

ONDERBOUWING JUMBO FOODMARKT NAALDWIJK- DE RENTMEESTER

3 OKTOBER 2017



ONDERBOUWING JUMBO FOODMARKT NAALDWIJK- DE RENTMEESTER

3 OKTOBER 2017

Status:
eindrapport

Datum:
3 oktober 2017

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

Team Detailhandel en Leisure
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
gemeente Westland



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: 2017.A.575
Referentie: 2017.A.575 Naaldwijk Jumbo Foodmarkt RvS_250917

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE JUMBO FOODMARKT	11
1.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
1.2 DISTRIBUTIEVE RUIMTE SUPERMARKTEN WESTLAND	
1.3 RELEVANTE PLANCAPACITEIT	
1.4 CONCLUSIES KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2 KWALITATIEVE BEHOEFTE JUMBO FOODMARKT.....	23
2.1 WAT IS JUMBO FOODMARKT?	
2.2 IMPULS VOOR CENTRUM NAALDWIJK	
2.3 OPWAARDERING VERZORGINGSSTRUCTUUR	
2.4 CONCLUSIES KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3 RUIMTELIJKE EFFECTEN JUMBO FOODMARKT	29
3.1 EFFECTEN OP VERZORGINGSTRUCTUUR	
3.2 ERVARING JUMBO FOODMARKTEN ELDERS	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND	
3.4 WOON- EN LEEFKLIAMAAT EN ONDERNEMERSKLIAMAAT	
3.5 CONCLUSIE TOETS LADDER VOOR DUURZAME VESTERDELIJKING	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 DE NIEUWE LADDER	
BIJLAGE 3 WONINGBOUWPLANNEN WESTLAND	
BIJLAGE 4 DISTRIBUTIEVE RUIMTE DAGELIJKSE SECTOR	
BIJLAGE 5 SUPERMARKTSTRUCTUUR WESTLAND E.O.	
BIJLAGE 6 INVENTARISATIE BESTEMMINGSPLAN-CAPACITEIT WESTLAND	

INLEIDING EN SAMENVATTING

VERNIETIGING BESTEMMINGSPLAN "DE RENTMEESTER TE MAALDWIJK" >>

Op 17 mei 2017 heeft de Raad van State het besluit van de raad van de gemeente Westland tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk" van 13 september 2016 vernietigd (uitspraak 201608468/1/R6).¹ Naar het oordeel van de Afdeling is de actuele regionale behoefte aan de voorziene supermarkt niet deugdelijk onderzocht (artikel 5.4). De kritiek van de Afdeling spitst zich toe op een drietal aspecten:

1. Er is geen onderzoek verricht naar andere realistisch te achten planologische mogelijkheden voor een supermarkt in Naaldwijk.
2. Er is geen waarborg om de bestaande planologische mogelijkheden voor een supermarkt aan de Emmastraat in Naaldwijk te beperken.
3. Er is niet aannemelijk gemaakt dat er geen onaanvaardbare leegstand zou ontstaan omdat er gebreken kleefden aan de berekening van de omvang van het overaanbod.

Uitspraak 201608468/1/R6 inzake bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk" (artikel 5.4)

5.4. De Afdeling overweegt dat met de voorgenomen ontwikkeling het totale voor detailhandel bestemde areaal van Naaldwijk wordt uitgebreid, zonder inkrimping van het bestaande areaal aan detailhandelsbestemmingen. Bij het onderzoek naar de actuele regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet het bestaande regionale aanbod in kaart worden gebracht. In het BSP-rapport en het aanvullend memo zijn alleen de actuele supermarktinitiatieven bij de beoordeling van de distributieve ruimte betrokken. Er is **geen onderzoek verricht naar andere realistisch te achten planologische mogelijkheden voor een supermarkt in Naaldwijk**. Ten aanzien van de stelling van Stichting Spoorwegpensioenfonds en andere dat binnen het bestaande bestemmingsplan voor Naaldwijk Centrum geen enkele beperking voor de ontwikkeling van supermarkten bestaat, wordt overwogen dat dat niet meebrengt dat alle ruimte waar in theorie een supermarkt gevestigd kan worden in het onderzoek had moeten worden betrokken. Wel

¹ De Raad van State vernietigt tevens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland van 20 september 2016, met kenmerk W-AV-2014-1231, tot verlening van een omgevingsvergunning.

had onderzocht moeten worden in hoeverre er realistische mogelijkheden bestaan voor vestiging of uitbreiding van supermarkten. Ter zitting zijn genoemd de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande supermarkt aan de Verdilaan en de mogelijkheden voor uitbreiding van de nieuwe supermarkt in winkelcentrum De Tuinen. Voorts wordt in het BSP-rapport gesteld dat niet aannemelijk is dat de supermarkt in de Emmastraat (waarvoor ook nog uitbreidingsruimte bestaat), die waarschijnlijk wordt verlaten als de nieuwe grote supermarkt in gebruik wordt genomen, opnieuw zal worden benut voor een normale supermarkt. Daarvoor bestaat echter **geen enkele waarborg, nu geen voornemens bestaan om de bestaande planologische mogelijkheden voor supermarkten te beperken.**

Gelet op al het voorgaande is de **actuele regionale behoefte aan de voorziene supermarkt niet deugdelijk onderzocht.** De conclusie dat er een kwalitatieve behoefte bestaat en dat op grond van die kwalitatieve behoefte vaststaat dat geen onaanvaardbare leegstand ontstaat kan niet worden gevolgd. Die conclusie is immers mede gebaseerd op een **berekening van de omvang van het overaanbod, aan welke berekening gelet op het voorgaande gebreken kleven.** Overigens acht de Afdeling het op zich niet uitgesloten dat de kwalitatieve aspecten die samenhangen met een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid aanleiding kunnen geven voor de conclusie dat ondanks een zeker overaanbod in het supermarktsegment niet een uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand ontstaat.

Bron: Raad van State

DEUGDELIJKE ONDERBOUWING BEHOEFTE JUMBO FOODMARKT >>

Inmiddels is duidelijk dat de 3.750 m² wvo waar het bestemmingsplan 'De Rentmeester te Naaldwijk' in voorziet, wordt ingevuld door een Jumbo Foodmarkt. Op verzoek van de gemeente Westland heeft Bureau Stedelijke Planning onderzoek verricht naar de behoefte aan deze voorziene supermarkt met een maximum winkelvloeroppervlak van 3.750 m². De resultaten zijn verwoord in het voorliggende rapport. Dit rapport vervangt de eerdere rapportage² en aanvullende memo's van Bureau Stedelijke Planning.

² rapport Naaldwijk Centrum XL supermarkt: Distributieve toets en effecten, 22 december 2015

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Kwantitatieve behoefte supermarkten gemeente Westland

- Het primair onderzoeksgebied is de gemeente Westland. Hier komt naar schatting 75 tot 80% van de omzet van de nieuwe supermarkt vandaan.
- Bij het bepalen van de kwantitatieve behoefte is rekening gehouden met de relevante harde plancapaciteit, namelijk de supermarktontwikkeling in Kwintsheul van 990 m² wvo. Er zijn binnen de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Westland geen andere, realistische mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van supermarkten: ook niet in winkelcentrum De Tuinen of voor uitbreiding van de bestaande Jumbo aan de Emmastraat en Albert Heijn aan de Verdilaan (alle gelegen in het centrum van Naaldwijk).
- De behoefte aan supermarkten in de gemeente Westland **bedraagt 3.820 m² wvo in 2020** (de geplande openingsdatum van Jumbo Foodmarkt) en loopt op naar 4.810 m² wvo in 2027 en 5.300 m² wvo eind 2030, als gevolg van de continue en sterke bevolkingsaanwas. Daarmee is de toevoeging van een Jumbo Foodmarkt van 3.750 m² wvo in de gemeente Westland distributief verantwoord.
- Een deel van de distributieve ruimte tot 2027 komt voor rekening van Jumbo Emmastraat. Deze supermarkt is verhuurd aan Jumbo-ondernemer Koornneef, welke vanaf 2020 de beoogde Jumbo Foodmarkt zal exploiteren. Na opening van de Jumbo Foodmarkt wordt de huidige Jumbo Foodmarkt gesloten. Het huurcontract loopt echter tot 2027. Tot die tijd zal het pand in ieder geval niet meer in gebruik zijn als supermarkt en dus feitelijk aan de planvoorraad worden onttrokken. Het pand meet 1.110 m² wvo.
- Jumbo Foodmarkt zal in staat zijn koopstromen te wijzigen, dat wil zeggen zowel de koopkrachtbinding als de -toevloeiing met zo'n 2,5%-punt te verhogen. Dit levert een "extra" ruimte op van 1.470 m² wvo.
- Mocht vanaf 2027 het pand aan de Emmastraat – na afloop van het huidige huurcontract – opnieuw als supermarkt in gebruik worden genomen, dan vormt dat geen enkel probleem nu na opening van de Jumbo Foodmarkt in 2027 nog altijd 1.060 m² wvo resteert en na correctie vanwege gewijzigde koopstromen 2.530 m² wvo. Daarbinnen past de 1.110 m² wvo aan de Emmastraat 6 te Naaldwijk.

Kwalitatieve behoefte Jumbo Foodmarkt

- Jumbo Foodmarkt is een **unieke formule**, met het grootste foodassortiment van Nederland, gericht op vers tegen de laagste prijs. De consument kan maaltijdingredienten kopen en het gerecht zelf thuis maken, of het gerecht kant-en-klaar meenemen en thuis of ter plaatse nuttigen.
- Jumbo Foodmarkt kent een relatief groot bereik en is in staat een grote, en **voor een belangrijk deel nieuwe klantenstroom** aan te boren. De komst van een Jumbo Foodmarkt in De Rentmeester geeft winkelcentrum De Tuinen en de rest van Naaldwijk Centrum een nieuwe, krachtige impuls. Jumbo verwacht circa 30.000 transacties per week (ca. 25.000 klanten). Dit zijn

deels nieuwe klanten. We becijferen de afgeleide bestedingsimpuls voor het centrum van Naaldwijk op € 5,3 tot € 7,8 miljoen per jaar.

