

# Factsheetrapportage PDV-locaties Zuid-Holland



# Factsheetrapportage PDV-locaties Zuid-Holland

Rapportnummer:	203X001503_2
Datum:	17 augustus 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. A. de Wolf
Projectteam BRO:	Stijn Loogman, Robin van Lieshout, Ruben Barnhoorn
Trefwoorden:	PDV-locaties, transformatie, herontwikkeling, detailhandelsstructuur, consumentenverzorging, leegstand, functi- oneren
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

# 1. FACTSHEETSRAPPORTAGE

## 1.1 Inleiding

In dit rapport zijn van de door de provincie Zuid-Holland aangewezen PDV-locaties (32 locaties) factsheets opgenomen. Deze factsheets zijn gebruikt als input voor gesprekken met gemeenten ten aanzien van de PDV-locaties en bieden inzicht op hoofdlijnen ten aanzien van het aanbod, de leegstand, de status van diverse kwalitatieve aspecten (onder andere bereikbaarheid, openbare ruimte en ruimtelijke samenhang) en de juridisch-planologische mogelijkheden. Dit factsheetrapport is onderdeel van het rapport “Onderzoek aanpak PDV-locaties Zuid-Holland” van BRO van juli 2018.

## 1.2 Toelichting

### *Nuancering factsheets*

Als onderdeel van de analyse zijn voor alle 32 PDV-locaties factsheets opgesteld. Deze zijn bedoeld om in één oogopslag (op hoofdlijnen) inzicht te krijgen in de feiten en cijfers van de concentratie. Daarnaast zijn diverse kwalitatieve aspecten door BRO beoordeeld, zoals parkeermogelijkheden, ruimtelijke-kwaliteit, kwaliteit van het aanbod, etc. Vanwege de korte en bondige weergave is hierdoor slechts beperkte ruimte voor nuancering.

### *Data aanbodanalyse*

De aanbodanalyse is primair gebaseerd op de Locatus-database met als peildatum voor het downloaden van het bestand begin maart 2018. Dit betekent dat begin maart voor alle locaties de meest actuele gegeven zijn gedownload. Hierbij is van belang om aan te tekenen dat Locatus voor winkels buiten de centrale winkelgebieden slechts eens per drie jaar actualiseert. Dat betekent dat de beschikbare data in sommige gevallen drie jaar oud zijn. De in de factsheets weergegeven kwantitatieve brancheringskaart en analyses zijn op deze data gebaseerd en kunnen daardoor afwijken van de meest actuele situatie. De factsheets zijn ten aanzien van de PDV-locaties door BRO aangevuld met actuele leegstands-informatie en fysieke kenmerken op basis van de schouw van de terreinen en de gesprekken met de gemeenten. De historische datasets zijn gebaseerd op de dataset met peildatum 1 januari 2010.

### *Branches factsheets*

In de factsheets is behalve het aanbod van woonwinkels ook de overige aanwezige detailhandel in kaart gebracht. Voor het overige aanbod is aangesloten op de Locatus-branches. De branches waarvoor geen winkeloppervlaktes worden geregistreerd (o.a. de autobranche), zijn niet meegenomen in de factsheets. Onder het overige aanbod op PDV-locaties is ook aanbod dat op basis van het provinciaal beleid niet toegestaan. Er is door BRO geen nader onderzoek gedaan naar de vraag binnen welke bestemming deze winkels zijn gevestigd. Een mogelijke verklaring is het feit dat gemeenten op basis van lokaal maatwerk toch bepaalde branches toestaan op PDV-locaties die vanuit het provinciaal beleid in principe niet toegestaan zijn.

#### *Afbakening PDV-locaties*

In de factsheets zijn de feiten en cijfers op dezelfde afbakening gebaseerd als de afbakening van de 32 aangewezen PDV- en GDV-concentraties in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de praktijk is deze afbakening vaak breder dan louter de hoofdconcentratie (indien aanwezig).

#### *Geen nieuw onderzoek naar economisch functioneren*

BRO heeft in het kader van deze opdracht geen eigen onderzoek naar het huidige economisch functioneren (vloerproductiviteit) en marktruimte uitgevoerd, omdat de provincie hier in 2016 / 2017 reeds onderzoek naar heeft laten uitvoeren (DTNP, 2017). De bevindingen uit deze rapportage zijn meegenomen in dit onderzoek, waarbij door BRO wel wordt ingegaan op de betekenis (vooral indicatief) en het gebruik van deze informatie.

### **1.3 Definities**

#### *Detailhandel (als activiteit)*

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### *Grootschalige Detailhandelsvestiging (GDV)*

Winkels met een omvang van minimaal 1.500 m<sup>2</sup>. In de provincie Zuid-Holland zijn Rotterdam Alexandrium en Den Haag Megastores aangewezen als opvanglocaties voor GDV

#### *Horeca*

Bedrijfstaking die bestaat uit commerciële dienstverlenende ondernemingen die logies verstrekken en-of spijzen en dranken voor gebruik ter plaatse, zoals een hotel, restaurant, snackbar, café, lunchroom, enz.

#### *Leegstand*

Leegstand van verkooppunten in detailhandel, horeca en andere publieksgerichte commerciële voorzieningen.

#### *PDV-locaties*

De 32 door de provincie Zuid-Holland aangewezen opvanglocaties voor grootschalige detailhandel in meubelen (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting) en voor detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's.

#### *Perifere detailhandel*

Detailhandel buiten de reguliere winkelcentra, zijnde de binnenstad en de buurt- en wijkcentra.

#### *Perifere Detailhandelsvestiging (PDV)*

Door de provincie aangewezen opvanglocatie ten behoeve van meubelbedrijven en andere detailhandelsbedrijven die zich richten op de verkoop van volumineuze goederen rond het thema wonen.

*Retail*

Een containerbegrip waarmee activiteiten worden bedoeld binnen detailhandel, horeca en consumentgerichte dienstverlening.

*Verspreide bewinkeling*

Winkels buiten de concentratiegebieden (reguliere centra en PDV-locaties).

*Vloerproductiviteit*

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

*Winkelvloeroppervlak (WVO)*

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

## Inhoudsopgave

Inleiding

Alphen ad Rijn Euromarkt  
Barendrecht Reijerwaard  
Barendrecht Vaanpark  
Capelle ad IJssel Capelle XL  
Cromstrijen Cromstrijen  
Delft IKEA factsheet  
Delft Leeuwenstein  
Den Haag Megastores  
Dordrecht Woonboulevard Dordt  
Goeree Overflakkee Korendreef  
Gorinchem Spijksepoort  
Gouda Go Stores  
Hellevoetsluis Moerman  
Katwijk t Heen  
Leerdam Nieuw Schaijk  
Leiden Lammenschansweg  
Leiderdorp Baanderij  
Leiderdorp Woon  
Maassluis Electraweg  
Nissewaard Kolkplein  
Nissewaard Woonboulevard Spijkenisse  
Oud-Beijerland Woonboulevard De Bosschen  
Ridderkerk Donkersloot  
Rotterdam Alexandrium  
Rotterdam Marconiplein (inclusief Bigshops)  
Rotterdam Stadionweg  
Sliedrecht Nijverwaard  
Strijen Woonstrada  
Vlaardingen Hoogstad  
Westland Industriestraat  
Zoetermeer Woonhart  
Zoeterwoude Rijneke Boulevard

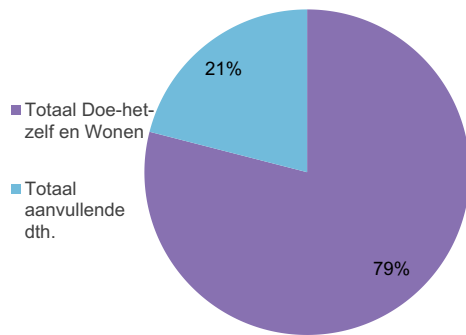


## SITUATIE

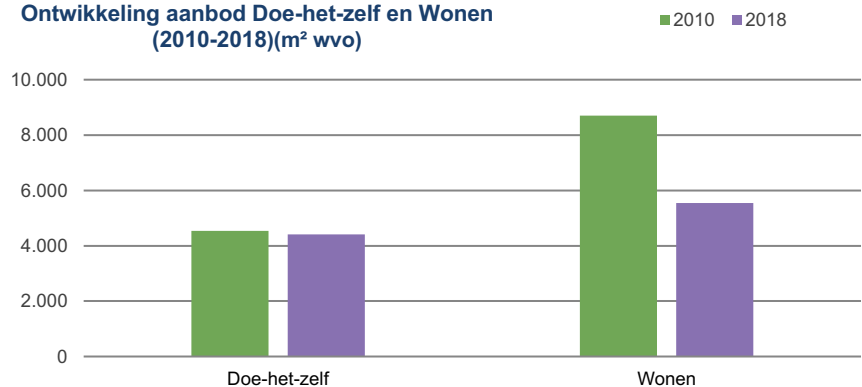


## BRANCHERING

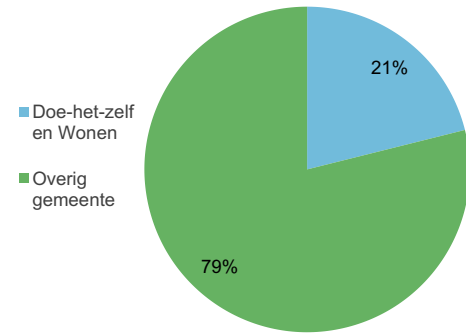
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



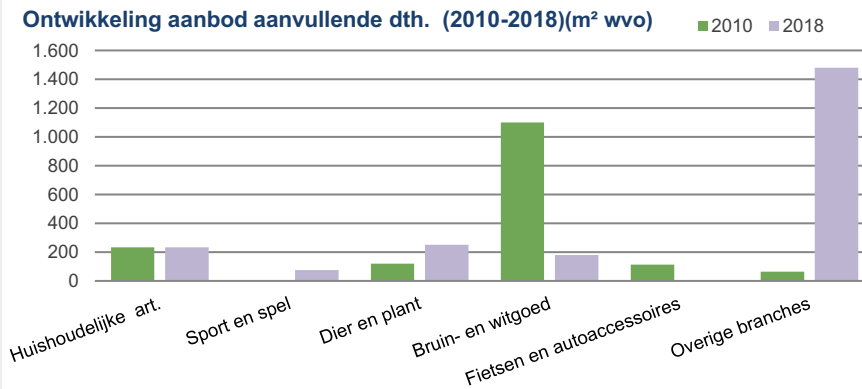
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

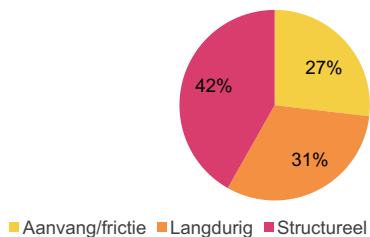


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

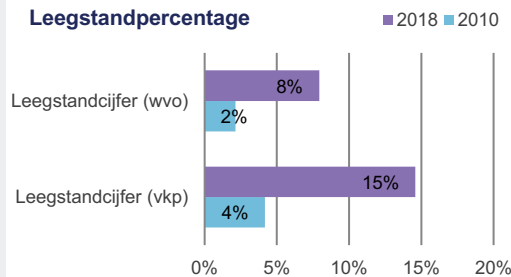


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #

## Euromarkt Alphen a/d Rijn

### ✓ BEOORDELING



#### Aanbod

Het aanbod van de Euromarkt is na 2010 sterk veranderd. Waar het in 2010 Euromarkt een kleine PDV locatie was, is de locatie in 2018 steeds meer op een regulier winkelgebied gaan lijken. Het aantal PDV vierkante meters is afgenomen, en overige detailhandel is toegenomen. Het aanbod varieert van lokaal verzorgend (Euromarkt) tot hoogwaardig (Da Vinci). Het aanbod rond de Euromarkt is relatief kleinschalig en vooral gericht op vloeren, stoffering, e.d.



#### Leegstand

De leegstand situatie in de Euromarkt is verschillend voor de Da Vinci woonboulevard en het aangrenzende gebied. De leegstand in Da Vinci is hoog, 2 van de 9 panden staan langdurig leeg. De leegstand situatie rond de Euromarkt is minder problematisch.



#### Ruimtelijke structuur

De Da Vinci woon boulevard is een overdekt winkelceterum. Het gebied rond de Euromarkt vertoont minder ruimtelijke samenhang, en is weinig aantrekkelijk.



#### Parkeervoorzieningen

De Da Vinci woon boulevard heeft een eigen parkeergarage. Het gebied daar buiten heeft ook ruime parkeervoorzieningen zowel langs de plinten van de panden als in de midden berm.



#### Bereikbaarheid

De locatie ligt tegen het centrum van Alphen aan den Rijn aan, hetgeen dat de autobereikbaarheid minder sterk maakt voor bovenlokale bezoekers. De locatie ligt naast een doorgaande weg. Het station van Alphen ligt op geringe afstand van de locatie net als meerdere bushaltes.



#### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is verschillend. Woonboulevard Da Vinci is gevestigd in een hoogwaardig gebouw, met appartementen erboven. De gebieden daar buiten vormen een sterk contrast en hebben een meer gedateerde uitstraling.



#### Openbare ruimte

De openbare ruimte is 'stenig' met een functionele inrichting. Het gebied heeft geen levendige uitstraling, dit wordt grotendeels veroorzaakt door de hoeveelheid parkeerplaatsen die tussen de winkels in liggen en de afstand tussen de winkels. De Aldi kan potentieel op piek momenten zorgen voor een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied.



#### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) bovengemiddeld is. Desondanks is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Alphen a/d Rijn in de sector in en om het huis (toelichting nuancerings in eindrapport BRO). Het voorgaande biedt wijst op een goed functionerend lokaal cluster.

#### Marktpositie

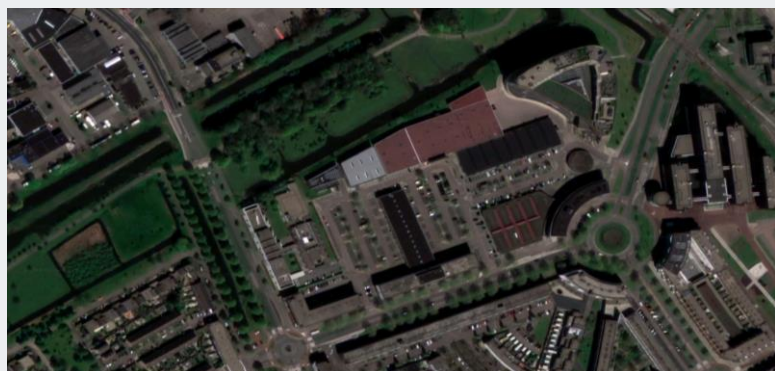
Het aanbod op de Euromarkt is beperkt en hoofdzakelijk lokaal verzorgend. Door de aanwezigheid van een bouwmarkt en een De winkels in Da Vinci trekken in potentie wel bovenlokale bezoekers.

#### Verzorgingsgebied

Voortbouwend op hetgeen dat hier bovengesteld is, zal het verzorgingsgebied, gezien de relatieve korte afstand tot de grotere Rijnke-boulevard, voornamelijk bestaan uit de gemeente Alphen aan den Rijn.



### TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



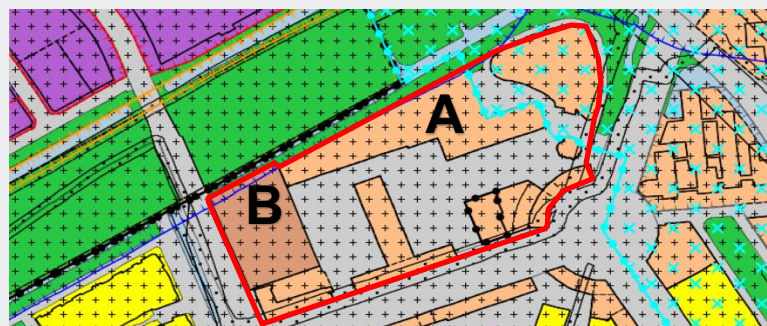
*Potentiele herontwikkelingslocaties* : De locatie Euromarkt leent zich qua ligging eventueel voor herontwikkeling naar meer gemengd stedelijk gebied.

*Marktkansen*: (niet zichtbaar)

*Beleid*. (niet zichtbaar)

Bestemmingen: Gemengd (A) en Maatschappelijk (B)  
Omgeving: vooral Wonen, Bedrijf, Groen en Gemengd  
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: volumineuze detailhandel binnen Gemengd mits aanduiding 'volumineuze detailhandel'
  - GDV: 'detailhandel' binnen Gemengd mits aanduiding 'detailhandel'
- Andere (indirecte) mogelijkheden:
- Detailhandel: n.v.t.
  - Wonen: afw.bev. middels reguliere omgevingsvergunning opgenomen voor toestaan 'wonen' binnen Gemengd
  - Leisure: sportvoorzieningen binnen gebouwen binnen Gemengd en horeca (cat. 1) binnen Gemengd, mits aanduiding 'horeca t/m categorie 1'





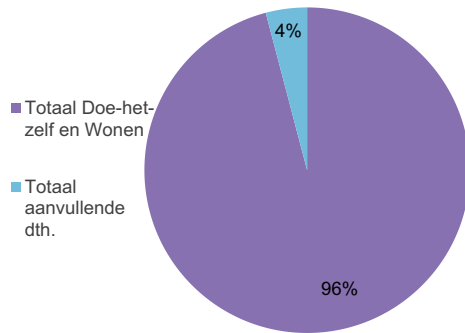


## SITUATIE

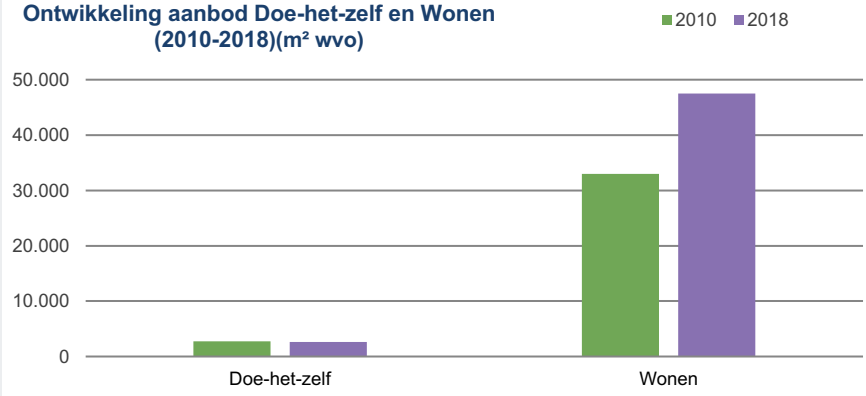


## BRANCHERING

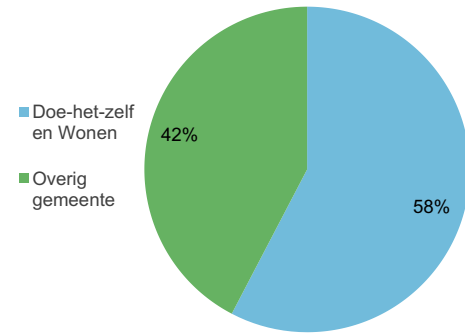
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



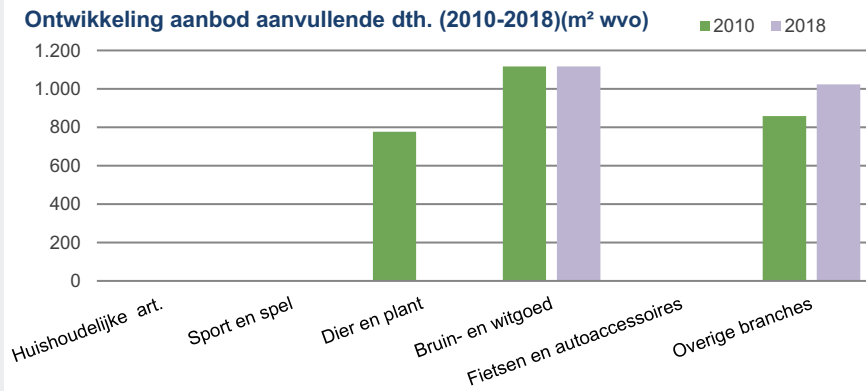
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

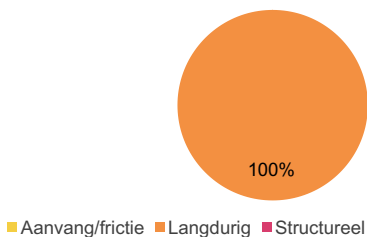


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

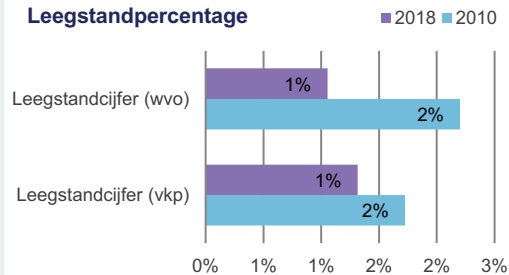


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #

# Reijerwaard Barendrecht

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Reijerwaard heeft een omvangrijk en divers aanbod in het midden en laag segment.



### Leegstand

Er is sprake van enige leegstand op Reijerwaard, echter deze leegstand is ten opzichte van het totale aanbod en totale wvo van de locatie te verwaarlozen.



### Ruimtelijke structuur

Reijerwaard valt in feite uiteen in drie delen. De ruimtelijke samenhang tussen beide delen is beperkt, binnen de planmatig opgezette deelgebieden is de samenhang goed. De deelgebieden worden gescheiden door een rotonde en een provinciale weg die direct aansluit op de snelweg. Hier gaat een duidelijke barrièrewerking van uit.



### Parkeervoorzieningen

Op de verschillende delen van Reijerwaard is op het oog voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Zowel in gebouwde voorzieningen als op het maaiveld.



### Bereikbaarheid

De locatie heeft een sterke autobereikbaarheid, direct gelegen aan de snelweg en dichtbij knooppunt Ridderkerk. De bereikbaarheid per OV is daarentegen beperkt, met slechts een enkele bushalte op het terrein, waar een enkele bus langs komt.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is overwegend goed, met enkele uitschieters naar boven en onder. Zeker voor de planmatig ontwikkelde delen. Over het algemeen heeft het vastgoed een functionele, maar representatieve uitstraling.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is modern, maar functioneel. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. Een hoogwaardiger inrichting van de openbare ruimte, met meer samenhang tussen de twee deelgebieden, zou kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied voor de consument.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) sterk onder gemiddeld niveau ligt (toelichting uitgangspunten in eindrapport BRO). Desondanks is in het rapport marktruimte aangetoond in de Gemeente Barendrecht in de sector in en om het huis.

### Marktpositie

Reijerwaard heeft een omvangrijk en compleet aanbod en een goede mix van type PDV-functies. Daarnaast heeft de locatie een sterke autobereikbaarheid. De locatie concurreert gezien de omvang vooral met Capelle XL, Alexandrium en Nijverwaard in Sliedrecht. De positie ten opzichte van kleinere locaties in de regio is sterk.

### Verzorgingsgebied

De locatie ligt tussen twee stedelijke gebieden in, ten noorden van de locatie ligt Rotterdam-Zuid, ten zuiden van de locatie de zuidelijke randgemeenten rond Rotterdam. Het verzorgingsgebied bestaat uit deze twee gebieden, met uitstraling naar de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Horeca (B) en Wonen - Lintbebouwing

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'detailhandel perifeer'
- GDV: een supermarkt binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'detailhandel' en een verkooppunt voor motorbrandstoffen binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'

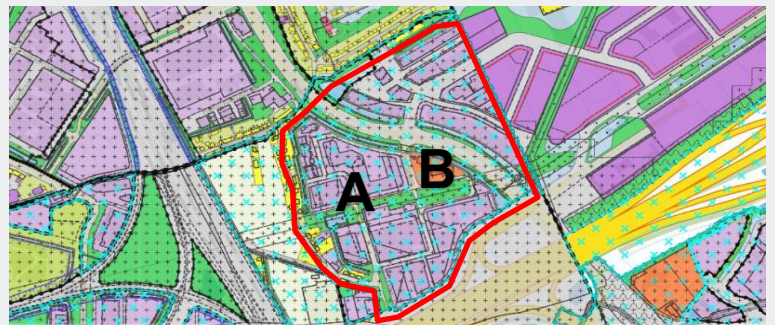
Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: productiegebonden detailhandel tot 20% van bvo, met max. 125 m<sup>2</sup> binnen Bedrijventerrein
- Wonen: woningen binnen Wonen en een bedrijfswoning binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'bedrijfswoning'
- Leisure: horeca (cat. 1 en 2) binnen Horeca; sportcentrum (verd. 1) binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'sportcentrum'

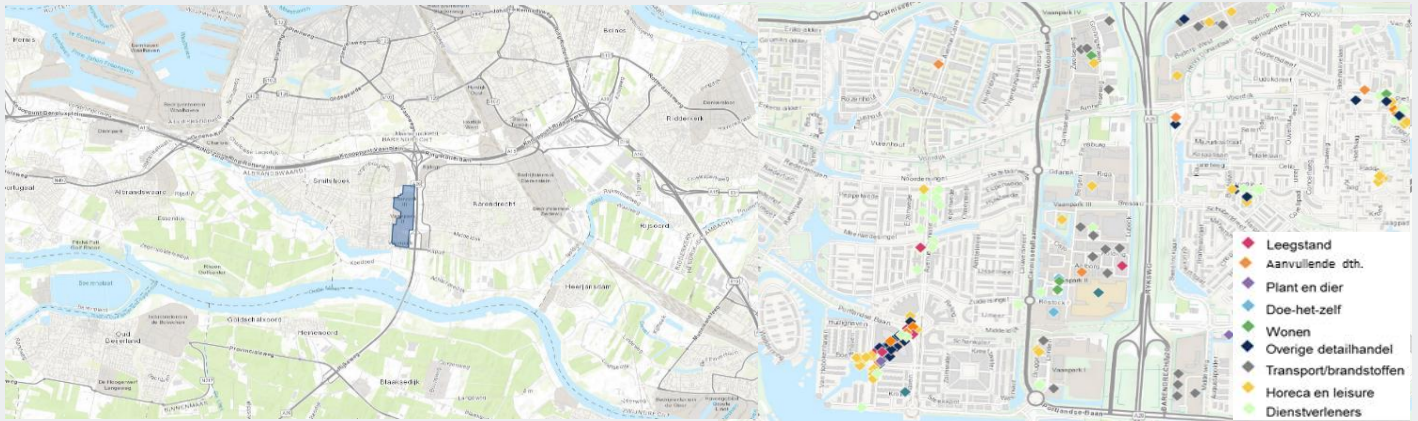
*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Er is nog ruimte in de omgeving voor eventuele uitbreiding.

*Marktkansen.* De marktkansen voor de locatie liggen vooral in versterking van het PDV-cluster. Daarnaast kan worden gekeken naar concentratie van verspreid pdv-aanbod in het segment 'in en om het huis'. Voor leisure lijken andere locaties in de nabijheid (o.a. Stadionweg Rotterdam) meer kansrijk.

