



Gemeente Westland

G17-000230

Gemeente Westland
INGEKOMEN - DIV - Naaldwijk
26 JAN 2017

Raad van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Datum
25 januari 2017

Ons nummer
201608468/1/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.A. Frans
070-4264771

Onderwerp
Westland
Gecoördineerde besluiten BP De
Rentmeester te Naaldwijk (Crisis- en
herstelwet)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u - ter informatie - stukken die betrekking hebben op de bovenvermelde procedure.

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 13 februari 2017 worden behandeld op een zitting.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Betreft brief SPF e.a. van 24 januari 2017.

College van burgemeester en wethouders van
Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Datum
25 januari 2017

Ons nummer
201608468/1/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.A. Frans
070-4264771

Onderwerp
Westland
Gecoördineerde besluiten BP De
Rentmeester te Naaldwijk (Crisis- en
herstelwet)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u - ter informatie - stukken die betrekking hebben op de bovenvermelde procedure.

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 13 februari 2017 worden behandeld op een zitting.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Betreft brief SPF e.a. van 24 januari 2017.

AANGETEKEND

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG



Plaats, datum: Amsterdam, 24 januari 2017
Ons kenmerk: MKi /36595/5249222.1
Betreft: Nadere uiteenzetting
Afzender: mr. dr. M. Klijnsstra, advocaat, partner
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 776 +31 20 5736 886 m.klijnsstra@lexence.com

Hoogedelgestreng college,

Namens cliënten, Stichting Spoorwegpensioenfonds ("SPF"), Cafetaria de Raket, W.J.E. Vingerling Holding B.V., De Bladwijzer, Marian's Kookwereld en Biefit Reformhuis, doe ik u hierbij een nadere uiteenzetting toekomen naar aanleiding van het verweerschrift van de gemeente d.d. 12 december 2016 inzake (onder meer) het beroep van cliënten tegen de gecoördineerde besluiten d.d. 13 september 2016 waarbij is vastgesteld respectievelijk verleend (1) het bestemmingsplan "De Rentmeester te Naaldwijk" en (2) de omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen, een winkel, kantoren en parkeervoorzieningen.

In onderhavige uiteenzetting wordt de indeling van het verweerschrift gevolgd.

1 ONTVANKELIJKHEID

- 1.1 De gemeente stelt vraagtekens bij de ontvankelijkheid van SPF, allereerst omdat het optreden in rechte niet zou behoren tot de statutaire doelomschrijving en aldus niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 1:2, derde lid, Awb en, ten tweede, dat SPF niet zou hebben gesteld van welk onroerend goed zij specifiek eigenaar is en op welke afstand dit is gelegen van De Rentmeester.
- 1.2 Voorts stelt de gemeente dat de Naaldwijkse winkeliers geen belanghebbende zijn, omdat zij niet werkzaam zouden zijn binnen hetzelfde marktsegment als de beoogde supermarkt alsook vanwege de afstand.
- 1.3 SPF is rechtstreeks belanghebbende als eigenaar van winkelcentrum De Tuinen dat in de directe nabijheid van het plangebied (ca. 10 meter) ligt. In dit winkelcentrum zal onder meer een Dirk van den Broek supermarkt worden geëxploiteerd (een onherroepelijke omgevingsvergunning is voorhanden). Reeds daarom is voldoende duidelijk dat De Tuinen en De Rentmeester zich richten op hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment en dat SPF daarom door het plan rechtstreeks

in haar belangen wordt geraakt. Het is voorts niet uitgesloten dat de verhuurbaarheid van de winkelruimten in De Tuinen ten gevolge van het onderhavige plan negatief zal worden beïnvloed. In het bijzonder ook nu de in De Rentmeester beoogde megasupermarkt voor een fors deel zal zijn gericht op het niet-dagelijkse segment, waarop ook De Tuinen zich richt. SPF is daarom belanghebbende bij het besluit in de zin van artikel 1:2, eerste lid, Awb. Hetgeen de gemeente stelt omtrent artikel 1:2, derde lid, Awb is irrelevant.

- 1.4 De gemeente stelt verder dat SPF niet heeft gesteld van welk onroerend goed zij specifiek eigenaar is en op welke afstand dit is gelegen van De Rentmeester. Dit is niet juist. SPF heeft gesteld eigenaar te zijn van winkelcentrum De Tuinen. SPF veronderstelt dat de gemeente weet welk onroerend goed daarmee wordt bedoeld. De gemeente mag in staat worden geacht dit in het kadaster te verifiëren. SPF veronderstelt ook dat de gemeente weet waar in Naaldwijk winkelcentrum De Tuinen is gelegen.
- 1.5 Wat betreft de Naaldwijkse winkeliers geldt allereerst dat deze wel degelijk werkzaam zijn binnen het zelfde marktsegment, aangezien vaststaat dat de megasupermarkt, zoals gesteld, voor een fors deel zal zijn gericht op het niet-dagelijkse segment (tijdschriften, kookwaren etc.) waarop de Naaldwijkse winkeliers zich ook richten. Daarnaast bevinden de winkels zich niet op zodanige afstand van de beoogde megasupermarkt, dat deze daarvan geen effecten zullen kunnen ondervinden (bijvoorbeeld wat betreft verkeer en parkeren).

2 PROVINCIAAL BELEID EN VERORDENING RUIMTE 2014

- 2.1 SPF e.a. hebben in het kader van dit onderdeel uiteengezet dat en waarom het plan in strijd is met artikel 2.1.4, tweede lid, van de Verordening. Of de ontwikkeling al dan niet voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd (art. 2.1.1 lid 1 sub a Verordening) doet hier niet terzake. Het gaat SPF e.a. om schending van de 'specialis'-bepaling in artikel 2.1.4.
- 2.2 SPF e.a. constateren in ieder geval dat er na het eerdere negatieve advies van de Adviescommissie Detailhandel d.d. 8 september 2015 niet opnieuw advies is gevraagd. Het plan is, zo stelt de gemeente, "*met de bijbehorende gegevens afgestemd met GS*". Dit is een ernstig gebrek, waarbij SPF e.a. dan nog maar in het midden laten wat die afstemming dan inhield en wat de status is van de brief van 19 januari 2016 die slechts (digitaal) is getekend door de heer Murk (bijlage 7).
- 2.3 Los hiervan is (ook) ten onrechte nagelaten om op basis van de actuele situatie de Adviescommissie Detailhandel om advies te vragen, aangezien daarvoor – reeds vanwege het rapport van BSP d.d. 22 december 2015 en het aanvullend memo van BSP d.d. 30 augustus 2016 – alle aanleiding bestond.
- 2.4 Onduidelijk is hoe dan ook waarom ervoor gekozen is de Adviescommissie Detailhandel niet opnieuw om advies te vragen. Wellicht werd voorzien dat opnieuw een negatief advies zou worden verkregen, aangezien nog steeds geen sprake is van een beperkte uitbreiding, hetgeen een belangrijk kritiekpunt was van

de commissie. Het verbaast SPF e.a. dan ook niet dat de gemeente niet op dit punt is ingegaan.

- 2.5 SPF e.a. handhaven dat niet is onderbouwd dat de megasupermarkt een bijdrage zal leveren aan een structuurverbetering van het centrum van Naaldwijk. Het rapport van BSP doet dat ook niet. De door de gemeente aangehaalde p. 5 van het rapport d.d. 22 december 2015 bevat een verwijzing naar hoofdstuk 3 van dat rapport. Dat hoofdstuk gaat over de effecten van de megasupermarkt:
- a. § 3.1 beschrijft volgens BSP de positieve effecten, maar deze paragraaf gaat alleen over omzetteffecten en maakt niet inzichtelijk in hoeverre sprake is van een structuurverbetering van het centrum van Naaldwijk;
 - b. § 3.2 beschrijft onder meer enkele uitstralingseffecten, waaronder ook structuurversterking wordt genoemd. Dit betreft echter de positie van Naaldwijk in de regio (zie beroepschrift);
 - c. § 3.3 beschrijft de effecten op de bestaande structuur. Daarin worden geen structuurverbeteringen voor het centrum genoemd;
 - d. § 3.4 beschrijft de effecten op onder meer leegstand. Ook daarin worden geen structuurverbeteringen voor het centrum genoemd.
- 2.6 Dat de bijdrage van een XL-supermarkt aan het functioneren van het centrumgebied als geheel groot is, zoals de gemeente stelt, is opnieuw een doelredenering. Feiten en cijfers ontbreken. De verwijzing naar het functioneren van andere XL-supermarkten is uiteraard evenmin afdoende. Dat uit onderzoek van Goudappel Coffeng zou blijken dat er geen verstorende invloed uitgaat van grootschalige supermarkten, kan de gemeente evenmin baten. Aangevoerd moet immers worden in hoeverre sprake is van een structuurverbetering van het centrum van Naaldwijk.
- 2.7 Kortom, er is niet verantwoord dat sprake is van een structuurverbetering van het centrum van Naaldwijk, laat staan dat sprake is van een beperkte uitbreiding die in het teken staat van een structuurverbetering van het centrum van Naaldwijk. SPF e.a. handhaven aldus dat het plan ook in strijd is met het Programma Ruimte.

3 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

- 3.1 De gemeente stelt opnieuw – en ten onrechte – voorop dat het plan voorziet in een actuele behoefte. Dat is geen antwoord op hetgeen SPF e.a. hebben aangevoerd. Wat betreft de overschrijding van de bedoelde maximale groei van 20% (regionale structuurvisie detailhandel Haaglanden) is duidelijk dat de gemeente hieraan niet heeft getoetst en thans ook ten onrechte de toetsing beperkt tot het onderhavige plan. De gemeente had moeten toetsen aan de ontwikkelingen sinds de peildatum en op basis daarvan een ruimtelijke afweging moeten maken. Dat is niet gebeurd. Evenmin is in dit verband afdoende onderzoek gedaan naar de keuzemogelijkheden van consumenten.

4 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING - BEHOEFTE

- 4.1 SPF e.a. zijn van mening dat de behoefte aan de megasupermarkt niet is aangetoond en dat de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken tekortschieten.

In het beroepschrift is daartoe al uitgebreid ingegaan op kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Hierna zal daar nog nader op worden ingegaan.

- 4.2 De gemeente verwijst wat betreft de veronderstelde aantoonbare behoefte en structuurverbetering naar onderdeel B1 van het verweerschrift. Daarop zijn SPF e.a. hiervoor al ingegaan. Voor alle duidelijkheid wordt benadrukt dat inmiddels is gebleken dat de behoefte aan een extra supermarkt binnen de bestaande centrum kan worden (en is) opgelost. Dat een megasupermarkt van 3.750 m² wvo fysiek niet inpasbaar is, neemt niet weg dat aan zo'n megasupermarkt geen behoefte bestaat. Voorts blijft onbeantwoord waarom een dergelijke supermarkt een verbetering voor de structuur van het bestaande centrum zal zijn.
- 4.3 In dat verband hebben SPF e.a. concreet erop gewezen (4.16 beroepschrift) dat blijkens passantencijfers van Locatus sprake is teruglopende aantallen in Naaldwijk. Daarop antwoordt de gemeente dat XL-supermarkten "*in de regel minimaal 20.000 klanten per week*" trekken, dat "*in algemene zin*" gesteld kan worden dat een deel daarvan niet aan combinatiebezoek zal doen etc. Los van het feit dat BSP niet heeft gesteld dat het om minimaal 20.000 klanten per week gaat, is dit onvoldoende. Natuurlijk hoopt de gemeente dat de megasupermarkt een succes wordt. Zij laat echter na om te onderbouwen waarom deze hoop gerechtvaardigd is, terwijl er concrete aanwijzingen zijn dat het ook wel eens verkeerd zou kunnen uitpakken. Blijkens een enquête verwachten lokale ondernemers namelijk dat het zwaartepunt van de passantencirculatie zodanig gaat verschuiven, dat dit de structuur van het centrum verzwakt (**bijlage 9**).
- 4.4 Dat het niet-dagelijkse assortiment volledig subsidair is aan het dagelijkse assortiment blijkt nergens uit en is ook niet planologisch verankerd. Waarom de vrees van SPF e.a. "*volstrekt ongegrond*" is, valt reeds daarom niet in te zien. De gemeente betwist niet dat er geen enkel onderzoek is gedaan naar de effecten van de toevoeging van een significant deel niet-dagelijkse detailhandel. Het plan is reeds daarom onzorgvuldig voorbereid.
- 4.5 Wat betreft de aan het onderhavige plan ten grondslag gelegde onderzoeken van BSP hebben SPF e.a. aan Ecorys gevraagd een beoordeling te verrichten. De resultaten daarvan zijn vervat in het rapport "Haalbare supermarktruimte in Naaldwijk-Centrum 2016/2025" d.d. 19 januari 2017 (**bijlage 10**; hierna te noemen: "**de contra-expertise**").
- 4.6 De contra-expertise bevestigt hetgeen reeds in het beroepschrift is gesteld, namelijk dat ten onrechte is geconcludeerd dat er een behoefte is aan een megasupermarkt in Naaldwijk. SPF e.a. verzoeken u daarom ook om de bevindingen van Ecorys als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
- 4.7 Aanvullend merken SPF e.a. puntsgewijs nog het volgende op:
- a. De gemeente gaat ten onrechte voorbij aan de stelling (4.23 beroepschrift) dat in 2016 al sprake zal zijn van een supermarktdekking van 0,41 m²/inw.
 - b. De gemeente erkent (overweging 2.24) dat de marktsituatie van plaatsen als Dokkum en Schagen afwijkt van die van Naaldwijk. Juist omdat het platteland

rond deze twee plaatsen veel kleine kernen kent met een geringe supermarktbezetting, heeft zich in de twee centrale plaatsen een hoge dichtheid aan supermarktmeters kunnen ontwikkelen. Deze plaatsen zijn geen geschikte referentie voor Naaldwijk.

