

BEHOEFTE EN EFFECTEN NIEUWBOUW EN UITBREIDING HOOGVLIET VLAARDINGEN

17 APRIL 2019



BEHOEFTE EN EFFECTEN NIEUWBOUW EN UITBREIDING HOOGVLIET VLAARDINGEN

17 APRIL 2019

Status:
Definitief

Datum:
17 april 2019

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen en vrije tijd
Ellen Scholten MSc
Drs. Femke Wokke

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

In opdracht van:
Hoogvliet Beheer



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.R.137
Referentie: 2019.R.137 LDV Hoogvliet Vlaardingen (definitief)

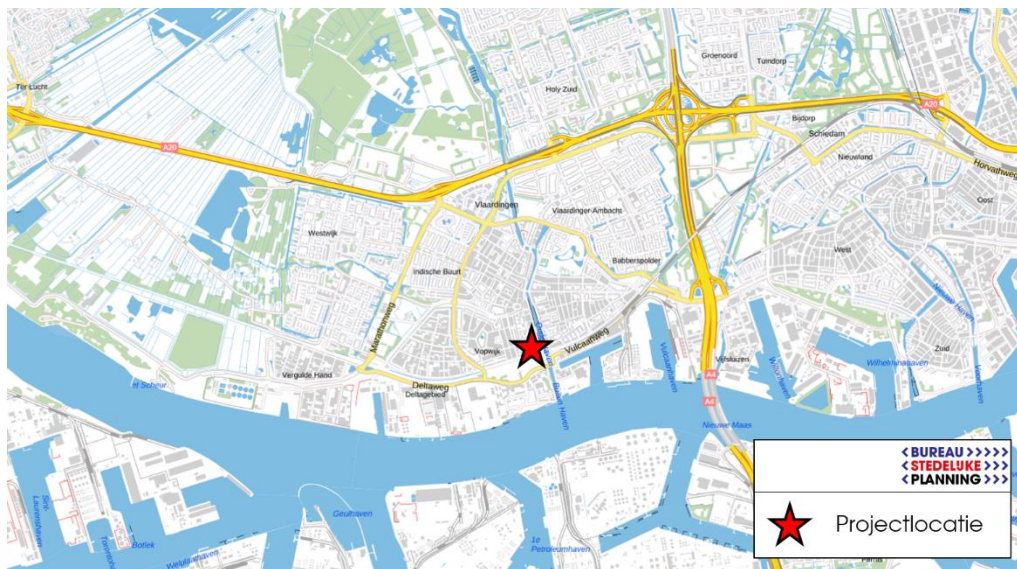
INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 HOOGVLIET VLAARDINGEN	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJD VAN DE MARKT	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 BEHOEFTE ANALYSES.....	22
2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN.....	27
3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
3.4 TOETS AAN BELEID	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 AANBOD	

INLEIDING EN SAMENVATTING

AANLEIDING EN DOEL >>

Hoogvliet is gevestigd aan de Parallelweg in Vlaardingen. De supermarkt ligt direct tegenover het (toekomstige) metrostation Vlaardingen Centrum aan de zuidzijde van de stad. De winkel is sterk verouderd en de bovenliggende verdiepingen staan al jaren leeg. De supermarkt functioneert echter zeer goed. Om ook de klanten in de toekomst optimaal te kunnen bedienen is vernieuwing en uitbreiding van de winkel wenselijk.

In de huidige situatie meet de winkel ca. 1.569 m² wvo. In de nieuwe situatie wordt dit ca. 2.235 m² wvo, een uitbreiding van 666 m² wvo. De vernieuwing en uitbreiding gebeurt door middel van sloop nieuwbouw, waarbij ook het naastgelegen pand in meegenomen wordt (voorheen Café Leffers op huisnummer 6B). Naast de ontwikkeling van een vernieuwde supermarkt met eigen parkeerkelder, worden er 39 sociale huurappartementen met eigen parkeerdek boven de supermarkt gerealiseerd.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HOOGVLIET VLAARDINGEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Hoogvliet Beheer heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd het initiatief te toetsen. In deze rapportage wordt het nut en noodzaak van de ontwikkeling onderzocht.

De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoeft**. Bij het in beeld brengen van de actuele (regionale) behoefte speelt niet alleen de kwantitatieve behoefte (functie en metrage), maar ook de kwalitatieve behoefte (het soort vraag uitgesplitst naar sector, segment, locatietype).
- **Effecten**. Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks en niet-dagelijks) aanbod en de winkelstructuur elders in de gemeente, op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Deze 'Distributieve toets en effectenanalyse' fungeert als onderlegger voor bespreking met de gemeente Vlaardingen. In het onderzoek wordt het initiatief getoetst aan de (nieuwe) Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aan gemeentelijk beleid (Detailhandelsnota 2013), regionaal- en provinciaal beleid en aan andere voor de wetgever relevante zaken (jurisprudentie Raad van State inzake duurzame ontwrichting en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat).

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Huidige Hoogvliet supermarkt toe aan kwaliteitsimpuls binnen groeiend verzorgingsgebied

- Hoogvliet is gevestigd aan de zuidkant van Vlaardingen. De winkel bevindt zich in een hoog, maar verouderd pand. De bovenste verdiepingen staan al jaren leeg. Hoogvliet is voornemens middels sloop nieuwbouw een moderne supermarkt te realiseren met passende architectuur.
- Binnen het verzorgingsgebied zijn ca. 36.000 mensen woonachtig. De woningbouw in Vlaardingen (ca. 1.450 woningen) vindt grotendeels binnen het verzorgingsgebied plaats waaronder binnen de aangrenzende gebiedsontwikkeling van het Museumkwartier.
- De Hoogvliet in Vlaardingen is onderdeel van het boodschappencluster (VOP-Zuid). De gemeente ondersteunt in haar beleid de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum VOP-Zuid. Hierin past een beperkte uitbreiding van de supermarkt, evenals toevoeging van enkele versspeciaalzaken en horeca.
- De detailhandelsnota van de gemeente Vlaardingen stamt uit 2013. Sindsdien zijn er binnen de dynamische supermarktbranche tal van generieke ontwikkelingen geweest zoals schaalvergroting, de beweging van bulksupermarkt naar verstheater waar ook vermenging met horeca plaatsvindt en de opkomst van traffic voorzieningen en online boodschappendiensten.

Gewenste uitbreiding Hoogvliet zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden

- De sloop-nieuwbouw en daarmee gepaarde uitbreiding van de Hoogvliet in Vlaardingen kan gemotiveerd worden op gronden van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De dichtheid van het

supermarktaanbod ligt in het verzorgingsgebied met 0,24 m² wvo per inwoner onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner.