- De realisering van het plan vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening (PRV) van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals.
- De komst van een nieuwe trekker zorgt voor extra bezoekers en loopstromen in Naaldwijk Centrum. De verhuurbaarheid van de winkelunits in het centrum neemt daardoor toe. (Structurele) leegstand wordt mede daarmee voorkomen en mogelijk opgelost.

Ruimtelijke effecten Jumbo Foodmarkt

- De komst van een Jumbo Foodmarkt hoeft niet ten koste te gaan van supermarkten en ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied, zo blijkt uit de ervaringen met de bestaande Jumbo Foodmarkt-vestigingen in Breda, Amsterdam en Veghel.
- Dat neemt niet weg dat de omzetclaim van Jumbo Foodmarkt deels ten koste zal gaan van het gevestigde winkelaanbod, supermarkten voorop. De leegstand in de gemeente Westland loopt in theorie met 940 m² wvo op. Daar er een forse distributieve ruimte is en deze snel oploopt door de inwonertoename wordt eventuele omzeterderving snel weer ingelopen en ebt het theoretische leegstandseffect weg. Het effect spreidt zich bovendien uit over de gehele gemeente. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat een van de andere supermarkten in de gemeente Westland sluit als gevolg van de vestiging van Jumbo Foodmarkt in De Rentmeester.

SLOTCONCLUSIES TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

- Het initiatief Jumbo Foodmarkt Naaldwijk-De Rentmeester met een winkelvloeroppervlak van maximaal 3.750 m² voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand.
- De voorziene supermarkt kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE JUMBO FOODMARKT

In dit hoofdstuk is de kwantitatieve behoefte aan voorliggend supermarktininitiatief nader geanalyseerd. Bij de kwantitatieve behoefte gaat het puur om het aantal vierkante meters, in dit geval supermarktmeters.

Daarvoor is de distributieve ruimte (paragraaf 1.2) aan supermarktmeters voor de komende tien jaar in het onderzoeksgebied afgezet tegen de relevante plancapaciteit (1.3). De resultante is de kwantitatieve behoefte (1.4). Eerst is in paragraaf 1.1 de afbakening van het onderzoeksgebied toegelicht.

1.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Voor de berekening van de behoefte is een zorgvuldige afbakening van het onderzoeksgebied cruciaal. Deze bepaalt immers in belangrijke mate de uitkomsten. Belangrijk is om het onderzoeksgebied zoveel mogelijk overeen te laten komen met de feitelijke marktsituatie. Dit betekent dat de begrenzing van het gebied dient samen te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbodrelaties. Maar belangrijk is ook dat alle benodigde data beschikbaar en actueel zijn. Dit betekent dat de afbakening een goede balans dient te zijn tussen volledigheid en werkbaarheid. Bij detailhandel zijn kooporiëntaties van consumenten een goede indicator voor de afbakening van het onderzoeksgebied.

De ervaring elders³ leert dat een Jumbo Foodmarkt primair een functie vervult voor inwoners tot 15 autominuten rondom de supermarkt. Dit bereik van 15 autominuten komt in dit geval min of meer overeen met de gemeentegrens; de locatie Naaldwijk-De Rentmeester is voor alle inwoners van de gemeente Westland binnen 15 autominuten te bereiken. Jumbo Foodmarkt in Naaldwijk-De Rentmeester wordt bovendien de grootste supermarkt in de gemeente Westland. **De gemeente Westland vormt dan ook het primaire onderzoeksgebied.**

Naar schatting is 75 tot 80% van de omzet afkomstig van inwoners uit de gemeente Westland. Binnen de gemeente Westland zal het marktaandeel in de kern Naaldwijk aanzienlijk hoger liggen dan de andere, omliggende kernen binnen de gemeente. Dit komt omdat de huidige Jumbo supermarkt aan de Emmastraat 6 in Naaldwijk vooral een plaatsverzorgende functie vervult. Deze omzet wordt meegenomen naar en vermoedelijk nog verder vergroot door de Jumbo Foodmarkt.

Naar verwachting is **20 tot 25% van de omzet afkomstig** van buiten de gemeente Westland, vooral **uit de direct omliggende gemeenten tot 20 à 25 autominuten**. Deze verwachting is gebaseerd op:

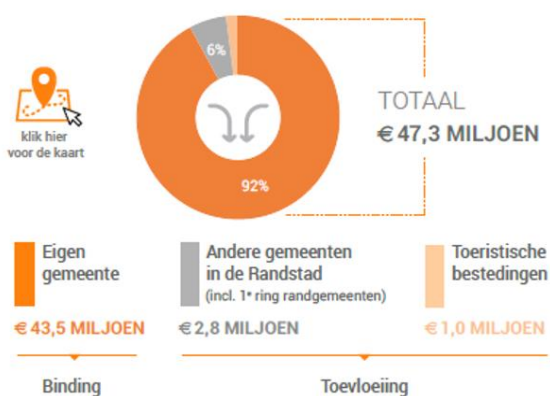
³ Op basis van klantenherkomstgegevens Jumbo Foodmarkt-vestigingen in Breda, Amsterdam-Noord en Veghel.

- de omzetherkomst van de huidige Jumbo aan de Emmastraat in Naaldwijk;
- ervaringscijfers van de andere Jumbo Foodmarkt-vestigingen en;
- koopstroomgegevens voor Naaldwijk-De Tuinen. In de dagelijkse sector is de toevloeiing thans 8%⁴ (vanuit andere gemeenten uit de Randstad en toeristische toevloeiing) en 21%⁵ voor de niet-dagelijkse sector, zie onderstaande figuur 1.

Dagelijkse artikelen

(zoals levensmiddelen en drogisterijartikelen)

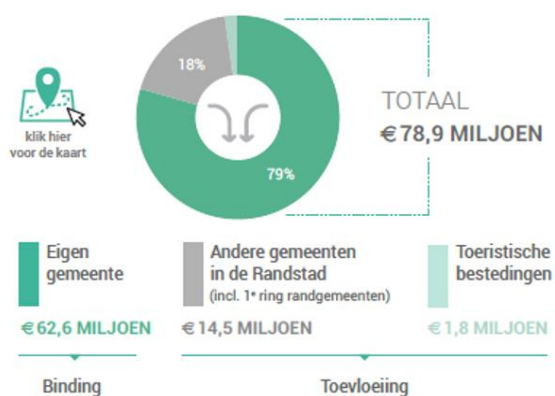
Waar komen bestedingen in de aankooplocatie vandaan?



Niet-dagelijkse artikelen

(zoals mode & luxe, vrije tijd en in en om het huis)

Waar komen bestedingen in de aankooplocatie vandaan?



FIGUUR 1 CONSUMENTENBESTEDINGEN DETAILHANDEL CENTRUM NAALDWIJK

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016 (KSO2016)

De toevloeiing is vooral afkomstig uit de directe schil rondom de gemeente Westland, te weten: Den Haag, Rotterdam Hoek van Holland en Midden-Delfland.⁶

Kortom: de gemeente Westland vormt het primaire onderzoeksgebied, de directe schil rondom de gemeente het secundaire onderzoeksgebied.

WONINGBOUWONTWIKKELING GEMEENTE WESTLAND >>

In de gemeente vindt een aanzienlijke toename van de woningvoorraad plaats. In de hele gemeente Westland zijn tot en met 2030 ca. 7.350 nieuwe woningen gepland (inclusief Naaldwijk). In tegenstelling tot landelijke prognoses voorziet de Primus Bevolkingsprognose 2016 in de gemeente Westland op korte en langere termijn (2050) géén daling van de gemiddelde woningbezetting. Deze bedraagt momenteel 2,45 en schommelt tot 2050 tussen 2,43 en 2,49.⁷ Met 7.350 nieuwe woningen met een gemiddelde bezetting van 2,45 personen telt Westland in 2030 circa 18.000 extra inwoners en komt in totaal uit op 123.637 inwoners.

⁴ Gemeten vóór opening Dirk De Tuinen

⁵ Gemeten ná sluiting V&D De Tuinen

⁶ bron: KSO216, klantenherkomstonderzoek Jumbo Emmastraat Naaldwijk

⁷ Landelijk ligt de woningbezetting momenteel op 2,23 personen per woning. Richting 2030 daalt dit naar verwachting tot 2,14, oftewel -4%

In onderstaande figuur zijn alle woningbouwontwikkelingen weergegeven. In bijlage 3 is de bijbehorende tabel te vinden.



FIGUUR 2 WONINGBOUWONTWIKKELINGEN GEMEENTE WESTLAND TOT 2030
Bron: gemeente Westland; bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.2 DISTRIBUTIEVE RUIMTE SUPERMARKTEN WESTLAND

De manier om de (extra) vraag naar supermarktmeters te becijferen is een zogenaamde distributieve berekening of distributieplanologisch onderzoek (DPO). In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaande aanbod gemaakt.

De berekening is uitgevoerd volgens de geldende standaarden.⁸ Voor de berekening van de distributieve ruimte voor supermarktmeters in de gemeente Westland zijn de meest actuele data, kengetallen en prognoses gehanteerd omtrent de ontwikkeling van het inwoneraantal, de bestedingen, de koopstromen, de vloerproductiviteit en het supermarktaanbod.

⁸ Zie hiervoor de notitie Omzetkengetallen Detailhandel 2015 (rapportage juni 2016), waaraan diverse onderzoeksbureaus zich hebben gecommitteerd, waaronder Bureau Stedelijke Planning.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de distributieve berekening:

- **Inwoners.** Huidig aantal inwoners gemeente Westland van 105.632 op basis van Westland in Cijfers (2017). Toekomstig aantal inwoners gemeente Westland is gebaseerd op de actuele planvoorraad aan woningen. In de hele gemeente Westland zijn tot en met 2030 ca. 7.350 nieuwe woningen gepland. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,45 personen telt Westland in 2030 circa 18.000 extra inwoners (in totaal 123.637 inwoners).
- **Bestedingen.** Gemiddelde winkelomzet per hoofd van de bevolking in de supermarktsector van € 1.957 per jaar, excl. BTW, op basis van Omzetkengetallen Detailhandel 2015 (rapportage juni 2016). Het inkomensniveau in de gemeente Westland is gelijk aan het Nederlands gemiddelde. Vandaar dat hier niet voor is gecorrigeerd.⁹
- **Koopstroomgegevens (koopkrachtbinding en -toevloeiing).** Op basis van de dagelijkse sector¹⁰ uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016. De koopkrachtbinding – de mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn – bedraagt 89%. De koopkrachttoevloeiing – de mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen doen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten) – bedraagt 12%. De koopkrachttoevloeiing is inclusief toeristische bestedingen.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** Dit betreft de winkelomzet per m² winkelvloeroppervlak (wvo). Voor supermarkten bedraagt dit € 8.112 excl. BTW, op basis van de notitie Omzetkengetallen Detailhandel 2015 (juni 2016).
- **Aanbod aan supermarkten.** Gevestigd aanbod aan supermarkten in de gemeente Westland op basis van Locatus (uit Koopstromenonderzoek 2016), aangevuld met de sindsdien in gebruik genomen Jumbo 's Gravenzande (1.500 m² wvo) en Dirk Naaldwijk-De Tuinen (1.150 m² wvo, in de voormalige V&D). In totaal bedraagt het supermarktaanbod 23.873 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Zie voor een compleet overzicht van alle supermarkten in de gemeente **bijlage 5**.