*Beleid.* (niet zichtbaar)

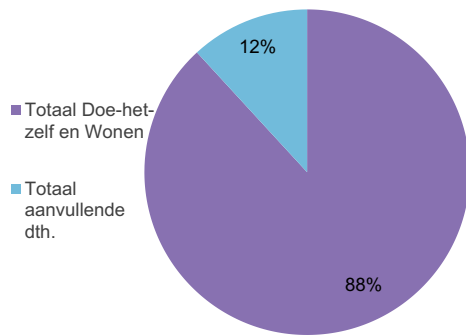


## SITUATIE

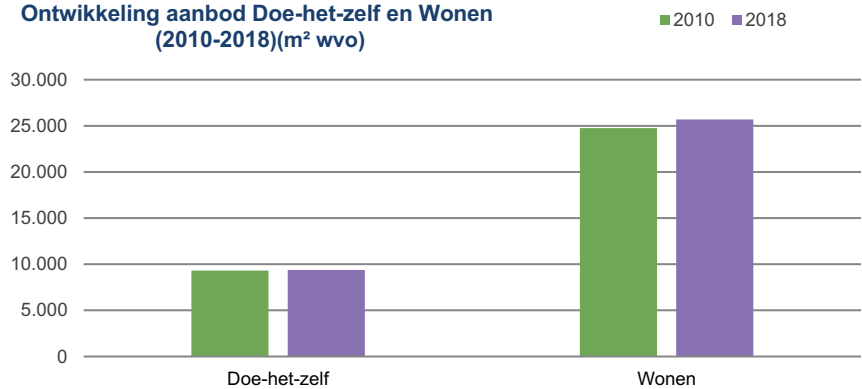


## BRANCHERING

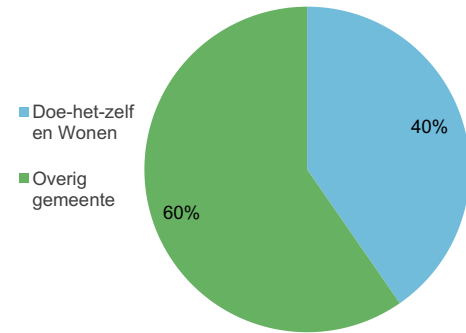
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



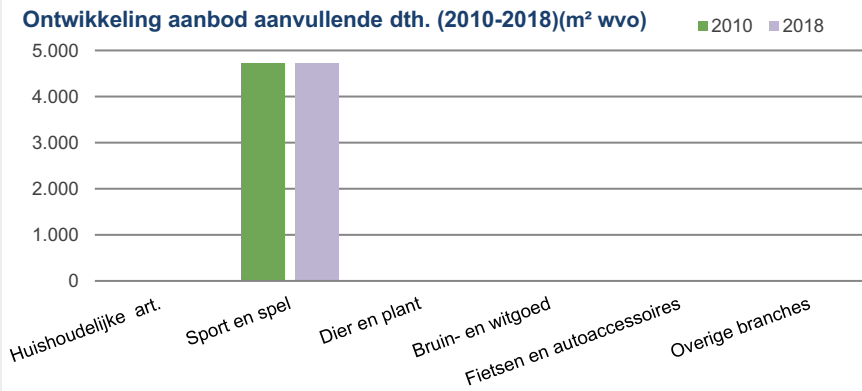
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

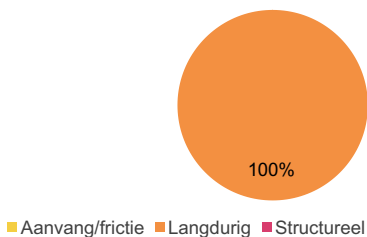


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

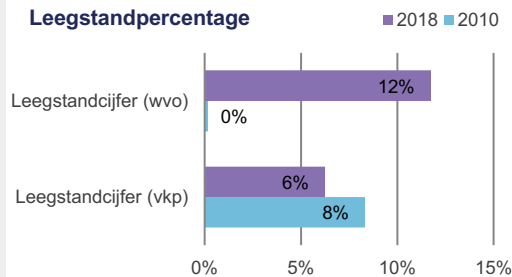


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties # 1

De ZuiderSter is vertrokken en heeft een pand van 7.940 vvo achtergelaten

# Vaanpark Barendrecht

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod in de woonbranche op de locatie is beperkt in het aantal PDV functies, maar door de aanwezigheid van een IKEA is het totale aanbod aan wvo in de sector in en om het huis aanzienlijk. Het aanbod is voornamelijk geclusterd rondom het IKEA terrein.



### Leegstand

Recent is De ZuiderSter van de locatie vertrokken, hierdoor is een pand van ongeveer 8.000 wvo leeg komen te staan. Er is mogelijk wel zicht op nieuwe invulling.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het Vaanpark is als redelijk te beoordelen. De ruimtelijke structuur van de panden vertonen samenhang. Het terrein is planmatig opgedeeld in verschillende delen. De samenhang tussen de delen onderling is niet perse hoog, maar de bebouwing binnen deelgebieden betreft veelal grootschalige gebouwcomplexen met eenduidige uitstraling.



### Parkeervoorzieningen

IKEA Barendrecht heeft planmatige parkeervoorzieningen, zowel overdekt als niet-overdekte parkeervoorzieningen. De andere delen hebben ofwel planmatige parkeervoorzieningen of parkeervoorzieningen op het terrein van de bedrijven.



### Bereikbaarheid

Met het oog op de (boven)regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar uitstekend. De locatie is direct vanaf de snelweg en een interne hoofdontsluitingsweg bereikbaar. De openbaar vervoer ontsluiting is ook goed, ivm het HOV dat langs de locatie loopt.



### Vastgoed

Het vastgoed op het terrein is veelal modern en verzorgd.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is modern, maar functioneel. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. Ondanks dat het terrein een klassiek bedrijventerrein is heeft het de locatie duidelijk aanwezige en goed verzorgde groen voorzieningen. Het geeft het terrein een vriendelijke aanblik.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er aangetoond dat er enige marktruimte is in de sector in en om het huis in de gemeente Barendrecht.

### Marktpositie

Vaanpark behoort tot de grotere PDV locaties op basis van het totale wvo aan pdv-functies. Dit wordt echter vertekend door de de aanwezigheid van IKEA. In aantallen overige formules is er echter weinig overig aanbod. Het terrein zal vooral doelgerichte bezoekers van Ikea trekken, en concurreert verder nauwelijks met andere locaties.

### Verzorgingsgebied

Vaanpark heeft een (boven)regionale verzorgingsfunctie en heeft deze met name te danken aan de aanwezigheid van IKEA in combinatie met de sterke bereikbaarheid van het gebied.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

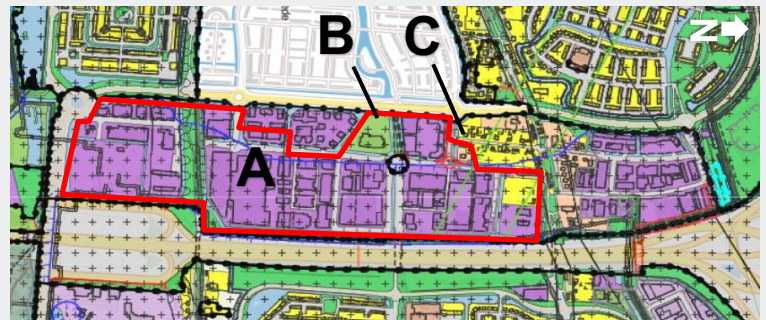


*(Her)ontwikkelingslocaties:* Op Vaanpark is nog beperkt ruimte beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Voorts wacht het leegstande pand van Zuiderster op nieuwe invulling. Noordelijker op het terrein is er sprake van enige kantoren-leegstand, die zich mogelijk leent voor alternatieve invulling.

*Marktkansen.* Uitgifte ten behoeve van regulier bedrijventerrein ligt hier het meest voor de hand. Door nabijheid Ikea is niettemin voor PDV-bedrijven een aantrekkelijke locatie. Vanuit verzorgingsstructuur ligt concentratie van bovenlokaal verzorgend aanbod op Reijerwaard meer voor de hand. Gezien de nabijheid van woongebied zijn er mogelijk ook kansen voor kleinschaliger leisure-ondernemingen.

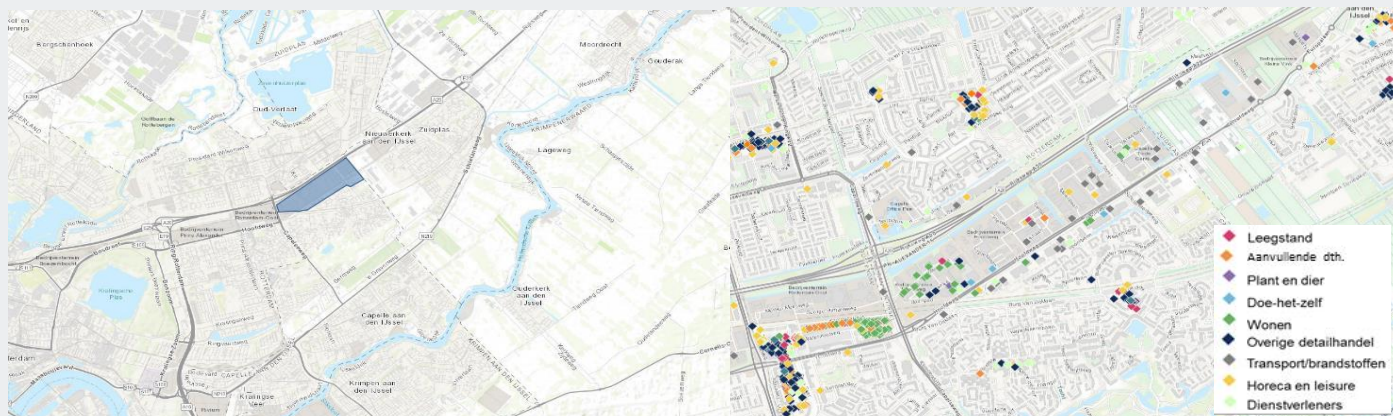
*Beleid.* Gemeente Barendrecht werkt aan een nieuwe omgevingsvisie. De kwetsbare positie van de binnenstad is hierbij een aandachtspunt.

Bestemmingen: Bedrijf (A), Sport – Zwembad (B), Gemengd – 2 (C), Wonen en Bedrijf – Hovenier  
Omgeving: vooral Bedrijf en Wonen  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: binnen Bedrijf  
- GDV: groothandelsbedrijven binnen Bedrijf  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Detailhandel: nevenassortiment bij PDV is toegestaan onder voorwaarden  
- Wonen: binnen Wonen  
- Leisure: sport en sociale-, culturele- en welzijnsvoorzieningen binnen Sport – Zwembad



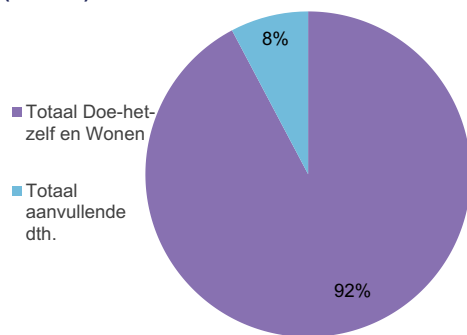


## SITUATIE

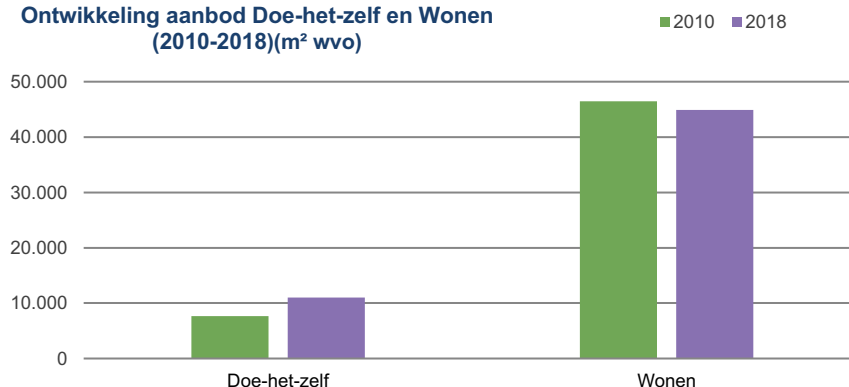


## BRANCHERING

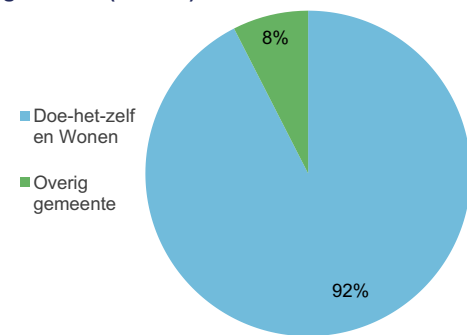
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> wvo)



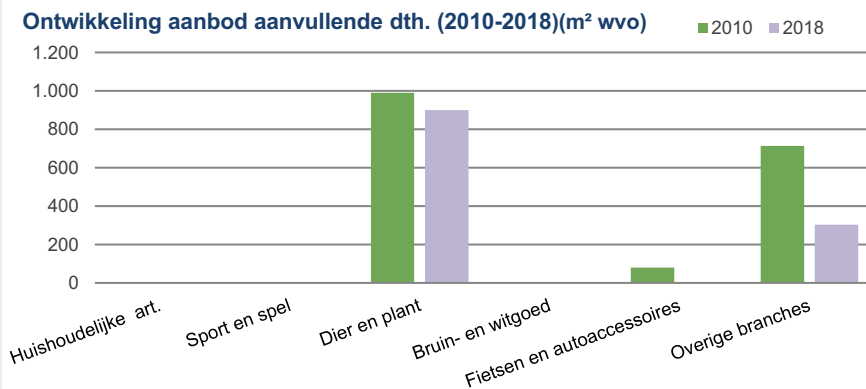
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> wvo)

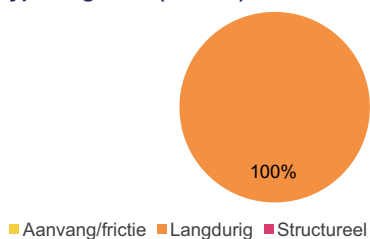


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)

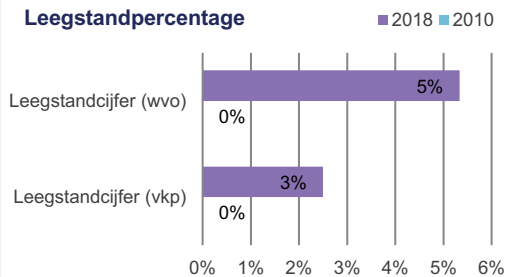


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> wvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties #  
- Zuiderster failliet. Mogelijk andere invulling.

# Capelle XL

## ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Het aanbod op de locatie is verdeeld over twee delen, de Capelle XL woonboulevard en langs de Hoofdweg aan de overzijde van de woonboulevard. De eerstgenoemde heeft het meeste aanbod dat hoofdzakelijk bestaat uit formules uit het midden en laag segment. De zuidzijde kent dezelfde oriëntatie. In dat segment heeft de locatie een kritische massa.
	<b>Leegstand</b>	De leegstandsituatie bij Capelle XL is acceptabel. Op de woonboulevard staat een enkel pand leeg, de leegstands typering is echter langdurig. Het pand behoort ook tot een van de grootste panden qua oppervlakte op de locatie. Dat zijn twee problematische punten, in de context van het aantal vierkanten meters en functies is deze leegstand aanvaardbaar. De kantorenleegstand op het terrein is echter een stuk groter.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	Het gebied is opgedeeld in twee hoofdzone's (zie 'aanbod'). Beide gebieden hebben andere ruimtelijke structuren. De woonboulevard oogt onoverzichtelijk en is opgezet als een bedrijventerrein met PDV functies in plaats van als toegewijde woonboulevard. De ruimtelijke samenhang met woonboulevard Alexandrium is ondanks de nabijheid beperkt.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	Verspreid over de locatie zijn parkeervoorzieningen aanwezig, langs de plinten van de panden. Er is geen centrale planmatige parkeervoorziening voor de locatie.
	<b>Bereikbaarheid</b>	De locatie ligt parallel aan de A20, deze is bereikbaar via de lokale ontsluitingsweg die eveneens parallel loopt aan de locatie. De autobereikbaarheid is hierdoor zeer sterk. De locatie is tevens ontsloten door meerdere bushaltes langs de hoofdweg.
	<b>Vastgoed</b>	De kwaliteit van het vastgoed verschilt sterk, de bebouwing is in verschillende stijlen gebouwd en is afkomstig uit verschillende bouwperiodes. Hierdoor ontbreekt een uniforme uitstraling.
	<b>Openbare ruimte</b>	De openbare ruimte is zeer stenig, ondanks dat de locatie ontwikkeld is als een bedrijventerrein zijn de brede trottoirs van hoge kwaliteit en zijn duidelijk onderscheidbaar van de weg. Dit geeft een levendigere uitstraling, en maakt het gebied voetgangerfriendly. Deze inrichting is echter niet over het gehele terrein aanwezig.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m <sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Echter is er aangetoond dat er geen marktruimte is in de gemeente Capelle a/d IJssel in de sector in en om het huis (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). De locatie functioneert dus goed, maar uitbreiding is lastig.
	<b>Marktpositie</b>	Capelle XL heeft een relatief omvangrijk aanbod, en is grotendeels aanvullend op het aanbod op R'dam Alexandrium. Daarmee onderscheidt het zich van locaties met vergelijkbare omvang.
	<b>Verzorgingsgebied</b>	De locatie ligt aan de rand van een groot stedelijk gebied, op een plek dat goed bereikbaar is. Het aantal functies op de locatie zou niet perse een bovenregionale aantrekkingskracht geven, echter de nabijheid tot Woonmall Alexandrium en de gezamenlijke aantrekkingskracht kan regio overstijgend zijn.

## 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

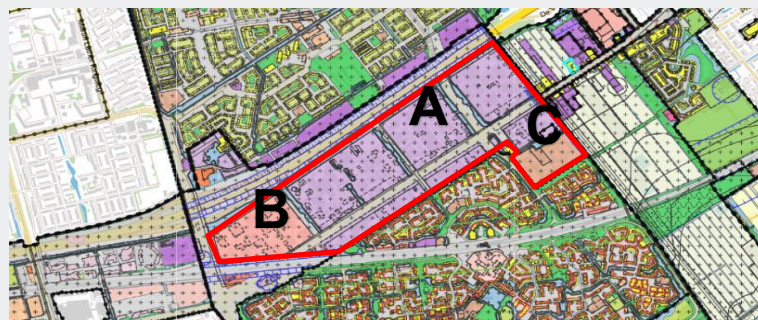


Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Detailhandel – Woonboulevard (B), Maatschappelijk (C) en Horeca  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: detailhandel in volumineuze goederen (met als thema 'in en om het huis' binnen Detailhandel - Woonboulevard) en ter plaatse van de aanduidingen 'afwijkende functie' of 'bedrijf t/m cat. 2' ook afwijkende functies (zoals in sommige gevallen detailhandel) binnen Detailhandel – Woonboulevard en Bedrijventerrein  
- overige dth: groothandel in verschillende goederen (conform Staat van Bedrijfsactiviteiten) en verkooppunt motorbrandstoffen met/zonder lpg (mits gelijknamige aanduiding) binnen Bedrijventerrein.  
Afw.bev. opgenomen middels reguliere omgevingsvergunning voor toestaan 'gemakswinkel' binnen Detailhandel – Woonboulevard  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Wonen: binnen Wonen en bedrijfswoning binnen Bedrijventerrein en Detailhandel – Woonboulevard, mits aanduiding 'bedrijfswoning'  
- Leisure: horeca (cat. 2 en 3) binnen Horeca

*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Gezien de beperkte marktruimte lijkt uitbreiding van het aanbod niet reeel. Door herontwikkeling van de vrm. Zuiderster voor andere functies ontstaat mogelijk marktruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente streeft daarbij concentratie woonwinkels in 'Vak A', waar de planmatig opgezette woonboulevard ligt.

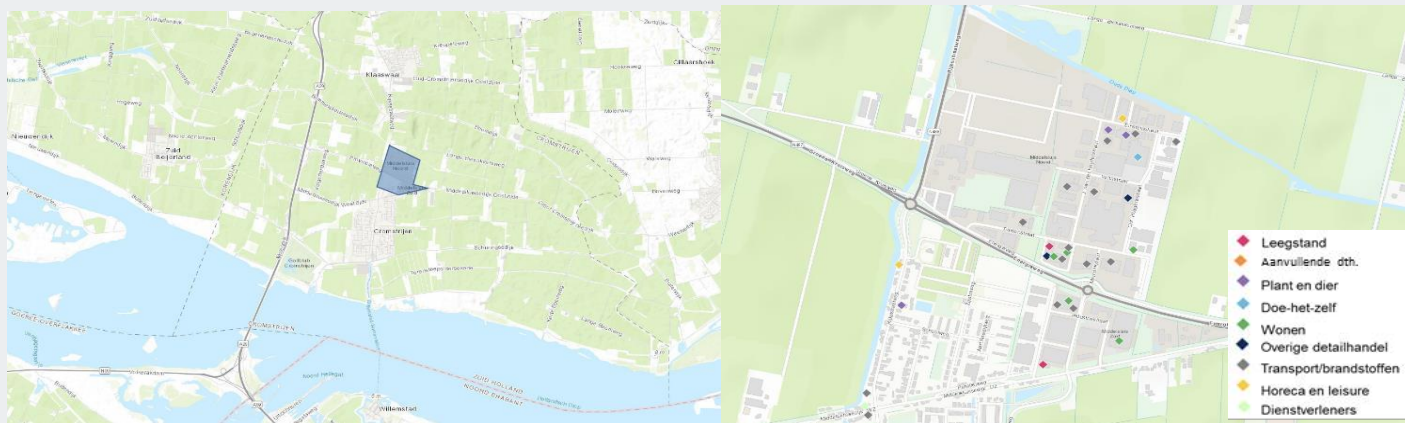
*Marktkansen:* Eventueel concentratie van verspreid aanbod van elders in de gemeente; dit betreft echter slechts 8% van het pdv-oppervlak in de gemeente. De gemeente krijgt regelmatig aanvragen voor zgn. 'blurring' concepten, en wenst meer ruimte om hieraan mee te werken. Gemeente werkt dit uit in haar visie voor het bedrijventerrein.

*Beleid.* De gemeenten Capelle aan den IJssel en Rotterdam wensen dat Capelle XL en Alexandrium elkaar versterken. Vanuit de Stichting Capelle XL is de wens uitgesproken om de kwaliteit van de openbare ruimte te verhogen en om de eigen identiteit te benadrukken. Het vestigen van bedrijven in de dagelijkse sector op Capelle XL is niet mogelijk.



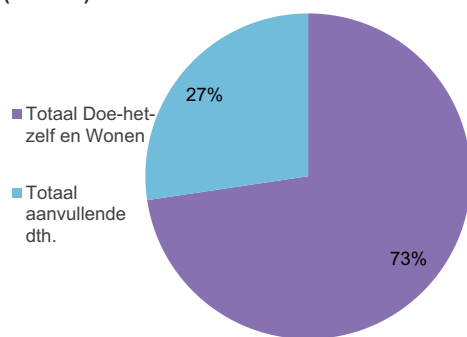


## SITUATIE

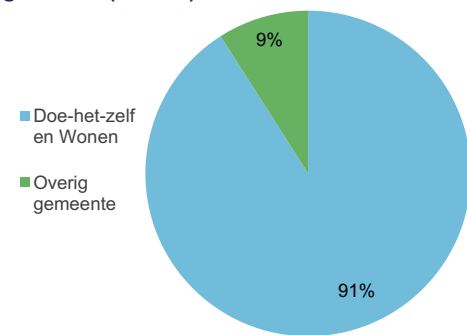


## BRANCHERING

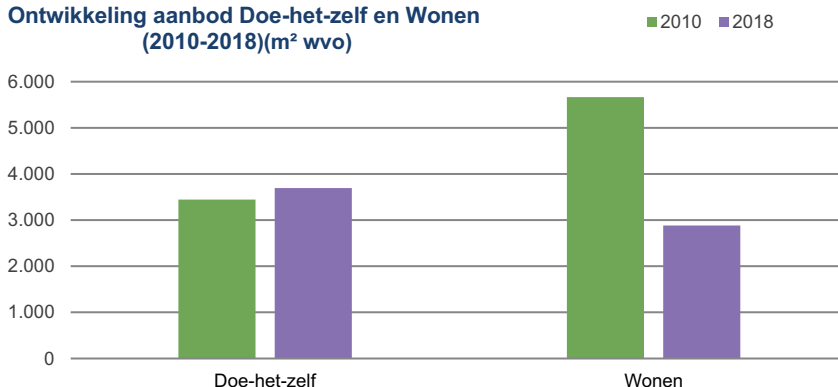
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



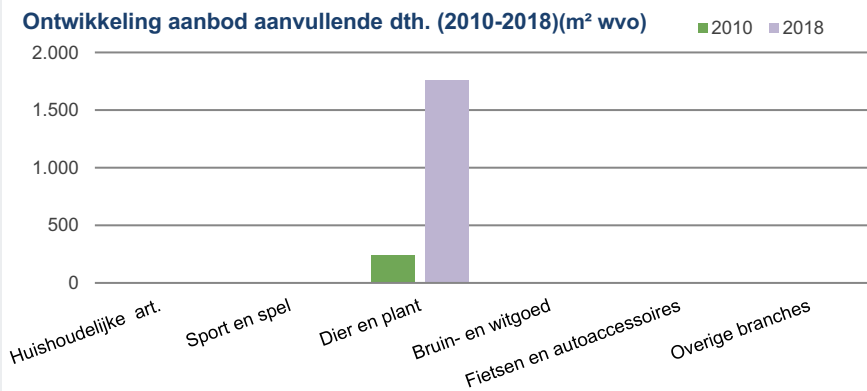
Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

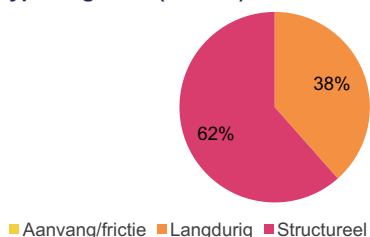


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

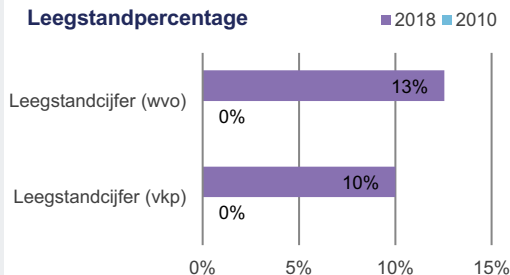


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Checkdatum Locatus: februari 2017  
 Eventuele mutaties obv schouw:  
 Volgens gemeente nu 0%, komt 1 pand vrij.

