentien supermarkten. Buiten de winkelgebieden zijn er nog vijf solitair gelegen supermarkten te vinden. Twee supermarkten behoren niet tot een bekende formulenaam. Opvallend is dat niet Albert Heijn, maar Hoogvliet met acht winkels de meest aanwezige supermarkt in de gemeente is. Het service- en distributiecentrum van Hoogvliet is eveneens in Alphen gevestigd. De Hoogvliet in winkelgebied Atlas is met 2.148 m² de grootste supermarkt, maar ook de Hoogvliet in het centrum van Alphen is groter dan 2.000 m². Gemiddeld gezien is de oppervlakte van een supermarkt in de gemeente iets meer dan 1.000 m².

In Nederland is de afstand tot een grotere supermarkt (> 150 m²) gemiddeld 900 meter. Dit is ook de afstand die inwoners van Alphen aan den Rijn gemiddeld nodig hebben om een grote supermarkt tegen te komen (CBS, 2015). Het aanbod aan grote supermarkten binnen een straal van 1 km is met 1,3

supermarkten voor inwoners van Alphen aan den Rijn behoorlijk lager dan het Nederlandse gemiddelde van 1,8 en het provinciale gemiddelde van maar liefst 2,4.

2.5 Grootschalige concentraties

Alphen aan den Rijn beschikt over twee perifere detailhandelslocaties (PDV locaties): Rijnke Boulevard (deels in Zoeterwoude) en Euromarkt. Hier speelt de verkoop van volumineuze producten een centrale rol. De ligging van deze locaties is mede door het volumineuze karakter van het assortiment sterk afhankelijk van de (auto)bereikbaarheid en het verzorgingsgebied.

De Rijnke Boulevard heeft met haar aanbod van meer dan 50.000 m² een sterke regionale functie voor de as Leiden – Alphen aan den Rijn, terwijl de Euromarkt met circa 15.000 m² meer lokaal georiënteerd is. In de afgelopen jaren zijn er verschuivingen in het aanbod geweest. Zo heeft de Euromarkt een toenemend aantal vestigingen in onder andere de dienstensector gekregen en is er op de Rijnke Boulevard een aantal winkels in niet-volumineuze artikelen gevestigd .

2.6 Verspreide bewinkeling

Van de totale winkelvloeroppervlakte is 70% gevestigd in de vijftien winkelgebieden. De overige 30% detailhandel, ca. 50.000 m², is terug te vinden in de vorm van solitaire vestigingen. Dit zijn winkelconcentraties van minder dan vijf winkels of solitair gelegen winkels.

Ook in de kernen Aarlanderveen en Zwammerdam komen in beperkte mate verspreide winkels voor. Een centrumfunctie in de vorm van dagelijkse boodschappen (supermarkten) is in deze centra niet aanwezig.

3. TRENDS & ONTWIKKELINGEN

De retailsector heeft onstuimige jaren achter de rug. De toenemende concurrentie van online winkels, de toenemende behoefte aan gemak, de vergrijzende samenleving en de langdurige economische laagconjunctuur geven aan dat de consument aan het veranderen is. Met als gevolg dat bezoekersaantallen in winkelgebieden teruglopen, leegstand toeneemt en consumenten minder loyaal worden. Om winkelgebieden aantrekkelijk te houden moeten ze van ‘places to buy’, naar meer aangename ‘places to be’ transformeren. Zonder te innoveren en te blijven vernieuwen gaat de aandacht van de klant verloren. In dit hoofdstuk worden de trends benoemd die relevant zijn voor de toekomstbestendigheid van winkelgebieden. Het gaat bij trends niet zozeer om de vraag of dergelijke ontwikkelingen zijn te veranderen, maar hoe de gemeente ermee omgaat.

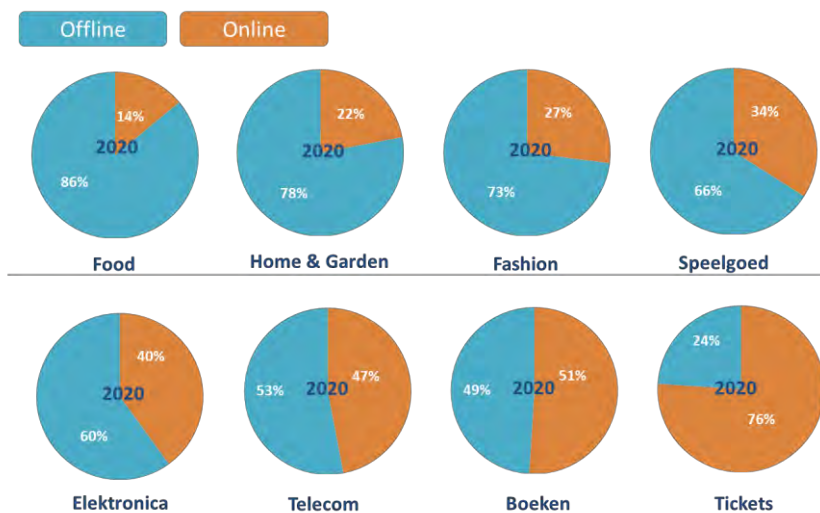
Minder verkooppunten, groter oppervlak

Als gevolg van de economische crisis is het aantal winkels de afgelopen jaren dalende. In 2007, het begin van de crisis, waren er 106.513 winkels in Nederland. In 2015 waren er nog maar 98.000, een afname van 8% (Detailhandel.info). Naar verwachting is het aantal online winkels dit jaar voor het eerst groter dan het aantal fysieke winkels.

Ondanks dat het aantal winkels is afgenomen, is het totale winkelvloeroppervlak wel toegenomen naar 27,4 miljoen m² in 2015. Dit betekent een toename van het gemiddeld winkeloppervlak van 240 m² in 2006 naar 280 m² in 2015. Een toename van bijna 40 m² per winkel (16,7%) in negen jaar tijd. In de gemeente Alphen aan den Rijn ligt de gemiddelde winkelomvang nog iets hoger met 290 m².

Groei in online winkelen zet door

Eén van de aankoopkanalen voor de consument is het internet. Het vergelijken van producten via internet is de afgelopen jaren sterk toegenomen door websites als Beslist.nl en Bol.com. Consumenten gaan voorbereid naar de winkels en weten meer over het product dat ze willen kopen. De marktomvang van online aankopen is in 2015 opgelopen tot meer dan 16 miljard euro. De verschillen per branche zijn groot en zullen in de toekomst alleen maar groter worden (figuur 3.1). De verwachting volgens het expertonderzoek van Shopping2020 is dat het totale online aandeel zal oplopen tot boven de 30% in 2020. Een verdubbeling, maar nog steeds blijft winkelen voor een groter aandeel offline plaatsvinden.



Figuur 3.1: Voorspelling online verkoop per sector 2020

Bron: GfK, Retail 2020, Expertpanel, 2013, in miljoenen

Wanneer consumenten online en offline winkelen combineren, kiest het merendeel ervoor om online te oriënteren en vervolgens offline te kopen (ABN AMRO, 2014). Een goed verkoopadvies in de winkel met bijbehorende service blijft de manier waarop de winkelier zijn klanten het beste kan bedienen. Maar ook de ervaring en beleving die gepaard gaan met winkelen zijn van doorslaggevend belang voor het functioneren van fysieke winkelgebieden. Waar veel retailers bang voor zijn, het zogenaamde 'showrooming', in de winkel oriënteren en vervolgens de aankoop online doen, wordt veel minder gedaan dan men denkt. We gaan steeds vaker zien dat online retailers fysieke winkels openen om een volwaardige omnichannel aanbieder te worden, Coolblue lijkt hier een goed voorbeeld van te zijn. In de toekomst zijn een website en webshop onlosmakelijk verbonden met de fysieke winkel.

Toenemende leegstand

In Alphen centrum steeg de leegstand van 6,3% naar 9,4% door het verdwijnen van retailicoon V&D. Maar ook de faillissementen van de moedermaatschappijen van onder andere Perry Sport en Scapino zorgen in veel binnensteden voor een verhoging van de leegstand. Ketens zitten vaak in de grotere panden in de populaire winkelstraten. Faillissementen onder ketens slaan daardoor een gat in het aanblik van de winkelstraat. De aantrekkingskracht voor het winkelend publiek neemt daardoor af. Het gevaar van leegstand moet niet onderschat worden. De vicieuze cirkel van minder aanbod, minder klanten, minder aanbod, minder klanten waarin een winkelgebied verzeild kan raken, heeft natuurlijk een effect op de gevestigde gezonde winkeliers. De kwaliteit en aantrekkelijkheid van het winkelgebied komen hiermee in het geding. De verwachting is dat de leegstand landelijk verder zal stijgen van 7% tot minimaal 14% (4 miljoen m²) in 2020 (Locatus). Daarnaast is er nog een stevige planvoorraad, landelijk komen er bijna 1,2 miljoen m² aan nieuwe winkelpanden bij.



Toenemende vergrijzing, veranderende besteding

CBS-cijfers laten zien dat in 2030 een kwart van de landelijke bevolking ouder dan 65 is. In Alphen aan den Rijn is naar verwachting bijna 30% van de inwoners 65-plusser in 2040 (RIVM, 2014). Vergrijzing is een structurele en toenemende ontwikkeling en het is belangrijk om te kijken naar de gevolgen voor de detailhandel.

De verwachting is dat de groeiende groep ouderen voornamelijk een ander bestedingspatroon veroorzaken. Ouderen besteden doorgaans minder aan kleding en schoeisel, verkeer en vervoer en technologie, maar meer aan hygiëne, verzorging en tuinieren (CBS, 2014). Ook stelt de Rabobank dat de toekomstige ouderen een aanzienlijk deel (15%) besteden aan ontspanning. Winkel en horeca-vestigingen gericht op de oudere bevolking bieden daarmee kansen.

Supermarkten: minder in aantal, groter in oppervlakte

De consument wil op een snelle en efficiënte manier toegang tot zijn dagelijkse aankopen, het liefst met ruime keuzemogelijkheden. Voor de toekomstbestendigheid van supermarkten is het daarom van belang dat ze groter zijn dan 1.000 m² om zo een breed assortiment te kunnen aanbieden. Consumenten willen hun producten in toenemende mate op één plek kopen.

De uitgaven in supermarkten nemen licht toe. Het bedrag per kassabon lag in 2015 0,4% hoger dan in 2014. Marktonderzoeksbureau GfK en de supermarkten zelf verwachten dat de omzet van de supermarkten in 2016 met 1,5 tot 2% toeneemt. Ook zijn de winstverwachtingen voor grotere supermarkten beter. Kleinere supermarkten zullen op zoek gaan naar uitbreiding of relocatie. Supermarkten tussen de 500 en 1.000 m² zullen op termijn gaan verdwijnen. In binnensteden of high traffic locaties is er ruimte voor kleine convenience of 'to-go' supermarktconcepten. De omzetgroei van supermarkten gaat daarbij ten koste van speciaalzaken en foodservices (Rabobank).

Grenzen tussen branches vervagen

De consument van morgen vindt gemak en efficiënt winkelen steeds belangrijker, waardoor het 'one-stop-shopping' weer terug komt. Winkeliers reageren hierop door steeds vaker een assortiment aan te bieden dat in feite branchevreemd is. Zoals de drogisterij die ook kleding, speelgoed en krasloten heeft opgenomen in haar assortiment. Maar ook bijzondere concepten zoals Hutspot in Amsterdam worden gebruikelijker. Dit is een winkel waar alle producten te koop zijn; van sieraden, kleding en kunstwerken tot een motor en zelfs de kassa.

Branchevervaging is niet alleen zichtbaar binnen de retailsectoren, maar ook tussen horeca en retail, 'blurring' genoemd, en ook tussen retail en dienstverlening (verkoop van zorgverzekering bij Kruidvat en notarisaktes bij de Hema). Deze vervaging tussen branches, maar ook tussen sectoren is een trend die zich door blijft zetten. We mogen ons zelfs afvragen of branchevervaging nog een trend is. Het lijkt erop dat winkels zich steeds vaker gaan richten op een bepaalde doelgroep of lifestyle in plaats van op een product.

Horeca in winkelstraten populairder

Consumenten bezoeken binnensteden minder vaak, maar als ze gaan, zijn ze er langer. Recreatief winkelen wordt echt een dagje uit. De consument van morgen wil winkelen en recreëren tegelijkertijd. Na het winkelen een museum bezoeken en de dag afsluiten op een terrasje. Voor winkelgebieden met een recreatieve functie zijn horeca en leisure van groot belang. De consument kiest hierbij steeds meer de centra met een compleet aanbod. Grote steden worden hierdoor steeds drukker, ten koste van de middelgrote steden.

Horecavoorzieningen zijn dus van toenemend belang in winkels en winkelstraten en deze vraag groeit. Warenhuis Harrods in Londen had 25 jaar geleden nog maar vier eet- en drinkgelegenheden, in datzelfde gebouw zijn nu 26 horecamogelijkheden. Dit sluit goed aan bij de trend van branchevervaging, waarbij verschillende assortimentsgroepen naast elkaar verkocht worden. Bovendien worden retailmeters ingewisseld voor horeca functies.

Belangrijk bij het toevoegen van horeca in winkels en winkelstraten is de verhouding met het retailaanbod. Een winkelstraat met teveel restaurants en cafés verliest zijn functie als kernwinkelgebied. Gemiddeld heeft een Nederlandse binnenstad 19% horeca. We zien echter dat het aandeel in grote steden waaronder Amsterdam, Den Haag en Rotterdam ongeveer 5 tot 15% hoger ligt.

Belang van parkeren verandert

Is het verlagen van het parkeertarief de redding van de binnenstad? De Erasmus Universiteit Rotterdam onderzocht dit in 2014 en koppelde gegevens over het winkelgedrag van 70.000 mensen aan parkeerinformatie. Er bleek geen enkel verband tussen hoeveel de winkelende mensen kochten

en hoe of tegen welk tarief auto's konden worden geparkeerd. Volgens hen kan er beter energie gestoken worden in een goed winkelaanbod en het bruisend maken van het winkelgebied.

Het CROW stelt dat de aantrekking van recreatieve, grote winkelgebieden met een gevarieerd aanbod zo groot blijkt, dat de weerstand van parkeertarieven en soms zelfs van het vinden van een parkeerplaats niet meer relevant is. Voor boodschappen gebieden geldt dat de nabijheid van winkels een zodanig relevante factor is, dat men niet bereid is om bijvoorbeeld tien minuten om te rijden naar een gelijkwaardig winkelgebied met gratis parkeren (CROW, 2014). Dichtbij kunnen parkeren is belangrijker dan gratis parkeren. Uitzondering hierop zijn bouwmarkten en meubelboulevards (KpVV, 2012). Omdat een attractief aanbod bepalender is dan de parkeermogelijkheden, heeft volgens CROW (2014) parkeertariefverlaging daarom geen zin in gebieden waar het aanbod niet voldoende aantrekkelijk is.

Maar er komen steeds meer geluiden om iets te doen aan het parkeertarief. Detailhandel Nederland stuurde eind februari een brandbrief naar alle gemeenten met een oproep tot verlaging van de parkeertarieven bij winkelcentra. Volgens hen zouden lagere parkeertarieven tot meer bezoekers leiden. Bereikbaarheid en betaalbaarheid van parkeren staan volgens Detailhandel Nederland in de top 5 van factoren die de aantrekkelijkheid van winkelgebieden beïnvloeden. Uit cijfers van CityTraffic (2016) blijkt dat een halvering van het parkeertarief in een vergelijkbare stad als Alphen aan den Rijn heeft geleid tot een aanzienlijke toename in de drukte van het centrum. In Alphen aan den Rijn gaan er vanuit de Vereniging van Ondernemingen Alphen aan den Rijn (VOA) ook stemmen op om iets te doen aan het parkeertarief in de vorm van een proef met gratis parkeren in het centrum¹.

¹ Ter ondersteuning van dit verzoek wijst de VOA op een artikel van Strabo. Het betreffende artikel is opgenomen in bijlage 2.

4. ANALYSE WINKELGEBIEDEN ALPHEN AAN DEN RIJN

In dit hoofdstuk worden de winkelgebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn van verschillende kanten verder onderzocht. We bekijken wat de identiteit is van de inwoners uit de gemeente, maar ook of er een match is met het DNA van het recreatieve centrum van Alphen. Ook kijken we naar het verzorgingsgebied van de winkelgebieden op basis van CityTraffic data en het Koopstromenonderzoek. Daarnaast wordt het economisch functioneren van de detailhandel in alle kernen besproken. Uiteindelijk analyseren we de winkelgebieden op objectieve criteria waardoor we inzichtelijk maken welke winkelgebieden kansrijk dan wel kansarm zijn voor 2025.

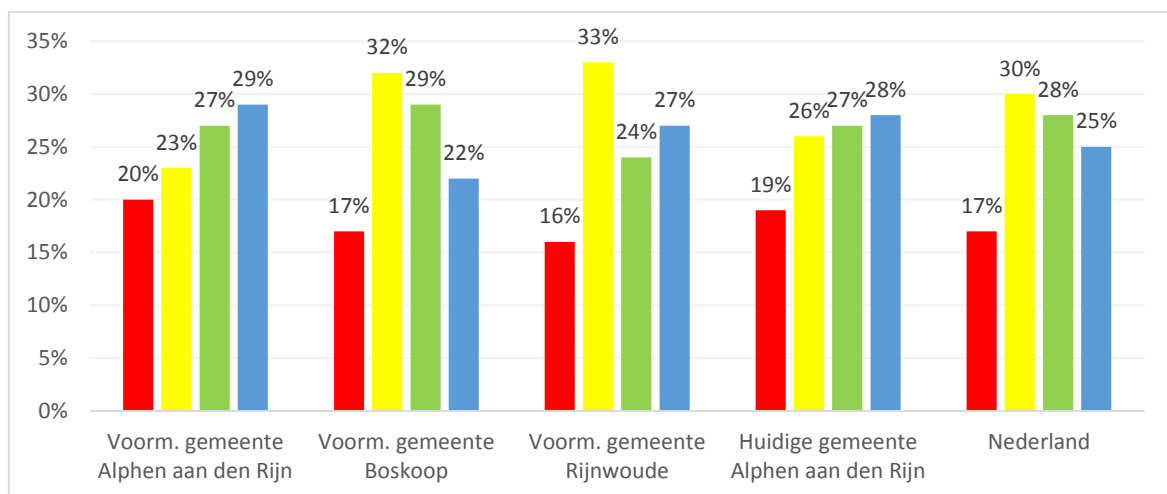
4.1 Identiteit inwoners en detailhandel

Het aantal inwoners is een maatstaf voor de omvang van de vraag in de gemeente, het aantal potentiële consumenten. Naast absolute aantallen en demografische kenmerken is het interessant om naar het consumenten te kijken. Hiervoor is gebruik gemaakt van het Brand-Strategy-Research model (BSR-model), dat demografische en kenmerkende informatie over personen omzet in belevingswerelden, rekening houdend met levensstijl, motivatie en gedrag van consumenten. Het model wordt gevisualiseerd door twee dimensies uit de sociale wetenschap: de sociologische en de psychologische dimensie. Op deze wijze ontstaan vier belevingswerelden van waaruit mensen denken en handelen. Deze belevingswerelden worden uitgebeeld in een kleur (rood, geel, groen, blauw), waarvan op de volgende bladzijde een beschrijving wordt gegeven.

4.1.1 DNA Inwoners

Uiteraard is in elke gemeente elke kleur vertegenwoordigd. In figuur 4.1 staan de belevingswerelden weergegeven van de voormalige gemeentes Alphen aan den Rijn, Boskoop en Rijnwoude. Aan de hand van de inwonersaantallen is de indeling binnen de huidige gemeentegrenzen bepaald.

De grootste groep in Nederland zijn de groene (28%) en gele (30%) consumenten. In de voormalige gemeente Alphen aan den Rijn zien we dat de grootste groep van consumenten binnen de blauwe leefstijl past (29%). In de voormalige gemeenten Boskoop en Rijnwoude zien we dat de gele groep het grootst is (respectievelijk 32% en 33%). In Alphen zijn ook de groene consumenten goed vertegenwoordigd (27%). Ook is de rode groep groter in Alphen dan landelijk (20% t.o.v. 17%).



Figuur 4.1 DNA inwoners

Bron: SmartAgent (2011)

Rode belevingswereld

De rode consumenten zijn assertieve, energieke mensen, gericht op het verleggen van grenzen. In marketingtermen geldt rood als een "early adopter", een consument die graag producten als eerste koopt of gebruikt en niet afwacht totdat iets gemeengoed is geworden. Deze consumenten zijn op zoek naar verrassende, inspirerende omgevingen met een kosmopolitische sfeer en een diversiteit aan mensen (multiculti). Ze houden van stedelijke architectuur, gespecialiseerde winkels en bijzondere evenementen (bijv. tijdelijk en nieuw in NL). Gebieden met functiemenging (wonen, werken, reizen) zijn voor hen interessant.

Gele belevingswereld

Mensen in de gele belevingswereld omschrijven zichzelf als spontaan, gezelligheidszoeker en zeer sociaal. Voor mensen uit de gele wereld staat het gezin of het buurtleven vaak centraal. Zij zijn op zoek naar gezelligheid in de straat, bij de lokale vereniging of aan de eettafel. Als consument zijn zij op zoek naar een compleet eigentijds winkelaanbod met populaire merken tegen een goede prijs. Winkelgebieden met een gezellige sfeer, knusheid, veel mensen en dynamiek zijn aantrekkelijk voor hen. Daarnaast zijn gastvrijheid en activiteiten en voorzieningen voor bijv. kinderen belangrijk.



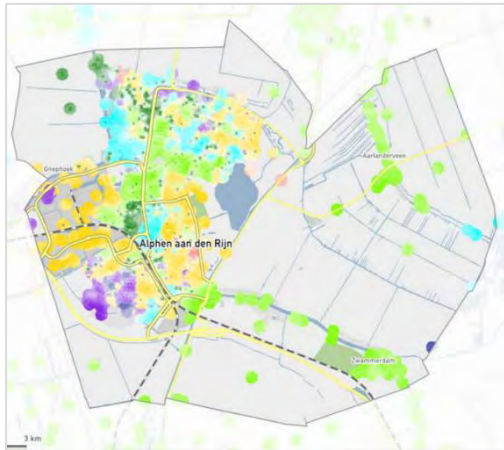
Voor mensen met een blauwe belevingswereld staat presteren en controle centraal. De blauwe persoon als consument is dan ook gevoelig voor luxe producten die een bepaalde mate van status vertegenwoordigen. Ze houden van stedelijke architectuur, stijlvolle omgeving met een hoge kwaliteit. Ze zoeken een winkelaanbod met voldoende upstream merken en het gevoel van exclusiviteit en 'ons soort mensen'. Daarnaast zijn goede parkeermogelijkheid en overzicht belangrijk.

Mensen met een groene belevingswereld zijn groeps-gericht maar ook introvert. Men leidt een rustig leven en beweegt zich met intensieve contacten in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens. Men typeert zichzelf als kalm, rustig en serieus. Privacy is erg belangrijk. Gratis parkeren, overzichtelijke architectuur en een veilig gevoel zijn belangrijk voor hen als het gaat om winkelgebieden. Daarnaast zijn ze op zoek naar bekende winkelmerken tegen een goede prijs. Ze willen niet teveel toeters en bellen maar een vertrouwde omgeving met een 'ons kent ons' gevoel.

Blauwe belevingswereld

Groene belevingswereld

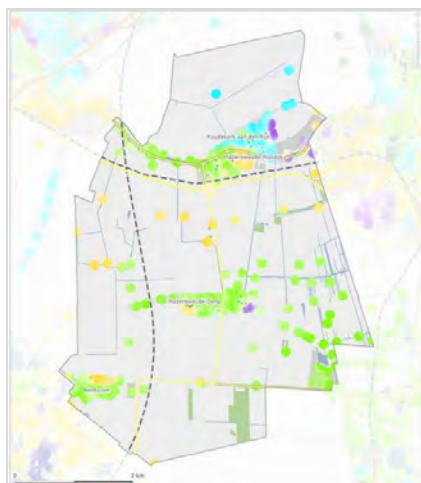
Om verder in te zoomen per kern maken we gebruik van het BSR-model met zeven kleuren, zie figuur 4.5. In Alphen aan den Rijn zien we dat veel van de groen/gele consumenten in de kernen Aarlanderveen en Zwammerdam wonen. In het centrum van Alphen aan den Rijn wonen voornamelijk aqua (groen/blauw) en gele consumenten. In het noordelijke deel van de stad wonen naast de gele consument ook veel aqua (groen/blauwe) consumenten. Ten westen van het station zien we een deel van de rood/blauwe groep terug.



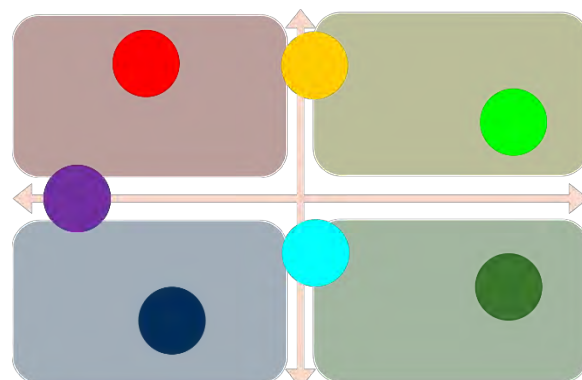
Figuur 4.2 Alphen aan den Rijn
Bron: SmartAgent (2011)



Figuur 4.3 Boskoop
Bron: SmartAgent (2011)



Figuur 4.4 Rijnwoude
Bron: SmartAgent (2011)



Figuur 4.5 BSR-model met zeven kleuren
Bron: SmartAgent (2011)

In Boskoop is het overgrote deel van de inwoners geel (32%) of groen (29%) georiënteerd. Richting het centrum zien we meer blauw en rode (paars in kaart) consumenten. Ook in Benthuisen, Hazerswoude Dorp en Hazerswoude Rijndijk wonen voornamelijk groene en gele consumenten. In Koudekerk aan den Rijn wonen meer blauwe consumenten dan in de overige kernen.

4.1.2 DNA van het aanbod

Met de kennis over motivaties en drijfveren van de inwoners en de wensen van de verschillende consumenten zullen winkelgebieden zich beter kunnen gaan positioneren en onderscheiden. De consument staat centraal en vandaar dat dit een belangrijk onderdeel vormt voor de afstemming van vraag en aanbod.

Beleving in winkelgebieden

Consumenten met verschillende leefstijlen zoeken verschillende kenmerken in winkelgebieden. Vooral grotere en recreatieve winkelgebieden hebben door hun omvang de mogelijkheid om zich sterk te ontwikkelen in een bepaalde identiteit met een bepaald imago.

Mensen in de gele belevingswereld zijn op zoek naar winkelgebieden met een compleet eigentijds winkelaanbod met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Dit vinden ze vaak bij bekende internationale retailketens, grotere warenhuizen en discounters. Winkelgebieden met een gezellige sfeer, knusheid, veel mensen en dynamiek zijn aantrekkelijk voor de gele consument.

Groene consumenten kopen graag bij retailers met een goede reputatie waar ze degelijke kwaliteitsproducten kunnen kopen. Ze kopen dan ook vaker bij de vertrouwde (lokale) winkels. Ze willen niet teveel toeters en bellen ervaren, maar een bekende omgeving met een 'ons kent ons' gevoel. Daarnaast vinden ze gratis parkeren en overzichtelijke architectuur belangrijk.

De rode consumenten zijn op zoek naar verrassende, inspirerende omgevingen met een kosmopolitische sfeer en een diversiteit aan mensen (multiculti). Ze houden van stedelijke architectuur, gespecialiseerde winkels en bijzondere evenementen. Gebieden met functiemenging (wonen, werken, reizen) zijn voor hen interessant.

De blauwe consument is gevoelig voor luxe producten die een bepaalde mate van status vertegenwoordigen. Ze houden van stedelijke architectuur en een stijlvolle omgeving met een hoge kwaliteit. Ze bezoeken winkelgebieden met voldoende upstream merken, het gevoel van exclusiviteit en 'ons soort mensen'.



Figuur 4.6 'Software' winkelgebieden

Bron: SmartAgent (2011)

Figuur 4.7 'Hardware' winkelgebieden

Bron: SmartAgent (2011)

RMC winkelgebiedenscan centrum van Alphen aan den Rijn

Vooral recreatieve winkelgebieden moeten hun toegevoegde waarde en unique selling points duidelijk maken om in de smaak van de consument te blijven vallen. Winkelgebieden moeten passen bij het DNA, de 'kleur' van de inwoners van het primaire verzorgingsgebied. Het is essentieel om de identiteit van het winkelgebied aan te laten sluiten op de wensen en behoeftes van de inwoners van het primaire verzorgingsgebied wat betreft winkelen. Anders gezegd, er dreigt gevaar voor afvloeiing naar andere

recreatieve winkelgebieden zoals Leiden, Den Haag en Zoetermeer, wanneer er niet gekozen wordt. Een winkelgebied voor iedereen is een winkelgebied voor niemand.

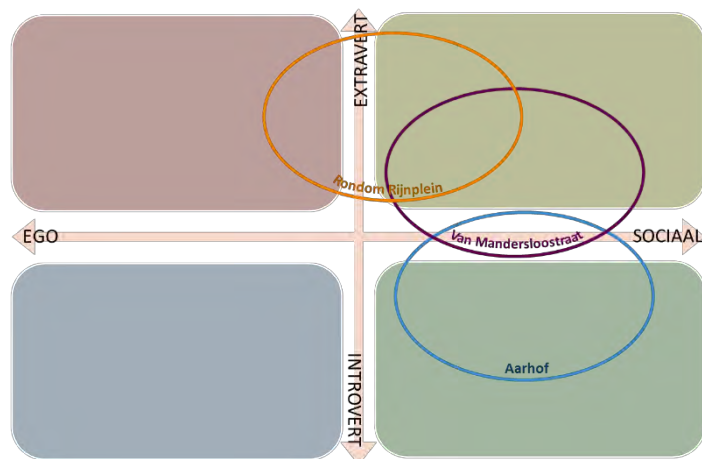
RMC heeft daarom een winkelgebiedenscan uitgevoerd voor het centrum van Alphen aan den Rijn. Daarbij is onder andere gekeken naar het gevestigde retailaanbod, de merken en type winkels. De inrichting van de openbare ruimte en architectuur, de service die een gebied biedt (bijvoorbeeld openingstijden en parkeergelegenheid), en het type evenementen dat het winkelgebied organiseert, bepalen eveneens de identiteit van het gebied. Het totaalpakket van de bovenstaande elementen bepaalt uiteindelijk de kleur.

Het gehele centrum van Alphen aan den Rijn richt zich voornamelijk op de gele doelgroep. Dit profiel zien we vaker terug in grote binnensteden in Nederland, waarbij de belangrijkste winkelstraat meestal geel geprofileerd is met bekende ketens die zich op een breed publiek richten.

Wanneer we het centrum opdelen, onderscheiden we drie deelgebieden: de van Manderslostraat, de Aarhof en het deelgebied rondom het Rijnplein inclusief de Julianastraat. Zoals vaker in grotere winkelgebieden verschilt de kleur per deelgebied. Het resultaat van de winkelgebiedenscan is weergegeven in figuur 4.8.

De van Manderslostraat is door het aanbod van veel bekende eigentijdse ketens en de overzichtelijke opzet aantrekkelijk voor de gele doelgroep. Voornamelijk de menselijke maat, de knusse lay-out waardoor het gebied dynamisch overkomt, zijn passend voor de gele doelgroep. De gele doelgroep is met 26% aanwezig in het primaire verzorgingsgebied (gemeente Alphen aan den Rijn).

Winkelcentrum de Aarhof heeft een groener DNA. Het vertrouwde en meer lokale winkelaanbod en de rustige overdekte winkelomgeving maken het aantrekkelijk voor de groene consument.



Figuur 4.8 RMC positionering centrum Alphen aan den Rijn

Bron: RMC

Het winkelgebied aan de Lage zijde (rondom de Rijnplein en de

Julianastraat) heeft een roder DNA. De functiemening (horeca, winkels, theater), ruimer opgezette openbare ruimte met verschillende gebruikersgroepen (bus, fiets, voetganger) en een aantal innovatievere winkelmerken maken dat dit gebied juist aantrekkelijk is voor de rode en donkergele doelgroep.

Het primaire verzorgingsgebied beslaat een groot deel van de plaats Alphen aan den Rijn, hier wonen echter ook 29% blauwe inwoners. De voorkeuren van deze doelgroep zien we minder terug in het centrum. 'Blauwe' winkelgebieden kenmerken zich door exclusieve merken, hoogwaardige architectuur en een stijlvolle, exclusieve openbare ruimte.

4.2 Koopstromen

De consument past zijn koopgedrag continu aan, bijvoorbeeld door de sluiting van een grote keten zoals V&D. Alternatieven zullen worden gezocht bij andere fysieke retailers, in andere steden of online. Het lokale koopgedrag zal voortdurend in beeld moeten zijn om actueel beleid te maken voor de winkelgebieden.

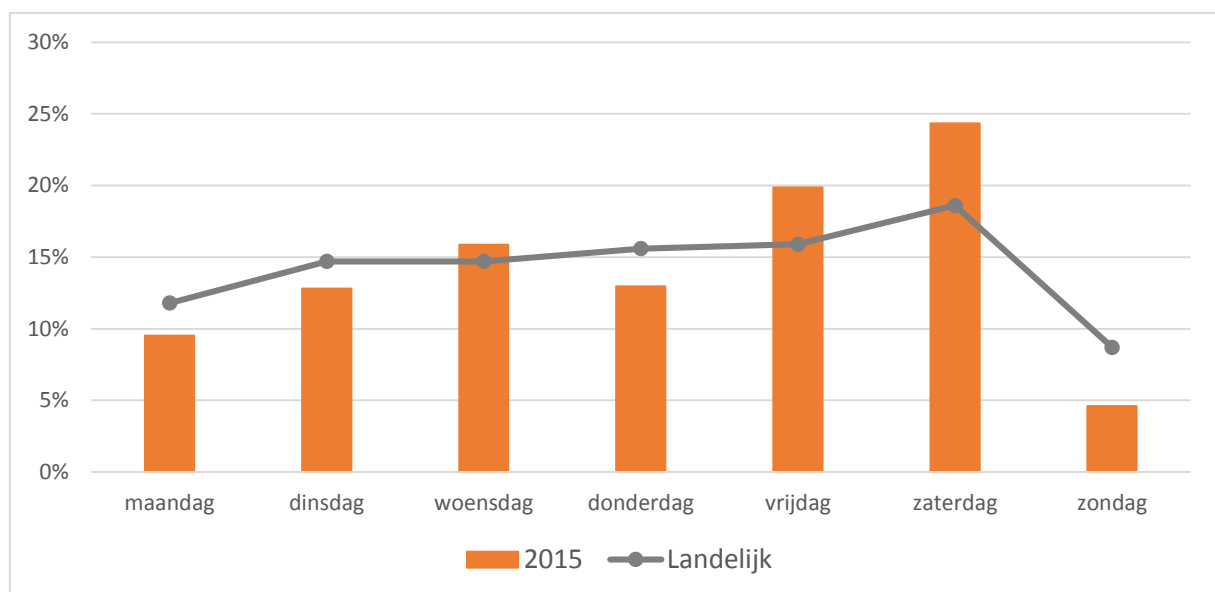
In het centrum van Alphen worden de bezoekersstromen 24/7 gemeten door CityTraffic aan de hand van wifi sensing. Dit geeft een actueel beeld van de koopstromen en ontwikkelingen kunnen op de voet gevolgd worden. Voor de informatie over de kernen maken we gebruik van het Koopstromenonderzoek, dit dateert echter uit 2011 en is gebaseerd op gemeentegrenzen.