N.B.: De toevoeging van Jumbo 's Gravenzande en Dirk De Tuinen dateren van na het Koopstromenonderzoek Randstad 2016. Met de toevoeging van deze twee winkels is de **gemeentelijke boodschappenstructuur versterkt**. Wij verwachten dat dit in de praktijk zeer waarschijnlijk heeft geleid tot een verhoogde koopkrachtbinding van Westlanders aan hun 'eigen' supermarktaanbod en minder afvloeiing naar supermarkten in omliggende kernen/gemeenten. Mogelijk is ook de koopkrachttoevloeiing door inwoners rondom Westland toegenomen. Voorzichtigheidshalve hanteren we echter de eerder genoemde gemeten koopstromen conform het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 van vóór de opening van beide supermarkten.

⁹ Er wordt voor de dagelijkse sector normaliter een prijselasticiteit gehanteerd van 0,25. Oftewel: ligt het inkomen 10% hoger dan landelijk, dan wordt het bestedingsbedrag opgehoogd met 2,5%.

¹⁰ Er zijn geen specifieke koopstroomgegevens van supermarkten beschikbaar. Daar de supermarkten het gros uitmaken van de dagelijkse sector (circa 80% van de omzet) kunnen de koopstroomgegevens voor de dagelijkse sector als maatgevend worden beschouwd voor de supermarktsector.

PARAMETER	HUIDIG	2020	2027	2030 ¹¹
Inwoners (gemeente Westland)	105.632	113.016	121.621	123.637
Bestedingen per hoofd in € (Omzetkengetallen detailhandel)	€ 1.957	€ 1.957	€ 1.957	€ 1.957
Bestedingspotentieel in € mln	€ 207	€ 221	€ 238	€ 242
Koopkrachtbinding (KSO2016)	89%	89%	89%	89%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 184	€ 197	€ 212	€ 215
Koopkrachttoevloeiing (KSO2016)	12%	12%	12%	12%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 25	€ 27	€ 29	€ 29
Totale bestedingen in € mln	€ 209	€ 224	€ 241	€ 245
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (Omzetkengetallen detailhandel)	€ 8.112	€ 8.112	€ 8.112	€ 8.112
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.758	€ 9.370	€ 10.083	€ 10.250
Haalbaar aanbod in m ² wvo	25.773	27.575	29.674	30.166
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus, KSO2016, inclusief Jumbo 's Gravenzande en Dirk De Tuinen)*	23.873	23.873	23.873	23.873
<i>Distributieve ruimte in m² wvo (haalbaar minus gevestigd aanbod)</i>	<i>1.900</i>	<i>3.700</i>	<i>5.800</i>	<i>6.290</i>
Herbouw supermarkt Kwintsheul (zie onder)	-990	-990	-990	-990
Onttrekking Jumbo Emmastraat Naaldwijk (zie onder)	+1.110	+1.110		
Gecorrigeerde distributieve ruimte in m² wvo	2.020	3.820	4.810	5.300

TABEL 1 DISTRIBUTIEVE RUIMTE SUPERMARKTEN GEMEENTE WESTLAND, HUIDIGE SITUATIE 2017, 2027 EN 2030; * ZIE VOOR HET VOLLEDIG OVERZICHT VAN ALLE SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE WESTLAND BIJLAGE 5

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op de berekende distributieve ruimte zijn een tweetal correcties uitgevoerd:

- De herbouwde supermarkt in Kwintsheul van 990 m² wvo (op basis van realisatie) is van de becijferde ruimte afgetrokken. Het pand is opgeleverd, maar nog niet in gebruik genomen (peildatum september 2017).
- De huidige Jumbo supermarkt aan de Emmastraat 6 te Naaldwijk van 1.110 m² wvo wordt bij opening van de Jumbo Foodmarkt feitelijk door de exploitant van de Jumbo Foodmarkt aan de voorraad onttrokken en kan dus bij de distributieve ruimte worden opgeteld tot 2027.¹²

¹¹ Behoeftte eind 2030, als alle woningbouw gerealiseerd is.

¹² Het huurcontract van Jumbo Emmastraat loopt tot 2027.

WIJZIGING KOOPSTROMEN >>

Nieuwe supermarkten zijn in de regel in staat om koopstromen te wijzigen. Dat wil zeggen **de koopkrachtbinding en/of -toevloeiing te vergroten**. Dit geldt zeker voor de Jumbo Foodmarkt, een uniek concept en straks de grootste supermarkt in de gemeente Westland.

Ter illustratie:

- een verhoging van de koopkrachtbinding met 2,5%-punt (van 89% naar 91,5%) levert (per direct) een extra distributieve ruimte op van 720 m² wvo voor supermarkten;
- een verhoging van koopkrachttoevloeiing met 2,5%-punt (van 12% naar 14,5%) levert (per direct) een eveneens een extra distributieve ruimte op van 750 m² wvo voor supermarkten.

Zowel een verhoging van de koopkrachtbinding als -toevloeiing in deze orde grootte lijkt realistisch bij de komst van een Jumbo Foodmarkt. Dit levert dus een **“extra” distributieve ruimte op van 1.470 m² wvo**.

CONCLUSIE: VOLDOENDE DISTRIBUTIEVE RUIMTE >>

De distributieve ruimte bedraagt in 2020 (geplande openingsdatum van Jumbo Foodmarkt) **3.820 m² wvo** en loopt op naar 4.810 m² wvo in 2027 en 5.300 m² wvo in 2030¹³, als gevolg van de sterke bevolkingsaanwas. Daarmee is de toevoeging van een Jumbo Foodmarkt in de gemeente Westland distributief verantwoord. Bij de berekening is nog geen rekening gehouden met de “extra” distributieve ruimte van 1.470 m² wvo die Jumbo Foodmarkt genereert door wijziging van koopstromen (verhoogde koopkrachtbinding- en toevloeiing).

Tot slot: Er is specifiek ingezoomd op de supermarktbranche, daar het voorliggende initiatief Jumbo Foodmarkt een supermarkt betreft. Volledigheidshalve is ook nog een distributieve berekening gemaakt voor de totale dagelijkse sector, bestaande uit supermarkten, speciaalzaken in voedings- en genotmiddelen en drogisterij- en parfumeriezaken. Deze berekening is opgenomen in **bijlage 4** en leidt tot vergelijkbare uitkomsten.

1.3 RELEVANTE PLANCAPACITEIT

Bij het berekenen van de kwantitatieve behoefte is het onvoldoende om alleen het feitelijke aanbod te betrekken. Ook het aanbod dat nog niet is gerealiseerd, maar wel is opgenomen in een vastgesteld ruimtelijk besluit moet worden meegenomen bij het bepalen van het aanbod. Dit is de harde plancapaciteit. Plannen die nog niet in ontwerpbestemmingsplannen zijn vastgesteld hoeven niet te worden

¹³ Eind 2030 als alle woningbouw gerealiseerd is.

meegenomen. De zachte plancapaciteit dient immers nog zelf onderbouwd te worden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Niet alle plancapaciteit is relevant of realistisch. Immers, kleinere panden zijn niet geschikt voor een (reguliere) supermarkt. De meeste reguliere supermarkten hanteren namelijk een ondergrens van 1.200 m² wvo bij nieuwvestiging; alleen Aldi heeft een standaardmaat die iets kleiner is namelijk ca. 1.100 m² wvo (1.400 m² bvo). Voor een Jumbo Foodmarkt of een supermarkt XL geldt een nog veel grotere maatvoering van minimaal 2.500 tot 3.000 m² wvo.

In deze paragraaf is de plancapaciteit inzichtelijk gemaakt en beoordeeld in hoeverre deze relevant is. Daarbij is onderscheid gemaakt naar:

1. Harde (vastgestelde) plancapaciteit in onderzoeksgebied (Westland)
2. Leegstand en bestaande bestemmingsplanmogelijkheden in onderzoeksgebied (Westland)
3. Harde (vastgestelde) plannen in de regio
4. Mogelijke toekomstige plannen (overigens niet relevant in dit kader)

AD 1. HARDE VASTGESTELDE PLANCAPACITEIT GEMEENTE WESTLAND >>

De harde plancapaciteit betreft de herbouw van de door brand getroffen supermarkt van Albert Heijn in Kwintsheul, met een omvang van 990 m² wvo. Bij de berekening van de distributieve ruimte (paragraaf 1.2, tabel 1) is rekening gehouden met dit project.

AD 2. LEEGSTAND EN OVERIGE PLANCAPACITEIT >>

Een nadere inventarisatie (zie ook **bijlage 6**) leert dat het niet realistisch kan worden geacht dat er zich nieuwe supermarkten elders gaan vestigen in de gemeente Westland, en wel om de volgende redenen:

- In en buiten de dorpscentra zijn er geen grote units beschikbaar met supermarktbestemming.
- Er zijn geen geschikte panden meer voor supermarkten in winkelcentrum De Tuinen te Naaldwijk.

Onderstaand volgt een korte toelichting op beide punten.

a. In en buiten de dorpscentra geen grote units met supermarktbestemming

In de dorpscentra zijn er diverse panden met een bestemming die (ook) supermarkten mogelijk maakt, maar die niet in gebruik zijn als supermarkt. In de praktijk zal dat zeer moeilijk te realiseren zijn, daar het veelal nodig is meerdere panden te schakelen, met alle financiële, logistieke, parkeer- en bouwtechnische consequenties.