- Het inwonertal in het verzorgingsgebied neemt tot 2030 toe. Hierdoor neemt de behoefte aan supermarkten eveneens toe. Uitgaande van de uitbreiding van Hoogvliet van 666 m² wvo zal er in 2030 sprake zijn van een evenwicht in aanbod en vraag.
- Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de herontwikkeling en uitbreiding van de Hoogvliet. Zo functioneert de Hoogvliet supermarkt momenteel buitengewoon goed en is nieuwbouw nodig om het comfort voor de klanten te verbeteren. Zo komen er bredere paden, een betere entree en wordt de lay-out overzichtelijker.
- Gezamenlijk met de ontwikkeling van het naastgelegen Museumkwartier betekent de sloop-nieuwbouw van Hoogvliet met passende architectuur een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Ook komen er meer parkeerplekken in een parkeergarage, waardoor de parkeerdruk in de straten rondom de supermarkt afneemt. De bewoners van de appartementen hebben een eigen parkeerdek, waardoor deze geen plekken in de garage bezet houden.
- De supermarkt ligt direct tegenover het toekomstige metrostation Vlaardingen Centrum. De supermarkt kan hiermee het aantrekkelijke visitekaartje van de kern worden en de winkel kan een traffic functie vervullen door aanbod gemakproducten (verse broodjes en koffie in een aparte corner bij de entree).

Mogelijke negatieve effecten beperkt, uitbreidingswens doorstaat laddertoets

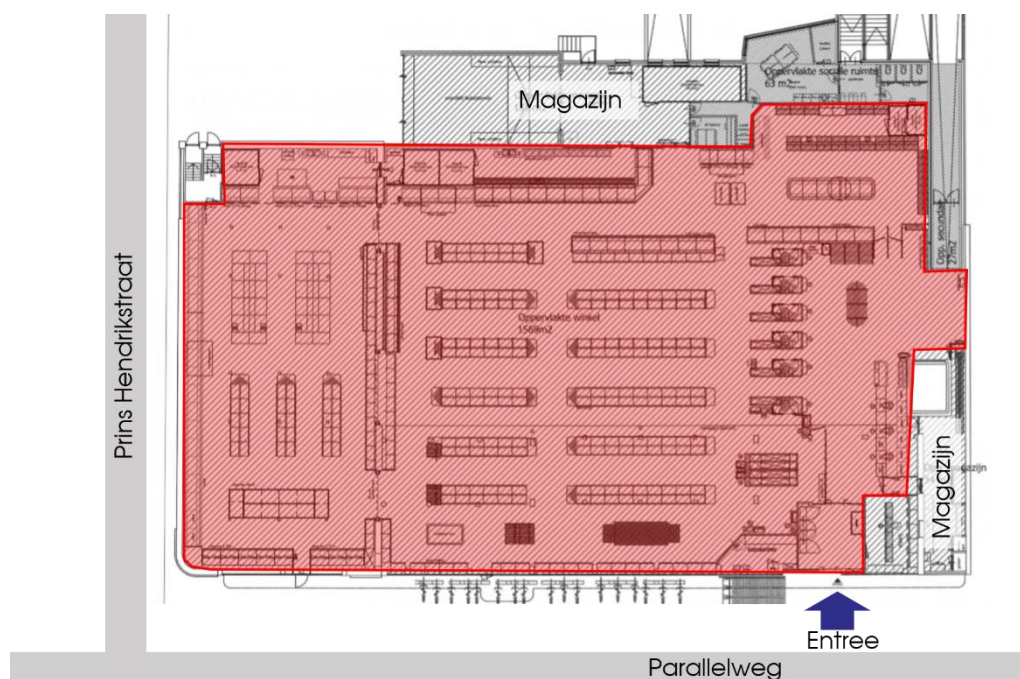
- Verdringingseffecten met uitval als gevolg achten we klein, laat staan dat de ontwikkeling op zich leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Doordat de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie wordt er ook geen pand achtergelaten met leegstand tot gevolg.
- De leegstandsproblematiek binnen het centrum van Vlaardingen wordt veroorzaakt door vetrekkende retailers uit de niet-dagelijkse sector en staat grotendeels los van de vooralsnog goed functionerende dagelijkse sector.
- De uitbreiding is in lijn met provinciaal en regionaal beleid waarbij ontwikkelingen plaats vinden aansluitend op reeds bestaande clusters.
- In het gemeentelijk beleid (2013) is opgenomen dat optimalisatie van supermarkten toegestaan is. Aangezien supermarkten voor een groot deel de functie van versspeciaalzaken overnemen en sinds 2013 een enorme schaalvergroting heeft plaatsgevonden binnen de supermarkbranche, is de 666 m² wvo uitbreiding die Hoogvliet wenst te verantwoorden.
- De vermenging met horeca is in deze supermarkten groot waardoor Hoogvliet ook de functie van horeca type 1 binnen het stationsgebied (deels) zal kunnen invullen.

1 CONTEXTANALYSE

1.1 HOOGVLIET VLAARDINGEN

HUDIGE SITUATIE >>

Hoogvliet is gevestigd aan de Parallelweg 8 aan de zuidkant van Vlaardingen. De winkel bevindt zich in een hoog, maar verouderd pand. De bovenste verdiepingen staan al jaren leeg. De winkel meet in de huidige situatie 1.569 m² wvo en ca. 1.900 m² bvo. De magazijnen van de winkel zijn verspreid. Er zijn enkele parkeerplekken voor de winkel aanwezig. Daarnaast zijn er ca. 35 plekken aan de achterzijde van de winkel en is er een parkeergarage onder de winkel. Deze plekken liggen echter suboptimaal ten opzichte van de hoofdentree van de winkel die aan de Parallelweg is gesitueerd.

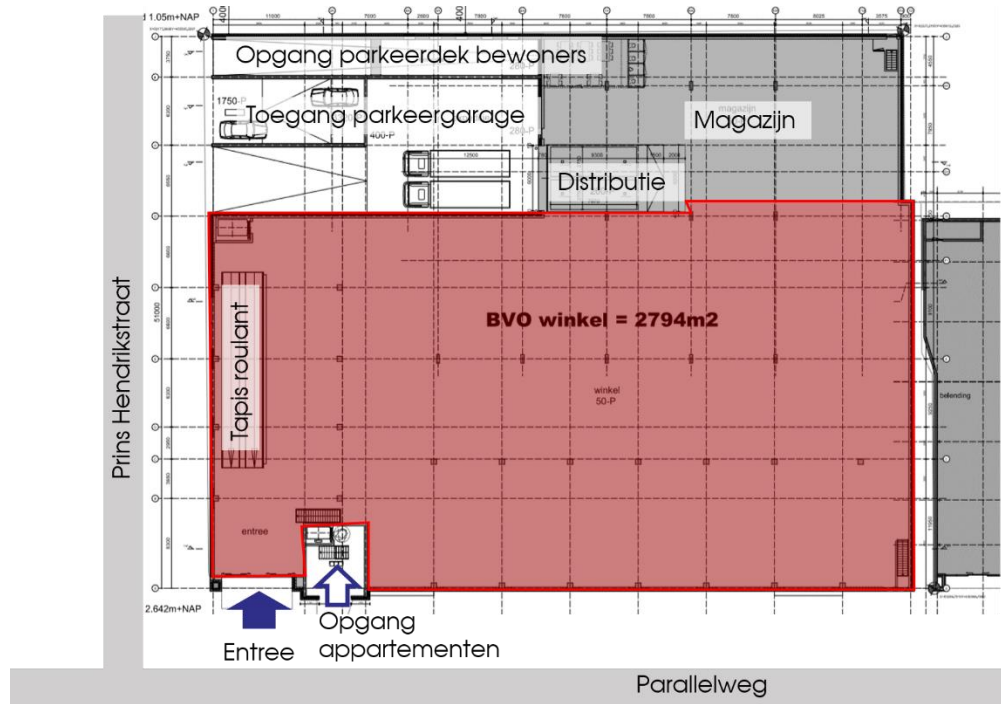


FIGUUR 2 HUDIGE SITUATIE HOOGVLIET VLAARDINGEN
Bron: Hoogvliet Beheer; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe winkel zal gerealiseerd worden door middel van sloop-nieuwbouw (ook direct naastgelegen pand Parallelweg 6B wordt meegenomen in de ontwikkeling). Ook het direct naast Hoogvliet gelegen pand zal hierbij gesloopt worden. De toekomstige situatie kent de volgende kenmerken:

- De winkel meet in de nieuwe situatie 2.794 m² bvo. Hier kan een winkelruimte van ca. 2.235 m² wvo worden gerealiseerd. Dit is 666 m² wvo groter dan in de huidige situatie. Het magazijn en de gemeenschappelijke/sociale ruimtes komen nu bijeen in de achterzijde van de winkel te liggen.