Centrum Alphen aan den Rijn

In het centrum van Alphen is de bezoekersdrukke in 2015 ten opzichte van 2014 harder gedaald dan landelijk. In het centrum van Alphen nam de drukke af met 1,3%, landelijk was de afname maar 0,8%. In de eerste twee maanden van dit jaar zien we een toename ten opzichte van dezelfde maanden vorig jaar van 3,4% in Alphen. Ook hier blijft Alphen achter ten opzichte van landelijk, die toename was 4,8% (bijlage 3).

In 2015 sprongen er een aantal weken uit qua drukke in het centrum van Alphen. Week 9, de voorjaarsvakantie eind februari en tevens de week waarin de 20 van Alphen plaatsvindt, was de op een na drukste week van het jaar. Alleen de week voor kerst waren er meer bezoekers in het centrum. Ook waren week 30, eind juli, en week 44, eind oktober, goede weken voor de binnenstad (bijlage 3).

Wat zijn de drukste dagen in centrum van Alphen? De piek qua bezoekersaantallen in het centrum van Alphen ligt op zaterdag (figuur 4.9). Het aandeel bezoekers op zaterdag is bijna 25% van de totale weekdrukke, terwijl dit landelijk ongeveer 18% is. Op de eerste zondag van de maand is het koopzondag in het centrum, daarmee ligt het gemiddelde van alle zondagen in Alphen wel onder het landelijke beeld waar winkels vaker op zondag geopend zijn.



Figuur 4.9 Drukke per dag centrum Alphen aan den Rijn (2015)

Bron: CityTraffic (2016)

Op vrijdag is het in Alphen koopavond en dit zien we duidelijk terug in de drukte in de binnenstad. De drukte op vrijdag inclusief koopavond is bijna 20% van de hele weekdrukte. De woensdag behoort ook tot de drukker winkeldagen in het centrum. Het zou kunnen dat de weekmarkt op het Aarplein hier een rol in speelt.

Koopstromen Alphen aan den Rijn

Het centrum van Alphen heeft vooral een recreatieve functie met een groot niet-dagelijks aanbod. De bestedingen in dit aanbod komen voor 60% uit de voormalige gemeente Alphen aan den Rijn (I&O Research, 2011). Het overige deel komt vooral uit omliggende kernen, waarbij opvallend veel uitgaven, 16%, uit de gemeente Nieuwkoop komen. Verder komt 7% van de niet-dagelijkse omzet uit de voormalige gemeente Rijnwoude en 3% uit Boskoop, beide nu vallend onder gemeente Alphen aan den Rijn.

Boskoop

Boskoop bindt 81% van haar inwoners aan zich voor dagelijkse uitgaven. De overige dagelijkse uitgaven uit Boskoop zien we met name terug in Waddinxveen, maar ook in Bodegraven-Reeuwijk en Rijnwoude. Van de toevloeiing voor dagelijkse artikelen naar Boskoop toe, in totaal 8 miljoen euro (21%), komt een kwart uit Waddinxveen en 10% uit Rijnwoude.

De binding vanuit Boskoop met het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente is 42%, relatief hoog ten opzichte van gemeentes met een vergelijkbaar winkelaanbod. Afvloeiing zien we vooral naar Alphen aan den Rijn (11%), Waddinxveen (11%) en Gouda (10%). Boskoop trekt met haar niet-dagelijkse aanbod ook beperkte bestedingen uit andere gemeentes. Zo komt 16% van de niet-dagelijkse bestedingen uit Waddinxveen en 8% uit de voormalige gemeente Rijnwoude.

Rijnwoude

In de dagelijkse sector is de binding in Rijnwoude 73%, vergelijkbaar met referentiegemeentes (72%). Het overige deel van de inwoners uit de kernen in Rijnwoude doet hun dagelijkse aankopen voornamelijk in Alphen en Zoetermeer. Vanuit de omliggende gemeentes vloeit er in beperkte mate omzet in de dagelijkse sector naar Rijnwoude, voornamelijk uit Alphen, Nieuwkoop en Kaag en Braassem.

Het niet-dagelijks aanbod in de kernen is beperkt en daarom ligt het bindingspercentage voor niet-dagelijkse artikelen behoorlijk lager dan in gemeentes van vergelijkbare grootte, 18% om 30%. De omzet uit de kernen in de voormalige gemeente Rijnwoude vloeit vooral af naar Alphen aan den Rijn (29%) en Zoetermeer (14%).

4.3 Economisch perspectief

Op basis van het aantal inwoners en het functioneren van de winkelgebieden is onderzocht hoe de detailhandel in de gemeente Alphen aan den Rijn er economisch voor staat. Onderzoek naar het economisch functioneren van de detailhandel kan waardevol zijn om inzichtelijk te maken of vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Als er te veel detailhandelsmeters zijn voor de aanwezige vraag dan zorgt dit in het algemeen voor economisch minder goed functionerende winkelgebieden en druk op de winkeliers.

Marktruimte bepalen

De marktruimte is bepaald op het niveau van de totale detailhandel per kern. De uitkomsten van de marktruimteberekening zijn dus niet berekend op individueel winkelgebiedniveau en zeggen niet iets

specifiek over de centrumgebieden. Deze economische inschatting is gemaakt op basis van de gemeentelijke bevolkingsgroei tot 2025, de koopkrachtbinding en toevloeiing per kern (gebaseerd op data uit het KSO 2011) en het bestedingspotentieel. Hiermee is de vraag berekend en uitgedrukt in vierkante meters.

Het aanbod in de gemeente is vastgesteld door de grootte van de ingevulde winkels, de leegstand en alle bekende 'harde' plannen op te tellen. De resultante van de vraag minus het aanbod levert de marktruimte op zoals weergegeven in tabel 4.10.

Een dergelijke kwantitatieve berekening is altijd indicatief en gebaseerd op aannames op het gebied van koopkrachtbinding, bevolkingsgroei, concurrentie van winkelgebieden en webshops en de economische situatie van verzorgingsgebied, etc. (bijlage 4). De kwalitatieve visie, zoals beschreven in hoofdstuk 5, zal daarom prioriteit krijgen in de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen om de winkelgebieden in Alphen aan den Rijn toekomstbestendiger te maken. De marktruimteberekening wordt wel verplicht gebruikt bij eventuele uitbreidingen en detailhandelsontwikkelingen als deze niet passen binnen de detailhandelsstructuur 2025.

Resultaten economisch perspectief

We zien in de berekening dat er in de meeste kernen een negatieve marktruimte is. In totaal is er een overschot van ca. 11% in de gehele gemeente. Alleen in Boskoop en Koudekerk aan den Rijn lijkt enige ruimte te zijn. We adviseren om terughoudend te zijn met het invullen van deze ruimte vanwege de grote overschotten in de andere kernen en de situatie waarin de detailhandel zich momenteel bevindt.

Tabel 4.10 Marktruimte per kern

KERNEN	Dagelijks			Niet-dagelijks			Leegstand	Ruimte
	Aanbod	Vraag	Ruimte	Aanbod	Vraag	Ruimte		
Alphen aan den Rijn	24.311	21.995	-1.524	73.187	76.993	6.578	11.917	-6.864
Benthuizen	1.205	892	-281	5.353	4.165	-1.038	1.480	-2.799
Boskoop	6.290	4.747	-1.372	9.793	12.069	2.711	240	1.099
Hazerswoude Dorp	1.406	1.499	147	5.535	3.302	-2.115	245	-2.213
Hazerswoude Rijndijk	1.964	1.418	-495	22.020	14.218	-7.290	1.160	-8.945
Koudekerk aan den Rijn	934	1.101	207	420	1.385	1.014	165	1.056
TOTAAL	36.110	31.652	-4.458	112.768	112.131	-4.117	15.207	-18.666

Bron: RMC (2016)

In de gehele kern Alphen aan den Rijn (de plaats Alphen aan den Rijn en de kernen Zwammerdam en Aarlanderveen) is een klein overschot in dagelijks aanbod. In het niet-dagelijkse aanbod lijkt ruimte te zitten. Het leegstandsandaal in de kern is echter hoger dan de ingeschatte marktruimte. Dit resulteert totaal gezien in een negatieve marktruimte. Er lijkt hierdoor geen ruimte voor extra detailhandel in Alphen aan den Rijn. De vraag die er is, zal ingevuld moeten worden in de huidige leegstaande meters en de leegstand zal verder gesaneerd moeten worden.

In Benthuizen en Hazerswoude Rijndijk zien we voor zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod een overschot in vierkante meters. Wat resulteert in een negatieve marktruimte. Voor Hazerswoude Rijndijk ontstaat dit voornamelijk door het grote aanbod op de Rijnke Boulevard. In deze marktruimteberekening is het aanbod beperkt tot het Alphense deel, maar in de praktijk kan dit niet

los gezien worden van het Zoeterwoudse deel. De inschatting van de koopkrachtbinding is hiervan afhankelijk, waardoor de marktruimte mogelijk anders uitvalt.

In Hazerswoude Dorp zien we een kleine vraag naar dagelijks aanbod. De leegstand is echter groter dan deze vraag en er is tevens een overschot aan niet-dagelijks aanbod, waardoor er geen ruimte lijkt voor uitbreiding.

In de kern Boskoop lijkt op het gebied van dagelijks aanbod geen directe aanleiding voor uitbreiding van de detailhandel. Er lijkt wel ruimte in het aantal m² niet-dagelijks aanbod.

De ruimte die lijkt te bestaan in Koudekerk aan de Rijn is het directe resultaat van de huidige kleine omvang van detailhandel in deze kern. Deze kleine omvang zal mede veroorzaakt zijn door de nabije ligging van het centrum van Hazerswoude Rijndijk. De ruimte die in Koudekerk bestaat is daarom sterk afhankelijk van de ruimte in Hazerswoude Rijndijk waar een overschot van m² te zien is.

4.4 RMC-Toets

Binnen deze bouwsteen wordt een uitspraak gedaan over het functioneren van het aanbod in de winkelgebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn. De huidige detailhandelsstructuur is daarvoor geanalyseerd aan de hand van de RMC-Toets. Deze toets geeft inzichten in de kansen van de winkelgebieden.

4.4.1 Toelichting methode

In de RMC-Toets is voor alle vijftien winkelgebieden het winkelaanbod aan de hand van diverse criteria geanalyseerd. Voor ieder criterium wordt in de toets bepaald of het winkelgebied goed, matig of slecht scoort ten opzichte van de benchmark. Het resultaat en de visie daarop bepaalt in belangrijke mate welke winkelgebieden tot een sterke detailhandelsstructuur in de gemeente Alphen aan den Rijn zouden moeten behoren.

Per type winkelgebied is een aantal van de in totaal elf criteria van toepassing, dit is afhankelijk van de functie (recreatief, boodschappen of doelgericht). De criteria staan in relatie tot de trends in retail en het huidige en toekomstige koopgedrag van de consument en worden op de volgende pagina toegelicht.

De beoordeling van de criteria gebeurt aan de hand van een benchmark, die bepaald is voor de verschillende groottes en typen van winkelgebieden. De mate van filialisering heeft bijvoorbeeld voor boodschappencentra een andere benchmark dan voor een recreatief centrum. Een compleet overzicht van alle toegepaste benchmarks per type winkelgebied is terug te vinden in bijlage 5.

De scores zijn zichtbaar gemaakt door middel van inkleuring van de blokjes. Een rood blokje geeft aan dat het winkelgebied op dit criterium lager scoort dan de benchmark en daarmee onvoldoende is. Een groen blokje staat voor een betere score dan de benchmark en is daarmee voldoende. Een oranje blokje geeft aan dat het winkelgebied rond de benchmark scoort en dat het criterium een aandachtspunt is.

De RMC-Toets vormt een onderdeel van de beoordeling van winkelgebieden. De uiteindelijke beoordeling per winkelgebied wordt gebaseerd op het totaal beeld van alle criteria. Voor beleid bieden de individuele criteria uit de RMC-Toets handvatten. Een aantal criteria houdt verband met elkaar. De grootte van het winkelgebied is direct van invloed op criteria 9 en 10, het aanbod per inwoner. Er zijn

tevens nog andere aspecten van invloed op het functioneren van een winkelgebied. De RMC-Toets geeft een goede neutrale en kwantitatieve onderbouwing van welke gebieden kansrijk zijn.

Definities criteria RMC-Toets

1. *Groote winkelgebied*

De verschillende soorten winkelgebieden kennen een minimale grootte om een bepaalde positionering te kunnen waarmaken op het gebied van boodschappen doen, recreatief winkelen of doelgerichte aankopen.

2. *Primaire functie*

Winkelgebieden moeten een duidelijke keuze maken in hun belangrijkste winkelfunctie om door de consument gekozen te worden. Voor ieder winkelgebied is vastgesteld wat de primaire functie is; dagelijks, recreatief of doelgericht winkelen. Daarbij hoort een passend aanbod.

3. *Leegstand*

Leegstand is een indicator voor het functioneren van een winkelgebied. Veel leegstand maakt winkelen minder aantrekkelijk en kan er voor zorgen dat winkelgebieden in een vicieuze cirkel met nog meer leegstand tot gevolg belanden.

4. *Filialisering*

De mate van filialisering wordt bepaald door de ideale mix tussen zelfstandig ondernemers en filiaalbedrijven. De consument is op zoek naar en wordt aangetrokken door bekende winkelnamen, maar wisselt dit graag af met bijzondere en eigenzinnige winkels.

5. *Supermarktaanbod*

Per type winkelgebied is het aantal supermarkten vastgesteld. Voor boodschappen winkelgebieden geldt: hoe meer keuze in food, hoe meer gemak voor de consument.

6. *Supermarktgroote*

Per type winkelgebied is de grootte van de supermarkt(en) vastgesteld. Een grotere supermarkt heeft een betere trekkracht en maakt een winkelgebied aantrekkelijker.

7. *Horeca aanbod*

Het aandeel horeca is een belangrijkere rol in winkelgebieden gaan spelen om winkelen en recreëren te kunnen combineren. Horeca heeft een positieve invloed op de verblijfstijd van de consument. Voor recreatieve centra is het aandeel aan horeca verkooppunten vastgesteld ten opzichte van het totaal aantal verkooppunten van recreatieve centra.

8. *Compactheid*

Voor de doelgerichte centra is het belangrijk dat het aanbod gecentraliseerd is en de consument duidelijk het winkelgebied herkent. Versnippering maakt een winkelgebied minder sterk.

9./10. *Aanbod per inwoner*

Per type winkelgebied zijn de dagelijkse en niet-dagelijkse vierkante meters per inwoner in het primaire verzorgingsgebied vastgesteld om te bepalen of er over- of onderbewinkeling plaatsvindt.

11. *Concurrentie*

De concurrentiepositie van winkelgebieden bepaalt mede de kracht van het winkelgebied. De kracht van concurrerende winkelgebieden in hetzelfde primaire verzorgingsgebied is beoordeeld. Dit criterium is gebaseerd op de scores van de andere criteria en houdt daarmee direct verband.

4.4.2 Resultaten

Het overzicht in figuur 4.11 laat de resultaten van de RMC-Toets zien. De resultaten worden in deze paragraaf besproken aan de hand van de drie type winkelgebieden. In bijlage 5 staan de scores per winkelgebied.

Wat betekent een rood blokje? Buurtcentrum Sterrenlaan heeft bijvoorbeeld een supermarkt met een vloeroppervlak van 305 m². Dit winkelgebied krijgt daarom op criterium 6 ‘supermarktgroote’ een rood blokje omdat voor een kansrijke supermarkt een minimale omvang van 1.000 m² wordt gehanteerd.

Het resultaat van de RMC-toets is een duidelijk leesbare ‘thermometer’ waarin per winkelgebied de aandachtspunten direct inzichtelijk zijn. De rode en oranje blokjes vormen handvatten voor beleid en plannen van aanpak per winkelgebied. Op basis van de uitkomsten zijn er winkelgebieden met meer en minder kansrijk perspectief in de gemeente.

	1. Groote	2. Primaire functie	3. Leegstand	4. Filialisering	5. Supermarktaanbod	6. Supermarktgroote	7. Horeca	8. Compactheid	9. Dagelijks aanbod/inw.	10. Niet-dagelijks aanbod/inw.	11. Concurrentie
Recreatief winkelgebied											
Centrum Alphen aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Boodschappen winkelgebieden											
Centrum Benthuizen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Boskoop	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Dorp	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Rijndijk	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Koudekerk aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Herenhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ridderhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Atlas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
De Baronie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lijsterlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sterrenlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Van Nesstraat	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Doelgerichte winkelgebieden											
Euromarkt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Rijneke Boulevard	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Figuur 4.11: Resultaten RMC-Toets

Bron: RMC (2016)

Recreatief winkelgebied

In de gemeente Alphen aan den Rijn is de binnenstad van Alphen het enige centrum met een recreatieve functie voor consumenten. Deze recreatieve functie is goed terug te zien in het aanbod, twee op de drie winkels verkoopt producten waar recreatieve shoppers naar op zoek zijn. Naast dit aanbod heeft het centrum van Alphen voor een recreatief winkelgebied net iets te veel dagelijks aanbod per inwoner. Dit aanbod past beter in de boodschappen winkelgebieden. Een ander aandachtspunt is de hoge leegstand, die bijna is opgelopen tot 10% (dit is inclusief het leegstaande pand van de voormalige V&D).

Bezoekers komen niet alleen om te winkelen naar het centrum, maar bijvoorbeeld ook om de horeca en/of een museum te bezoeken. Horeca is voldoende aanwezig om de binnenstad van Alphen aantrekkelijk te maken. Bezoekers kunnen bij 56 zaken terecht voor een hapje of drankje. Een groot deel van de horecazaken is gelegen in de Hoofdstraat. Daarnaast beschikt de Julianastraat over veel horeca. Aan de Lage Zijde in de van Manderslostraat, de Aarhof en de Raadhuisstraat is weinig horeca gevestigd. Rondom het Rijnplein ligt iets meer horeca.

Boodschappen winkelgebieden

Naast het centrum van Alphen aan den Rijn zijn er vijf kernverzorgende centra in de gemeente gelegen. Deze hebben allen een boodschappen functie voor de consument. In Alphen zijn nog eens zeven boodschappen centra gelegen die de winkelstructuur ondersteunen.

Belangrijk voor de boodschappen winkelgebieden is het supermarktaanbod, zowel in aantal als in grootte. De kernen van Benthuizen, Hazerswoude Dorp en Koudekerk aan den Rijn en winkelcentrum Atlas in Alphen hebben één supermarkt, waar twee supermarkten meer diversiteit zou bieden voor de consument. Qua supermarktgroottescoren de winkelgebieden in de kernen, met uitzondering van Benthuizen, onder de maat. De wenselijke grootte van een supermarkt is minimaal 1.000 m². Voor centrum Boskoop en Hazerswoude Dorp is het eveneens noodzakelijk om de mogelijkheden van het vervangen van niet-dagelijks aanbod door dagelijks te onderzoeken. Dit zal de centra een sterkere positionering naar de consument toe geven.

De Lijsterlaan, van Nesstraat en Sterrenlaan zijn qua oppervlakte te klein om als sterk boodschappen winkelgebied te functioneren. Zeker met het ontbreken van een supermarkt wat het geval is op de Lijsterlaan en de van Nesstraat. Op de Sterrenlaan is wel een supermarkt aanwezig, maar deze is nog geen 400 m². Het ontbreken van een goede dagelijkse trekker maakt het voor deze winkelgebieden lastig om de concurrentie met de grotere boodschappen winkelgebieden aan te gaan.

De Ridderhof en de Herenhof scoren goed in de RMC-Toets. De Herenhof heeft door haar grote omvang een relatief hoog aanbod dagelijks aanbod per inwoner, dit kan ten koste gaan van de vloerproductiviteit van ondernemers. Ondanks de goede score lijkt het functioneren van de Ridderhof onder druk te staan, de leegstand is van zorgwekkende omvang. De drie supermarkten en de grootte van het verzorgingsgebied laten echter zien dat er voldoende potentie is om een sterker winkelgebied te worden. Ook Atlas heeft te maken met een grote leegstand. Al zal een deel hiervan naar alle waarschijnlijkheid binnenkort weer worden ingevuld. De ruimtelijke mogelijkheden van dit winkelgebied vormen echter een beperking voor het supermarktaanbod dat nodig is voor een verzorgingsgebied van deze omvang en kan afvloeiing naar andere winkelgebieden in de hand werken. In de Baronie zijn nog niet alle panden ingevuld, waardoor de leegstand hoog is. In combinatie met het hoge aanbod, zowel dagelijks als niet-dagelijks, per inwoner in de Baronie, is dit een belangrijk aandachtspunt.

Doelgerichte winkelgebieden

Dichtbij het centrum van Alphen ligt de Euromarkt. Een winkelgebied met een relatief kleine omvang voor een doelgericht winkelgebied. De leegstand is er behoorlijk hoog, 6,5%. Mogelijk speelt de concurrentie met de Rijnke Boulevard, zowel in de gemeente Alphen aan den Rijn als Zoeterwoude gelegen, een rol. De Rijnke Boulevard heeft in een straal van 7,5 km rondom het winkelgebied niet voldoende inwoners wonen om in potentie de winkels van voldoende omzet te voorzien in vergelijking met andere doelgerichte winkelgebieden. Dit betekent dat de winkels op de Rijnke Boulevard veel bezoekers vanuit het meer onzekere secundaire verzorgingsgebied moeten trekken. Of dit voldoende gebeurt door de individuele ondernemers is niet door ons onderzocht.

4.4.3 Conclusies

Door middel van de RMC-Toets zijn de winkelgebieden getoetst op toekomstbestendigheid. De winkelgebieden met meer rode dan groene scores geven signalen af van een minder kansrijk toekomstperspectief in hun huidige vorm. Een overwegend rode score staat niet op zichzelf. Het geeft een indicatie van de zwakkere winkelgebieden in de gemeente en wordt behandeld als één van de belangrijkste indicatoren voor het creëren van een kansrijke detailhandelsstructuur.

Leegstand is vaak het eerste zichtbare signaal van een winkelgebied dat onder druk staat. Oorzaken kunnen liggen in een relatief beperkt aanbod met te weinig keus voor de consument, het ontbreken van een (goede) supermarkt, teveel concurrentie nabij, etc. Voor de volgende winkelgebieden zien we geen kansrijk perspectief in hun huidige vorm. Dit betekent niet dat de winkels buiten de structuur geen toekomst hebben. Dit betekent ook niet dat de winkels en winkelgebieden binnen de structuur al toekomstbestendig zijn. In hoofdstuk 5 wordt nader toegelicht wat het beleid op de winkelgebieden die buiten de detailhandelsstructuur vallen is:

Lijsterlaan, Sterrenlaan en van Nesstraat

Deze drie winkelgebieden scoren op vijf of zes van de negen criteria rood. Ze hebben allen een klein aantal winkels, variërend van vijf tot zeven. De Lijsterlaan en van Nesstraat hebben geen supermarkt en de supermarkt op de Sterrenlaan is te klein van omvang om een dagelijkse trekker te vormen in vergelijking met de concurrentie. Op de van Nesstraat staat één pand leeg, maar er zijn naast het kleine aanbod detailhandel nog diverse buurtgerichte horecazaken te vinden. De winkelstrip in de Lijsterlaan bevat twee leegstaande winkels. Voor deze winkelgebieden zien we als oplossing om te transformeren naar andere functies dan winkelen. Dit betekent niet dat de individuele winkels in deze winkelgebieden geen toekomst hebben of niet rendabel kunnen zijn.

5. BELEIDSKADER

De in hoofdstuk 2 en 3 beschreven landelijke trends en ontwikkelingen in de detailhandel en in het Alphense winkellandschap vragen om een ‘vertaling’ naar een lokale strategie. Zo kunnen de winkelgebieden in de gemeente Alphen aan den Rijn zich succesvol aanpassen om in de toekomst kansrijk te blijven. Een kansrijk retaillandschap voor de gemeente Alphen aan den Rijn richt zich op het kwalitatief verbeteren van het bestaande aanbod voor de consument. Dit leidt er toe dat sommige winkelgebieden in hun functie moeten worden versterkt terwijl andere winkelgebieden op termijn juist gedeeltelijk een andere functie zouden moeten (kunnen) krijgen. Dit hoofdstuk beschrijft deze keuzes wat resulteert in de detailhandelsstructuur 2025 gevolgd door handvatten voor de versterking ervan.

5.1 Bezoekmotief winkelgebieden

Zoals beschreven in de trends is het belangrijk dat winkelgebieden één duidelijk bezoekmotief voor de consument hebben. De traditionele indeling van winkelgebieden naar grootte sluit daar niet meer op aan. Vanaf nu maken we onderscheid in functies die winkelgebieden hebben voor de consument. De consument bepaalt in grote mate het succes van winkelgebieden. Winkelen gaat steeds meer om wat de consument nu en in de toekomst relevant vindt. Als de winkel, het winkelgebied of de binnenstad niet voldoende hierop aansluit, blijft de consument weg. Om gekozen te worden door de consument is het belangrijk om als winkelgebied zelf te kiezen. De drie verschillende functies waarop winkelgebieden ingedeeld worden:

Recreatieve winkelgebieden

Complete winkelcentra gericht op ontspanning en vermaak. Het winkelaanbod richt zich op niet-dagelijkse artikelen. Het winkelen (shoppen) op zich is voor de consument belangrijker dan de aankoop. De consument bezoekt bij voorkeur een sfeervolle winkellocatie met een ruim aanbod aan modische winkels, aanwezigheid van horeca, leisure en landelijke trekkers. Tijd speelt een kleinere rol en de afstand tot het winkelgebied is van ondergeschikt belang.

Boodschappenwinkelgebieden

Complete winkelcentra gericht op frequente aankopen in het dagelijkse aanbod. Hieronder valt een compleet foodaanbod (supermarkten en versspecialzaken) en winkels met frequent benodigde non-food producten (drogisterij-artikelen, bloemen, textiel en huishoudelijke artikelen). De consument wil voor dit type winkelen niet te veel moeite doen, bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn daarvoor van belang.

Doelgerichte winkelgebieden

Complete winkelcentra gericht op doelgerichte aankopen, en de oriëntatie hierop omdat de artikelen volumineus of relatief duur zijn. Dit zijn onder andere aankopen op het gebied van bouwmaterialen, bruin- en witgoed, keukens en badkamers, vloerbedekking, tuinartikelen en auto's. De consument is bereid om een lange afstand af te leggen naar dit type winkelcentra, maar vindt goede bereikbaarheid wel belangrijk.

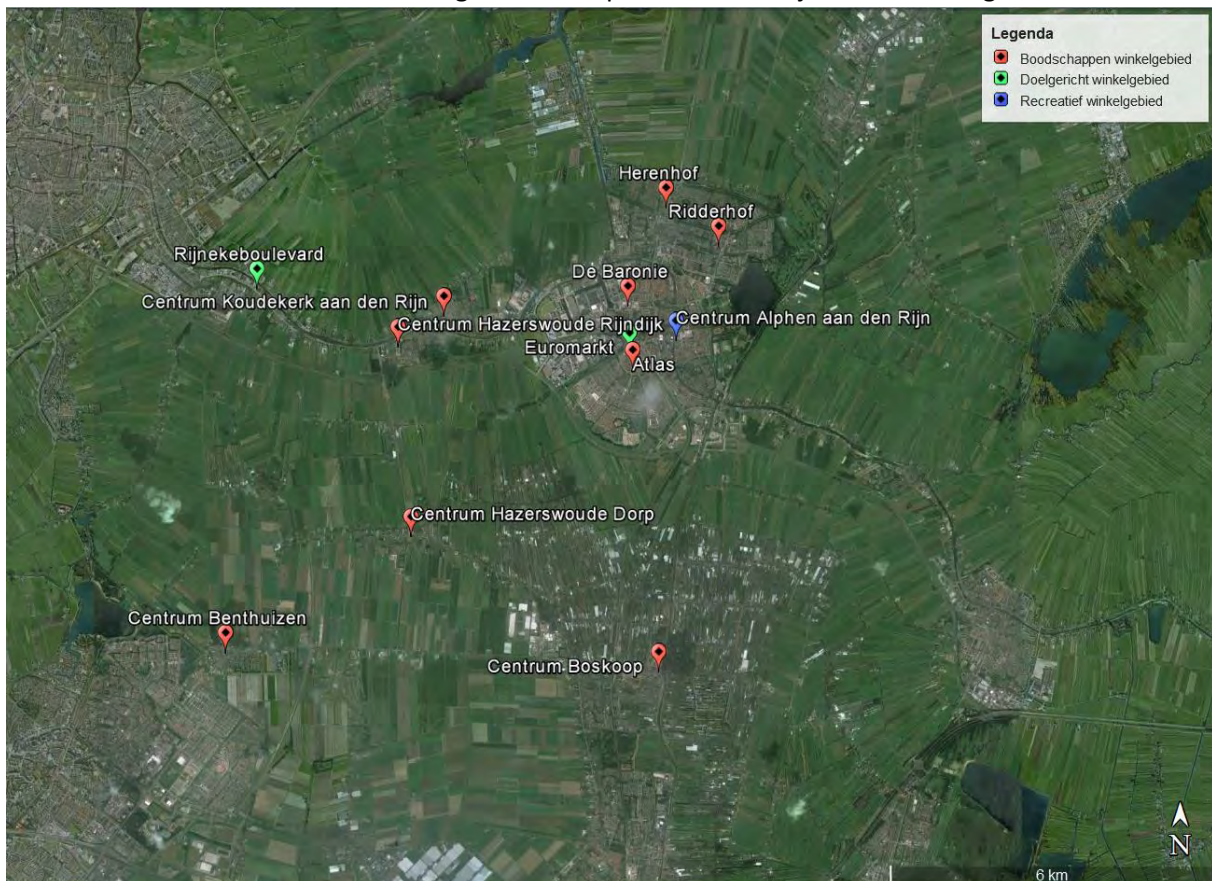
Consumenten doen zowel in grote als kleine winkelgebieden aan ‘recreatief winkelen’, ‘boodschappen winkelen’ en ‘doelgericht winkelen’. De functie van het winkelgebied wordt bepaald door het type aanbod dat er gevestigd is. Consumenten maken bewuste keuzes voor een winkelgebied afhankelijk van hun behoefte op dat moment. Een winkelgebied moet duidelijk keuzes maken en weten waarom

een consument het winkelgebied bezoekt. Is dat om een dagje te vermaken, is dat om de dagelijkse boodschappen te doen of is dat om echt doelgericht te slagen in zijn koopbehoeften? Daarbij is het belangrijk dat het aanbod en sfeer complementair zijn aan andere winkelgebieden in dezelfde verzorgingsgebieden om te voorkomen dat winkelcentra onnodig met elkaar gaan concurreren en er ruimtelijk gezien ook verdringingseffecten ontstaat.

5.2 Detailhandelsstructuur 2025

Op basis van de analyse (zie hoofdstuk 4) is het huidige functioneren van alle winkelcentra bepaald. Vanaf nu wordt er gefocust op het versterken van de kansrijke winkelgebieden. En op een andere aanpak voor de niet-toekomstbestendige winkelgebieden. In onderstaand kader staat een overzicht van de winkelcentra die op basis van de analyse wel toekomstbestendig dan wel kansrijk worden geacht en daarom zijn opgenomen in de detailhandelsstructuur 2025. Alle winkelgebieden zijn daarbij ingedeeld naar de drie bezoekmotieven van de consument.

De detailhandelsstructuur 2025 in de gemeente Alphen aan den Rijn ziet er als volgt uit:



Recreatief winkelgebied

- Centrum Alphen aan den Rijn

Doelgericht winkelgebied

- Rijnkeke Boulevard
- Euromarkt

Boodschappen winkelgebieden

- Atlas
- Centrum Benthuizen
- Centrum Boskoop
- Centrum Hazerswoude Dorp
- Centrum Hazerswoude Rijndijk
- Centrum Koudekerk aan den Rijn
- De Baronie
- Herenhof
- Ridderhof

Euromarkt

De Euromarkt kan door zijn beperkte grootte als pdv-locatie lastig de concurrentie aangaan met de sterkere doelgerichte winkelgebieden in Alphen aan den Rijn, in de regio maar ook met het internet. Op de Rijnse Boulevard kan de consument een veel groter aanbod vinden. De Euromarkt is in haar huidige vorm niet toekomstbestendig. Het lijkt door de grootte van het winkelgebied en de wat onnatuurlijke combinatie met DaVinci dat er in dit gebied nader onderzoek moet worden gedaan om tot een kansrijk winkelgebied te komen. Onder deze voorwaarde is de Euromarkt opgenomen in de detailhandelsstructuur 2025.

De huidige identiteit, branchering en functie passen niet bij een kansrijk perspectief. De kansen voor retail liggen er mogelijk wel door de ligging dichtbij het centrum en mede door de grootte zullen deze kansen verder onderzocht moeten worden. Interviews met ondernemers, eigenaren en gemeente zouden samen met onafhankelijke data meer inzicht kunnen geven over de samenhang van DaVinci en de Euromarkt, maar ook over de verhouding met boodschappencentrum Atlas. Er zijn diverse toekomstrichtingen voor het gebied: meer focus op doelgericht aanbod en verder ontwikkelen als doelgericht winkelgebied waarin geen ruimte is voor dagelijks aanbod of juist transformatie naar boodschappencentrum waarbij alleen DaVinci als doelgericht winkelcentrum blijft. Daarnaast zal er onderzocht moeten worden of het winkelgebied getransformeerd kan worden naar woningen of kantoren, of dat een verkleuring richting zorg en maatschappelijke dienstverlening meer potentie heeft.

5.3 Algemene beleidsuitgangspunten

Sterke bestaande gebieden moeten sterker gemaakt worden. Bestaande meters gebruiken en invullen met het juiste aanbod dat is afgestemd op de huidige en toekomstige vraag is het advies. Hierdoor worden deze gebieden aantrekkelijker om te winkelen. Het vestigingsklimaat in zwakkere winkelgebieden zal hierdoor minder aantrekkelijk moeten worden en in de toekomst leiden tot minder winkelgebieden. Dit creëert kansen om de vloerproductiviteit en omzetten van ondernemers in de winkelgebieden die in de detailhandelsstructuur 2025 worden opgenomen te verbeteren (paragraaf 5.3.2). Blijf innoveren in de sterke winkelgebieden en speel in op de veranderende behoeftes van de consument. Het sterk functioneren in het verleden is geen garantie voor sterk functioneren in de toekomst. En geef een andere invulling aan het beleid voor de winkels en winkelgebieden buiten de detailhandelsstructuur (paragraaf 5.3.1).

5.3.1 Beleidsuitgangspunten voor winkels en winkelgebieden buiten de detailhandelsstructuur 2025

Winkelgebieden zonder kansrijk perspectief

De winkelgebieden buiten de detailhandelsstructuur zijn geen verliezers, maar het huidige functioneren geeft aanleiding om in actie te komen. Een functie als winkelgebied is voor de Lijsterlaan, Sterrenlaan en van Nesstraat niet toekomstbestendig. Per gebied en per winkel zal bekeken moeten worden wat de mogelijkheden op de korte en lange termijn zijn. Te denken valt aan relocatie van winkels naar toekomstbestendige winkelgebieden, dit zal tevens bijdragen aan het verminderen van de leegstand in de gekozen winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur. Natuurlijke sanering en het bestemmingsplan verruimen kunnen in de toekomst transformatie en functieverandering mogelijk maken. Voor de drie buurtcentra lijkt transformatie naar wonen en dienstverlening voor de hand te liggen.