Bovendien ontstaat in alle gevallen een suboptimale supermarkt en zal die nieuwe supermarkt moeten opboksen tegen sterkere alternatieven in de directe nabijheid. Kortom, deze mogelijkheid is louter theoretisch en daarmee niet realistisch.

Buiten de dorpscentra zijn er geen grote (leegstaande) units met een bestemming die (ook) detailhandel toestaat, waar reguliere supermarkten kunnen vestigen, ook niet door meerdere units te schakelen.

b. Geen geschikte panden voor supermarkten in winkelcentrum De Tuinen

Het bestaande bestemmingsplan voor Naaldwijk Centrum stelt geen beperkingen aan de vestiging van supermarkten. Vestiging van een supermarkt in De Tuinen is niet realistisch vanwege het volgende:

- Op de begane grond heeft Dirk inmiddels een supermarkt van 1.150 m² vvo gevestigd. Deze Dirk supermarkt is in het bestaande supermarktaanbod begrepen. Een grotere maat is op de begane grond bouwtechnisch onmogelijk.¹⁴
- H&M is vergroot tot 2.200 m² bvo.
- Het voormalige C&A-pand is verhuurd aan Open32 en Kruidvat.
- Dit brengt mee dat de leegstand in de Tuinen zo goed als is opgelost en de komst van een nieuwe supermarkt niet langer als realistisch kan worden aangemerkt. Daarbij komt dat zowel het voormalig C&A-pand als het H&M-pand een incurante lengte-breedteverhouding hebben voor een supermarkt, niet direct te bevoorraden zijn door grote(re) vrachtwagens en daarmee in de basis ongeschikt zijn als supermarktlocatie.

Winkelcentrum Naaldwijk trekt H&M aan

Winkelcentrum De Tuinen in Naaldwijk heeft drie nieuwe huurders gecontracteerd. H&M, Open32 en Kruidvat huren in totaal 3.200 m² bvo winkelruimte.

H&M ontwikkelt een nieuwe winkel van ongeveer 2.200 m² bvo. Zowel Open32 en Kruidvat komen op de plek van de voormalige C&A-winkel. Beide retailers huren ongeveer 500 m² bvo in het pand. Open32 en Kruidvat openen hun winkels in het najaar van 2017 en H&M in het voorjaar van 2018. In mei werd de komst van supermarkt Dirk, Bristol, Jeans Centre en Brainwash bekendgemaakt. Het toevoegen van ander type retailers zorgt voor meer variatie in het winkelcentrum van ruim 14.000 m² bvo.

Bron: Vastgoedmarkt Nieuwsbrief 7 september 2017

¹⁴ Naar verluidt opent Bristol later dit jaar in de kelder van het voormalig V&D-pand. In theorie zou de kelder ook voor supermarktmeters kunnen worden bestemd. Echter, het is a) zeer ongebruikelijk dat een supermarkt twee verdiepingen betreft en b) zijn keldersupermarkten zeldzaam. Keldersupermarkten komen vrijwel uitsluitend voor in grootstedelijk gebieden als Amsterdam.

Overig dagelijks aanbod

De leegstand kan dus niet worden aangewend voor het vestigen van een supermarkt. Uiteraard is het wel mogelijk leegstand in te vullen met andere dagelijkse detailhandel (mits als zodanig bestemd), zoals versspecialzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.¹⁵

Volledigheidshalve is ook een distributieve berekening gemaakt voor de totale dagelijkse sector, bestaande uit supermarkten, specialzaken in voedings- en genotmiddelen en drogisterij- en parfumeriezaken. Deze berekening is opgenomen in **bijlage 4** en leidt tot vergelijkbare uitkomsten. Dit impliceert dat er ook bij realisatie van de Jumbo Foodmarkt nog behoefte resteert voor nieuwe dagelijkse detailhandel (supermarkten inclusief). Dit heeft te maken met de forse bevolkingsaanwas.

AD 3. PLANNEN IN DE REGIO >>

De directe schil rondom de gemeente Westland vormt het secundaire marktgebied. Ook van dit gebied is de plancapaciteit (voor supermarkten) geïnventariseerd. In de directe schil rondom de gemeente Westland spelen in Maassluis de uitbreiding van Lidl Westeinde met ca. 600 m² bvo (ca. 500 m² wvo)¹⁶ en de revitalisatie van winkelcentrum Koningshoek, waarbij er geen substantiële toevoeging van winkelmeters plaatsvindt.¹⁷ Er blijkt in de praktijk nagenoeg geen uitwisseling van koopstromen (toe- en afvloeiing) tussen de gemeenten Maassluis en Westland voor dagelijkse artikelen.¹⁸ Gezien de beperkte schaal van de projecten en de geringe uitwisseling zien we de (supermarkt)ontwikkelingen in Maassluis niet als relevante plancapaciteit. Andere concrete supermarktplannen in de directe schil rondom de gemeente Westland zijn ons niet bekend.

AD 4. ZACHTE PLANNEN SUPERMARKTEN GEMEENTE WESTLAND >>

Er zijn nog een aantal andere plannen in de gemeente Westland bekend, die echter niet concreet zijn en waarvoor de bestemmingsplanprocedure nog moeten worden doorlopen. Dit zijn zachte plannen. Het betreft¹⁹ de mogelijke uitbreiding van supermarkten in Wateringen van in totaal 1.500 tot 2.000 m² bvo (1.200 tot 1.600 m² wvo).

¹⁵ Ecorys hanteert 176 m² wvo als leegstandsbenutting (p. 15-16) voor dagelijkse detailhandel. Deze constatering is echter niet relevant, omdat de propositie en daarmee ook alle analyses specifiek betrekking hebben op de supermarktsector en dus niet op de totale dagelijkse artikelenbranche.

¹⁶ http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0556.OVLidl-va01/t_NL.IMRO.0556.OVLidl-va01.pdf

¹⁷ http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0556.BP77Koningshoekeo-Va01/t_NL.IMRO.0556.BP77Koningshoekeo-Va01.html

¹⁸ bron: KSO2016

¹⁹ De mogelijke verplaatsing en uitbreiding van Lidl in Monster naar de Interconfessionele Scholengroep Westland (ISW-locatie) aan de Madeweg is van de baan. De Provincie vindt een supermarkt op die plek niet wenselijk en de gemeente wil geen bestemmingsplan in procedure brengen.

Ter zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak op 13 februari 2017 zijn nog twee andere zachte plannen benoemd, waarop door ons nog nader is ingezoomd:

- Uitbreiding van de Albert Heijn aan de Verdilaan in Naaldwijk Centrum van 1.839 m² wvo naar 2.500 m² wvo (uitbreiding van 661 m² wvo). Het vigerend bestemmingsplan maakt slechts een kleine uitbreiding van maximaal 60 m² mogelijk (zie **bijlage 6**). De supermarkt is recentelijk verbouwd. Daarbij is deze 60 m² niet betrokken. We beschouwen deze 60 m² dan ook niet als relevante plancapaciteit. Als overigens de 60 m² wel wordt betrokken verandert dit niets aan de conclusies omdat het metrage zo gering is.
- Mogelijke uitbreiding van de (Jumbo) supermarkt aan de Emmastraat in Naaldwijk Centrum. Fysiek bestaat op grond van het bouwvlak in het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheid. Zie hiervoor ook de tekening in **bijlage 6**. Dit nog afgezien van het feit dat het pand tot 2027 is verhuurd aan Koornneef, die de Jumbo Foodmarkt in De Rentmeester gaat exploiteren.

Kortom, uitbreiding van de bestaande Jumbo aan de Emmastraat en Albert Heijn aan de Verdilaan (beide in het centrum van Naaldwijk) is niet realistisch.



FIGUUR 3 SPREIDING PLANVOORRAAD SUPERMARKTEN WESTLAND; PAND KWINTSHEUL IS GEBOUWD, MAAR NOG NIET IN GEBRUIK ALS SUPERMARKT (PEILDATUM SEPTMEBER 2017)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.4 CONCLUSIES KWANTITATIEVE BEHOEFTE

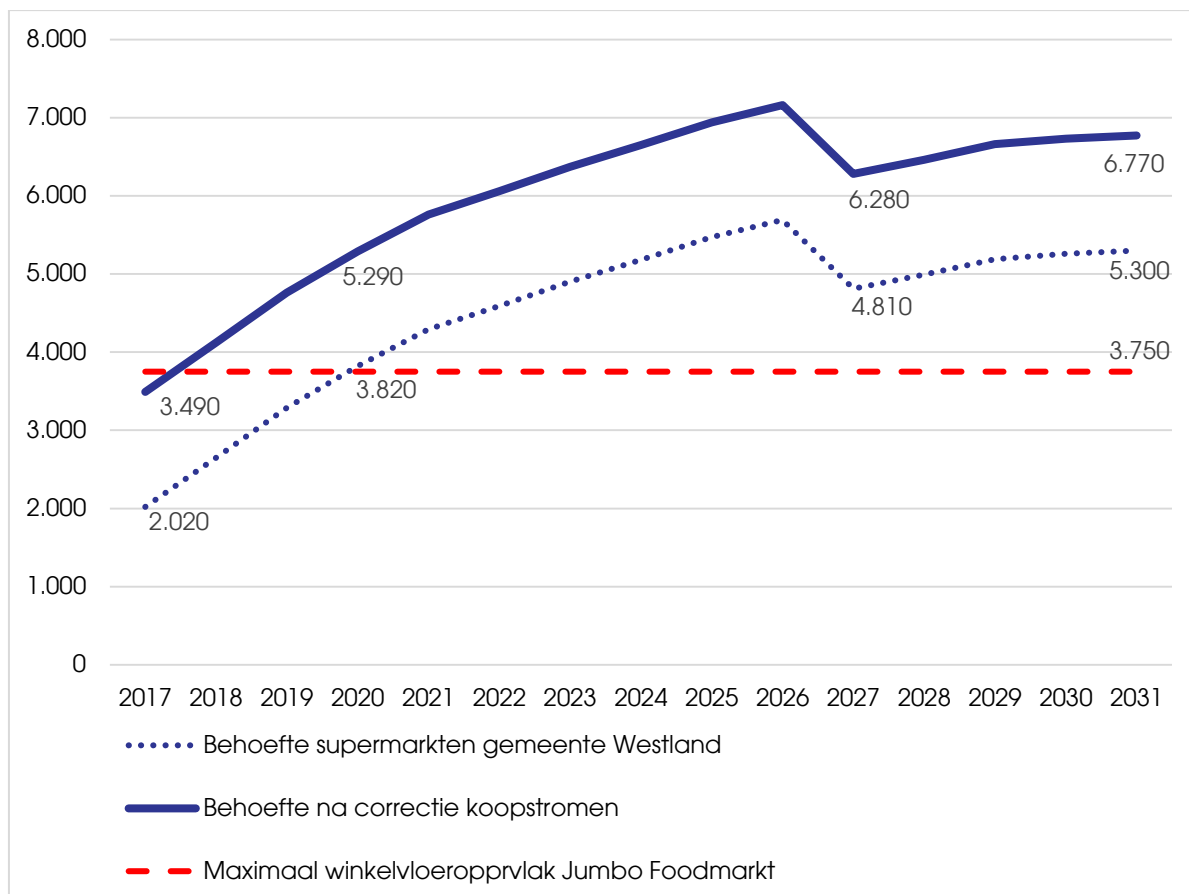
In deze slotparagraaf is de distributieve ruimte aan supermarktmeters voor de komende tien jaar in het onderzoeksgebied afgezet tegen de relevante plancapaciteit. Dit is de kwantitatieve behoefte.