FIGUUR 3 PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE HOOGVLIE VLAARDINGEN

Bron: Houdijk Architecten; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Onder de winkel komt een parkeergarage 101 parkeerplekken. Klanten kunnen middels een tapis roulant direct in de winkel komen. Daarnaast komt er een parkeerdek met ca. 54 plekken voor de bewoners van de appartementen.
- De entree van de winkel komt op de hoek van de Parallelweg met de Prins Hendrikstraat. Direct daarnaast ligt tevens de opgang naar de 39 sociale huurappartementen die boven de winkel worden gerealiseerd.
- Distributie gaat inpandig plaatsvinden. De vrachtwagens kunnen deze plek via de Prins Hendrikstraat bereiken, hierdoor zullen zij het doorgaande verkeer op de Parallelweg niet hinderen. Doordat de vrachtwagens binnen de winkelmuren de goederen lossen, zullen ook omwonenden geen overlast ervaren.
- Ten tijde van de sloop nieuwbouw zal op het braak liggende terrein ten zuiden van de propositie een tijdelijke Hoogvliet winkel openen. Dit om de klanten ook tijdens de bouw in hun behoeften te kunnen voorzien.



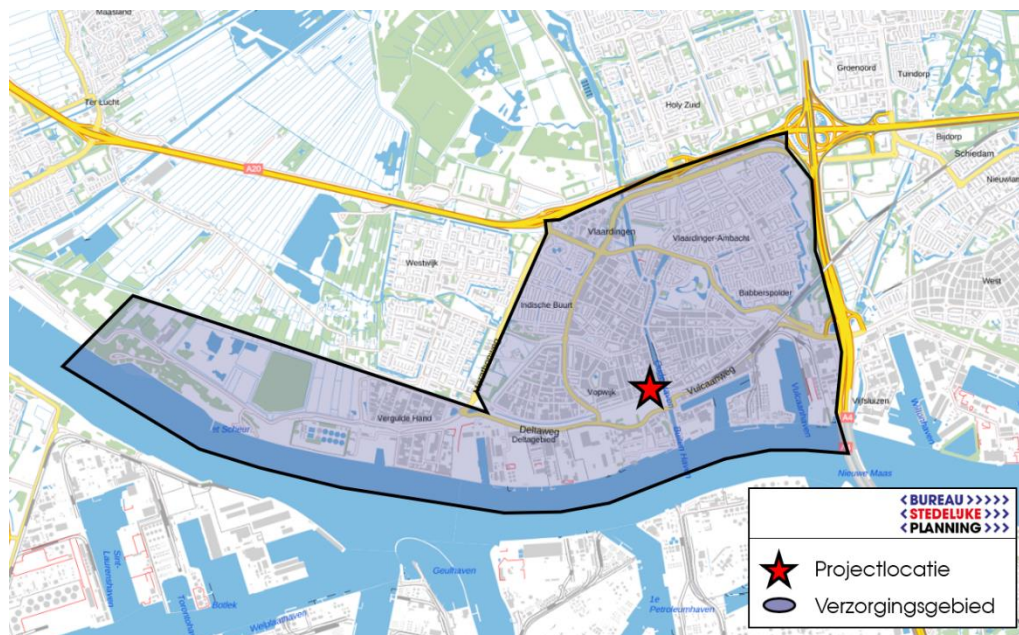
FIGUUR 4 AANZICHT TOEKOMSTIGE SITUATIE HOOGVLIET VLAARDINGEN

Bron: Hoogvliet Beheer

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT >>

De Hoogvliet in Vlaardingen heeft door de ligging aan een belangrijke doorgaande straat in Vlaardingen en een centrale ligging een functie voor een groot deel van de stad. Doordat de A4 en A20 harde barrières zijn, rekenen we de wijk Holy (ten noorden van de A20) niet tot het verzorgingsgebied. Hetzelfde geldt voor Westwijk, de Marathonweg vormt hier een belangrijke barrière en de wijk kent zelf een volwaardig supermarktaanbod.



FIGUUR 5 VERZORGINGSGEBIED HOOGVLIET VLAARDINGEN

Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn ca. 36.000 mensen woonachtig. Zij zijn in verhouding tot de landelijke leeftijdsopbouw gemiddeld iets jonger.
- Het aandeel niet-Westerse allochtonen ligt met 19% duidelijk hoger dan landelijk.
- Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt met € 23.700 lager dan landelijk. De inwoners van het verzorgingsgebied verdienen ca. 4% minder dan de gemiddelde Nederlander.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	36.005	17	11	27	28	17	19	2,1	€ 23.700
Gemeente Vlaardingen	72.050	16	11	25	27	21	20	2,1	€ 23.500
Nederland		16	12	25	28	19	13	2,2	€ 24.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE GEGEVENS VERZORGINGSGEBIED

Bron: CBS Statline 2018, inkomen betreft 2016 (meest recente cijfers)

- **Prognose en woningbouw.** Het inwonertal van de gemeente Vlaardingen groeit. In 2030 wonen er ca. 2.050 meer mensen in de gemeente dan in 2018 (PEARL-bevolkingsprognose). Dit is een groei van een kleine 3%.
- Er worden nog ca. 1.450 woningen gerealiseerd binnen de Rivierzone en VOP¹. De woningbouw in Vlaardingen vindt grotendeels binnen het verzorgingsgebied plaats. Aangrenzend aan de Hoogvliet supermarkt wordt het Museumkwartier ontwikkeld door BPD en Kikx Development tot een