# Cromstrijen

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het PDV aanbod van Cromstrijen is beperkt. Hoewel er een redelijke mix aanwezig is van verschillende PDV functies zijn het grotendeels gevestigd in panden met een laag wvo. Het aanbod op de locatie is redelijk specifiek en kan daardoor eventueel een bovenlokale aantrekkingskracht hebben. Locatus heeft handel in tuinmeubelen als 'Plant & Dier' geduid.



### Leegstand

De leegstand situatie op de locatie heeft sinds het moment van inventariseren mutaties ondergaan. De huidige leegstand situatie is aanmerkelijk verbeterd ten opzichte de situatie op de voorzijde. Op korte termijn komt 1 winkelpand vrij (vrm. Wooning).



### Ruimtelijke structuur

Cromstrijen heeft de ruimtelijke structuur van een klassiek bedrijventerrein, ingericht primair gezien voor auto's en vrachtwagens met een hoog stenige uitstraling. De bebouwing vertoont eveneens een lage mate van ruimtelijke samenhang. Het pdv-aanbod ligt verspreid over het bedrijventerrein.



### Parkeervoorzieningen

De locatie kent geen grootschalige planmatige parkeervoorzieningen, er zijn parkeervoorzieningen langs de plinten van de bebouwing. Daarnaast is het mogelijk om langs de zijkant van de weg te parkeren op veel plaatsen.



### Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van de locatie is goed. De provinciale weg N487 sluit direct aan op de snelweg. Het gebied is daarentegen matig bereikbaar met het openbaar vervoer, met twee haltes op de Rijksweg .



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed op het bedrijventerrein is van wisselende kwaliteit. Nieuwe bedrijfspanden en meer gedateerd vastgoed wisselen elkaar af.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is enigszins gedateerd, maar functioneel. Fietspaden en trottoirs ontbreken voor het grootste deel, in plaats daarvan zijn parkeerstroken langs de weg aanwezig, die ook gebruikt kunnen worden door voetgangers.



### Economische functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie geeft aan dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Daarnaast is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Cromstrijen in de sector in en om het huis (toelichting nuancering in eindrapport BRO). Op grond hiervan lijkt er geen ruimte voor versterking van het aanbod.

### Marktpositie

Het gebied heeft naar onze inschatting een lokaal verzorgende functie.

### Verzorgingsgebied

Zoals het bovenstaande aangeeft zal de verzorgingsfunctie zich hoofdzakelijk beperken tot de eigen gemeente.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Aangezien er geen marktruimte is voor uitbreiding van het pdv-aanbod niet relevant.

*Marktkansen.* De bedrijfsruimtemarkt in Numansdorp lijkt relatief krap (wel relatief veel kantorenleegstand). Eventueel optredende pdv-leegstand kan mogelijk door herontwikkeling tbv reguliere bedrijven worden opgevangen.

*Beleid:* Reguliere pdv-categorieën en kringloopwinkels toegestaan op bedrijventerreinen.

Bestemmingen: Bedrijf (en Bedrijf – 1) (A), Agrarisch (B), Detailhandel (C), Wonen (D) en Recreatie  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: detailhandel perifeer binnen Bedrijf mits aanduiding 'detailhandel perifeer'  
- Overige dth: allerlei groothandels (bijv. in voeding, akkerbouwproducten, consumentenartikelen, materialen en machines) binnen Bedrijf en Bedrijf – 1 rekening houdend met de milieucategorie ter plaatse; 'detailhandel' binnen Bedrijf mits aanduiding 'detailhandel'; 'detailhandel' binnen Detailhandel en groothandel in machines en apparaten binnen Bedrijf mits gelijknamige aanduiding  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Wonen: binnen Wonen en binnen Detailhandel en bedrijfswoning binnen Bedrijf en Bedrijf - 1 mits aanduiding 'bedrijfswoning' of 'dienstwoning'  
- Leisure: bed & breakfast binnen Wonen (alleen de woningen in zuidoosten); dagrecreatie binnen Recreatie





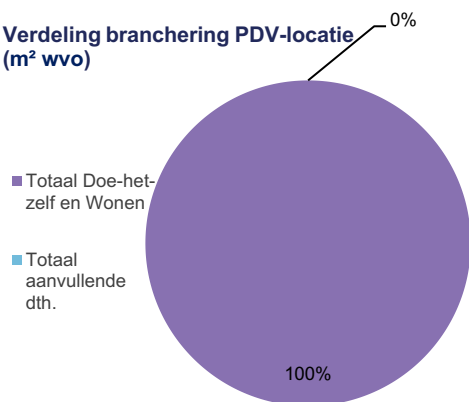


## SITUATIE

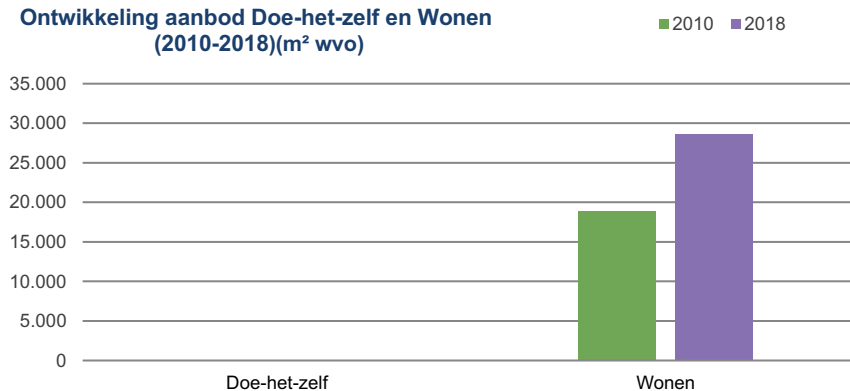


## BRANCHERING

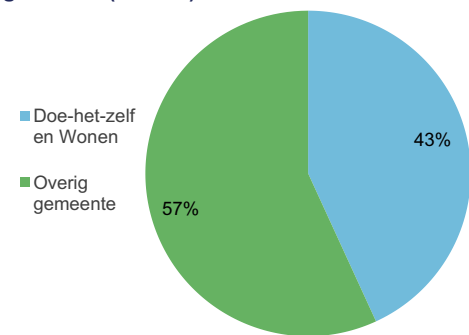
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> wvo)



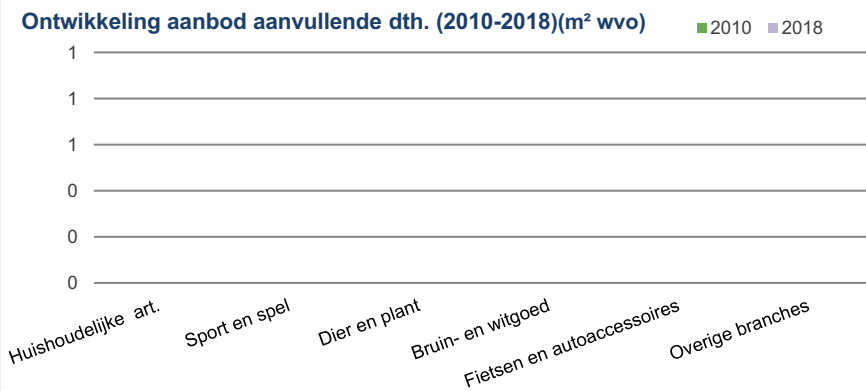
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> wvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)

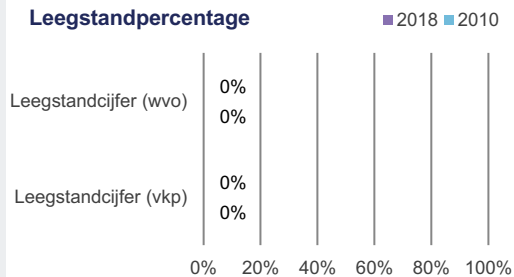


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> wvo) 0%

Aanvang/frictie Langdurig Structureel

Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties n.a.v. schouw:  
n.v.t.

# IKEA Delft

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie bestaat enkel uit IKEA. Het betreft een IKEA concept store en geldt als een van de best draaiende IKEA's van Nederland. Hier worden nieuwe concepten uitgetest. Als gevolg heeft IKEA Delft een sterk boven-regionale aantrekkingskracht.



### Leegstand

Bij IKEA Delft is geen sprake van leegstand.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur bij IKEA Delft is van hoge kwaliteit. Het terrein heeft een open inrichting met veel groen en is relatief nieuw. Op hetzelfde terrein is ook een hotel te vinden die via dezelfde ontsluitingsweg als IKEA Delft te bereiken is.



### Parkeervoorzieningen

IKEA Delft heeft genoeg planmatige parkeergelegenheden. De vestiging heeft zowel overdekte parkeerruimte in de vorm van een parkeergarage als parkeergelegenheden voor het pand. Het hotel heeft ook haar eigen parkeervoorzieningen.



### Bereikbaarheid

Met het oog op de (boven)regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar uitstekend. De locatie is direct vanaf de snelweg en een interne hoofdontsluitingsweg bereikbaar. De openbaar vervoer ontsluiting is matig met alleen een enkele bushalte die bij het pand aanwezig is.



### Vastgoed

Zowel het hotel als de IKEA zijn slechts een aantal jaren oud en zijn daarom allebei van uitstekende kwaliteit.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is modern, maar functioneel. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. Gezien de snelweg locatie is de potentie om tot een hogere verblijfskwaliteit te komen laag. Omdat het slechts 1 winkel betreft achten wij dit niet bezwaarlijk.



### Economisch functioneren

Uit eerder onderzoek i.o.v. de provincie blijkt dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Voorts is er marktruimte aangetoond in de gemeente Delft in de sector in en om het huis (toelichting nuancerings in eindrapport BRO).

### Marktpositie

IKEA Delft heeft een unieke positie in de regio, als IKEA Concept Center. Voorts zijn in Delft de overige vestigingsmogelijkheden voor PDV en GDV beperkt.

### Verzorgingsgebied

Uit de Nota detailhandelvisie 2012-2020 blijkt het grootste deel van de omzet van IKEA Delft afkomstig is van bezoekers buiten de gemeente. De IKEA behoort tot een van de best functionerende IKEA's van Nederland en heeft daarom een boven-regionale aantrekkingskracht.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Detailhandel (A) en Horeca - Hotel (B)

Omgeving: vooral Groen en Wonen

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Detailhandel
- GDV: binnen Detailhandel

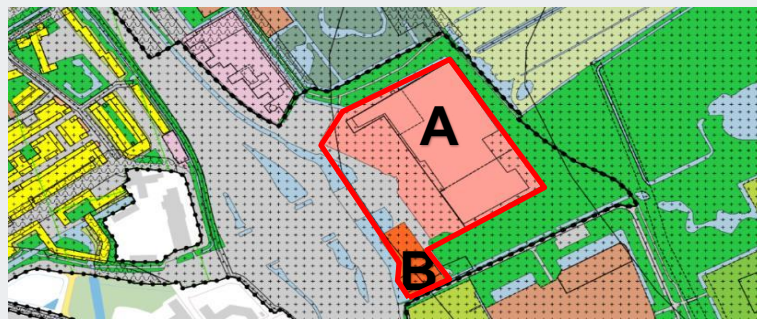
Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: n.v.t.
- Wonen: n.v.t.
- Leisure: horeca t.b.v. detailhandel binnen Detailhandel, hotel binnen Horeca - Hotel

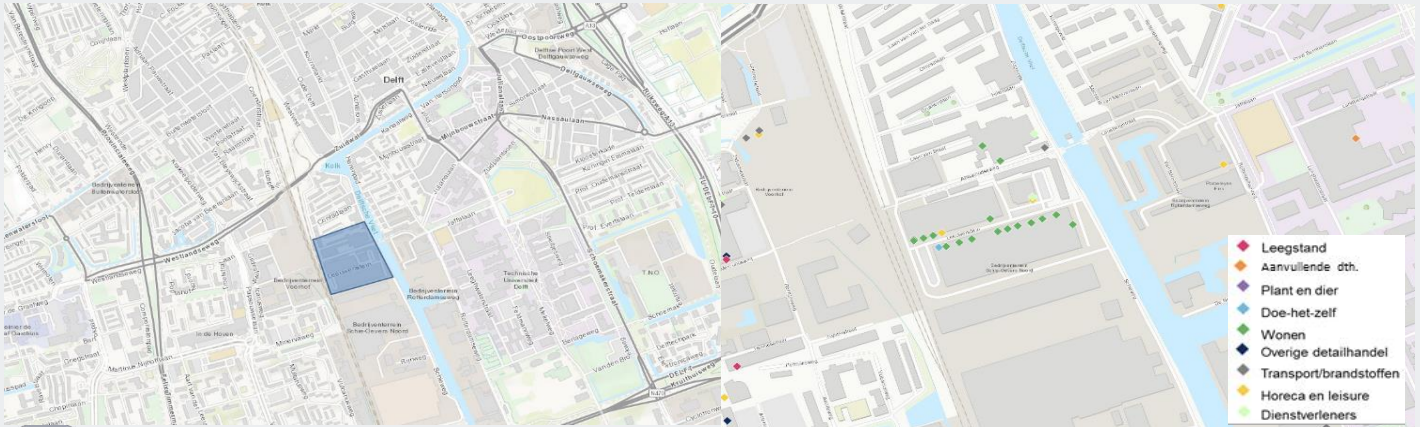
**Potentiele herontwikkelingslocaties** De locatie is slechts een aantal jaar geleden verbouwd. De omgeving kent geen evidente herontwikkelingslocaties. De omliggende groene functies lijken te functioneren.

**Marktkansen** De centrale ligging in combinatie met de directe verbinding met de snelweg en de synergie met Ikea zorgt ervoor dat deze potentie biedt voor bovenregionale functies. Concurrentie met andere bovenlokaal verzorgende locaties is echter niet wenselijk.

**Beleid** Deze locatie is niet geassocieerd zijnde PDV. Het beleid onderschrijft de uitzonderingspositie van IKEA Delft.

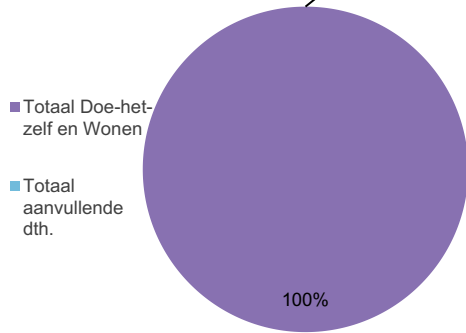


## SITUATIE

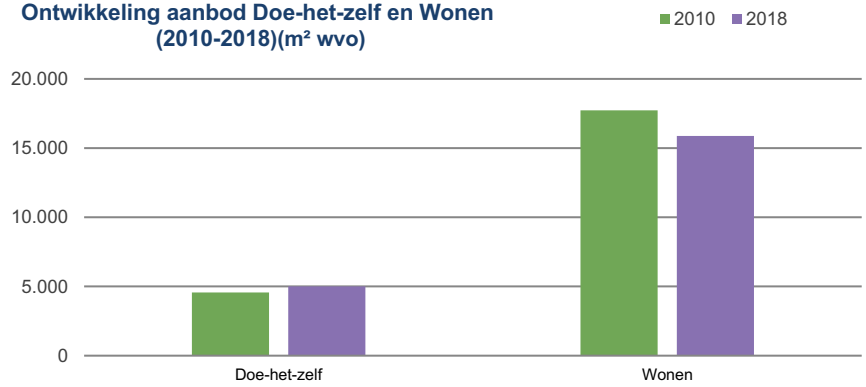


## BRANCHERING

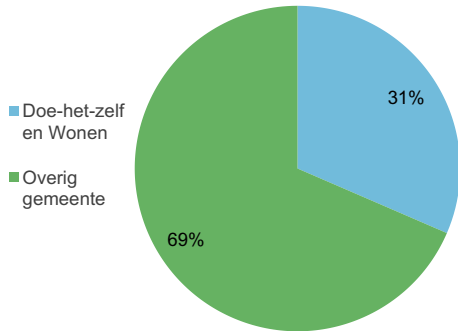
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo) 0%



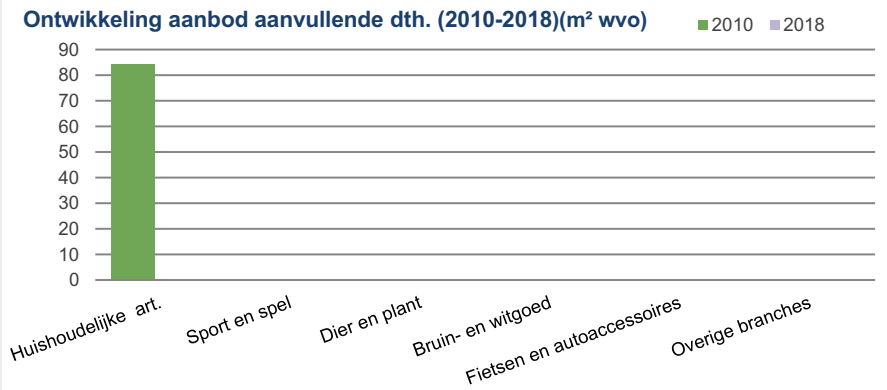
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

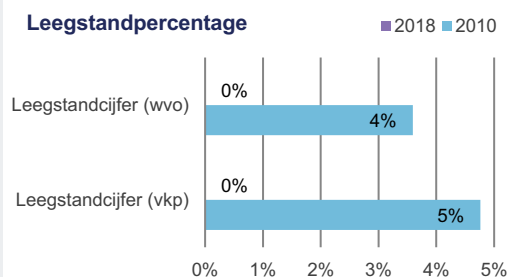


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) 0%



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #  
- Er is een speelhal toegevoegd.

# Leeuw & Stein Delft

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie bestaat voor het grootste deel uit PDV formules voor het laag en midden segment. In 2016 is een speelhal in een leegstand pand toegelaten. De locatie heeft qua omvang en compleetheit van het aanbod een hoofdzakelijk lokale aantrekkingskracht, de specifieke aantrekkingskracht van enkele ondernemers daargelaten.



### Leegstand

De locatie kent geen leegstand.



### Ruimtelijke structuur

Vanaf Oost-kant (Zuideinde / Schieweg) heeft de locatie een verzorgde uitstraling met ruimtelijke samenhang, de locatie heeft een duidelijke looproute en is zeer compact. Ten noorden van de Abtswoudseweg ligt een aantal pdv-zaken. Er is geen ruimtelijke samenhang van deze zaken met het planmatig opgezette deel ten zuiden. Dit gebied wordt echter herontwikkeld.



### Parkeervoorzieningen

De locatie heeft voldoende parkeergelegenheden langs de plinten van de gebouwen. Door de komst van de speelhal zijn parkeerplaatsen voor de winkels meestentijds bezet. De hoeveelheid parkeergelegenheid langs de Abtswoudseweg is beperkt. Daar kan enige krapte ontstaan op piekmomenten.



### Bereikbaarheid

De (auto)bereikbaarheid is redelijk, de locatie heeft hoofdzakelijk een lokaal verzorgende functiegoed bereikbaar voor inwoners van Delft, iets minder voor eventuele bovenlokale bezoekers. De locatie is ontsloten door middel van een ontsluitingsweg. De locatie is via het openbaar vervoer matig bereikbaar, met een enkele bushalte in de directe omgeving.



### Vastgoed

De locatie heeft een enkele hoofdstraat waar aan de ingangen van de desbetreffende winkels gesitueerd zijn. Deze gebouwen zijn in dezelfde stijl gebouwd en ogen modern. Het omliggende vastgoed heeft echter een wisselende kwaliteit. Het (winkel)vastgoed langs de Abtswoudseweg oogt gedateerd. Dit gebied wordt echter herontwikkeld.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is van goede kwaliteit. Vanaf de Schie zijde is de openbare ruimte op een moderne manier ingericht met trottoirs. De hoofdwinkelstraat bestaat uit een dertig kilometer zone waar alle bestuurders en voetgangers de weg delen. De omliggende wegen zijn echter van matige kwaliteit, bij een aantal ontbreken ook trottoirs en fietspaden.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m2 vwo (niet-dagelijks) relatief hoog ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er marktruimte aangetoond in de gemeente Delft in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt, gelet op de markt, een gunstig economisch perspectief voor de locatie.

### Marktpositie

Het is de enige PDV locatie in zijn soort in de gemeente, en heeft weinig te duchten van andere locaties.

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van Leeuw & Stein is gezien de omvang en compleetheit van het aanbod louter lokaal / beperkt bovenlokaal. Mogelijk trekken enkele individuele ondernemers wel enige bezoekers van buiten de gemeente.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Gemengd (B) en Wonen (C)

Omgeving: vooral Bedrijventerrein, Gemengd en Wonen

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Bedrijventerrein (rekening houdend met de verschillende functieaanduidingen)

- GDV: binnen Gemengd

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: Tuincentrum en/of Detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen binnen Bedrijventerrein, alleen middels een omgevingsvergunning

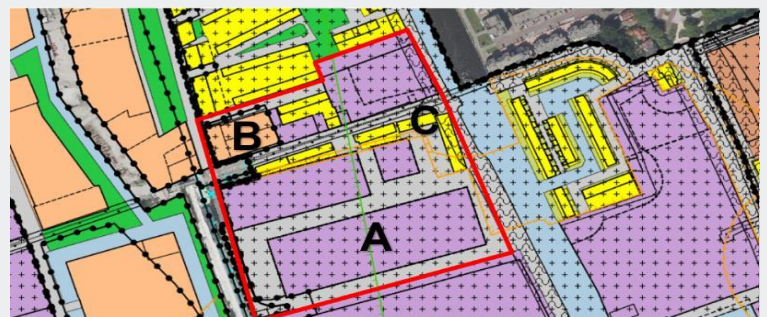
- Wonen: binnen Gemengd en Wonen

- Leisure: één zelfstandige daghoreca binnen Bedrijventerrein mits aanduiding 'horeca' en horeca (cat. 2), cultuur en ontspanning binnen Gemengd

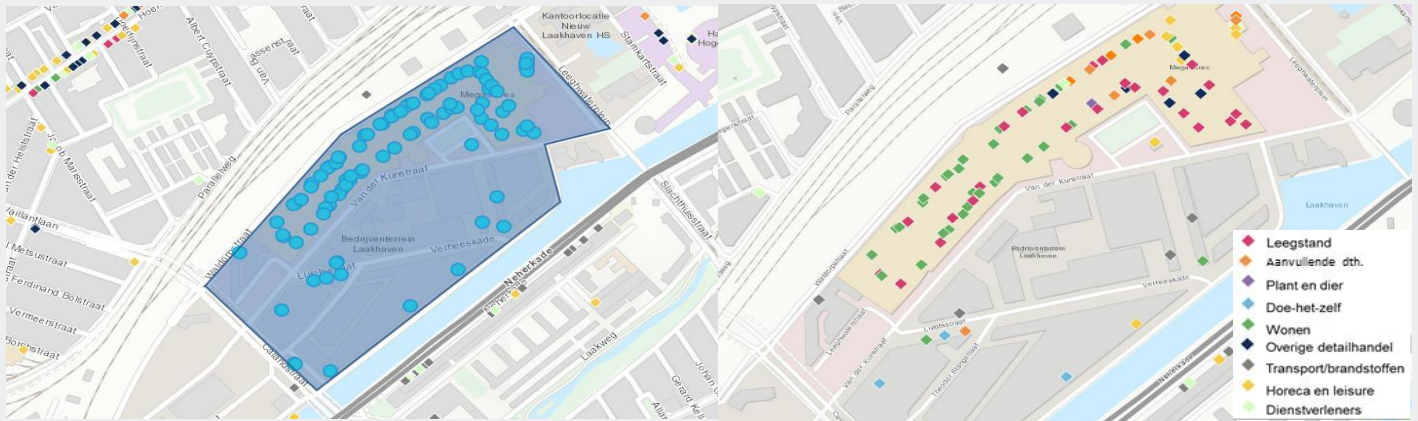
**Potentiele herontwikkelingslocaties:** Het gebied ten noorden van de het planmatig ontwikkelde gedeelte van de woonboulevard wordt herontwikkeld tot woongebied. Indien het gebied ten zuiden (Schieoever-Noord) op termijn ook wordt herontwikkeld liggen hier mogelijk kansen voor versterking van het aanbod.

**Marktkansen.** Er is marktruimte aangetoond voor pdv in de gemeente. Mogelijk kan het lokaal verzorgend aanbod nog enigszins worden uitgebreid. Voorts kan lichte horeca de locatie mogelijk versterken. Dit is reeds mogelijk binnen het plangebied (zie onder).

**Beleid.** Leeuw & Stein is de woonboulevard van Delft, het grootste deel van het gebied is geclassificeerd als bedrijventerrein met woningbouw aan de Noordelijke plinten. Bestaand beleid is gefocust op het concentreren van PDV functies binnen dit gebied om de druk op het gebied zoveel mogelijk te ontzien.

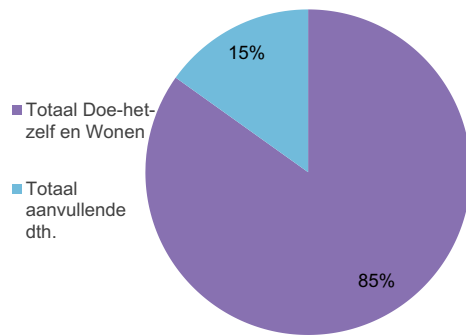


## SITUATIE

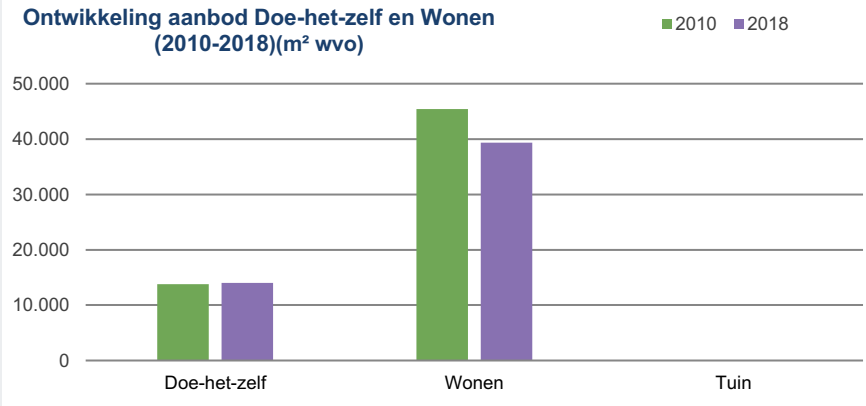


## BRANCHERING

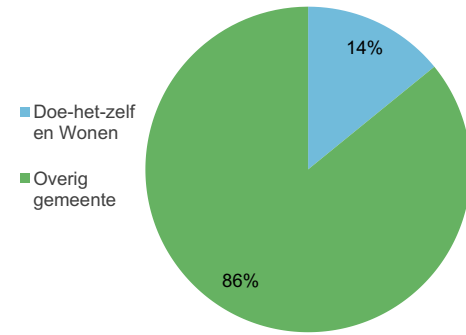
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vwo)



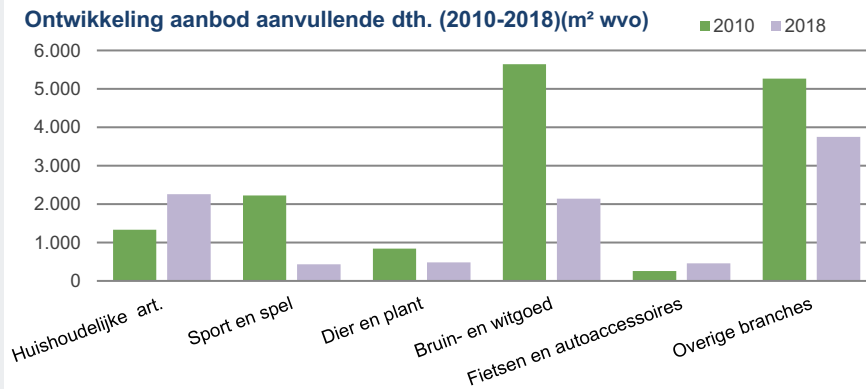
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vwo)

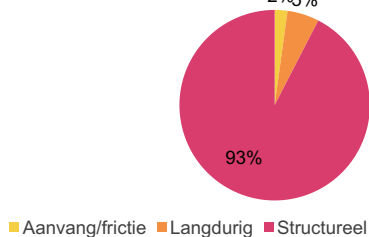


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

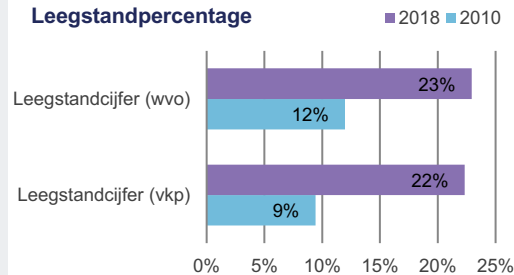


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vwo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #  
- bij schouw 16 leegstaande units geteld in MS.