Alleen de supermarktontwikkeling in Kwintsheul van 990 m² wvo valt te beschouwen als harde, relevante plancapaciteit. Hiermee is rekening gehouden bij het bepalen van de behoefte.

Er zijn binnen de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Westland geen andere, realistische mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van supermarkten.

PARAMETER (M ² WVO)	2017	2020	2027	2030
Behoefte supermarkten gemeente Westland	2.020	3.820	4.810	5.300
Correctie koopstromen bij toevoeging Jumbo Foodmarkt	+1.470	+1.470	+1.470	+1.470
Behoefte na correctie koopstromen	3.490	5.290	6.280	6.770

TABEL 2 CONFRONTATIE DISTRIBUTIEVE RUIMTE MET PLANCAPACITEIT
Bron: Bureau Stedelijke Planning; gemeente Westland



- De behoefte aan supermarkten in de gemeente Westland bedraagt 3.820 m² wvo in 2020 (geplande openingsdatum van Jumbo Foodmarkt) en loopt op naar 4.810 m² wvo in 2027 en 5.300 m² wvo in 2030, als gevolg van de sterke bevolkingsaanwas. Daarmee is de toevoeging van een Jumbo Foodmarkt van 3.750 m² wvo in de gemeente Westland distributief verantwoord.
- Jumbo Foodmarkt zal in staat zijn koopstromen te wijzigen, dat wil zeggen zowel de koopkrachtbinding als de -toevloeiing met zo'n 2,5%-punt te verhogen. Dit levert een "extra" ruimte op van 1.470 m² wvo. Het kantelpunt wordt dan al voor de beoogde opening in 2020 bereikt, namelijk in 2018.

Slotsom

Jumbo Foodmarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 3.750 m² voorziet in een kwantitatieve behoefte.

2 KWALITATIEVE BEHOEFTE JUMBO FOODMARKT

In het vorige hoofdstuk is aangetoond dat er kwantitatief behoefte is aan toevoeging van supermarktmeters in . De kwalitatieve behoefte betreft de behoefte aan het specifieke karakter van de mogelijk gemaakte ontwikkeling, in dit geval een Jumbo Foodmarkt van maximaal 3.750 m² wvo in het project Naaldwijk-De Rentmeester. In dit hoofdstuk is ingegaan op deze kwalitatieve behoefte.

2.1 WAT IS JUMBO FOODMARKT?

Jumbo Foodmarkt is een bijzonder concept. Op de website van Jumbo staat het concept Jumbo Foodmarkt als volgt omschreven:

Jumbo Foodmarkt is een versmarktconcept van Jumbo Supermarkten waarmee boodschappen doen een belevenis is geworden. Jumbo Foodmarkt heeft het grootste assortiment van Nederland en de focus ligt nog meer op lekker, gezond en goedkoop. Bakkers, slaggers, sommeliers, kaasspecialisten en zelfs chef-koks staan hier voor je klaar. Maar ook voor je normale boodschappen, kun je terecht bij Jumbo Foodmarkt.



VERSBELEVING STAAT CENTRAAL IN JUMBO FOODMARKT
Bron: hallo.jumbo.com/foodmarkt

Jumbo Foodmarkt is een voor Nederlandse begrippen unieke winkel:

- Het grootste foodassortiment van Nederland.
- Gericht op gezond, vers en lekker eten tegen de laagste prijs. Een Foodmarkt beschikt over een bakker, slager, kaasspecialist, banketbakker en andere versspecialisten. Chef-koks bereiden ter plekke kant-en-klaarmaaltijden. De consument kan de maaltijdingrediënten kopen en het gerecht zelf thuis maken, of het gerecht kant-en-klaar meenemen en thuis of ter plaatse nuttigen.
- Uiteraard kan de consument ook terecht voor de reguliere weekboodschappen.

Jumbo Foodmarkt heeft momenteel drie vestigingen in Amsterdam, Breda en Veghel. Onlangs werd bekend dat Jumbo Foodmarkt ook naar Tilburg-Stappegoor en Utrecht-Leidsche Rijn komt.

2.2 IMPULS VOOR CENTRUM NAALDWIJK

De huidige Jumbo aan de Emmastraat ligt op zo'n 150 meter van de noordwestelijke hoofdentree van winkelcentrum De Tuinen. De loopstand is weliswaar kort, maar de ruimtelijk-functionele relatie zwak. De entrees liggen niet in het zicht en/of verlengde van elkaar. Het parkeerterrein voor de winkel van Jumbo aan de Prins Bernhardstraat is klein bemeten en fungeert mede daardoor niet als bronpunt voor centrumbezoek.

Met de realisering van Jumbo Foodmarkt direct naast de zuidoostelijke hoofdentree van De Tuinen verandert dit. Dit gebied is, zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer, één van de belangrijkste entrees tot het centrum van Naaldwijk. Winkelcentrum De Tuinen kan dan ook een flinke economische impuls verwachten:

- Jumbo verwacht circa 30.000 transacties per week (ca. 25.000 klanten²⁰).
- De winkel zorgt daarmee voor een grote, deels nieuwe klantenstroom, zeven dagen per week, gedurende de gehele dag.
- Jumbo Foodmarkt De Rentmeester ligt in tegenstelling tot de huidige Jumbo aan de Emmastraat direct aansluitend aan winkelcentrum De Tuinen. De afstand is 20 meter. Een nieuw autovrij verblijfsplein maakt een directe overloop nog makkelijker.
- Jumbo Foodmarkt beschikt over 210 eigen (in pandige) parkeerplaatsen. Dit is meer dan voldoende om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien en dus wordt enige overloopcapaciteit gecreëerd.

Winkelcentrum De Tuinen profiteert van een grote nieuwe klantenstroom die Jumbo Foodmarkt aanboort. Een belangrijk deel is additioneel ten opzichte van de huidige situatie. Oftewel, dit zijn klanten die nu (nog) niet De Tuinen bezoeken. Op basis van praktijkervaringen verwachten we dat een derde tot de

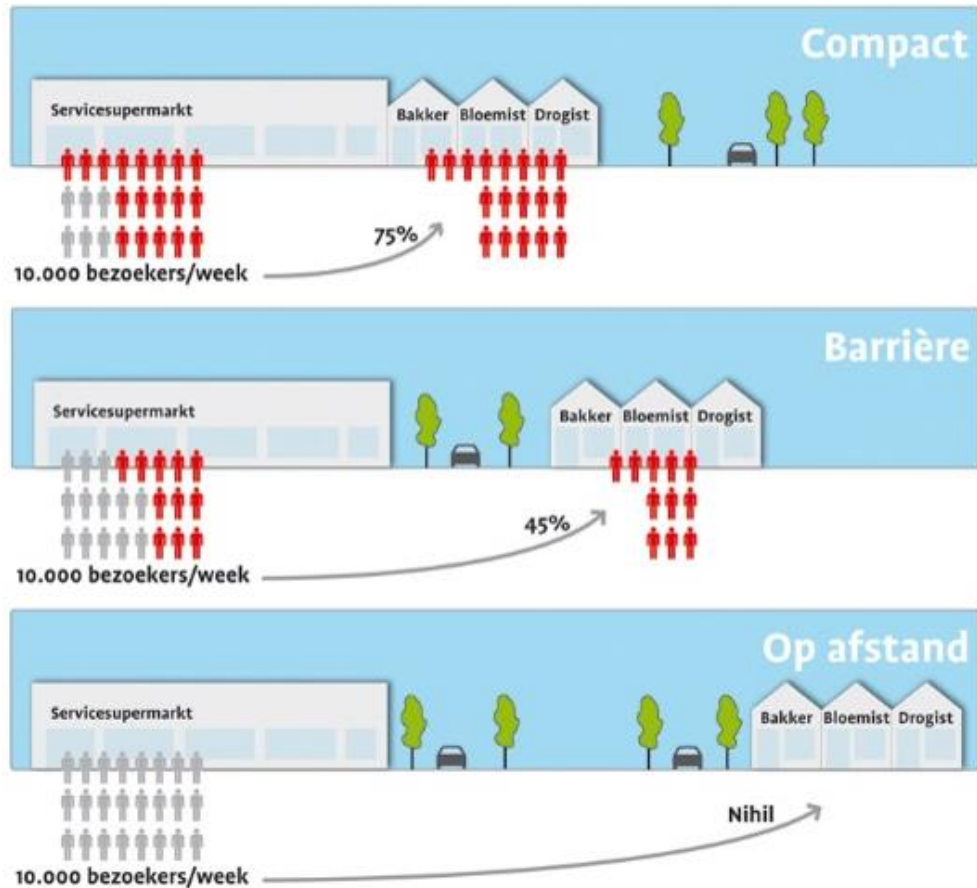
²⁰ Een deel van de klanten doet meerdere transacties (bijvoorbeeld reguliere kassa, servicebalie, Foodmarkt café).

helpt van de 25.000 wekelijkse klanten speciaal voor de Foodmarkt naar Naaldwijk-De Tuinen komt, oftewel ca. 8.500 tot 12.500 per week. In de huidige situatie maken deze klanten voor de dagelijkse boodschappen géén gebruik van supermarkten in winkelcentrum De Tuinen, maar in andere winkelgebieden in plaats, gemeente en de regio. Daarmee groeit het aantal wekelijkse klanten voor De Tuinen.