Relocatie van solitaire vestigingen

Vanuit de consument bekeken, hebben grote en sterke winkelgebieden meer kansen dan solitaire vestigingen omdat er op solitaire locaties geen mogelijkheden bestaan voor combinatie-bezoeken. Tevens profiteren winkels die solitair gevestigd zijn niet van de trekkracht van andere winkels. Solitaire vestigingen vallen hierdoor buiten de detailhandelsstructuur.

Het terugbrengen van het aandeel solitaire vestigingen dient prioriteit te zijn in het beleid voor de komende jaren. Uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden worden als onwenselijk beschouwd en worden in eerste instantie niet gefaciliteerd. De betreffende ondernemers dienen zo veel mogelijk gefaciliteerd en ondersteund te worden bij een verplaatsing naar een bestaand kansrijk winkelgebied. Relocatie van solitaire vestigingen naar toekomstbestendige winkelgebieden zal voor consumenten namelijk aantrekkelijker zijn.

Wanneer blijkt dat verplaatsing naar een winkelgebied binnen de detailhandelsstructuur niet mogelijk is voor een ondernemer of winkel, dan zullen alternatieven zorgvuldig moeten worden afgewogen. Indien na zorgvuldige afweging blijkt dat er geen passende alternatieven zijn dan zal specifiek naar de mogelijkheden op de huidige locatie worden gekeken. Bij een dergelijke invulling op solitaire locaties is maatwerk geboden.

Voor sommige branches is het lastig realiseerbaar om naar winkelgebieden te reloceren in verband met afmetingen, parkeermogelijkheden, huurprijzen, etc. Dit geldt bijvoorbeeld voor bouwmarkten en tuincentra. Ook bij nieuwe vestiging van deze winkels dienen primair de mogelijkheden van een locatie in een winkelgebied goed onderzocht te worden, wanneer dit niet mogelijk blijkt kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

In de praktijk zal een proces van natuurlijke sanering en verruiming van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan resulteren in een situatie waarbinnen in de toekomst minder retail op solitaire locaties gevestigd zal zijn. Uitzondering hierop zijn de solitaire vestigingen in de kernen van Zwammerdam en Aarlanderveen. Deze kunnen worden behouden in hun huidige vorm, mede ter ondersteuning van de leefbaarheid in deze kernen. Relocatie heeft vanwege het ontbreken van winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur hier geen prioriteit.

5.3.2 Beleidsuitgangspunten voor winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur 2025

Sterke complementaire identiteiten

Consumenten hebben over het algemeen een vast patroon in het gebruik van winkelgebieden. Ze hebben één of enkele favorieten in het gebruik van boodschappencentra, doelgerichte winkelgebieden en recreatieve centra, mits dat voldoende kwaliteit biedt. Het is dan ook van belang dat er duidelijke verschillen met omliggende winkelgebieden worden gemaakt en dat elk winkelgebied een band opbouwt met de klant. Winkelgebieden hebben perspectief indien elk winkelgebied afzonderlijk duidelijke keuzes maakt wat haar functie, haar doelgroep en haar ambitie zal zijn voor de komende tien jaar.

Creëer ruimte om in te spelen op de nieuwe consumentenbehoeftes

De ontwikkelingen in detailhandel gaan snel. In het besef dat deze ontwikkelingen vrijwel onuitputtelijk en onvoorspelbaar zijn, staat één ding vast: de consument is aan zet binnen de retail en de retailer past zich aan. Het is een vraaggestuurde markt geworden in plaats van een aanbodgestuurde.

Op het gebied van horeca wordt er meer flexibiliteit gewenst in recreatieve winkelgebieden en beperkte horeca in boodschappen en doelgerichte winkelgebieden.

Gemeenten maken een stad leefbaar en ondernemers maken hem verrassend. Zij zullen de ruimte die ze krijgen gaan benutten, mits creativiteit niet geremd wordt door regulering en verboden. Concreet betekent dit dat de gemeente op uiteenlopend gebied bijvoorbeeld pilots en experimenten gaat toe staan in de bestaande winkelgebieden.

Vermindering van vierkante meters

De marktomstandigheden van detailhandel zijn structureel aan het veranderen. Winkelgebieden zullen in de toekomst compacter moeten worden omdat de vraag naar fysieke detailhandel de komende tien jaar zal afnemen. Dit geldt ook voor de Alphense winkelgebieden, ondanks de eventuele groei van het aantal inwoners zien we over het geheel een overschot aan marktruimte.

Winkelgebieden met een versnippering van het aanbod hebben geen kansrijke toekomst. Compactere winkelgebieden in een formaat dat beter aansluit bij de wensen van de gemakconsument hebben de toekomst. Voor een gezonde detailhandelsstructuur is het van belang om terughoudend te zijn met uitbreidingen van fysieke detailhandel.

Pick-up points in winkelgebieden

Ondernemers zullen vaker oplossingen zoeken om de consument buiten openingstijden en in fysieke winkels voor online bestellingen te bedienen middels pick-up points. Pick-up points worden een vast onderdeel van toekomstbestendige winkels en winkelgebieden. Pick-up points in of aan winkels zijn voor de recreatieve (centrum Alphen aan den Rijn) en boodschappencentra geschikt. Voor aparte vestigingen van pick-up points zijn locaties op boodschappen en doelgerichte (Rijneke Boulevard) winkelgebieden passender. Goede bereikbaarheid met de auto en ruime openingstijden zorgen voor een succesvol pick-up point op dit type locatie.

De laatste ontwikkelingen laten zien dat ondernemers separate pick-up points moeilijk rendabel kunnen maken. Het lijkt nu de trend te zijn dat ondernemers consumenten hun bestelde producten laten ophalen in de fysieke winkels. Als ondernemers daarvoor kiezen kunnen ruime openingstijden van supermarkten en de bouwmarkten het ook gemakkelijker voor consumenten maken. Er wordt verwacht dat de trend in pick-up points door zal zetten, maar vooral binnen winkels en minder als separate locatie. Het is dus wenselijk om pick-up points te vestigen in winkelgebieden en niet op bedrijventerreinen of bij solitaire vestigingen. Dit is in overeenstemming met het Provinciaal beleid (2010) waarbij e-commerce afhaalpunten zijn toegestaan, maar winkels op bedrijventerreinen verboden zijn.

Samenwerking stimuleren

Om een succesvol en verbonden winkelgebied te zijn, is samenwerking essentieel. Een goede samenwerking tussen eigenaren en huurders is een voorwaarde voor een succesvol toekomstig winkelgebied. Deze samenwerking is gestoeld op een steeds veranderende markt en consument. Samenwerken in positionering, maar ook afstemming in openingstijden is essentieel om een plek in de detailhandelsstructuur te behouden. Deelname en betrokkenheid in een winkeliersvereniging is niet alleen belangrijk voor de samenwerking tussen de ondernemers onderling en voor het organiseren van de marketing en promotie van het gebied. De aanwezigheid van een goed georganiseerd collectief van ondernemers in een winkelgebied verbetert ook de communicatie met de gemeente.

Visie op traffic locaties

Er zijn vormen van detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en die een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers. Hieronder valt de ontwikkeling in het Stationsgebied van Alphen. Rondom het Stationsgebied komen verschillende vervoersstromen samen. Op deze locatie moet convenience assortiment worden aangeboden waar de reizigers, forensen, passanten en personeel op een snelle en efficiënte manier toegang toe hebben. Het is niet de bedoeling dat de consument die elders verblijft tot dit aanbod wordt aangetrokken en het Stationsgebied gaat concurreren met de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur. Het assortiment van de winkels in het Stationsgebied dient primair te zijn gerelateerd aan de behoefte en het draagvlak van reizigers.

Voor de winkels bij tankstations wordt uitgegaan van een maximale omvang van 100 m² bvo en een functie die voorziet in de behoefte van de bezoekers van tankstations.

Detailhandel op bedrijventerreinen

Om sterke winkelgebieden te behouden en te creëren zal de detailhandel geconcentreerd moeten worden in winkelgebieden. Reguliere detailhandel op bedrijventerreinen is hierdoor niet toegestaan. Er zijn echter een aantal uitzonderingen. Een uitzondering geldt voor het bedrijventerrein Rijnhaven waar in het kader van de transformatie in beperkte mate detailhandel mogelijk gemaakt, specifiek gerelateerd aan de haven/watersport (zoals gemakswinkels). Hiermee is de complementariteit ten aanzien van de Baronie en het centrum van Alphen aan den Rijn gewaarborgd.

Op sommige terreinen is detailhandel in omvangrijke goederen zoals auto's boten, caravans, motoren, scooters, grove bouwmaterialen etc. toegestaan, omdat dergelijke vormen van detailhandel in overige winkelgebieden voor logistieke problemen kunnen zorgen. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is mogelijk op basis van specifiek planologisch maatwerk. Het gaat in uitzonderingen om bijvoorbeeld een productiebedrijf, die als hoofdactiviteit het produceren/assembleren van een product heeft en dat bijvoorbeeld ook rechtstreeks aan eindgebruikers willen leveren. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van het productie/assemblage proces. Indien er de noodzaak is om bepaalde producten in een showroom of etalage te tonen dan stellen we hiervoor grenzen (richtinggevend hiervoor is maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak met een maximum van 125 m²).

5.4 Visie op het recreatieve centrum van Alphen aan den Rijn

Het centrum van Alphen aan den Rijn is de enige locatie voor recreatief winkelen binnen de gemeente. De CityTraffic data laat zien dat de drukte in het centrum van Alphen de afgelopen tijd harder achteruit is gegaan dan landelijk. De noodzaak om in actie te komen en de drukte niet verder te laten afnemen is groot. Het centrum heeft een belangrijke positie binnen het beleid; de gemeente zit actief om de tafel met centrummanagement, vastgoedeigenaren en ondernemers om te komen tot een sterk en recreatief centrum van Alphen aan den Rijn. De versterking van het Stadshart als hét recreatieve winkelcentrum van Alphen aan den Rijn draagt tevens bij aan de ambities vanuit Citymarketing. Voor het centrum van Alphen gelden de volgende hoofdpunten:

➤ *Sterke recreatieve identiteit*

Voor alle recreatieve winkelgebieden geldt dat het winkelgebied zich moet concentreren op het neerzetten van een sterke identiteit die past bij de doelgroep. Focus op een doelgroep die past bij het verzorgingsgebied (BSR) en zoek hierbij naar passende branchering, marketing en evenementen. In het centrum van Alphen onderscheiden wij drie winkelgebieden die zich allen op een andere kleur richten. Door verder acties te bedenken die het DNA per deelgebied versterken, wordt ook het gehele centrum aantrekkelijker en de delen complementair aan elkaar. Met bijvoorbeeld evenementen, gerichte stadmarketing en een goede (digitale) informatievoorzieningen passend bij de identiteit van de doelgroep waardoor de koopkrachtbinding wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt. Aandachtspunt is dat er een aantrekkelijk (deel-)winkelgebied mist voor de blauwe consument (31% van inwoners Alphen), dit ontbreekt momenteel in het centrum. Zorg dat het centrum speciaal is en zich onderscheidt ten opzichte van de concurrenten zoals Leiden, Zoetermeer en Den Haag. Dit maakt het verblijfsgebied aantrekkelijk, stimuleert toekomstige passantenstromen en geeft een eenduidig beeld aan consumenten.

Daarnaast is samenwerking vanuit eenzelfde visie op de identiteit en een gezamenlijk belang tussen gemeente, winkeliers en vastgoedeigenaren in het centrum essentieel. De doorgang van de BIZ voor ondernemers in het centrum laat zien dat de ondernemers samen aan de slag willen. In combinatie met de BIZ voor vastgoedeigenaren en de investeringen van de gemeente kan er in samenwerking gebouwd worden aan een aantrekkelijk centrum.

➤ *Aantrekkelijk verblijfsgebied*

Functiemenging stimuleert de levendigheid in een winkelgebied en zorgt voor een langere verblijfstijd van de bezoeker. Functiemenging kan onder andere worden gecreëerd door goede combinaties te maken met aantrekkelijke en voldoende horeca. In en rondom de directe omgeving van winkelstraten is het gewenst om (dag-)horeca te vestigen die aansluit op de openingstijden van de winkels. De consument wil liever niet langs dichte gevels van een gesloten restaurant of dichte rolluiken lopen. Dit komt niet ten goede aan de uitstraling van de winkelstraat. Het centrum van Alphen heeft relatief veel horeca, maar de functie is nog niet gemixt met de winkels. Het verblijfsgebied aan de Lage Zijde rond de van Mandersloostraat kan aantrekkelijker worden gemaakt met daghoreca. Functiemenging wordt ook gecreëerd door musea en markten, meer aandacht voor kunst en cultuur in de winkel(straten), terugkerende evenementen en wonen boven winkels.

Om het centrum van een 'place to buy' naar een aangename 'place to be' te transformeren moet er worden gefocust op deze mix van functies die bijdraagt aan de sfeer en beleving in de totale binnenstad. Het uitbreiden van de vestigingsmogelijkheden voor deze menging en blurring (horeca in winkels) moet waar mogelijk gefaciliteerd worden en de gemeente dient daarbij een 'open houding' aan te nemen voor gerichte experimenten.

Een aantrekkelijke openbare ruimte is hierbij tevens een essentiële randvoorwaarde. De openbare ruimte moet niet alleen schoon, heel en veilig zijn, maar moet ook bijdragen aan de uitstraling dat het centrum dé ontmoetingsplek van Alphen is waar alle bewoners en bezoekers graag willen verblijven en kopen.

Daarnaast is het van belang om de kansen te benutten die verbindingen mogelijk maken met toerisme en recreatie ter versterking van de positie van het centrum. Te denken valt hierbij concreet aan de Romeinse Limes, waterrecreatie, vaarroutes, passantenhaven, fietsroutes en specifieke toeristische attracties zoals dag- en verblijfsarrangementen.

➤ *Focus op verscheidenheid binnen het recreatieve aanbod*

In Alphen aan den Rijn heeft twee derde van het aanbod een recreatief karakter. Dit ligt ruim boven de benchmark en het is nu van belang om in te zetten op verscheidenheid binnen dit recreatieve aanbod. Het dagelijks aanbod zal niet uitgebreid moeten worden, maar kan met het huidige dagelijkse aanbod nog wel haar boodschappenfunctie behouden voor bewoners van het centrum. Dit biedt ruimte om te focussen op een compleet en divers niet-dagelijkse aanbod. Een clustering van het niet-dagelijkse aanbod geeft het centrum een sterkere recreatieve focus. Dit draagt bij aan een transparantere identiteit en geeft de consument een duidelijk beeld van de functie van de binnenstad van Alphen.

➤ *Compacter*

Winkelgebieden zullen compacter moeten worden en een sanering van meters aan de randen is wenselijk. Er wordt ingezet op concentratie van winkels. Compact betekent niet alleen kleiner, maar vooral duidelijker voor de consument. Waar begint en eindigt het winkelgebied? Op welke manier kan er een ideale route door het winkelgebied gelopen worden?

In het centrum van Alphen zijn drie delen te onderscheiden: de Aarhof, de van Mandersloostraat en het gebied rondom het Rijnplein inclusief de Julianastraat. De overige straten met detailhandel en andere functies, zoals de Hoofdstraat en de Raadhuisstraat (vanaf de Concordiastraat), vervullen de functie van aanloopstraat. Om het centrum in de toekomst compacter te maken, wordt ingezet om verruiming van bestemmingen in aanloopstraten. De aanloopstraten zullen diverser worden van functie met als doel om uiteindelijk tot een kernwinkelgebied te komen met een duidelijke route en functie voor de consument.

Recreatieve winkels die nu buiten het centrum gevestigd zijn kunnen ook een plek krijgen in leegstaande panden in een van de drie delen van het centrum. Uitbreiding van detailhandel is alleen mogelijk wanneer dit bijdraagt aan de versterking van het winkelgebied en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

Handvatten voor beleid per stakeholder

Recreatieve winkelgebieden

Gemeente

- Verruimen openingstijden;
- Openbare ruimte afstemmen op de recreatieve bezoeker en onderhouden;
- Compact winkelgebied aangeven in centrumvisie;
- Ruimte voor flexibiliteit in bestemmingsplan;
- Regelgeving aanpassen om de beleving in winkelgebied te vergroten, bijvoorbeeld terrassenbeleid en APV-regelingen.
- Afschaffen exploitatievergunning voor horeca in mengformules.

Ondernemer

- Thematische verkoop;
- Beleving in de winkel;
- Arrangementen aanbieden;
- Collectieve inzet voor evenementen en uitstraling van het gebied;
- Draagvlak koopzondagen vergroten;
- Eenduidige openingstijden;
- Ondernemersfonds/BIZ.

Vastgoedbelegger

- Winkelpanden samenvoegen om ruimte te bieden aan grotere retailketens als dit de gewenste branchering is;
- Verbeteren van gevels en winkelpuien;
- Actieve rol in ondernemersvereniging opnemen in huurcontract;
- Flexibele huurcontracten.

Makelaar

- Actieve acquisitie naar geschikte formules en brancheringen;
- Zitting hebben in een brancheringscommissie of centrummanagement.

Integraal

- Winkelcentrummanagement oprichten;
- Collectief kennisniveau verbeteren;
- Marketing van het gebied.

5.5 Visie op de boodschappen winkelgebieden

Beleidsmatig lijkt de focus binnen de detailhandelsstructuur vaak gericht op de grotere winkelgebieden. Het zijn juist de kleinere boodschappen winkelgebieden die aandacht vragen en waar de duidelijke keuzes wellicht het grootste effect zullen hebben. De kernen in Hazerswoude Dorp, Hazerswoude Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn, Benthuizen en Boskoop en de winkelcentra Ridderhof, Herenhof, Baronie en Atlas in Alphen vormen de boodschappencentra in de gemeente. Hoewel de boodschappencentra variëren in grootte en type locatie, wordt er voor alle centra ingezet op de volgende hoofdpunten:

➤ *Creëer binding met lokale doelgroep*

Net als recreatieve centra moeten de boodschappencentra een eenduidig beeld hebben van de gewenste doelgroep en identiteit van het winkelgebied. Deze identiteit wordt onder andere neergezet door het basisaanbod en de branchering. De identiteit wordt versterkt door passend aanvullend aanbod en communicatie en marketingactiviteiten die aansluiten bij de voorkeuren van de lokale doelgroep. De lokale doelgroep bezoekt frequent het winkelgebied waardoor de potentiële binding met de klanten groot is. Daarnaast kan het winkelgebied gaan optreden als ontmoetingsplek. Het organiseren van tijdelijke of terugkerende evenementen helpt in sterke mate de identiteit van het winkelgebied te bepalen en te kleuren.

Het is belangrijk dat dichtbij elkaar gelegen winkelgebieden onderscheidend van elkaar zijn en afstemming zoeken op het gebied van aanbod en evenementen. Dit geldt met name voor de kernen van Hazerswoude Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. De ontwikkelingen in beide centra dienen in een sterke functionele relatie met elkaar gezien te worden.

In afstemming op de identiteit, kwaliteit en omvang van het winkelaanbod spelen ook factoren zoals bereikbaarheid, parkeren, beheer van de openbare ruimte en sfeer een belangrijke rol.

➤ *Sterke basis van dagelijks aanbod*

Voor de boodschappen winkelgebieden is een sterke basis van dagelijks aanbod nodig. Deze basis moet vooral bestaan uit winkelaanbod ten behoeve van frequente dagelijkse boodschappen. Naast de onontbeerlijke aanwezigheid van supermarkten betreft dit aanbod van speciaalzaken zoals de groentewinkel, slagerij, bakkerij, speciaalzaken in vis, kaas, chocolade, delicatessen, etc. kunnen dit bieden. Naast het aanbod van food is er een aanbod van persoonlijke verzorging zoals drogisterijen gewenst. Maar ook slijterijen, bloemisten en winkels met dagelijkse en huishoudelijke artikelen zoals een Blokker of Primera maken de dagelijkse boodschappenfunctie van het gebied compleet. Een dergelijk winkelaanbod kan frequent voor de dagelijkse boodschappen worden bezocht waardoor het de basis is voor de ontwikkeling van de identiteit. In de boodschappencentra zal een marginale rol zijn voor aanvullend niet-dagelijks winkelaanbod. Niet-dagelijks aanbod past beter in recreatieve centra. Leegstand dient in boodschappencentra primair opgevuld te worden met dagelijks aanbod. Het centrum van Boskoop en Hazerswoude Dorp hebben onvoldoende basis van dagelijks aanbod. Hier moet het versterken van dit aandeel prioriteit krijgen. Ook in de Baronie moet de focus hierop komen te liggen bij het aantrekken van nieuwe retailers. De andere winkelgebieden hebben het dagelijks aanbod beter op orde en zullen een stap verder kunnen gaan door kwalitatief te kijken naar hun dagelijks aanbod. Is het onderscheidend genoeg, past het bij de doelgroep en missen er nog versspeciaalzaken?

➤ *Diversiteit aan supermarkten*

Het belangrijkste onderdeel van het dagelijks aanbod is supermarkten. Een detailhandelsklimaat waar de keten en de kleine zelfstandige specialist naast elkaar in hetzelfde winkelgebied kunnen blijven bestaan, wordt toegejuicht. Kleine zelfstandige speciaalzaken moeten worden gestimuleerd om onderscheidend te zijn in kwaliteit, assortiment en bediening.

Supermarkten bieden verschillen in kwaliteit van aanbod en hebben hierdoor verschillende doelgroepen. Van biologische supermarkten zoals Ekoplaza tot Albert Heijn en discount supermarkten als de Aldi. De ontwikkeling naar ambachtelijke specialiteiten, de toegevoegde dienstverlening zoals online bestellen, bezorgen, in de winkel ophalen, het brede aanbod ready-to-eat maaltijden, zijn allemaal ontwikkelingen die boodschappen winkelgebieden dienen te omarmen.

Idealiter maakt diversiteit aan supermarkten een winkelcentrum nog aantrekkelijker voor de consument. Dit betekent dat het winkelgebied een full-service supermarkt naast een discount supermarkt biedt of de combinatie wordt gemaakt met een biologische supermarktconcept. In Alphen aan den Rijn hebben de meeste winkelgebieden in de detailhandelsstructuur twee of drie supermarkten. Winkelcentrum Atlas heeft op dit moment echter één supermarkt en kan hierdoor wel eens de slag gaan missen ten opzichte van de concurrentie. Mogelijkheden om een combinatie met de Aldi op de minder kansrijke Euromarkt te maken zouden onderzocht kunnen worden.

Ook in de centra van Benthuizen, Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude Dorp is slechts één supermarkt te vinden. Het draagvlak voor een tweede supermarkt is echter lager door de kleinere verzorgingsgebieden, waardoor het toevoegen van een supermarkt minder realistisch is. Mochten er geen (ruimtelijke) mogelijkheden zijn om twee supermarkten te huisvesten in een winkelgebied, dan is vergroting van één supermarkt gewenst tot aan het formaat passend bij de vraag van de consument. Faciliteer dat kleinere supermarkten kunnen vergroten naar een omvang van boven de 1.000 m². Er is geen ruimte meer voor kleine supermarkten met uitzondering van to-go concepten op high traffic locaties. De supermarkten in het centrum van Boskoop en Hazerswoude Rijndijk zijn relatief klein van omvang. Er liggen hier al uitbreidingsplannen voor de supermarkten zodat deze een omvang van boven de 1.000 m² krijgen.

Het uitbreiden van een supermarkt in een winkelgebied is mogelijk als er binnen de bestaande vierkante meters wordt vervangen en geen leegstand optreedt (in nabijgelegen winkelgebieden).

➤ *Compacteer*

Ook voor boodschappen winkelcentra is een compactere structuur een hoofdpunt. Het is belangrijk dat er geen versnippering van het winkelaanbod optreedt. Een sterk gecentreerd centrum waar de consument weinig afstand hoeft af te leggen en de entrees van de winkels dichtbij elkaar gelegen zijn, is wenselijk. Bestaande winkels met dagelijks aanbod op 'solitaire' locaties worden gefaciliteerd bij de verplaatsing naar een leegstaand pand in een kansrijk winkelgebied door waar mogelijk gerichte ondersteuning en regie te bieden vanuit de gemeente. Het uitgangspunt ligt op concentratie in de bestaande winkelcentra. Uitbreiding in boodschappencentra is alleen mogelijk indien dit aantoonbaar bijdraagt aan de versterking van het winkelgebied en wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op dit moment zien we een grote leegstand in het centrum van Benthuizen, maar ook de Baronie, het centrum van Koudekerk aan den Rijn en de Ridderhof laten percentages van meer dan 9% leegstand zien. Wanneer er in winkelcentra een overaanbod is van detailhandel en op termijn structurele

leegstand ontstaat, kan het ontnemen van deze meters uit de markt een oplossing bieden. Het toevoegen van nieuwe functies kan nieuw perspectief bieden voor de winkelcentra. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld dienstverlening of wonen. De gemeente wil in deze gevallen transformatie faciliteren om daarmee deze gebieden te kunnen versterken.

Handvatten voor beleid per stakeholder

Boodschappenwinkelgebieden

Gemeente

- Functietransformatie faciliteren in bestemmingsplan;
- Ontmoedigen investeringen voor winkelgebieden buiten compacte structuur;
- Uitbreiding van supermarkten in boodschappencentra worden waar mogelijk gefaciliteerd;
- Proactief winkelbestemmingen verruimen naar andere functies.

Ondernemer

- Samenwerken met retailbelegger voor aantrekkelijke winkeluitleiding;
- Meewerken aan relocatiebeleid.

Vastgoedbelegger

- Transformeren van winkels naar andere functies, waaronder wonen, als winkels buiten de compacte structuur vallen;
- Leegstaande verdiepingen boven winkels renoveren tot appartementen.

5.6 Visie op de doelgerichte Rijnke Boulevard

De huidige verandering in consumentengedrag, mede veroorzaakt door een toename van online winkelen, heeft op deze winkelgebieden een groot effect. De Rijnke Boulevard is regionaal en volumineus georiënteerd en ligt deels in de gemeente Alphen aan den Rijn en deels in de gemeente Zoeterwoude. Deze splitsing in gemeenten ervaart de consument niet en het is daarom van belang om een gezamenlijke visie op de Rijnke Boulevard te hebben. Hiervoor gelden de volgende hoofdpunten (die ook terug te vinden zijn in de vastgestelde Retailvisie Leidse regio 2025 waar Zoeterwoude onderdeel van uit maakt). Zoals beschreven in paragraaf 5.2 is nader onderzoek naar de functie van de Euromarkt nodig om te komen tot een kansrijk winkelgebied. Wanneer daaruit voortkomt dat de Euromarkt als doelgericht winkelgebied verder gaat, is onderstaande visie van toepassing.

➤ *Geen uitbreiding mogelijk maken*

PDV-locaties zijn ooit als perifeer liggende winkelvoorziening aangewezen met de reden dat deze vanwege het volumineuze karakter niet gewenst zijn en passen in de bestaande winkelstructuur. Sinds 1996 is het aantal meubelboulevards in Nederland verdubbeld, waardoor we op dit moment een groot overaanbod hebben en de doelgerichte winkelgebieden het in algemene zin zwaar hebben. Uitbreiding van het aanbod op doelgerichte locaties is dan ook onwenselijk. Er wordt geen uitbreiding mogelijk gemaakt op de Rijnke Boulevard, tenzij er slecht presterende doelgerichte meters vervangen kunnen worden door goede meters. Het ontwikkelen van een nieuw winkelpand is dus alleen mogelijk als er een 'slecht' winkelpand wordt gesaneerd. Bijvoorbeeld als er in de toekomst leegstand ontstaat. Maar saneer ook een winkelpand op een afgelegen locatie dat niet bijdraagt aan een compacte structuur van het winkelgebied, wanneer dit mogelijk is. Of een winkelpand waarvan de bouwtechnische staat onvoldoende is of juist een winkelpand dat gezien de huidige wensen op het gebied van indeling niet goed functioneert.

➤ *Branchering afstemmen*

Met de komst van het internet, het effect daarvan op winkel- en koopgedrag en een duidelijk andere reden als het gaat om winkelen in een binnenstad en buitenstad, lees recreatief winkelen versus doelgericht, is in deze visie de periferie niet concurrerend met de recreatieve winkelgebieden. Een bezoek aan de Rijnke Boulevard doet de consument met een ander doel dan een bezoek aan het centrum van Alphen. De invloed van internet is in de doelgerichte winkelgebieden wél het meest voelbaar. Om de Rijnke Boulevard toekomstbestendig te houden is het traditioneel vasthouden aan een beperkte specifieke branchering niet wenselijk. Reguliere (non food) detailhandel wordt toegestaan op de Rijnke Boulevard, mits deze vestigingen zich niet binnen de hoofdbranches Levensmiddelen, Persoonlijke Verzorging en Mode & Kleding bevinden. Voorwaarde voor vestiging is een WVO van minimaal 1.000 m². De fysieke detailhandel moet goed gefaciliteerd moet blijven in de toekomst en dat de zorg van het verdwijnen van concepten naar online groter is dan de zorg dat bepaalde doelgerichte aankopen concurrerend zijn voor de recreatieve binnensteden. Het toevoegen van winkels kan alleen plaatsvinden in bestaande panden. Nieuwe ontwikkelingen realiseren voor reguliere detailhandel zijn niet wenselijk.

Juist het bewust gekozen bezoekmotief van de consument vraagt om andere voorzieningen in die betreffende winkelgebieden. De consument wil voor een doelgerichte aankoop op de Rijnke Boulevard goede bereikbaarheid met de auto, makkelijk en gratis parkeren en een winkelgebied waar snel en efficiënt gewinkeld kan worden. Kortom een functie die gemakswinkelen faciliteert.

Mocht een reguliere detailhandelaar zich willen vestigen in de gemeente Alphen aan den Rijn in een pand van meer dan 1.000 m² en is er zowel ruimte beschikbaar in een recreatief winkelgebied als in

een doelgericht winkelgebied, dan heeft vestiging op een recreatieve locatie de voorkeur boven vestiging op een doelgericht winkelgebied.

➤ *Leisure activiteiten toevoegen*

Het toevoegen van leisure is een goede aanvulling voor aantrekkelijke doelgerichte winkelgebieden. Het kan een oplossing zijn om eventuele leegstand in de toekomst op de Rijneke Boulevard terug te dringen en op die manier de leefbaarheid van het gebied te verbeteren. Het zal tevens zorgen voor een sterkere sociale controle in de avonduren als de leisure-faciliteiten werken met ruime openingstijden. Het verdient de aanbeveling te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn naar leisure-faciliteiten op de Rijneke Boulevard. Het is daarbij van belang om leisure-faciliteiten te ontwikkelen die aansluiten bij de doelgroep of segmentering van het winkelgebied. Te denken valt aan diverse categorieën leisure-faciliteiten:

- **Urban entertainment**
Bioscoop; bowlingbaan; lasergame; amusementscentrum.
- **Familiegerichte leisure**
Speelnatuur; (indoor) speeltuin; huttenbouwplek; ontdekkingsbos; visvijver; natuurdoolhof; survivalparcours, zwembad.
- **Leisure in en rond het water**
Watersportcentra; parcours voor hardlopen, skaten en mountainbiken; bootverhuur.
- **Overige leisure**
Wellness; sportschool.

Handvatten voor beleid per stakeholder

Doelgerichte winkelgebieden

Gemeente

- Stimuleringsbeleid om herbestemming, verplaatsing te vereenvoudigen;
- Verruiming ontheffing op PDV-locaties om passende branchering bestuurlijk mogelijk te maken;

Ondernemer

- Oprichten van Bedrijven Investerings Zone (BIZ) voor collectieve investeringen om de omgeving veiliger en aantrekkelijker te maken.

Ondernemer

- Oprichten van Bedrijven Investerings Zone (BIZ) voor collectieve investeringen om de omgeving veiliger en aantrekkelijker te maken.

Vastgoedbelegger

- Onderzoek/openstaan voor transformatiemogelijkheden;
- Actieve acquisitie en overleg met makelaar om passende branchering mogelijk te maken;
- Openstaan voor investeringen in winkelpanden.

6. VAN VISIE NAAR CONCRETE AANPAK

In de Detailhandelsvisie maakt gemeente Alphen aan den Rijn een keuze voor een kansrijke toekomstige detailhandelsstructuur. Met deze keuze ontstaat een structuur van winkelgebieden die voor ondernemers en eigenaren aantrekkelijk is om in te investeren en ontstaan tegelijk winkelgebieden die in staat zijn om de consument op lange termijn zo goed en zo aantrekkelijk mogelijk te bedienen. De visie zet in op herkenbare winkelgebieden aan de hand van duidelijk te onderscheiden bezoekenmotieven van de consument in de vorm van recreatieve winkelgebieden, boodschappenwinkelgebieden en doelgerichte winkelgebieden. De rol en de positie en de onderlinge relatie van de winkelcentra kunnen daardoor goed worden afgestemd.

6.1 Marktpartijen aan zet

De keuze voor een detailhandelsstructuur is een keuze op hoofdlijnen met bijbehorende uitgangspunten. Het is geen blauwdruk hoe winkelgebieden in 2025 in detail eruit zullen zien. De visie op hoofdlijnen is een onontbeerlijk gemeenschappelijk vertrekpunt en koersdocument voor de toekomst voor alle betrokken partijen. Om in de praktijk tot succesvolle en toekomstgerichte winkelvoorzieningen te komen, vraagt de detailhandelsvisie om een concrete en gedetailleerdere uitwerking van de verschillende winkelgebieden.

De verschillende uitgangspunten en opgaven per winkelgebied vragen om trajecten waarbij betrokken eigenaren en winkeliers gezamenlijk tot planvorming komen om het functioneren van de winkelgebieden te verbeteren en deze winkelgebieden succesvol te laten ontwikkelen naar een toekomstbestendige detailhandelsvoorziening. Constructieve samenwerking tussen vastgoedeigenaren en ondernemers is cruciaal om daarbij tot resultaat te komen, eventueel aangevuld met andere relevante maatschappelijke partijen. Het is dan ook de markt die in eerste instantie kansen moet ontdekken voordat deze kunnen worden verzilverd. Het zijn in eerste instantie dan ook vastgoedeigenaren en ondernemers die aan zet zijn binnen de kaders van de visie op de detailhandelstructuur 2025.

6.2 Rol van de gemeente

De specifieke rol die de Gemeente Alphen aan den Rijn daarbij inneemt, kan van gebied tot gebied en van situatie tot situatie variëren. Afhankelijk van de opgave kan de gemeente dergelijke trajecten faciliteren. Dit faciliteren kan variëren van het nader bijeen brengen van partijen, tot eventuele (her)inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte wanneer dit onderdeel is van de planvorming. Faciliteren kan ook vorm krijgen door middel van toepassing van planologische trajecten die tot wijziging van bestemmingsplannen leiden.

De gemeente wil met de detailhandelsvisie vooral duidelijkheid bieden en marktpartijen prikkelen en enthousiasmeren om gezamenlijk het vervolg vorm te geven. De gemeente verwacht de komende jaren dan ook vanuit de diverse winkelgebieden uiteenlopende initiatieven. Om een indruk te geven welke thema's en ontwikkelingsrichtingen bij de verdere uitwerking van de gebieden een rol kunnen spelen, volgt hieronder een korte en niet uitputtende omschrijving van de winkelgebieden.