# Megastores Den Haag

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het complex is een PDV/GDV-locatie en heeft ook nog wijkwinkelvoorzieningen (o.a. 2 supermarkten). De PDV, GDV en wijkwinkelfunctie zitten binnen MS redelijk gescheiden. Het zwaartepunt ligt in de branche woninginrichting, overwegend zaken uit het middensegment en enig aanbod in het hogere segment. Echt grootschalige winkels met trekkracht komen nauwelijks voor.



### Leegstand

De leegstand is fors en concentreert zich in t noordoostelijke deel. De grootste leegstaande unit heeft een omvang van ca. 3.500 m<sup>2</sup> vwo. Obv Locatus kan geen onderscheid worden gemaakt tussen leegstand van PDV, GDV of reguliere dth. De nieuwe eigenaar is bezig met herstructurering / gedeeltelijke transformatie, waarmee naar verwachting de leegstand oplost.



### Ruimtelijke structuur

Het complex aan de Waldorpstraat is planmatig opgezet t.b.v. de voetganger en vertoont ruimtelijke samenhang. In de rest van het gebied (Verheeskade, Calandplein) zijn daarnaast o.a. bouwmarkten, een JYSK en een Shurgard gevestigd. Deze zijn geïntegreerd in meerlaagse (woon) bebouwing, maar samenhang met Megastores is beperkt.



### Parkeervoorzieningen

Parkeren kan op het dak van het planmatig ontwikkelde winkelgebied en aan de straatzijde van de winkels in plangebied B en C. Zie onderstaande kaart.



### Bereikbaarheid

Met het oog op de (boven)regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar gemiddeld. Deze verbetert door doortrekking Rotterdamsebaan. De openbaar vervoer ontsluiting is daarentegen uitstekend, station Hollands Spoor ligt op loopafstand. Voor de bouwmarkten, die zich richten op de stad Den Haag, is de bereikbaarheid goed.



### Vastgoed

Het vastgoed heeft aan de randen van het gebied een hoogwaardige uitstraling. Het vastgoed op het binnenterrein, waar meerdere bedrijven zijn gevestigd (ook PDV), oogt functioneel tot modern.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is modern, maar functioneel. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. Gezien het GDV karakter liggen er mogelijk kansen om door meer uitstraling in het openbaar gebied een impuls te geven.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) relatief hoog ligt. Voorts is er marktruimte aangetoond in de gemeente Den Haag in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt, gelet op de markt, een gunstig economisch perspectief.

### Marktpositie

Megastores heeft een unieke positie in de regio, als enige GDV-locatie. Qua puur woonaanbod kent Megastores t.o.v. andere grootschaliger locaties in de regio (Woon, Rijnkeke Boulevard) een iets hogere concentratie kleinschalige zaken in een hoger segment. Voorts zijn in Den Haag de overige vestigingsmogelijkheden voor PDV en GDV beperkt.

### Verzorgingsgebied

Megastores staat hoog in de winkelhiërarchie, maar heeft zijn rol als bijzonder echt onderscheidend woonconcept, t.o.v. reguliere woonboulevards nog niet kunnen waarmaken. De komst van Woonexpress in 2011 is een goede stap vooruit.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

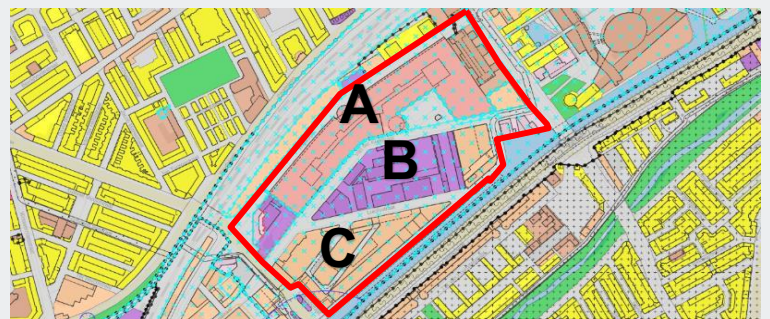


*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Het onderzoeksgebied kent een intensieve bebouwing, dat behoudens hoge leegstand in de Megastores goed functioneert. Daardoor is eventuele uitbreiding complex. Nadruk zou echter moeten liggen op het invullen van de huidige leegstand.

*Marktkansen.* Megastores leent zich qua marktpositie en ligging goed voor vernieuwende runshopping-concepten, om voldoende onderscheidend te zijn t.o.v. reguliere PDV-clusters en woonboulevards. Bijvoorbeeld een stedelijk tuincentrum.

*Beleid.* Het beleid onderschrijft de bijzondere positie van Megastores als GDV-concentratie. Dit biedt beleidsmatig in beginsel voldoende kansen voor versterking.

Bestemmingen: Detailhandel 1 en 2 (A), Bedrijf (B), Gemengd 1, 2 en 3 (C), Maatschappelijk en Kantoor.  
Omgeving: vooral Gemengd en Wonen.  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: binnen Detailhandel 1 en 2, Gemengd 1 en 2 (m.u.v. grootschalige meubelbedrijven, zeer volumineuze goederen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen), Gemengd 3 en Bedrijf.  
- Overige detailhandel: binnen Detailhandel 1 en 2  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Wonen: binnen Gemengd 2 en 3  
- Leisure: binnen Gemengd 1 en 3 en Gemengd 2 mits aanduiding 'horeca'

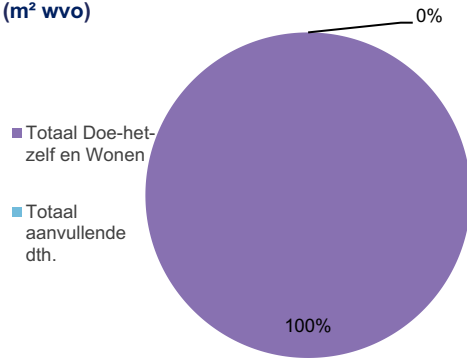


## SITUATIE

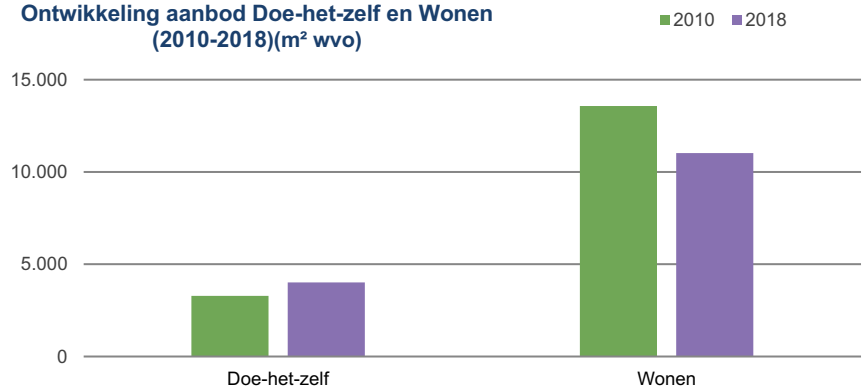


## BRANCHERING

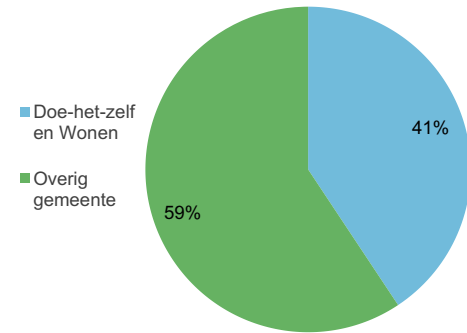
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



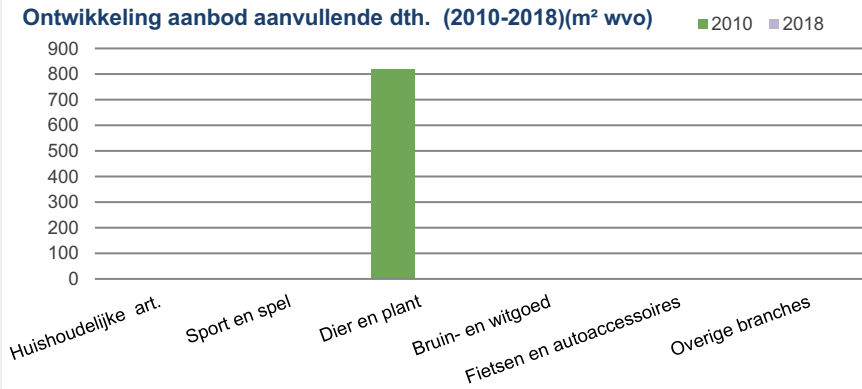
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

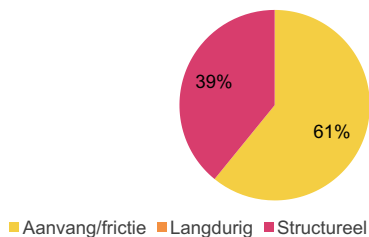


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

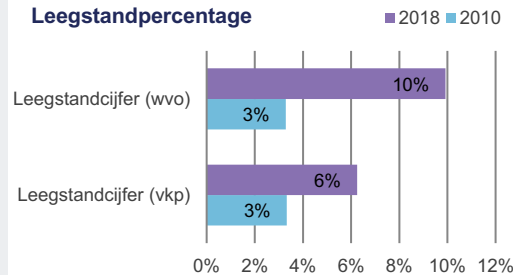


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties n.a.v. schouw:  
- 1 van 2 leegstande units ingevuld (934m<sup>2</sup>)

# Woonboulevard Dordt

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie bestaat uit een mix van landelijke formules in het midden en laag segment, en zelfstandige formules. De locatie heeft een geen bijzondere kwaliteiten met betrekking tot het aanbod op de locatie.



### Leegstand

Op de locatie staat 1 unit langdurig leeg (1500 m<sup>2</sup>). Een andere (934 m<sup>2</sup>) is recent ingevuld. De nog in te vullen unit kent twee ongeveer even grote verdiepingen. Qua wvo staat daarmee 6% leeg, en qua aantal vkp 3%, wat een relatief gezonde leegstandsituatie is.



### Ruimtelijke structuur

Woonboulevard Dordt is planmatig opgezet met samenhang tussen de bebouwing.



### Parkeervoorzieningen

Er zijn voldoende planmatige parkeervoorzieningen aanwezig langs de plinten van de panden.



### Bereikbaarheid

De locatie is gesitueerd langs de A16, dichtbij de afslag Dordrecht-Centrum, hetgeen dat de (externe) autobereikbaarheid sterk maakt. Ten zuiden van de locatie is een enkele bushalte aanwezig. De bereikbaarheid van de locatie is goed.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is redelijk, het oogt enigszins gedateerd doch verzorgd.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is functioneel, maar modern. Er zijn ruime trottoirs aanwezig, de straat inrichting is multifunctioneel, het dient zowel als parkeermarkering en tevens als rijbaan. Door de jaren heen zijn er groen elementen toevoegd desondanks is de uitstraling steng.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Daarnaast is er marktruimte aangetoond in de gemeente Dordrecht in de sector in en om het huis (toelichting nuancerings in eindrapport BRO). Het voorgaande biedt, gelet op de markt, enig economisch perspectief.

### Marktpositie

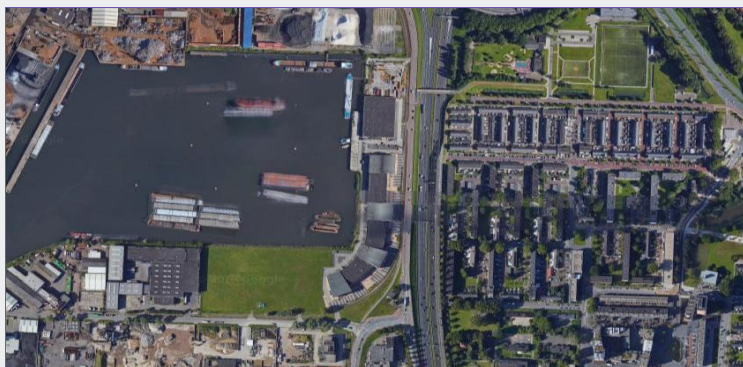
Het aanbod van woonboulevard Dordt is relatief beperkt, daarnaast heeft de locatie concurrentie van een sterk PDV aanbod binnen de regio zoals Reijerwaard in Barendrecht, en Nijverwaard in Sliedrecht. Woonboulevard Dordt heeft daarom een kwetsbare marktpositie als bovenlokaal verzorgend cluster. Als lokaal verzorgend cluster voldoet het prima.

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van woonboulevard Dordt zal zich hoofdzakelijk beperken tot de gemeente Dordrecht.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Detailhandel – 1 (A)

Omgeving: vooral Detailhandel, Wonen en Bedrijf.

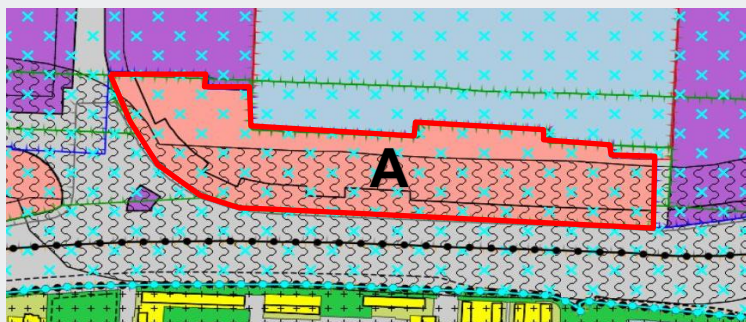
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: volumineuze detailhandel (in de vorm van grootschalige meubelbedrijven, bouwmarkten en detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten en tuinrichtingsartikelen) binnen Detailhandel – 1
- Overige dth: afw.bev. middels omgevingsvergunning opgenomen voor het toestaan van detailhandel in grove bouwmaterialen, auto's, motoren, boten, caravans en landbouwwerktuigen binnen Detailhandel - 1

*Potentiele Herontwikkelingslocaties*: De woonboulevard grenst direct aan het natte bedrijventerrein Wilhelminahaven, waar naast watergebonden overslagactiviteiten ook een kavel braak ligt. Deze is echter voorbehouden aan watergebonden bedrijvigheid.

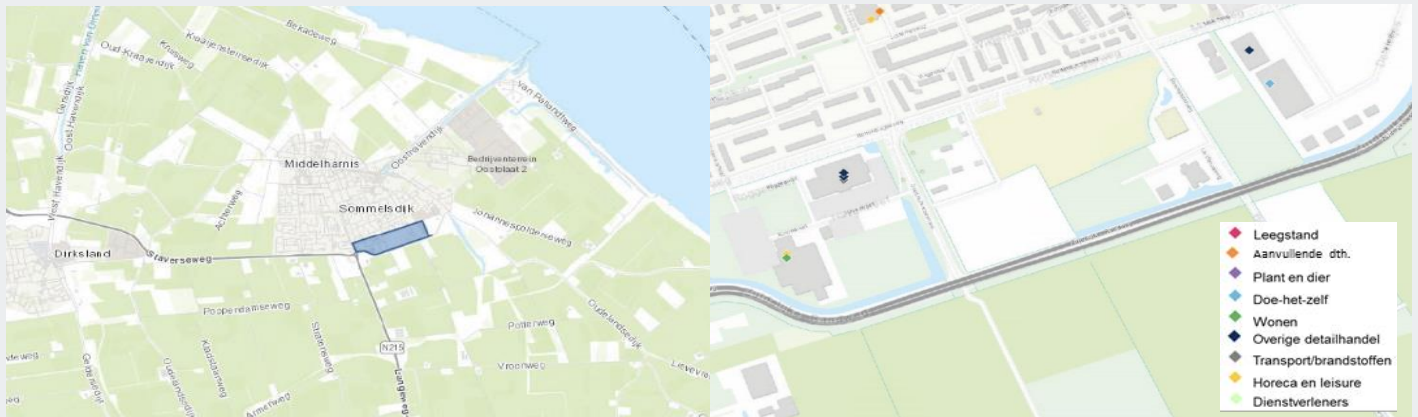
*Marktkansen*. Dordrecht kent nog enige marktruimte in de hoofdbranche In en om het Huis. Gezien de nabijheid van sterke locaties in de omgeving is de vraag of functionele versterking wenselijk is. De locatie functioneert relatief goed, dus herontwikkeling voor andere locaties is niet relevant. Wel kan er eventueel ruimte worden geboden aan (onderaeschikte) leisurefuncties.

*Beleid*. De locatie is onderhevig aan sterke regionale concurrentie, daarnaast wil de gemeente brancheverruiming tegengaan. Versterking van de locatie mag alleen door volumineuze branches. Bij uitzondering kan niet volumineuze non-perifere branches zich er vestigen mits een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>



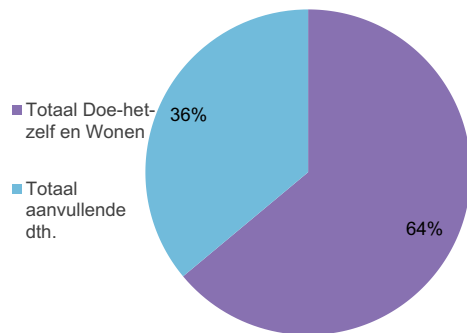


## SITUATIE

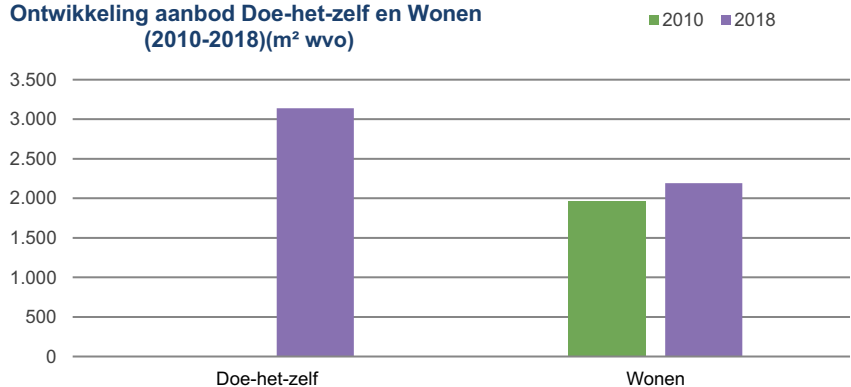


## BRANCHERING

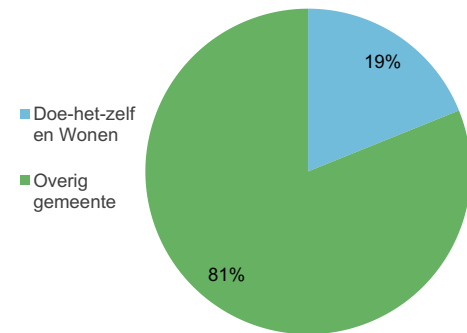
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



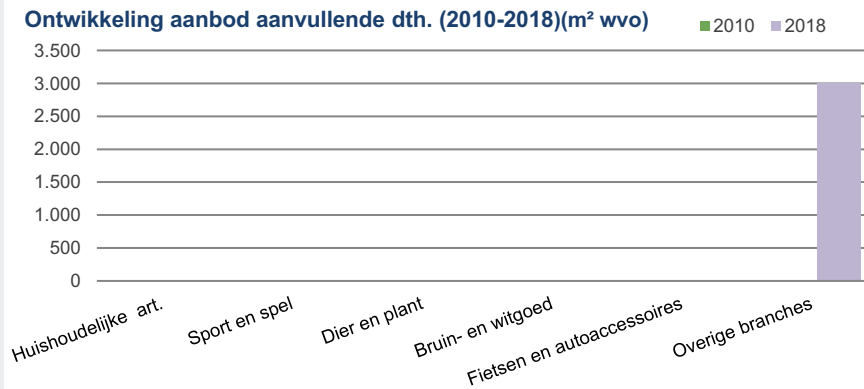
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

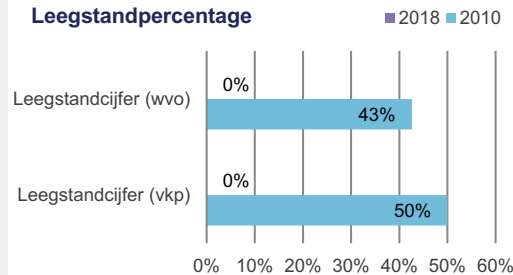


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) **0%**

■ Aanvang/frictie ■ Langdurig ■ Structureel

Leegstandpercentage



Mutaties

Eventuele mutaties #

# Korendreef Goeree-Overflakkee

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie Korendreef is zeer beperkt doch bijzonder. De bouwmarkt op de locatie is puur lokaal verzorgend, de keukenwinkel daarentegen is meerdere malen uitgeroepen tot beste keukenspecialist van Nederland en heeft een internationale allure. Andere woonwinkels zijn er niet.



### Leegstand

Alle panden op de Korendreef zijn op het moment van inventarisatie gevuld.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is planmatig opgesteld, het PDV aanbod is echter verdeeld over twee verschillende gebieden, die geen samenhang met elkaar vertonen. Afzonderlijk hebben beide gebieden een goede ruimtelijke structuur.



### Parkeervoorzieningen

Beide PDV concentraties hebben ruim opgezette planmatige parkeervoorzieningen.



### Bereikbaarheid

Met het oog op de regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar uitstekend. De locatie is direct vanaf de interne hoofdontsluitingsweg bereikbaar. De openbaar vervoer ontsluiting laat te wensen over, met geen enkele bushalte die bij panden aanwezig zijn.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is als goed te beoordelen en geeft een verzorgde indruk.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is verzorgd ingericht, primair ingericht voor auto's met de aanwezigheid van trottoirs voor voetgangers. Langs de ontsluitingswegen zijn eveneens fietspaden aanwezig.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Er is geen aangetoonde marktruimte in de gemeente Goeree-Overflakkee in de sector in en om het huis (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO).

### Marktpositie

De locatie Korendreef heeft een zeer klein aanbod. De marktpositie van Korendreef is daarom zowel bovenregionaal als (zeer beperkt) lokaal verzorgend.

### Verzorgingsgebied

Korendreef is aangewezen door de Provincie aangewezen als primaire PDV locatie in de Gemeente Goeree-Overflakkee. Het gehele eiland valt onder het verzorgingsgebied.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



**Potentiele herontwikkelingslocaties** De omgeving van de Korendreef biedt nog ruimte voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. Gezien de hoge beeldkwaliteitseisen is zeer de vraag of lokaal verzorgende pdv-zaken zich op de locatie zullen willen vestigen.

**Marktkanse**. Doordat er geen marktruimte is voor detailhandel in de woonbranche, kan de locatie alleen eventueel worden versterkt door verplaatsing van andere functies. De locatie Korendreef leent zich door de goede bereikbaarheid en ligging nabij de woonkern goed voor andere publiekgerichte functies en wonen.

**Beleid**. Het beleid onderschrijft de functie als primair PDV gebied, aan weerszijdes van de locatie is ruimte voor PDV gerelateerde activiteiten daarnaast zijn er mogelijkheden voor horeca gelegenheden die verbonden zijn aan de perifere activiteiten.