- c. De reactie van de gemeente met betrekking tot de sluiting van de Konmar gaat evenzeer voorbij aan het terzake relevante punt, namelijk wat nu wel of niet bijdraagt aan de structuurverbetering van het centrum zelf. De verwijzing naar het rapport van BSP betreft – wederom – een onderdeel dat ziet op de positie van Naaldwijk binnen de regio (zie hiervoor).
- d. SPF e.a. achten het onterecht en onzorgvuldig dat de gemeente, kennelijk bij gebreke van een contra-expertise, zich niet geroepen acht in te gaan op hetgeen reeds naar voren is gebracht in de punten 4.26 e.v. beroepschrift. SPF e.a. handhaven hun eerdere stellingen onverkort en verwijzen verder naar de contra-expertise.

5 KWALITATIEVE ASPECTEN / EFFECTEN

- 5.1 De gemeente heeft onderdeel 4.32 beroepschrift niet goed gelezen of begrepen (B4 verweerschrift). SPF e.a. hebben niet gesteld dat de megasupermarkt een beduidend kleinere trekkracht zal hebben, althans dat zulks niet is onderbouwd. Er is verwezen naar een stelling van BSP in het aanvullend memo die juist ziet op de supermarkt in De Tuinen. Die stelling is niet onderbouwd.
- 5.2 SPF e.a. hebben wel gesteld dat de (economische) uitstralingseffecten van de megasupermarkt te positief worden ingeschat en dat een goede onderbouwing daarvan ontbreekt. Zij verwijzen in dit verband thans ook naar de contra-expertise. Waarom nu sprake is van een onheus argument waar SPF e.a. stellen dat de beoogde jaaromzet voor de megasupermarkt geen rekening houdt met de nieuwe (derde) supermarkt in De Tuinen, ontgaat SPF e.a.
- 5.3 Wat betreft de effecten van combinatiebezoek beroept de gemeente zich op "*ervaringscijfers in vergelijkbare situaties*" (BSP, p. 28, noemt deze 40% zonder nadere bronvermelding) om vervolgens te stellen dat de verwijzing van SPF e.a. naar rapporten van DTNP en CROW niet kan worden geverifieerd. De tabellen in de CROW-publicaties laten zien dat het percentage combinatiebezoek varieert met de verblijfsduur en de lengte en aard van de looproute tussen winkels en maken lokaal een lager percentage combinatiebezoek aannemelijk.
- 5.4 Voor het overige is de gemeente niet althans onvoldoende ingegaan op de stellingen van SPF e.a. Zij handhaven deze aldus en verwijzen verder naar de contra-expertise.

6 GEBREKEN PLANREGELS/ONVOLDOENDE PLANOLOGISCHE VERANKERING

- 6.1 SPF e.a. handhaven hun stellingen en blijven aldus van mening dat de regels gebrekkig zijn. Dat een omgevingsvergunning is aangevraagd, vormt geen (afdoende) planologische verankering, in het bijzonder nu SPF e.a. hebben begrepen dat een (andere) omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

7 GEEN VORMVRIJE BEOORDELING M.E.R.

- 7.1 SPF e.a. hebben in hun zienswijze diverse gronden gericht tegen de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het in het bestemmingsplan vervatte plandeel "gemengd", waarmee de megasupermarkt planologisch wordt mogelijk gemaakt. Zij zien niet waarom zij daartoe thans in beroep geen andere gronden kunnen aanvoeren.
- 7.2 SPF e.a. constateren dat de gemeente niet betwist dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De gemeente stelt thans weliswaar dat er geen significant negatief milieueffect is, maar de gemeente heeft daartoe geen integrale beoordeling verricht, hetgeen in strijd met de wet is.

8 VERKEERSONDERZOEK / PARKEERBALANS

- 8.1 SPF e.a. kunnen niet vaststellen dat in het vigerende bestemmingsplan reeds 800 m² bvo als detailhandel is aangemerkt. Zij handhaven daarom hun standpunt. Dat geldt ook voor de correctie van 30%: het moet gaan om twee of meer supermarkten in elkaars directe nabijheid. Daarvan is wat betreft De Rentmeester geen sprake. Dat SPF e.a. geen contra-expertise hebben overgelegd, doet niet af aan het feit dat de gemeente evident onjuiste aannames heeft gebruikt.
- 8.2 De door de gemeente gehanteerde parkeernormering mag dan in eigen beleid zijn opgenomen, dat laat onverlet dat dit beleid 10 jaar oud is en – belangrijker – dat de normering daarin in het geheel geen rekening houdt met een megasupermarkt als hier aan de orde. De gemeente, althans de raad, kan zich daarom in redelijkheid niet beroepen op dit beleid. Nu duidelijk is dat de algemeen geaccepteerde en gehanteerde cijfers van CROW – die de gemeente weer wel in ander verband hanteert – de conclusie rechtvaardigen dat voor megasupermarkten als de onderhavige van een veel hogere norm moet worden uitgegaan, is ten onrechte nagelaten te beoordelen wat de ruimtelijke effecten in dit verband werkelijk zullen zijn. Hier wreekt zich aldus, dat de gemeente haar beleid niet heeft geactualiseerd.

9 WINDHINDER, FLORA & FAUNA, PAS

- 9.1 SPF e.a. verwijzen naar hetgeen zij hiervoor hebben gesteld in punt 7.1 De gemeente had niet aan deze beroepsgronden voorbij mogen gaan. SPF e.a. handhaven hun standpunten terzake.

SPF e.a. verzoeken Uw Afdeling rekening te houden met deze uiteenzetting en daarbij gevoegde contra-expertise.

Hoogachtend,
Uw dw.,

M. Klijnstra

BIJLAGE 9

Winkeliers Naaldwijk bezorgd over XL supermarkt

Naaldwijk 25.05.2015 - De winkeliers van Naaldwijk zijn bezorgd over de ontwikkelingen rondom een XL supermarkt achter het winkelcentrum. Daarbij komt dat het bestuur van de Naaldwijkse winkeliersvereniging en de winkeliers zelf een verschil van mening hebben over de plannen. De winkeliers hebben aan de Westlandse gemeenteraad een brief gestuurd, waarin tevens de uitslag van een eigen enquête staat vermeld. Twee weken geleden zochten omwonenden van het nieuw te bouwen complex ook al aandacht voor de situatie. Hieronder de brief met bijlage.

Betreft: Zorgen betreffende de ontwikkelingen op de locatie Patijnenburg in Naaldwijk.

Geacht College, geachte Raadsleden.

Graag willen wij via deze weg onze zorgen over het Naaldwijks winkelcentrum met u delen. Binnenkort wordt in uw raad het bestemmingsplan voor de Rentmeester besproken. Hoewel het bestuur van onze winkeliersvereniging achter de plannen voor de vestiging van een XL-supermarkt op Patijnenburg staat, blijkt uit een onlangs gehouden enquête onder onze collega-winkeliers dat ons bestuur namens een minderheid spreekt. Slechts 26,04% is blij met de komst van deze XL-super. Van de winkeliers die hebben meegedaan aan de enquête blijkt 42,71% tegen te zijn, 25,00% is neutraal, 5,21% heeft nog geen mening gevormd en 1,04% wil geen mening geven. In totaal zijn 96 van de uitgezette 202 enquêteformulieren retour gestuurd. Dat is een respons van 47,52%, waarmee deze anonieme enquête een redelijk betrouwbaar instrument is. Hieronder de enquête-uitslagen:

	Ik ben tegen een XL-supermarkt	Ik ben noch voor noch tegen	Ik ben voor een XL-supermarkt	Ik heb nog geen mening	Ik wil mijn mening niet geven
Ik heb een winkel	32	21	20	3	
Horeca-gelegenheid	6		1	1	
Dienstverlening	3	3	3	1	
Niet ingevuld			1		1

	Ik ben tegen een XL-supermarkt	Ik ben noch voor noch tegen	Ik ben voor een XL-supermarkt	Ik heb nog geen mening	Ik wil mijn mening niet geven
In het overdekte winkelcentrum	3	6	16	1	
In het buitengebied	35	16	7	4	
Niet ingevuld	3	2	2		1

Opvallend in bovenstaand schema is dat vooral de winkels in het niet-overdekte winkelcentrum van Naaldwijk zich zorgen maken over hun voortbestaan. Een groot deel van alle winkeliers zal het naar verwachting heel moeilijk gaan krijgen, ongeacht of er een foodmarkt of een hypermarkt gerealiseerd wordt op die locatie, óf dat de supermarkt op termijn wellicht wordt omgebouwd tot extra winkelcentrum.

Veel winkeliers hebben het door de lang aanhoudende crisis en de opkomst van online winkelen al jaren moeilijk en net nu er licht aan het eind van de tunnel te zien is komt er een ondernemer met zo'n megaplan. De XL-supermarkt zal een flinke concurrent worden voor de bestaande winkels. Alle winkeliers zullen dit gaan merken en met name voor de winkeliers buiten het overdekte winkelcentrum zullen de gevolgen niet te overzien zijn. De balans in het Naaldwijkse winkelgebied zal door de locatie van de XL-super geheel verstoord worden en het zwaartepunt van het centrum zal straks ter hoogte van de Patijnenburg-ingang van De Tuinen komen te liggen.

Hoewel het bestuur van Naaldwijk Winkelrijk ervan overtuigd is dat de aantrekking door de XL-super van 25.000 extra auto's per week ook heel veel meer klanten voor de rest van de winkeliers zal opleveren, is een groot aantal winkeliers daar zeer sceptisch over.

De verwachting is namelijk dat de klanten van de XL-supermarkt alleen daar zullen winkelen en direct na het legen van de boodschappenkar weer in hun auto zullen stappen en Naaldwijk uit zullen rijden. Het gaat om 25.000 extra auto's die Naaldwijk per week gaan bezoeken. Dat betekent dat op de drukste momenten een auto ongeveer 5 seconden heeft om een parkeerplaats te vinden op de parkeerverdieping die gerealiseerd wordt boven de super of, als die al vol staat, in ons toch al overbelaste parkeergebied. Dat wordt gegarandeerd een permanent verkeersinfarct met heel veel fijnstof en overlast voor de omwonenden en voor het winkelend publiek, ongeacht of er al dan niet een rotonde bij de inrit naar Patijnenburg wordt gerealiseerd. Tot zover de discrepantie tussen de

verwachtingen van het bestuur van Naaldwijk Winkelrijk en die van 42,71% van de winkeliers die de enquête hebben ingevuld.

Zoals u ongetwijfeld al via diverse landelijke media begrepen heeft, wordt verwacht dat een derde deel van de winkels in Nederland de komende jaren de deuren zal moeten sluiten. Deels komt dit door de aanhoudende crisis, maar de grootste oorzaak is het veranderende koopgedrag van consumenten. Steeds meer aankopen worden online gedaan en vooral de bezorgdiensten spinnen daar garen bij. De fysieke winkels in de binnensteden en de dorpskernen verdwijnen in rap tempo en alle gemeenten doen hun best om de bestaande winkelgebieden te saneren en te comprimeren om zo een gezonde winkelstand en daarmee ook een levendig centrum te kunnen handhaven. Het is daarom zeer bijzonder te vernemen dat de gemeente Westland leegstand in de kern Naaldwijk denkt te kunnen voorkomen en bestrijden door het bijbouwen van nog eens 3600m² supermarkt met daaromheen een aantal winkelunits, waarbij moet worden aangetekend dat door de betreffende supermarktondernemer inmiddels al een zakelijke ruimte van 400m² gerealiseerd is onderin het appartementencomplex De Secretaris.

Gelukkig verkeert Naaldwijk nog in de luxepositie dat er op dit moment procentueel nog maar weinig leegstand is. Enkele grote ketens zitten volgens de landelijke media wel in zwaar weer, zoals V&D, Miss Etam, Promiss en de Blokker-groep, waartoe in de Naaldwijkse Tuinen Bart Smit, Xenos en Blokker behoren. Dit zijn stuk voor stuk flinke winkels met veel vierkante meters winkelvloer-oppervlak. Bij V&D gaat het bijvoorbeeld over 2400m². Mocht deze keten, of een van de andere ketens, ondanks alle inspanningen omvallen dan is in één klap de procentuele leegstand in het Naaldwijkse winkelcentrum direct enorm toegenomen.

Verder is de verwachting dat ook de andere kernen van de gemeente Westland beïnvloed zullen worden door deze ontwikkelingen op Patijnenburg. Heeft u bijvoorbeeld al een beeld van de mogelijke gevolgen voor met name de supermarktondernemers in de omliggende kernen en het algemene winkelbeeld in de rest van Westland? Wat zijn daarin uw standpunten en heeft u daar ook een onderbouwing voor? Wat is het provinciale beleid in deze? Wat betekent dit voor de duurzaamheid van de detailhandel in onze regio? Is er straks sprake van ontwrichting? Wat gaat de rechter hiervan vinden? Hoe denkt de Raad van State over een en ander? Wat verwacht u voor de toekomst van de kern Naaldwijk? En waar baseert u dat op? Zomaar enkele vragen waarop u als beslissende factor een duidelijk antwoord zou moeten hebben, voordat u een weloverwogen beslissing kunt nemen.

Wij als bezorgde Naaldwijkse winkeliers hopen dat deze brief en haar bijlage bij de beraadslagingen van uw Raad en College worden betrokken. Ook zouden we graag in een direct gesprek met de verantwoordelijke wethouder willen horen wat de antwoorden zijn op de vragen in de vorige alinea.

Slechts 26% van de winkeliers staat achter dit plan. Namens alle andere
Naaldwijkse ondernemers wensen we u veel wijsheid toe in uw beraadslagingen.

Met vriendelijke groeten,

Jan-Peter Diepersloot (Vingerling Boek en Kantoor) en René van Heuveln
(Marian's Kookwereld).