FIGUUR 4 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE JUMBO IN EEN KAART VERVAT
Bron: BRT Achtergrondkaart (WMTS); bewerking Bureau Stedelijke Planning

Een deel van de extra klanten die primair voor de Foodmarkt komen, bezoekt ook nog één of meerdere andere winkels. Uit onderzoek van DTNP naar combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak blijkt dat gemiddeld 65% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied. De mate waarin combinatiebezoek plaatsvindt, is sterk afhankelijk van lokale factoren. Als de speciaalzaken direct naast de supermarkt liggen, kan het combinatiebezoek oplopen tot wel 75%.



FIGUUR 5 COMBINATIEBEZOEK SUPERMARKTKLANTEN EN VERSPECIAALZAKEN
Bron: DTNP

In het geval van de Foodmarkt veronderstellen we dat het combinatiebezoek met omliggende speciaalzaken lager ligt dan 75%. Het assortiment van een Foodmarkt is immers dermate breed dat bezoek van aanvullende (vers)speciaalzaken geen noodzakelijkheid is. Aan de andere kant richt het onderzoek van DTNP zich alleen op combinatiebezoek voor (vers)speciaalzaken in de dagelijkse sector. Klanten van de Jumbo Foodmarkt zullen in de praktijk ook niet-dagelijkse winkels in winkelcentrum De Tuinen (kunnen) bezoeken.

We hebben eerder een combinatiebezoek van 40% aangenomen.²¹ Dit lijkt eerder aan de voorzichtige dan optimistische kant. Van de *extra* klanten zal ook 40% De Tuinen of Centrum Naaldwijk bezoeken, wat neerkomt op een afgeleide, nieuwe klantenstroom van 3.400 tot 5.000 klanten per week. Gezien het ruime winkelaanbod in de directe omgeving verwachten we dat deze klanten relatief veel besteden, indicatief ca. € 30 per bezoek.²² Dit leidt tot een totale afgeleide impuls van **€ 5,3 tot € 7,8 miljoen per jaar**²³ voor het overige winkelaanbod in winkelcentrum De Tuinen c.q. Centrum Naaldwijk.

Geprojecteerd op de totale dagelijkse en niet-dagelijkse omzet van € 123,4 miljoen in Centrum Naaldwijk²⁴ gaat het om een potentiële omzetimpuls van 4,3% tot 6,3%.²⁵ Deze afgeleide impuls zal voornamelijk ten goede komen aan overig dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod. De supermarkten zullen per saldo omzet derven (zie ook volgend hoofdstuk).

2.3 OPWAARDERING VERZORGINGSSTRUCTUUR

Albert Heijn Verdilaan en Jumbo Emmastraat zijn formeel weliswaar in het centrum van Naaldwijk gesitueerd, maar hebben betrekkelijk weinig toegevoegde waarde voor (het functioneren van) het centrum.

- Jumbo is dicht op het centrumgebied gelegen. De toegevoegde waarde voor het centrum is echter klein. Het oppervlak is weinig onderscheidend voor een centrumsupermarkt (zonder uitbreidingsmogelijkheden). En er is grote parkeerdruk op het relatief kleine parkeerterrein aan de Prins Bernhardstraat.
- Voor Albert Heijn geldt dat de afstand tot het centrumgebied groter is, dat er ook geen sprake is van een aaneengesloten winkelfront, en dat de supermarkt met de rug naar het centrum is gekeerd. Feitelijk geldt voor deze supermarkt dat er geen directe relatie is met het centrumgebied.

Met de vestiging van Dirk in winkelcentrum De Tuinen is de situatie al veranderd. De komst van Jumbo Foodmarkt op De Rentmeester doet daar nog een forse schep bovenop:

- Een grote, moderne supermarkt, direct aangesloten op winkelcentrum De Tuinen, en tevens bronpunt voor parkeren.
- Naaldwijk-De Rentmeester krijgt de eerste Jumbo Foodmarkt in Zuid-Holland. De toevoeging van een modern en uniek (vers)concept zet Naaldwijk en winkelcentrum De Tuinen verder op de kaart. Het winkelcentrum onderscheidt zich nog nadrukkelijker van andere winkelgebieden in de regio.

²¹ Pagina 25 rapport Naaldwijk Centrum XL supermarkt: Distributieve toets en effecten, 22 december 2015.

²² Op basis van ervaring wordt normaliter uitgegaan van € 20 aan afgeleide bestedingen.

²³ Berekening: 25.000 * 1/3 (of 1/2) * 40% combinatiebezoek * € 30 afgeleide bestedingen * 52 weken.

²⁴ Bron: KSO2016, factsheet Centrum Naaldwijk.

²⁵ Berekening: € 5,3 tot € 7,8 miljoen per jaar / € 123,4 miljoen

De realisering van het plan maakt het supermarktaanbod in Naaldwijk dus niet alleen onderscheidend ten opzichte van andere kernen in de gemeente, maar ook in de regio. En zal de aantrekkingskracht van Naaldwijk Centrum versterken. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening (PRV) van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals. Zonder modernisering van het supermarktaanbod in het centrum van Naaldwijk wordt het gebrek aan keuzemogelijkheden nijpender. Consumenten zullen vaker (moeten) uitwijken naar alternatieven buiten de kern. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt van een optimale verzorging van de inwoners, maar ook niet vanuit het oogpunt van een optimaal functionerend centrum van Naaldwijk.

2.4 CONCLUSIES KWALITATIEVE BEHOEFTE

Jumbo Foodmarkt is een **unieke formule**, met het grootste foodassortiment van Nederland, gericht op vers tegen de laagste prijs. De consument kan maaltijd ingrediënten kopen en het gerecht zelf thuis maken, of het gerecht kant-en-klaar meenemen en thuis of ter plaatse nuttigen in het Foodmarkt Café.

Met ruim 105.000 inwoners, groeiend naar bijna 125.000 inwoners (+17%) kent de gemeente Westland voldoende omvang om één grotere, bijzondere supermarkt te motiveren. Jumbo Foodmarkt bewijst dit in Veghel, Amsterdam-Noord en Breda, waar de winkels in omvang en samenstelling min of meer eenzelfde marktgebied bedienen.

Een Jumbo Foodmarkt kent een relatief groot bereik (zie ook hoofdstuk 1) en is in staat een grote, en voor een belangrijk deel **nieuwe klantenstroom** aan te boren. De komst van een Jumbo Foodmarkt hoeft niet ten koste te gaan van supermarkten en ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied, zo blijkt uit de ervaringen met de bestaande Jumbo Foodmarkt-vestigingen in Breda, Amsterdam en Veghel (zie volgende hoofdstuk, paragraaf 3.2).

De komst van Jumbo Foodmarkt in De Rentmeester geeft winkelcentrum De Tuinen een **nieuwe, krachtige bestedingsimpuls** van € 5,3 tot € 7,8 miljoen per jaar.

De realisering van het plan **vergroot de aantrekkingskracht van het centrum van Naaldwijk**. Versterking van (het onderscheidend vermogen van) centrumgebieden past naadloos in alle beleidslijnen, zoals de Provinciale Verordening (PRV) van de provincie Zuid-Holland, de nationale Retail Agenda van het ministerie van Economische Zaken en de provinciale Retail Deals.

Slotsom: Jumbo Foodmarkt Naaldwijk-De Rentmeester voorziet niet alleen in een kwantitatieve maar ook in een kwalitatieve behoefte.

3 RUIMTELIJKE EFFECTEN JUMBO FOODMARKT

De behoefte aan nieuwe detailhandel dient, 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.²⁶

In dit hoofdstuk is nader stil gestaan bij de ruimtelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op de verzorgingsstructuur, de leegstand en het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

3.1 EFFECTEN OP VERZORGINGSTRUCTUUR

CENTRUM NAALDWIJK/WINKELCENTRUM DE TUINEN >>

Supermarkten zijn in centra met de omvang en functie van Naaldwijk cruciale publiekstrekkingen. Ze zorgen voor een grote en continue klantenstroom, waarvan ook andere winkeliers profiteren. In paragraaf 2.2 hebben we becijferd dat de relocatie van de huidige Jumbo naar Jumbo Foodmarkt zal zorgen voor een afgeleide bestedingsimpuls van € 5,3 tot € 7,8 miljoen per jaar²⁷ voor het overige winkelaanbod in winkelcentrum De Tuinen c.q. Centrum Naaldwijk. Het gaat om een potentiële omzetsimpuls van 4,3% tot 6,3%.

SUPERMARKT- EN BOODSCHAPPENSTRUCTUUR GEMEENTE WESTLAND >>

Anderzijds zullen dagelijkse aanbieders in de gemeente Westland ook omzet derven als gevolg van de komst van Jumbo Foodmarkt, supermarkten voorop. De omzetsderving zal het meest merkbaar zijn voor supermarkten in Naaldwijk, de centrumsupermarkten voorop, te weten: Albert Heijn Verdilaan, Dirk De Tuinen en Jumbo Emmastraat.

- Vanwege het buitengewoon goed functioneren van de Albert Heijn als solitaire supermarkt verwachten wij dat deze supermarkt niet in de gevarenzone raakt. Een eventuele omzetsderving wordt daarbij geheel of grotendeels weer ingelopen door de forse groei van het potentieel en de verhoogde aantrekkingskracht van Naaldwijk Centrum.
- Jumbo Emmastraat wordt na opening van Jumbo Foodmarkt feitelijk uit de markt genomen, in elk geval tot 2027. Deze locatie is wellicht geschikt voor

²⁶ O.a. ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.7; ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715, r.o. 7.7 en ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1193, r.o. 9.2.