Recreatief winkelgebied

➤ **Centrum Alphen aan den Rijn/Stadshart**

Doorontwikkeling als aantrekkelijk recreatief centrum door het versterken van de verblijfskwaliteit, het mengen van horecafuncties en een compactere opzet door middel van een duidelijker functionele en stedenbouwkundige afbakening. Dit perspectief voor het centrum zal haar kansen voor de toekomst verder vergroten. Daarnaast zullen mogelijkheden geboden worden voor ruimere bestemmingen in de aanloopstraten zodat deze kunnen transformeren en winkels worden uitgenodigd om te verplaatsen naar het Stadshart. Een belangrijke rol is weggelegd voor het Centrummanagement met betrekking tot nieuwe initiatieven en coördinatie van ontwikkelingen. De gemeente is via het Centrummanagement nauw betrokken bij die ontwikkelingen.

Boodschappen winkelgebieden

➤ **Herenhof**

Focus ligt op het actueel en aantrekkelijk houden van aanbod in met name dagelijkse boodschappen. Ondernemers en eigenaren monitoren het functioneren van het gebied en zoeken waar mogelijk naar versterkingsmogelijkheden. Op het moment dat daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente ontwikkelingen faciliteren zoals o.a. het verruimen van bestemmingen en de aanpak van de openbare ruimte.

➤ **Ridderhof**

Ondanks dat de RMC-toets de kansrijkheid van dit winkelcentrum voor de toekomst onderbouwt, is sprake van een neerwaartse spiraal van het gebied. Initiatieven om leegstand tegen te gaan zullen een belangrijk onderdeel vormen in de vervolgaanpak. Dit vraagt om een ontwikkelingstraject waarbij alle eigenaren met elkaar en met winkeliers, onderling en gezamenlijk, komen tot een concreet toekomstperspectief. De gemeente kan faciliteren op basis van privaat initiatief. Daarbij kan verdere concentratie van het winkelgebied in samenhang met een ruimer gebruik van bestemmingen kansrijk zijn. Concentratie van het winkelgedeelte kan vorm krijgen in combinatie met een duidelijkere profilering voor de dagelijkse boodschappen. Aanvullend kunnen concepten binnen de dienstverlening hier mogelijk een plek vinden.

➤ **De Baronie**

Marktpartijen zijn aan zet om te bepalen op welke wijze een eenduidigere profilering voor De Baronie tot stand kan worden gebracht, uitgaande van primaire rol als boodschappenwinkelgebied.

➤ **De Atlas**

De omvang en branchering van het winkelgebied Atlas ten opzichte van haar primaire verzorgingsgebied (Kerk en Zanen) is beperkt. Door de omliggende woonbebouwing ligt Atlas ruimtelijk ingeperkt. Dit kan voor een belemmering zorgen bij de verdere ontwikkeling als boodschappencentrum. Het directe consumentenpotentieel vanuit dit gebied, aangevuld met het verzorgingsgebied van andere delen van Kerk en Zanen zoals bijvoorbeeld de Euromarkt, maken dat er behoefte is voor een doorontwikkeling van dit winkelgebied. De verschillende vastgoedeigenaren kunnen door slimme ruimtelijke ingrepen in de Atlas kansen creëren waardoor enige uitbreiding van detailhandel te realiseren is. De gemeente kan dit proces faciliteren door bestemmingen te veranderen.

➤ **Kernverzorgende centra**

In de kernverzorgende centra (Benthuizen, Boskoop, Hazerswoude Dorp, Hazerswoude Rijndijk, Koudekerk aan den Rijn) wordt ingezet op compacte en aantrekkelijke winkelgebieden als basisvoorziening voor de bewoners, met name voor de dagelijkse boodschappen. De Gemeente faciliteert de initiatieven vanuit de markt met als uitgangspunt dat winkels basisvoorzieningen zijn die de leefbaarheid van de dorpen ondersteunt. Voor het centrum van Boskoop geldt dat de detailhandelsfunctie nog beperkt kan worden uitgebreid. Het streven naar een clustering van winkels is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

➤ **Lijsterlaan, Sterrenlaan en Van Nesstraat**

De winkels in deze gebieden voorzien op dit moment in een behoefte voor de consument (in een mengvorm van solitair functionerende winkels voor dagelijkse aankopen, doelgerichte aankopen en horeca). Wanneer op langere termijn blijkt dat het economisch functioneren van deze winkels teveel onder druk komt te staan, en/of de leegstand toeneemt, dan kan de Gemeente mogelijkheden faciliteren voor functieverandering of verplaatsing. In dat geval kunnen ruimere bestemmingen een oplossing bieden. Dit vraagt in de praktijk om maatwerk.

Doelgerichte winkelgebieden

➤ **Euromarkt**

De strategische ligging van de Euromarkt, vlak naast het Stadshart van Alphen aan den Rijn, biedt kansen om het economisch functioneren te verbeteren. Maar het gebied mist als doelgericht winkelgebied (perifere detailhandelslocatie met volumineuze goederen) een duidelijk profiel en dat beperkt het optimaal economisch functioneren. Deze ongewenste situatie vraagt om een traject dat de toekomstbestendigheid vergroot, waarbij de verschillende eigenaren in het gebied samen keuzes zullen gaan maken. Kansrijke ontwikkelingsrichtingen kunnen zijn het meer inzetten op maatschappelijke en dienstverlenende functies of te concentreren op specifieke doelgerichte, volumineuze winkelconcepten die aanvullend zijn op het Stadshart. De detailhandelsfunctie van de Euromarkt zou daarbij mogelijk compacter kunnen worden opgezet, waarbij ruimte ontstaat voor functieverandering en wonen. De DaVinci-locatie zou functioneel van de Euromarkt kunnen worden losgekoppeld waarbij een doorontwikkeling kan plaatsvinden richting maatschappelijke dienstverlening en zorgfuncties. De gemeente faciliteert nieuwe initiatieven vanuit de markt.

➤ **Rijneke Boulevard**

Versterken van de regionale aantrekkelijkheid door het mogelijk toevoegen van leisure-functies op basis van maatwerk. Potentiële locatie voor hervestiging van solitaire vestigingen in het regionale PDV-segment. De gemeente werkt hierbij nauw samen met de gemeente Zoeterwoude.

Overige winkelgebieden

➤ **Solitair vestigingen**

Voor solitaire vestigingen (en clusters van minder dan 5 winkels) geldt dat de individuele winkeliers een afweging maken over hun toekomst. Daarbij hoort continueren van de winkelvestiging op de bestaande locatie, maar hervestiging en clustering naar andere kansrijke winkelgebieden is gewenst. Bij bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing ontstaat ruimte voor functiewijziging en transformatie. In de praktijk kan verplaatsing van solitaire winkels naar kansrijke winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur 2025 het economisch functioneren versterken. De gemeente faciliteert waar mogelijk de keuze van de winkeliers/eigenaren. De diversiteit van de huidige solitaire winkels maakt maatwerk noodzakelijk.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: INDELING VAN BRANCHES

Dagelijks aanbod

Groep	Hoofdbranche	Branche
Dagelijks	Levensmiddelen	Diepvriesartikelen
Dagelijks	Levensmiddelen	Groente/fruit
Dagelijks	Levensmiddelen	Bakker
Dagelijks	Levensmiddelen	Vlaaien
Dagelijks	Levensmiddelen	Buitenlands overig
Dagelijks	Levensmiddelen	Toko
Dagelijks	Levensmiddelen	Chocola
Dagelijks	Levensmiddelen	Koffie/thee
Dagelijks	Levensmiddelen	Delicatessen
Dagelijks	Levensmiddelen	Kaas
Dagelijks	Levensmiddelen	Kampwinkel
Dagelijks	Levensmiddelen	Minisuper
Dagelijks	Levensmiddelen	Noten
Dagelijks	Levensmiddelen	Poelier
Dagelijks	Levensmiddelen	Reform
Dagelijks	Levensmiddelen	Slagerij
Dagelijks	Levensmiddelen	Slijter
Dagelijks	Levensmiddelen	Supermarkt
Dagelijks	Levensmiddelen	Tabak/Lectuur
Dagelijks	Levensmiddelen	Vis
Dagelijks	Levensmiddelen	Zoetwaren
Dagelijks	Levensmiddelen	Zuivel
Dagelijks	Levensmiddelen	Ziekenhuiswinkel
Dagelijks	Levensmiddelen	Stationswinkel
Dagelijks	Levensmiddelen	Levensmiddelen overig
Dagelijks	Persoonlijke verzorging	Apotheek
Dagelijks	Persoonlijke verzorging	Drogist
Dagelijks	Persoonlijke verzorging	Parfumerie
Dagelijks	Persoonlijke verzorging	Persoonlijke verzorging overig

Niet-dagelijks (recreatief) aanbod

Groep	Hoofdbranche	Branche
Mode & Luxe	Warenhuis	Warenhuis
Mode & Luxe	Warenhuis	Miniwarenhuis
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Badmode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Beenmode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Bont
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Bruidskleding
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Damesmode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	D&H mode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Herenmode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Kinderode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Leermode
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Lingerie
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Modeaccessoires

Mode & Luxe	Kleding & Mode	Sportkleding
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Textielsuper
Mode & Luxe	Kleding & Mode	Modewarenhuis
Mode & Luxe	Schoenen & Lederwaren	Lederwaren
Mode & Luxe	Schoenen & Lederwaren	Schoenen
Mode & Luxe	Juwelier & Optiek	Juwelier
Mode & Luxe	Juwelier & Optiek	Uurwerken
Mode & Luxe	Juwelier & Optiek	Optiek
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Glas/aardewerk
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Huishoudelijke artikelen
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Huishoudlinnen
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Cadeau-artikelen
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Kookwinkel
Mode & Luxe	Huishoudelijke & Luxe art.	Rotan/rietwinkel
Mode & Luxe	Antiek & Kunst	Antiek
Mode & Luxe	Antiek & Kunst	Kunsthandel
Vrije tijd	Sport & Spel	Buitensport
Vrije tijd	Sport & Spel	Ruitersport
Vrije tijd	Sport & Spel	Speelgoed
Vrije tijd	Sport & Spel	Modelbouw
Vrije tijd	Sport & Spel	Sportzaak
Vrije tijd	Sport & Spel	Hengelsport
Vrije tijd	Sport & Spel	Vliegers
Vrije tijd	Sport & Spel	Watersport
Vrije tijd	Sport & Spel	Sport speciaalzaak
Vrije tijd	Hobby	Elektronica
Vrije tijd	Hobby	Foto/film
Vrije tijd	Hobby	Handvaardigheid
Vrije tijd	Hobby	Wol/handwerk
Vrije tijd	Hobby	Munten/postzegels
Vrije tijd	Hobby	Muziekinstrumenten
Vrije tijd	Hobby	Naaimachines
Vrije tijd	Hobby	Stoffen
Vrije tijd	Media	Boekhandel
Vrije tijd	Media	Stripboeken
Vrije tijd	Media	Beeld/geluid
Vrije tijd	Media	Software/games
Vrije tijd	Media	Kantoorartikelen
Vrije tijd	Media	Poster/kaart
Vrije tijd	Media	Boek/kantoor
Detailh. overig	Detailhandel overig	Detailhandel overig
Detailh. overig	Detailhandel overig	Tweedehands diversen
Detailh. overig	Detailhandel overig	Tweedehands kleding
Detailh. overig	Detailhandel overig	Tweedehands boeken
Detailh. overig	Detailhandel overig	Partijgoed
Detailh. overig	Detailhandel overig	Legerdump
Detailh. overig	Detailhandel overig	Feestartikelen
Detailh. overig	Detailhandel overig	Paramedisch
Detailh. overig	Detailhandel overig	Hoortoestel
Detailh. overig	Detailhandel overig	New age
Detailh. overig	Detailhandel overig	Smartshop

Detailh. overig	Detailhandel overig	Growshop
Detailh. overig	Detailhandel overig	Erotica
Detailh. overig	Detailhandel overig	Sportprijzen
Detailh. overig	Detailhandel overig	Museumwinkel
Detailh. overig	Detailhandel overig	Souvenirs
Detailh. overig	Detailhandel overig	Odd-shops
Detailh. overig	Detailhandel overig	Haarden/kachels
Detailh. overig	Detailhandel overig	Natuursteen
Detailh. overig	Detailhandel overig	Non-food overig

Niet-dagelijks (doelgericht) aanbod

Groep	Hoofdbranche	Branche
In/om huis	Plant & Dier	Aquariums
In/om huis	Plant & Dier	Bloem/plant
In/om huis	Plant & Dier	Dibevo
In/om huis	Plant & Dier	Tuinartikelen
In/om huis	Plant & Dier	Tuinentrum
In/om huis	Plant & Dier	Tuinmeubelen
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Radio & tv
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Computers
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Huishoudelijke onderdelen
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Telecom
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Witgoed
In/om huis	Bruin- & Witgoed	Electro
In/om huis	Auto & Fiets	Automaterialen
In/om huis	Auto & Fiets	Car HiFi
In/om huis	Auto & Fiets	Rijwiel/brommer
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Bouwmarkt
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Bouw materiaal
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Deur/kozijn
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Breedpakket
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Hout
In/om huis	Doe-Het-Zelf	IJzerwaren & gereedschappen
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Sanitairmateriaal
In/om huis	Doe-Het-Zelf	Verf/behang
In/om huis	Wonen	Babywoonwinkel
In/om huis	Wonen	Slaapkamer/bed
In/om huis	Wonen	Keukens
In/om huis	Wonen	Meubelen
In/om huis	Wonen	Woonwarenhuis
In/om huis	Wonen	Oosterse tapijten
In/om huis	Wonen	Keuken/badkamer
In/om huis	Wonen	Badkamer
In/om huis	Wonen	Verlichting
In/om huis	Wonen	Parket/laminaat
In/om huis	Wonen	Tegels
In/om huis	Wonen	Woninginrichting
In/om huis	Wonen	Woningtextiel
In/om huis	Wonen	Woondecoratie
In/om huis	Wonen	Zonwering

Bron: Locatus



Het gigantische belang van het aandeel 'parkeren' in de winkelomzet

De zonnige toekomst van het fysieke winkelen (deel 4)

DOOR HANS VAN TELLINGEN, JEROEN VERWAAIJEN EN MILAN CASPERS (*)

FOTO: SCN

De toekomst voor fysieke winkels is een zonnige. In ieder geval voor een aantal. In de vorige drie delen van deze artikelreeks is het negativisme weersproken. De zogenaamde onheilsboodschap van predikers die het einde van (fysieke) winkels voorspellen. Ja, het is helder: de winkelmarkt is dynamisch. Er verdwijnen winkels. En zelfs complete formules en branches. Maar er komen ook nieuwe winkels, formules en branches bij. En op sommige plekken (grotere binnensteden en in de 'betere' regionale winkelgebieden met een dominante eigenaar) is er zelfs sprake van (forse) uitbreidingsruimte. En dan gaat het vaak om grote units van (meestal) buitenlandse retailers.

Zo is in deel 3 van deze artikelreeks aangetoond dat nieuwe formules als Primark een blijvend positief effect hebben. Er wordt fors 'geplust' in het winkelgebied waar een dergelijke formule zich vestigt. Op zowel de footfall als de bestedingen. Ja, er is zelfs sprake van een positief effect voor concurrerende mode-aanbieders! In die dynamiek schuilt de kracht en de levensvatbaarheid van de fysieke retail. Want online shoppen speelt een groter wordende

VERVOLG OP PAGINA 78 →

SCN 2014 | 4 77

← Vervolg van pagina 77

rol. Maar de economische crisis die al een jaar of zes duurt en de vergrijzing en krimp van de bevolking zijn belangrijker oorzaken van leegstand (die nu volgens Locatus 7,3% bedraagt). De (fysieke) retail blijft zichzelf dus vernieuwen. En velen onderschatten de enorme kracht van de retail. Retail leeft. Retail overleeft! Daarbij geldt ook – zie hiervoor deel 1 van deze reeks – dat, 'zolang er vrouwen zijn, er fysiek wordt gewinkeld'. Fysiek winkelen is onderdeel van het menselijk DNA. En zal dus nooit verdwijnen.

PARKEREN NIET BELANGRIJK?

Deel 4 van deze artikelreeks gaat over de één van de belangrijkste randvoorwaarden voor het goed functioneren van een winkelgebied. Dat betreft: 'parkeren'. Parkeren dreigt steeds meer een ondergeschoven kindje te worden. Het 'wensdenken' van het Kennisplatform Verkeer en Vervoer (KPVV/CROW) en de Erasmus Universiteit (studie uit 2013, *Vervoer naar retail*) lijkt bezig aan een opmars. De boodschap: consumenten vinden parkeren geen belangrijk item in de winkelkeuze én het aandeel in de winkelomzet (van consumenten die met de auto komen) is gering.

Nu is in deel 1 van deze artikelreeks de bewering dat internet veel, zo niet alles, 'overneemt' qua winkelbestedingen al volledig ontzenuwd. Maar er zijn meer zaken die ontzenuwd moeten worden. Zoals het genoemde onderzoek van KPVV/CROW en de Erasmus Universiteit. De onderzoekers blijken verkeerde data-voorbeelden te hebben gebruikt. Die dan ook nog eens zo geïnterpreteerd worden, dat deze bij hun stelling passen dat de auto niet van belang is. Nu leven we (gelukkig) in een vrij land. En een ieder mag beweren dat hij of zij niet van auto's houdt. Prima. Vrijheid van meningsuiting is het grootste goed van onze beschaafted samenleving. Maar ga niet beweren dat jouw stelling ('dat auto's niet zo belangrijk zijn voor de winkelomzet') een wetenschappelijk karakter draagt. Want dat is niet zo. Dan ben je dus niet wetenschappelijk bezig. Maar dan ben je een 'wensdenker'!

Een goede winkelomzet staat of valt echter met een dito autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Dit artikel zal dat aantonen. Een artikel dat ons inziens van groot belang is. Het moet namelijk helder zijn dat de studie van KPVV/CROW niet de basis van (gemeentelijk) beleid mag vormen. Dat er dus op winkellocaties opeens parkeerplekken gaan verdwijnen. Of dat op winkellocaties, waar gratis parkeren geldt, opeens alsnog betaald parkeren wordt ingevoerd. Want dat kost zo'n 30% aan omzet. En dat is een blijvend effect. En ja, dan is dat wél de doodsteek van een winkelgebied.

DE PARKEERMYTHES ZIJN (VAAK) WÉL WAARI

In de studie van het KPVV/CROW worden tien stellingen tegen het licht gehouden. Tien stellingen die door de onderzoekers als 'parkeermithes' worden bestempeld. Die

stellingen geven het belang aan van parkeren voor de winkelomzet. Het betreft beweringen als: 'meer parkeerplekken leiden tot meer business', of 'gratis parkeren trekt consumenten', of 'automobilisten besteden meer dan andere klanten'. De overige zeven stellingen liggen in het verlengde van de genoemde drie. Alle tien de stellingen worden door de onderzoekers neergezet als 'mythes'. Dus als: 'niet waar'. Nadere analyse leert dat de meeste van die stellingen echter wél kloppen. De onderzoekers gebruiken verkeerde voorbeelden (om hun meningen te ondersteunen). En rekenen de data dan ook nog eens verkeerd door. Waardoor het lijkt alsof het aandeel parkeren in de winkelomzet laag is. Maar dat is dus niet zo.

DE VERKEERDE DATA VAN KPVV/CROW

De bronnen waarop de onderzoekers van KPVV/CROW (Mingardo, Voerknecht en anderen) hun meningen baseren, zijn: een nadere studie van het KSO 2011 (*Koopstromenonderzoek Randstad*) én twee andere (bezoekers?-)onderzoeken: bij een buurtsuper in Leiden en in de winkelstraat 'de Meent' te Rotterdam.

Om met het KSO te beginnen: Strabo beschikt over echte omzetcijfers van winkelcentra. En deze blijken in de

Een goede winkelomzet staat of valt met dito parkeermogelijkheden, en dat is aantoonbaar

praktijk vaak veel hoger te zijn dan in het KSO 2011 wordt gesuggereerd. Soms met verschillen van 50% tot 100%. De conclusie uit het KSO, dat het heel erg veel slechter gaat dan in 2004, is dus gewoon niet waar. Een koopstromenonderzoek gaat uit van veronderstellingen. Terwijl passantenonderzoek van Strabo daadwerkelijk gerealiseerd bestedingsgedrag in winkelgebieden in kaart brengt. Maar KPVV/CROW gebruikt ook andere zaken uit het KSO. Zo zou 'parkeren' maar de zesde belangrijke reden zijn om het winkelgebied wel of niet te bezoeken. 'Logisch', zeggen wij bij Strabo dan als 'vragenlijstexperts'. Parkeren is namelijk een randvoorwaarde⁴ om een winkelgebied wel of niet te bezoeken. Nabijheid en winkelaanbod zijn andere randvoorwaarden. En het totale pakket aan randvoorwaarden vormt de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Vanzelfsprekend staan nabijheid (reistijd) en het winkelaanbod (omvang en kwaliteit) voorop. Als daaraan is voldaan

gaat men daarna kijken naar het parkeeraspect. Als parkeren niet in orde is, dan kan dat alsnog leiden tot de keuze voor een ander winkelgebied.

En dan de twee onderzoeken in de buurtsuper in Leiden en de al decennia in verval zijnde winkelstraat de Meent in Rotterdam: zijn deze locaties wel representatief voor de totale winkelmarkt? Nee, natuurlijk niet! De percentages 'bezoekers met de auto' liggen veel lager dan in elk ander winkelcentrum. Maar los daarvan zijn er ook nogal grove denkfouten gemaakt door de onderzoekers. Als er geen telling heeft plaatsgevonden bij de uitgangen is het niet mogelijk om de omzet te determineren. De omzet, waar zij niet over beschikken, is daarom ingeschat door de onderzoekers. Daarbij is gebruik gemaakt van de gemiddelde bestedingen per vervoerstype ('vervoersmodaliteit') en de bezoekfrequentie. De onderzoekers constateren, terecht, dat autobezoekers gemiddeld meer besteden dan consumenten die lopend of per fiets komen. Omdat 'lopers' en 'fietsers' echter vaker komen, zouden deze echter veel meer besteden dan in eerste instantie lijkt.

Na een correctie van de bestedingen naar bezoekfre-

ren dus ook informatie over daadwerkelijk gerealiseerde omzet. Strabo kan door middel van een telling (bij de uitgangen) en een enquête de omzet en vloerproductiviteit van een winkelgebied nauwkeurig vaststellen (onze methode geldt als de standaard en daar waar er een 'check' plaatsvindt op werkelijke omzet, blijkt onze schatting vaak opmerkelijk nauwkeurig). Let wel: wij registreren feitelijk gedrag. Door waarneming.

Wij weten dus ook wat het werkelijke omzetaandeel is van consumenten die met de auto zijn gekomen. Uit de onderzoeken van de laatste drie jaar hebben wij 31 willekeurige winkelcentra² geselecteerd die een dwarsdoorsnede vormen van het Nederlands winkellandschap. Een mix van wijkwinkelcentra, stadsdeelcentra, complete kernwinkelgebieden en delen van kernwinkelgebieden. Het zijn onderzoeken met een hoge betrouwbaarheid qua tellingen (soms automatisch, soms met de hand) en geregistreerde gedragskenmerken (op basis van een ruime en betrouwbare steekproef qua enquêtes). Uiteraard beschikken wij nog

VERVOLG OP PAGINA 80 →

TABEL: OMZETAANDEEL VAN BEZOEKERS MET DE AUTO ²

TYPE	VERHOUDING BESTEDING PER BEZOEK AUTO VERSUS FIETS	VERHOUDING BESTEDING PER BEZOEK AUTO VERSUS LOPEND	% OMZET AUTO	% BEZOEKERS AUTO	FACTOR OMZET/BEZOEKERS
KWG/stadsdeel	2,0	2,4	60%	43%	1,5
Wijk	1,7	1,9	59%	46%	1,3
Totaal	1,9	2,3	60%	44%	1,4

quentie lijkt het alsof autobezoekers maar een fractie van de winkelomzet genereren. Dat is dus niet waar. Waar de onderzoekers aan voorbij gaan, is dat in de bezoekersaandelen 'vervoerstype' (bijvoorbeeld 20% komt met de auto, 30% lopend, et cetera) in feite ook al de bezoekfrequentie zit verwerkt. Als je daarna nog een keer bezoekfrequentie met de bestedingen gaat vermenigvuldigen (want dat hebben de onderzoekers gedaan), dan wordt het 'omzetaandeel auto' veel te laag ingeschat. En het 'omzetaandeel fiets/lopend' dus veel te hoog. Bezoekfrequentie is daarmee 'dubbel' gebruikt in de berekeningen. Dan kun je nog zoveel correlatie-coëfficiënten berekenen (zoals de onderzoekers doen), maar dat is dan een nutteloze actie. De input van data blijkt namelijk niet op feiten te berusten.

DE ÉCHTE FEITEN VAN STRABO

Even iets over ons bedrijf: Strabo bv verricht onderzoek in winkelcentra en winkelgebieden. In totaal hebben wij meer dan 450 winkelcentra en winkelgebieden onderzocht. Wij zijn dan ook Nederlands marktleider op het gebied van bezoekersonderzoeken en passantenonderzoeken. Wij brengen bezoekerstotalen in kaart. Maar leve-





FOTO: SCN

over veel meer onderzoeken dan deze 31. Maar deze 31 zijn als bijzonder representatief te beschouwen.

In de tabel wordt de essentie van ons gehele betoog weergegeven. In de tweede en derde kolom vindt u de factor die weergeeft hoeveel bezoekers met de auto méér besteden dan bezoekers die met de fiets of lopend zijn gekomen.

Gemiddeld is dat ongeveer een factor 2, vaak zelfs meer. Nu zou je kunnen denken dat fietsers of lopers een winkelgebied vaker bezoeken. Dat is zeker het geval. Maar kun je dan ook zeggen dat bezoekers met de auto eigenlijk niet zo heel veel besteden? Nee! Dat kun je niet zeggen. Autobezoekers zijn goed voor het gros van alle winkelbestedingen.

In de vierde kolom wordt het aandeel van autobezoekers in de totale omzet van het winkelgebied weergegeven. Zo'n 60% van de totale winkelomzet wordt gegenereerd door bezoekers die per auto naar het winkelgebied komen. Let wel: dit is een gemiddelde. Er zijn zelfs centra waar het percentage autobezoekers 70% bedraagt. En die 70% is dan goed voor meer dan 80% van de omzet.

De vijfde kolom betreft het percentage bezoekers dat met de auto is gekomen. In de zesde kolom wordt de factor weergegeven (gemiddeld 1,4) waarmee het percentage autobezoekers vermenigvuldigd moet worden om het omzetaandeel van de autobezoekers te bepalen.

Het aandeel van autobezoekers in de winkelomzet bedraagt 60%. Dat is een gemiddelde van 31 winkelcentra en winkelgebieden (wijkcentra, stadsdeelcentra, kernwinkelgebieden) waar Strabo de afgelopen drie jaar onderzoek heeft gedaan. Boweringen dat 'het bezoek per auto er niet zo toe doet' of dat 'parkeren niet zo belangrijk is', zijn dus pertinent niet waar. Goede parkeervoorzieningen zijn juist essentieel voor het goed functioneren van winkelcentra en winkelgebieden.

DE NEGatieve EFFECTEN OP WINKELCENTRA WAAR BETAALD PARKEREN IS INGEVOERD

Strabo beschikt over gegevens van winkelcentra vóór en ná de invoering van betaald parkeren. Nu mogen wij nooit (tenzij het gebenchmarkte gegevens zijn zoals in de tabel) gegevens naar buiten brengen zonder expliciete toestemming van onze opdrachtgevers. Integriteit is ons bestaans-

recht⁴. Maar wij kennen wél de situatie van vijf (grotere) centra. Na invoering van betaald parkeren liepen gemiddeld genomen de voetgangerstotalen en bestedingen terug met minimaal 20% (tot soms wel 30%). Tja, als het je doel was om leegstand te creëren, dan was dat een juiste zet.

GRATIS PARKEREN BESTAAT NIET!

Dat is één van de conclusies van de onderzoeken. Daar kunnen wij ons op zich wél bij aansluiten. Een redelijke prijs voor het parkeren in een goed winkelcentrum – met een goed winkelaanbod en dito sfeer – wil de consument best betalen. En opvallend is, dat de kosten kunnen stijgen zonder dat dat al te veel negatieve consequenties heeft voor het bezoekers. Per uur maakt het in een goed winkelcentrum vaak niet zoveel uit of de kosten bijvoorbeeld € 1,80 of € 2,30 zijn (en zijn rare trucjes als bijvoorbeeld '€ 0,99 per 22,5 minuten' ook niet nodig). Maar weet wel wat de dramatische negatieve consequenties zijn van te weinig parkeerplaatsen. Of van het invoeren van betaald parkeren in een centrum dat nu geen tarief kent.

Het is dus helder dat winkeliers, gemeente, eigenaren en andere stakeholders moeten meebetalen aan die parkeerplaats. Zodat consumenten graag naar het winkelcentrum blijven komen. Want men komt in essentie voor het goede winkelaanbod. Maar als dat ergens anders net zo goed is (of zelfs iets slechter) – waar het parkeren wél gratis is – , dan gaat 'de consument' liever naar die plek waar het parkeren niets kost. Dát is een feit! Een ieder die wat anders beweert en daarnaar handelt, jaagt een winkelier dus het faillissement in.

BLAUWE ZONES

Een erg goed instrument is de invoer van blauwe zones. Daarmee worden ongewenste langparkeeders (vaak winkeliers zelf) weerhouden om de plek bezet te houden voor de klanten. Vaak is een blauwe zone (let wel: in een groot regionaal winkelgebied moet je wel drie uur aanhouden, is het devies) ook een alternatief voor huidige winkelcentra die af willen van betaald parkeren. Uiteindelijk levert dat weer nieuwe klanten op. Of klanten die waren weggebleven na de invoer van betaald parkeren. Gemeenten moeten daarom doorgaan met de invoer van blauwe zones. Natuurlijk is dit niet dé panacee, maar het kan wel lastig draaiende winkelcentra over het dode punt heen helpen.

Het is helder dat 'blauwe zones' (ook qua handhaving)

geld 'kosten' en dat betaald parkeren geld 'oplevert' (voor gemeenten en eigenaren van parkeergarages). Maar willen we het winkelklanten naar de zin maken, dan is de invoer van blauwe zones een erg goed middel.

Zo wordt 'parkeren' geen obstakel. En jaag je de mensen niet naar een ander winkelcentrum. Of naar het internet. In het huidige tijdperk zouden winkelklanten die lang verblijven eigenlijk 'beloond' moeten worden (door gratis parkeren). In plaats van 'gestraft' (door de parkeertarieven verder te verhogen of doordat de parkeermeter verder doorloopt). Verder is parkeren nog te vaak klantvriendelijk. Er zijn te weinig automaten. Of het kenteken moet worden ingevoerd. Of er is in een garage geen mogelijkheid tot 'mobiel' betalen (geen bereik). Het aantal verbeterpunten is 'legio'.

EN VERDER...

De dynamiek in de retail is weergaloos. Elke keer vindt de retail zichzelf weer opnieuw uit. Het kan gaan om een enorm effect van één enkele keten. Zoals Primark. Het kan ook gaan om super-de-luxe winkelstraten als de PC Hoofstraat. Het kan ook een dominante eigenaar zijn van een groot regionaal winkelcentrum. Die continu bezig is met vernieuwing. Continue vernieuwing van huurders bijvoorbeeld.

Het is helder dat de fysieke winkel de basis is van de retail. En dat pure webaanbieders (als ze zelf geen fysieke winkels gaan openen tenminste) het waarschijnlijk ook niet redden. 'Webrooming' (op internet 'browsen' en dan in de winkel kopen) wordt groter dan 'showrooming' (browsen in de winkel en dan op het net kopen). En de jeugd prefereert 'fysiek' boven het internet. En als de jeugd al weer wat ouder is? Het percentage jeugdigen dat een rijbewijs haalt op jonge leeftijd neemt alleen maar toe. En (als deze jeugd niet in het centrum van Amsterdam woont): dan wil men zo snel mogelijk een auto (kopen, niet delen)! Dat is nog steeds een feit. Zodat er weer meer winkelcentra bezocht gaan worden. Met de vierwieler. Dus... ←

NOTEN

- 1 met als enige uitzondering in geheel Nederland het centrum van Amsterdam, waar wij nota bene zelf kantoor houden op de Herengracht.
- 2 het betreft 31 wijk-, stadsdeel- en binnenstadscentra (soms meerdere centra in dezelfde plaats) in Den Haag, Den Bosch, Breda, Diemen, Purmerend, Geleen, Nieuw Venne, Veendaa, Leiderdorp, Heerhugowaard, Rijswijk, Utrecht, Amstelveen, Hoofddorp, Almere, Zoetermeer, Leidschendam, Zeist, Rotterdam, Amersfoort, Maastricht, Amsterdam, Apeldoorn, Hoofddorp, Zwolle, Dordrecht, Almelo en Velsen.
- 3 (delen van) kernwinkelgebieden en stadsdeelcentra zijn als groep samengenomen. Dit vanwege de verrassend grote overeenkomsten qua winkelgedrag.
- 4 In deel 1 van deze artikelreeks zijn wél 'namen en rugnummers' genoemd van steeds succesvollere winkelcentra (zelfs in crisistijd). Dat was dus ná toestemming van opdrachtgevers.

OVER DE AUTEURS

Drs. Hans P. van Tellingen is algemeen directeur en 50% eigenaar van Strabo bv (www.strabo.nl). Strabo representeert onder andere het bedrijf Experian-Footfall in Nederland en is Nederlands marktleider op het gebied van passantenonderzoeken voor winkelcentra.

Reacties?: vantellingen@strabo.nl / 020-6260817 / Twitter: @hansvtellingen. Dit is deel 4 van Hans' reeks over de zonnige toekomst van het fysieke winkelen. In totaal staan er acht delen op de rol. In 2015 verschijnt het boek waarin de artikelreeks gebundeld wordt.