BIJLAGE 10

Haalbare supermarktruimte in Naaldwijk-Centrum 2016/2025

Contra-expertise inzake bestemmingsplan wijziging "De

Rentmeester" te Naaldwijk

Opdrachtgever: SPF te Utrecht en Boekhandel Vingerling te Naaldwijk

Rotterdam, 19 januari 2017



Haalbare supermarktruimte in Naaldwijk-Centrum 2016/2025

Contra-expertise inzake bestemmingsplan wijziging "De
Rentmeester" te Naaldwijk

Opdrachtgever: SPF te Utrecht en Boekhandel Vingerling te Naaldwijk

Wilbert Kroesen

Rotterdam, 19 januari 2017

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en planvoorstel De Rentmeester	5
1.2	Verwachte toekomst supermarktpand Emmastraat	6
1.3	Eerdere opening supermarkt winkelcentrum De Tuinen	7
1.4	Centrale vraagstelling	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Distributieve ruimte 2016 en 2025	9
2.1	Ontwikkeling binding en toevloeiing lange termijn (1999-2006)	9
2.2	Distributieve ruimte gemeente Westland 2016 en 2025	10
2.3	Actuele regionale marktbehoefte	11
2.4	Distributieve ruimte Naaldwijk-Centrum 2016 en 2025	13
2.5	Actuele lokale marktbehoefte	15
2.6	Densiteit supermarktruimte per inwoner	16
3	Combinatiebezoek en leegstandsrisico	19
3.1	Combinatiebezoek en positieve/negatieve uitstraling	19
3.2	Leegstandsrisico niet-dagelijkse detailhandel	21
3.3	Leegstandsrisico varianten supermarktbezetting	22
4	Toetsing aan ladder en provinciaal beleid	25
4.1	Toetsing ladder duurzame verstedelijking	25
4.2	Vermeende meerwaarde megasupermarkt	26
4.3	Toetsing provinciaal beleid	27
4.4	Beantwoording centrale onderzoeksvraag	28

1 Inleiding

Dit rapport doet verslag van een contra-expertise onderzoek inzake twee rapporten van Bureau Stedelijke Planning (hierna: BSP) met betrekking tot de mogelijkheden om de supermarktbezetting in de gemeente Westland in het algemeen en in Naaldwijk-Centrum in het bijzonder te versterken. Het gaat om de volgende twee rapporten:

- "Naaldwijk-Centrum XL-supermarkt Distributieve toets en effecten", uitgevoerd in opdracht van de gemeente Westland (Amsterdam, 22 december 2015)
- "Aanvullend memo Naaldwijk-De Rentmeester", uitgevoerd in opdracht van de gemeente Westland (Amsterdam, 30 augustus 2016).

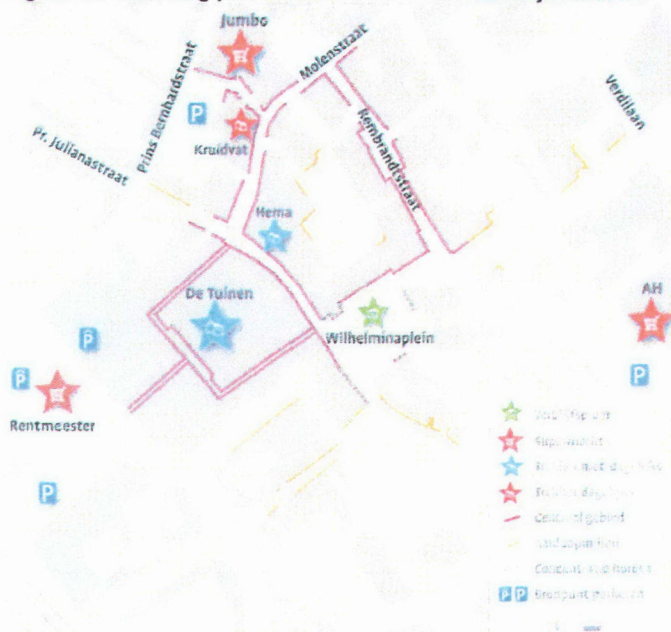
Daarnaast is bij dit onderzoek gebruik gemaakt van het rapport "Dagelijks aan bod?" van I&O Research (Enschede, december 2012). In de toelichting bij het bestemmingsplan De Rentmeester wordt dit rapport als distributieplanologische onderbouwing opgevoerd.

Het contra-expertise onderzoek is uitgevoerd in het kader van de procedure-ontwikkeling rond dit bestemmingsplan in opdracht van enkele ondernemers gevestigd in Naaldwijk-Centrum en in opdracht van de eigenaar van winkelcentrum De Tuinen in Naaldwijk-Centrum, te weten de Stichting Spoorwegpensioenfonds (hierna: SPF) te Utrecht. Winkelcentrum De Tuinen ligt pal ten oosten van de locatie de Rentmeester.

1.1 Aanleiding en planvoorstel De Rentmeester

Koornneef Vastgoed is voornemens om op een terrein aan de Patijnenburg het project de Rentmeester te realiseren. Deze nieuwbouw komt naast De Secretaris te liggen, een complex met 59 appartementen en een parkeergarage. De Rentmeester zal noordwaarts worden ontsloten via de Simon van Slingerlandstraat, die aansluit op Secretaris Verhoefweg.

Figuur 1.1 Situering plan de Rentmeester in Naaldwijk-Centrum



Bron: Visie Retailstructuur Westland DTNP 2016, p. 29

De begane grond van De Rentmeester zou grotendeels worden ingevuld als commerciële ruimte voor een supermarkt van maximaal 3.750 m2 winkelvloeroppervlakte (wvo) of circa 4.600 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo), met de entree op de hoek van de Patijnenburg en Willem van Hooffstraat.

In het complex komen daarnaast 47 appartementen, 150 m2 zelfstandige kantoorruimte en parkeervoorzieningen. In totaal worden circa 210 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen inpandig gerealiseerd, verdeeld over twee verdiepingen. Daarnaast worden er circa 32 privé parkeerplaatsen inpandig gerealiseerd.

De megasupermarkt zal volgens BSP (2015, p. 27) indicatief een jaaromzet (moeten) realiseren van circa € 29 miljoen. Het grootste deel van deze jaaromzet, namelijk € 24.440.000,- (BSP 2015, p. 29) zou moeten worden gerealiseerd in het supermarktassortiment, te weten in assortimenten die tot de dagelijkse detailhandel worden gerekend, en € 4.560.000,- in 'new business' dat wil zeggen "nu geen onderdeel van het standaard supermarkt-assortiment zoals kookgerei, media en dergelijke", met andere woorden: niet-dagelijkse detailhandel.

In de berekeningen in dit rapport wordt er van uitgegaan dat de winkelvloeroppervlakte van de megasupermarkt proportioneel aan het aandeel in de bovenstaande omzetclaim zal worden verdeeld over deelassortimenten die tot de dagelijkse detailhandel (84% of circa 3.160 m2 wvo) en de niet-dagelijkse detailhandel worden gerekend (16% of circa 590 m2 wvo).

BSP (2015, p. 27) geeft aan dat de bovenstaande omzetclaims inclusief btw zijn. Omdat alle bedragen in deze contra-expertise exclusief btw zijn zal bij de berekeningen uitgegaan worden van een omzetclaim van € 22.973.500,- per jaar in de dagelijkse detailhandel (btw-tarief = 6%) en € 3.602.500,- per jaar in de niet-dagelijkse detailhandel (btw-tarief = 21%).

1.2 Verwachte toekomst supermarktpand Emmastraat

Blijkens recente publicaties (onder andere Distrifood) wil zich in De Rentmeester een Jumbo Foodmarkt vestigen, waarin ook verse gerechten worden bereid en een Foodmarkt Café zal komen. Het is daarom aannemelijk dat Jumbo haar supermarkt aan de Emmastraat (1.125 m2 wvo) gaat ontruimen zodra de megasupermarkt van De Rentmeester is opgeleverd. Dan zal er een andere gebruiker voor het pand aan de Emmastraat worden gezocht.

BSP acht het risico op leegstand van het pand aan de Emmastraat klein. Gelet op de lokale marktmogelijkheden en op het ontbreken van planologische mogelijkheden elders in Naaldwijk-Centrum bestaat er volgens BSP namelijk voldoende toekomstperspectief voor een andere supermarktformule in het pand. Herinvulling met een fullservice supermarkt zou kwetsbaar zijn voor concurrentie vanwege het beperkte oppervlakte en de matige parkeerkwaliteit aan de Emmastraat in vergelijking met andere lokale supermarkten. Invulling met een discount-supermarktformule zou volgens BSP meer voor de hand liggen.

Ecorys is er daarom in de berekeningen voor deze contra-expertise, evenals BSP in haar beide rapporten, er van uit gegaan dat na een verplaatsing van Jumbo naar De Rentmeester-locatie zich een andere supermarktformule in het pand in de Emmastraat zal vestigen. Volgens het rapport "Dagelijks aan bod?" van I&O Research (2012, p. II) is het mogelijk om dit supermarktpand met circa 575 m2 wvo te vergroten (nu: 1.125 m2 wvo). Zowel de huidige als de toekomstige grootte zijn in principe voldoende voor de vestiging van een andere supermarktformule.

1.3 Eerdere opening supermarkt winkelcentrum De Tuinen

Op 24 december 2015, twee dagen na afronding van het rapport van BSP, kreeg V&D surseance van betaling. Nog in hetzelfde jaar werd het faillissement uitgesproken. Door dit faillissement werd het mogelijk om ruimschoots voor de opening van een megasupermarkt in De Rentmeester de derde supermarkt in Naaldwijk te openen in de leegstaande ruimte die V&D heeft achter gelaten.

Tabel 1.1 geeft aan hoe belangrijk de circa 2.521 m2 wvo aan leegstaande V&D-ruimte is binnen de bestaande hoeveelheid leegstaande winkelruimte in het centrum van Naaldwijk (bijna 60%).

Tabel 1.1 Leegstaande ruimte(+ aantal leegstaande verkooppunten) in Naaldwijk-Centrum, april 2016

	Leegstand De Tuinen	Leegstand overig Naaldwijk-Centrum	Leegstand totaal Naaldwijk-Centrum
Aanvangsleegstand (frictie)	2.521 m2 bvo(4)	481 m2 bvo (4)	3.002 bvo (8)
Langdurige leegstand		239 m2 bvo (1)	239 bvo (1)
Structurele leegstand		1.020 m2 bvo (1) ¹	1.020 bvo (1)
Totaal leegstand	2.521 m2 bvo (4)	1.740 bvo (6)	4.261 m2 bvo (10)

Bron: Locatus, eind april 2016

De vergelijking met tabel 1.2 wijst uit dat door het V&D-faillissement de leegstand in winkelcentrum De Tuinen relatief hoog is geworden, namelijk ruimschoots boven het niveau van 5% dat in ons land als frictieleegstand wordt gezien.

Tabel 1.2 Commerciële voorzieningen Naaldwijk-Centrum, april 2016

	Commercieel aanbod winkelcentrum De Tuinen	Commercieel aanbod overig Naaldwijk- Centrum	Commercieel aanbod totaal Naaldwijk- Centrum
Dagelijkse detailhandel	6 (593 m2 wvo)	22 (4.453 m2 wvo)	28 (5.046 m2 wvo)
<i>waarvan supermarkten</i>		2 (2.924 m2 wvo)	
Niet-dagelijkse detailhandel	41 (8.500 m2 wvo)	69 (12.061 m2 wvo)	110 (20.561 m2 wvo)
Detailhandel	47 (9.093 m2 wvo)	91 (16.514 m2 wvo)	138 (25.607 m2 wvo)
Horeca	3	29	32
Dienstverlening	2	39	41
Leegstaande winkelpanden	4 (2.521 m2 bvo)	6 (1.740 m2 bvo)	10 (4.261 m2)
Totaal Naaldwijk-Centrum	56	165	221

Bron: Locatus 2016

Op het moment van de sluiting van V&D in De Tuinen (de laatste dag was 17 februari 2016) stond de volgende aaneengesloten ruimte leeg in dit winkelcentrum: de voormalige Didi (189 m2 bvo), de voormalige La Place (418 m2 bvo) en de voormalige V&D (3.046 m2 bvo). Bovendien is door de faillissementen een expeditievoorziening van 410 m2 bvo in onbruik geraakt.

In totaal gaat het om 4.063 m2 aan aaneengesloten ruimte. De eigenaar SPF is voornemens om de indeling en bruikbaarheid van deze vacante ruimte te verbeteren door een nieuw stijgpunt aan te

¹ In Naaldwijk-Centrum staat nog een ander winkelpand van (volgens Locatus) meer dan 1.000 m2 leeg, namelijk het pand Molenstraat 28-30 (1.020 m2 bvo). Locatus geeft aan dat dit pand al meerdere jaren leeg staat, sinds de bouw. Het pand is, zowel volgens BSP (2015, p.25) als Ecorys niet geschikt voor een supermarkt, onder meer vanwege de spreiding over twee verdiepingen: zowel op de begane grond als op de eerste verdieping staat op dit moment circa 400 m2 vvo te huur.

brengen vanuit de kelderverdieping naar de begane grond en naar het parkeerdek op de eerste en tweede verdieping. Dit stijgpunt gaat ten koste van de voormalige Didi-unit (- 189 m2).

Deze aanpassingen van het gebouw maken het mogelijk om op de begane grond een nieuwe supermarkt te vestigen van 1.922 m2 bvo of circa 1.650 m2 wvo. Indien de voormalige ruimte van La Place (418 m2 bvo) bij de Dirk van den Broek zou worden getrokken, zou de nieuwe supermarkt circa 2.340 m2 bvo of circa 1.990 m2 wvo groot kunnen worden.

De eigenaar van De Tuinen is voor de 1.922 m2 bvo op de begane grond een huurovereenkomst aangegaan met Dirk van den Broek. De omgevingsvergunning die voor de doorvoering van de voorziene aanpassingen nodig is, is door de gemeente Westland verleend en onherroepelijk geworden. Dirk van den Broek ontving de gebruiksvergunning van de gemeente. De opening van deze nieuwe supermarkt zal plaatsvinden voor de opening van de nieuwe supermarkt in de Rentmeester.