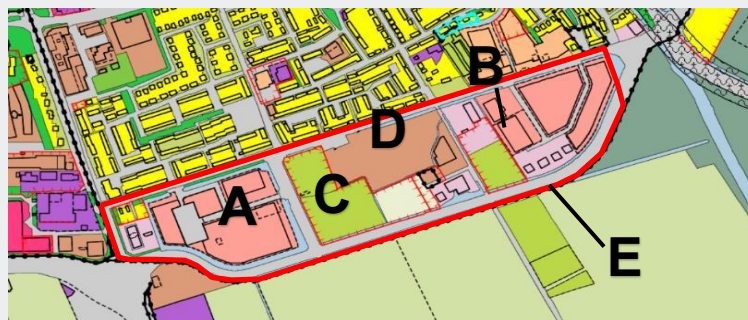
Bestemmingen: Detailhandel - perifeer (A), Detailhandel (B), Recreatie (C), Maatschappelijk (D), Kantoor (E), Wonen en Agrarisch - onbebouwd  
Omgeving: vooral Agrarisch met waarden en Wonen, plaatselijk Bedrijf en Maatschappelijk

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Detailhandel – perifeer (de soort PDV hangt af van de aanduiding ter plaatse),
- Overige dth: binnen Detailhandel, en 'verkoop motorbrandstoffen zonder lpg' binnen Detailhandel – perifeer, mits gelijknamige aanduiding

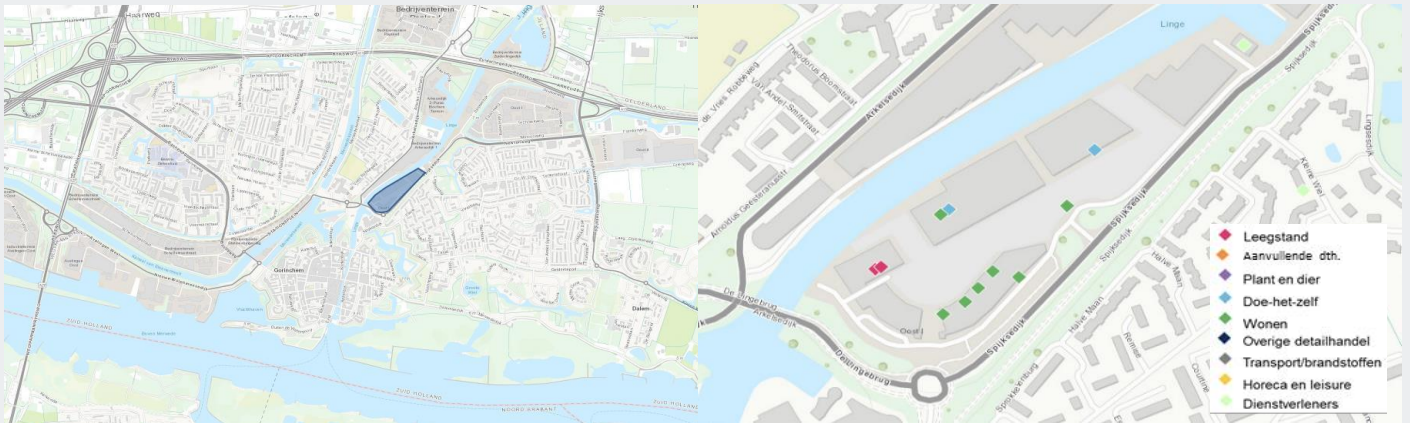
Andere (indirecte) mogelijkheden

- Wonen: binnen Wonen en zorgwoningen binnen Maatschappelijk
- Leisure: horeca (cat. 1) binnen Detailhandel – perifeer, mits aanduiding 'horeca'



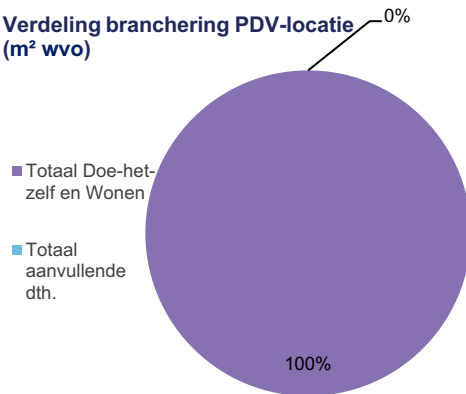


## SITUATIE

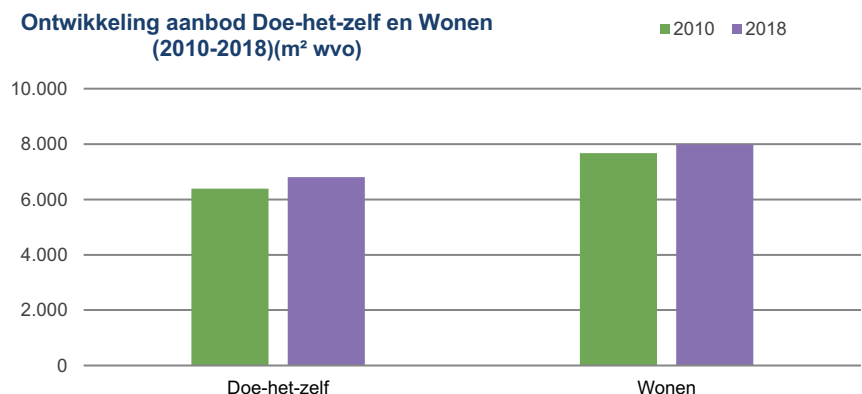


## BRANCHERING

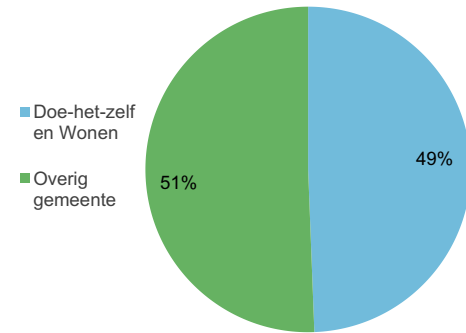
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



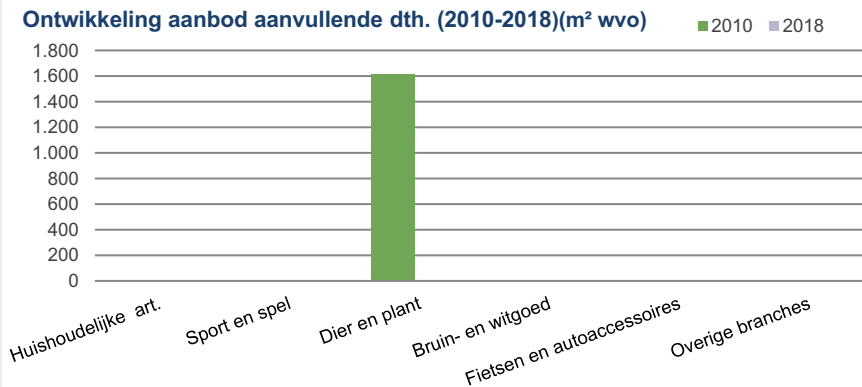
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

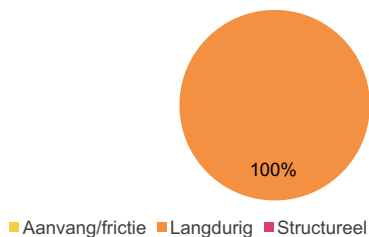


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

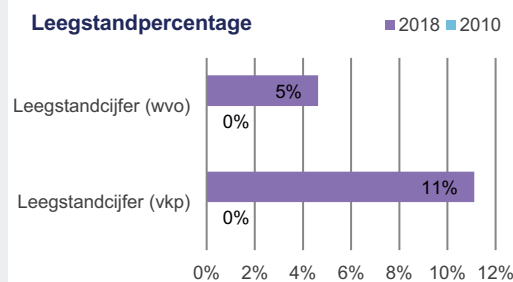


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties nav schouw:

# Spijksepoort, Gorinchem

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod bestaat hoofdzakelijk uit enkele landelijk opererende formules in het midden en lage segment. De nadruk ligt op meubels, slapen en tapijten. Daarnaast kan de consument bij aanwezige bouwmarkten terecht voor enig aanbod in sanitair en keukens. Het aanbod is niet ruim, maar voor wonen en slapen relatief compleet. In 2010 zat Tuinmeubel Express op SP.



### Leegstand

Het leegstandscijfer in WVO is acceptabel (rond frictieleegstand). Dit kan mede worden begrepen vanuit de aanwezigheid van twee grootschalige bouwmarkten. Gemeten naar het aantal winkelruimtes is de leegstand echter relatief hoog.



### Ruimtelijke structuur

De Spijksepoort heeft een planmatige structuur met een hoge mate van ruimtelijke samenhang.



### Parkeervoorzieningen

De Spijksepoort heeft grootschalige planmatige parkeervoorzieningen op het terrein. Er is sprake van een zekere mate van vreemparkerders.



### Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg die op enige afstand aansluit op de snelweg A15, hierdoor is de autobereikbaarheid redelijk tot goed. De bereikbaarheid per OV is daarentegen redelijk matig, met enkele bushaltes op enige afstand van de locatie.



### Vastgoed

Het vastgoed oogt representatief.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte op de Spijksepoort oogt verzorgd. Het gebied is ruim opgezet en kent door het verzorgde groen een hoogwaardige indruk. Het gebied is overzichtelijk en is ondanks de inrichting ten behoeve van autoparkeren goed begaanbaar voor de voetganger.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) iets boven het gemiddelde niveau (provinciebreed) ligt. Echter is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Gorinchem in de sector in en om het huis (nuancering in eindrapport BRO).

### Marktpositie

De marktpositie van de Spijksepoort is goed ten opzichte van o.a. Leerdam en omliggende gemeenten. De locatie kent een onvoldoende bijzonder aanbod om consumenten van verder weg te trekken. Aan de westzijde heeft Gorinchem op relatief korte afstand concurrentie van Sliedrecht, dat een aanmerkelijk groter en completer aanbod kent.

### Verzorgingsgebied

Gezien de bereikbaarheid en het aanbod gaan we er vanuit dat de locatie vooral een (sub)regionale aantrekkingskracht heeft. Het totale verzorgingsgebied zal bestaan uit de gemeente Gorinchem en de omliggende kernen, waarbij ook Leerdam in de invloedssfeer van Gorinchem ligt.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Bedrijventerrein kan pdv mits aanduiding 'detailhandel perifeer', een bouwmarkt mits de aanduiding 'bouwmarkt', een kringloopcentrum mits de aanduiding 'kringloopcentrum' en opslag van bouwmaterialen mits aanduiding 'bedrijf – opslag bouwmaterialen'

*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Opstrooms en benedenstrooms langs de Linge ligt dicht bij de Spijkse poort een aantal laagwaardiger bedrijfsruimten. De benedenstroomse locatie betreft eigendom van Rijksvastgoedbedrijf, wat de gemeente graag herontwikkeld zou zien.

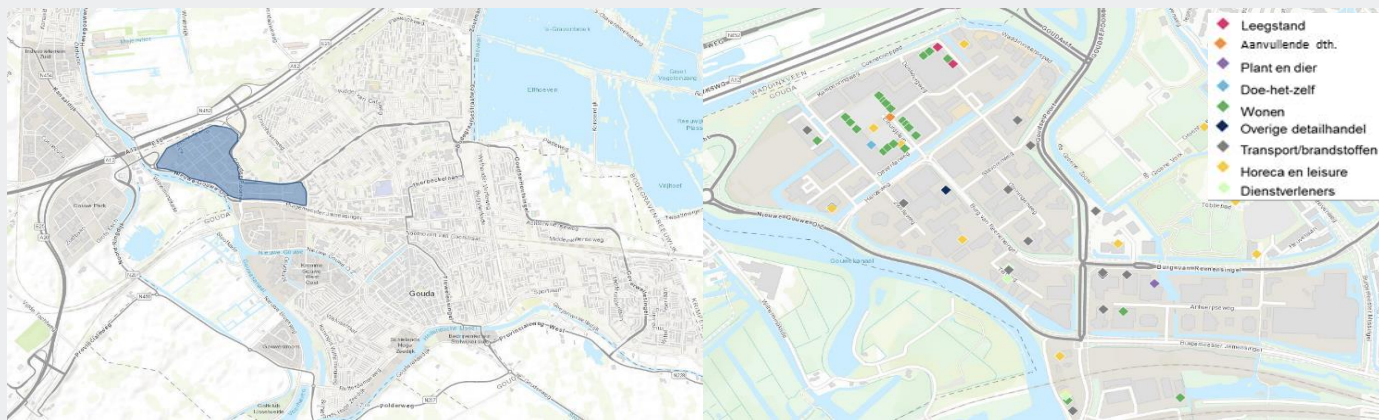
*Marktkansen:* Omdat er geen marktruimte lijkt voor toevoegingen op het aanbod in de gemeente kan wellicht door verplaatsing van verspreid liggend pdv-aanbod de locatie functioneel worden versterkt. Ook huisvesting in of direct nabij de binnenstad dient te worden overwogen, gezien de uitdagingen mbt leegstand.

*Beleid.* De gemeente heeft geen lokaal detailhandelbeleid, PDV beleid volledig gestoeld op regionaal beleid. De gemeente is tegen branche vervreemding op de locatie.



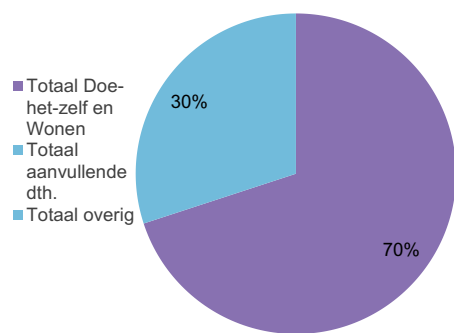


## SITUATIE

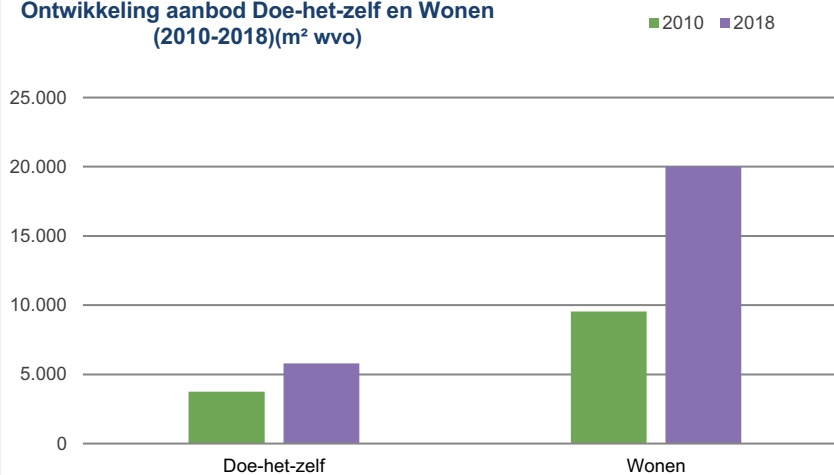


## BRANCHERING

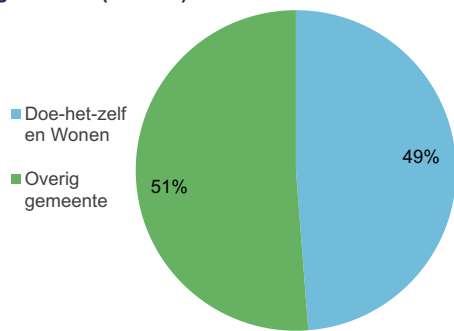
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



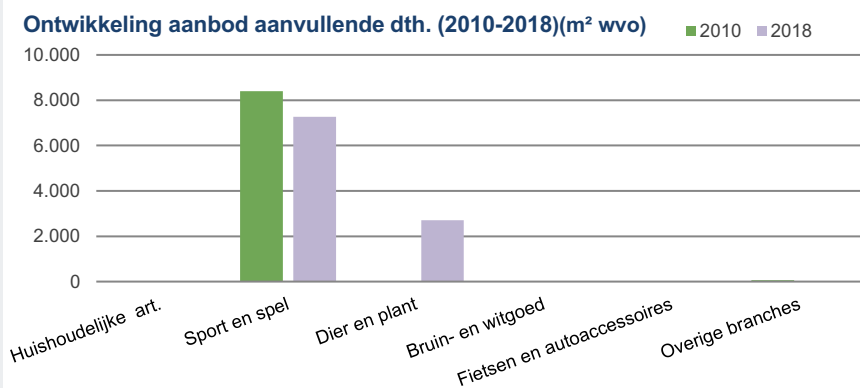
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

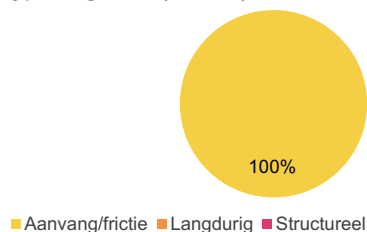


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

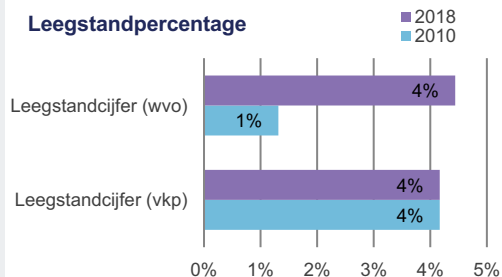


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) 0%



Leegstandpercentage



### Mutaties

Checkdatum Locatus: februari 2017

Eventuele mutaties o.b.v. schouw:

- Leegstaande unit Gostores wordt ingevuld

# GoStores Gouda

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

De PDV locatie zoals aangewezen door de provincie betreft een groot bedrijventerrein. Verspreid over de locatie zitten enkele PDV concentraties, het grootste deel is echter gevestigd op de planmatig ontwikkelde woonboulevard 'GoStores'. Het aanbod is relatief omvangrijk en compleet. Een Vrijbuiters, die volgens de provinciale definitie onder de ABC-goederen valt, is aangeuid als GDV (overige detailhandel). De winkel bij de 'Garage' is door Locatus als horeca geclassificeerd.



### Leegstand

Blijkens de Locatus-data stonden begin 2017 nog twee panden leeg. Van de twee leegstaande panden op GoStores is er een ingevuld, en de laatste wordt ingevuld.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur en samenhang binnen de woonboulevard is over het algemeen sterk. Het hoofddeel is ruim opgezet met trottoirs en groenelementen, door de grootte van de binnenplaats is het navigeren van winkel tot winkel eventueel lastig.



### Parkeervoorzieningen

De PDV locatie heeft een overdekte parkeergarage, daarnaast is over de gehele binnenplaats van de boulevard ruime parkeergelegenheid beschikbaar.



### Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid is met een directe aansluiting op de A12 sterk. Daarnaast zijn lokale ontsluitingswegen aanwezig aan weerskanten van het bedrijventerrein. Met het openbaar vervoer is de locatie bereikbaar door de verschillende bushaltes die aanwezig zijn op het terrein.



### Vastgoed

Het vastgoed op de woonboulevard is modern en representatief, het compleet stamt uit 2013. Een aantal oudere gebouwen rondom het terrein hebben in de afgelopen tien jaar een facelift gehad en zijn daardoor eveneens representatief. De uitstraling naar de A12 toe is matig (achterzijde complex).



### Openbare ruimte

De openbare ruimte op de woonboulevard is ondanks het grote aantal parkeerplaatsen ingericht op winklend publiek. Er zijn brede trottoirs met groen elementen en enkele bankjes en decoratieve elementen. Het plangebied is zeer ruim opgezet.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) sterk onder gemiddeld niveau ligt. Voorts is er geen aangetoonde marktruimte in de gemeente Gouda in de sector in en om het huis, hetgeen hoogstens als indicatie geldt (toelichting nuancering in eindrapport BRO). Mogelijk speelt bovendien de onbekendheid van de consument met het relatief nieuwe GoStores mee ten tijde van het koopstromenonderzoek.

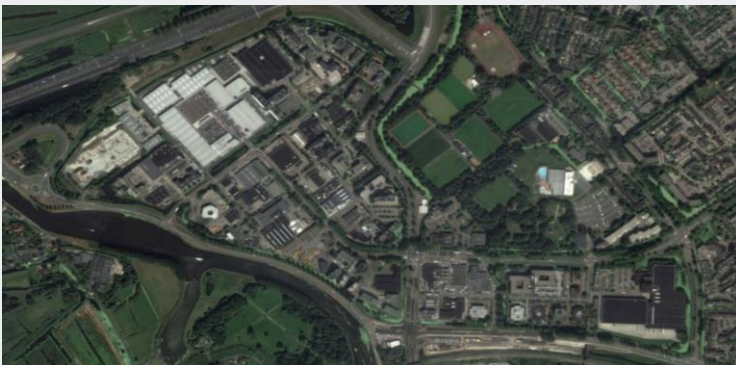
### Marktpositie

Go Stores is een middelgrote locatie door haar ligging veel concurrentie ondervindt van grotere locaties Rijnke Boulevard en Woonmall Alexandrium / Capelle XL. Biedt mogelijk wel een alternatief voor gemeenten met kleinere locaties zoals Zoetermeer en Alphen aan de Rijn.

### Verzorgingsgebied

Door de ligging beperkt het verzorgingsgebied zich hoofdzakelijk tot Gouda en de regiogemeenten in Midden-Holland. Daarnaast is het een aantrekkelijk alternatief voor Zoetermeer, en in mindere mate Alphen a/d Rijn.

## 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



**Potentiele herontwikkelingslocaties:** Het onderzoeksgebied kent een intensieve bebouwing, dat veel (kantoren) leegstand kent (onderdeel van project herontwikkeling / transformatie Goudse Poort). Gezien de indicatieve marktruimte lijkt op het eerste gezicht uitbreiding van woonboulevard lastig haalbaar, tenzij er sprake is van verplaatsing. Tegelijk is er geen leegstand op de locatie. Nader marktonderzoek is gewenst.

**Marktkansen.** De transformatie van de Goudse Poort naar een meer gemengd stedelijk gebied kan een impuls betekenen voor de GoStores, zowel vanwege toenemend draagvlak als het toevoegen van beleving.

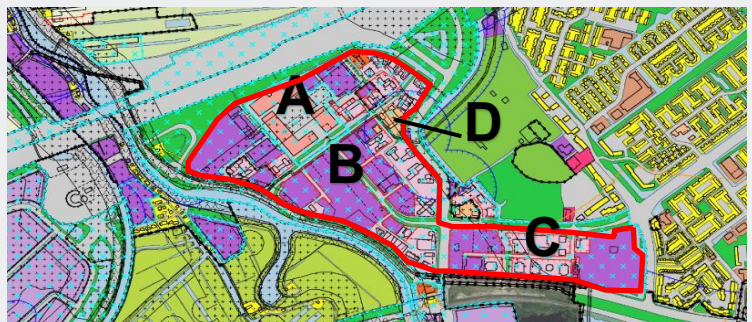
**Beleid.** Vigerend detailhandelbeleid uit 2017 onderschrijft het belang van Go Stores en beperkt het vestigen van PDV functies op andere PDV locaties in Gouda. Bestaande functies kunnen blijven. Solitaire vestigingen worden 'uitgefaseerd' waar mogelijk. Er is een ontwikkelstrategie Goudse Poort. De gemeente werkt onder de voorwaarden in de Integrierversoeken Goudse Poort mee aan nieuwe PDV.

Bestemmingen: Detailhandel – Perifeer (A), Bedrijf (B), Kantoor (C), Gemengd (D) en Horeca

Omgeving: vooral Recreatie, Sport, Wonen en Bedrijf

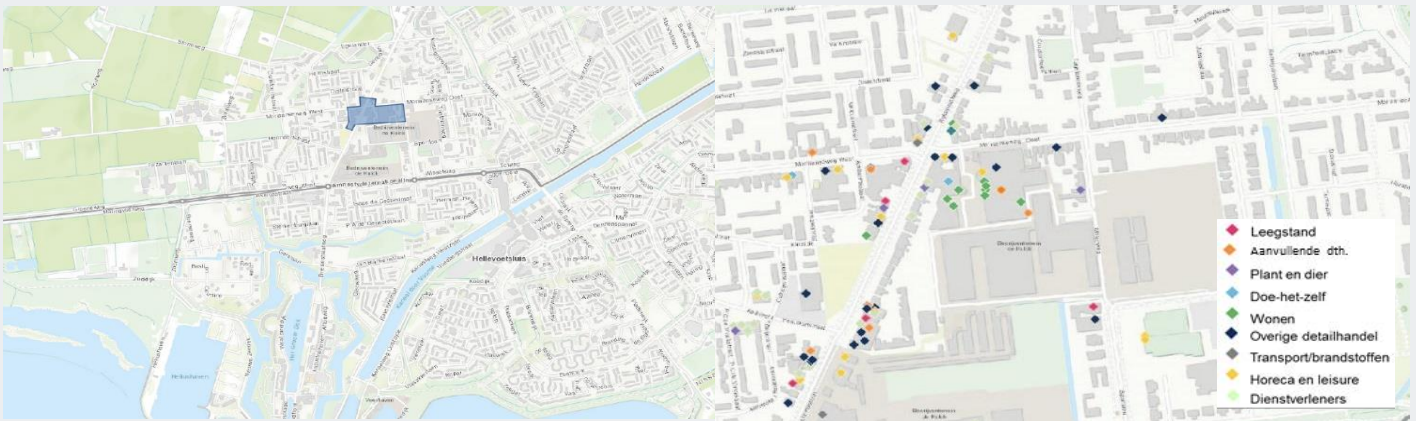
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: perifere detailhandel binnen Bedrijf (mits aanduiding 'detailhandel perifeer'), binnen Gemengd en binnen Detailhandel – Perifeer
  - Overige dth: groothandel in verschillende goederen tot cat. 3.2 (conform Staat van Bedrijfsactiviteiten) binnen Bedrijf
- Andere (indirecte) mogelijkheden
- Wonen: bedrijfswoningen binnen Bedrijf mits aanduiding 'bedrijfswoning'
  - Leisure: horeca (cat. V) binnen Horeca



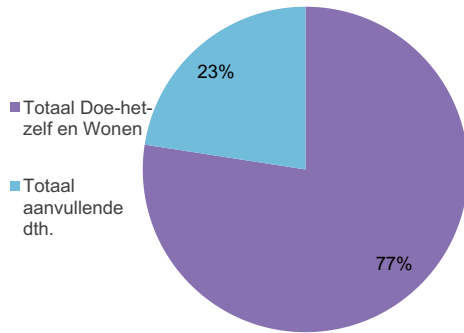
# Woonpromenade Hellevoetsluis

## SITUATIE

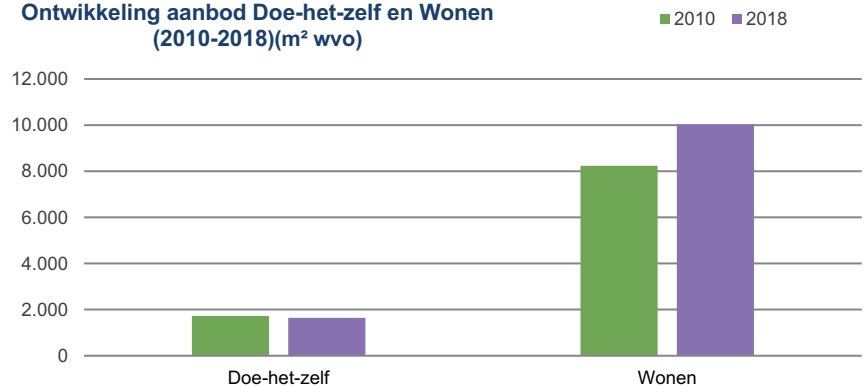


## BRANCHERING

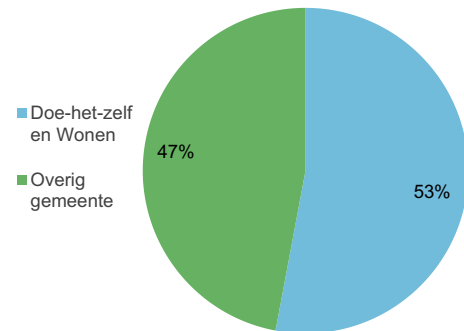
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



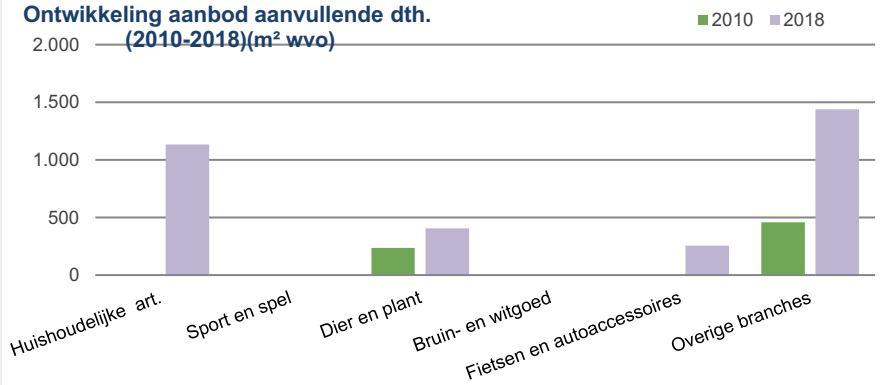
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