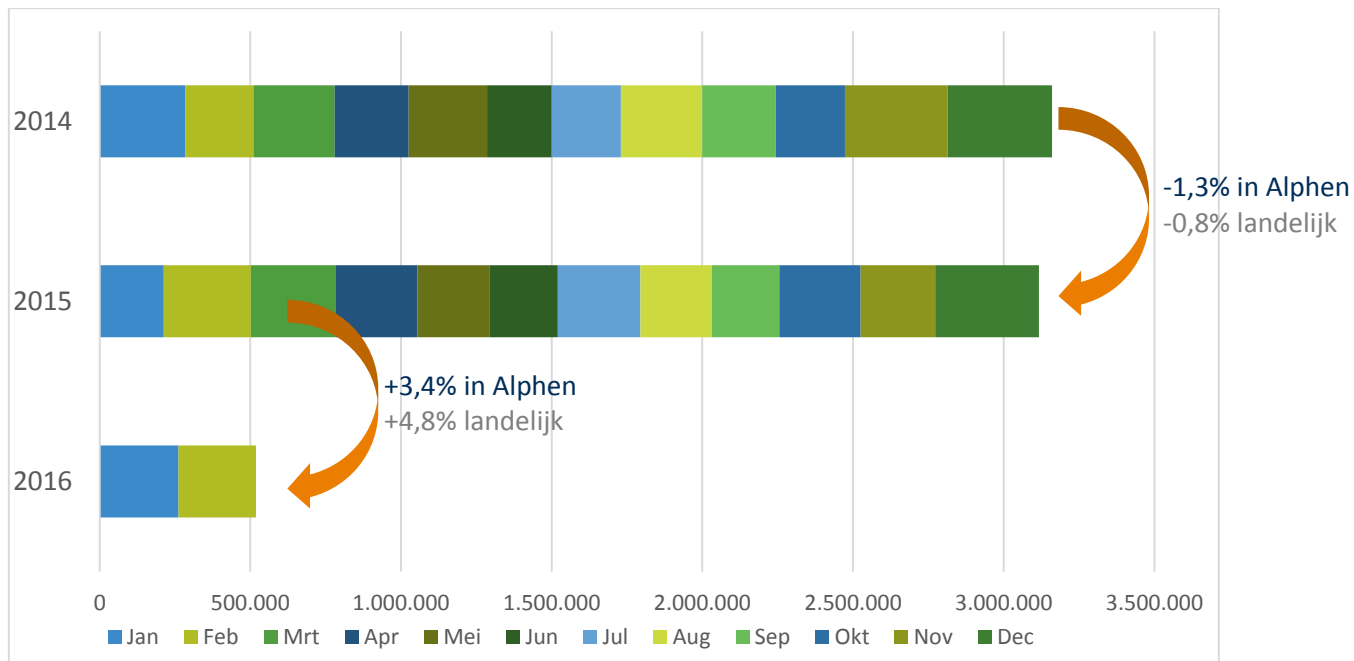
Drs. Jeroen P. Verwaaijen is directeur onderzoek van Strabo bv (verwaaijen@strabo.nl / Twitter: @jverwaaijen). Jeroen is tevens columnist van *Shopping Centre Nieuws* en heeft op verscheidene parkeertora al de op feiten gebaseerde mening van Strabo over de relatie tussen parkeren en winkelomzet benadrukt.

Drs. Milan Caspers is projectleider van Strabo bv. Milan schrijft jaarlijks tientallen rapporten over het functioneren van winkelcentra en geldt binnen Strabo als dé specialist op het gebied van de relatie tussen parkeren en winkelbestedingen. Reacties: caspers@strabo.nl.



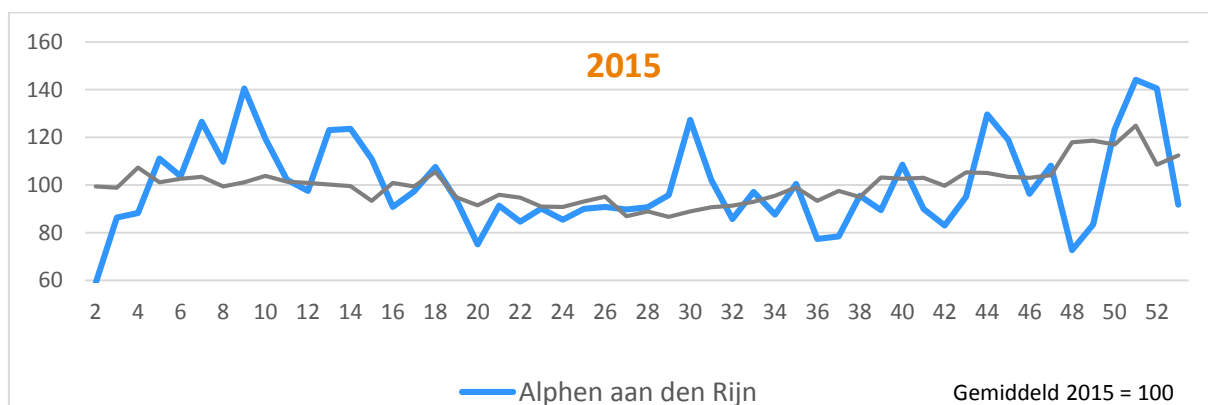
FOTO: SCN

BIJLAGE 3: CITYTRAFFIC LOOPSTROMEN



Figuur 2.1 Passantenaantallen per maand centrum Alphen aan den Rijn (2014 – 2016)

Bron: CityTraffic (2016)



Figuur 2.2 Drukke per week centrum Alphen aan den Rijn (2015)

Bron: CityTraffic (2016)

BIJLAGE 4: TOELICHTING MARKTRUIMTEBEREKENING

Deze bijlage biedt inzicht in de gebruikte methode en bronnen voor de berekening van de marktruimte. De uitkomsten van de marktruimteberekening worden in de Detailhandelsvisie gebruikt als indicatie van het economisch functioneren van detailhandel in de verschillende kernen in gemeente Alphen aan den Rijn. De marktruimteberekening heeft niet bepaald hoeveel winkelgebieden binnen of buiten de detailhandelsstructuur 2025 vallen. De detailhandelsstructuur is tot stand gekomen door meerdere kwantitatieve en kwalitatieve bouwstenen te analyseren (zie hiervoor de Detailhandelsvisie gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025).

Methode

Hieronder worden de exacte stappen en bronnen beschreven die gebruikt zijn in de berekening voor de marktruimte voor Alphen ten behoeve van de Detailhandelsvisie. De marktruimte is bepaald op het niveau van de totale detailhandel in de 5 kernen. De uitkomsten voor de marktruimteberekening zijn dus niet berekend op individueel winkelgebiedsniveau.

De berekening is ingedeeld in een aantal stappen. Allereerst is het aantal consumenten (1) dat winkelt in de winkelgebieden in kaart gebracht. Vervolgens is dit gekoppeld aan het bestedingspotentieel (2). Dit levert uiteindelijk de vraag in m² (3) op, waarmee de marktruimte (4) te berekenen is. De bronnen voor de diverse variabelen worden per alinea toegelicht.

1: Consumenten = aantal inwoners verzorgingsgebied * inwonersgroei * binding * toevloeiing

Het totaal aantal consumenten is bepaald aan de hand van de gemeentegrenzen waarbij we uit zijn gegaan van huidige *aantal inwoners* en de verwachte groei of krimp in 2015.

Tabel 1. Inwonersontwikkeling

Plaats	Inwoners huidig	Inwoner 2025	Ontwikkeling
Alphen + kernen	73.525	71.900	-2,2%
Boskoop	15.310	15.600	1,9%
Rijnwoude	18.525	19.700	6,3%

Bron: CBS 2014

De *binding* geeft het aantal consumenten dat vanuit het verzorgingsgebied de keuze maakt om te winkelen in het betreffende winkelgebied weer. De *toevloeiing* geeft het aantal consument weer die van buiten de grenzen van de kernen gebruik maakt van de detailhandel in de des betreffende kern. De binding en toevloeiing zijn mede gebaseerd op de KSO cijfers uit 2012. Aangezien deze cijfers niet per kern bekend zijn, hebben we een inschatting gemaakt om tot kern-niveau te komen.

Tabel 2. Binding en toevloeiing

KERNEN	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Binding	Toevloeiing	Binding	Toevloeiing
Alphen aan den Rijn	90%	12%	76%	8%
Benthuizen	73%	10%	40%	3%
Boskoop	81%	21%	56%	5%
Hazerswoude Dorp	73%	10%	40%	3%
Hazerswoude Rijndijk	73%	10%	75%	92%
Koudekerk aan den Rijn	73%	10%	25%	3%

2: Bestedingspotentieel = consumenten * besteding per hoofd van de bevolking

Om vervolgens tot een *bestedingspotentieel* in 2025 te komen is het aantal consumenten dat winkelt in een kern vermenigvuldigd met de *besteding per hoofd van de bevolking*. Voor de besteding per hoofd van de bevolking is een gemiddelde berekend voor de gemeente Alphen. Hierbij is het Nederlandse gemiddelde gecorrigeerd naar de inkomenshoogte van de 5 kernen.

Tabel 3. Bestedingen na inkomenscorrectie

KERNEN	Besteding per hoofd Dagelijks	Besteding per hoofd Niet-dagelijks
Alphen aan den Rijn	2297	2570
Benthuisen	2300	2574
Boskoop	2285	2557
Hazerswoude Dorp	2300	2574
Hazerswoude Rijndijk	2300	2574
Koudekerk aan den Rijn	2300	2574

Bron: CBS 2014

3: Vraag = bestedingspotentieel / vloerproductiviteit

Om het bestedingspotentieel door te rekenen naar de vraag aan winkelvloeroppervlakte per kern, is het bestedingspotentieel gedeeld door de vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per vierkante meter). Deze vloerproductiviteit is verschillend voor dagelijks en niet-dagelijks aanbod (tabel 4). Binnen de niet-dagelijkse branche zitten veel verschillende type bedrijven waardoor het gebruiken van 1 vloerproductiviteit voor de gehele branche niet realistisch is. Per kern is gekeken naar de branchering en hierop een gemiddelde vloerproductiviteit toegepast.

Tabel 4. Vloerproductiviteit

KERNEN	Vloerprod. Dagelijks	Vloerprod. Niet-dagelijks
Alphen aan den Rijn	7.659	2.016
Benthuisen	7.659	951
Boskoop	7.659	2.016
Hazerswoude Dorp	7.659	2.016
Hazerswoude Rijndijk	7.659	1.720
Koudekerk aan den Rijn	7.659	2.300

Bron: HBD 2011/2012, Detailhandel.info 2016

4: Marktruimte = vraag – aanbod

De *totale vraag* voor dagelijks en niet-dagelijks wordt bij elkaar opgeteld. Het *aanbod* is op twee manieren berekend:

- Totale aanbod Dagelijks: huidige ingevulde aanbod in zowel winkelgebieden als op solitaire locaties inclusief harde plannen (tabel 8). Dit totale aanbod is opgenomen in tabel 5.
- Totale aanbod Niet-dagelijks: huidige ingevulde aanbod in zowel winkelgebieden als op solitaire locaties inclusief harde plannen (tabel 8). Dit totale aanbod is opgenomen in tabel 6.
- De leegstand is berekend aan de hand van de vuistregels van Locatus waarbij 1/3^e van de leegstand niet in te delen is binnen detailhandel. Bij de berekening van de marktruimte is er tevens rekening gehouden met een frictieleegstand van 3,6%. (Tabel 7)

Tabel 5. Dagelijks aanbod

KERNEN	Aanbod dagelijks	Aanbod dagelijks hard	Aanbod dagelijks totaal
Alphen aan den Rijn	23.711	600	24.311
Benthuizen	1.205		1.205
Boskoop	5.525	765	6.290
Hazerswoude Dorp	1.406		1.406
Hazerswoude Rijndijk	1.964		1.964
Koudekerk aan den Rijn	934		934
TOTAAL	34.745	1.365	36.110

Tabel 6. Niet-dagelijks aanbod

KERNEN	Aanbod niet dagelijks	Aanbod niet dagelijks hard	Aanbod niet dagelijks totaal
Alphen aan den Rijn	71.103	2.084	73.187
Benthuizen	5.353		5.353
Boskoop	8.873	920	9.793
Hazerswoude Dorp	5.535		5.535
Hazerswoude Rijndijk	21.484	536	22.020
Koudekerk aan den Rijn	420		420
TOTAAL	112.768	3.540	116.308

Tabel 7. Leegstand

KERNEN	Leegstand	Aanbod totaal
Alphen aan den Rijn	11.917	109.415
Benthuizen	1.480	8.038
Boskoop	240	16.323
Hazerswoude Dorp	245	7.186
Hazerswoude Rijndijk	1.160	25.144
Koudekerk aan den Rijn	165	1.519
TOTAAL	15.207	167.625

Tabel 8: Harde plannen

Plan	Winkelgebied	m2 WVO detailhandel	Invulling
Hotel Toor	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	1200	Dagelijks en Niet-dagelijks
Thorbeckeplein	Centrum Alphen aan den Rijn	1.484	Niet-dagelijks
Centrum-Zuid Boskoop	Centrum Boskoop	1.685	Dagelijks en Niet-dagelijks
Hazerswoude-Rijndijk	Centrum Hazerswoude Rijndijk	536	Dagelijks

5. Marktruimte

Tot slot is de totale vraag (dagelijks en niet-dagelijks opgeteld) per kern verminderd met het huidige aanbod per kern (incl. de leegstand), wat resulteert in de *marktruimte* per kern. Het overzicht is te vinden in tabel 9.

Tabel 9. Marktruimte

KERNEN	Aanbod	Vraag	Ruimte Dag	Aanbod	Vraag	Ruimte	Leegstand	Ruimte
Alphen aan den Rijn	24.311	21.995	-1.524	73.187	76.993	6.578	11.917	-6.864
Benthuizen	1.205	892	-281	5.353	4.165	-1.038	1.480	-2.799
Boskoop	6.290	4.747	-1.372	9.793	12.069	2.711	240	1.099
Hazerswoude Dorp	1.406	1.499	147	5.535	3.302	-2.115	245	-2.213
Hazerswoude Rijndijk	1.964	1.418	-495	22.020	14.218	-7.290	1.160	-8.945
Koudekerk aan den Rijn	934	1.101	207	420	1.385	1.014	165	1.056
TOTAAL	36.110	31.652	-4.458	116.308	112.131	-4.177	15.207	-18.666

Indicatie

Een dergelijke kwantitatieve berekening is echter altijd indicatief en gebaseerd op aannames op het gebied van koopkrachtbinding, bevolkingsgroei, concurrentie van andere winkelgebieden en van internetverkoop, economische situatie van verzorgingsgebied, etc.

Bronvermelding

Variabelen	Bron
Inwoners	Bron: CBS Peildatum: 01.01.2014 Prognose groei tot aan 2025
Binding	Bron: KSO en VPO consultants.
Toevloeiing	Bron: VPO consultants en KSO cijfers.
Vraag	Bron: HBD 2011/2012 & Detailhandel.info Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek.
Marktruimte	Bron frictieleeustand: Locatus, peildatum 1 april 2015

BIJLAGE 5: TOELICHTING RMC-TOETS

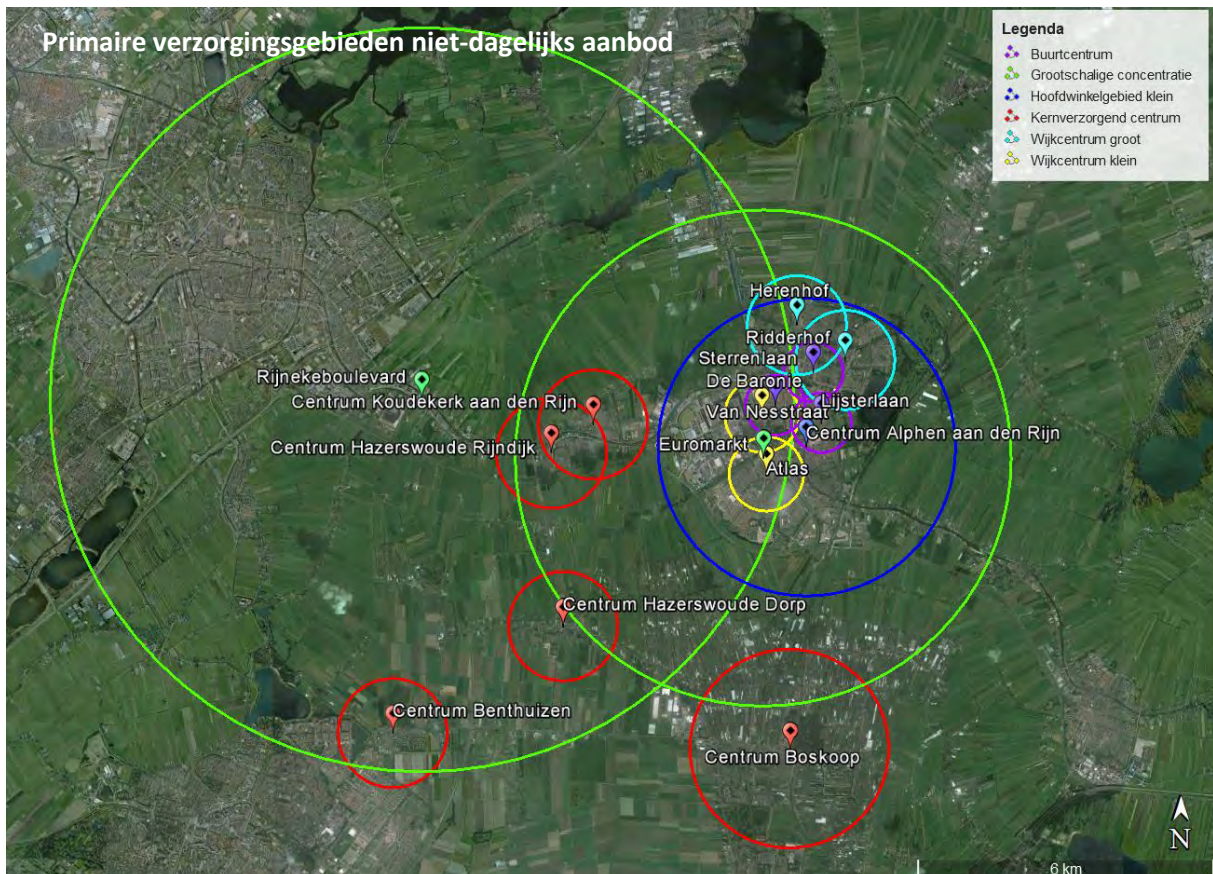
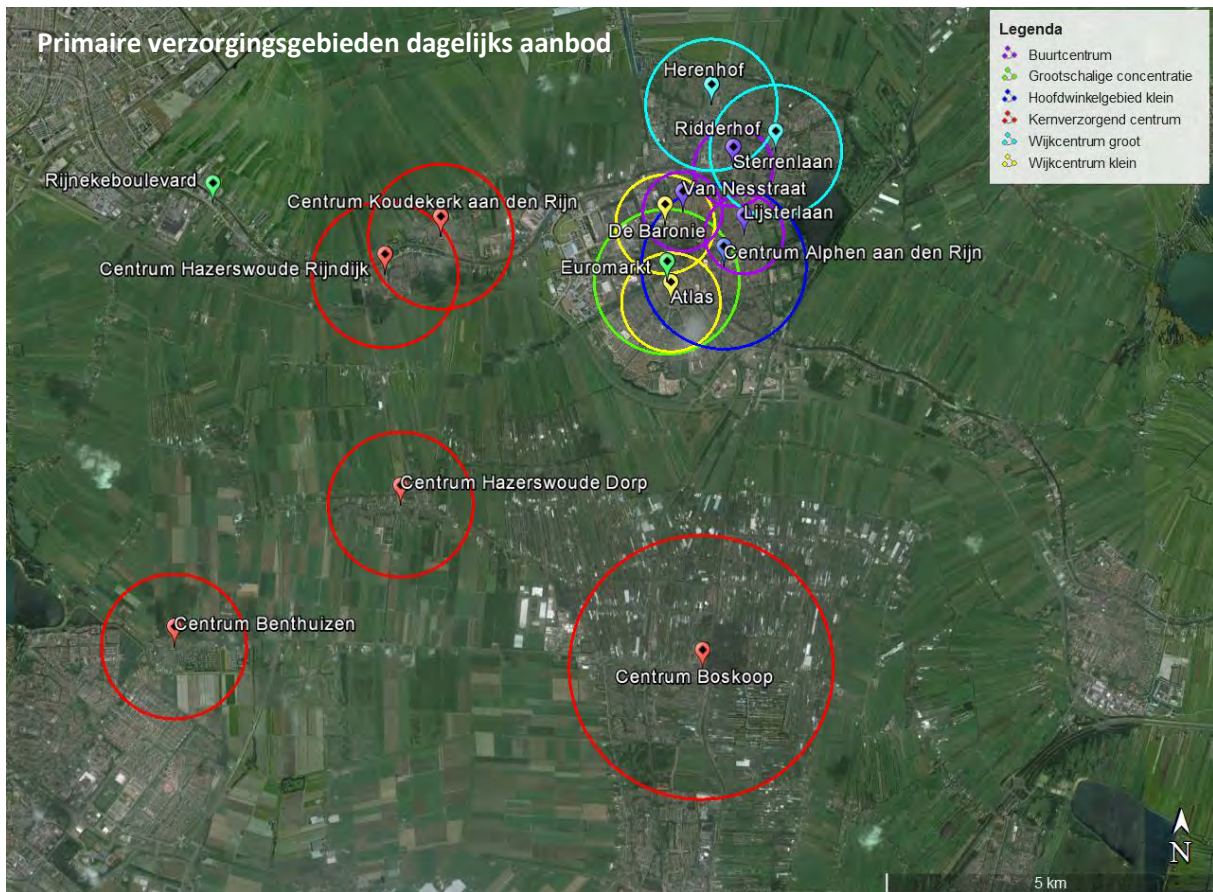
Verzorgingsgebieden

Voor de criteria 9 en 10, het aanbod per inwoner, is het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied van ieder winkelgebied bepaald. We gaan er vanuit dat de bezoekers uit het primaire verzorgingsgebied, dat bepaalt wordt met een bepaalde straal om het winkelgebied heen, de belangrijkste doelgroep voor het winkelgebied vormen. Ca. 80% van de bezoekers van het winkelgebied. Er wordt in deze visie niet gewerkt met verzorgingsgebieden op basis van gemeentegrenzen. De gemeentegrens methode is te ruw voor een gedetailleerde aanpak op winkelgebiedniveau. Uiteraard zijn er in een winkelgebied ook bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied. De grootte van dit secundaire verzorgingsgebied levert echter vaak discussie op.

Per type winkelgebied in de gemeente wordt dezelfde omvang van verzorgingsgebied gehanteerd. Ook zijn er verschillende verzorgingsgebieden bepaald voor dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Beide weergegeven in de tabel.

	Straal verzorgingsgebied (in meters)	
	Dagelijks	Niet-dagelijks
Grootschalige concentratie	1.100	5.000 of 7.500
Hoofdwinkelgebied klein	3.000	3.000
Kernverzorgend centrum klein	1.100 of 2.000	1.100 of 2.000
Wijkcentrum groot	1.000	1.000
Wijkcentrum klein	750	750
Buurtcentrum	600	600

Voor het bepalen van het aantal inwoners in de primaire verzorgingsgebieden is het CBS als bron gebruikt. Barrières die consumenten kunnen ervaren in de bereikbaarheid van een winkelcentrum zoals wateren en spoorwegen hebben sommige verzorgingsgebieden verkleind.



Benchmarks RMC-Toets

	1. Grootte winkelgebied	2. Dagelijks aanbod	2. Recreatief aanbod	2. Doelg. aanbod
Grootschalige concentratie	> 25.000	■	■	> 85%
Hoofdwinkelgebied klein	> 25.000	■	> 50%	■
Kernverzorgend centrum klein	> 3.250	> 50%	■	■
Wijkcentrum groot	> 4.000	> 50%	■	■
Wijkcentrum klein	> 3.000	> 60%	■	■
Buurtcentrum	> 1.500	> 60%	■	■

	3. Leegstand	4. Filialisering	5. Supermarkten	6. Supermarkt grootte
Grootschalige concentratie	< 6%	> 54%	■	■
Hoofdwinkelgebied klein	< 8%	> 41%	≤ 1	> 1.000
Kernverzorgend centrum klein	< 5%	> 30%	≤ 2	> 1.000
Wijkcentrum groot	< 8%	> 34%	≤ 2	> 1.000
Wijkcentrum klein	< 6%	> 36%	≤ 2	> 1.000
Buurtcentrum	< 5%	> 34%	≤ 1	> 1.000

	7. Horeca	8. Compactheid	9. WVO dag./inw.	10. WVO niet-dag./inw.
Grootschalige concentratie	■	> 17%	■	< 0,17
Hoofdwinkelgebied klein	> 20%		< 0,33	< 0,50
Kernverzorgend centrum klein	■	■	< 0,30	< 0,27
Wijkcentrum groot	■	■	< 0,27	< 0,20
Wijkcentrum klein	■	■	< 0,27	< 0,13
Buurtcentrum	■	■	< 0,27	< 0,11

11. Concurrentie

De benchmark voor concurrentie is het gemiddelde van de score (criterium 1 tot en met 10) van de winkelgebieden met dezelfde functie die binnen hetzelfde verzorgingsgebied vallen.

Resultaten per winkelgebied

Centrum Alphen aan den Rijn

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	38.353 m ²	> 25.000 m ²
2: Primaire functie (recreatief)	■	67%	> 50%
3: Leegstand	■	9,4%	< 8%
4: Filialisering	■	56%	> 41%
5: Supermarktaanbod	■	2	≥ 1
6: Grootte supermarkten	■	2.014 m ²	> 1.000 m ²
7: Horeca aanbod	■	26%	20%
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,33 m ² / inw.	< 0,33 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,44 m ² / inw.	< 0,50 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	89%	> 50%

Centrum Benthuizen

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	3.013 m ²	> 3.250 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	74%	> 50%
3: Leegstand	■	39,2%	< 5%
4: Filialisering	■	67%	> 30%
5: Supermarktaanbod	■	1	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	1.085 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,26 m ² / inw.	< 0,30 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,09 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	88%	> 50%

Centrum Boskoop

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	7.963 m ²	> 3.250 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	37%	> 50%
3: Leegstand	■	2,0%	< 5%
4: Filialisering	■	47%	> 30%
5: Supermarktaanbod	■	2	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	985 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,23 m ² / inw.	< 0,30 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,38 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	75%	> 50%

Centrum Hazerswoude Dorp

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	4.229 m ²	> 3.250 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	34%	> 50%
3: Leegstand	■	3,9%	< 5%
4: Filialisering	■	41%	> 30%
5: Supermarktaanbod	■	1	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	910 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,30 m ² / inw.	< 0,30 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,57 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	75%	> 50%

Centrum Hazerswoude Rijndijk

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	3.258 m ²	> 3.250 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	59%	> 50%
3: Leegstand	■	0%	< 5%
4: Filialisering	■	45%	> 30%
5: Supermarktaanbod	■	2	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	676 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,43 m ² / inw.	< 0,30 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,30 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	75%	> 63%

Centrum Koudekerk aan den Rijn

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	1.219 m ²	> 3.250 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	89%	> 50%
3: Leegstand	■	9,5%	< 5%
4: Filialisering	■	57%	> 30%
5: Supermarktaanbod	■	1	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	801 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,23 m ² / inw.	< 0,30 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,03 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	63%	> 75%

Herenhof

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	8.527 m ²	> 4.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	58%	> 50%
3: Leegstand	■	3.3%	< 8%
4: Filialisering	■	42%	> 34%
5: Supermarktaanbod	■	3	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	1.407 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,27 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,19 m ² / inw.	< 0,20 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	100%	> 69%

Ridderhof

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	8.142 m ²	> 4.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	60%	> 50%
3: Leegstand	■	9,3%	< 8%
4: Filialisering	■	47%	> 34%
5: Supermarktaanbod	■	3	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	1.056 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,20 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,13 m ² / inw.	< 0,20 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	88%	> 63%

Atlas

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	3.312 m ²	> 3.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	89%	> 60%
3: Leegstand	■	7,2%	< 6%
4: Filialisering	■	45%	> 36%
5: Supermarktaanbod	■	1	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	2.148 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,29 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,03 m ² / inw.	< 0,13 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	88%	> 65%

De Baronie

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	7.586 m ²	> 3.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	56%	> 60%
3: Leegstand	■	12,3%	< 6%
4: Filialisering	■	73%	> 36%
5: Supermarktaanbod	■	2	≥ 2
6: Grootte supermarkten	■	1.223 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,59 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,46 m ² / inw.	< 0,13 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	63%	> 54%

Lijsterlaan

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	355 m ²	> 1.500 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	74%	> 60%
3: Leegstand	■	31,5%	< 5%
4: Filialisering	■	0%	> 34%
5: Supermarktaanbod	■	0	≥ 1
6: Grootte supermarkten	■	0 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,03 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,01 m ² / inw.	< 0,11 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	38%	> 59%

Sterrenlaan

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	579 m ²	> 1.500 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	53%	> 60%
3: Leegstand	■	0%	< 5%
4: Filialisering	■	0%	> 34%
5: Supermarktaanbod	■	1	≥ 1
6: Grootte supermarkten	■	305 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,05 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,04 m ² / inw.	< 0,11 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	38%	> 66%

Van Nesstraat

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	754 m ²	> 1.500 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	37%	> 60%
3: Leegstand	■	11,7%	< 5%
4: Filialisering	■	50%	> 34%
5: Supermarktaanbod	■	0	≥ 1
6: Grootte supermarkten	■	0 m ²	> 1.000 m ²
9: Dagelijks aanbod per inwoner	■	0,04 m ² / inw.	< 0,27 m ² / inw.
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,07 m ² / inw.	< 0,11 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	38%	> 69%

Euromarkt

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	14.309 m ²	> 25.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	85%	> 85%
3: Leegstand	■	6,5%	< 6%
4: Filialisering	■	28%	> 54%
7: Compactheid	■	19%	16%
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,13 m ² / inw.	< 0,17 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	67%	> 83%

Rijneke Boulevard

Criterion		Score	Benchmark
1: Grootte winkelgebied	■	51.348 m ²	> 25.000 m ²
2: Primaire functie (boodschappen)	■	85%	> 85%
3: Leegstand	■	1,5%	< 6%
4: Filialisering	■	79%	> 54%
7: Compactheid	■	33%	16%
10: Niet-dagelijks aanbod per inwoner	■	0,20 m ² / inw.	< 0,17 m ² / inw.
11: Concurrentie	■	83%	> 67%

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude- Rijndijk

Hoogvliet Beheer B.V.

Definitief



Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude- Rijndijk

Hoogvliet Beheer B.V.

Definitief

Rapportnummer:	211X07635_7
Datum:	06 april 2017
Opdrachtgever:	Hoogvliet Beheer B.V.
Contactpersoon:	De heer M. Titulaer, Rialto BV
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Daan Goos
Trefwoorden:	Dagelijkse sector, kern, structuur, supermarkten, distributieve mogelijkheden, uitbreiding, effecten.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	In voorliggende rapportage worden de distributieve mogelijkheden voor en de effecten van een verplaatsing en uitbreiding van de Hoogvliet-supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk in beeld gebracht. Ook wordt de Ladder doorlopen. De hoofdconclusie is dat er marktruimte aanwezig is en dat de effecten aanvaardbaar zijn voor de detailhandelsstructuur

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Achtergrond en vraagstelling	2
2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN	5
2.1 Conclusies onderzoek	5
2.2 Overwegingen	6
3. ONTWIKKELINGSKADER	9
3.1 Aanbodanalyse	9
3.2 Leegstand en onbenutte plancapaciteit	11
3.3 Trends en ontwikkelingen	12
3.4 Beleidskaders	14
3.4.1 Provinciaal	14
3.4.2 Regionaal	16
3.4.3 Lokaal	17
3.5 Plannen en initiatieven	20
3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte	21
3.7 Effecten	23
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrippenlijst	1
Bijlage 2: Definitie leegstand Locatus	2
Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	3
Bijlage 4: Toelichting op uitgangspunten berekeningen	5

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Aanleiding

Aan de Rijndijk te Hazerswoude-Rijndijk is een Hoogvliet-supermarkt aanwezig, verdeeld over twee locaties: Rijndijk 250 (481 m² wvo) en Rijndijk 266 (183 m² wvo). Het betreft momenteel een zeer kleine supermarkt met verderop een satellietvestiging, waar naast slijterijproducten vanwege ruimtegebrek ook het frisdrankassortiment van Hoogvliet is ondergebracht (figuur 1.1). Hoogvliet is voornemens deze twee supermarkt vestigingen op te heffen, de achterblijvende locaties te transformeren naar woningbouw en de supermarkt activiteiten te verplaatsen naar één centrale locatie aan de Willem Kloosstraat 66. De nieuwe supermarkt zal maximaal 1.200 m² wvo (d.w.z. 1.500 m² bvo) bedragen. Dit betekent een netto uitbreiding van maximaal ca. 536 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan meer detailhandelsmeters mogelijk maakt op de achterblijvende locaties dan momenteel in functie is, is er in juridisch-planologische zin sprake van een zeer beperkte toevoeging van detailhandelsmeters met per saldo ca. 240 m² wvo¹ (321 m² bvo). Het vigerende bestemmingsplan 'Watertoren e.o.' voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een supermarkt op de gewenste locatie. Dit betekent dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Proces en context

In het bovenstaande kader is in januari 2012 door BSP een distributieve onderbouwing aangeleverd.² Per oktober 2012 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk verankerd. BRO is in dit kader in 2015 gevraagd het planinitiatief van Hoogvliet te toetsen aan de ladder. Deze laddertoets is opgenomen in de oplegnotitie: *'Ruimtelijke onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk'*, met datum 15 oktober 2015. Deze oplegnotitie is als input gebruikt voor het ontwerpbestemmingsplan: *'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk'*, met datum 21 september 2016. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn door diverse partijen zienswijzen ingediend³, waarbij een deel van deze zienswijze ingaat op de distributieve onderbouwing van BSP en de ruimtelijke onderbouwing van BRO.

De argumenten die aangevoerd worden in de zienswijzen als reactie op de bovenstaande documenten, hebben met name betrekking op de navolgende punten:

1. de kwantitatieve behoefte (berekening van de distributieve marktruimte);

¹ Op basis van een factor BVO:WVO van 100:75.

² Zie: Distributieve onderbouwing relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk BSP (2012).

³ Het betreft de partijen: DeClercq Advocaten, namens de VvE van kadastraal perceel 'Hazerswoude B 2424'; Pels Rijcken & Droogleever Fotuijn Advocaten, namens Jumbo Supermarkten B.V., Gijs Heutink Advocaten, namens diverse ondernemers; de heer A.G. de Groot (eigenaar Herman Gorterstraat 1); de heer Hofland, voorzitter VvE Willem Kloosstraat 2 t/m 60 Hazerswoude-Rijndijk.

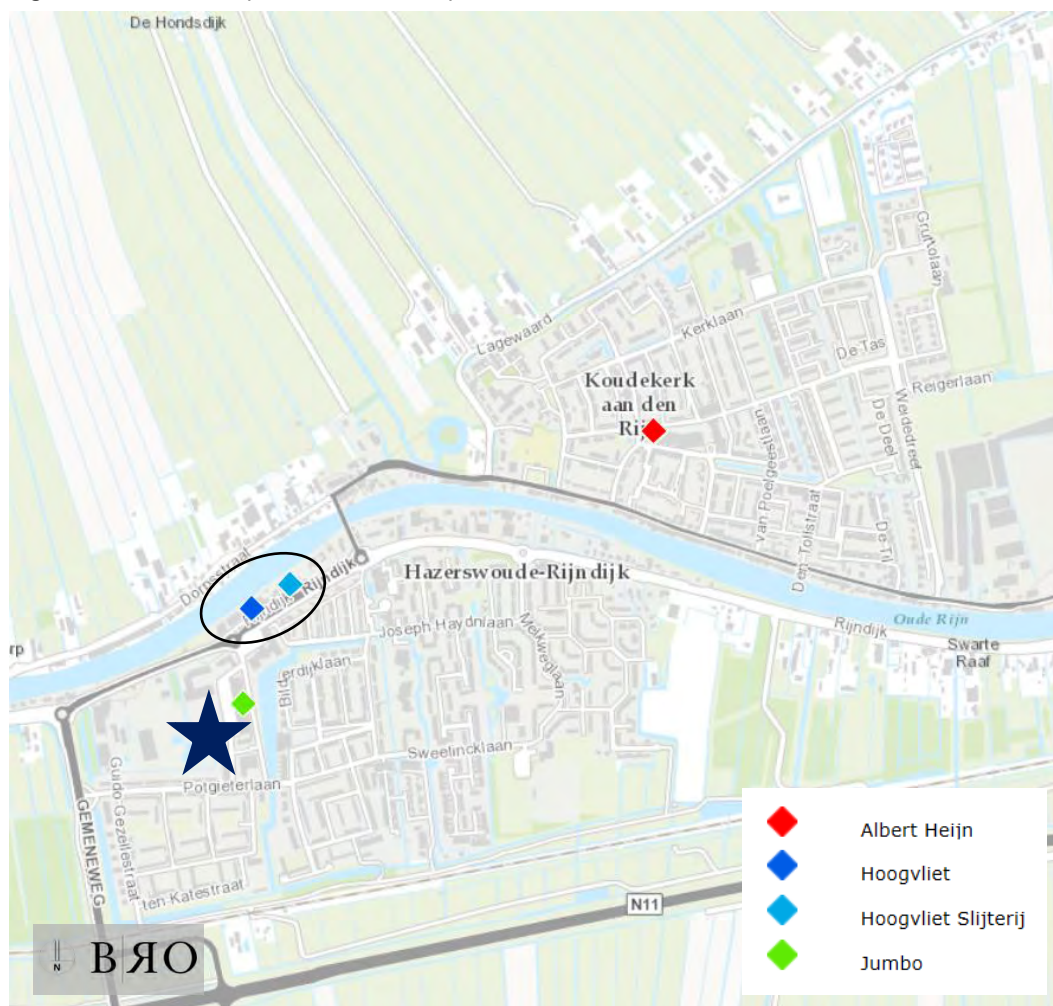
2. de kwalitatieve behoefte;
3. de effecten op leegstand;
4. de toetsing aan de relevante beleidskaders.