1.4 Centrale vraagstelling

Vanuit het bovenstaande is de volgende centrale vraagstelling geformuleerd voor deze contra-expertise:

Bestaat er voldoende actuele regionale ruimte voor de opening van een megasupermarkt op de locatie De Rentmeester van maximaal 3.750 m2 wvo (circa 4.600 m2 bvo), naast een Albert Heijn van circa 2.268 m2 bvo, een Dirk van den Broek van circa 1.650 m2 wvo (1.922 m2 bvo) en een supermarkt in het huidige pand van Jumbo van circa 1.325 m2 bvo?

In deze contra-expertise is vooralsnog aangenomen dat de voormalige ruimte van La Place niet bij de supermarkt van Dirk van den Broek zal worden getrokken (ca. 340 m2 wvo). Hierover vindt echter op dit moment nog overleg plaats tussen eigenaar en huurder.

Deze centrale vraagstelling wordt in het laatste hoofdstuk van deze contra-expertise beantwoord.

1.5 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt de distributieve ruimte voor dagelijkse detailhandel op dit moment (2016) en over enkele jaren (2025) berekend. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de berekeningen van BSP in haar rapporten. Omdat BSP eveneens aan de hand van de dichtheid aan supermarktvestigingen en m2 wvo per inwoner indiceert hoeveel supermarktruimte er lokaal bij zou kunnen komen, wordt ook deze berekening getoetst.

In het derde hoofdstuk worden enkele varianten voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk-Centrum doorgerekend op leegstandsrisico en wordt ingegaan op de vraag welk combinatiebezoek tussen de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie en winkelcentrum De Tuinen c.q. de overige delen van het centrumgebied mag worden verwacht en in hoeverre daar een positieve/negatieve uitstraling op het functioneren van dit centrumgebied uit voortvloeit.

In hoofdstuk 4 wordt het voornemen om een megasupermarkt te openen in De Rentmeester tegen de lat van de ladder duurzame verstedelijking en van het provinciaal beleid gehouden. Ook de vermeende kwalitatieve meerwaarde van de megasupermarkt wordt beoordeeld. De centrale vraagstelling zal worden beantwoord.

2 Distributieve ruimte 2016 en 2025

In dit hoofdstuk wordt de distributieve ruimte voor dagelijkse detailhandel in Naaldwijk en in de gemeente Westland op dit moment (2016) en over enkele jaren (2025) berekend. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de berekeningen van BSP. Omdat BSP eveneens aan de hand van de dichtheid aan supermarktvestigingen en m2 wvo per inwoner indiceert hoeveel supermarktruimte er lokaal bij zou kunnen komen, wordt in paragraaf 2.3 ook deze indicatie getoetst.

2.1 Ontwikkeling binding en toevloeiing lange termijn (1999-2006)

Om de vijf jaren wordt het koopstromenonderzoek Randstad gehouden. In tabel 2.1 worden enkele kengetallen uit deze onderzoeken met betrekking tot de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk samengevat. Sinds de opening van winkelcentrum De Tuinen in 1998 heeft de bovenlokale verzorgingsfunctie van Naaldwijk-Centrum zich versterkt, zowel voor het deel van de lokale koopkracht voor dagelijkse detailhandel dat lokaal wordt uitgegeven (de binding) als voor het deel van de omzet die van buiten Naaldwijk afkomstig is (de omzettoevloeiing). Momenteel wordt het nieuwe Randstad koopstromenonderzoek afgenomen.

Tabel 2.1 Koopkrachtbinding en omzettoevloeiing dagelijkse detailhandel Naaldwijk

	Koopstromenonderzoek Randstad 1999	Koopstromenonderzoek Randstad 2004	Koopstromenonderzoek Randstad 2011
Inwoners Naaldwijk	17.750	17.390	18.770
Binding dagelijkse detailhandel	63%	61%	78,5%
Omzettoevloeiing van elders	9%	22%	27,6%
M2 wvo dagelijkse detailhandel	7.751 m2	7.331 m2	4.470 m2

Bron: CBS 2016; Locatus 2000, 2005, 2012; Randstad koopstromenonderzoek 1999, 2004, 2011

In 2009 verscheen de Detailhandelsnota Westland. In deze nota werden de resultaten van de lokale koopstromenenquête Westland 2009 opgenomen. Deze bron stelde overigens een wat lagere omzettoevloeiing vast dan op grond van de reeks van het Randstad koopstromenonderzoek mocht worden verwacht, namelijk circa 4% van de omzet uit overig Westland en circa 14% van buiten de gemeente Westland. In relatie tot met Naaldwijk vergelijkbare marktgebieden is in Naaldwijk sprake van een vrij hoog percentage omzettoevloeiing. Verklarend kan onder meer zijn dat in de gemeente Westland ruim 11.000 migranten werkzaam zijn in de tuinbouw.

De afname van het aantal m2 wvo dagelijkse detailhandel tussen 2004 en 2011 is te verklaren door de sluiting in 2006 van de Konmar in winkelcentrum De Tuinen (2.245 m2 wvo), toen deze supermarkt ten gevolge van het Laurus-debacle als laatste Konmar van het land haar deuren sloot. De vrijkomende winkelruimte werd toen ingevuld met H&M en C&A, daarmee bijdragend aan de versterking van de regionale verzorgingsfunctie van Naaldwijk voor de niet-dagelijkse detailhandel.

2.2 Distributieve ruimte gemeente Westland 2016 en 2025

In tabel 2.2 en tabel 2.3 wordt een vergelijking gemaakt tussen de distributieve ruimte in 2015/2016 en 2025 voor de dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland volgens BSP (2015, p. 23) en Ecorys. In de vierde kolom wordt aangegeven in welke mate de beide bureaus verschillen.

Tabel 2.2 Distributieve ruimte dagelijkse detailhandel gemeente Westland 2015/2016

	Distributieve ruimte Ecorys 2016	Distributieve ruimte BSP 2015	Vershil
Inwoners Westland	104.960	104.302	+0,6%
Besteding per inwoner	€ 2.413	€ 2.464	-2,1%
Bestedingspotentieel	€ 253 mln	€ 257 mln	-1,6%
Koopkrachtbinding	89%	89%	
Gebonden potentie	€ 225 mln	€ 229 mln	-1,75%
Omzettoevoeiing	13%	13%	
Toevloeiende besteding	€ 33,7 mln	€ 34,3 mln	-1,75%
Totale bestedingen	€ 259 mln	€ 263 mln	-1,5%
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.518	€ 7.472	+0,6%
Haalbaar aanbod	34.463 m2 wvo	35.186 m2 wvo	-2,1%
Gevestigd aanbod	30.921 m2 wvo	29.428 m2 wvo	+5,1%
Uitbreidingscapaciteit	3.542 m2 wvo	5.728 m2 wvo	-38%
Mogelijke toename (%)	+ 11,5%	+ 17,5%	

Bron: I&O Research 2012, Panteia 2016, CBS 2016, BSP 2015

Tabel 2.3 Distributieve ruimte dagelijkse detailhandel gemeente Westland 2025

	Distributieve ruimte Ecorys 2025	Distributieve ruimte BSP 2025	Vershil
Inwoners Westland	110.806	113.000	-1,9%
Besteding per inwoner	€ 2.413	€ 2.464	-2,1%
Bestedingspotentieel	€ 267 mln	€ 278 mln	-3,75%
Koopkrachtbinding	89%	89%	
Gebonden potentie	€ 238 mln	€ 248 mln	-4,2%
Omzettoevoeiing	13%	13%	
Toevloeiende besteding	€ 35,6 mln	€ 37,0 mln	-3,8%
Totale bestedingen	€ 274 mln	€ 285 mln	-3,85%
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.518	€ 7.472	+0,6%
Haalbaar aanbod	36.383 m2 wvo	38.120 wvo	-4,6%
Gevestigd aanbod	30.921 m2 wvo	29.428 wvo	+5,1%
Uitbreidingscapaciteit	5.462 m2 wvo	8.892 m2 wvo	-39%
Mogelijke toename (%)	+ 19,6%	+ 29,5%	

Bron: I&O Research 2012, Panteia 2016, CBS 2016, BSP 2015, Primos ABF Research 2016

Bij haar actualisatie komt Ecorys tot een uitbreidingscapaciteit voor de dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland in 2016 en in 2025 die 35-40 % kleiner is dan die van BSP. Verklarend zijn de vier verschillen die "vet" staan aangegeven in de vierde kolom van tabel 2.2 en 2.3.

Op de eerste plaats: het inwoneraantal in 2015/2016 en de prognose van het inwoneraantal in 2025. Ecorys en BSP hebben het aantal inwoners van de gemeente overgenomen uit CBS Statline. BSP (p. 8) geeft aan dat zij de prognose van het aantal inwoners van de gemeente voor 2025 heeft overgenomen uit het Primos-model. Sinds het begin van de jaren '80 maakt ABF Research jaarlijks deze bevolkingsprognose, onder andere voor het Ministerie van BZK. De prognose is uitgegroeid

tot de standaardprognose in Nederland. Het Primos-model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. Dit op landelijk, regionaal, lokaal en beneden lokaal schaalniveau. Ecorys heeft eveneens de prognose van het aantal inwoners van de gemeente Westland voor 2015 overgenomen uit het Primos-model (<http://primosonline.nl/jive>). Primos geeft een prognose van 110.806 inwoners aan voor 2025. Wij kunnen het verschil met de prognose die BSP één jaar eerder kennelijk heeft aangetroffen (113.000) niet verklaren.

Op de tweede plaats gebruiken Ecorys en BSP dezelfde bron voor de besteding per inwoner per jaar in de dagelijkse detailhandel, zoals vermeld op www.detailhandel-info.nl. BSP kon in haar rapport van 22 december 2015 nog geen gebruik maken van de publicatie 'Omzetgetallen 2015 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' (juni 2016), die Panteia heeft opgesteld in opdracht van enkele distributieplanologische bureaus, waaronder Ecorys en BSP. Deze publicatie verscheen op 6 juli 2016, dus vóór het aanvullend memo van BSP van 30 augustus 2016 en voordat het bestemmingsplan De Rentmeester op 13 september 2016 werd vastgesteld.

Op de derde plaats gebruiken beide bureaus, met één jaar verschil, dezelfde bron voor de normatieve vloerproductiviteit voor de dagelijkse detailhandel, namelijk www.detailhandel-info.nl.

Op de vierde plaats gebruiken de beide bureaus, weer met één jaar verschil, dezelfde bron voor het aantal m² wvo dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland, namelijk Locatus. De bestanden van Locatus geven voor 2016 (stand eind april) circa 500 m² wvo meer aan dagelijkse detailhandel aan dan één jaar eerder. Dit vooral als gevolg van de oplevering van de nieuwe Albert Heijn in het dorpscentrum van De Lier.

De beide bureaus komen met behulp van dezelfde bronnen die op vrijwel gelijke wijze worden gehanteerd tot andere uitkomsten bij het berekenen van de distributieve ruimte van de dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland. Desondanks verschilt de uitkomst met 35-40 %, onder meer omdat de gegevens van de bronnen van twee verschillende jaren worden toegepast. Daarom is het goed dat beide bureaus naast deze methode twee andere methodes toepassen, te weten de berekening van de distributieve ruimte voor dagelijkse detailhandel op het schaalniveau van de woonkern Naaldwijk gelegd (paragraaf 2.4) en berekeningen met betrekking tot de relatieve densiteit aan supermarktruimte (paragraaf 2.6).

2.3 Actuele regionale marktbehoefte

Bij de toetsing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals de realisatie van een megasupermarkt op de Rentmeester-locatie, aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist dat de distributieve ruimte wordt verminderd met de voor dagelijkse detailhandel geschikte leegstaande winkelpanden en met de harde planvoorraad aan nieuw toe te voegen dagelijkse detailhandel in de gemeente. BSP heeft in haar beide rapporten deze correctie niet doorgevoerd.

In tabel 2.4 wordt de door Ecorys berekende distributieve ruimte voor deze twee factoren gecorrigeerd. De einduitkomst wordt de actuele regionale behoefte genoemd.

Tabel 2.4 Actuele regionale behoefte toename dagelijkse detailhandel gemeente, 2016 en 2025

	Distributieve ruimte Ecorys 2016	Distributieve ruimte Ecorys 2025
Uitbreidingscapaciteit	3.542 m2 wvo	5.462 m2 wvo
Minus leegstandsbenutting	765 m2 wvo	765 m2 wvo
Minus harde planvoorraad	7.585 m2 wvo	7.585 m2 wvo
Actuele regionale behoefte	- 4.808 m2 wvo	- 2.888 m2 wvo

Bron: I&O Research 2012, BSP 2015, aanvulling en bewerking Ecorys

Hierbij is het aantal m2 bvo aan leegstaande winkelpanden in de gemeente Westland eind april 2016 volgens Locatus (13.947 m2 bvo) verminderd voor de leegstand van de V&D in winkelcentrum De Tuinen (om dubbeltelling met de correctie voor harde planvoorraad te voorkomen) en met de leegstand op de Naaldwijkse woonboulevard (ongeschikte bestemming).

Het restant aan winkelleegstand (9.541 m2 bvo) kan volgens Locatus voor de helft worden gezien als potentieel in de nabije toekomst als detailhandel in gebruik te nemen bedrijfsruimte (4.771 m2 bvo). Op grond van de huidige verhouding tussen dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland (18,9%) en de wvo/bvo-verhouding van 85% kan geraamd worden dat circa 765 m2 wvo aan leegstaande winkelpanden in de loop van de komende jaren als dagelijkse detailhandel in gebruik kan worden genomen.