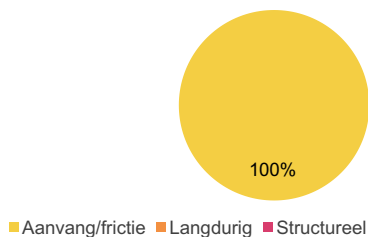


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

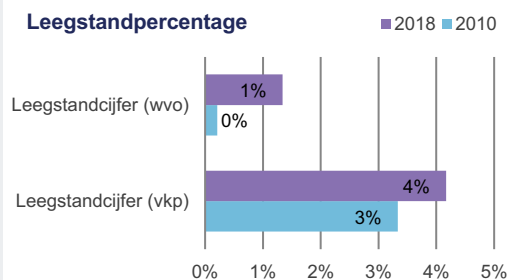


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

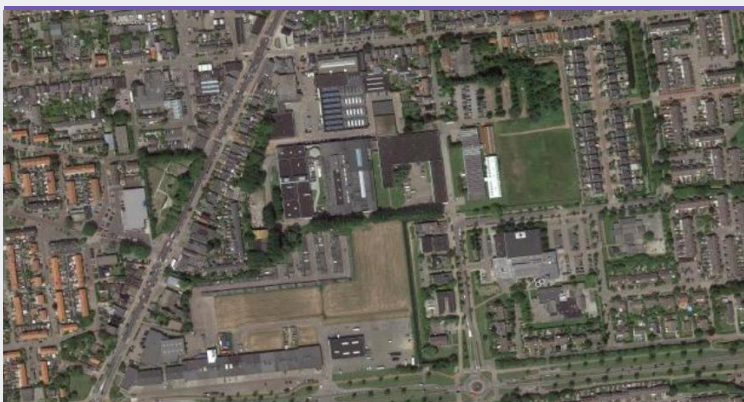
Eventuele mutaties #  
- Muziekwinkel is vertrokken

## Woonpromenade Hellevoetsluis

### ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Het aanbod op de locatie is beperkt qua omvang, desondanks is er een redelijke mix aanwezig van landelijke formules uit het midden en laag segment en zelfstandige formules. De locatie is gedeeltelijk verkleurd naar reguliere detailhandelfuncties (Action, Bristol).
	<b>Leegstand</b>	Op het moment van inventariseren is er geen sprake van leegstand op de locatie. Bij de schouw is geconstateerd dat de voormalige muziekwinkel leeg staat.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	Woonpromenade Hellevoetsluis is een historisch gegroeid complex van twee 'verzamelgebouwen' met meerdere winkelformules. De opzet is onoverzichtelijk. De PDV-vestigingen in de omgeving (zie afbakening) zijn gevestigd in verspreide clusters bebouwing, en vertonen weinig samenhang.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	De locatie heeft planmatige parkeergelegenheid zowel langs de plint van de panden als centrale gelegen parkeervakken. Het aantal parkeervoorzieningen voldoet echter niet aan de norm, deze is krap bemeten. Zeker sinds de komst van de Action is er regelmatig een tekort aan parkeerplekken.
	<b>Bereikbaarheid</b>	De locatie is gelegen langs een lokale ontsluitingsweg. De smalle toegang tot het terrein functioneert echter matig, dit geldt ook voor het drukke voorrangskruispunt vanaf de Rijksstraatweg. De bereikbaarheid per OV is matig met de dichtsbijzijnde bushalte op enige afstand.
	<b>Vastgoed</b>	De kwaliteit van het vastgoed is matig. De uitstraling van de woonpromenade is gedateerd, de kwaliteit van de verspreide bewikeling varieert van gedateerd tot modern.
	<b>Openbare ruimte</b>	De openbare ruimte op de woonpromenade is zeer stenig, zonder enige groenvoorzieningen. Het beeld is functioneel, en oogt weinig aantrekkelijk. De wegen waaraan het verspreide aanbod heeft is ingericht op het gebruik als gebiedsontsluitings- of erftoegangsweg.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde per m <sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) onder gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Hellevoetsluis in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt weinig perspectief voor groei.
	<b>Marktpositie</b>	Woonpromenade Hellevoetsluis heeft een bovenlokaal verzorgende marktpositie, als grootste PDV locatie in de directe omgeving. De locatie staat echter aanmerkelijk lager in de hiërarchie dan de woonboulevard in Spijkenisse. De woonzaak Moerman trekt echter ook bezoekers van verder.
	<b>Verzorgingsgebied</b>	Het verzorgingsgebied van Woonpromenade Hellevoetsluis bestaat uit voornamelijk uit Hellevoetsluis en omliggende gemeenten, en mogelijk de kop van Goeree-Overflakkee.

### 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Gemengd 1 en 2 (A), Bedrijf (B), Wonen 1 en 2 (C)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: n.v.t.

- Overige detailhandel: binnen Gemengd-2, mits aanduiding 'detailhandel volumineus' en detailhandel in motorbrandstoffen (zonder lpg) binnen Bedrijf, mits aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: alle andere detailhandel (geen PDV of GDV) binnen Gemengd-1 en -2, mits aanduiding 'detailhandel'

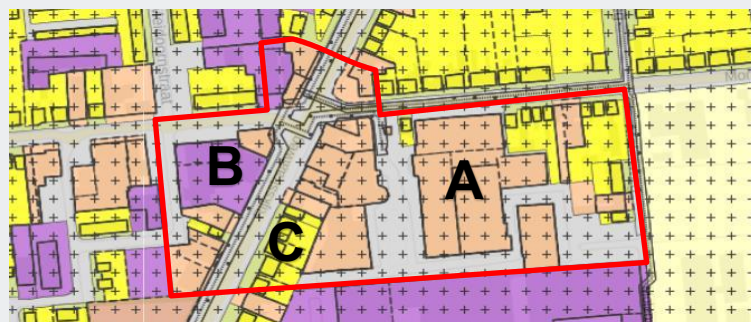
- Wonen: binnen Wonen-1 en -2 en Gemengd-1, alleen bestaande wooneenheden binnen Gemengd-2 en bedrijfswoningen binnen Bedrijf, mits als dusdanig aangeduid

- Leisure: horeca (cat. 2) binnen Gemengd-1 en horeca (cat 1b) binnen Gemengd-2, allebei mits aanduiding 'horeca'

**Potentiële herontwikkelingslocatie.** Woonpromenade H'sluis is binnenstedelijk gelegen, en biedt naast pdv qua ligging kansen voor onder andere woningbouw of leisure. De omgeving kent een gemengd karakter waar woningbouw en bedrijven elkaar afwisselen. Het omliggende bedrijventerrein wordt gedeeltelijk getransformeerd.

**Marktkansen.** Mogelijk kan de locatie functioneel worden versterkt door concentratie van verspreide pdv-vestigingen. Mogelijk kan er wel koopkracht uit Goeree-Overflakkee aan de locatie worden gebonden. Hoewel de locatie qua ligging zich leent voor woningbouw, is de vraag of er sprake is van een markt vraag.

**Beleid.** Het beleid onderschrijft de positie van Woonpromenade Hellevoetsluis als de PDV locatie binnen de gemeente, op het terrein van de Woonpromenade met mogelijkheden voor detailhandel ondergeschikte horeca.





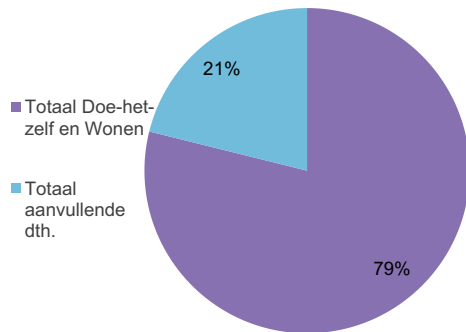


## SITUATIE

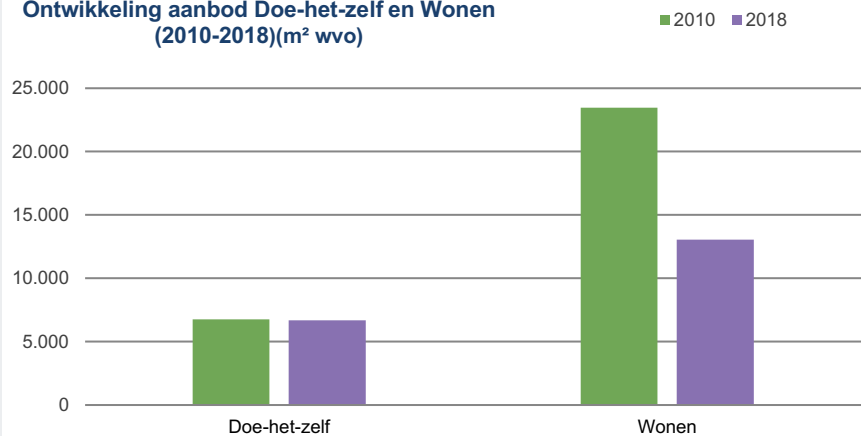


## BRANCHERING

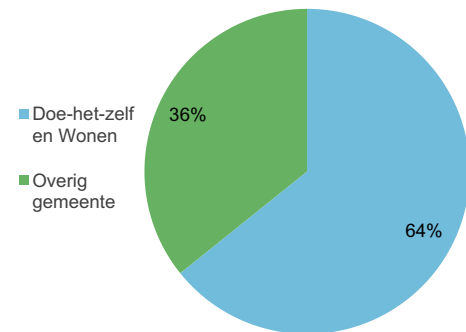
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



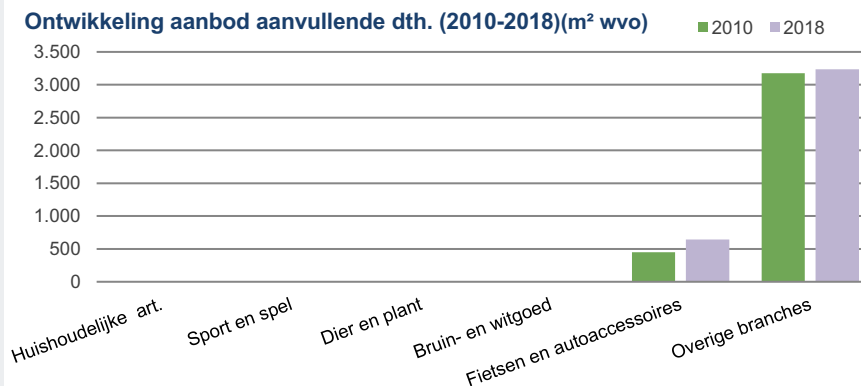
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

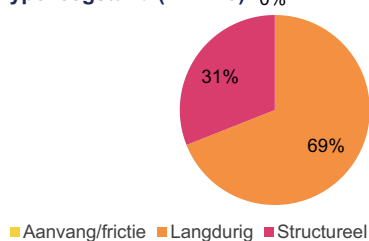


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

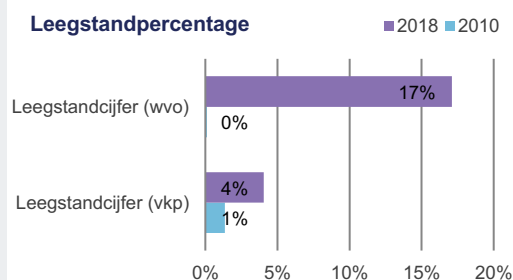


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties obv schouw:  
- groot pand ingevuld; >50% reductie leeg vvo

## t Heen Katwijk

### ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Het aanbod van t Heen is met name op het gebied van wonen relatief uitgebreid daarnaast zijn er twee verschillende bouwmarkten. Het woonaanbod bestaat voornamelijk uit zelfstandige formules.
	<b>Leegstand</b>	De huidige leegstand situatie is gunstiger dan ten tijden van de locatus inventarisatie, een groot leegstand pand is ondertussen ingebruik genomen door Toolstation, hetgeen dat een leegstandsreductie van meer dan 50% betekend op basis van het aantal vierkanten meter. De leegstand situatie is redelijk.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	Het gebied is opgezet als een bedrijventerrein, niet als een planmatig ontwikkelde woonboulevard. De ruimtelijke samenhang is hierdoor relatief laag. Het gebied kent geen zichtbare structuur wat betreft locatie van de functies.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	Het gebied kent geen grootschalig planmatig opgezette parkeervoorzieningen. Het is mogelijk om te parkeren langs de weg en langs de plinten van bebouwing. Het gebied is opgezet als bedrijventerrein en is niet ingericht als winkelgebied. De totale aantal parkeervoorzieningen kan te kort schieten tijdens piek momenten.
	<b>Bereikbaarheid</b>	De hoofd concentratie van de PDV functies liggen aan een lokale ontsluitingsweg die aansluit op een provinciale weg. Daarnaast zijn er meerdere bushaltes verspreid over de locatie waardoor de bereikbaar voor zowel het openbaar vervoer als de auto goed is.
	<b>Vastgoed</b>	Het vastgoed op de locatie is functioneel maar enigzins gedateerd op plaatsen. Er zit weinig samenhang tussen de bouwstijlen van de verschillende gebouwen.
	<b>Openbare ruimte</b>	Ondanks dat de locatie een klassiek bedrijventerrein is, zijn er veel groen voorzieningen op het terrein. De inrichting is afgestemd op auto verkeer inclusief fietspaden en trottoirs. Het gebied is niet ingericht als een winkelgebied en heeft geen uitnodigende uitstraling.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m <sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Tevens is aangetoond dat er geen marktruimte is in de gemeente Katwijk in de sector in en om het huis (toelichting nuancering in eindrapport BRO). De locatie functioneert, maar ruimte voor uitbreiding lijkt er niet.
	<b>Marktpositie</b>	t Heen in katwijk biedt een redelijk aanbod qua omvang en aanbod. Het aanbod ligt echter verspreid. Doordat het aanbod geen bijzondere kwaliteiten kent zal de functie hoofdzakelijk lokaal zijn, met enige aantrekkingskracht op Oegstgeest en omliggende kustplaatsen, die weinig aanbod kennen. De Baanderij staat nadrukkelijk hoger in de hiërarchie.
	<b>Verzorgingsgebied</b>	De locatie zal voornamelijk de gemeente Katwijk voorzien op het gebied van PDV. Het gebied heeft geen massa kritisch genoeg of een aanbod uniek genoeg om een (boven)regionale rol te vervullen. Omliggende kustplaatsen en Oegstgeest hebben echter ook nauwelijks aanbod, waardoor er toch enige bovenlokale aantrekkingskracht zal bestaan.

### 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

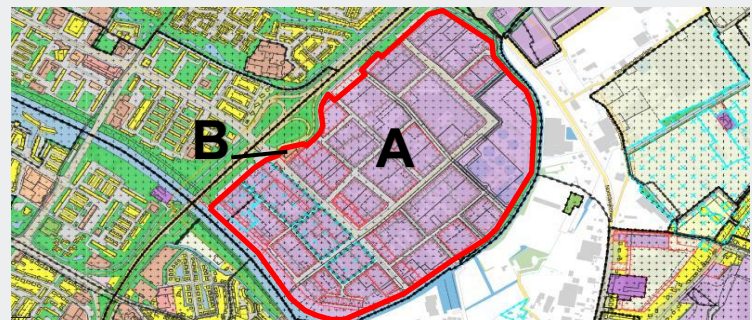


**Potentiele herontwikkelingslocaties:** Op t Heen kan concentratie van het aanbod de aantrekkelijkheid verbeteren. Aan de Zeilmakerstraat wordt een voormalig fabriekscomplex ontwikkeld tot 9.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte, met mogelijkheden voor pdv. Verder is er op het bedrijventerrein alleen aan de Mandemakerstraat een grootschaliger unit / complex beschikbaar.

**Marktkansen.** Aangezien de pdv verspreid op het bedrijventerrein ligt liggen eventuele kansen voor herontwikkeling hoofdzakelijk op het vlak van bedrijfsruimte. Het terrein is zeer intensief bebouwd met matige leegstand, waardoor vermoedelijk bij verplaatsing van pdv functies de achterblijvende locaties wel kunnen worden ingevuld. Uitdaging is hoe ruimte te bieden voor concentratie bij een marktruimte.

**Beleid.** Kwantitatief: per saldo geen kwantitatieve uitbreiding van het aanbod. Geleidelijke ruimtelijke concentratie winkels door verplaatsing. Het regionaalbeleid zet zich eveneens in op het reduceren van het aantal m<sup>2</sup> PDV op alle 5 locaties in de regio. Kwalitatief: een geconcentreerd herkenbaar retailcluster. (aldus retailvisie Leidse regio).

Bestemmingen: Bedrijventerrein (A) en Maatschappelijk (B)  
 Omgeving: vooral Wonen, Agrarisch en Bedrijventerrein  
 Directe detailhandelsmogelijkheden:  
 - PDV: groothandel in (vracht)auto's en motorfietsen binnen Bedrijventerrein (rekening houdend met toegestane milieucategorie); detail-handel in auto's, boten, caravans, motoren/scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding gemengd – 1; grootschalige meubelbedrijven, detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding gemengd – 2; bouwmarkten binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding gemengd – 3 of gemengd – 5;  
 - Overige dth.: groothandel in verschillende goederen conform Staat van Bedrijfsactiviteiten (rekening houdend met toegestane milieucategorie) binnen Bedrijventerrein; 'detailhandel' binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'detailhandel'. Afw.bev. middels reguliere omgevingsverg. opgenomen voor toestaan alle soorten detailhandel in volumineuze goederen binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'detailhandel in volumineuze goederen'  
 Andere (indirecte) mogelijkheden  
 - Wonen: bedrijfswoning binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'bedrijfswoning'  
 - Leisure: sportschool binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'sport – sportschool'



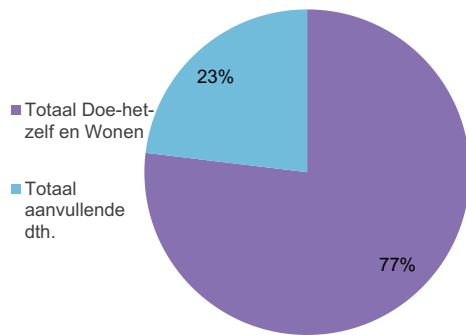


## SITUATIE

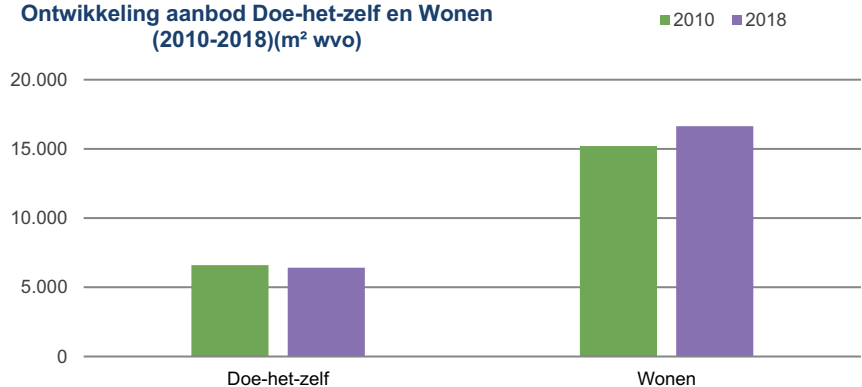


## BRANCHERING

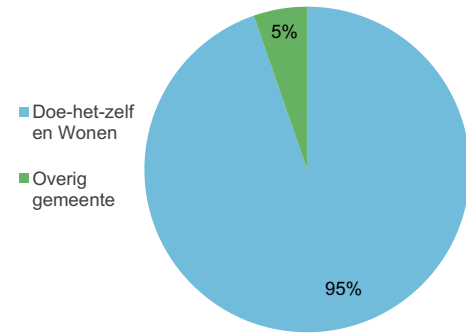
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



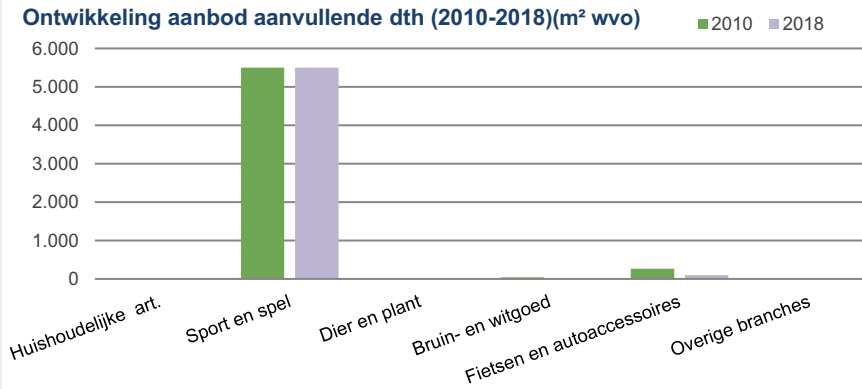
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

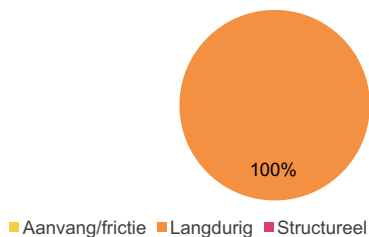


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

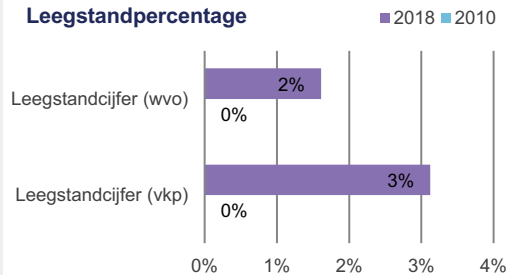


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties nav schouw:  
niet bekend

# Nieuw Schaijk Leerdam

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod is weinig gevarieerd. Door de aanwezigheid van enkele grote aanbieders in de categorie wonen is het aanbod niettemin van redelijke omvang. Alle aanwezige woonformules zijn zelfstandige ondernemers (geen landelijke formules).



### Leegstand

De leegstand op Nieuw Schaijk is volgens Locatus van een gezond niveau.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Nieuw Schaijk volgt de structuur van het klassieke bedrijventerrein, ruim opgezet en primair georiënteerd op auto's en vrachtwagens. De samenhang tussen detailhandelsvestigingen is laag.



### Parkeervoorzieningen

Er zijn geen grootschalige parkeervoorzieningen aanwezig op het terrein. De parkeergelegenheden bevinden zich voornamelijk op het terrein van de winkels zelf. Daarnaast zijn er parkeervakken aanwezig langs de kant van de wegen.



### Bereikbaarheid

Nieuw Schaijk is ontsloten door een provinciale weg die Leerdam aansluit op de snelweg. Echter ligt het terrein op flinke afstand van overige woongebieden, die bovendien hun eigen pdv-aanbod kennen. Voor eigen bewoners is de bereikbaarheid prima.



### Vastgoed

Het winkelvastgoed dat zich op Nieuw Schaijk bevindt is, met uitzondering van recente toevoegingen, gedateerd en heeft op het eerste oog weinig toekomstpotentieel.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is op het eerste gezicht functioneel, maar up to date en passend bij het type locatie (bedrijventerrein). Er is recent een herstructurering afgerond, en in samenspraak met ondernemers is een businessplan en uitvoeringsprogramma opgesteld dat ziet op optimalisering van de inrichting.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt (nuancering in eindrapport BRO). Echter is aangetoond dat er geen marktruimte is in de sector in en om huis in de gemeente Vijfheerenlanden (Leerdam).

### Marktpositie

Nieuw Schaijk heeft een lokaal verzorgende functie. Het terrein biedt lokale bedrijven de ruimte om zich te vestigen en uit te breiden. In die hoedanigheid is er weinig concurrentie van andere locaties.

### Verzorgingsgebied

Het aanwezige PDV-aanbod richt zich puur op de eigen gemeente en omliggende kernen. In de regio zijn Culemborg, Sliedrecht en Gorinchem aanmerkelijk sterker / beter gesorteerd.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen (B)  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: binnen Bedrijventerrein (auto's, bouwmarkten, tuincentra), andere PDV alleen binnen aanduiding 'Detailhandel perifeer'  
- Overige dth.: sport-, vrijetijds- en leisureartikelen binnen Bedrijventerrein, mits aanduiding 'Detailhandel' en verkoop motorbrandstoffen of andere weggebonden artikelen binnen Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Detailhandel: alle soorten PDV binnen alle delen van het Bedrijventerrein mits afwijking met omgevingsvergunning  
- Leisure: horeca (cat. 3) en andere (conform lijst Staat van bedrijfsactiviteiten) binnen Bedrijventerrein en kinderspeelplaats, squashcentrum en bowlingbaan mits aanduiding 'Gemengd'

*Potentiele herontwikkelingslocatie.* I.v.m. een beperkt verzorgingsgebied lijkt uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup>'s PDV niet zinvol, behalve evt. lokaal verzorgend aanbod. Mogelijk biedt verplaatsing van verspreid aanbod een oplossing.

*Marktkansen.* De marktkansen voor Nieuw Schaijk m.b.t. PDV zijn beperkt. De concurrentie van PDV-locaties in de regio is te groot. Daarnaast is er weinig marktruimte in de regio aanwezig. Vanuit de gemeente bestaat wel de wens om het bedrijventerrein uit te breiden t.b.v. reguliere bedrijvigheid (geen PDV)..

*Beleid.* De Gem. Structuurvisie Leerdam 2020 is kritisch t.a.v. PDV i.v.m. de kwetsbare situatie van het centrum.