Anno januari 2017 zijn de uitgangspunten omtrent vraag- en aanbod veranderd:

- er zijn nieuwe omzetkengetallen beschikbaar (Omzetkengetallennotitie 2015);
- de bevolkingsprognoses zijn bijgesteld;
- er is nieuw inzicht in koopstroomgegevens op hoofdlijnen (KSO Randstad 2016);
- er is nieuw beleid vastgesteld (Detailhandelsvisie Alpen aan de Rijn 2016 - 2025).

Op basis van het feit dat de uitgangspunten sinds mei 2015 aanzienlijk veranderd zijn en met in acht name van de zienswijzen, is BRO gevraagd de oplegnotitie uit mei 2015 te actualiseren. Het onderhavige document kan beschouwd worden als een actualisatie van de oplegnotitie van BRO van 29 mei 2015.

Figuur 1.1: Planlocatie (Bron: Locatus 2017)



Juridisch-planologische uitbreiding

Feitelijk is sprake van een netto uitbreiding van per saldo 536 m² wvo. De achterblijvende locaties van Hoogvliet worden getransformeerd naar een woningfunctie, waarbij de vigerende detailhandelsbestemming komt te vervallen. Op de achterblijvende locaties is in totaal 1.179 m² bvo detailhandel mogelijk. Dit is inclusief het voormalige reisbureau, makelaarskantoor en kantine op verdieping. Deze vigerende detailhandelsmeters worden volledig uit de markt genomen. Bij een omvang van de nieuwe supermarkt van maximaal 1.200 m² wvo (1.500 m² bvo), betekent dit dat er in juridisch-planologische zin feitelijk sprake is van een toevoeging van per saldo ca. 240 m² wvo (321 m² bvo). In winkelvloeroppervlak zal de juridisch-planologische toevoeging daardoor aanzienlijk lager zijn dan de genoemde 536 m² wvo. In onderhavige rapportage wordt bij het bepalen van de effecten volledigheidshalve uitgegaan van de feitelijke uitbreiding met 536 m² wvo, in plaats van de juridisch-planologische uitbreiding van 240 m² wvo.

Inhoud rapportage

Onderhavige rapportage betreft een herijkt ruimtelijk-functioneel onderzoek naar distributieve mogelijkheden en effecten van het beoogd planinitiatief. Op basis van de nieuwe uitgangspunten is het planinitiatief eveneens opnieuw aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst. De centrale vragen zijn als volgt:

- Hoe is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen in het primaire verzorgingsgebied en de relevante regio momenteel opgebouwd?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied?
- Wat zijn de effecten van een uitbreiding en verplaatsing van Hoogvliet op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand?
- In hoeverre draagt het planinitiatief bij aan de versterking van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leefbaarheid?

Uitgangspunt verzorgingsgebied

In de analyses en berekeningen van de onderhavige rapportage worden de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn als het primaire verzorgingsgebied beschouwd. Ruimtelijk-functioneel gezien kunnen de kernen als één geheel worden beschouwd. Dit betekent dat er naar verwachting relatief veel onderlinge koopkrachtuitwisseling plaatsvindt.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Conclusies onderzoek

Navolgend worden eerst de belangrijkste conclusies uit het onderzoek puntsgewijs behandeld. Vervolgend wordt de Ladder doorlopen:

- De Hoogvliet-supermarkt in Hazerswoude-Rijndijk is in de huidige situatie niet toekomstbestendig. De supermarkt heeft naar de moderne maatstaven voor een supermarkt een te beperkte omvang (664 m² vvo) en is bovendien verspreid over twee locaties. Dit betekent dat de kans groot is dat de supermarkt op termijn zal verdwijnen als het planinitiatief geen doorgang vindt. Het planinitiatief kan met name vanuit kwalitatieve argumenten worden onderbouwd.
- In het primaire verzorgingsgebied (kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn) is het dagelijks aanbod en supermarktaanbod per 1.000 inwoners relatief beperkt ten opzichte van vergelijkbare plaatsen.
- Het planinitiatief past binnen de relevante vigerende beleidskaders. Het planinitiatief speelt in op de beleidsuitgangspunten van een boodschappencentrum, waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort. Via formule-differentiatie blijven er voldoende keuzemogelijkheden aanwezig voor de consument tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Daarnaast wordt ingespeeld op het versterken van het supermarktaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk, het tegengaan van verspreide bewinkeling en het creëren van concentratie in het centrum. Het planinitiatief heeft geen onaanvaardbare effecten op de leegstand of andere nabij gelegen supermarkten.
- Het beoogd initiatief zal een positieve invloed hebben op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging. Bestaand verspreid gelegen aanbod wordt gemoderniseerd en geconcentreerd binnen het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De consument krijgt de beschikking over een moderne en geconcentreerde supermarkt. Dit betekent meer keus, gemak en comfort voor de consument.
- Het planinitiatief heeft bovendien geen onaanvaardbare effecten op de leegstand. Enerzijds omdat het niet te verwachten is dat er aanbod verdwijnt als gevolg van dit initiatief. Anderzijds omdat de achter te laten locaties getransformeerd worden tot woongebied.
- Het planinitiatief voorziet primair in een kwalitatieve behoefte: concentratie van voorzieningen, versterking van de boodschappenfunctie van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk, modernisering van een momenteel kleinschalige supermarkt met beperkt toekomstperspectief en het bieden van meer en betere keuzemogelijkheden voor de consument.
- Het planinitiatief benut een momenteel onbenut deel in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Daarnaast worden de achterblijvende locaties getransformeerd naar een

woonfunctie en worden detailhandelsmeters uit de markt genomen. Dit wordt juridisch-planologisch verankerd.

- Uit de opgestelde distributieve marktruimte berekening blijkt dat er naar de toekomst toe (2025) ca. 420 tot 720 m² wvo aan uitbreidingsruimte ontstaat in de dagelijkse sector. De beoogde uitbreiding past binnen deze bandbreedte en leidt sowieso niet tot onaanvaardbare omzeteffecten. In juridisch planologische zin is slechts sprake van een uitbreiding van 321 m² bvo (ca. 240 m² wvo). De juridisch-planologische toevoeging valt daarmee (ruim) binnen de opgestelde distributieve marktruimte. In het slechtste geval daalt de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied ca. 3,5% onder het landelijk gemiddelde. Dit geeft onvoldoende aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk-functionele effecten te verwachten. Bovendien is de modernisering en uitbreiding van Hoogvliet met name vanuit kwalitatieve overwegingen te verantwoorden.

2.2 Overwegingen

Duurzame ontwrichting

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften. Om die reden is het in de ruimtelijk-functionele onderbouwing van belang aandacht te schenken aan het effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. De vraag is hierbij of er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, hetgeen in dit geval vooral op dorpsniveau van belang is om te beantwoorden. Op basis van de analyses wordt geen duurzame ontwrichting verwacht als gevolg van het beoogd initiatief. Voor de inwoners van het primaire verzorgingsgebied blijft voldoende dagelijks aanbod binnen aanvaardbare afstand tot de eigen woning.

Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.
3. 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, ge-

bruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van onderhavig onderzoek is opnieuw ervan uitgegaan dat dit initiatief kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Eerste trede: Actuele regionale behoefte

Het planinitiatief speelt primair in op een kwalitatieve behoefte. Het beoogde initiatief draagt bij aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Daarnaast wordt ingezet op concentratie van momenteel buiten het centrum verspreide functies in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. De boodschappenfunctie van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk wordt door het planinitiatief aanzienlijk versterkt, wat een belangrijk uitgangspunt is in de gemeentelijke detailhandelsvisie. Hierbij geldt dat de twee punten waar het centrum van Hazerswoude-Rijndijk in de gemeentelijke detailhandelsvisie momenteel slecht op scoort (grootte supermarkt en het dagelijks aanbod per inwoner), aanzienlijk verbeterd worden. Dit betekent dat de boodschappenfunctie van het centrum als gevolg van het planinitiatief wordt versterkt. Inwoners van het primaire verzorgingsgebied krijgen met de beoogde ontwikkeling toegang tot een supermarkt naar moderne maatstaven.

In kwantitatieve zin ontstaat er op niveau van het primaire verzorgingsgebied voldoende distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. Als rekening wordt gehouden met de juridisch-planologische uitbreiding (321 m² bvo, ca. 240 m² wvo), dan ontstaat er ruimvoldende marktruimte. Als rekening wordt gehouden met de feitelijke uitbreiding (536 m² wvo), past dit binnen de bandbreedte van de berekende distributieve uitbreidingsruimte (ca. 420 tot 720 m² wvo).

Hoewel effecten op bestaand aanbod niet volledig uit te sluiten zijn als gevolg van de veranderende concurrentieverhoudingen, zijn de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand per saldo niet onaanvaardbaar en in het verlengde daarvan positief voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Het planinitiatief benut een momenteel onbenut stuk grond aan de rand van het centrum van Hazerswoude-Rijndijk. Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er geen alternatieve leegstaande verkooppunten in het primaire verzorgingsgebied aanwezig zijn, die qua omvang geschikt zijn om onderhavig initiatief te ondervangen.

Het is zoals gezegd niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand ontstaat. Heel misschien verdwijnt er een enkele zaak, maar dit heeft door de beperkte omvang geen onaanvaardbare effecten op de leegstand.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt is de derde trede niet van toepassing.

Resumé

De Laddertoets is positief doorlopen. Het planinitiatief speelt sterk in op de behoefte aan een kwalitatieve versterking. Er is eveneens sprake van een kwantitatieve behoefte. Onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand zijn niet te verwachten. Er is in dit kader eveneens geen sprake van duurzame ontwrichting.

3. ONTWIKKELINGSKADER

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies van de marktmogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2.

3.1 Aanbodanalyse

De dagelijkse sector bestaat uit zowel zaken in levensmiddelen (supermarkten en levensmiddelenspecialzaken) als in persoonlijke verzorging. Voor de aanbodanalyse is gebruik gemaakt van cijfers uit de Locatus Retail Verkenner⁴.

Omvang en samenstelling dagelijkse sector

Het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied beslaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van 2.803 m², verdeeld over 10 verkooppunten.

Tabel 3.1: Aanbod dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

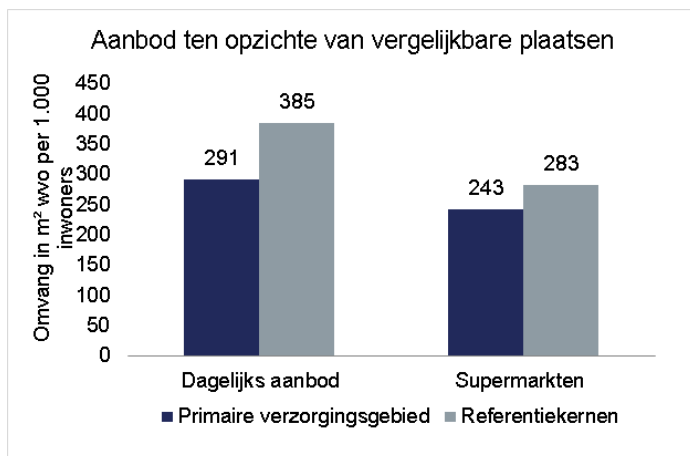
	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	9	2.553	284
w.v. Supermarkt	4	2.335	584
Persoonlijke verzorging	1	250	250
Dagelijkse artikelen totaal	10	2.803	280

Aanbod in de dagelijkse sector in perspectief

Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied is in vergelijking tot referentiekernen beperkt, zoals blijft uit de navolgende figuur. Het primaire verzorgingsgebied heeft bijna 25% minder dagelijks aanbod dan de referentie. Ditzelfde geldt voor het supermarktaanbod (bijna 15% minder aanbod). Het relatief beperkte aanbod is een indicatie voor de aanwezigheid van enige distributieve uitbreidingsruimte. Hier wordt later nader op ingegaan.

⁴ Bron: Locatus, peildatum maart 2016

Figuur 3.1: Aanbod per 1.000 inwoners vergeleken met referentiekernen⁵



Supermarktaanbod

In de navolgende tabel is het supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied opgenomen (zie ook figuur 1.1).

Tabel 3.2: Supermarktaanbod in het primaire verzorgingsgebied

Formule	Adres	Aantal m ² wvo	Winkelgebied
Jumbo	Da Costasingel 34	870	Centrum Hazerswoude-Rijndijk
Albert Heijn	Prins Bernhardstraat 3	801	Centrum Koudekerk aan den Rijn
Hoogvliet	Rijndijk 248	481	Bebouwde kom
Hoogvliet	Rijndijk 266	183	Bebouwde kom
Totaal		2.335	

Er zijn 4 supermarkten in het primaire verzorgingsgebied. De supermarkten zijn relatief kleinschalig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten. De Hoogvliet-supermarkt is momenteel dusdanig kleinschalig van omvang, en verspreid over twee locaties, dat deze niet toekomstbestendig is. Dit betekent dat de kans groot is dat de supermarkt zal verdwijnen als het planinitiatief geen doorgang vindt. Een eventuele verdwijning van Hoogvliet betekent dat de keuzemogelijkheden voor de consument in het primaire verzorgingsgebied aanzienlijk afneemt.

Aanbodontwikkeling

De afgelopen jaren (sinds 2011) is het detailhandels- en voorzieningenaanbod verder geconcentreerd in het centrum Hazerswoude-Rijndijk, hetgeen de toekomstbestendigheid ten goede komt. In 2011 waren er in het centrumgebied 6 winkels aanwezig, met een totale omvang van 1.371 m² wvo. Er waren geen aanvullende voorzieningen (horeca en diensten) gevestigd. Inmiddels is het aanbod toegenomen naar 9 winkels, met een totale

⁵ Kernen met 7.500-10.000 inwoners.

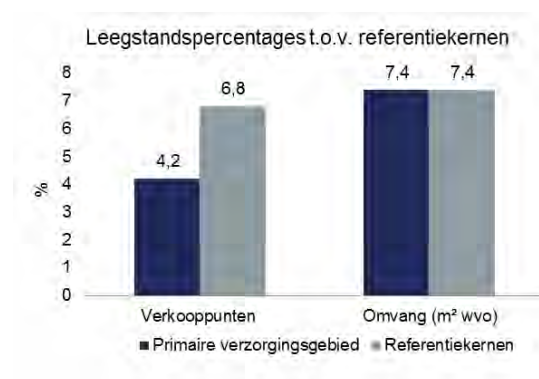
omvang van 2.077 m² wvo en zijn er tevens 3 horecazaken en 2 dienstverleners gevestigd.

3.2 Leegstand en onbenutte plancapaciteit

Leegstand

In het primaire verzorgingsgebied staat 1 verkooppunt leeg, te weten het langdurig leegstaande pand aan de Prins Bernhardstraat 17, te Koudekerk aan den Rijn (165 m² wvo). De relatieve leegstand⁶, is zeer beperkt in vergelijking met de referentiekernen (figuur 3.3). Het leegstaande pand is qua omvang ongeschikt om het beoogd initiatief te onderwerpen.

Figuur 3.2: Leegstandspercentages t.o.v. referentiekernen



Onbenutte plancapaciteit

In de behoefteeraming moet op basis van jurisprudentie⁷ naast de leegstand ook de onbenutte plancapaciteit meegewogen worden. Onder het bestaande aanbod valt volgens de Raad van State tevens de planologische capaciteit in vigerende bestemmingsplannen. Om in aanmerking te kunnen komen, moet geanalyseerd worden of het bestaand aanbod passend is bij het initiatief. Door middel van een globale scan is geconstateerd dat er geen relevante onbenutte plancapaciteit beschikbaar is in het primaire verzorgingsgebied.

Aanbod in de relevante regio

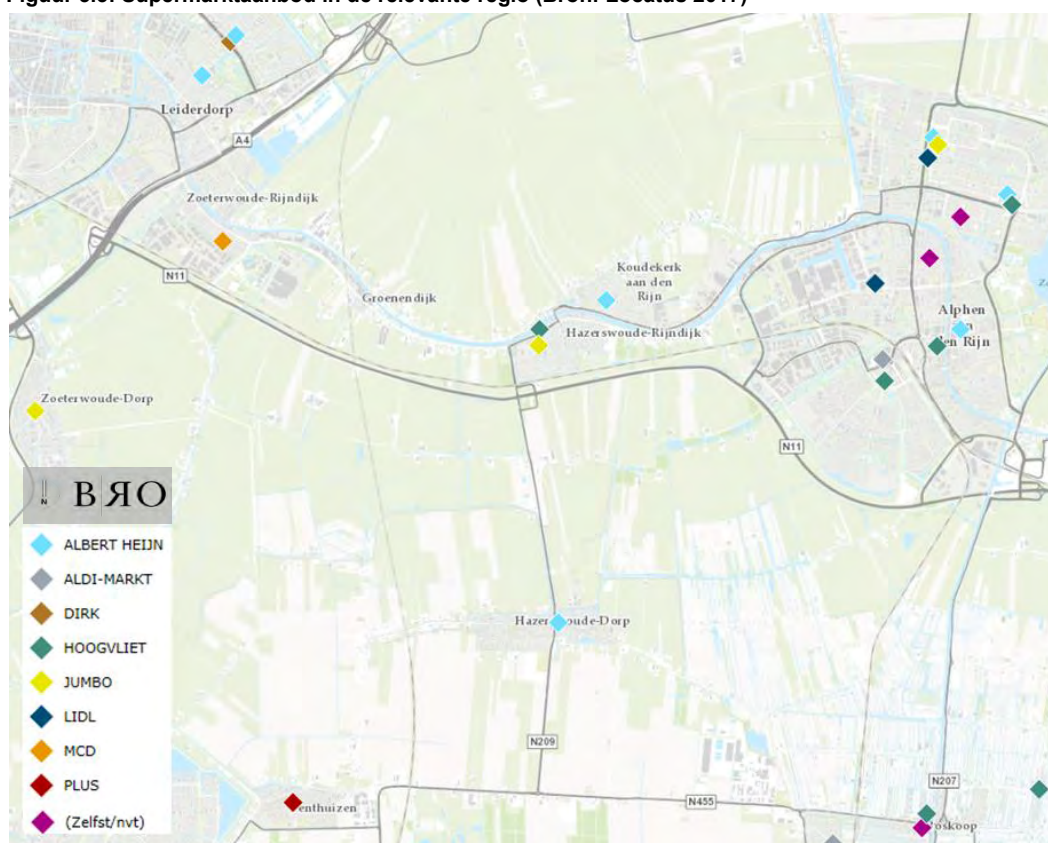
Om inzicht te krijgen in de kooporiëntatie en het mogelijke concurrentieveld c.q. krachtenveld van de dagelijkse artikelensector is inzicht nodig in het aanbod in de relevante

⁶ Berekend volgens Locatus-methode: het leegstandcijfer is gebaseerd op zowel detailhandel als niet-detailhandel. Het leegstandspercentage heeft uitsluitend betrekking op detailhandel. Binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1. Zie bijlage 2 voor een nadere toelichting op het leegstandcijfer en de leegstandsberkening.

⁷ ABRS 11 maart 2015, 201400341/1/R1 (Makado, Beek) en ABRS 4 juni 2014, 201310957/1/R6 (Buren).

regio. Voor de inwoners van het primaire verzorgingsgebied is vooral het aanbod in de kern Alphen aan den Rijn en de gemeente Leiderdorp relevant. Er zal enige afvloeiing bestaan, met name naar de hier gevestigde discounters. Dit segment ontbreekt in het primaire verzorgingsgebied. Daarnaast zullen meer moderne of andere supermarktformules ook resulteren in enige koopkrachtafvloeiing.

Figuur 3.3: Supermarktaanbod in de relevante regio (Bron: Locatus 2017)



3.3 Trends en ontwikkelingen

Supermarkten

Omzet en online bestedingen

- De supermarktomzet ontwikkelt zich de laatste jaren positief. De jaarlijkse omzetmutatie laat een groei zien. Zo bedroeg de jaarmomzet in 2013 nog ca. 32,9 miljard in 2015 is deze gestegen naar 34,2 miljard euro (Excl. BTW)⁸. Wel is deze groei de afgelopen jaren wat afgezwakt.

⁸ Detailhandel.info, Supermarkten, geciteerd april 2016

- Ondanks het groeiende consumentenvertrouwen wordt voor supermarkten slechts een beperkte omzetgroei verwacht voor de komende jaren, omdat levensmiddelen niet erg conjunctuurgevoelig zijn. De groei zal voornamelijk plaatsvinden bij kwaliteitsdiscounters en online.
- De consument koopt steeds meer levensmiddelen online. Uit recent onderzoek⁹ blijkt dat 8% van de consumenten wel eens gebruik maakt van een online bestelservice, dit was een jaar eerder nog 6%. Toch is het aandeel online, ten opzichte van de totale omzet in de dagelijkse sector nog altijd zeer beperkt (< 2% in 2016)¹⁰.

Consumententrends

- De consument is steeds beter geïnformeerd via internet en besteedt steeds minder tijd aan boodschappen doen en het bereiden van een maaltijd.
- De consument is kritisch en mobiel en kiest steeds vaker voor grotere ruim opgezette supermarkten of supermarktcentra, met een ruime keus en een goede parkeervoorziening en bereikbaarheid.

Demografische transitie en vergrijzing

- In Nederland bereikt de vergrijzing een hoogtepunt in 2040, wanneer het land 4,8 miljoen 65-plussers telt. Deze nieuwe senioren hebben naar verwachting heel andere koopgewoonten dan de huidige generatie 65-plussers. Maar zij blijven behoefte hebben aan dagelijkse artikelen. Recent is onderzocht¹¹ dat vergrijzing niet leidt tot lagere bestedingen in de supermarkten.

Aanbodontwikkelingen

- Beleving en comfort worden in de fysieke supermarkt steeds belangrijker, want hierdoor kunnen zij zich onderscheiden van elkaar. Er is meer aandacht voor vers, authenticiteit, biologisch, ter plekke klaargemaakt etc.
- Over de hele linie heeft de afgelopen jaren schaalvergroting plaatsgevonden. In 2010 was de gemiddelde omvang van een supermarkt nog 856 m² wvo. In 2016 is deze omvang met 8% gestegen naar 923 m² wvo. De huidige Hoogvliet-supermarkt ligt hier ruim onder.
- Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne service-supermarkten hebben landelijk gemiddeld een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo, terwijl ook moderne discountsupermarkten al ca. 1.000-1.500 m² wvo omvatten.
- Binnen de levensmiddelenbranche vormen supermarkten ca. 80% van het aandeel voor wat betreft omzet en werkgelegenheid. Qua vloeroppervlak is dit aandeel respectievelijk 70%.
- In de supermarktbranche vindt een verdere segmentering en profilering plaats tussen de formules onderling en online¹².

⁹ Deloitte, Consumentenonderzoek 2015, juni 2015

¹⁰ Distrifood, Marktaandeel van online knalt naar 2,2%, oktober 2015

¹¹ ING Economisch Bureau, Supermarkten en senioren, november 2016

¹² Rabobank cijfers en trends, Supermarkten geciteerd april 2016

- In navolging van de schaalvergroting en de prijzenoorlog in de supermarktbranche hebben kleinschalige supermarkten, versspeciaalzaken op minder goede locaties en winkelstrips zonder eigentijdse supermarkt het moeilijker gekregen. Het toekomstperspectief van kleine zelfstandigen wordt bemoeilijkt door filialisering en vergrijzing van het ondernemersbestand
- Zowel landelijk in algemene zin als specifiek in kleinere kernen (zoals het primaire verzorgingsgebied) neemt het aantal kleinschalige supermarkten en versspeciaalzaken af.

Conclusie trends en ontwikkelingen

Het planinitiatief sluit aan bij de geschetste trends en ontwikkelingen. De verplaatsing, modernisering en uitbreiding is nodig om de zaak toekomstbestendig te maken. De supermarkt wordt in eerste instantie verplaatst, om twee solitaire kleinschalige vestigingen te concentreren. Dit in combinatie met modernisering en uitbreiding, resulteert in een ruimere opzet, om de klant meer gemak, comfort en een dus betere beleving te bieden. Hoewel de supermarkt met de beoogde omvang met maximaal 1.200 m² vwo nog steeds relatief beperkt is vergeleken met de nieuwe normen voor moderne supermarkten, sluit deze omvang goed aan bij de verzorgingsfunctie en is voldoende toekomstbestendig. Daarbij worden supermarkten steeds relevanter voor de toekomstbestendigheid van boodschappencentra (zoals het centrum van Hazerswoude-Rijndijk).

3.4 Beleidskaders

3.4.1 Provinciaal

Programma Ruimte (2014, geconsolideerd in werking per januari 2017)

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte en is daarmee een uitwerking van de meer algemene visie.

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 provincie heeft voor drie type winkelgebieden een gewenste strategie aangegeven. Hazerswoude-Rijndijk kan worden beschouwd als 'overige aankoopplaats'. Hierover wordt het volgende gezegd:

“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 winkelopervlak 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 trend 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.”

Provinciale Verordening Ruimte (2014, geconsolideerd in werking januari 2017).

Per 1 juli 2015 worden nieuwe detailhandelsinitiatieven in Zuid-Holland onafhankelijk getoetst door de provincie. De Provinciale Verordening Ruimte 2014 is daarvoor gewijzigd en er is een speciale Adviescommissie Detailhandel ingesteld. De Verordening is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Adviescommissie Detailhandel neemt de taak van de verschillende REO's over. De voormalige REO's zijn dus opgeheven. De voorwaarden zijn in principe ongewijzigd gebleven. Gemeenten moeten de commissie raadplegen bij detailhandelsontwikkelingen met een omvang van meer dan 2.000 m² bvo binnen de centra en 1.000 m² bvo buiten de centra. In de Verordening Ruimte zijn de volgende twee relevante artikelen opgenomen:

Lid 1. 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 her-allocatie.

Lid 2. Omvang van ontwikkelingen binnen de centra.

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, 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.

Conclusie provinciaal beleid i.r.t. planinitiatief

Op basis van de bovenstaande twee artikelen uit de Provinciale Verordening Ruimte kan worden gesteld dat het planinitiatief niet in strijd is met het provinciaal beleid. Het betreft immers herallocatie binnen een goed bereikbare centraal gelegen winkelconcentratie (centrum Hazerswoude-Rijndijk). Bovendien is het initiatief in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief van het betreffende winkelgebied.

Toets Programma Ruimte

Hazerswoude-Rijndijk is aangemerkt als 'overige aankoopplaats'. In principe zou hier geen sprake kunnen zijn van uitbreiding van de winkelruimte, tenzij de uitbreiding als doel heeft een optimalisatie van de maatvoering van de supermarkt tot een toekomstbestendige en een verbetering van de leefbaarheid. Daar is in dit geval sprake van, waarbij het specifiek gaat om de leefbaarheid van het dorp. Bovendien is sprake van een saldering als gevolg van herstructurering in de vorm van herallocatie: De Hoogvliet-vestiging, verspreid over twee locaties, wordt geconcentreerd in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk waarbij de achterblijvende detailhandelsruimtes juridisch-planologisch worden verwijderd. Per saldo is sprake van een beperkte toename van het winkelvloeroppervlak. Het planinitiatief past binnen de kaders van het Programma Ruimte.

Toets Verordening Ruimte

Beide artikelen (lid 1 en 2) uit de Verordening Ruimte zijn voor het beoogd initiatief van ondergeschikt belang. De Adviescommissie Detailhandel hoeft niet geraadpleegd te worden. Het betreft immers een beperkte functionele en planologische uitbreiding binnen een bestaand winkelcentrum, waarbij er detailhandelsruimtes op de beide achter te laten locaties uit de markt worden genomen. Het planinitiatief heeft een lokale verzorgingsfunctie. Daarnaast is het initiatief met een omvang van 1.500 m² bvo ruimschoots kleiner dan de gestelde grenswaarde van 2.000 m² bvo. Vanwege de saldering van de achterblijvende locaties aan de Rijndijk, gaat het per saldo slechts om een toevoeging in juridisch-planologische zin van 321 m² bvo (240 m² wvo) en feitelijk om een uitbreiding van 536 m² wvo.

3.4.2 Regionaal

Inhoudelijke Agenda 2016-2020 Holland Rijnland (november 2015)

Er is geen actueel regionaal detailhandelsbeleid. Wel is er de organisatie Holland Rijnland, een samenwerkingsverband van en voor veertien gemeenten in het hart van de Randstad. Holland Rijnland stimuleert en faciliteert samenwerking tussen gemeenten onderling, bedrijfsleven, onderwijs en kennisinstellingen om resultaten te behalen op het vlak én snijvlak van maatschappij, economie en leefomgeving. Sommige economische

thema's zoals detailhandelsbeleid en de strategie rond bedrijventerreinen zijn in andere samenwerkingsverbanden belegd. Wel vormt het collectief van de Holland Rijnlandgemeenten het aanspreekpunt voor de provincie of het Rijk om formeel overleg mee te kunnen voeren.

3.4.3 Lokaal

Detailhandelsvisie Gemeente Alphen aan den Rijn 2016-2025 (november 2016)

De detailhandelsvisie biedt handvatten om winkelgebieden beter ten opzichte van elkaar te laten functioneren. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in de functies die winkelgebieden hebben voor de consument. De visie onderscheidt drie soorten winkelgebieden:

- Boodschappencentra
- Recreatieve winkelcentra
- Doelgerichte winkelcentra.

Per type winkelcentrum is een visie opgesteld. Voor de boodschappencentra (waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort) is de volgende visie opgesteld:

- **Sterke identiteit en binding lokale doelgroep**, boodschappencentra dienen een eenduidig beeld te hebben van de doelgroep en de identiteit van het winkelgebied. Deze identiteit wordt onder andere neergezet door het basisaanbod en de brancheringen. Expliciet wordt de functionele relatie tussen de centra van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn benoemd.
- **Basis van dagelijks aanbod**, voor de boodschappencentra is een sterke basis van dagelijks aanbod nodig. Deze basis moet vooral bestaan uit food aanbieders. Naast de aanwezigheid van supermarkten, is een minimaal aanbod van versproducten gewenst.
- **Diversiteit aan supermarkten**, het belangrijkste onderdeel van de basis dagelijks aanbod zijn supermarkten. De diversiteit aan supermarkten in een winkelcentrum maakt het gebied aantrekkelijk voor de consument. Dit betekent dat het gebied idealiter een full-service supermarkt naast een discount supermarkt biedt. Hierbij geldt dat het toevoegen van een supermarkt aan een winkelgebied mogelijk is als er bestaande vierkante meters van het dagelijks aanbod worden vervangen. Het uitbreiden van een supermarkt in een winkelgebied is mogelijk als er binnen de bestaande vierkante meters wordt vervangen en geen leegstand optreedt (in nabijgelegen winkelgebieden).
- **Compacter**, ook voor boodschappen-winkelcentra is een compacte structuur een hoofdpunt. Het is belangrijk dat er geen versnippering van het winkelaanbod optreedt. Een sterk gecentreerd centrum waar de consument weinig afstand hoeft af te leggen is wenselijk.

Relocatie van solitaire vestigingen

Vanuit de consument bekeken, hebben grote en sterke winkelgebieden meer kansen dan solitaire vestigingen omdat er op solitaire locaties geen mogelijkheden bestaan voor combinatie-bezoeken. Tevens profiteren winkels die solitair gevestigd zijn niet van de trekkracht van andere winkels. Solitaire vestigingen (zoals de huidige Hoogvliet-locaties in Hazerswoude-Rijndijk) vallen hierdoor buiten de detailhandelsstructuur. Het terugbrengen van het aandeel solitaire vestigingen dient prioriteit te zijn in het beleid voor de komende jaren. Uitbreidingen buiten de bestaande winkelgebieden worden als onwenselijk beschouwd en worden in eerste instantie niet gefaciliteerd.

Economisch perspectief

De marktruimteberekening in de gemeentelijke Detailhandelsvisie wijkt af van die van BRO in onderhavig rapport. Het verschil is verklaard in een separate notitie die is opgesteld door bureau RMC en BRO: *“Verklaring verschil marktruimteberekening Detailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO)”* (datum: 06 april 2017). Primair is dit verschil te verklaren vanuit de methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Hiermee wordt tevens aangetoond dat de getalsmatige verschillen in uitkomsten niet zorgen voor verschillen in conclusies ten aanzien van de aanwezige marktruimte voor de vestiging van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

Weerbaarheidsscan

Tevens is er een weerbaarheidsscan uitgevoerd voor de Alphense winkelgebieden. Hieruit blijkt dat vooral de gemiddelde omvang van de supermarkten in het primaire verzorgingsgebied een zwakte is. Het is belangrijk dat dichtbij elkaar gelegen winkelgebieden onderscheidend van elkaar zijn. Dit geldt met name voor de kernen van Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn. De ontwikkelingen in beide centra dienen in een sterke functionele relatie met elkaar gezien te worden.

Figuur 3.4: Resultaten weerbaarheidsscan RMC-toets

	1. Grootte	2. Primaire functie	3. Leegstaand	4. Filialisering	5. Supermarktaanbod	6. Supermarktarootte	7. Horeca	8. Compactheid	9. Dagelijks aanbod/inw.	10. Niet-dagelijks aanbod/inw.	11. Concurrentie
Recreatief winkelgebied											
Centrum Alphen aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Boodschappen winkelgebieden											
Centrum Benthuizen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Boskoop	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Dorp	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Hazerswoude Rijndijk	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Centrum Koudekerk aan den Rijn	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Herenhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ridderhof	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Atlas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
De Baronie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Lijsterlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sterrenlaan	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Van Nesstraat	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Doelgerichte winkelgebieden											
Euromarkt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Rijneke Boulevard	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Figuur 4.11: Resultaten RMC-Toets

Bron: RMC (2016)

Conclusie gemeentelijk beleid i.r.t. planinitiatief

De gemeentelijke detailhandelsvisie is in opzet en inhoud algemeen gericht op kwaliteit boven kwantiteit. Hoewel het planinitiatief ook kwantitatief te onderbouwen is, speelt het initiatief met name in op het toevoegen van kwaliteit ten behoeve van de toekomstbestendigheid:

- Het planinitiatief speelt in op de beleidsuitgangspunten van een boodschappencentrum (gericht op een dagelijks artikelen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen), waartoe het centrum van Hazerswoude-Rijndijk behoort.
- Via formule differentiatie blijft er een verschil bestaan tussen de kernen Hazerswoude-Rijndijk (Jumbo en Hoogvliet) en Koudekerk aan den Rijn (Albert Heijn). Er is geen sprake van een nieuwvestiging (diversiteit van supermarkten blijft geborgd).