Vervolgens moet de uitbreidingscapaciteit voor de dagelijkse detailhandel in de gemeente Westland worden verminderd, met de harde planvoorraad aan relevante winkelpanden. De volgende plannen zijn als harde planvoorraad te zien (BSP 2015, p. 12, I&O Research 2012, p. II):

- 's-Gravenzande Centrumplan, in totaal circa 6.000 m2 wvo aan detailhandel waarvan naar verwachting circa 60% dagelijkse detailhandel (3.600 m2 wvo). In het plan worden twee supermarkten gerealiseerd met samen circa 2.500 m2 wvo, te weten Lidl (nu: 950 m2 wvo) en Jumbo (opvolger van C1000, tijdelijk gesloten, voorheen 963 m2 wvo volgens Locatus 2014). Daarnaast kunnen kleinere dagelijkse speciaalzaken verdwijnen en/of worden vervangen. Per saldo naar verwachting circa 1.625 m2 wvo meer dagelijkse detailhandel.
- Kwintheul, herbouw van de door brand getroffen supermarkt (390 m2 wvo) naar 1.150 m2 wvo. Per saldo circa 760 m2 meer dagelijkse detailhandel.
- Naaldwijk De Tuinen, Dirk van den Broek, omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden en gebruiksvergunning is verstrekt, circa 1.650 m2 wvo toevoeging dagelijkse detailhandel.
- Naaldwijk de Rentmeester, megasupermarkt, bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad, maximaal 3.750 m2 wvo supermarktruimte waarvan naar verwachting circa 3.160 m2 wvo dagelijkse detailhandel.²

In totaal bedraagt de harde plancapaciteit aldus circa 7.585 m2 wvo aan nieuwe dagelijkse detailhandel.

Er is in 2016 sprake van een negatieve actuele regionale behoefte (- 4.808 m2), ook indien de op de Rentmeester-locatie voorziene megasupermarkt niet zou worden gerealiseerd (- 1.648 m2). Voor het jaar 2025 zou, indien de megasupermarkt niet wordt gerealiseerd op de Rentmeester-locatie, er sprake zijn van evenwicht tussen vraag en aanbod. Indien de megasupermarkt daar dan wel is gerealiseerd, zal sprake zijn van 2.888 m2 wvo aan overcapaciteit.

Bij deze correctie is de zachte planvoorraad aan nieuw te realiseren dagelijkse detailhandel in de gemeente nog niet verdisconteerd:

² Het aantal van 3.160 m2 wvo dagelijks is gebaseerd op de aanname in het rapport van BSP. Zie daarvoor de voorlaatste alinea van paragraaf 1.1 van deze contra-expertise. Dit aandeel dagelijks is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

- Honselerdijk, uitbreiding Albert Heijn van 1575 m2 wvo naar 2.275 m2 wvo;
- Monster, verplaatsing Lidl van de Vd Madeweg naar de locatie van de ISW-school, uitbreiding van 637 m2 wvo naar 1.100 m2 wvo;
- Naaldwijk, uitbreiding Albert Heijn Verdilaan van 1.839 m2 wvo naar 2.500 m2 wvo;
- Naaldwijk, uitbreiding supermarkt Emmastraat van 1.125 m2 wvo naar 1.700 m2 wvo.

Daarmee is klip en klaar aangetoond dat de distributieve ruimte voor de komende jaren (de vraag) in de gemeente Westland fors tekortschiet ten opzichte van de harde planvoorraad (het aanbod): er zit te veel in de pijplijn. Deze constatering bevestigt de verwachting daaromtrent die de Adviescommissie Detailhandel van de Provincie Zuid-Holland in haar negatieve advies van 8 september 2015 heeft uitgesproken met betrekking tot het bestemmingsplan de Rentmeester. De commissie wees er in dit advies reeds op dat BSP heeft nagelaten om de door haar berekende uitbreidingscapaciteit te corrigeren voor leegstand en harde planvoorraad voor de gehele dagelijkse detailhandel en alle supermarkten in de gemeente (zie: paragraaf 4.3).

De constatering in de aanvullende memo van BSP dat er na de opening van de derde supermarkt in Naaldwijk in winkelcentrum De Tuinen nog voldoende distributieve ruimte zou overblijven om de opening van de megasupermarkt in De Rentmeester te kunnen faciliteren, is op het schaalniveau van de gemeente Westland onterecht.

2.4 Distributieve ruimte Naaldwijk-Centrum 2016 en 2025

In tabel 2.5 en tabel 2.6 wordt een vergelijking gemaakt tussen de distributieve ruimte in 2015/2016 en 2025 voor de dagelijkse detailhandel in de woonkern Naaldwijk volgens BSP (2015, p. 24) en Ecorys. In de vierde kolom wordt weer aangegeven in welke mate de beide bureaus verschillen.

Tabel 2.5 Distributieve ruimte dagelijkse detailhandel woonkern Naaldwijk 2015/2016

	Distributieve ruimte Ecorys 2016	Distributieve ruimte BSP 2015	Vershil
Inwoners Naaldwijk	18.695	19.585	-4,5%
Besteding per inwoner	€ 2.369	€ 2.464	-3,85%
Bestedingspotentieel	€ 45 mln	€ 48 mln	-6,25%
Koopkrachtbinding	78,5%	81,3%	
Gebonden potentie	€ 35 mln	€ 39 mln	-10,3%
Omzettoevloeiing	27,6%	36,1%	
Toevloeiende besteding	€ 13,4 mln	€ 22,0 mln	-39,1%
Totale bestedingen	€ 49 mln	€ 61 mln	-19,7%
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.518	€ 7.516	
Haalbaar aanbod (m2 wvo)	6.459 m2	8.116 m2	-20,4%
Gevestigd aanbod (m2 wvo)	5.382 m2	5.387 m2	-0,1%
Uitbreidingscapaciteit	1.077 m2	2.729 m2	-61%

Bron: I&O Research 2012, Panteia 2016, CBS 2016, BSP 2015

Tabel 2.6 Distributieve ruimte dagelijkse detailhandel woonkern Naaldwijk 2025

	Distributieve ruimte Ecorys 2025	Distributieve ruimte BSP 2025	Verskil
Inwoners Naaldwijk	21.788	22.825	-4,5%
Besteding per inwoner	€ 2.369	€ 2.464	-3,9%
Bestedingspotentieel	€ 52 mln	€ 56 mln	-7,1%
Koopkrachtbinding	78,5%	78,6%	
Gebonden potentie	€ 41 mln	€ 44 mln	-6,8%
Omzettoevoeling	27,6%	37,1%	
Toevloeiende besteding	€ 15,6 mln	€ 26,0 mln	-40%
Totale bestedingen	€ 57 mln	€ 70 mln	-18,6%
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.518	€ 7.479	+0,5%
Haalbaar aanbod (m2 wvo)	7.528 m2	9.360 m2	-19,6%
Gevestigd aanbod (m2 wvo)	5.382 m2	5.387 m2	-0,1%
Uitbreidingscapaciteit	2.146 m2	3.973 m2	-46%

Bron: I&O Research 2012, Panteia 2016, CBS 2016, BSP 2015, Primos ABF Research 2016

Ecorys heeft het aantal inwoners van Naaldwijk op 1 januari 2016 overgenomen uit de wijk- en buurtstatistiek 2016 van het CBS. BSP (2015, p. 7) baseerde zich zowel op 'Westland in cijfers 2015' als op CBS Statline 2015. De wijk- en buurtstatistiek 2015 van het CBS geeft 18.435 inwoners op 1 januari 2015 voor Naaldwijk.

Mogelijk verhoogt de gemeente het inwoneraantal van Naaldwijk met een deel van de 3.165 tijdelijke inwoners in de vorm van seizoensmigranten die in de tuinbouw werkzaam zijn (BSP 2015, p. 8-9).³ Indien dit het geval is, is het aannemelijk dat bij BSP's berekeningen van de distributieve ruimte voor de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk gedeeltelijke dubbeltelling met het (relatief hoge) percentage omzettoevoeling is opgetreden.

De verdeling van de verwachte groei van het aantal inwoners van de gemeente Westland tot het jaar 2025 over de diverse woonkernen is niet bekend. Voor de berekening van de distributieve ruimte voor de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk moet echter een prognose van het aantal inwoners van deze woonkern tot 2025 bekend zijn. Ecorys heeft voor de prognose van het aantal inwoners van Naaldwijk voor het jaar 2025 aangenomen dat het tempo van de groei van het aantal inwoners van alle woonkernen van de gemeente gelijk is, met andere woorden gelijk aan de groeivoet van het aantal inwoners van de hele gemeente. BSP (p. 8) heeft op basis van de geprogrammeerde woningbouw en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 aangenomen dat de helft van de voor de gemeente verwachte bevolkingsgroei kan worden toegerekend aan de woonkern Naaldwijk. In absolute zin leidt dit tot een toename van het aantal inwoners van Naaldwijk bij Ecorys van 3.093 inwoners van 2016 tot 2025 en bij BSP van 3.240 van 2015 tot 2025. Dit verschil is zodanig gering dat het niet significant bijdraagt aan het verschil van de uitkomsten van Ecorys en BSP bij de onderhavige berekening.

Op het schaalniveau van de woonkern Naaldwijk hanteren de beide bureaus weer dezelfde bron voor de bepaling van het bestedingsbedrag per inwoner en voor de normatieve vloerproductiviteit voor de dagelijkse detailhandel, namelijk Panteia (www-detailhandel-info.nl). Ecorys gebruikte de publicatie van Panteia die verscheen op 6 juli 2016, die bekend was voor het aanvullend memo van BSP van 30 augustus 2016 en voordat het bestemmingsplan De Rentmeester op 13 september 2016 werd vastgesteld.

³ BSP (p. 9) geeft als bron: Panteia (2013): "Arbeidsmigratie in het Stadsgebied Haaglanden".

Vanwege het verschil in gemiddeld inkomen per inwoner van Naaldwijk ten opzichte van dat in Nederland (+ 4,3%) heeft Ecorys, in tegenstelling tot BSP, het bestedingscijfer verhoogd met de standaard inkomenselasticiteit die daarvoor wordt gebruikt (0,25).

BSP vermeldt (p. 24, tabel 5) dat zij voor beide jaren rekent met een koopkrachtbinding van 80%, maar in werkelijkheid heeft BSP voor het jaar 2015 gerekend met een hogere koopkrachtbinding (81,3%) dan voor het jaar 2025 (78,6%). BSP geeft daarvoor geen toelichting (af rondingen?).

Van betekenis is vooral dat BSP (p. 24) een foutief percentage omzettoevloeiing (circa 37%) heeft overgenomen uit "Dagelijks aan bod?" van I&O Research (2012, tabel 2.7), waarin de data van het Randstad koopstromenonderzoek 2011 voor de dagelijkse detailhandel van de gemeente Westland en haar woonkernen naast elkaar werden gezet. I&O heeft voor de Naaldwijkse dagelijkse detailhandel 27,6% omzettoevloeiing gemeten. Deze fout leidt tot een zeer grote afwijking in de berekeningen.⁴

Bij haar actualisatie komt Ecorys, op grond van de diverse verschillen, tot een distributieve ruimte voor de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk die maar liefst 60% lager ligt dan die van BSP voor 2015/2016 en circa 45% lager ligt dan die van BSP voor het jaar 2025. Belangrijk is vooral het verschil in het gehanteerde percentage omzettoevloeiing.

2.5 Actuele lokale marktbehoefte

Zoals vereist bij toetsingen conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet de distributieve ruimte voor dagelijkse detailhandel in de woonkern Naaldwijk worden verminderd met de voor dagelijkse detailhandel geschikte leegstaande winkelpanden en met de harde planvoorraad aan dagelijkse detailhandel, om de actuele lokale marktbehoefte aan extra m² wvo dagelijkse detailhandel te verkrijgen (tabel 2.7).

Tabel 2.7 Actuele lokale behoefte toename dagelijkse detailhandel Naaldwijk, 2016 en 2025

	Distributieve ruimte Ecorys 2016	Distributieve ruimte Ecorys 2025
Uitbreidingscapaciteit	1.077 m ² wvo	2.146 m ² wvo
Minus leegstandsbenutting	176 m ² wvo	176 m ² wvo
Minus harde planvoorraad	4.810 m ² wvo	4.810 m ² wvo
Actuele regionale behoefte	- 3.909 m ² wvo	- 2.840 m ² wvo

Bron: Ecorys

Bij de vermindering met de mogelijk voor dagelijkse detailhandel te benutten leegstaande winkelpanden, is het aantal m² bvo aan leegstaande winkelpanden in Naaldwijk volgens Locatus (6.505 m² bvo) verminderd met de leegstand van de V&D in winkelcentrum De Tuinen (om dubbeltelling met de correctie voor harde planvoorraad te voorkomen) en met de leegstaande winkelpanden op de Naaldwijkse woonboulevard (ongeschikte bestemming). Ook het leegstaande pand aan de Molenstraat in het centrumgebied kan geheel of gedeeltelijk als dagelijkse detailhandel in gebruik worden genomen.

⁴ Bij de verwerking van dit koopstromenonderzoek in de factsheet voor Naaldwijk-Centrum (www.kso2011.nl) ging het een en ander mis: er werd voor het jaar 2011 een te lage lokale koopkrachtbinding (19%) en een te lage omzettoevloeiing (10%) vermeld. Deze gegevens werden door I&O Research in haar rapport voor de gemeente Westland gecorrigeerd.

Het restant aan winkelleegstand (2.099 m2 bvo) kan volgens Locatus voor de helft worden gezien als potentieel in de nabije toekomst als detailhandel in gebruik te nemen bedrijfsruimte (1.050 m2 bvo). Op grond van de huidige verhouding tussen dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in de woonkern Naaldwijk (19,7% dagelijks) en de wvo/bvo-verhouding van 85% kan geraamd worden dat circa 176 m2 wvo aan leegstaande winkelpanden in de loop van de komende jaren als dagelijkse detailhandel in gebruik kan worden genomen.