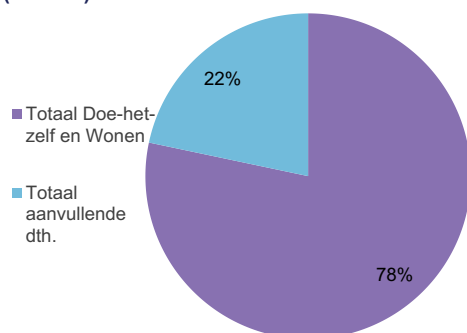


## SITUATIE

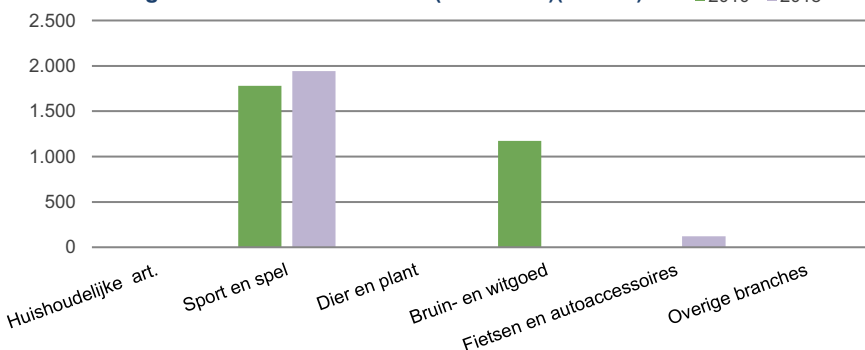


## BRANCHERING

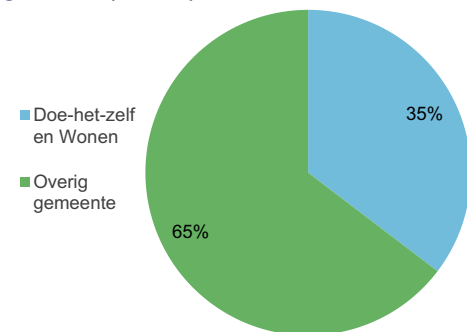
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vwo)



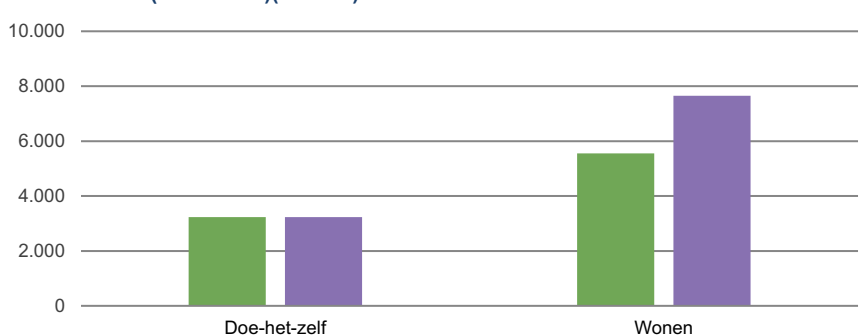
Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vwo)

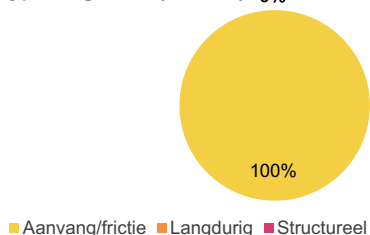


Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

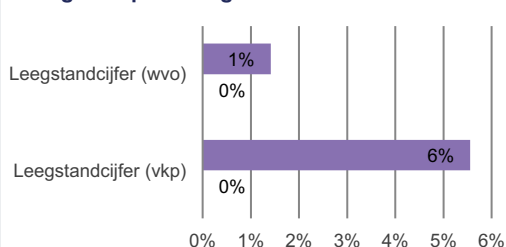


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vwo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties n.a.v. schouw:  
- n.v.t.

# Lammenschansweg Leiden

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie is beperkt qua omvang, en de aantrekkingskracht o.b.v. winkels in de woonbranche is laag. Er is een aantal overige (doelgerichte) niet-dagelijkse detailhandelszaken gevestigd.



### Leegstand

Op het punt van inventarisatie staat een enkel pand leeg. Doordat het een relatief kleinschalige unit betreft is de leegstand in vierkante meters heel beperkt.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de locatie is rommelig met weinig samenhang. De bebouwing is in verschillende stijlen gebouwd, daarnaast bevat het gebied meerdere concentraties van PDV functies hetgeen dat de samenhang verlaagd.



### Parkeervoorzieningen

Er is enige parkeerruimte aanwezig aan de voorzijde van de winkelstrip, en langs de ontsluitende ventweg. Aan de achterzijde is ruime parkeergelegenheid beschikbaar (ParkKing Lammenschansweg).



### Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg, de zuidkant van de locatie grenst aan een doorgaande weg die uiteindelijk aansluit op de snelweg. De noordzijde van de locatie grenst aan een treinstation met de bij behorende bushaltes. De bereikbaarheid is goed.



### Vastgoed

De kwaliteit van het PDV vastgoed staat sterk in contrast met de rest van de bebouwing. Aan de noordkant staat als blikvanger het gebouw van het ROC, direct daar aangrenzend bevindt zich een bouwmarkt. Het verschil daartussen is duidelijk. De PDV bebouwing oogt enigszins gedateerd.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte heeft in de loop van de afgelopen tien jaar veranderingen ondergaan, deze ingrepen hebben groen voorzieningen plaats laten maken voor onder andere parkeer voorzieningen. De huidige openbare ruimte situatie oogt rommelig en stenig. Er zijn trottoirs aangezien maar het gebied is primair ingericht voor auto's.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) boven gemiddeld niveau ligt (toelichting nuancerings in eindrapport BRO). Voorts is er marktruimte aangetoond in de gemeente Leiden in de sector in en om het huis.

### Marktpositie

De locatie heeft onvoldoende massa om te kunnen concurreren met andere locaties. De bouwmarkt is typisch lokaal verzorgend. De overige detailhandel bedient mogelijk ook mensen van buiten Leiden. De goede bereikbaarheid is gunstig voor de overige, deels bovenlokaal gerichte consumentenvoorzieningen.

### Verzorgingsgebied

Gezien het geringe aanbod en het beperkt aantal functies nemen we aan dat het verzorgingsgebied van de locatie zich zal beperken tot de gemeente Leiden (bouwmarkt) en de omliggende kernen.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Kantoor (A), Gemengd – 1 (B), Bedrijventerrein (C), Bedrijf - Nutsbedrijf (D) en Wonen (E)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: perifere detailhandel (alleen zeer volumieuze goederen, tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven) binnen Gemengd – 1, mits aanduiding 'detailhandel perifeer'; handel in vrachtauto's binnen Gemengd – 1 en Bedrijventerrein, mits betreffende milieucategorie en aanduiding ter plaatse

- GDV: detailhandel in sportartikelen binnen Gemengd – 1, mits aanduiding 'detailhandel – 1'; detailhandel in bruin- en witgoed binnen Gemengd – 1, mits aanduiding 'detailhandel – 2'; groothandel in diverse goederen conform Staat van Bedrijfsactiviteiten (rekening houdend met toegestane milieucategorie) binnen Gemengd – 1 en Bedrijventerrein

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: productiegebonden en/of ondersteunende detailhandel (m.u.v. voedings- en genotmiddelen) binnen Gemengd – 1 en Bedrijventerrein; afw.bev. middels reguliere omgevingsvergunning opgenomen voor vestiging, uitbreiding of transformering van perifere detailhandel (onder voorwaarden) binnen Gemengd – 1.

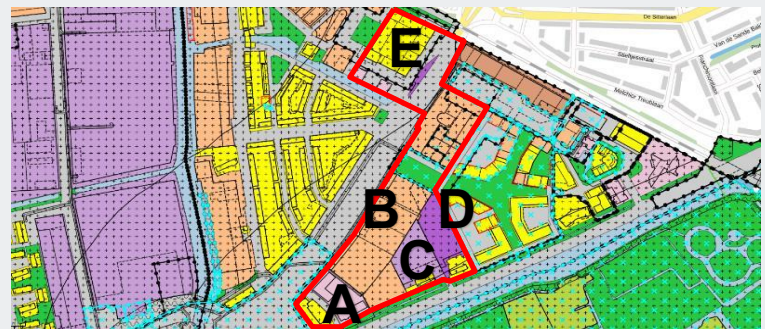
- Wonen: binnen Wonen

- Leisure: fitnesscentrum binnen Gemengd – 1, mits aanduiding 'fitnesscentrum'; horeca (cat. 1 en 2) binnen Wonen (mits aanduiding 'gemengd'), Kantoor, Gemengd – 1 en Bedrijventerrein.

*Potentiele herontwikkelingslocatie s:* De locatie Lammenschansweg is door de gemeente / de Leidse regio aangewezen als herontwikkelingslocatie.

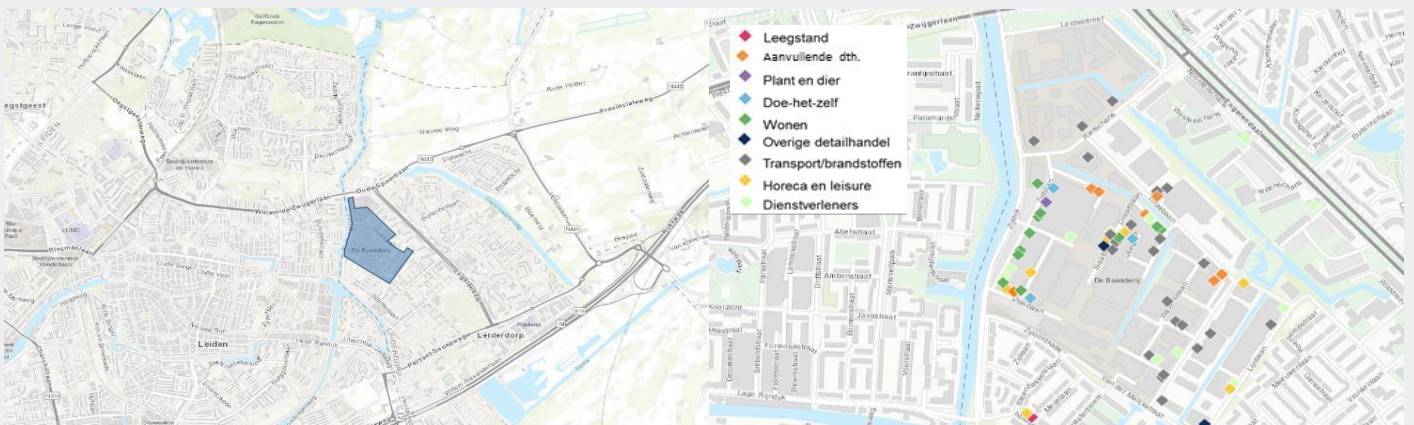
*Marktkansen:* De locatie leent zich uitstekend voor een intensief woonprogramma, met stedelijk functies in de plinten. Daarbij kan worden gedacht aan gebieds-verzorgende detailhandel en horeca. Ook voor grootschaliger leisure functies en kantoren achten wij de locatie door de OV-ontsluiting in principe kansrijk. Voor een aantrekkelijk woongebied achten we de mix met doelgerichte pdv minder kansrijk.

*Beleid.* De Lammenschansdriehoek is door het college van B&W aangewezen voor transformatie naar een hoogstedelijk woon- en werkgebied, waaronder (op termijn) ook een boodschappenfunctie rond het Deltaplein. Voor het PDV-cluster kan op korte termijn het doelgerichte karakter worden behouden, maar niet uitgebreid. Het regionaalbeleid zet zich eveneens in op het reduceren van het aantal m<sup>2</sup> PDV op alle 5 locaties in de regio.



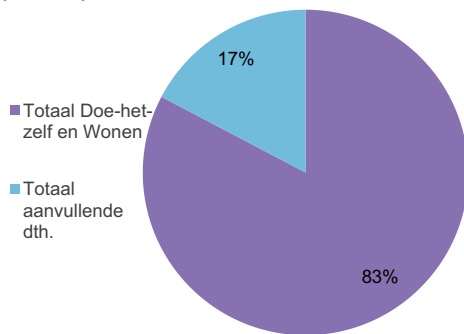
# De Baanderij Leiderdorp

## SITUATIE

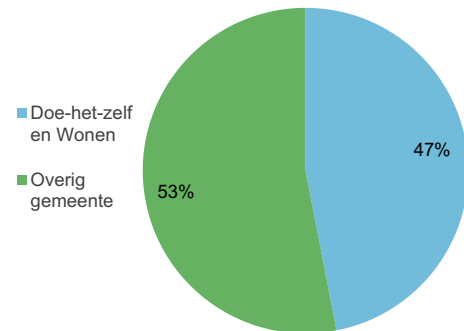


## BRANCHERING

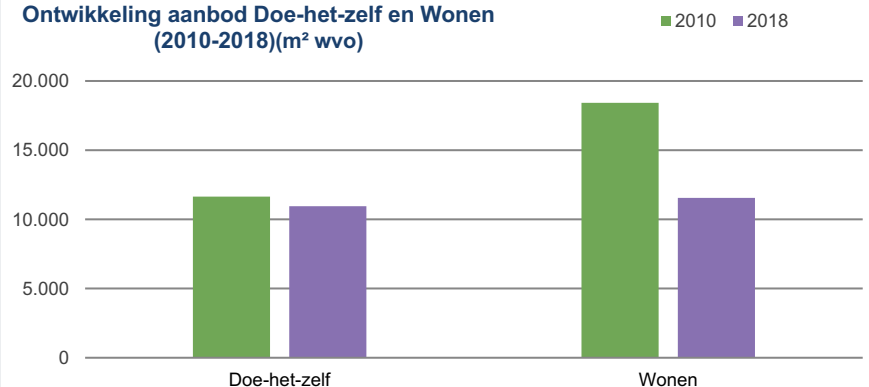
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



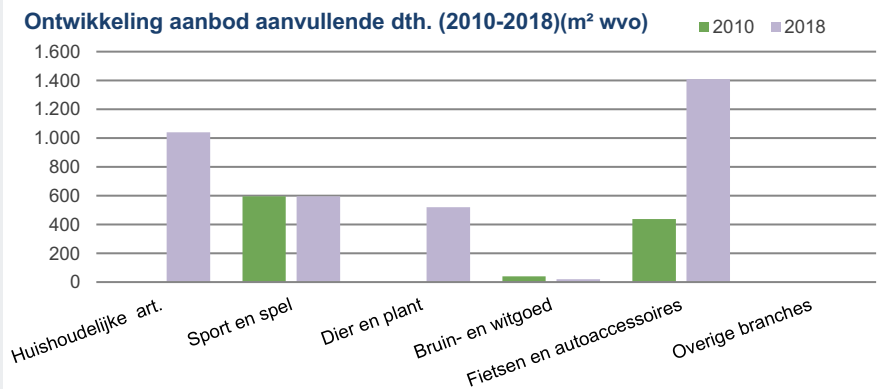
Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

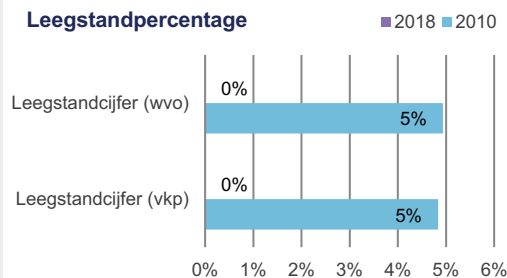


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) 0%



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties n.a.v. schouw:  
- Een pand / unit staat leeg.

# De Baanderij Leiderdorp

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de Baanderij bestaat voornamelijk uit landelijke formules uit het midden en laag segment. Het aanbod op de locatie focust zich voornamelijk op het woon en doe-het-zelf segment, op dit gebied kent de Baanderij een kritische massa aan functies. De aanwezigheid van Action zorgt voor extra trekkracht (deze zal echter wel binnenkort vertrekken).



### Leegstand

Op het moment van bureauinventarisatie kent de locatie geen leegstand. Bij de schouw is geconstateerd dat één unit leeg staat (naast Tijssen Watersport).



### Ruimtelijke structuur

De Baanderij heeft een ruimtelijke structuur met een redelijke samenhang. De PDV concentratie is niet overgedimensioneerd opgezet, hetgeen dat het gebied overzichtelijker maakt. De ligging langs het water geeft de locatie een goed aanzicht.



### Parkeervoorzieningen

De locatie kent verschillende parkeervoorzieningen, langs de plinten van de bebouwing bevinden parkeervoorzieningen, daarnaast zijn er parkeervoorzieningen van grotere schaal aanwezig aan de west en zuid kant van de locatie.



### Bereikbaarheid

De locatie ligt aande rand van Leiderdorp en te midden van de stedelijke zone regio Leiden. Op geringe afstand bevindt zich een lokale ontsluitingsweg, waardoor de auto bereikbaarheid redelijk is. Er zijn bushaltes aanwezig op de locatie. In verhouding tot andere PDV locaties kan gesteld worden dat de bereikbaarheid van De Baanderij redelijk is.



### Vastgoed

Het vastgoed oogt veelal gedateerd. Doordat het is gebouwd in verschillende stijlen, is de algemene uitstraling rommelig.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is functioneel ingericht met fietspaden en trottoirs gelegen langs de rijbaan. De rijbaan heeft tevens snelheidrempels. Ondanks dat het gebied relatief stenig is, geeft de locatie langs de Zijl de locatie een open uitstraling met groen elementen.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op boven gemiddeld niveau ligt. Mede door aanwezigheid 2 bouwmarkten en een Action. Echter is er aangetoond dat er nauwelijks marktruimte is in de gemeente Leiderdorp in de sector in en om het huis (toelichting nuancering in eindrapport BRO).

### Marktpositie

De Baanderij heeft een goede positie als lokaal verzorgend cluster in het laag en middensegment. De locatie profiteert van de aanwezigheid van de Action (ook al is in de regel wenselijk om de aantrekkingskracht ten goede te laten komen aan winkelgebieden waar effecten van leegstand sterker doorwerken). Concurrereert nauwelijks met Woon en Rijnke.

### Verzorgingsgebied

De locatie een belangrijke (lokale) verzorgingsfunctie voor het aaneengesloten stedelijke gebied van Leiden en Leiderdorp.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: groothandel in diverse consumentengoederen, tuincentra, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, vloerbedekking, parket, zonwe-ring, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerkt.) binnen Bedrijventerrein

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: afw.bev. middels reguliere omgevingsvergunning opgenomen voor toelaten van bouwmarkten en grootschalige meubel-bedrijven binnen Bedrijventerrein

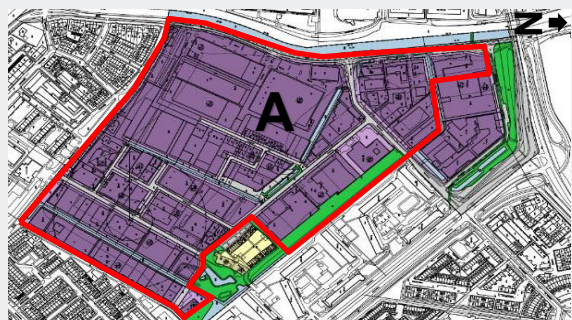
- Wonen: bedrijfswoningen binnen Bedrijventerrein mits betreffende aanduiding

- Leisure: studio's (film, tv, radio, geluid) binnen Bedrijventerrein en wijz.bev. opgenomen voor horeca, ontspanning en vermaak binnen Bedrijventerrein

*Potentiele herontwikkelingslocaties:* De Baanderij leent is door haar centrale ligging in het stedelijk gebied mogelijk voor (gedeeltelijke) transformatie naar een matig intensief stedelijk gebied / woongebied.

*Marktkansen.* Door de ligging centraal in het stedelijk gebied en aan het water biedt de locatie kansen voor (gedeeltelijke) transformatie naar een mix van wonen en wijkverzorgende voorzieningen. Voor een meer intensief woonprogramma is verbetering van het openbaar vervoer aandachtspunt.

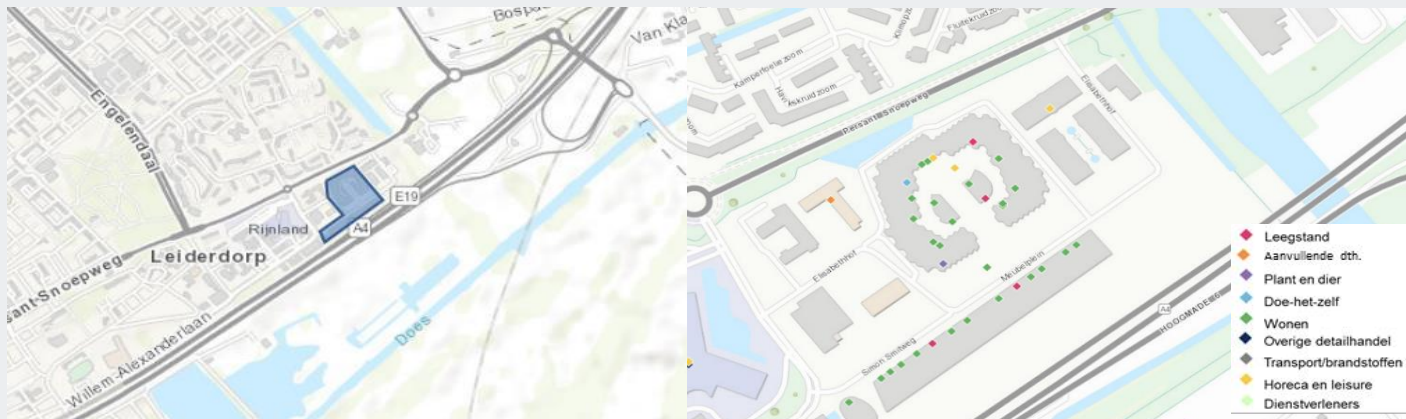
*Beleid.* Voor korte termijn (< 5 à 10 jaar) inzetten op het doelgerichte karakter en blijvend perspectief bieden aan retail-functies met een minimale aanbodcapaciteit en voldoende concentratie. Voor lange termijn (> 10 jaar) integrale gebiedsvisie opstellen voor verdere gebiedsontwikkeling. Het regionaalbeleid zet zich eveneens in op het reduceren van het aantal m<sup>2</sup> PDV op alle 5 locaties in de regio.





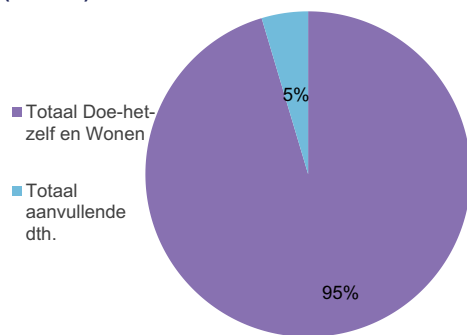


## SITUATIE

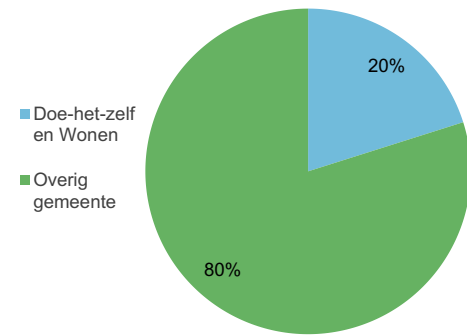


## BRANCHERING

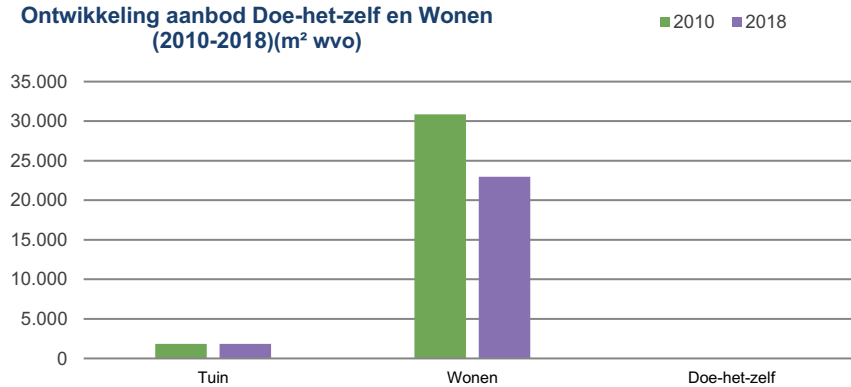
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vwo)



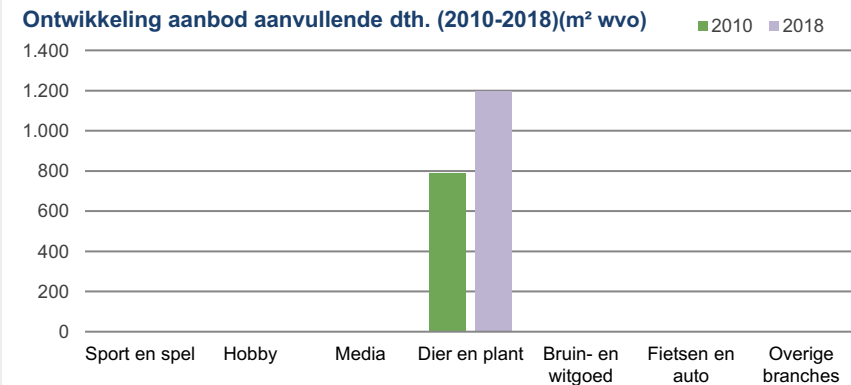
Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vwo)



Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

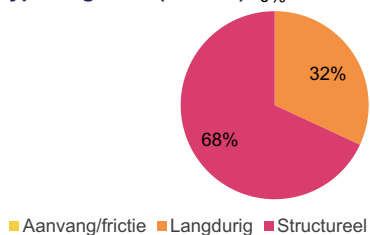


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

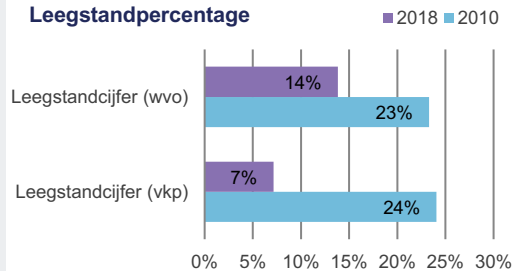


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vwo)



Leegstandpercentage











## Mutaties

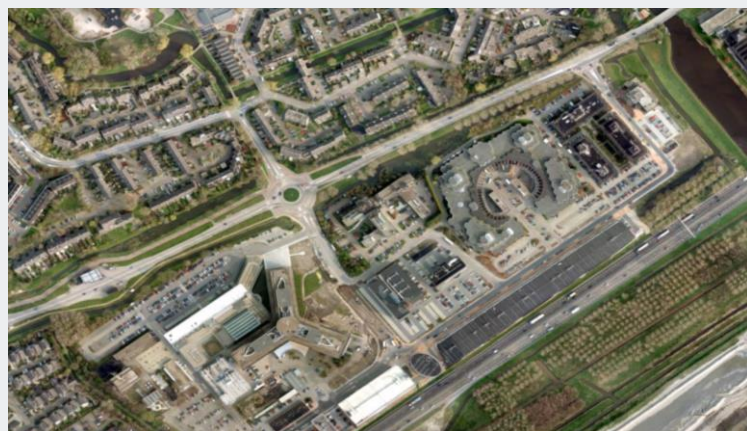
Eventuele mutaties o. n.v.t.