¹ Gemeente Vlaardingen

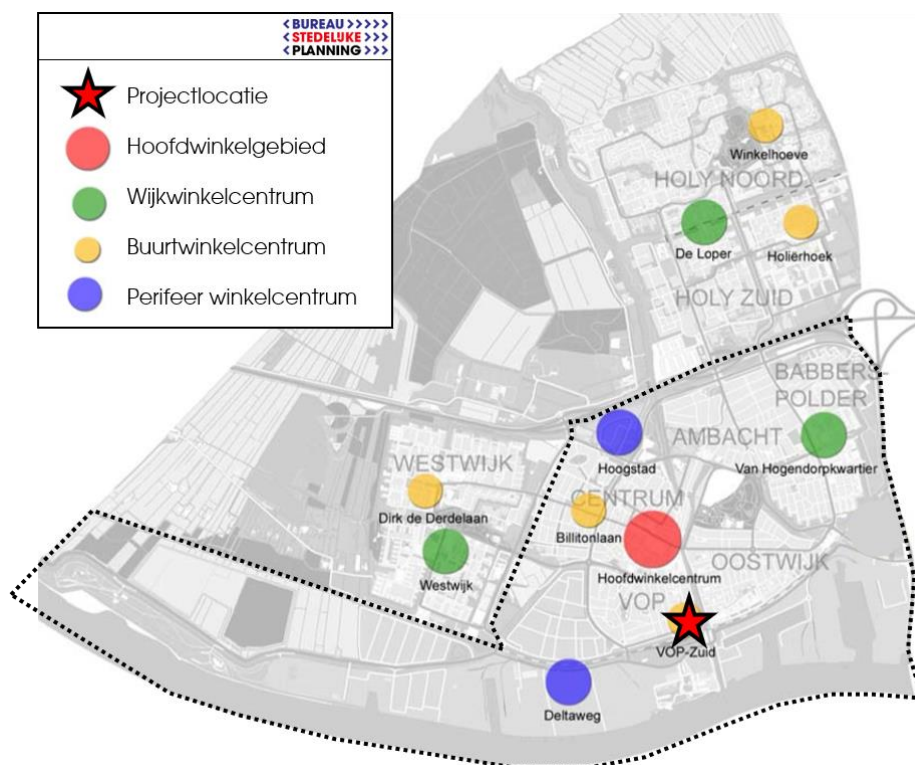
aantrekkelijk woongebied. Het gebied, met een oppervlak van circa 1,5 hectare, is het voormalige Vlaardingse centrum van de visserij. De monumentale pakhuizen en kantoren aan de Westhavenkade en Vetteoordskade blijven behouden en gaan onderdak bieden aan woningen of voorzieningen. De bouwwerkzaamheden starten in 2020.²

- Ook in de wijk Holy die niet tot het verzorgingsgebied behoort vindt nog enige woningbouw plaats (o.a. Nieuwe Vogelbuurt). Bij deze nieuwbouw worden echter twee maal zo veel woningen gesloopt als dat er gebouwd worden³. We gaan er daarom van uit dat alle nieuwe inwoners van Vlaarding in het verzorgingsgebied komen te wonen.

AANBODSTRUCTUUR >>

De aanbodstructuur van Vlaarding ziet er als volgt uit:

- **Hoofdwinkelcentrum van Vlaarding.** Hier kunnen bewoners terecht voor hun dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen. Binnen het centrale winkelgebied is er een warenmarkt en vinden er evenementen plaats. Het centrum kampt echter, net als meer middelgrote centra, met de nodige problemen. Zo staat 26% van de verkooppunten leeg en zelfs 26% van de winkelmeters (KSO 2018). Ook scoort het gebied slecht op 'sfeer en uitstraling' en 'horeca-aanbod'.



FIGUUR 6 DETAILHANDELSSTRUCTUUR VLAARDINGEN

Bron: Detailhandelsnota Vlaarding 2013; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

²<https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?ID=42092>

³https://www.vlaarding.nl/Inwoners/Bouwen_en_wonen/Projecten_in_de_stad/Projecten_Holy/De_Nieuwe_Vogelbuurt

- Daarnaast zijn er verschillende **wijkcentra**: Van Hogendorpkwartier, Westwijk en De Loper. Enkel de eerste is binnen het verzorgingsgebied gesitueerd. In deze centra koopt men vaak, snel en makkelijk de dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.
- Ondersteunende **buurtcentra**. Met name een functie voor dagelijkse detailhandel met een supermarkt als drager. De Hoogvliet in Vlaardingen is ook onderdeel van een dergelijk cluster (VOP-Zuid).
- De Hoogvliet in Vlaardingen ligt aan de zuidkant van het centrum. Binnen het centrum is qua supermarkten alleen Albert Heijn echt onderdeel van het kernwinkelgebied. Dirk van den Broek ligt in een aanloopstraat richting het centrum. De meeste andere supermarkten maken onderdeel uit van een wijk- of buurtcluster.
- Binnen winkelcentrum Van Hogendorpkwartier zijn een Boon's Markt en Aldi gevestigd. De discounter ligt separaat van de rest van het cluster dat met name dagelijks aanbod kent.
- Binnen het verzorgingsgebied zijn 6 supermarkten gevestigd. Deze meten in totaal 8.599 m² wvo. Met name de supermarkten in het Van Hogendorpkwartier zijn ruim.



FIGUUR 7 SUPERMARKTAANBOD VLAARDINGEN

Bron: BRT Achtergrondkaart, supermarktgidz december 2018; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- In de detailhandelsnota 2013 wordt aangegeven dat bij het station Vlaardingen-Centrum aanbod met een traffic karakter mogelijk gemaakt moet worden (maximaal 500 m² bvo).
- In 2017 heeft Lidl haar winkel aan de Winkelhoeve in Holy Zuid gesloten. Daarnaast zijn er bij ons geen ontwikkelingen bekend.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Op het gebied van supermarkten zijn op nationale schaal tal van ontwikkelingen gaande, hieronder zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen opgesomd:

- **Food wint aan belang** ook binnen buurt- en wijkcentra. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").
- **Supermarkt versus versspecialzaak.** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk staan.



FIGUUR 8 DE SUPERMARKT NEEMT DEELS DE ROL VAN VERSSPECIAALZAAK OVER
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Schaalvergroting supermarkten:** minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- Met de ontwikkeling van e-commerce zien we deze supermarkten overigens steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde **verstheaters**. Voorbeelden zijn de recent heropende vestigingen van Albert Heijn XL in Eindhoven en Purmerend, de Jumbo Foodmarkt in onder meer Veghel, Breda en Utrecht Leidsche Rijn Centrum en de Dekamarkt in Beverwijk en Apeldoorn. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.
- **Opkomst van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment en de mindere focus op service. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt, met meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- **Traffic voorzieningen:** deze kleinschalige voorzieningen ontstaan op locaties waar veel passanten zijn vanwege de specifieke functie van de locatie, zoals stations, benzinestations, ziekenhuizen, hogescholen en universiteiten, etc. Supermarkten hebben hierop ingespeeld, en bieden op dit soort locaties een specifiek, op gemak gericht assortiment. Door een gunstigere margemix kunnen de hogere huren op dit soort locaties worden gedragen.

Blurring in vorm en distributiekanaal – Jumbo-app en Picnic

Onder invloed van **omni-channel** breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden.

Daarnaast zijn er diensten als **Picnic** (100% internetdienst), waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip

met de typerende Picnic-busjes worden thuisbezorgd. Picnic is reeds actief binnen de gemeente Vlaardingen.



FIGUUR 9 BUSHOKJE UTRECHT TER PROMOTIE VAN JUMBO-APP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **E-commerce supermarkten:** In de dagelijkse sector is de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen (ook speciale bezorgsupermarkten als Picnic), denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Inmiddels is onder andere Picnic ook in Vlaardingen gestart met bezorgen. Deze pure-player (enkel online) is sinds het voorjaar van 2017 actief binnen de gemeente. Mede hierdoor zal het marktaandeel van de online supermarktbestedingen zijn toegenomen (5% 2018 t.o.v. 1% 2016, KSO).