Daarnaast moet de distributieve ruimte worden verminderd met de harde planvoorraad voor de dagelijkse detailhandel. De volgende plannen zijn daarbij als harde planvoorraad gezien (bronnen: BSP 2015, p. 12, I&O Research 2012, p. II):

- Naaldwijk De Tuinen, Dirk van den Broek, omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden en gebruiksvergunning is verstrekt, 1.650 m2 wvo aan nieuwe dagelijkse detailhandel.
- Naaldwijk de Rentmeester, megasupermarkt, bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad, maximaal 3.750 m2 wvo supermarktruimte waarvan circa 3.160 m2 wvo voor assortimenten die tot de dagelijkse detailhandel worden gerekend.

In totaal bedraagt de harde plancapaciteit aldus circa 4.810 m2 wvo aan nieuwe dagelijkse detailhandel.

Er is in 2016 sprake van een negatieve actuele lokale behoefte (- 3.909 m2), ook indien de op de Rentmeester-locatie voorziene megasupermarkt niet zou worden gerealiseerd (- 749 m2). Voor het jaar 2025 zou, indien de megasupermarkt niet wordt gerealiseerd op de Rentmeester-locatie, er min of meer sprake zijn van evenwicht tussen vraag en aanbod. Indien de megasupermarkt dan wel daar is gerealiseerd, zal er sprake zijn van 2.840 m2 wvo aan overcapaciteit.

Daarnaast kunnen de volgende plannen tot de zachte planvoorraad worden gerekend:

- Naaldwijk, uitbreiding Albert Heijn Verdilaan van 1.839 m2 wvo (circa 2.268 m2 bvo) naar 2.500 m2 wvo (het bestemmingsplan laat ter plaatse circa 5.800 m2 aan bebouwing toe);
- Naaldwijk, uitbreiding supermarkt Emmastraat van 1.125 m2 wvo naar 1.700 m2 wvo.

De laatste regel van tabel 2.7 maakt duidelijk dat de actuele lokale behoefte aan extra dagelijkse detailhandel in 2016 en in 2025 ook in de woonkern Naaldwijk tekortschiet ten opzichte van de harde planvoorraad: er zit te veel in de pijplijn, wederom in lijn met de verwachting daaromtrent van de provinciale Adviescommissie Detailhandel.

De conclusies ten aanzien van de actuele regionale marktbehoefte aan nieuwe dagelijkse detailhandel tot 2025 (paragraaf 2.3) en die ten aanzien van de actuele lokale marktbehoefte aan nieuwe dagelijkse detailhandel (paragraaf 2.5) zijn daarmee vrijwel gelijk.

Daarmee is ook de constatering in de aanvullende memo van BSP dat er na de opening van de derde supermarkt in Naaldwijk in winkelcentrum De Tuinen nog voldoende distributieve ruimte overblijft op het schaalniveau van de woonkern Naaldwijk om de opening van de megasupermarkt in De Rentmeester te kunnen faciliteren, wederom onterecht.

2.6 Densiteit supermarktruimte per inwoner

In tabel 2.8 zijn het bestaand en het toekomstig aantal m2 wvo supermarktruimte bijeengebracht. Als de bestaande hoeveelheid m2 wvo aan supermarktruimte wordt gedeeld door het aantal

inwoners van Naaldwijk op 1 januari 2016 volgens het CBS (18.695 inwoners) beschikt Naaldwijk op dit moment over circa 0,16 m2 wvo aan supermarktruimte per inwoner.

Tabel 2.8 Winkelvloeroppervlakte supermarkten Naaldwijk op basis van inwoneraantal per 1-1-2016

	m2 wvo excl. slijterij	m2 wvo incl. slijterij	m2 wvo supermarkt (cumulatief) per inw.
Albert Heijn Verdilaan	1.814 m2	1.839 m2	
Jumbo Emmastraat	1.110 m2	1.125 m2	
Supermarkten begin 2016	2.924 m2	2.964 m2	0,16 m2
Dirk van den Broek De Tuinen		1.650 m2 (of 1.990 m2)	0,25 m2
AH Verdilaan uitbreiding		700 m2	0,28 m2
Super Emmastraat uitbreiding		575 m2	0,315 m2
Megasupermarkt Rentmeester		3.160 m2 *)	0,48 m2
Supermarkten toekomst		9.049 m2 (of 9.389 m2)	0,48 m2 (of 0,50 m2)

Bron: I&O 2012, BSP 2015, Locatus 2015, aanvulling Ecorys

*) exclusief circa 590 m2 wvo met assortimenten in de niet-dagelijkse detailhandel (zie voetnoot 2)

In het rapport van BSP (p. 21) wordt aangegeven dat momenteel in Nederland gemiddeld genomen 0,25 m2 wvo supermarktruimte per inwoner aanwezig is. In de aanvullende memo (p. 3) spreekt BSP over gemiddeld 0,24 m2 wvo per inwoner. Aan de hand van dit kengetal constateerde BSP dat de 0,16 m2 per inwoner in Naaldwijk wees op een kwantitatieve onderbezetting van deze branche.

Toen bekend werd dat in winkelcentrum De Tuinen op korte termijn een nieuwe supermarkt zou gaan openen, moest BSP op zoek naar een ander kengetal, omdat met de opening van de nieuwe Dirk van den Broek de kennelijke kwantitatieve onderbezetting volledig zou zijn ingelopen.

In haar aanvullende memo van 30 augustus 2016 (p. 2-3) heeft BSP daarom plaatsen als Schagen en Dokkum als nieuwe referentie ten tonele gevoerd, evenals Naaldwijk qua inwoneraantal vrij kleine woonkernen met een relatief sterke bovenlokale verzorgingsfunctie. BSP geeft voor deze referentiegemeenten (er is niet te achterhalen welke plaatsen zijn geselecteerd en of Naaldwijk wel of niet is meegerekend) een gemiddelde van ten minste 0,35 m2 wvo supermarkt per inwoner aan.

Met de benutting van de zachte planvoorraad voor supermarktversterkingen (te weten de uitbreiding van AH en het supermarktpand aan de Emmastraat) wordt deze tweede limiet nog net niet bereikt, hoewel natuurlijk niet bekend is hoe groot de twee supermarkten uiteindelijk zouden kunnen worden.

Met de opening van de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie wordt de limiet van 0,35 m2 wvo supermarktruimte per inwoner met een derde deel overschreden. Kortom: BSP komt op grond van de nieuwe densiteitsmaatstaf alleen tot een relatieve onderbezetting aan supermarktruimte in Naaldwijk omdat de zachte planvoorraad niet in de beschouwingen werd betrokken.

Tabel 2.9 Winkelvloeroppervlakte supermarkten Naaldwijk op basis van inwoneraantal 2025

	m2 w.v.o. excl. slijterij	m2 wvo incl. slijterij	m2 wvo supermarkt (cumulatief) per inw.
Albert Heijn Verdilaan	1.814 m2	1.839 m2	
Jumbo Emmastraat	1.110 m2	1.125 m2	
Supermarkten begin 2016	2.924 m2	2.964 m2	0,14 m2
Dirk van den Broek De Tuinen		1.650 m2 (of 1.950 m2)	0,21 m2
AH Verdilaan uitbreiding		700 m2	0,24 m2
Super Emmastraat uitbreiding		575 m2	0,27 m2
Megasupermarkt Rentmeester		3.160 m2 *)	0,415 m2
Supermarkten toekomst		9.049 m2 (of 9.389 m2)	0,415 m2 (0,43 m2)

Bron: I&O 2012, BSP 2015, Locatus 2015, aanvulling Ecorys

*) exclusief circa 590 m2 wvo in assortimenten in de niet-dagelijkse detailhandel (zie voetnoot 2)

Voor de zekerheid is in tabel 2.9 nog eens het aantal m2 wvo supermarktruimte per inwoner bepaald op basis van het aantal inwoners dat Ecorys in 2025 verwacht in Naaldwijk (21.788). De conclusie van tabel 2.7 blijft in stand: met de opening van de megasupermarkt op de Rentmeesterlocatie wordt ruimschoots (met 15-20%) door de limiet van 0,35 m2 wvo supermarktruimte per inwoner heen geschoten.

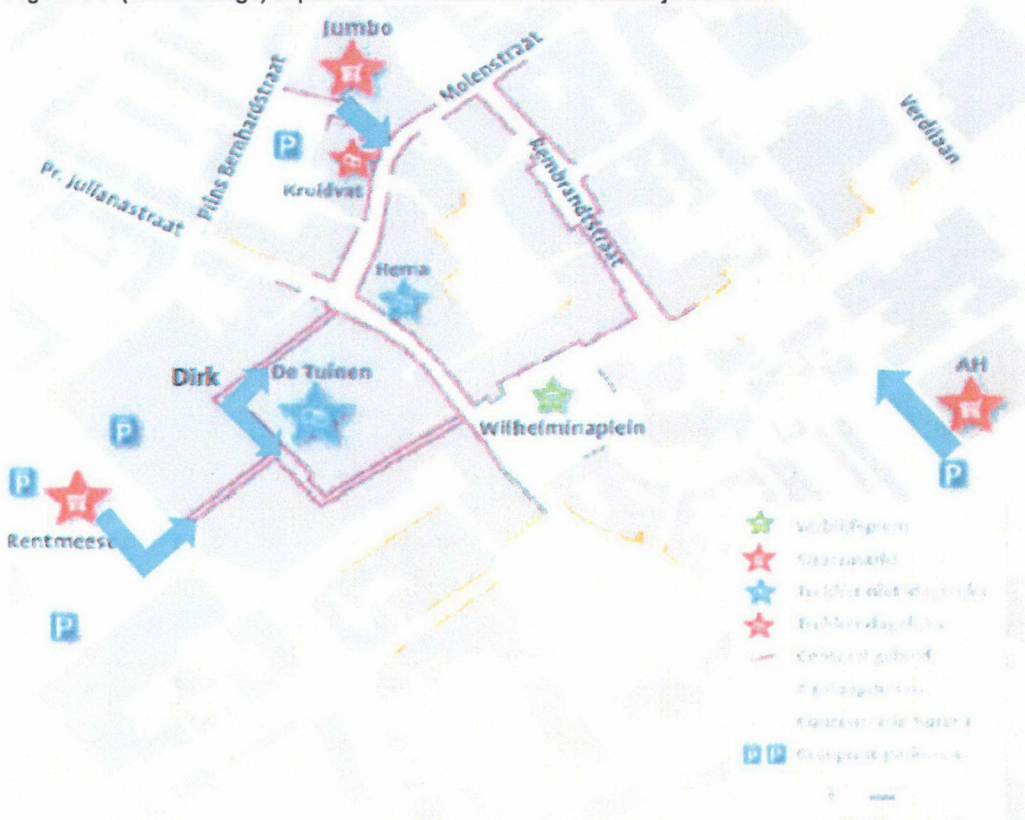
3 Combinatiebezoek en leegstandsrisico

In dit hoofdstuk worden enkele varianten voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk doorerekend op mogelijk leegstandsrisico voor de plaatselijke detailhandel. Eerst wordt ingegaan op het te verwachten combinatiebezoek tussen de toekomstige supermarkten en de overige winkels in het centrum van Naaldwijk, in het kader van de gemeentelijke beleidsambitie om tot structuurversterking van het Naaldwijkse centrumgebied te komen.

3.1 Combinatiebezoek en positieve/negatieve uitstraling

De keuzes met betrekking tot de spreiding van de supermarkten in Naaldwijk-Centrum bepalen de mate waarin combinatiebezoek zal gaan optreden tussen de supermarkten en de overige winkels.

Figuur 3.1 (Toekomstige) supermarktlocaties in en rond Naaldwijk-Centrum



Bron kaartondergrond: Visie Retailstructuur Westland DTNP 2016, p. 29

Figuur 4.1 laat zien dat de Dirk van den Broek in winkelcentrum De Tuinen en de supermarkt aan de Emmastraat het dichtst bij de overige winkels in de winkelstraten van dit centrumgebied liggen: Molenstraat, Herenstraat, Pr. Julianastraat, Rembrandtstraat, de Tuinen en het Wilhelminaplein. De bezoekers van een megasupermarkt op de Rentmeester-locatie moeten, na eerst een bepaalde afstand te hebben overbrugd tot de westelijke entree van winkelcentrum De Tuinen, een stuk verder lopen naar de overige winkels. Combinatiebezoek zal hier daarom minder vaak gaan voorkomen. Tussen de Albert Heijn en de winkelstraten ligt een flinke loopafstand met matig of niet bewinkelde straatdelen, waardoor combinatiebezoek hier het minst vaak zal voorkomen. Meer klanten zullen op de fiets springen om deze loopafstand sneller te overbruggen.

DTNP heeft in 2013 vastgesteld dat in grotere dorpscentra (15.000-25.000 m² wvo, zoals Naaldwijk-Centrum) 40 tot 70% van de passanten in de winkelstraten ook supermarkten bezoekt. Hoe kleiner de loopafstand, hoe meer combinatiebezoek. Andere onderzoeken bevestigen dit. Zo werd bijvoorbeeld in winkelcentrum Makado in Schagen vastgesteld dat 75% van de klanten van de Albert Heijn in dit winkelcentrum geregeld de overige winkels in dit winkelcentrum bezoekt.

Voor de Dirk in winkelcentrum De Tuinen kan er daarom van uitgegaan worden dat 70-75% van haar klanten geregeld de overige winkels in De Tuinen zal gaan bezoeken. Het combinatiebezoek met de overige winkels in de overige winkelstraten van het centrumgebied zal lager liggen: op basis van de publicaties van CROW (met name met betrekking tot de invloed van loopafstand)⁵ kan van 20-30% worden uitgegaan.