- Er wordt ingespeeld op het versterken van het supermarktaanbod in het centrum van Hazerswoude-Rijndijk (basis van dagelijks), het tegengaan van verspreide bewinning en het creëren van concentratie in het centrum (streven naar compactheid).
- Het initiatief draagt bij aan een toekomstbestendig centrum met een goed voorzieningenaanbod voor Hazerswoude-Rijndijk. Dit is positief voor de leefbaarheid in het dorp.
- Het initiatief draagt positief bij aan de score op de indicatoren: supermarktgrootheid en dagelijks aanbod naar inwoners. Deze indicatoren in de weerbaarheidsscan in de gemeentelijke detailhandelsvisie scoren nu slecht. Per saldo zal de weerbaarheidsscan voor het centrum van Hazerswoude-Rijndijk als gevolg van het initiatief aanzienlijk verbeteren.
- Zoals later wordt aangetoond, heeft het planinitiatief geen onaanvaardbare effecten op de leegstand of andere nabij gelegen supermarkten.

Het initiatief speelt met name in kwalitatieve zin in op het versterken van het supermarktaanbod en daardoor de leefbaarheid het primaire verzorgingsgebied, wat het primaire uitgangspunt is in de visie. Per saldo is sprake van een versterking van de beoogde detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging, zoals blijkt uit de effectenparagraaf uit onderhavige rapportage. Het initiatief past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.

3.5 Plannen en initiatieven

Los van het in de inleiding van dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er de volgende relevante andere planinitiatieven in het primaire verzorgingsgebied en de omliggende relevante regio. De volgende criteria zijn onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren.

Tabel 3.4: Criteria harde/zachte plannen

	Privaatrechtelijk	Planologisch
Hard	<ul style="list-style-type: none"> • (principe)besluit B&W • Getekende overeenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp bestemmingsplan • Vastgesteld bestemmingsplan • Onherroepelijk bestemmingsplan
Zacht	<ul style="list-style-type: none"> • Geen afspraak (slechts informatie) • Mondelinge afspraak 	<ul style="list-style-type: none"> • Idee of voorstel

Planinitiatieven:

- Aldi is voornemens de vestigingen in Alphen aan den Rijn aan het Europaplein en in Boskoop uit te breiden. Waarschijnlijk wordt een omvang beoogd van ca. 1.010 m² wvo per vestiging, omdat dit de standaard maat is voor een moderne Aldi-vestiging. De uitbreiding van Aldi is echter onzeker vanwege het terugtrekken van de vastgoedeigenaar uit het winkelvastgoed. Het plan is zacht.

- In de gemeente Kaag en Braassem wordt een nieuw woongebied nabij Roelofarendsveen ontwikkeld. De ambitie is om ca. 1.180 woningen te realiseren voor het jaar 2035¹³. Het plan is hard.
- Aan de oostzijde van Leiderdorp speelt het initiatief voor de komst van een Lidl-supermarkt aan het Amaliaplein. De gemeente verwacht voor eind 2018 met de bouw te kunnen beginnen. Het plan is hard.
- De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens 10.000 woningen te bouwen in de Gnephoek-polder aan de noordwestelijke zijde van de stad, nabij de planlocatie. De gemeente moet voor het bouwen ook toestemming krijgen van de provincie Zuid-Holland. Het plan is zacht.

Er spelen vooralsnog geen significante andere planinitiatieven in de regio waar rekening mee gehouden dient te worden in de onderhavige rapportage.

3.6 Functioneren en uitbreidingsruimte

Theoretische marktmogelijkheden

In bijlage 4 is een uitgebreide toelichting opgenomen op de navolgende berekening, de overwegingen en uitgangspunten. In de navolgende tabel is een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het aanbod in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied. Hiervoor wordt de landelijke omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt.

Tabel 3.5: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

	Huidig functioneren (2017)	Toekomstig functioneren (2026)	
		Behoudend scenario	Maximaal scenario
Aantal inwoners	9.605	9.750	9.750
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	24,4	24,8	24,8
Koopkrachtbinding	85%	90%	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	20,7	22,3	22,3
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	12,5%	12,5%	20%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	3,0	3,2	5,6
Totale besteding (€ mln.)	23,7	25,5	27,9
Huidig winkelvloeroppervak (m ² wvo)	2.803	2.803	2.803
Omzet per m² wvo (€)	8.475	9.100	9.950
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.910	7.910	7.910
Uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	200	420	720

¹³ Gemeente Kaag en Braassem, Wonen en leven, Roelofarendsveen

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in het primaire verzorgingsgebied bedraagt momenteel theoretisch ca. € 8.475,-. Dit ligt boven het landelijk gemiddelde. Naar de toekomst toe wordt onder voorwaarde van versterking van het aanbod een uitbreidingsruimte van ca. 420 tot 720 m² wvo verwacht. Indien er door onderhavig initiatief 536 m² wvo aan het aanbod wordt toegevoegd zal de gemiddelde vloerproductiviteit van de dagelijkse sector dalen van € 8.475,- in de huidige situatie, naar ca. € 8.357,- tot € 7.637,-. De gemiddelde vloerproductiviteit in het primaire verzorgingsgebied zal daarmee in het slechtste scenario ca. 3,5% onder het landelijk gemiddelde zakken. Een dergelijk effect kan worden beschouwd als ondernemersrisico. Dit betekent dat de omzeteffecten beperkt zullen blijven en dat onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand niet te verwachten zijn. In de navolgende paragraaf wordt specifiek ingegaan op de ruimtelijk-functionele en –economische effecten van het planinitiatief.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.7 Effecten

Interpretatie berekende distributieve uitbreidingsruimte

Theoretisch ontstaat er in het behouden scenario net niet voldoende distributieve markt-ruimte als rekening wordt gehouden met de fysieke toevoeging van 536 m² wvo. In het maximale scenario is er wel voldoende theoretische distributieve ruimte. De ruimtelijke-functionele effecten van een eventuele beperkte overschrijding van de berekende markt-ruimte resulteert echter niet in onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur of de leegstand.

Zoals gezegd daalt de gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied maximaal 3,5% onder het landelijk gemiddelde. Geconstateerd moet worden dat het aanbod momenteel al goed functioneert (boven het landelijk gemiddelde). Het planinitiatief zal omzeteffecten hebben op het bestaande aanbod, maar deze effecten zijn niet onaanvaardbaar. De in het behouden scenario beperkte overschrijding van de marktruimte is bovendien te verantwoorden vanuit kwalitatieve overwegingen (concentratie, gemak, comfort, etc.).

Er kan verder beargumenteerd worden dat het omzeteffect in de praktijk wellicht lager zal zijn, vanwege de navolgende punten:

- Vermoedelijk is er meer economisch draagvlak in het primaire verzorgingsgebied dan waarmee is gerekend, omdat de gemiddelde bestedingen vermoedelijk hoger liggen dan waarmee in de voorgaande marktbenadering is gerekend. Uitgelegd is dat het gemiddeld inkomensniveau in de hele gemeente Alphen aan den Rijn 4,8% hoger ligt dan landelijk gemiddeld. Het is denkbaar dat in de kleinere omliggende kernen dit percentage nog hoger ligt. Desalniettemin is het landelijk gemiddelde bestedingscijfer gebruikt.
- Het betreft een uitbreiding van een bestaande supermarkt welke vooral ten goede zal komen aan de ruimere indeling en modernisering van de zaak. Het is dus niet zo dat de extra winkelmeters 'één op één' resulteren in een hogere omzet. In de opgestelde marktbenadering wordt dit wel verondersteld.
- Het eventuele omzeteffect (in de vorm van een dalende vloerproductiviteit) zal zich naast de Hoogvliet zelf voornamelijk concentreren bij de andere twee supermarkten. Supermarkten concurreren in eerste plaats met andere supermarkten. Doorgaans zijn supermarkten in staat om de bedrijfsvoering aan te passen om een eventuele omzetsdaling op te vangen.
- Opgemerkt wordt hier dat supermarkten in kleinere kernen (zoals het primaire verzorgingsgebied) doorgaans met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit toch rendabel kunnen functioneren.
- Specifiek voor de gevestigde Jumbo-supermarkt geldt dat deze ook zal kunnen profiteren van de toekomstige nabijheid (synergiewerking) van de Hoogvliet-supermarkt.
- Daarbij zullen de concurrentieverhoudingen niet drastisch wijzigen. De grotere supermarkt zal deels zijn eigen markt creëren, omdat:

- meer koopkracht binnen het verzorgingsgebied behouden blijft. Er worden meer consumenten gebonden die anders de ruimer opgezette supermarkten elders bezoeken.
- meer koopkracht van buiten wordt aangetrokken.

Om voorgaande redenen is het niet de verwachting dat er een andere supermarkt zal verdwijnen. Ook is het niet de verwachting dat er overig dagelijks aanbod zal verdwijnen. Supermarkten concurreren in eerste instantie met andere supermarkten. Daarbij zijn alle versspciaalzaken in het primaire verzorgingsgebied uniek in hun soort. Het is niet de verwachting dat consumenten die nu de versspciaalzaken bezoeken, dat na de uitbreiding van de bestaande supermarkt dat ineens niet meer doen. Daarbij zal het overig dagelijks aanbod in Hazerswoude-Rijndijk (drogist en een kaaswinkel) ook kunnen profiteren van de synergiewerking met de beoogde Hoogvliet.

Mocht er onverhoopt toch een versspciaalzaak verdwijnen dan is het effect op de detailhandelsstructuur aanvaardbaar. Tevens is het de vraag in hoeverre de beoogde ontwikkeling hier de directe oorzaak van is. Landelijk neemt het aantal versspECIALZAKEN al jaren af en dan met name in de kleinere kernen.

Ruimtelijke effecten detailhandelsstructuur en consumentenverzorging

De verplaatsing en modernisering van Hoogvliet zal om de volgende redenen leiden tot een sterkere en toekomstbestendige **detailhandelsstructuur**:

- Een bestaande supermarkt, verdeeld over twee locaties, wordt samengevoegd en gemoderniseerd tot een supermarkt van moderne maatvoering.
- Het opheffen van de huidige supermarkt zal er voor zorgen dat de overlast hiervan op de huidige locaties (bezoekers en laad- en losverkeer) verdwijnt. Op de nieuwe locatie is het laad- en losverkeer op een goede wijze ingepast. Parkeren wordt ruimschoots gefaciliteerd en het laden en lossen zal volledig plaatsvinden op eigen terrein.
- De achter te laten locaties worden getransformeerd tot woongebied. Hierdoor zal er geen nieuwe winkelleegstand ontstaan, zal de omgevingskwaliteit worden verbeterd en wordt de detailhandel verder geclusterd.
- Er zal synergie optreden met het overig aanbod, wanneer het nu verspreid gelegen aanbod verplaatst naar het centrum van Hazerswoude-Rijndijk.
- De ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van dit winkelcentrum is nu matig en zal worden verbeterd met de komst van Hoogvliet en de herinrichting van de openbare ruimte.

De **consumentenverzorging** zal om de volgende redenen worden verbeterd:

- In het beoogd planinitiatief zal de kleinste supermarkt van het primaire verzorgingsgebied moderniseren doorgroeien naar een moderne maatvoering. Dit betekent meer keus voor de consument op één centrale locatie.

- Er wordt ingespeeld op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument).
- Het is niet de verwachting dat er gevestigd dagelijks aanbod zal verdwijnen als gevolg van het beoogd initiatief. Mocht dit onverhoopt toch het geval zijn, dan nog zal de consumentenverzorging niet in gevaar komen en blijft de consument beschikken houden over voldoende dagelijks aanbod. Per saldo zal de consumentenverzorging worden verbeterd.

Resumé

De beoogde ontwikkeling past in de geschetste trends en ontwikkelingen en de beleidskaders. In het beoogd planinitiatief wordt bestaand aanbod verder geclusterd en gemoderniseerd. Omdat er ook detailhandelsmeters uit de markt worden genomen is functionele en planologische uitbreiding per saldo beperkt. Uit de gemeentelijke detailhandelsvisie bleek dat de beperkte omvang van de supermarkten in het primaire verzorgingsgebied nu als zwakte wordt gezien. Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging aanvaardbaar zullen zijn en dat van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat naar verwachting geen sprake zal zijn.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels **buiten** dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Mate waarin inwoners van **buiten** een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die **in** dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bijlage 2: Definitie leegstand Locatus

Absolute leegstandscijfers

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. Het begrip 'leegstand' heeft dus een **breder definitie** dan alleen winkelleegstand. Locatus maakt ook onderscheid tussen leegstaande panden binnen en buiten winkelgebieden.

Binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beiden criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezeten hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

In feite komt het er op neer dat een pand waar eerder een verkooppunt (in detailhandel, Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen) in heeft gezeten kan worden aangemerkt als leegstand. De vigerende of toekomstige bestemming is niet van invloed op de definitiebepaling.

Berekenen leegstandspercentage

Omdat de 'categorie Leegstand' niet uitsluitend winkels betreft, moet een correctiefactor worden toegepast om iets te kunnen zeggen over de winkelleegstand. Een correctiefactor is ook noodzakelijk, omdat Locatus alleen vierkante meters registreert van de detailhandel en niet van de overige verkooppunten (Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen).

De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel is ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. In detailhandelonderzoek wordt doorgaans gebruik gemaakt van deze 'Locatus-methodiek', omdat anders zuivere vergelijkingen niet mogelijk zijn.

Stel er staan 10 panden leeg en er zijn 100 winkelpanden in functie. Het leegstandspercentage naar aantal panden wordt dan als volgt berekend. $((10/110)/2) = 4,5\%$. Het leegstandspercentage naar aantal m² vwo wordt anders berekend. Op 1 januari 2013 stond 3.109.193 m² vwo leeg. De detailhandel inclusief leegstand bedroeg 31.038.810 m² vwo. De berekening ziet er als volgt uit: $(2/3 * 3.109.193)/(31.038.810 - (1/3 * 3.109.193)) = 6,9\%$.

Bijlage 3: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

4. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
5. 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.
6. 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."

Enkele treden van de Ladder verdienen een nadere toelichting.

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat

maat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Bijlage 4: Toelichting op uitgangspunten berekeningen

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

Het primaire verzorgingsgebied telt 9.605 inwoners¹⁴. Volgens de meest actuele bevolkingsprognose¹⁵ zal het inwonertal van zowel de gemeente Alphen aan den Rijn als de relevante omliggende gemeenten toenemen (zie navolgende tabel).

Tabel: Bevolkingsprognose

Gemeente	2016	2020	2025
Alphen aan den Rijn	107.960	109.457	110.880
Kaag en Braassem	26.108	27.902	28.511
Leiderdorp	26.968	26.841	27.072
Totaal	161.036	164.200	166.463

De bevolkingsprognose van de Provincie Zuid-Holland¹⁶ geeft inzicht in de bevolkingsprognose per kern. Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied (de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn) tot 2026 toeneemt tot 9.750 inwoners.

Tabel: Gemeente Alphen aan den Rijn. prognose bevolkingsontwikkeling per kern gemeente Alphen aan den Rijn bij migratiesaldo=0 (2016-2031)

	2016	2021	2026	2031	Groei 2016- 2021	Groei 2021- 2031
Aarlanderveen	1.190	1.210	1.230	1.250	+20	+40
Alphen aan den Rijn	71.100	73.570	74.870	75.570	+2.470	+2.000
Benthuizen	3.400	3.480	3.540	3.600	+80	+120
Boskoop	15.480	15.820	16.030	16.200	+340	+380
Hazerswoude-Dorp	5.710	5.780	5.820	5.840	+70	+60
Hazerswoude-Rijndijk	5.430	5.580	5.630	5.650	+150	+70
Koudekerk aan den Rijn	4.180	4.170	4.120	4.080	-10	-90
Zwammerdam	1.600	1.640	1.700	1.740	+40	+100

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Alphen aan den Rijn bedraagt ca. € 15.800,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee 4,8% hoger dan het landelijk gemiddelde van € 15.100,-¹⁷. Bij een afwijking groter dan 5% is het bij distributie planologisch onderzoek gebruikelijk een correctie op het bestedingscijfer toe te passen. In dit geval is een correctie dus niet noodzakelijk en zal het landelijk gemiddelde bestedingscijfer worden

¹⁴ Bron: CBS Statline peildatum van CBS november 2016.

¹⁵ Primos online, bevolkingsprognose 2016, ABF Research.

¹⁶ Bron: Zuid-Holland WBR, bewerking Companen.

¹⁷ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

gehanteerd bij het berekenen van het functioneren. In Nederland wordt in de dagelijkse artikelensector gemiddeld circa € 2.540,- per hoofd van de bevolking per jaar besteed¹⁸.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

Koopstromen

Op het niveau van het primaire verzorgingsgebied zijn geen specifieke koopstroomgegevens bekend. In de loop der jaren zijn op verschillende gebiedsniveaus berekeningen gemaakt, met verschillende uitgangspunten voor koopstromen. Benadrukt moet worden dat alle koopstroomcijfers ingeschat zijn, omdat er geen specifieke koopstroomgegevens op kernniveau beschikbaar zijn. Recentelijk is het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 gepubliceerd, maar dit onderzoek biedt geen specifiek inzicht in de koopstromen voor het primaire verzorgingsgebied. Het koopstromenonderzoek uit 2011 bood inzicht op niveau van de voormalige gemeente Rijnwoude. Navolgend is een overzicht opgenomen met daarin de gehanteerde toekomstige koopstromen in de dagelijkse sector in de loop der jaren in verschillende onderzoeksrapporten.

Bron	Gebiedsniveau	Binding	Toevoeiing
HBD 2011	Koudekerk aan den Rijn	80%	5%
HBD 2011	Hazerswoude-Rijndijk	80%	5%
DTNP 2012	Primaire verzorgingsgebied	85 – 90%	10 – 15%
BSP 2012	Hazerswoude-Rijndijk	85%	40%
BRO 2015	Hazerswoude-Rijndijk	85%	40%
BRO 2015	Primaire verzorgingsgebied	90%	20%
RMC 2016	Hazerswoude-Rijndijk	73%	10%
RMC 2016	Koudekerk aan den Rijn	73%	10%

Zoals blijkt uit het bovenstaande overzicht zijn er in de verschillende onderzoeksrapporten verschillende gebiedsniveaus gehanteerd met verschillende koopstromen. Feit blijft dat het een inschatting betreft, dus de waarheid zal ergens in het midden liggen. BRO heeft samen met bureau RMC een notitie opgesteld waarin de methodieken van bureau RMC en BRO nader worden uitgelegd: *“Verklaring verschil marktruimteberekening De-*

¹⁸ Bron: Detailhandel.info en Pantia, Omzetkengetallen 2015, juni 2016

tailhandelsvisie (Bureau RMC) en Ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitbreiding Hoogvliet (BRO) (datum: 06 april 2017).

Uitgangspunt huidig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

Wat betreft het huidig functioneren van het dagelijkse aanbod in het primaire verzorgingsgebied (beide kernen samen), wordt in onderhavige rapportage uitgegaan van een koopkrachtbinding en –toevloeiing van respectievelijk 85% en 12,5%¹⁹. Het totale koopkrachtuitwisselingsplaatje is complex en kan op basis van het koopstromenonderzoek Randstad 2016 niet exact in beeld gebracht worden. BRO gaat er vanuit dat tussen de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk aanzienlijke koopkrachtuitwisseling plaatsvindt, aangezien de afstand zeer beperkt is en er tussen beide kernen sprake is van een complementair boodschappenaanbod. Dit betekent dat 85% van het koopkrachtpotentieel in beide kernen samen wordt besteed bij aankoopplaatsen binnen beide kernen. De overige 15% van de koopkracht uit beide kernen vloeit af naar aankoopplaatsen elders, waarschijnlijk met name naar de kern Alphen aan den Rijn. Verder gaat BRO er vanuit dat er nog enige koopkracht van buiten beide kernen aangetrokken wordt, vanwege de gunstige ligging nabij de N11 en andere nabijgelegen dorpen (met name Hazerswoude-Dorp). Uit het oude Koopstromenonderzoek (KSO2011) bleek overigens ook dat ca. 10% van de omzet in de dagelijkse sector in de voormalige gemeente Rijnwoude van buiten de gemeente kwam. Het is waarschijnlijk dat een groot deel hiervan in de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn terecht komt. Per saldo gaat BRO daardoor uit van een toevloeiing op niveau van beide kernen van 12,5%. De ingeschatte koopstromen in onderhavige rapportage met betrekking tot het huidig functioneren sluiten ook aan op de eerder door DTNP gehanteerde koopstromen.

Uitgangspunt toekomstig functioneren dagelijkse sector primaire verzorgingsgebied

Wat betreft het primaire verzorgingsgebied (beide kernen samen), is BRO eerder uitgegaan van een maximale koopkrachtbinding en –toevloeiing in de toekomst (dus na verplaatsing, modernisering en uitbreiding van Hoogvliet) van respectievelijk 90% en 20%. Deze uitgangspunten kunnen worden beschouwd als maximaal, maar realistisch haalbaar scenario. De binding zal iets toenemen, omdat het aanbod wordt versterkt. Hoogvliet wordt geconcentreerd op één centrale goed bereikbare locatie, krijgt een moderne omvang en heeft goede parkeermogelijkheden. Uiteraard zal er altijd een aandeel van het bestedingspotentieel afvloeien naar aankoopplaatsen buiten het primaire verzorgingsgebied (onder andere Alphen aan den Rijn).

De toevloeiing van buiten het primaire verzorgingsgebied wordt met name verklaard door de nabijheid van de N11, die functioneert als belangrijke verbinding tussen de kernen Alphen aan den Rijn en Leiden. Er is veel woon-/werkverkeer. Bovendien zullen mensen uit Hazerswoude-Dorp, Benthuizen en Boskoop de oprit bij Hazerswoude-Rijndijk naar de

¹⁹ Eerder werd door BRO een koopkrachtbinding en –toevloeiing gehanteerd van respectievelijk 85% en 20%. Er is in onderhavig rapport gekozen de koopstromen voor het huidig functioneren meer te laten aansluiten op de uitgangspunten van DTNP, om een zuivere vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

N11 gebruiken. Ter illustratie: de N11 heeft per weekdag gemiddeld 20.900 verkeersbewegingen, dus ca. 7,6 mln. verkeersbewegingen per jaar²⁰. Een (beperkt) deel van de passanten op de N11 zal onderweg ook boodschappen doen in het primaire verzorgingsgebied. Het beoogde initiatief kan een bijdrage leveren aan een hogere toevloeiing, vanwege de formule, de moderne maatvoering en de goede bereikbaarheid.

In de onderhavige rapportage zijn, ook gezien de zienswijzen, in de berekeningen ook alternatieve meer behouden koopstromen opgenomen: behoudend scenario. In het behoudend scenario wordt de koopkrachttoevloeiing gelijk gehouden aan het huidige niveau.

²⁰ Bron: INWEA 2015, Weekdag gemiddelde intensiteiten in 2015.

Notitie: : **Verklaring verschil
marktruimteberekening
Detailhandelsvisie (Bureau RMC)
en Ruimtelijk-functionele
effectenanalyse uitbreiding
Hoogvliet (BRO)**



Datum : 6 april 2017
Opdrachtgever : Rialto Vastgoedontwikkeling
Projectnummer : 211X07635

Opgesteld door : BRO – Robin van Lieshout,
RMC – Rixt de Jong

Inleiding

Deze notitie is opgesteld in het kader van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van het planinitiatief van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk: *“BRO, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse verplaatsing Hoogvliet, Hazerswoude-Rijndijk”*, d.d. 06 april 2017. In deze notitie is het verschil ten aanzien van de marktruimteberekeningen tussen de uitkomsten in de effectenanalyse en de gemeentelijke Detailhandelsvisie Alphen aan den Rijn 2016-2025 verklaard. Primair is dit verschil te verklaren vanuit de methodiek, het gehanteerde (verzorgings)gebied en de gehanteerde koopstromen. Hiermee wordt tevens aangetoond dat de getalsmatige verschillen in uitkomsten niet zorgen voor verschillen in conclusies ten aanzien van de aanwezige marktruimte voor de vestiging van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk.

Methodiek Bureau RMC

RMC heeft de marktruimte (aantal m² wvo) voor dagelijkse detailhandel voor alle individuele kernen in de gemeente Alphen aan den Rijn bepaald. Er is een theoretische methode gebruikt waarbij per winkelgebied het primaire verzorgingsgebied bepaald is aan de hand van een straal om het winkelgebied heen. De straal is per type winkelgebied verschillend en afhankelijk van de grootte van het winkelgebied. Op deze wijze kunnen winkelgebieden en kernen op een onafhankelijke manier met elkaar worden vergeleken.

In de detailhandelsvisie zijn de koopstromen (koopkrachtbinding en -toevloeiing) voor de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn apart bepaald, omdat een uitspraak per kern gewenst was. De inschatting van de koopstromen voor deze kernen is gebaseerd op de ten tijde van het opstellen van de detailhandelsvisie meest recente cijfers, namelijk de koopstromen uit het KSO2011 op niveau van de voormalige gemeente Rijnwoude. Op gemeente niveau bedroeg de koopkrachtbinding en -toevloeiing in de dagelijkse sector respectievelijk 73% en 10%. Deze percentages zijn als referentie gebruikt op kernniveau voor o.a. Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn.

Er wordt uitgegaan dat er in Hazerswoude-Rijndijk een dagelijkse koopkrachtbinding bestaat van 73% per kern. Dit betekent dat 73% van het koopkrachtpotentieel in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk wordt besteed bij het aanbod binnen de eigen kern. De koopkrachttoevloeiing van 10% bete-

kent dat 10% van de totale omzet van winkels in de dagelijkse sector in Hazerswoude-Rijndijk van buiten komt.

Methodiek BRO

De aanleiding voor de ingeschatte koopstromen en berekende marktruimte van BRO is de toetsing van het initiatief van Hoogvliet in Hazerswoude-Rijndijk op de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Vanuit de ladder is het belangrijk uit te gaan van het verzorgingsgebied in relatie tot het planinitiatief. Uit klantenherkomstonderzoek van Hoogvliet blijkt, dat de klanten zowel uit Hazerswoude-Rijndijk als Koudekerk aan den Rijn komen. Uit de gemeentelijke detailhandelsvisie blijkt bovendien dat de centra van beide kernen qua verzorgingsgebied veel overlap vertonen.

Vanuit deze overweging heeft BRO gekozen om beide kernen als één verzorgingsgebied te beschouwen. Dit is immers ook eerder door DTNP gedaan. De koopstromen die BRO hanteert zijn ingeschat, omdat ook het KSO2016 onvoldoende inzicht biedt in de koopstromen op kernniveau.

Doordat BRO beide kernen als een geheel beschouwd in de berekeningen zijn de koopstroompercentages anders dan in de detailhandelsvisie. Er wordt uitgegaan van een koopkrachtbinding en -toevloeiing van respectievelijk 85% en 12,5%. BRO sluit hiermee aan op de eerder door DTNP gehanteerde koopstromen op het niveau van beide kernen samen. BRO gaat er vanuit dat tussen de kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk aanzienlijke koopkrachtuitwisseling plaatsvindt, aangezien de afstand zeer beperkt is en er tussen beide kernen sprake is van een complementair boodschappenaanbod. Dit betekent dat 85% van het koopkrachtpotentieel in beide kernen samen wordt besteed bij aankoopplaatsen binnen beide kernen. De overige 15% van de koopkracht uit beide kernen vloeit af naar aankoopplaatsen elders, waarschijnlijk met name naar de kern Alphen aan den Rijn. Verder gaat BRO er vanuit dat er nog enige koopkracht van buiten beide kernen aangetrokken wordt, vanwege de gunstige ligging nabij de N11 en andere nabijgelegen dorpen (met name Hazerswoude-Dorp). Dit betekent dus dat wordt ingeschat dat 12,5% van de totale omzet van dagelijkse artikelenwinkels in beide kernen totaal, van buiten de kernen komt.

Om de toekomstige marktruimte te kunnen bepalen, heeft BRO een beargumenteerde inschatting gemaakt wat het effect is op de koopstromen als het planinitiatief van Hoogvliet gerealiseerd wordt. Door de versterking van het supermarktaanbod zal er waarschijnlijk meer koopkracht gebonden kunnen worden. Hoogvliet wordt geconcentreerd op één centrale goed bereikbare locatie, krijgt een moderne omvang en heeft goede parkeermogelijkheden. Wat betreft de toevloeiing is gekozen voor een behoudend en maximaal scenario. In het behoudende scenario wordt de toevloeiing op 12,5% gehouden. In het maximaal scenario wordt uitgegaan van een hogere toevloeiing van 20%. In dit laatste scenario wordt er vanuit gegaan dat er meer koopkracht van buiten de kernen aangetrokken kan worden, als gevolg van een moderne Hoogvliet-vestiging.

Verklaring verschil RMC en BRO

Het verschil tussen de koopstromen is te verklaren vanuit de methodiek. RMC gaat uit van een gelijke methode voor alle kernen in de hele gemeente Alphen aan den Rijn, terwijl BRO uitgaat van een maatwerkmethode voor specifiek het planinitiatief van Hoogvliet. De door BRO ingeschatte koopkrachtbinding (85%) is hoger dan de door RMC gehanteerde koopkrachtbinding (73%), omdat de on-

derlinge koopkrachtuitwisseling tussen beide kernen in het model van BRO als binding wordt beschouwd.

De door BRO gehanteerde koopkrachttoevoeiing (12,5%) op niveau van beide kernen is hoger dan de toevoeiing die RMC per individuele kern heeft ingeschat (10%). Dit wordt primair verklaard doordat BRO verwacht dat er iets meer koopkracht van buiten beide kernen getrokken kan worden, in verband met de gunstige ligging nabij de N11 en de koopkracht uit o.a. Hazerswoude-Dorp. Uit het oude Koopstromenonderzoek (KSO2011) bleek overigens ook dat ca. 10% van de omzet in de dagelijkse sector in de voormalige gemeente Rijnwoude van buiten de gemeente kwam. Het is waarschijnlijk dat een groot deel hiervan in de kernen Hazerswoude-Rijndijk en Koudekerk aan den Rijn terecht komt.

Tot slot

In de detailhandelsvisie wordt door RMC benadrukt dat de kwalitatieve visie prioriteit krijgt in de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, aangezien een marktruimteberekening indicatief is en diverse aannames bevat. Het planinitiatief van Hoogvliet sluit nadrukkelijk aan op de kwalitatieve visie met betrekking tot concentratie, inzetten op een toekomstbestendig boodschappencentrum voor Hazerswoude-Rijndijk, dagelijks aanbod versterken, supermarkt uitbreiden naar een WVO groter dan 1.000 m², voorkomen van leegstand, etc. Het planinitiatief van Hoogvliet sluit daarmee aan op de gemeentelijke detailhandelsvisie.

Hoogvliet Beheer BV

Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk

Onderbouwing verkeer en parkeren

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Hoogvliet Beheer BV

Relocatie Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk

Onderbouwing verkeer en parkeren

Datum 7 april 2017
Kenmerk HOB001/Tol/0006.01
Eerste versie

Documentatiepagina

Oprachtgever(s)	Hoogvliet Beheer BV
Titel rapport	Ontwikkeling Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk Onderbouwing verkeer en parkeren
Kenmerk	HOB001/Tol/0006.01
Datum publicatie	7 april 2017
Projectteam Goudappel Coffeng	Danny van Beusekom, Lianne van Toledo

	Inhoud	Pagina
1	Inleiding	1
2	Parkeren	2
2.1	Parkeervraag	2
3	Verkeer	7
3.1	Huidige verkeerssituatie	7
3.2	Verkeersgeneratie ontwikkeling Hoogvliet	10
3.3	Toekomstige verkeerssituatie	14
3.4	Expeditie	15
4	Conclusie	17
Bijlage 1	Parkeer- en verkeersonderzoek	B1.1
Bijlage 2	Wegenscans meetpunten	B2.1

1

Inleiding

Hoogvliet Beheer BV is voornemens haar huidige supermarkt – verdeeld over twee locaties aan de Rijndijk in Hazerswoude-Rijndijk – te verplaatsen naar de Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk. De verhuizing maakt het voor Hoogvliet Beheer mogelijk de huidige, verdeelde supermarkt in één vestiging samen te voegen en deze te vergroten naar 1.500 m² BVO.

Voor de geplande ontwikkeling is door BRO een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016 ter inzage gelegen. Hierop zijn enkele zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben onder andere betrekking op de aspecten parkeren en verkeer. Onderwerpen van de bezwaren zijn onder andere:

- zorgen over de verkeersveiligheid als gevolg van een toename in verkeer;
- een onjuist gebruik van de parkeernorm;
- onduidelijkheid in de berekening van de toekomstige verkeersintensiteit;
- zorgen om voldoende ruimte voor expeditieverkeer.

Lexence N.V. advocaten en notarissen heeft namens Hoogvliet Beheer BV Goudappel Coffeng BV gevraagd een nadere onderbouwing op de bestreden parkeer- en verkeersparagraaf van het bestemmingsplan te stellen. Voorliggende rapportage is hiervan het resultaat.

2

Parkeren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte parkeervraag van de toekomstige supermarkt van Hoogvliet aan de Willem Kloosstraat in Hazerswoude-Rijndijk. De analyse laat zien dat er ruim voldoende capaciteit beschikbaar is om de parkeervraag van de supermarkt op te vangen.

2.1 Parkeervraag

Bestemmingsplan

In het opgestelde bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk' is bij het berekenen van de parkeervraag uitgegaan van de gemeentelijke norm¹ voor een fullservice supermarkt. De gemeente schrijft voor deze functie een parkeernorm van 4,5 parkeerplaats per 100 m² bvo voor. Op basis hiervan geldt een parkeervraag van 68 parkeerplaatsen.

Voor de volledigheid is in het bestemmingsplan een alternatieve berekening gemaakt aan de hand van CROW parkeerkencijfers. Op basis van het kencijfer voor de functie 'fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau) geldt een parkeervraag van minimaal 39 en maximaal 69 parkeerplaatsen.

De nieuwe supermarkt van Hoogvliet voorziet in een parkeerterrein met 72 parkeerplaatsen op eigen terrein. Geconcludeerd is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Gehanteerde parkeernorm

Eén van de bestreden onderdelen van het bestemmingsplan is de keuze voor de functie 'fullservice supermarkt' bij het bepalen van de parkeervraag. Volgens het gestelde in de zienswijze had hier moeten worden uitgegaan van de maximale planologische invulling en daarmee voor de functie 'discount supermarkt'.

¹ Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn. Bijlage bij nota.

De regels in het bestemmingsplan geven aan dat ter plaatse van het bestemmingsvlak een supermarkt mag worden gevestigd met een maximale omvang van 1.500 m² BVO. Er zijn geen beperkingen opgelegd betreffende het soort supermarkt. Planologisch gezien is het mogelijk dat in de toekomst een ander soort supermarkt dan de Hoogvliet hier wordt gevestigd. Bij het bepalen van de parkeervraag dient daarom te worden uitgegaan van de maximale planologische situatie.

Motivatie geschikte parkeernorm

Het bestemmingsplan maakt alle vormen van supermarkten mogelijk, mits deze niet groter is dan 1500 m² BVO. Theoretisch gezien kan op het perceel, zonder een omgevingsvergunning te hoeven aanvragen, een supermarkt met een andere parkeerbehoefte worden gerealiseerd. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van de hoogst mogelijke parkeernorm.