1.4 RELEVANT BELEID

RIJK: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de uitbreiding van een winkel zoals voor ligt kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens op 500 m² bvo. Bij nieuwe vestigingen en uitbreidingen kleiner dan deze maat, is het niet verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder van duurzame verstedelijking te motiveren.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND >>

Het beleid vanuit de provincie wordt gevormd door de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en het Programma Ruimte enerzijds, en de Adviescommissie Detailhandel anderzijds.

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Voor alle winkelgebieden, zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve versterking een doorlopende opgave is. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt immers bij aan krachtige, levendige en aantrekkelijke steden en dorpen en aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied.

In de dagelijkse sector is er een tendens naar schaalvergroting van supermarkten. Via lokaal maatwerk wordt daarom de mogelijkheid geboden voor vestiging of uitbreiding van een supermarkt. Er moet dan aangetoond worden dat die hier niet in of aansluitend aan gerealiseerd kan worden en dat de leefbaarheid in het geding kan komen als er geen locatie net buiten het winkelconcentratiegebied beschikbaar komt. De omvang van de supermarkt dient wel in overeenstemming te zijn met de lokale verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur.

Voorgaande uitgangspunten volgen uit het programma ruimte en de toelichting op artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte. Op grond van lid 1 sub a van dat artikel kunnen bestemmingsplannen voorzien in nieuwe detailhandel binnen een bestaande winkelconcentratie. Het hiervoor geschetste beleid (Programma Ruimte) ten aanzien van 'overige centra', moet daarbij in acht worden genomen. Ruimtelijke ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard gaan, worden in de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd via de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien moet aangetoond worden dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Dat volgt uit het tweede lid van die bepaling. Voor ontwikkelingen met een omvang van meer dan 2.000 m² bvo, wordt daarnaast advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.⁴

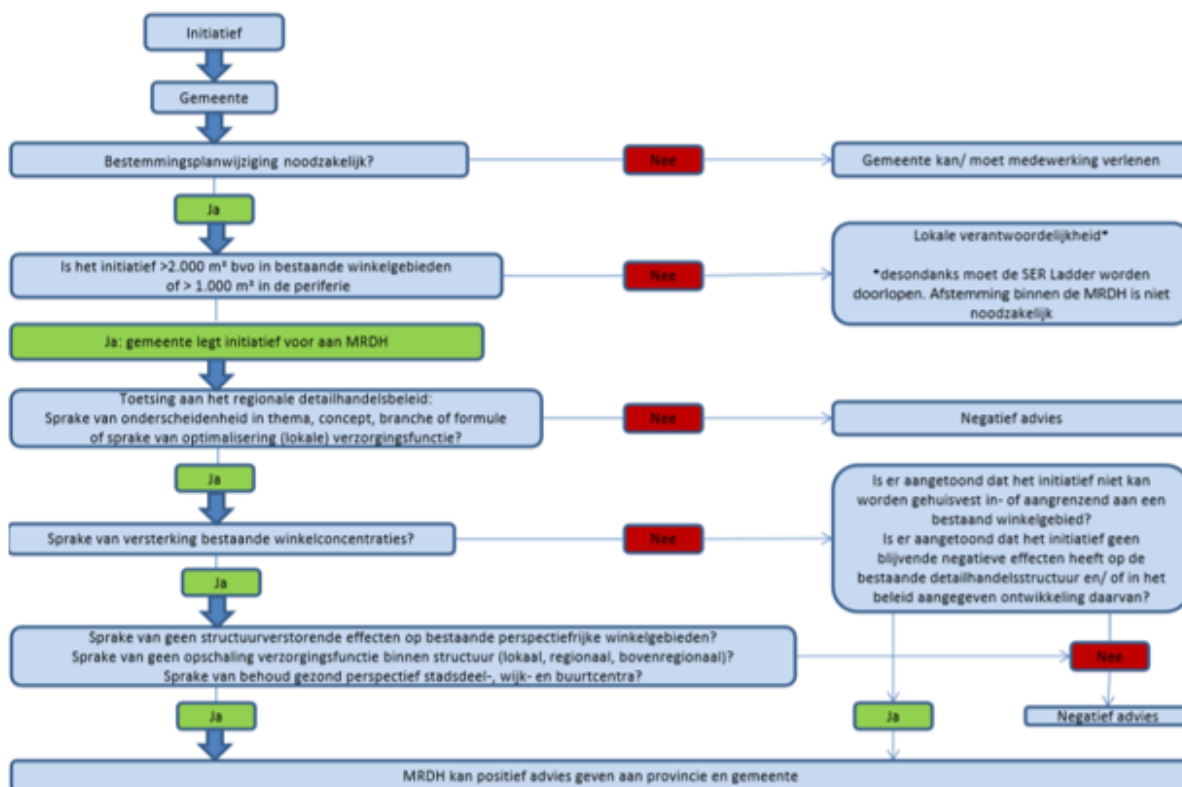
⁴ Artikel 2.1.4 lid 2 sub c.

De provincie Zuid-Holland heeft naast o.a. de Verordening in 2017 een marktruimtestudie uit laten voeren. Uit deze analyse blijkt dat in 2022 de dagelijkse sector in balans (er is een kleine negatieve marktruimte van -350). De woningbouwopgave binnen het verzorgingsgebied zal rondom 2030 voltooid zijn waardoor het directe draagvlak groeit. Tussen 2022 en 2030 is er mogelijk tijdelijk sprake van een ruim aanbod, mede door de gewenste uitbreiding van Hoogvliet, na 2030 zal dit echter in balans zijn met de toegenomen behoefte.

REGIONAAL BELEID MRDH >>

Het regionale beleid van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is opgenomen in de Agenda Detailhandel 2016-2021. Het centrale beleidsuitgangspunt is hier het in stand houden van de bestaande structuur en het streven naar optimale verzorging. Optimalisering/uitbreiding van een winkelgebied mag bij andere winkelgebieden niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie/schaalsprong binnen de winkelstructuur (regionaal, bovenregionaal).

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De MRDH toetst nieuwe initiatieven ook aan de ladder. Daarbij hebben ze het volgende toetsingskader:



FIGUUR 10 TOETSINGSKADER DETAILHANDELSINITIATIEVEN MRDH
Bron: Agenda detailhandel 2016-2021

DETAILHANDELSBELEID GEMEENTE VLAARDINGEN >>

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in de Detailhandelsnota 2013. Voor VOP-Zuid (waar Hoogvliet Vlaardingen onderdeel van uit maakt) geldt dat deze als onsamenhangend wordt ervaren. Voor de detailhandel geldt dat uitbreidingen niet mogen leiden tot functiesprong van het cluster.

In de bestaande wijk- en buurtcentra is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse artikelen sector in twee gevallen toelaatbaar. Van belang voor de voorliggende ontwikkeling is het eerste geval:

Indien het modernisering (schaalvergroting of specialisatie) betreft. Modernisering is noodzakelijk wanneer dit betekent dat de aantrekkingskracht van een winkelcentrum hierdoor behouden blijft.