²⁷ Berekening: 30.000 * 1/3 (of 1/2) * 40% combinatiebezoek * € 30 afgeleide bestedingen * 52 weken.

een discount supermarkt en uit het voorgaande blijkt dat vanaf 2027 voldoende distributieve ruimte aanwezig is. Echter, dit scenario ligt minder voor de hand nu discount-formule Dirk geopend is in winkelcentrum De Tuinen.

- De Dirk supermarkt in winkelcentrum De Tuinen betreft een discountformule met een lagere prijsstelling en opereert daarmee in een ander marktsegment dan de Jumbo Foodmarkt. Dirk en Jumbo Foodmarkt kunnen elkaar juist versterken. Ook voor Dirk geldt dat een eventuele beperkte omzetsderving weer wordt ingelopen door de forse groei van het potentieel en de verhoogde aantrekkingskracht van Naaldwijk Centrum.

De effecten voor het supermarktaanbod elders in de gemeente Westland zijn beperkt. Ook hier worden negatieve effecten snel weer ingelopen door de groei van het bevolkingsdraagvlak in de andere kernen van de gemeente Westland. Op basis van afstand, functie en bestaande oriëntaties zal het effect voelbaar zijn bij het gevestigde supermarktaanbod in een nabijgelegen kern als Honselersdijk, maar mogelijk ook in 's-Gravenzande, De Lier en Monster. De effecten zijn echter niet zodanig groot dat het perspectief van individuele supermarkten als gevolg van deze ontwikkeling ter discussie komt te staan.²⁸

EFFECTEN OP DE REGIOGEMEENTEN >>

Jumbo Foodmarkt verwacht zo'n 20 tot 25% van de omzet van buiten de gemeente Westland te behalen. Dit effect spreidt zich uit over een groot gebied en over grote afstand (> 15 autominuten). Daarmee is het effect voor individuele winkelgebieden en supermarkten zeer gering.

3.2 ERVARING JUMBO FOODMARKTEN ELDERS

De komst van een Jumbo Foodmarkt hoeft niet ten koste te gaan van supermarkten en ontwikkelingen elders in het verzorgingsgebied, zo blijkt uit de ervaringen met de bestaande Jumbo Foodmarkt-vestigingen in Breda, Amsterdam en Veghel. Voor en na de opening van de Foodmarkt in Veghel zijn de bestaande winkels van Jumbo in Veghel (De Boekt en Bunders) als ook in de omliggende kernen Schijndel, Sint Michielsgestel, Heeswijk Dinther en Son en Breugel opgewaarderd. Alle winkels laten een omzetgroei zien (index >100). Jumbo investeert daarom nu ook in de winkels in Poeldijk en 's Gravenzande.

²⁸ Paragraaf 3.3, p.31 van de rapportage 'Naaldwijk Centrum XL supermarkt: Distributieve toets en effecten' van 22 december 2015

Ook de Jumbo Foodmarkt in Breda en Amsterdam laten geen grote kannibaliserende effecten zien, wat mede blijkt uit feit dat er geen (Jumbo) winkels in de directe omgeving zijn gesloten. Sterker, in Amsterdam is het nieuwe winkelcentrum Mosveld geopend met supermarkten van Deen en Albert Heijn. Dit winkelcentrum met een geheel eigen wijkfunctie past prima naast een Jumbo Foodmarkt met een meer regionale en specifieke functie (vers).

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND

Onze ervaring leert dat hooguit de helft van de te verwachten omzetclaim van (de uitbreiding van) Jumbo kan worden getraceerd als omzetzerving bij de andere bestaande supermarkten in het verzorgingsgebied. De andere helft is afkomstig van buiten de gemeente Westland (circa 20 tot 25%), van marktverruiming (op te vatten als additionele omzet) en andere kanalen binnen het verzorgingsgebied (denk aan winkels in benzinestations, internet, horeca andere (dagelijkse) winkels).

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod in de gemeente Westland bedraagt de verdringing **maximaal 7,9%**.²⁹ Een dergelijk effect is merkbaar, doch wordt weer meer dan ingelopen door de aanzienlijke bevolkingsaanwas (+17% tot 2030).

Verondersteld wordt dat elke 1% omzetzerving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omzetzerving gaat namelijk niet gepaard met een evenredige oplopende leegstand. Immers:

- Als het aanbod bovengemiddeld functioneert, wat in Westland het geval is, komen exploitaties als gevolg van een (kleine) omzetzerving niet direct in de gevarenzone.
- 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, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

De leegstand in de gemeente Westland loopt in theorie (direct) met 940 m² wvo op.³⁰ Daar er een forse distributieve ruimte is, en deze snel oploopt door de inwonertoename, wordt eventuele omzetzerving snel weer ingelopen en ebt het leegstandseffect weg. Het effect spreidt zich bovendien uit over de gehele gemeente. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat een van de andere supermarkten in de gemeente Westland sluit als gevolg van de vestiging van Jumbo Foodmarkt in De Rentmeester.

²⁹ Berekening: 3.750 m² wvo / 23.873 m² wvo supermarkten * 50% verdringing = 7,9%

³⁰ Berekening: 3.750 m² wvo * 50% verdringing * 0,5 leegstandseffect = 940 m² wvo

3.4 WOON- EN LEEFKLIMAAT EN ONDERNEMERSKLIMAAT

De gemeente Westland kent een zeer fijnmazige supermarkt- en winkelstructuur. Alle dorpen beschikken over een of over meerdere supermarkten.

De consument krijgt er met de komst van Jumbo Foodmarkt een aantrekkelijk nieuw alternatief bij.

De leegstand loopt niet substantieel op. Deze bedraagt in theorie 940 m² wvo, en wordt bovendien weer snel ingelopen door de toenemende distributieve ruimte als gevolg van bevolkingsaanwas. Kortom, er is geen gevaar dat er sterk oplopende leegstand c.q. structurele leegstand ontstaat als gevolg van dit initiatief. Het plan leidt dus niet tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Sterker, de komst van een Jumbo Foodmarkt zal een nieuwe impuls geven aan winkelcentrum De Tuinen en Naaldwijk Centrum. De loopstromen nemen aanzienlijk toe, waardoor Naaldwijk Centrum aantrekkelijker wordt voor vestiging van andere winkels, horeca en publieksvoorzieningen. De kans dat (structurele) leegstand in het centrum sneller wordt opgelost of voorkomen vergroot mede door de komst van Jumbo Foodmarkt.

GEEN DUURZAME ONTWRICHTING >>

Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwricting' als gevolg van het project De Rentmeester zal geen sprake zijn. Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Met de realisering van de Jumbo Foodmarkt en het verdringingseffect wat daardoor optreedt kan geen sprake zijn van duurzame ontwricting, niet op lokaal niveau en niet op regionaal niveau.

Ook bij een eventuele uitval van een supermarkt kunnen inwoners nog op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften (blijven) doen. Van 'duurzame ontwricting' of aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

3.5 CONCLUSIE TOETS LADDER VOOR DUURZAME VESTERDELIJING

Het initiatief Jumbo Foodmarkt Naaldwijk-De Rentmeester voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Doordat er een forse (en groeiende) distributieve ruimte c.q. behoefte is aan supermarkten in de gemeente Westland, en Jumbo Foodmarkt een unieke formule is, bestaat er geen vrees voor het ontstaan van overaanbod in het supermarktsegment of uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand.

Slotsom: de voorziene supermarkt Jumbo Foodmarkt van 3.750 m² wvo in het project Naaldwijk-De Rentmeester kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

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

Dagelijkse artikelen

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. Het gaat om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken

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.

Koopkrachtafvoeling

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).

Plancapaciteit

Alle in het bestemmingsplan planologische toegestane detailhandelsmeters, thans niet in gebruik zijnde als detailhandel, leegstand inbegrepen.

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 DE NIEUWE LADDER

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 het volgende:

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.

Ook is het met de nieuwe Ladder mogelijk om bij flexibele bestemmingsplannen te besluiten om de Ladderplicht door te schuiven naar het moment van uitwerking. Het opstellen van de motiveringen blijft maatwerk, waarbij de specifieke lokale omstandigheden van groot belang blijven.

Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan bedrijventerreinen, detailhandel of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve en actuele data.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld hotelkamers, en kwalitatief op het segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie en functie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

Zie voor de Handleiding en juridische Q & A Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking van Bureau Stedelijke Planning en Stibbe de volgende [link](#).

BIJLAGE 3 WONINGBOUWPLANNEN WESTLAND

PROJECT-PLAATS	2017-2020	2020-2030	TOTAAL
Hoogeland Naaldwijk	499	128	627
Waelparck 's Gravenzande	272	848	1.120
Woerdblok Naaldwijk	95	52	147
Overige locaties Naaldwijk	268	47	315
<i>Subtotaal Naaldwijk</i>	<i>1.134</i>	<i>1.075</i>	<i>2.209</i>
s Gravenzande	300	50	350
Wateringen	241	50	291
De Lier	378	693	1.071
Monster	383	1.632	2.015
Kwintsheul	154	274	428
Honselersdijk	41	0	41
Poeldijk	310	556	866
Maasdijk	73	5	78
totaal	3.014	4.335	7.349

TABEL 3 WONINGBOUWONTWIKKELINGEN GEMEENTE WESTLAND

Bron: gemeente Westland

Volgens opgave van de gemeente Westland zijn in 2026 ca. 89% van de geplande woningen opgeleverd. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,45 resulteert dit in 15.989 nieuwe inwoners. Met de huidige 105.632 maakt dit 121.621 inwoners per 1 januari 2027.