In tabel 2.1 is een overzicht weergegeven van alle mogelijke parkeernormen. Voor de volledigheid zijn ook de CROW parkeerkcijfers opgenomen. Bij de CROW kengetallen is uitgegaan van het gemiddelde binnen de bandbreedte². Opvallend is dat de gemeentelijke normen aanzienlijk hoger liggen dan de gehanteerde CROW kencijfers. Dat kan mogelijk worden verklaard door het feit dat de gemeentelijke normen zijn gebaseerd op bereikbaarheidskenmerken van een gebied en dat Hazerswoude-Rijndijk is aangemerkt als een gebied dat minder goed te bereiken is per fiets en openbaar vervoer.

Gemeentelijk beleid	Norm	Parkeervraag Hoogvliet
Discount supermarkt	5,5 pp / 100 m ² BVO	83 parkeerplaatsen
Fullservice, lagere prijs	4,5 pp / 100 m ² BVO	68 parkeerplaatsen
Fullservice, hogere prijs	4,5 pp / 100 m ² BVO	68 parkeerplaatsen
CROW	Kencijfer	Parkeervraag Hoogvliet
Discount supermarkt	3,7 pp / 100 m ² BVO	56 parkeerplaatsen
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	3,6 pp / 100 m ² BVO	54 parkeerplaatsen
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	4,1 pp / 100 m ² BVO	62 parkeerplaatsen

Tabel 2.1: Parkeervraag Hoogvliet op basis van verschillende bronnen

Uit de distributieve onderbouwing, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, blijkt dat de nieuwe supermarkt met name een lokaal verzorgingskarakter heeft. Op gemeenteniveau is er weinig distributieve uitbreidingsruimte, maar de ontwikkeling versterkt op kernniveau (dorpsniveau) de voorzieningenstructuur. Door de

² De gemeente Alphen aan den Rijn kent namelijk een gemiddeld aantal auto's per huishouden.
Bron: CBS

korte afstanden in het dorp is te verwachten dat veel klanten met de fiets komen. Op basis hiervan zou een lagere parkeernorm realistischer zijn.

Uitgaande van een worst-case scenario zal de parkeervraag uitkomen op 83 parkeerplaatsen (parkeernorm van 5,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Het parkeerterrein van Hoogvliet biedt plaats aan 72 auto's en is daarmee niet voldoende om de volledige parkeervraag van een discountsupermarkt op te vangen. Er is een tekort van 11 parkeerplaatsen. Hier kan de restcapaciteit van de openbare ruimte wellicht in helpen. Om dit inzichtelijk te krijgen is een parkeeronderzoek uitgevoerd.

Parkeeronderzoek

Op zaterdag 1 april 2017 is tussen 13.30 – 15.30 uur elk half uur een parkeerdrukmeting uitgevoerd in de directe omgeving van de nieuwe locatie van Hoogvliet. Hiermee ontstaat inzicht in de huidige parkeerdruk en wordt bekend of een eventuele restcapaciteit kan worden ingezet om de parkeerbehoefte vanuit de nieuwe supermarkt op te vangen. In figuur 2.1 is het onderzoeksgebied weergegeven.

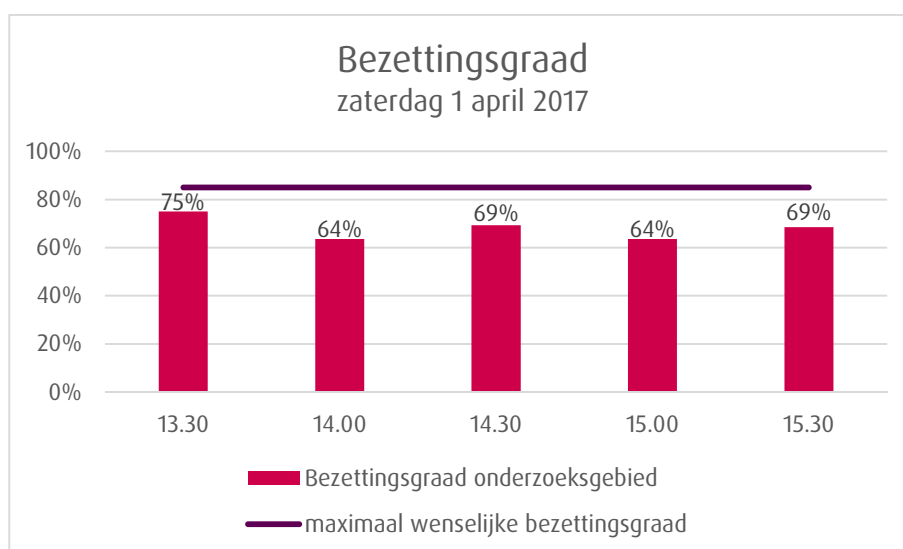


Figuur 2.1: Onderzoeksgebied parkeeronderzoek

De keuze voor de dag en het tijdstip waarop is gemeten is gemaakt op basis van geregistreerde bezoekersaantallen van Jumbo en Hoogvliet via Google Maps. Voor Jumbo

is het bezoekersaantal het hoogst op zaterdag tussen 13.00 en 17.00 uur. Voor Hoogvliet geldt ook dat zaterdag de drukste dag is, waarbij het accent qua drukte ligt op het begin van de middag. Deze bezoekersaantallen gecombineerd maakt dat het moment van onderzoek is vastgelegd op 13.30 tot 15.30 uur.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er in de huidige situatie (dus zonder het parkeerterrein van de toekomstige Hoogvliet) in het onderzoeksgebied een totale parkeer capaciteit is van 140 parkeerplaatsen. In figuur 2.2 is het resultaat van het parkeerdrukonderzoek in een grafiek weergegeven. Voor het resultaat in tabelvorm wordt verwezen naar bijlage 1. De paarse lijn in figuur 2.2 duidt de 85%-grens aan. Deze grens wordt over het algemeen gebruikt als maximale wenselijke bezettingsgraad. Is de parkeerdruk hoger dan dit, is er een grotere kans op zoekverkeer en oogt de parkeerruimte 'vol'. De roze balken geven de gemeten bezettingsgraad weer.



Figuur 2.2: Bezettingsgraad onderzoeksgebied

In figuur 2.2 is te zien dat de parkeerbezetting gedurende alle gemeten momenten ruim beneden de maximaal wenselijke bezettingsgraad van 85% blijft. Op het drukste moment, 13.30 uur, is er nog een restcapaciteit van 35 parkeerplaatsen. Dat is ruim voldoende om het tekort van, uitgaande van de (hoogste) parkeervraag ingeval een discount supermarkt, 11 parkeerplaatsen op het terrein van Hoogvliet op te vangen.

Marktdag

Op donderdag tussen 10.00 en 17.00 uur is er weekmarkt aan de Da Costasingel. Gedurende deze tijd is de parkeerruimte aan deze straat niet beschikbaar voor winkelend publiek. Dat betekent dat de totale parkeer capaciteit met 40 parkeerplaatsen wordt verminderd. Op donderdagen is het echter ook rustiger in het centrum. Zowel de Jumbo als Hoogvliet kennen dan een veel lager bezoekersaantal. Bovendien ligt het accent

volgens de bezoekersaantallen in Google Maps wat betreft drukte op de uren na de weekmarkt. Dan zijn de parkeerplaatsen aan de Da Costasingel ook weer beschikbaar. Gemiddeld zijn 60% van de parkeerplaatsen van de Hoogvliet supermarkt bezet op een werkdag middag (bron: CROW publicatie 317 – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Dit betekent dat op het terrein van Hoogvliet een restcapaciteit beschikbaar is tijdens marktdagen. De beschikbare parkeercapaciteit wordt tijdens marktdagen dus groter dan thans aanwezig is.

3

Verkeer

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachte verkeersdruk op de wegen rondom de nieuwe supermarkt. De analyse laat zien dat er na realisatie van de supermarkt er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

3.1 Huidige verkeerssituatie

In figuur 3.1 zijn de toegestane rijrichtingen voor gemotoriseerd verkeer weergegeven van de in de directe omgeving gelegen wegen. De Willem Kloosstraat is tot de kruising met de Herman Gorterstraat in twee richtingen te berijden. De wegen om de basisschool 'De Tweeklank' zijn ingericht als woonerf.



Figuur 3.1: Toegestane rijrichtingen

Verkeerstelling

Om een indruk te krijgen van de huidige verkeersintensiteit is op zaterdag 1 april 2017 tussen 13.30 en 15.30 uur een verkeerstelling gedaan. Er is op twee manieren geteld:

- Een kruispunttelling op de kruising Willem Kloosstraat – Herman Gorterstraat (zie figuur 3.2). De kruispunttelling maakt nog onderscheid tussen aantal getelde voertuigen en fietsers. Verder wordt opgemerkt dat de richtingen AB en CB niet zijn toegestaan voor gemotoriseerd verkeer.
- Een intensiteitstelling vanaf het Frederik van Eedenplein; hoeveel voertuigen gaan naar en komen vanaf het parkeerterrein aan de Willem Kloosstraat? Bij deze telling is een worst-case benadering gehanteerd, omdat alle voertuigen zijn geteld die de Willem Kloosstraat in en uit gaan. Dit zijn ook voertuigen geweest die enkel een bezoek brengen aan het daar gelegen tankstation Texaco en vervolgens weer vertrekken.

In figuur 3.2 is weergegeven waar is geteld. In bijlage 1 zijn de tabellen van beide tellingen opgenomen.



Figuur 3.2: Details verkeertellingen

Daarnaast heeft de gemeente Alphen aan den Rijn tellingen tussen 9 en 23 maart 2017 uitgevoerd op een groot aantal wegen in Hazerswoude-Rijndijk. In figuur 3.3 zijn de tellocaties weergegeven.



Figuur 3.3: Tellocaties (tellingen uitgevoerd door de gemeente Alphen aan den Rijn)

Kruispunttelling Willem Kloosstraat / Herman Gorterstraat

Uit de kruispunttelling blijkt dat het drukste uur tussen 13.30 en 14.30 uur was. Gedurende dit uur passeerden 91 voertuigen en 30 fietsen het kruispunt. Hiervan waren twee voertuigen die vanaf de Willem Kloosstraat aan de noordzijde linksaf sloegen naar de Herman Gorterstraat. Deze rijrichting (AB in figuur 3.2) is niet toegestaan. De andere verboden rijrichting (CB in figuur 3.2) zijn geen passerende voertuigen geteld.

Intensiteitstelling Frederik van Eedenplein / Willem Kloosstraat noord

Uit de intensiteitstelling blijkt dat het drukste uur eveneens tussen 13.30 en 14.30 uur is. Gedurende dit uur passeerden 181 voertuigen. De verhouding tussen aankomende en vertrekkende voertuigen is nagenoeg gelijk; er kwamen 90 voertuigen aan en er vertrokken 91 voertuigen.

Tellingen gemeente Alphen aan den Rijn

In tabel 3.1 zijn de gemiddelde telresultaten voor de locaties 1 (Willem Kloosstraat noord), 2 (Da Costasingel) en 4 (Willem Kloosstraat ten noorden van Herman Gorterstraat) weergegeven. Als gevolg van de markt op donderdag op de Da Costasingel is op die dag de verkeersdruk op de Willem Kloosstraat hoger.

	gemiddelde werkdag	gemiddelde zaterdag	gemiddelde donderdag
1 Willem Kloosstraat	1.116	1.041	1.810
2 Da Costasingel	1.819	2.216	701
4 Willem Kloosstraat	739	618	1.327

Tabel 3.1: Gemeten motorvoertuigen per etmaal (doorsnede)

3.2 Verkeersgeneratie ontwikkeling Hoogvliet

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk – Woningen Rijndijk' is de verkeersgeneratie van de toekomstige Hoogvliet berekend aan de hand van CROW rekentool. Deze rekentool maakt gebruik van de kengetallen uit CROW publicatie 317. Met behulp van extra informatie uit CROW publicatie 272 is vervolgens bepaald wat de drukste dag en het drukste uur is.

Verkeersgeneratie Hoogvliet

In het vorige hoofdstuk, het bepalen van de parkeervraag, is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling uitgegaan moet worden van de maximale planologische invulling. Hetzelfde principe geldt ook voor het bepalen van de verkeersgeneratie. In tabel 3.2 zijn de verkeersgeneratiekengetallen van alle relevante functies weergegeven, deze functies zijn planologisch gezien mogelijk in het huidige bestemmingsplan. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij het bepalen van de parkeervraag; de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', de stedelijke zone 'centrum' en een gemiddelde binnen de bandbreedte.

De verkeersgeneratie van de functie van het huidige bestemmingsplan komt te vervallen en mag daarom in mindering worden gebracht op de verwachte verkeersgeneratie. Om deze reden zijn in onderstaande tabel tevens de mogelijke CROW functies voor de huidige functie opgenomen.

functie CROW	kengetal (bandbreedte)	gemiddelde
Motorvoertuigen per etmaal		
Bedrijf (bestemmingsplan)		
Kantoor	5,5 – 7,2	6,35
Commerciële dienstverlening	10,5 – 12,9	11,7
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	6,3 – 8,0	7,15
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	2,6 – 4,4	3,5
Supermarkt (nieuw)		
Discount supermarkt	48,8 – 84,7	66,75
Fullservice (laag tot middellaag prijsniveau)	53,0 – 94,6	73,8
Fullservice (middelhoog tot hoog prijsniveau)	63,5 – 105,1	84,3

Tabel 3.2: Verkeersgeneratie kengetallen relevante CROW-functies (weekdag)

Nog belangrijk om op te merken is dat genoteerde kengetallen een gemiddelde weekdag betreffen. Dat is niet hetzelfde als de maatgevende dag. Voor bedrijven is dat namelijk de werkdag, voor supermarkten (detailhandel) is dat een zaterdag. De standaard vuistregel om dit om te rekenen is:

- bedrijven; van weekdag naar werkdag vermenigvuldigen met 1,33;
- supermarkt; van weekdag naar zaterdag vermenigvuldigen met 1,2³.

In tabel 3.3 en 3.4 is met deze kengetallen (inclusief omrekenfactoren 1,33 en 1,2) de verwachte verkeersgeneratie voor Hoogvliet weergegeven voor respectievelijk de werkdag en zaterdag.

functie	omvang	kengetal (incl. omrekenfactor)	motorvoertuigen per etmaal
Bedrijf (sloop)	4.300 m ² BVO	15,6 motorvoertuigen per etmaal	-/- 671
Supermarkt (nieuw)	1.500 m ² BVO	80,9 motorvoertuigen per etmaal	+ 1.214
Verwachte toename verkeersintensiteit werkdag			+ 543

Tabel 3.3: Verwachte toename verkeersintensiteit na realisatie Hoogvliet (werkdag)

functie	omvang	kengetal (incl. omrekenfactor)	motorvoertuigen per etmaal
Bedrijf (sloop)	4.300 m ² BVO	3,9 motorvoertuigen per etmaal	-/- 168
Supermarkt (nieuw)	1.500 m ² BVO	101,2 motorvoertuigen per etmaal	+ 1.518
Verwachte toename verkeersintensiteit zaterdag			+ 1.350

Tabel 3.4: Verwachte toename verkeersintensiteit na realisatie Hoogvliet (zaterdag)

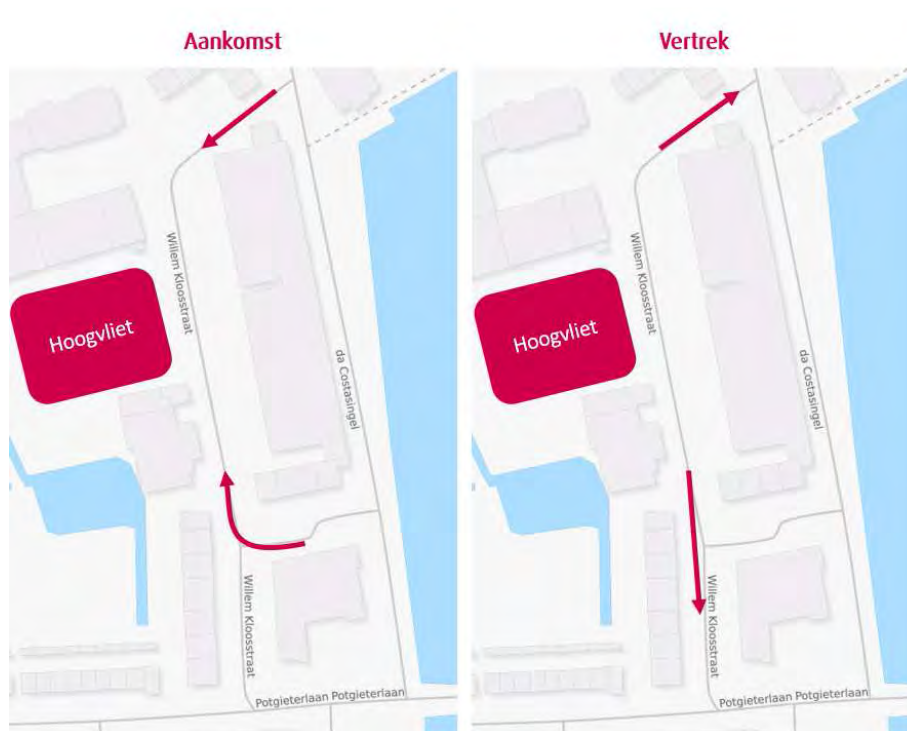
Uit de berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot 543 / 1.350 extra motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. Dit zijn zowel aankomende als vertrekkende motorvoertuigen. Aangenomen dat de verhouding aankomsten en vertrekken gelijk verdeeld is (50/50), is het aantal voertuigen per richting:

- Aankomende voertuigen: 272 / 675 motorvoertuigen
- Vertrekkende voertuigen: 272 / 675 motorvoertuigen +
- Totaal: 544 / 1.350 motorvoertuigen

Verdeling over wegennet

De nieuwe supermarkt ligt ongeveer in het midden van de Willem Kloosstraat. Bezoekers van de supermarkt kunnen het parkeerterrein bereiken via de Willem Kloosstraat (noordkant) of via de Herman Gorterstraat. Bij het verlaten van de supermarkt kunnen zij rijden via de Willem Kloosstraat (noordzijde) of de Willem Kloosstraat (zuidzijde). Deze mogelijke rijrichtingen zijn weergegeven in figuur 3.4.

³ CROW publicatie 272



Figuur 3.4: Aankomst- en vertrekdirichtingen bezoekers nieuwe Hoogvliet

Om te kijken hoe deze 544 / 1.350 extra verkeersbewegingen worden verdeeld over het wegennet is gebruik gemaakt van het gemeentelijk verkeersmodel. Dit verkeersmodel toont aan wat de verhouding tussen de huidige verkeersintensiteiten is. In tabel 3.5 zijn deze weergegeven.

wegvak	verkeersintensiteit (motorvoertuigen per etmaal)
1 Willem Kloosstraat (noordzijde)	700
4 Willem Kloosstraat (zuidzijde)	500
Herman Gorterstraat	250

Tabel 3.5: Verkeersintensiteiten conform gemeentelijk verkeersmodel

De 544 / 1.350 extra verkeersbewegingen zullen naar verwachting conform dezelfde verhoudingen als in tabel 3.5 worden verdeeld over het wegennet. In tabel 3.6 is de verdeling van die 544 / 1.350 verkeersbewegingen weergegeven.

wegvak	verhouding	motorvoertuigen (etmaal)	
		werkdag	zaterdag
Willem Kloosstraat (noordzijde - telpunt 1)	48%	+ 261	+ 648
Willem Kloosstraat (zuidzijde - telpunt 4)	52%	+ 282	+ 702
Totaal		+ 543	+ 1.350

Tabel 3.6: Verdeling extra verkeersbewegingen Hoogvliet

Verdeling naar verkeerintensiteit per uur

Op basis van de berekende verdeling van verkeersbewegingen kan vervolgens worden uitgerekend hoeveel verkeer voor het drukste uur te verwachten is (zie tabel 3.7). Uit de verkeerstellingen van de gemeente blijkt dat tussen 13.30 en 14.30 uur circa 10% van de totale etmaalintensiteit bedraagt.

wegvak	verkeerintensiteit (motorvoertuigen) - zaterdag	
	Per etmaal	per uur
Willem Kloosstraat (noordzijde - telpunt 1)	+ 648	+ 65
Willem Kloosstraat (zuidzijde - telpunt 4)	+ 702	+ 70
Totaal	+ 1.350	+ 135

Tabel 3.7: Aantal verkeersbewegingen per etmaal/uur

Uit tabel 3.7 blijkt dat op het drukste uur circa 135 motorvoertuigen van en naar de nieuwe te ontwikkelen supermarkt gaan. Hiervan reizen ongeveer 65 motorvoertuigen via de noordkant van de Willem Kloosstraat. Het gaat hier om zowel aankomend als vertrekkend verkeer, want dit gedeelte is tweerichtingsverkeer. Voor de zuidzijde van de Willem Kloosstraat gaat het om 70 motorvoertuigen per uur in twee richtingen.

3.3 Toekomstige verkeerssituatie

Op basis van de verkeerstellingen is inzicht ontstaan over de huidige verkeersintensiteit. Door hierbij de verwachte verkeersgeneratie op te tellen kan een uitspraak worden gedaan over de verwachte verkeersintensiteit na het realiseren van een supermarkt.

Toekomstige verkeersintensiteit

In tabel 3.8 is de huidige en toekomstige verkeersintensiteit voor de werkdag (na realisatie van een discount supermarkt) per wegvak weergegeven. In tabel 3.9 is hetzelfde gedaan voor de zaterdag.

meetpunt	omschrijving	motorvoertuigen per etmaal		
		huidig	ontwikkeling	toekomstig
1	Willem Kloosstraat, nabij Texaco	1.116	+ 261	1.377
4	Willem Kloosstraat, zuidkant	739	+ 282	1.021

Tabel 3.8: Toekomstige verkeersintensiteit per etmaal (werkdag)

meetpunt	omschrijving	motorvoertuigen per etmaal		
		huidig	ontwikkeling	toekomstig
1	Willem Kloosstraat, nabij Texaco	1.041	+ 648	1.689
4	Willem Kloosstraat, zuidkant	618	+ 702	1.320

Tabel 3.9: Toekomstige verkeersintensiteit per etmaal (zaterdag)

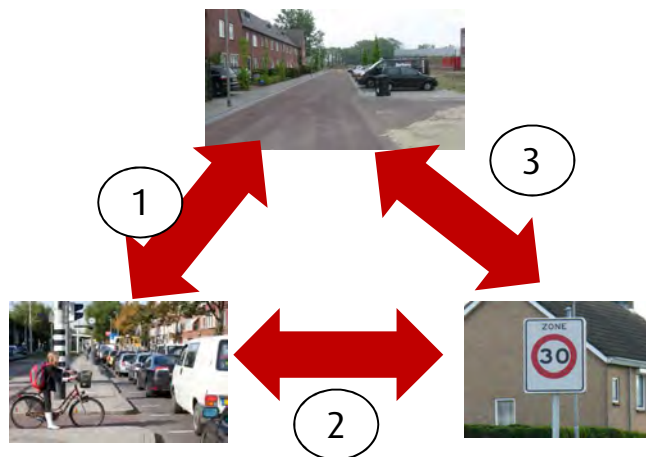
Uit de tabellen blijkt dat als gevolg van de toevoeging van een supermarkt de verkeersintensiteit toeneemt. In de navolgende Wegenscan wordt getoetst in hoeverre de nieuwe verkeersintensiteiten kunnen worden verwerkt via de bestaande wegen.

Hierbij wordt opgemerkt dat bij de berekeningen steeds is uitgegaan van de hoogste kengetallen voor verkeersgeneratie (maximale planologische situatie en situatie op zaterdag).

Wegenscan

Met de Wegenscan, een door Goudappel Coffeng ontwikkelde tool voor het bepalen van verkeersintensiteitsgrenzen, is getoetst of de toekomstige verkeersintensiteiten op de Willem Kloosstraat leiden tot een acceptabele en verkeersveilige verkeersdruk.

De Wegenscan bevat hulpmiddelen voor het beoordelen van de relatie vorm – functie – gebruik van de weg. De relatie vorm – functie – gebruik is een van de uitgangspunten van het verkeersveiligheidsbeleid Duurzaam Veilig (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5: Relatie tussen vorm - functie - gebruik van de weg

De volgende aspecten worden beoordeeld in de Wegenscan:

1. Gebruik van de weg - vormgeving van de weg: intensiteitsgrenzen.
2. Vormgeving van de weg - functie: basiskennmerken.
3. Functie van de weg - vormgeving (en omgeving): verkenning wegfunctie.

Resultaten

Uit de Wegenscan blijken de volgende maximale wenselijke intensiteiten (capaciteit) voor de vier meetpunten:

meetpunt	omschrijving	motorvoertuigen per etmaal	
		capaciteit	intensiteit
1	Willem Kloosstraat, nabij Texaco	5.800	1.689
4	Willem Kloosstraat, zuidzijde	2.500	1.320

Tabel 3.10: Maximale verkeersintensiteit voor de vier meetpunten

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toekomstige verkeersintensiteiten passen bij de acceptabele verkeersdruk per wegvak.

3.4 Expeditie

Een andere bezwaargrond heeft betrekking op de expeditieroutes van bevoorradingsverkeer van Hoogvliet. Verondersteld is dat deze routes niet genoeg ruimte bieden om het bevoorradingsverkeer te laten manoeuvreren.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk' is voor het terrein van de nieuwe supermarkt een rijcurvesimulatie gemaakt.

Toets expeditieroutes

Uit de rijcurvesimulatie blijkt dat er voldoende ruimte is voor bevoorradingsverkeer van de supermarkt. Het bevoorradingsverkeer kan het parkeerterrein van de supermarkt in- en uitdraaien en er is geen probleem met betrekking tot het laden en lossen. Verder blijkt uit de Wegenscans van de verschillende meetpunten dat vrachtwagens elkaar kunnen passeren op de wegen rondom de supermarkt.

4

Conclusie

Goudappel Coffeng BV is gevraagd een nadere onderbouwing op te stellen ten aanzien van de bestreden parkeer- en verkeersparagraaf van het bestemmingsplan 'Hoogvliet Hazerswoude-Rijndijk - Woningen Rijndijk'. Op basis van voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd:

Parkeren

- Uitgaande van een maximale planologische invulling geldt een maximale parkeervraag van 83 parkeerplaatsen.
- Het parkeerterrein van 72 parkeerplaatsen op eigen terrein van de supermarkt biedt in het maximale scenario onvoldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen.
- Uit de parkeertelling blijkt dat op de drukste dag (zaterdag), op het maatgevende moment nog 35 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze restcapaciteit kan worden ingezet om de parkeervraag vanuit de supermarkt op te vangen.
- Op de marktdag komen er extra parkeerplaatsen in het gebied beschikbaar, aangezien de Hoogvliet dan niet de hoogste parkeervraag heeft.

Verkeer

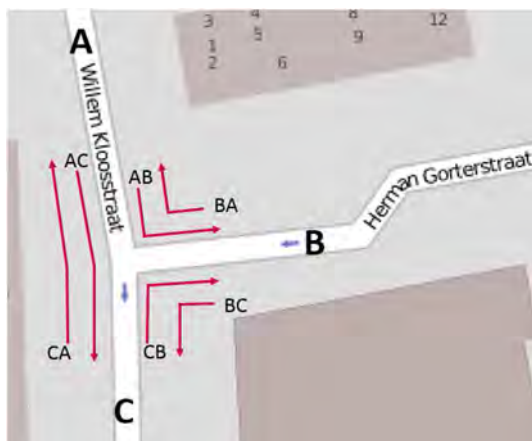
- Met verkeerstellingen is inzichtelijk gemaakt wat de verkeersintensiteit per uur en per etmaal is voor diverse meetpunten.
- Door de resultaten van de verkeerstelling te combineren met de verwachte verkeersgeneratie als gevolg van een supermarkt is voor de Willem Kloosstraat berekend wat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit is.
- Uit de Wegenscan blijkt dat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit voor alle meetpunten ruim binnen de maximale capaciteit valt.
- Het bevoorradingsverkeer heeft voldoende manoeuvreerruimte op het terrein en in de omgeving van de supermarkt.

Bijlage 1

Parkeer- en verkeersonderzoek

Sectie	Omschrijving	Parkeercapaciteit	13.30	14.00	14.30	15.00	15.30
1	Parkeerterrein	64	48	34	39	32	40
2	Willem Kloosstraat	25	18	17	15	17	20
3	Herman Gorterstraat	11	9	8	8	8	8
4	Da Costasingel	40	30	30	35	32	28
Totaal		140	105	89	97	89	96

Tabel B1.1: parkeerdruk onderzoeksgebied (zaterdag 1 april 2017)



rijrichting	getelde voertuigen per kwartier							
	13.30	13.45	14.00	14.15	14.30	14.45	15.00	15.15
AC	9	5	7	13	3	3	7	7
AB		2						
BA	7	8	9	8	5	7	8	8
BC	7	5	5	4	4	1	3	1
CB								
CA	1		1		1			1

Tabel B1.2: Kruispunttelling; aantal voertuigen (zaterdag 1 april 2017)

Is er geen getal weergegeven in de tabel, betekent dat er in dat kwartier geen voertuigen zijn geteld.

rijrichting	getelde fietsen per kwartier							
	13.30	13.45	14.00	14.15	14.30	14.45	15.00	15.15
AC				1	3	3	1	1
AB		1		5				
BA		16						1
BC		1	1		1	1		4
CB				2		4	2	1
CA	1	1	1		1			1

Tabel B1.3: Kruispunttelling; aantal fietsen (zaterdag 1 april 2017)

Is er geen getal weergegeven in de tabel, betekent dat er in dat kwartier geen fietsen zijn geteld.

Tijdstip	Aantal voertuigen	
	Richting parkeerterrein	Vanaf parkeerterrein
13.30 - 13.45 uur	22	24
13.45 - 14.00 uur	23	25
14.00 - 14.15 uur	16	19
14.15 - 14.30 uur	29	23
14.30 - 14.45 uur	15	17
14.45 - 15.00 uur	19	24
15.00 - 15.15 uur	22	20
15.15 - 15.30 uur	22	20

Tabel B1.4: Intensiteitstelling vanaf Frederik van Eedenplein (ter hoogte van Texaco)

Bijlage 2

Wegenscans meetpunten

Meetpunt 1 - Willem Kloosstraat (nabij Texaco)

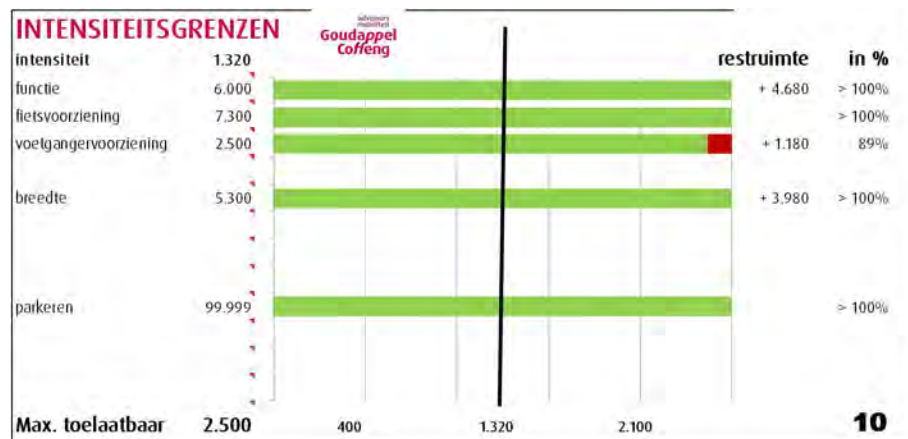


Figuur B2.1: Resultaat Wegenscan meetpunt 1

functie		vormgeving	
wegtype	<input checked="" type="checkbox"/> erftoegang	rijbaanbreedte	<input checked="" type="checkbox"/> 5,8 meter
ligging	doorp	fietsvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/> gemengd
gewenste oversteekkwaliteit?	goed	voetgangervoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/> trottoir
parkeerwisselingen	veel	parkeervakken zijde 1	<input checked="" type="checkbox"/> geen
spelen op straat uitgangspunt?	<input type="checkbox"/>	schrikruimte tot parkeren 1	0 meter
sociale interactie van belang	<input type="checkbox"/> gemiddeld	parkeervakken zijde 2	<input checked="" type="checkbox"/> geen
gebruik		schrikruimte tot parkeren 2	0 meter
intensiteit autoverkeer	1689 mv/etmaal	oversteek fiets	<input type="checkbox"/> middengele
aandeel vrachtverkeer	8,0 %	oversteek voet	<input type="checkbox"/> middengele
aantal bussen	+2 per uur	dichtheid zijstraten	1 tot 4 per 5
intensiteit fietsverkeer	312 fts/etmaal	aantal takken kruispunt	3
intensiteit oversteek fiets	laag	vormgeving kruispunt	<input type="checkbox"/> voorrangskp
intensiteit oversteek voetgangers	Middel	ondergrond (bermschade)	<input type="checkbox"/> veen/klei
intensiteit drukste zijweg	2216 mv/etmaal	rijrichtingscheiding	<input type="checkbox"/> enkele mark
snelheid (v85)	30 km/h	banden en zijmarkering	banden
eenrichtingverkeer	tweerichting	bushaltes	<input type="checkbox"/> haven
parkeren op de rijbaan	niet	verharding	<input checked="" type="checkbox"/> klinkers

Figuur B2.2: Invoergegevens Wegenscan meetpunt 1

Meetpunt 4 - Willem Kloosstraat net ten noorden van Herman Gorterstraat



Figuur B2.3: Resultaat Wegenscan meetpunt 2

functie		vormgeving	
wegtype	<input checked="" type="checkbox"/> erfdoorgang	rijbaanbreedte	<input checked="" type="checkbox"/> 5,5 meter
ligging	dorp	fietsvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/> gemengd
gewenste oversteekkwaliteit?	goed	voetgangersvoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/> op rijbaan
parkeerwisselingen	veel	parkeervakken zijde 1	<input checked="" type="checkbox"/> geen
spelen op straat uitgangspunt?	<input type="checkbox"/>	schrikruimte tot parkeren 1	0 meter
sociale interactie van belang	<input type="checkbox"/> beperkt	parkeervakken zijde 2	<input checked="" type="checkbox"/> geen
gebruik		schrikruimte tot parkeren 2	0 meter
intensiteit autoverkeer	1320 mvt/etmaal	oversteek fiets	<input type="checkbox"/> middengele
aandeel vrachtverkeer	10,0 %	oversteek voet	<input type="checkbox"/> middengele
aantal bussen	< 2 per uur	dichtheid zijstraten	1 tot 4 per 5
intensiteit fietsverkeer	400 fts/etmaal	aantal takken kruispunt	3
intensiteit oversteek fiets	laag	vormgeving kruispunt	<input type="checkbox"/> voorrangskp
intensiteit oversteek voetgangers	Middel	ondergrond (bermschade)	<input type="checkbox"/> veen/klei
intensiteit drukste zijweg	817 mvt/etmaal	rijrichtingscheiding	<input type="checkbox"/> enkele mark
snelheid (v85)	30 km/h	banden en zijmarkering	banden
eenrichtingverkeer	tweerichting	bushaltes	<input type="checkbox"/> geen
parkeren op de rijbaan	niet	verharding	<input checked="" type="checkbox"/> klinkers

Figuur B2.4: Invoergegevens Wegenscan meetpunt 2

Vestiging Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam
T (020) 420 92 17
F (020) 420 63 47

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**