De gemeente ondersteunt de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum VOP-Zuid. Hierin past een beperkte uitbreiding van de supermarkt (maximaal 500 m² wvo), evenals toevoeging van enkele versspeciaalzaken (maximaal 300 m² wvo) en horeca (type 1 en type 2). In het bestemmingsplan 'Vettenoordsepolder Oost 2013' wordt echter een winkel van maximaal 2.300 m² wvo mogelijk gemaakt indien de uitbreiding door middel van een distributieplanologisch onderzoek is onderbouwd.

2 BEHOEFTE ANALYSES

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve beredenering nagegaan in hoeverre er behoefte is aan de nieuwbouw en uitbreiding van de Hoogvliet supermarkt in Vlaardingen.

2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

Voor de kwantitatieve toets zijn twee methoden gehanteerd:

1. Supermarktdichtheden
2. Distributieve berekening (DPO)

AD 1. SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Het metrage van het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied, de gemeente Vlaardingen en Nederland is in onderstaande tabel afgezet tegen het aantal inwoners.

	SUPERMARKTDICHTHEID HUIDIG
Verzorgingsgebied	0,24
Gemeente Vlaardingen	0,24
Nederland	0,27

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEID

Bron: Supermarktgids maart 2019, Bag viewer, Retailinsiders.nl

Uit de analyse blijkt dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied onder het landelijk gemiddelde van 0,24 m² wvo per inwoner ligt. Dit toont aan dat de inwoners van het verzorgingsgebied een voorzieningenniveau hebben dat lager ligt aan dat van de gemiddelde Nederlander. Door de trend van schaalvergroting stijgt de landelijke supermarktdichtheid constant. In 2015 lag deze nog op 0,25 m² wvo per inwoner. Sindsdien zijn er tot 2018 ca. 340.000 m² wvo meer supermarktmeters bij gekomen⁵. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren verder door gaat zetten. Bij de initiatieven voor uitbreidingen kan hier rekening mee worden gehouden.

Om ook de inwoners van Vlaardingen voldoende in hun behoefte te kunnen voorzien zal er ook in deze kern sprake moeten zijn van schaalvergroting van supermarkten. Aangezien het aantal supermarkten en de spreiding over

⁵ Retailinsiders.nl

Vlaardingen op orde is, zal er voor enkele supermarkten uitbreiding mogelijk gemaakt worden. Om op een Nederlandse dichtheid te komen is er binnen het verzorgingsgebied ca. 1.100 m² wvo aan uitbreiding mogelijk.

AD 2. DISTRIBUTIEVE BEREKENING VERZORGINGSGEBIED >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het verzorgingsgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 36.005 in 2018 (CBS Statline 2018). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 stijgen naar ca. 38.055 (PEARL-bevolkingsprognose, uitgaande enkel een toename in bewoners in het verzorgingsgebied).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.020 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2017). Omdat het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied circa 4% onder het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijke bestedingsbedrag lager. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. Voor de gehele gemeente Vlaardingen ligt de binding voor de dagelijkse sector op 93% (gecorrigeerd voor bestedingen in fysieke winkels). We gaan ervan uit dat de binding binnen het verzorgingsgebied minimaal net zo hoog ligt. Dit wil zeggen dat 93% van de bewoners van het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen.
- De toevloeiing voor de gehele gemeente ligt op 7%. Omdat o.a. het centrumgebied binnen het verzorgingsgebied gesitueerd is en er supermarkten uit alle segmenten gevestigd zijn, gaan we ervan uit dat voor het verzorgingsgebied de toevloeiing gelijk ligt. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 7 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde

vloerproductiviteit in supermarkten € 8.093 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).

- Het huidige aanbod van 8.599 m² wvo binnen het verzorgingsgebied zal met de uitbreiding van Hoogvliet stijgen naar 9.265 m² wvo (zoals veronderstelt in situatie 2030).

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	36.005	38.055
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.020	€ 2.020
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 73	€ 77
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 72	€ 76
Koopkrachtbinding	93%	93%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 67	€ 71
Koopkrachttoevloeiing	7%	7%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 5	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 72	€ 76
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.093	€ 8.093
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.373	€ 8.214
Haalbaar aanbod in m ² wvo	8.897	9.403
Supermarktaanbod	8.599	9.265
Uitbreidingsruimte in m² wvo	298	138

TABEL 3 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

De supermarkten binnen het verzorgingsgebied functioneren op basis van bovenstaande distributieve toets goed. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt boven het landelijk gemiddelde (ca. 3%). Er is daarmee een kleine indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 300 m² wvo in supermarkten.

Het inwonertal in het verzorgingsgebied neemt tot 2030 toe. Hierdoor neemt de behoefte aan supermarkten eveneens toe. Uitgaande van de uitbreiding van Hoogvliet van 666 m² wvo zal er in 2030 sprake zijn van een evenwicht in aanbod en vraag. De gemiddelde vloerproductiviteit ligt nog iets boven het landelijk gemiddelde en de supermarkten in het verzorgingsgebied zullen daarom gemiddeld goed functioneren.

2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast kwantitatief kan de behoefte ook kwalitatief beargumenteerd worden. In deze paragraaf zullen de kwalitatieve argumenten voor de nieuwbouw en uitbreiding van de Hoogvliet supermarkt in Vlaardingen aan de orde komen.

- De Hoogvliet aan de Parallelweg in Vlaardingen functioneert momenteel zeer goed. De vloerdruk ligt duidelijk boven het landelijk gemiddelde. Hieruit blijkt dat de supermarkt door veel mensen uit Vlaardingen wordt bezocht. In de huidige situatie is de lay-out van de winkel suboptimaal. Door de vele klanten wordt de winkel op verschillende tijdstippen als druk ervaren. Door een ruimere opzet van de winkel en met name de gangpaden wordt het comfort van de klanten vergroot. Daarnaast is de entree van de winkel zeer smal, waardoor klanten slecht met winkelwagens de winkel in- en uit. In de nieuwe situatie wordt de winkel ruimer opgezet, waardoor de klanten zich meer verspreiden over de winkel en hun bezoek als prettiger ervaren.
- De verdiepingen boven de winkel staan al jaren leeg. De ruimtes zijn al jarenlang ongebruikt en in een vervallen staat. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties en heeft een negatieve invloed op de (uitstraling van de) omgeving. Door in sloop-nieuwbouw te voorzien wordt de situatie aanzienlijk beter. De lagen boven de supermarkt zullen ingevuld worden met 39 sociale huurwoningen. De uitstraling van het pand past binnen dat van het gebied en het zal een positieve impuls geven aan de gehele omgeving.
- Direct grenzend aan Hoogvliet wordt het Museumkwartier ontwikkeld tot hoogwaardige woonwijk. Het gebied van ca. 1,5 hectare is het voormalige Vlaardingse centrum van de visserij wat ook in de gekozen architectuur naar voren zal komen. De architectuur van de beoogde ontwikkeling van Hoogvliet sluit daarbij aan waardoor het gebied een hoogwaardig geheel wordt en een impuls geeft aan de zuidzijde van het centrum van Vlaardingen.