Voor de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie gelden lagere percentages combinatiebezoek. BSP veronderstelt (2015, p. 28) dat circa 40% van de klanten van deze megasupermarkt tijdens dezelfde kooptrip ook de winkelstraten van het centrum van Naaldwijk zal gaan bezoeken. BSP duidt niet hoe zij aan dit percentage is gekomen. De 40% is aan de hoge kant. Op basis van de dezelfde CROW-publicaties is het aannemelijker dat voor deze supermarkt kan worden verwacht dat 20-30% van de bezoekers ook de winkels in De Tuinen geregeld zal gaan bezoeken en dat 10-15% geregeld zal gaan doorlopen naar de overige winkelstraten van Naaldwijk-Centrum. Duidelijk minder dus dan de 40% die BSP heeft aangegeven.

BSP verbindt aan haar 40% de verwachting dat de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie circa 40.000 klanten per week zal gaan trekken en beargumenteert zo onder meer (40% van 40.000 nieuwe klanten!) dat de megasupermarkt positief uit zal gaan werken op de kracht van Naaldwijk-Centrum.

BSP heeft in haar aanvullende memo nagelaten om dit aantal van 40.000 klanten per week te verlagen wegens de eerdere opening van de Dirk van den Broek in De Tuinen. Op basis van de proportionele verhouding van het aantal m² wvo van beide supermarkten ($3.750:1.650 = 69:31$) kan worden gesteld dat de megasupermarkt circa 30% minder klanten per week zal gaan trekken.

En welk deel van de klanten zullen de overige supermarkten en winkels in de gemeente Westland door de opening van de megasupermarkt gaan verliezen? Hier wordt de veronderstelde positieve uitstraling van de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie niet goed afgewogen tegen de negatieve uitstraling. Dit laatste geldt eigenlijk even sterk voor alle positieve uitstralingseffecten die BSP benoemt (2015, p. 28):

- de omzetvermeerdering bij de overige detailhandel in Naaldwijk op basis van de redenatie van combinatiebezoek in verhouding tot de omzetverdringing van de overige detailhandel binnen Naaldwijk en in de rest van de gemeente Westland;
- de structurele toename van werkgelegenheid door de opening van de megasupermarkt in verhouding tot de structurele afname van werkgelegenheid door omzetafname van de detailhandel binnen en buiten Naaldwijk;
- een 'betere' spreiding van bezoekers gedurende de week en de avonden in verhouding tot de verschuiving van het zwaartepunt van de passantenstroming in het centrumgebied in de richting van De Tuinen ten koste van 'zwakkere' delen (BSP 2015, p. 32);
- de 'katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving en daarbuiten' in verhouding tot de dan gemiste katalysatorwerking in overige delen van het centrumgebied;

⁵ De publicaties "Vervoer naar retail" uit 2013 en "Loopafstanden bij winkelgebieden" (ongedateerd). De tweede publicatie is opgesteld door WPM.

- de rol van de megasupermarkt als belangrijke financiële drager voor een winkelproject net buiten het centrumgebied, terwijl deze financiële spankracht ook aangewend kan worden voor andere projecten die de structuur van Naaldwijk-Centrum sterker kunnen verbeteren.

Het ontbreken van een saldobenadering van positieve en negatieve uitstralingseffecten van de opening van de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie voor zowel de detailhandel in de gemeente Westland als die in Naaldwijk maakt het lastig om de mate van omzetverdringing (BSP 2015, paragraaf 3.3) en daaruit volgende leegstandseffecten (paragraaf 3.4) te kwalificeren.

In paragraaf 3.3 wordt het mogelijke leegstandsrisico van vier varianten voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk-Centrum op een overzichtelijke wijze doorgerekend.

3.2 Leegstandsrisico niet-dagelijkse detailhandel

Bij de twee laatste varianten voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk is sprake van onder meer de opening van een megasupermarkt. De megasupermarkt zal volgens BSP (zie: paragraaf 1.1)) indicatief circa € 3.602.500,- exclusief btw per jaar aan omzet gaan realiseren in assortimenten die tot de niet-dagelijkse detailhandel worden gerekend. Om voor de twee laatste varianten te kunnen kwantificeren welk leegstandsrisico voor de niet-dagelijkse detailhandel in Naaldwijk wordt opgeroepen door de opening van de voorziene megasupermarkt, moet worden bepaald welk deel van deze € 3.602.500,- op de bestaande omzet van de niet-dagelijkse detailhandel in Naaldwijk zal worden verdrongen.

Daarvoor kan het deel van de niet-dagelijkse bestedingen in Naaldwijk-Centrum dat afkomstig is uit Naaldwijk volgens de factsheet Naaldwijk van het laatste Randstad koopstromenonderzoek 2011 als schatter worden toegepast: € 62 van de in totaal € 72 miljoen aan niet-dagelijkse omzet was afkomstig uit Naaldwijk (86,1%). Daarmee zou de megasupermarkt € 3.101.500,- per jaar kunnen gaan verdringen op de bestaande omzet van de niet-dagelijkse detailhandel in Naaldwijk-Centrum.

Als de € 3.101.500,- aan omzetverdringing op de niet-dagelijkse detailhandel in Naaldwijk-Centrum wordt gedeeld door de € 1.912,- per m² wvo aan vloerproductiviteit voor de niet-dagelijkse detailhandel in ons land volgens Panteia, ontstaat een indicatie van het additioneel leegstandsrisico van circa 1.622 m² wvo aan niet-dagelijkse detailhandel.

De 112 niet-dagelijkse winkels in Naaldwijk-Centrum zijn gemiddeld genomen 187 m² wvo groot. Dit impliceert dat de lokale omzetverdringing die voort gaat komen uit de opening van de voorziene megasupermarkt op de Rentmeester-locatie gelijk staat aan de sluiting van bijna negen bestaande winkels in de niet-dagelijkse detailhandel. Dit leegstandsrisico van 1.622 m² is ook gelijk aan 1,5 keer de oppervlakte van de HEMA in Naaldwijk-Centrum (1.080 m² wvo).

Daarvoor in ruil ontvangt de consument circa 590 m² wvo aan niet-dagelijks aanbod in een megasupermarkt aan de rand van het centrum van Naaldwijk. Dit lijkt geen goede ruil.

3.3 Leegstandsrisico varianten supermarktbezetting

De volgende vier varianten voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk-Centrum worden doorgerekend op hun mogelijke leegstandseffect voor de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel:

- Spoedige opening van de nieuwe Dirk in De Tuinen en handhaving van de bestaande supermarkten van Albert Heijn en Jumbo (geen megasupermarkt in De Rentmeester);
- Spoedige opening van de nieuwe Dirk in De Tuinen en vergroting van de bestaande supermarkten van Albert Heijn en Jumbo (geen megasupermarkt in De Rentmeester);
- Opening van Dirk in De Tuinen, realisatie van de megasupermarkt in de Rentmeester en beëindiging van de supermarktexploitatie in het pand aan de Emmastraat (Albert Heijn vergroot niet);
- Opening van Dirk in De Tuinen, realisatie van de megasupermarkt in de Rentmeester en continuering van de supermarktexploitatie aan de Emmastraat door een discounter (Albert Heijn en supermarktpand Emmastraat vergroten niet).

De berekening van de uitbreidingscapaciteit voor de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk-Centrum voor het jaar 2025 volgens zowel Ecorys als BSP (tabel 2.6) is uitgangspunt voor deze analyse. De correctie voor de harde planvoorraad is ter wille van deze verschillenanalyse achterwege gelaten.

Tabel 3.1 Leegstandsrisico varianten toekomstige supermarktbezetting voor de detailhandel in Naaldwijk in 2025, in m2 winkelvloeroppervlakte

	Distributieve ruimte Ecorys 2025	Distributieve ruimte BSP 2025
Bruto-uitbreidingscapaciteit	2.146 m2	3.973 m2
Minus leegstandsbenutting	176 m2	--
Netto-uitbreidingscapaciteit	1.970 m2	--
Variant a: Dirk van den Broek	1.650 m2	1.650 m2
Resterende uitbreidingscap. dag. detailhandel	+ 320 m2	+ 2.323 m2
Leegstandsrisico niet-dag. detailhandel	--	--
Resterende uitbreidingscap. detailhandel	+ 320 m2	+ 2.323 m2
Variant b: Dirk + grotere AH + grote supermarkt Emmastraat	1.650 + 661 + 575 = 2.886 m2	1.650 + 661 + 575 = 2.886 m2
Leegstandsrisico/rest. u.c. dag. detailhandel	- 916 m2	+ 1.087 m2
Leegstandsrisico niet-dag. detailhandel	--	--
Leegstandsrisico/rest. u.c. detailhandel	- 916 m2	+ 1.087 m2
Variant c: Dirk, Rentmeester, sluiting Emmastraat	1.650 + 3.160 - 1.125 = 3.685 m2	1.650 + 3.160 - 1.125 = 3.685 m2
Leegstandsrisico dagelijkse detailhandel	- 1.715 m2	- 288 m2
Leegstandsrisico niet-dag. detailhandel	- 1.622 m2	--
Leegstandsrisico detailhandel totaal	- 3.337 m2	- 288 m2
Variant d: Dirk, Rentmeester, handhaving supermarkt Emmastraat	1.650 + 3.160 = 4.810 m2	1.650 + 3.160 = 4.810 m2
Leegstandsrisico dagelijkse detailhandel	- 2.840 m2	- 837 m2
Leegstandsrisico niet-dag. detailhandel	- 1.622 m2	--
Leegstandsrisico detailhandel totaal	- 4.462 m2	- 837 m2

Bron: Ecorys

De vier varianten zijn opklimmend gesorteerd naar de omvang van de omzetverdringing die zij in de markt zullen uitoefenen. De vierde variant wordt door BSP in haar aanvullende memo en door de gemeente Westland op dit moment voorgestaan.

a) Spoedige opening van de nieuwe Dirk in De Tuinen en handhaving van de bestaande supermarkten van Albert Heijn en Jumbo (geen megasupermarkt in De Rentmeester)

Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van Ecorys bij deze variant raakt de marktbezetting voor de supermarkten in Naaldwijk min of meer in evenwicht, gegeven de 2% afwijkingmarge van prognoses. Bij de berekening van de uitbreidingscapaciteit van BSP (verhoogd inwoneraantal, foutief percentage omzettoevoeling) blijft een flinke ondercapaciteit bestaan.

b) Spoedige opening van de nieuwe Dirk in De Tuinen en vergroting van de bestaande supermarkten van Albert Heijn en Jumbo (geen megasupermarkt in De Rentmeester)

Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van Ecorys ontstaat bij deze variant een leegstandsrisico voor de gevestigde detailhandel van 915 m² wvo. Dit is 10-15% van de dagelijkse detailhandel in Naaldwijk na de uitvoering van deze variant (5.382 m² + 1.650 m²). Uitbreiding van zowel Albert Heijn en het huidige supermarktpand van Jumbo met respectievelijk 660 en 575 m² wvo is kennelijk te veel van het goede. Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van BSP zou na de uitvoering van deze variant nog circa 1.085 m² wvo ondercapaciteit resteren.

c) Opening van Dirk in De Tuinen, realisatie van de megasupermarkt in de Rentmeester en beëindiging van de supermarktexploitatie in het pand aan de Emmastraat

Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van Ecorys ontstaat bij deze variant een leegstandsrisico voor de gevestigde detailhandel dat gelijk is aan circa 90% van het aantal m² wvo van de nieuwe megasupermarkt. Bij dit leegstandsrisico moet een hevige concurrentie tussen de supermarkten onderling verwacht worden, met een bepaald sluitingsrisico. De hevige concurrentie zal een duidelijk voelbaar eroderend effect hebben op het ondernemersinkomen van de (kleinschalige) levensmiddelenzaken in het centrum van Naaldwijk. Op grond van de (foutieve) berekening van de uitbreidingscapaciteit van BSP en indien het leegstandsrisico voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt genegeerd, is bij deze variant de uitbreidingscapaciteit voor de supermarkten in Naaldwijk min of meer in evenwicht, gegeven de 2% marge van prognoses.

d) Opening van Dirk in De Tuinen, realisatie van de megasupermarkt in de Rentmeester en continuering van de supermarktexploitatie aan de Emmastraat door een discounter.

Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van Ecorys ontstaat bij deze variant een leegstandsrisico voor de gevestigde dagelijkse detailhandel dat gelijk is aan 90-95% van de gezamenlijke oppervlakte in nieuwe m² dagelijkse detailhandel van Dirk en de megasupermarkt (namelijk: 4.810 m² wvo). De concurrentiestrijd binnen de lokale dagelijkse detailhandel zal bij deze variant nefaste trekken gaan aannemen, waarbij gevreesd moet worden voor faillissementen en bedrijfsbeëindigingen.

Deze vierde variant wordt voorgestaan door BSP en door de gemeente Westland. Op grond van de berekening van de uitbreidingscapaciteit van BSP zou na de uitvoering van deze variant een leegstandsrisico resulteren dat kleiner is dan de huidige Jumbo aan de Emmastraat.

De werkelijkheid is dat bij deze variant het aantal m² wvo dagelijkse detailhandel in Naaldwijk-Centrum verdubbeld, zonder dat hier voldoende potentiële groei van de omzet tegenover staat. Er ontstaat ruimtelijk-economisch gezien een riskante, instabiele marktsituatie. Met het faillissement van V&D zijn de kaarten voor de structuurverbetering van het centrumgebied van Naaldwijk, zowel voor de dagelijkse detailhandel als de niet-dagelijkse detailhandel, fundamenteel anders geschud.

De conclusie van het aanvullende memo van BSP dat na de opening van Dirk van den Broek in winkelcentrum De Tuinen er voldoende uitbreidingscapaciteit over zou zijn om de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie te kunnen blijven faciliteren, is hiermee weerlegd, zowel volgens de berekeningen van de actuele marktbehoefte van Ecorys als die van BSP zelf.