[KOP]	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOT
Gerealiseerde woningen pj	1.055	1.075	884	778	513	512	473	481	374	381	299	334	116	74	7.349
Nieuwe inw. pj*	2.585	2.634	2.166	1.906	1.257	1.254	1.159	1.178	916	933	733	818	284	181	18.005
Nieuwe inw. cumm.	2.585	5.219	7.384	9.290	10.547	11.802	12.961	14.139	15.055	15.989	16.721	17.540	17.842	18.005	

TABEL 4 GEPLANDE WONINGBOUW EN BEVOLKINGSGROEI PER JAAR

Bron: Gemeente Westland *op basis van gemiddelde woningbezetting: 2,45



FIGUUR 6 WONINGBOUWONTWIKKELINGEN GEMEENTE WESTLAND
 Bron: gemeente Westland; bewerking Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 4 DISTRIBUTIEVE RUIMTE DAGELIJKSE SECTOR

PARAMETER	HUIDIG	2027	2030 ³¹
Inwoners (gemeente Westland)	105.632	121.621	123.637
Bestedingen per hoofd in € (detailhandel.info)	€ 2.413	€ 2.413	€ 2.413
Bestedingspotentieel in € mln	€ 255	€ 293	€ 298
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 255	€ 293	€ 298
Koopkrachtbinding (KSO2016)	89%	89%	89%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 227	€ 261	€ 266
Koopkrachttoevoeiing (KSO2016)	12%	12%	12%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 31	€ 36	€ 36
Totale bestedingen in € mln	€ 258	€ 297	€ 302
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (detailhandel.info)	€ 7.518	€ 7.518	€ 7.518
Gerealiseerde vloerproductiviteit*	€ 7.679	€ 8.841	€ 8.988
Haalbaar aanbod in m ² wvo	34.289	39.479	40.134
Gevestigd aanbod in m ² wvo (Locatus)	33.571	33.571	33.571
Distributieve ruimte in m² wvo	720	5.900	6.600

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE RUIMTE DAGELIJKSE SECTOR GEMEENTE WESTLAND

De berekening van distributieve ruimte in de hele dagelijkse sector wijkt op enkele uitgangspunten af van de supermarktsector:

- Gemiddelde bestedingen per hoofd: € 2.413
- Gemiddelde vloerproductiviteit: € 7.518 per m² wvo
- Gevestigd aanbod: 33.571 m² wvo (op basis van Locatus, via Koopstromen-onderzoek Randstad 2016)

³¹ Behoeftte eind 2030, als alle woningbouw gerealiseerd is

BIJLAGE 5 SUPERMARKTSTRUCTUUR WESTLAND E.O.

FIGUUR 7 HUIDIGE SUPERMARKTSTRUCTUUR WESTLAND EN OMGEVING

Bron: supermarktgids, juli 2017 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

NR.	FORMULE	WOONPLAATS	ADRES	M ² WVO	AFSTAND
1	Dirk	Naaldwijk	De Tuinen 66	1.150	50m
2	Zelfstandig	Naaldwijk	Emmastraat 4	208	270m
3	Jumbo	Naaldwijk	Emmastraat 6	1.110	270m
4	Albert Heijn	Naaldwijk	Verdilaan 4	1.814	400m
5	Albert Heijn	Honselersdijk	Dijkstraat 102	1.574	2.500m
6	Albert Heijn	S-Gravenzande	Oudelandstraat 16	1.050	2.900m
7	Lidl	S-Gravenzande	Langestraat 100 B	950	3.000m
8	Jumbo	S-Gravenzande	Graaf Willem II straat 10	1.500	3.000m
9	Hoogvliet	S-Gravenzande	Van Geeststraat 31	1.770	3.300m
10	Jumbo	Poeldijk	Rijsenburgerweg 28	1.190	3.500m
11	Albert Heijn	De Lier	Hoofdstraat 76 A	2.000	3.700m
12	Jumbo	De Lier	Oranjeplein 40	1.402	3.700m
13	Plus	Maasdijk	Oranjeplein 1	905	3.700m
14	Zelfstandig	Monster	Choorstraat 1	228	4.000m
15	Aldi	Monster	Molenbrink 68	854	4.000m
16	Jumbo	Monster	Molenstraat 9 C	870	4.000m
17	Hoogvliet	Monster	Molenstraat 46	2.244	4.100m
18	Lidl	Monster	Van Brederodestraat 19	637	4.400m
19	Spar	Monster	Vijverweg 2	199	4.700m
20	Albert Heijn	Wateringen	Struyck Van Bergenstraat 2	1.180	6.100m
21	Jumbo	Wateringen	Vliethof 6	1.038	6.100m
	Totaal			23.873	

TABEL 6 HUIDIGE SUPERMARKTSTRUCTUUR WESTLAND

Bron: supermarktgids, juli 2017 en inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 6 INVENTARISATIE BESTEMMINGSPLAN- CAPACITEIT WESTLAND

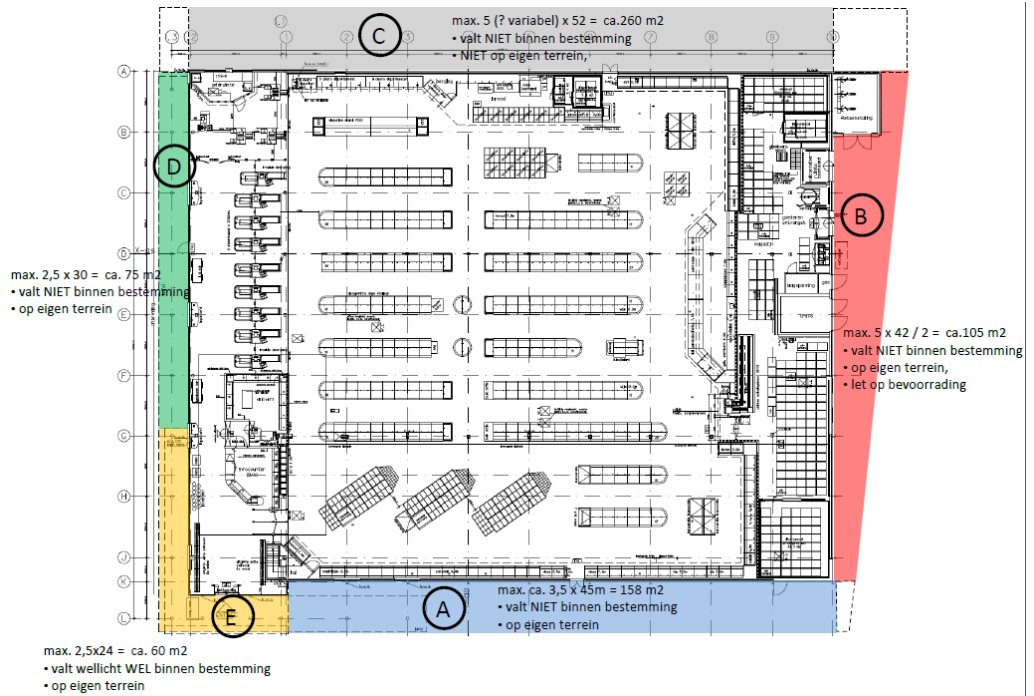
KERN	ADRES	TOTAAL M ² BVO	OPMERKING
Monster	Goudenregenstraat 20-22	612	Te klein, veel panden
Monster	Molenstraat 246-248, Molenweg	602	Te klein, veel panden
Maasdijk	Cornelis Houtmanplein	594	Te klein, veel panden
Maasdijk	Oranjeplein	820	Te klein, veel panden
Kwintsheul	Kwintum	598	Te klein, veel panden
Honselersdijk	Albert Heijn	2.412	Omvat naast de supermarkt (1.600 m ² wvo) ook een Pick-up-Point.
Honselersdijk	Hofstraat	380	Te klein
De Lier	Hoofdstraat 80-86	1.466	Zeer versnipperd, niet volledig geschakeld? Deels op verdieping?
's Gravenzande	Jan Barendselaan 60-80	860	Te klein, veel panden
's Gravenzande	Oudelandstraat 40	303	Te klein
's Gravenzande	Vaartplein	nvt	Max. unitgrootte: 400 m ² bvo

TABEL 7 INVENTARISATIE BESTEMMINGSPLANCAPACITEIT

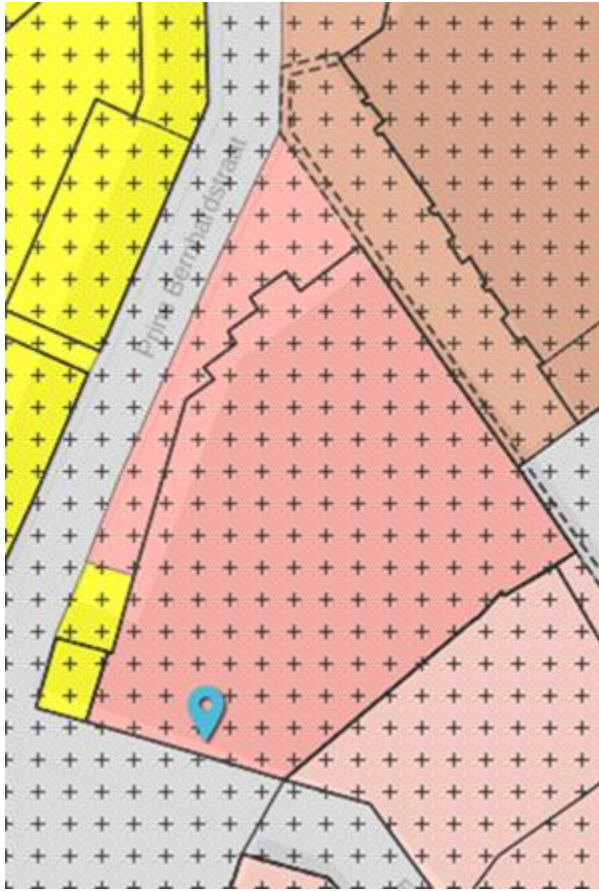
Bron: Kadaster, via bagviewer.kadaster.nl

In de centrumgebieden van de verschillende kernen geldt dat er meer mogelijkheden zijn voor supermarkten. Hier zijn meer en grotere panden met de juiste bestemming voorhanden. Echter zijn concurrerende supermarkten ook in deze gebieden gevestigd. Om de gewenste omvang (1.500 m² bvo) te realiseren zal het ook hier in veel gevallen noodzakelijk zijn om meerdere geschakelde panden te bemachtigen.

MOGELIJKHEDEN BINNEN BESTEMMINGSPLAN ALBERT HEIJN VERDILAAN >>



MOGELIJKHEDEN BOUWVLAK JUMBO EMMASTRAAT (NAALDWIJK) >>



Uitsnede bestemmingsplankaart Centrum Naaldwijk, bestemming Detailhandel Emmastraat