FIGUUR 11 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE UITSTRALING HOOGVLIET PARALLELWEG VLAARDINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning en Hoogvliet Beheer

- De parkeersituatie rondom de supermarkt is beperkt. Direct aan de voorzijde van de winkel zijn enkele plekken. Ook aan de overzijde van de Parallelweg en aan de achterzijde van de winkel zijn kleine parkeerplaatsen en een parkeerkelder onder de winkel. Op drukke momenten zijn er alsnog onvoldoende plaatsen, waardoor klanten plekken in de straten rondom innemen, wat voor bewoners voor overlast zorgt. In de nieuwe situatie krijgt Hoogvliet een parkeergarage met 101 plekken. Dit is voldoende voor Hoogvliet, ook op drukke momenten. Vanaf deze garage

kunnen klanten middels een tapis roulant in de winkel komen. Dit zorgt voor minder overlast rondom de winkel, minder auto's op straat en meer gebruiksgemak voor de klanten van Hoogvliet.

- Het toekomstige metrostation Vlaardingen Centraal⁶ ligt direct ten zuiden van de Hoogvliet aan de Parallelweg. Door de ligging bij dit station kan de supermarkt ook een traffic functie gaan vervullen. Het liefst wil Hoogvliet hiervoor een aparte hoek/counter inrichten, zodat klanten snel iets kunnen halen (denk aan koffie en een belegd broodje). In de huidige winkel is hier niet de ruimte voor en belet de smalle entree de toegankelijkheid voor OV-reizigers. In de nieuwe winkel kan hier rekening mee gehouden worden.

⁶ Naar verwachting medio 2019 geopend: <https://www.ret.nl/home/reizen/dienstregeling/metro/hoekselijn.html>

3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen nieuwbouw en uitbreiding van de Hoogvliet supermarkt aan de Parallelweg in Vlaardingen centraal. Er is sprake van een toevoeging van maximaal ca. 666 m² wvo. Door deze uitbreiding kunnen andere winkels effecten opmerken.

In dit hoofdstuk gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel op de (ruimtelijk-)economische effecten als op de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijke structuur van de Parallelweg en de gemeente Vlaardingen er als geheel beter van? In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande en reeds geplande winkelstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot is de uitbreiding in paragraaf 3.4 getoetst aan de ladder en ander beleid.

3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De sloop-nieuwbouw en uitbreiding van de Hoogvliet aan de Parallelweg in Vlaardingen zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van de sloop en nieuwbouw van de supermarkt (en de appartementen daarboven) ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* De nieuwbouw van de supermarkt brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De (additionele) omzetimpuls is hiervoor maatgevend. De uitbreiding van de Hoogvliet levert een directe werkgelegenheid op van ca. 19 arbeidsplaatsen (in FTE)⁷ en ook nog ongeveer 4 indirecte (bij toeleverende bedrijven) arbeidsplaatsen⁸. In totaal zijn dit circa 23 extra arbeidsplaatsen. In de nieuwe situatie biedt de

⁷ Uitgaande van een omzet per m² wvo van € 8.093 in de supermarktsector en een omzet per fte van € 289.000 (bron: detailhandel.info, 2016). – Berekening: $(666 * 8.093) / 289.000 = 18,7$

⁸ Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

supermarkt een werkgelegenheid van ongeveer 76 banen (direct en indirect). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan het verzorgingsgebied, of de rest van Vlaardingen of een kern daar direct rondom.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de uitbreiding van Hoogvliet is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, de winkel heeft met de huidige maat en lay-out een beperkte toekomst op de langere termijn. Door de nieuwbouw wordt er een moderne en aantrekkelijke supermarkt op een perspectiefrijke locatie gerealiseerd. De bewoners van Vlaardingen behouden zo ook op de lange termijn de formule met een goede bereikbaarheid vanaf hun woning.
- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van de omgeving Parallelweg, het achter de propositie liggende Museumkwartier en de entree van de stad vanaf het station.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving. Aangezien de buurt waar de propositie in ligt niet in alle opzichten aantrekkelijk is, zijn deze investeringen belangrijk voor de leefbaarheid van de buurt.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De nieuwbouw en uitbreiding van de supermarkt kan deze functie bewerkstelligen voor de inwoners van Vettenoordse Polder Oost en de direct aangrenzende wijken en bevordert daardoor de sociale cohesie. Het huidige winkel kan deze functie door de slechte staat van het pand onvoldoende vervullen.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

Uiteraard heeft een nieuwbouw en uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het om een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een uitbreiding van circa 666 m² wvo.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot de supermarkt: hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied, en in veel mindere mate bij die ten noorden van de A4 en ten westen van de Marathonweg.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM UITBREIDING SUPERMARKT >>

De uitbreiding van Hoogvliet Parallelweg in Vlaardingen behelst een toevoeging van circa 666 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.093 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 5,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 104.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 7,7%. De additionele omzetclaim van € 5,4 miljoen zal met name te traceren zijn

als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in de wijken nabij de Hoogvliet, met in en rondom het centrum en de rest van het verzorgingsgebied.

Deze additionele claim van 7,7% op de huidige claim van het dagelijks aanbod vindt echter plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal binnen het primaire verzorgingsgebied (ca. 1.450 woningen tot 2030) en met toevloeiing van reizigers die gebruik maken van de metrohalte. Daarnaast is er sprake van een uitbreiding van de supermarkt en niet een nieuwvestigingen. Hierdoor worden de meters deel ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten). Het effect op het functioneren van het reeds gevestigde aanbod is daarom niet zodanig dat er als gevolg van de realisering van de hernieuwde Hoogvliet sprake is van uitval van gevestigd dagelijks detailhandelsaanbod in Vlaardingen.

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Geheel Vlaardingen kent een leegstandspercentage van ca. 14% (KSO 2018). Dit is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde van 6,7% (2019⁹). In Vlaardingen zelf nam de leegstand sinds 2016 met ca. 4% punt toe. Er staat dan nu ca. 17.000 m² wwo leeg verspreid over 72 verkooppunten¹⁰. Hiervan is ca. twee derde geconcentreerd in het centrum van Vlaardingen onder andere door het faillissement van V&D. Het centrum kent leegstand problemen zoals bijna ieder middelgroot centrum in Nederland. Online shoppen heeft een enorme vlucht genomen waardoor het traditionele niet-dagelijkse winkelen sterk onder druk is komen te staan. Het gevolg voor dit soort centra: minder bezoekers in het centrum, minder retail omzet, een toename van de leegstand, en het risico van verpaupering.¹¹ Deze problematiek staat los van de vooralsnog goed functionerende boodschappen sector in Vlaardingen.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenszone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen,

⁹ <https://locatus.com/blog/sterke-woningmarkt-laait-winkelleegstand-fors-dalen/>

¹⁰ Hiervan is ca. 2/3 van de meters en 1/3 van de verkooppunten winkelleegstand.

¹¹ <https://www.platform31.nl/nieuws/lessen-om-centra-in-onze-middelgrote-steden-weer-vitaal-maken>

dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Voor de supermarkten kunnen we de leegstandstoename als volgt indicatief weergeven: Een indicatieve omzetverdringing van 7,7% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal een ca. 330 m² wvo in het verzorgingsgebied¹². De kans op uitval achten wij echter gering, laat staan dat de ontwikkeling op zich leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Dit met name ingegeven door een goede spreiding van de supermarkten in Vlaardingen. Doordat de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie wordt er ook geen pand achtergelaten met leegstand tot gevolg.