4 Toetsing aan ladder en provinciaal beleid

In dit hoofdstuk wordt het voornemen om een megasupermarkt te openen in De Rentmeester tegen de lat van de ladder duurzame verstedelijking en tegen het licht van het provinciaal detailhandelsbeleid gehouden. Bovendien wordt ingegaan op de vermeende kwalitatieve meerwaarde van de voorgenomen vestiging van een megasupermarkt op de Rentmeester-locatie en wordt de centrale onderzoeksvraag van deze contra-expertise beantwoord.

4.1 Toetsing ladder duurzame verstedelijking

Conform artikel 3.1.6 Bro dient voor elke stedelijke ontwikkeling de actuele marktbehoefte te worden getoetst, de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Is er voldoende actuele behoefte aan de ontwikkeling van de in de Rentmeester voorziene circa 3.750 m² wvo supermarktruimte?

Eerste trede: actuele marktbehoefte

Het antwoord op deze vraag werd gegeven in tabel 2.4 (voor de actuele regionale behoefte) en tabel 2.7 (voor de actuele lokale behoefte). Indien de bruto-uitbreidingscapaciteit voor dagelijkse detailhandel op zowel de schaalniveaus van de gemeente Westland en de woonkern Naaldwijk wordt gecorrigeerd voor hiervoor benutbare winkelleegstand en voor de harde planvoorraad, is geen sprake van zo veel actuele marktbehoefte voor de dagelijkse detailhandel dat de opening van een megasupermarkt van in totaal circa 3.750 m² wvo op de Rentmeester-locatie zou kunnen worden gefaciliteerd.

De laatste regels van deze tabellen maken duidelijk dat de actuele marktbehoefte aan extra dagelijkse detailhandel in 2016 en in 2025 in de woonkern Naaldwijk tekortschiet ten opzichte van de harde planvoorraad: er zit te veel in de pijplijn. Daarmee is de verwachting bewaarheid die de Adviescommissie Detailhandel van de provincie Zuid-Holland heeft verwoord in haar (negatieve) advies over het bestemmingsplan de Rentmeester. Daarmee is ook de constatering in de aanvullende memo van BSP dat er na de opening van de derde supermarkt in Naaldwijk in winkelcentrum De Tuinen nog voldoende distributieve ruimte overblijft om de opening van de megasupermarkt in De Rentmeester te kunnen faciliteren, onterecht.

De gemeente Westland staat de uitvoering van de volgende variant voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk voor:

- opening van Dirk van den Broek in winkelcentrum De Tuinen,
- realisatie van de nieuwe megasupermarkt op de Rentmeester-locatie en
- continuering van de supermarktexploitatie aan de Emmastraat.

Met de uitvoering van deze variant ontstaat een leegstandsrisico voor de gevestigde dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Naaldwijk (namelijk circa 4.460 m² wvo in 2025) dat groter is dan de voorziene megasupermarkt (maximaal 3.750 m² wvo). De concurrentiestrijd binnen de lokale detailhandel zal bij deze variant werkelijk ernstige trekken gaan aannemen, waarbij gevreesd moet worden voor meerdere faillissementen en bedrijfsbeëindigingen in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel.

Tweede trede: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Deze vraag wordt zonder meer positief beantwoord. Bij de procedure van het bestemmingsplan heeft de gemeente Westland een marktonderbouwing van het bureau BSP (2015) op tafel gelegd. In haar uitbreidingscapaciteitsberekeningen is BSP uitgegaan van een aantal inwoners en een prognose van het aantal inwoners die afwijken van de data van CBS en Primos. Bovendien is zij abusievelijk uitgegaan van een te hoog percentage omzettoevloeiing van buiten Naaldwijk, is de bruto-uitbreidingscapaciteit niet verminderd voor zowel de benutbare leegstand als de harde planvoorraad voor nieuwe dagelijkse detailhandel in Naaldwijk en is het leegstandsrisico die de megasupermarkt oproept voor de niet-dagelijkse detailhandel niet gekwantificeerd. Worden de berekeningen aangepast voor deze factoren, blijkt dat de netto-uitbreidingscapaciteit voor dagelijkse detailhandel in Naaldwijk vrijwel zal zijn ingevuld binnen de bestaande winkelvoorraad pal in het centrumgebied van Naaldwijk na de opening van Dirk van den Broek in een deel van de vacante voormalige V&D-verkoopruimte in winkelcentrum De Tuinen.

Derde trede: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Aangezien de actuele lokale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, behoeft er geen toetsing van de voorziene stedelijke ontwikkeling aan de derde trede van de ladder plaats te vinden.

4.2 Vermeende meerwaarde megasupermarkt

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangenomen dat de opening van de voorziene megasupermarkt op de Rentmeester-locatie zal leiden tot een hogere binding van lokale bestedingen in de gemeente Westland. Een megasupermarkt is niets meer en minder dan een supermarkt met meer dan 2.500 m² vwo. Daar waar inwoners uit Naaldwijk nu kiezen voor supermarkten buiten de gemeente, zou de megasupermarkt een aantrekkelijk alternatief vormen. Dit zou ook kansen bieden voor de lokale overige winkels.

Dit is te positieve toonzetting van de markttuitwerking van een megasupermarkt op de Rentmeester-locatie. In paragraaf 3.1 zijn de claims van de vorige alinea onderzocht en weerlegd. In de marktonderbouwingen van het bestemmingsplan, i.c. de rapporten van BSP en I&O, zijn de positieve en negatieve uitstralingseffecten van de megasupermarkt niet gesaldeerd. De kans is groter dat het saldo van de uitstralingseffecten van de megasupermarkt op de detailhandel in het centrum van Naaldwijk negatief dan positief zal zijn.

Het is zonder meer opmerkelijk dat in de twee distributieplanologische onderbouwingen van het bestemmingsplan de Rentmeester (van I&O en van BSP) niet wordt ingegaan op de kwalitatieve meerwaarde in termen van assortiment (breedte en diepte) of consumentenbeleving van de overmaat van een megasupermarkt van circa 3.750 m² vwo ten opzichte van een supermarkt in de orde van grootte van de lokale supermarkten in Naaldwijk of ten opzichte van een megasupermarkt van circa 2.500 m² vwo. Het dichtst bij komt een alinea van de distributieve toets van BSP (2015, p. 19) over grootschalige supermarkten. Ook hier wordt echter niets gezegd over de kwalitatieve toegevoegde waarde van een megasupermarkt met een overmaat van 3.750 m² vwo voor de consumenten en voor de kracht van het centrumgebied van Naaldwijk.

Megasupermarkten zijn er momenteel nog (net) niet in Westland. Het is overigens betrekkelijk eenvoudig om binnen korte termijn een supermarkt met meer dan 2.500 m² vwo te openen in Naaldwijk. Dit kan zelfs binnen het kernwinkelgebied van Naaldwijk zonder een nieuw complex te

bouwen, zoals de Rentmeester-locatie, net buiten dit kernwinkelgebied van Naaldwijk. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de Dirk van den Broek in winkelcentrum De Tuinen zo te vergroten dat deze supermarkt aan dit grootte-criterium gaat voldoen (het bestemmingsplan sluit dit niet uit; harde planvoorraad). Ook is het mogelijk om de Albert Heijn aan de Verdilaan te vergroten (zachte planvoorraad). Bovendien is het niet uitgesloten dat in de komende jaren in één of meer andere woonkernen van de gemeente Westland een megasupermarkt tot stand kan gaan komen.

De positieve effecten van de opening van de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie worden door BSP overschat. I&O schetst in haar marktonderbouwing een meer genuanceerd beeld van de voor- en nadelen. Ecorys plaatst de volgende kanttekeningen bij de in deze distributieplanologische onderbouwingen geschetste voordelen van een megasupermarkt voor de kracht van het centrum van Naaldwijk.

- Op de eerste plaats zal de omzettoename door de opening van de megasupermarkt kleiner zijn dan voorzien, omdat de nieuwe supermarkt in winkelcentrum De Tuinen eerder zal zijn geopend: de (regionale) consument kan zijn euro slechts één keer uitgeven.
- Op de tweede plaats is in paragraaf 3.1 aangegeven dat het positieve effect dat BSP aangeeft voor het combinatiebezoek tussen de megasupermarkt en de overige winkels in het centrum van Naaldwijk aanzienlijk kleiner zal uitvallen dan dat BSP veronderstelt.
- Bovendien zal de megasupermarkt die op de Rentmeester-locatie haar deuren wil gaan openen volgens BSP een assortiment aan niet-dagelijkse detailhandel gaan voeren. Dit zal nadelig uitpakken voor de niet-dagelijkse detailhandel in dit centrumgebied.
- Tot slot is het mogelijk dat de specifieke megasupermarktformule in belangrijke mate gaat leunen op omzetmogelijkheden uit de bereiding van maaltijden en het ter plaatse consumeren. Dit zal negatieve repercussies hebben voor de horeca in het centrum.

De nadelen van de opening van de megasupermarkt gaan de voordelen overtreffen. Bij de door de gemeente en BSP voorgestane variant voor de toekomstige supermarktbezetting in Naaldwijk verdubbelt het aantal m² wvo dagelijkse detailhandel in Naaldwijk-Centrum zonder dat hier voldoende potentiële groei van de omzet tegenover staat. Bij deze variant ontstaat ruimtelijk-economisch gezien een riskante, instabiele marktsituatie.

Met het faillissement van V&D zijn de kaarten voor de structuurverbetering van het centrumgebied van Naaldwijk, zowel voor de dagelijkse detailhandel als de niet-dagelijkse detailhandel, fundamenteel anders geschud. Door de aanpassingen van winkelcentrum De Tuinen ten behoeve van de inpassing van Dirk van den Broek verbetert de kwantiteit van de detailhandel in Naaldwijk-Centrum, wordt voorzien in de invulling van een zeer groot deel van de uitbreidingscapaciteit voor dagelijkse detailhandel en neemt de kwantiteit van de totale detailhandel in Naaldwijk-Centrum eerder af dan toe.

Deze combinatie van verhoging van de kwaliteit van de detailhandel zonder kwantitatieve vergroting van de hoeveelheid detailhandel verdient, zowel volgens nationaal als provinciaal detailhandelsbeleid, prioriteit boven nieuwbouw van winkelruimte op de Rentmeester-locatie.

4.3 Toetsing provinciaal beleid

Op basis van het rapport van BSP heeft de Adviescommissie Detailhandel van de Provincie Zuid-Holland op 8 september 2015 de Provincie negatief geadviseerd over de Rentmeester. De constatering in dit advies sluiten aan op de conclusies van deze contra-expertise.

Het aanvullende memo van BSP verscheen (30 augustus 2016) nadat deze adviescommissie haar advies had uitgebracht. BSP verwijst in haar aanvullende memo niet naar de overwegingen van de commissie, alhoewel de commissie aangaf dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in strijd is met het provinciaal beleid. Dit in tegenstelling tot wat BSP had aangegeven op pagina 13-15 van haar distributieve toets.

De commissie constateerde dat Naaldwijk-Centrum in de provinciale detailhandelsstructuur is aangeduid als 'te optimaliseren'. Dat betekent dat volgens het Programma Ruimte het 'nee-tenzij-principe' van toepassing is. De verbetering van de concurrentiepositie van Naaldwijk-Centrum kan dan geschieden "met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum." De wens van de gemeente om Naaldwijk-Centrum te kwalificeren als 'te ontwikkelen' is volgens de commissie nog niet door de provincie overgenomen.

De voorgenomen uitbreiding van 4.600 m2 bvo kan volgens de adviescommissie niet gezien worden als een beperkte uitbreiding. Te meer daar ook elders in de gemeente Westland nog plannen zijn voor uitbreiding van supermarkten. Plannen waarvoor onvoldoende distributieve ruimte bestaat.

De commissie was eveneens van oordeel dat de effecten op de verzorgingsstructuur in de rest van het Westland niet onderschat moeten worden. Zoals aangegeven kan overcapaciteit ontstaan door de nog aanwezige planvoorraad en moet met de komst van een megasupermarkt van deze schaal rekening worden gehouden met een verschraling van het winkelaanbod in de omliggende centra.

De Adviescommissie zag in dat de vestiging van de megasupermarkt een bepaalde impuls kan zijn voor Naaldwijk-Centrum. Dit gegeven vormt op zichzelf echter, gezien het provinciale beleid, onvoldoende basis om te komen tot een positief advies. Dit te meer daar de gemeente met het voorliggende bestemmingsplan de ruimte krijgt om de totale winkelvoorraad te vergroten waarbij uit de aanvraag niet blijkt dat gelijktijdig en actief inkrimpen van het winkelareaal elders in de gemeente aan de orde is.

4.4 Beantwoording centrale onderzoeksvraag

In deze laatste paragraaf wordt de centrale onderzoeksvraag van deze contra-expertise beantwoord, te weten:

Bestaat er voldoende actuele regionale ruimte voor de opening van een megasupermarkt op de locatie De Rentmeester van maximaal 3.750 m2 wvo (circa 4.600 m2 bvo), naast een Albert Heijn van circa 2.268 m2 bvo, een Dirk van den Broek van circa 1.650 m2 wvo (1.922 m2 bvo) en een supermarkt in het huidige pand van Jumbo van circa 1.325 m2 bvo?

Het antwoord op deze vraag is: nee. Er moet voor een andere variant voor de toekomstige supermarktbezetting worden gekozen, met meer voordelen dan nadelen. Met de opening van de megasupermarkt op de Rentmeester-locatie wordt te veel van de markt gevraagd. Er ontstaat ruimtelijk-economisch gezien dan een riskante, instabiele marktsituatie. De nadelen zullen de voordelen overtreffen. Ecorys sluit hierbij aan bij de Adviescommissie Detailhandel van de Provincie: de verbetering van de concurrentiepositie en structuur van Naaldwijk-Centrum kan geschieden met andere middelen die uitgaan van kwaliteitsverbetering van het bestaande winkelaanbod en zo min mogelijk netto toevoeging van winkelmeters.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