Daarnaast neemt de leegstand direct door de ontwikkeling af. Het naastgelegen leegstaande pand (voormalig horeca) wordt mede herontwikkeld. Ook de verdiepingen boven de huidige Hoogvliet staan al meer dan 10 jaar leeg. In het nieuwe pand worden dit nieuwe sociale huurappartementen.

DUURZAME ONTWRICHTING >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Uitgaande van een uitbreiding en optimalisering van de Hoogvliet in Vlaardingen met maximaal 666 m² wvo aan de Parallelweg zal van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit het verzorgingsgebied en de rest van (de omgeving van) Vlaardingen verkrijgen en behouden een toekomstbestendige supermarkt en een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand.

3.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'), provincie en regio (detailhandelsvisie).

¹² Berekening: $0,5 * 7,7\% * 8.599 = 331$

TOETS AAN DE (NIEUWE) LADDER >>

Is er behoefte aan de uitbreiding met maximaal 666 m² wvo van de Hoogvliet supermarkt aan de Parallelweg in Vlaardingen?

De sloop-nieuwbouw en daarmee gepaarde uitbreiding van de Hoogvliet in Vlaardingen kan gemotiveerd worden op gronden van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De dichtheid van het supermarktaanbod ligt in het verzorgingsgebied met 0,24 m² wvo per inwoner onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. De gemiddelde maatvoering van de supermarkten is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit is een trend die ook komende jaren naar verwachting door zal zetten, waardoor de supermarktdkking eveneens toe zal nemen. De uitbreiding van Hoogvliet heeft als resultaat dat de dichtheid op nog steeds onder het landelijk gemiddelde liggen. Door de inwonertoeename tot 2030 zal de behoefte verder toenemen. Uit de distributieve toets blijkt dat de toekomstige behoefte voldoende is voor de uitbreiding van Hoogvliet. Het supermarktaanbod zal gemiddeld nog steeds een vloerproductiviteit boven het landelijk gemiddelde behouden.

Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de herontwikkeling en uitbreiding van de Hoogvliet. Zo functioneert de Hoogvliet supermarkt momenteel buitengewoon goed en is nieuwbouw nodig om het comfort voor de klanten te verbeteren. Zo komen er bredere paden, een betere entree en de lay-out overzichtelijker. Gezamenlijk met de ontwikkeling van het naastgelegen Museumkwartier betekent de sloop-nieuwbouw van Hoogvliet met passende architectuur een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. De uitstraling van het pand is aantrekkelijker en de op huidige leegstaande bovenliggende verdiepingen zullen appartementen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Ook komen er meer parkeerplekken in een parkeergarage (voor de bewoners ruimte op een parkeerdek), waardoor de parkeerdruk in de straten rondom de supermarkt afneemt. Tot slot ligt de supermarkt direct tegenover het toekomstige metrostation Vlaardingen Centrum. De supermarkt kan hiermee het aantrekkelijke visitekaartje van de kern worden en kan de winkel een traffic functie hebben met gemakspullen (verse broodjes en koffie in een aparte corner bij de entree).

TOETS AAN PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID >>

Zowel binnen het provinciale beleid voor Zuid-Holland als het regionale beleid van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag vinden het belangrijk dat de bestaande verzorgende structuur zo veel mogelijk in stand gehouden wordt en dat ontwikkelingen plaats moeten vinden aansluitend op bestaande clusters. Uitbreiding van een winkel(gebied) mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie/schaalsprong binnen de winkelstructuur (regionaal, bovenregionaal). De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in beide beleidsniveaus als middel aangehaald (zie uitkomst hierboven). Daarnaast mag de

uitbreiding an sich niet tot een sterk oplopende leegstand leiden. Uit de effectentoets blijkt dat de uitbreiding van Hoogvliet dit niet tot gevolg heeft. De leegstandsproblematiek binnen het centrum van Vlaardingen wordt veroorzaakt door vetrekkende retailers uit de niet-dagelijkse sector en staat grotendeels los van de vooralsnog goed functionerende dagelijkse sector. Het huidige relatief hoge leegstandspercentage in het centrum zal nauwelijks toenemen als gevolg van de voorliggende uitbreiding van Hoogvliet. Los daarvan dient huidige leegstand in het centrum wel de aandacht te krijgen die het verdient.

TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

In het bestemmingsplan wordt reeds een uitbreiding tot maximaal 2.300 m² wvo mogelijk gemaakt, indien voldoende distributief onderbouwd. Hierbinnen past de uitbreiding van Hoogvliet tot de 2.235 m² wvo die gewenst is¹³. In het gemeentelijk beleid (2013) is opgenomen dat optimalisatie van supermarkten toegestaan is. Voor Hoogvliet Parallelweg is hierin 500 m² wvo voorzien. Daarnaast kan er ca. 300 m² wvo aan versspeciaalzaken worden gevestigd. Aangezien supermarkten voor een groot deel de functie van versspeciaalzaken overnemen en sinds 2013 een enorme schaalvergroting heeft plaatsgevonden binnen de supermarkbranche, is de 666 m² wvo uitbreiding die Hoogvliet wenst ook te verantwoorden ten opzichte van de visie. De kans dat er versspeciaalzaken nog toe zullen treden binnen VOP-zuid achten wij gering en de gemiddelde maat van supermarkten is inmiddels groter. Daarnaast is er binnen het gemeentelijk beleid ook ruimte voor horeca (type 1 en type 2). Met de ontwikkeling van e-commerce zien we deze supermarkten overigens steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde vertheaters. Ook in de vernieuwde Hoogvliet zal het versaanbod domineren, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze supermarkten groot waardoor Hoogvliet ook de functie van horeca type 1 binnen het stationsgebied (deels) zal kunnen invullen.

¹³ Bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost – juni 2013

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtafvloeling

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.

Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

BIJLAGE 2 AANBOD

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	KASSA' S	AFSTAND (KM)	BIJZONDERHEDEN
1	Hoogvliet	Parallelweg 8	1.569	14	-	Projectlocatie
2	Albert Heijn	Veerplein 112	1.500	9	2,1	
3	Dirk van den Broek	Gedempte Biersloot 7	1.200	8	2,3	
4	Lidl	Schiedamseweg 39-41	700	-	2,2	
5	Boon's markt	Van Hogendorplaan 921	1.800	8	4,1	
6	Aldi	Van Hogendorplaan 43	1.830	-	4,0	
7	Dirk van den Broek	Doctor Wiardi Beckmansingel 3	1.340	10	2,6	
8	MCD	Dirk de Derdelaan 27	1.100	6		
9	Aldi	Doctor Wiardi Beckmansingel 67	870	-	2,7	
10	Albert Heijn	Doctor Wiardi Beckmansingel 10	1.200	9	2,7	
11	Jumbo	De Loper 2	1.115	14	4,3	
12	Albert Heijn	De Loper 85	1.635	16	4,9	
13	Lidl	Reigerlaan 42-50	1.270	-	4,8	

TABEL 4 SUPERMARKTAANBOD VLAARDINGEN

Bron: Supermarktgids maart 2019, Bag viewer voor discounters (uitgaande van 1,0 m² bvo :0,8 m² wvo)