# Woon Leiderdorp

## ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Het aanbod op de locatie kan als compleet geclassificeerd worden, daarnaast heeft de locatie ook een kritische massa aan functies. Landelijke formules uit alle segmenten zijn te vinden op de locatie, laag, midden en hoog.
	<b>Leegstand</b>	De leegstand situatie is sinds de benchmark situatie, 2010, sterk verbeterd. Desondanks ligt de leegstand nog steeds boven frictieniveau. Het grootste pand van de locatie betreft structurele leegstand, dit gegeven kan wijzen op een structureel probleem.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	De locatie bestaat uit twee planmatig ontworpen gebiede. Deze twee gebieden hebben interne ruimtelijke samenhang. Qua onderlinge samenhang liggen ze in elkaars zicht, maar is de samenhang qua architectuur matig en vormt het tussengelegen parkeerterrein een barriere.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	Er is een grootschalig planmatige opgezette parkeervoorziening op de locatie, daarnaast is het mogelijk om langs de plinten van het nieuwere gedeelte te parkeren voor laden en lossen.
	<b>Bereikbaarheid</b>	De autobereikbaarheid van de locatie is zeer sterk, gezien het feit dat het een snelweglocatie betreft. Vanuit Leiderdorp zelf is de locatie ook goed bereikbaar. De dichtsbijzijnde bushalte ligt binnen loopafstand van de locatie.
	<b>Vastgoed</b>	De kwaliteit van het vastgoed verschilt. Delen ogen modern, maar met name het originele meubelplein oogt gedateerd. De entree's van deze winkels zijn slecht zichtbaar. Het uitgebreid deel is iets verouderd hoewel wel functioneel.
	<b>Openbare ruimte</b>	De openbare ruimte oogt rommelig, dit wordt veroorzaakt door meerdere redenen. Het oude meubelplein oogt erg druk door de middenberm met parkeerplaatsen. Er is geen oversteekplaats te midden van deze strook. Aan de andere kant zijn de entrees van de winkels in dit gebied slecht zichtbaar vanaf de weg door de bebouwing die er voor staat.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m <sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) sterk onder gemiddeld niveau ligt. Voorts is aangetoond dat de marktruimte in de gemeente Leiderdorp in de sector in en om het huis krap is (toelichting nuancering in eindrapport BRO). De locatie heeft echter nadrukkelijk een regionale verzorgingsfunctie.
	<b>Marktpositie</b>	Op basis van het aantal PDV functies bij Woon Leiderdorp en de mate van compleetheit heeft Woon Leiderdorp een (boven)regionale aantrekkingskracht. De profilering t.o.v. Rijnke Boulevard verdient aandacht.
	<b>Verzorgingsgebied</b>	Woon Leiderdorp heeft niet een enkel verzorgingsgebied. De reguliere midden en laag segment formules op de locatie zullen een lokaal verzorgende functie vervullen. De locatie telt echter ook een aantal exclusievere en dus ook duurdere formules, deze zullen een groter verzorgingsgebied kennen.

## 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

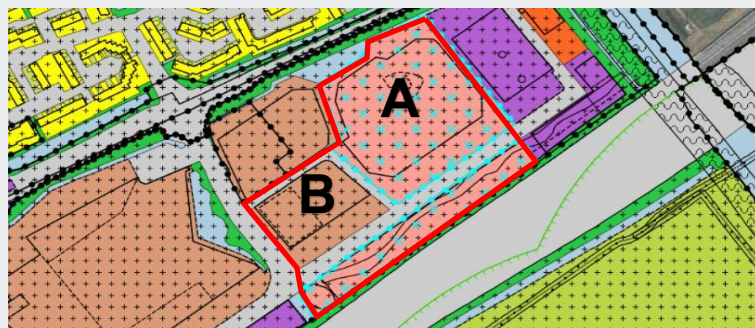


Bestemmingen: Detailhandel – Woonboulevard (A) en Maatschappelijk (B)  
Omgeving: vooral Recreatie, Maatschappelijk, Bedrijf en Wonen  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: PDV gespecialiseerd in 'woninginrichting' binnen Detailhandel - Woonboulevard, waaronder in ieder geval: meubelspecialzaken, slaapkamerspecialzaken, woningtextielzaken, babywoonwarenhuis, tegelhandel, keukenspecialzaken, kurk- en parketzaken, badka-mer- en sanitairzaken en zonweringszaken  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Leisure: horeca (cat. 1) binnen Detailhandel – Woonboulevard, mits aanduiding 'horeca'

**Potentiele herontwikkelingslocaties:** De belangrijkste uitdaging voor Woon lijkt op het terrein zelf te liggen. Delen van het vastgoed ogen gedateerd en in zichzelf gekeerd. Een uitdaging ligt in het beter verbinden van de nu gescheiden deelgebieden. Een gebied verder ten noordoosten is in beeld (geweest) voor de mogelijke vestiging van een Ikea.

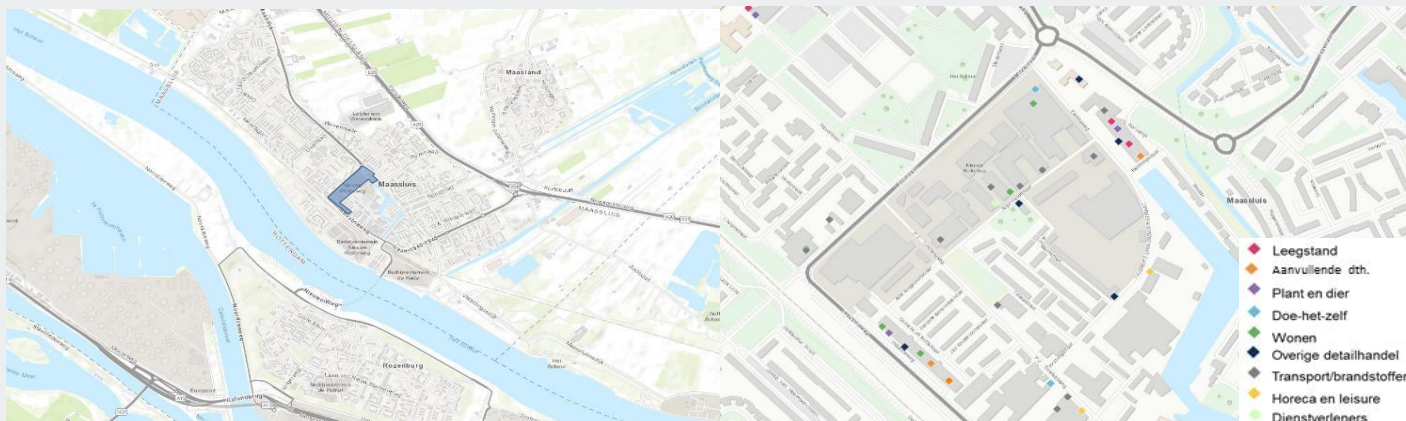
**Marktkansen** De regio is voornemens om het totaal aantal m<sup>2</sup> PDV terug te brengen. Dit biedt mogelijk perspectieven voor de overige pdv-locaties, ook al wijkt het profiel van de locaties onderling af. Door gunstige bereikbaarheid is er mogelijk potentie voor beperkte (aan de detailhandel ondergeschikte) leisure toevoegingen. Voorts is profilering t.o.v. Rijnke boulevard een aandachtspunt.

**Beleid** Provinciaal beleid biedt - onder voorwaarden - de mogelijkheid om in bijzondere gevallen maatwerk te bieden t.a.v. initiatieven afwijkende branches. Het regionaal beleid zet in op het reduceren van het aantal m<sup>2</sup>'s PDV op alle 5 locaties in de regio.



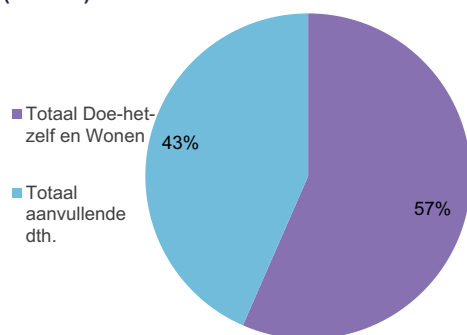


## SITUATIE

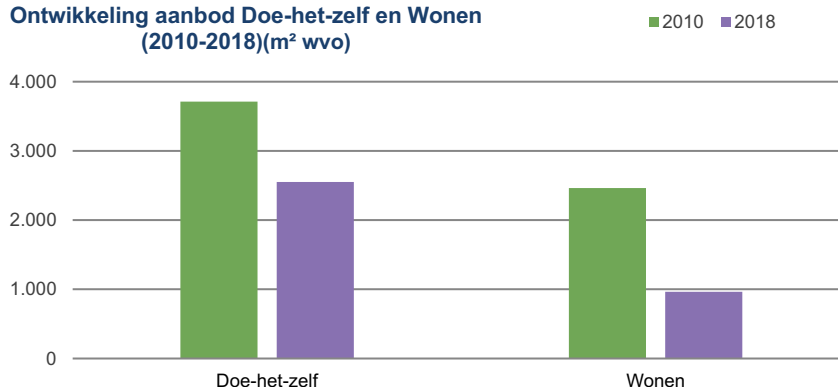


## BRANCHERING

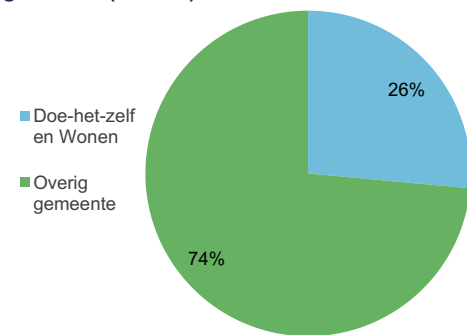
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



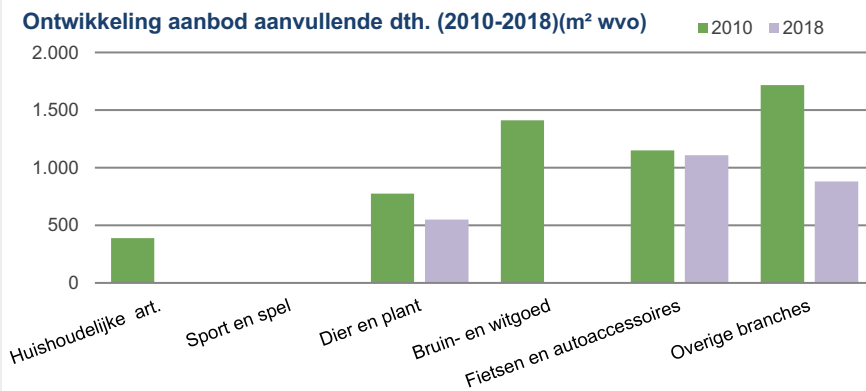
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

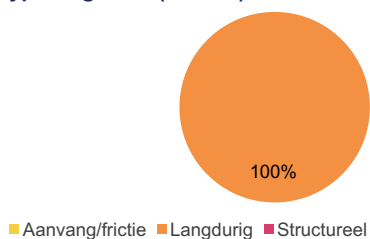


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

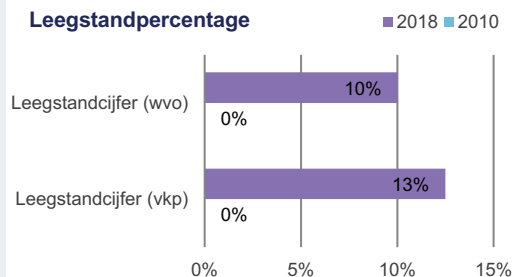


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties # 1  
- Action is verhuisd naar het WC

# Elektraweg Maassluis



## BEOORDELING



### Aanbod

Het algehele aanbod op de locatie is zeer gering, en is bovendien verdeeld over twee verschillende locaties en drie hoofdconcentraties.



### Leegstand

Twee panden binnen een de twee PDV hoofdconcentraties, staan beide staan al langdurig leeg. De leegstand situatie kan gezien worden als problematisch. Tijdens de schouw is gebleken dat de Action het gebied heeft verlaten, hetgeen meer leegstand oplevert. Op de noordelijke strip staat ook het voormalige politiekantoor leeg.



### Ruimtelijke structuur

Het gebied kent geen uniforme ruimtelijke structuur, het noordelijk deel is niet primair ontworpen is als winkelgebied. Het is een bedrijventerrein met enige PDV geconcentreerd. De zuidelijke concentratie is een planmatig ontworpen woongebouw met een winkelstrip.



### Parkeervoorzieningen

Langs de plinten van de bebouwing is het mogelijk om te parkeren.



### Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg die uitkomt op de snelweg, daarnaast zijn er meerdere bushaltes verspreid over het gebied. De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer is voor lokale bezoekers afdoende. De twee gebieden liggen echter niet op loopbare afstand van elkaar.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is wisselend. Met name aan de noordkant is de uitstraling zeer matig. Het woongebouw met winkelstrip aan de zuidzijde en de bouwmarkt hebben een modernere uitstraling.



### Openbare ruimte

Zeer stenige omgeving primair ingericht op auto's. Een functionele inrichting met trottoirs en een brede straat.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) boven gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Desondanks is er geen aangetoonde marktruimte in de gemeente Maassluis in de sector in en om het huis. Dit biedt weinig perspectief voor de ontwikkeling van de pdv-locatie.

### Marktpositie

Gezien de omvang en het aanbod is de locatie alleen lokaal van betekenis voor de consumentenverzorging. Een uitzondering wordt gevormd door de fietsenzaak, die van buiten Maassluis klanten trekt.

### Verzorgingsgebied

Zoals hier boven gesteld wordt is Elektraweg Maassluis een lokaal verzorgend PDV cluster (zie marktpositie).



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



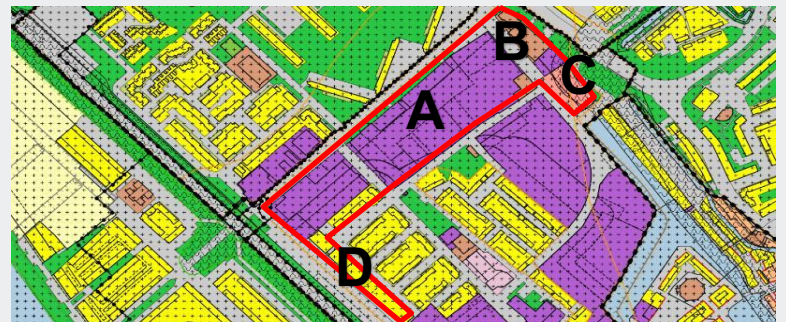
*Potentielle herontwikkelingslocaties:* Gezien het beperkte marktperspectief is uitbreiding niet aan de orde. Waar mogelijk kan worden ingezet op bundeling en concentratie op het terrein zelf. Gezien de ligging aan de rand van het terrein kan ook worden gedacht aan (gedeeltelijke) transformatie van de locatie.

*Marktkansen.* De locatie Elektraweg wordt aan meerdere zijden ingesloten tussen woonbebouwing. Door de ligging aan de haven biedt de locatie mogelijk potentie voor woningbouw, mits hier marktruimte voor is. Indien de locatie ruimtelijk beter op het centrum kan worden betrokken zijn er mogelijk ook kansen voor leisure. De OV-bereikbaarheid is daarbij een aandachtspunt.

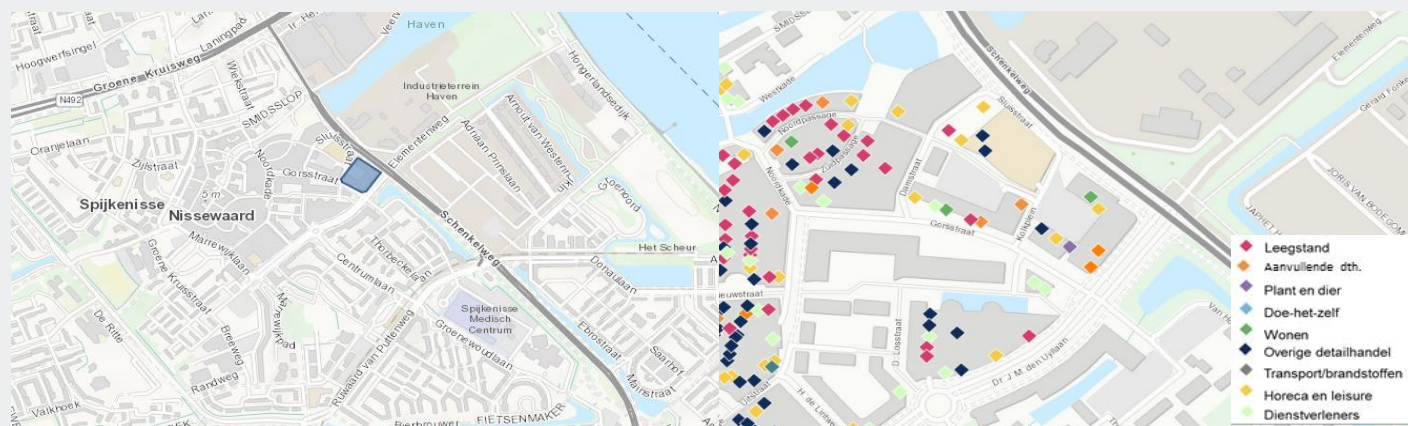
*Beleid.* De gemeente heeft in detailhandelsbeleid de wens geformuleerd om detailhandel op Kapelpolder te beperken.

Bestemmingen: Bedrijf (A), Maatschappelijk (B), Detailhandel (C) en Wonen (D)  
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: detailhandel in volumineuze goederen binnen Detailhandel; grootschalige meubelbedrijven, detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's binnen Wonen, mits aanduiding 'gemengd'; detailhandel in volumineuze goederen binnen Bedrijf, mits aanduiding 'detailhandel volumineus' of 'gemengd'; groothandel in (vracht)auto's en motorfietsen (+onderdelen) binnen Bedrijf, rekening houdend met de toegestane milieucategorie ter plaatse
- Overige detailhandel: groothandel in diverse goederen (conform Staat van Bedrijfsactiviteiten) binnen Bedrijf, rekening houdend met de toegestane milieucategorie ter plaatse
- Andere (indirecte) mogelijkheden
- Detailhandel: 'detailhandel' binnen Wonen, mits aanduiding 'detailhandel' en detailhandel in niet-dagelijkse goederen binnen Detailhandel mits aanduiding 'detailhandel - 1'
- Wonen: woningen binnen Wonen; (bedrijfs)woningen binnen Bedrijf, mits aanduiding 'bedrijfswooning' of 'wonen' / Leisure: horeca (cat. 2) binnen Bedrijf en horeca (cat. 1a) binnen Wonen, mits gelijknamige aanduidingen

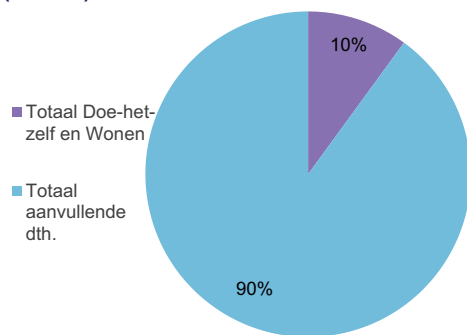


## SITUATIE

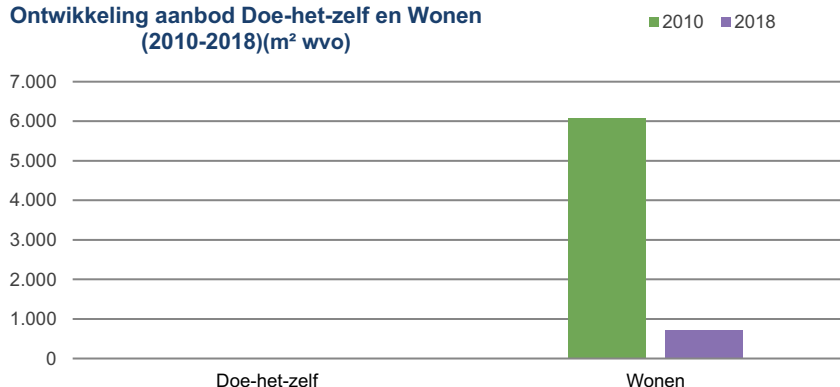


## BRANCHERING

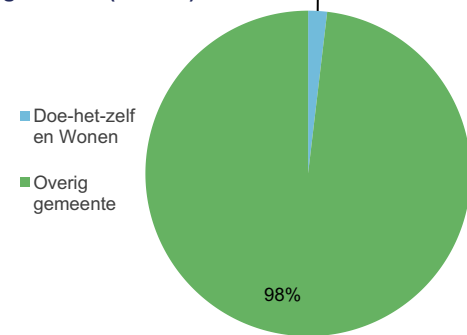
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



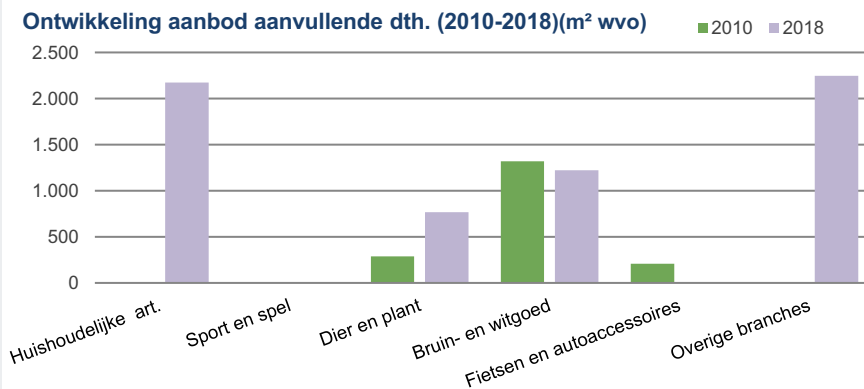
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

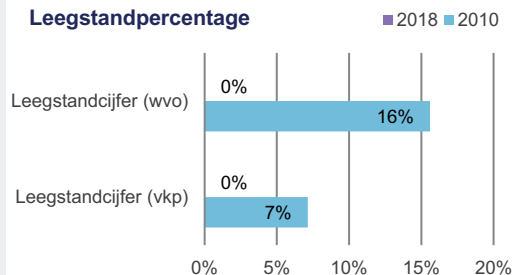


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)

Aanvang/frictie Langdurig Structureel

Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties # 1  
- komt tijdelijke outletwinkel in vrm. Scapino.

# Kolkplein Nissewaard

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod van (woon)winkels op de locatie is nihil. De locatie is vrijwel geheel verkleurd naar reguliere detailhandel en fitness, aangevuld met een aantal tijdelijke winkels.



### Leegstand

De PDV concentratie kent geen leegstand, terwijl in het winkelgebied ten westen van de PDV locatie een hoge leegstand is. Een aantal zaken op Kolkplein betreft wel tijdelijke functies.



### Ruimtelijke structuur

De locatie heeft een planmatige structuur met goede samenhang. De ruimtelijke samenhang met de omliggende bebouwing is daarentegen lager, en kent een in zichzelf gekeerd karakter.



### Parkeervoorzieningen

Kolkplein heeft meerdere planmatige parkeervoorzieningen, de PDV locatie heeft parkeergelegenheden op het centrale plein van de locatie. Aangrenzend aan de locatie staat een grote parkeergarage, die een lage bezettingsgraad kent. De parkeermogelijkheden zijn dus zeer ruim.



### Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg. De autobereikbaarheid van de locatie is redelijk. De OV bereikbaarheid is goed, gezien de nabijheid van een metrohalte. De locatie heeft geen eigen bushalte, de nabijgelegen ontsluitingsweg heeft deze wel.



### Vastgoed

Het vastgoed oogt verouderd. Het complex detoneert in de omgeving, zowel qua massa als uitstraling. Omdat Kolkplein op een prominente locatie springt het contrast in het oog.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving oogt wat gedateerd. Het groen op het binnenplein maakt het aangezicht vriendelijker, maar ook minder overzichtelijk. De ruimte is ingericht voor autoverkeer met (smalle) trottoirs langs de plinten van de bebouwing.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) van de locatie op gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er weinig aangetoonde marktruimte in de gemeente Nissewaard in de sector in en om het huis.

### Marktpositie

Kolkplein heeft in feite geen marktpositie als het gaat om PDV, aangezien het terrein geheel is verkleurd naar reguliere detailhandel.

### Verzorgingsgebied

Gezien bovenstaande vaststelling heeft Kolkplein wat betreft PDV geen verzorgingsgebied.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

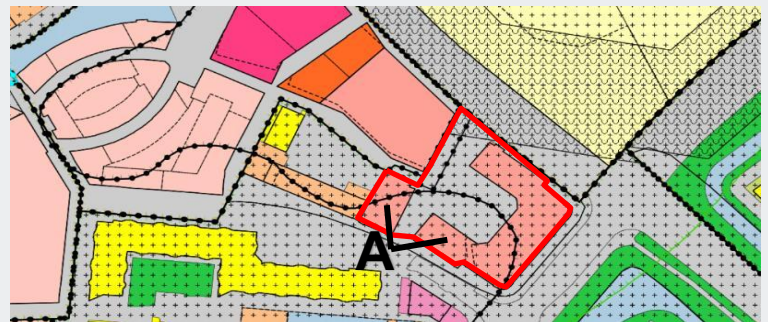


Bestemmingen: Detailhandel (A)  
Omgeving: vooral Centrum, Woongebied en Wonen.  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: n.v.t.  
- Andere (indirecte) mogelijkheden:  
- Detailhandel: 'detailhandel' binnen Detailhandel (A)

*Potentiele herontwikkelingslocaties* : De gemeente heeft in haar beleid aangegeven de detailhandelsfunctie te van Kolkplein te willen afbouwen. De gemeente heeft met de eigenaar gesproken over mogelijke herontwikkeling t.b.v. alternatieve functies.

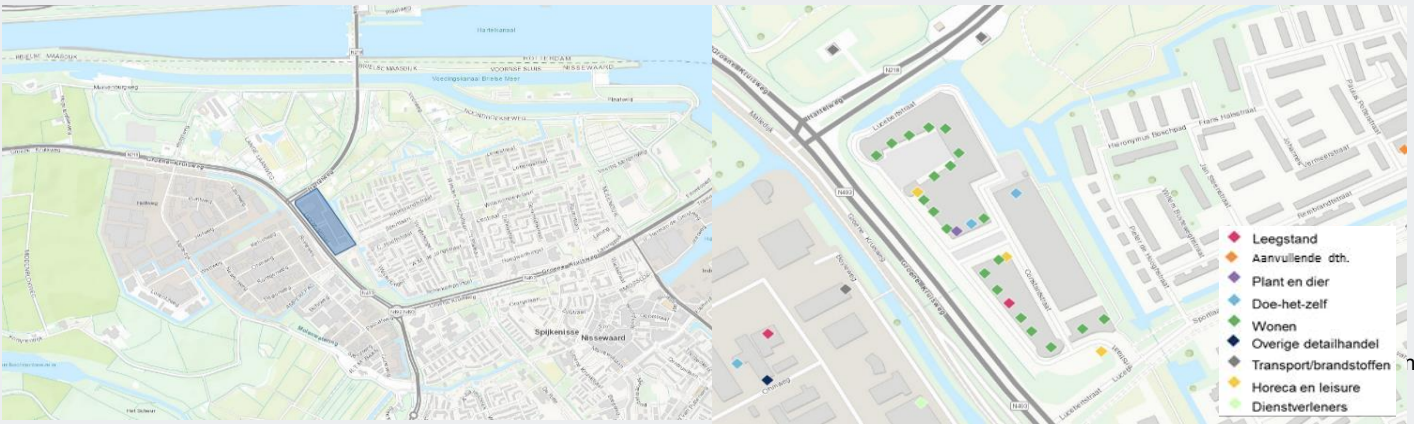
*Marktkansen* . Er is nauwelijks marktruimte voor pdv in Nissewaard. De locatie lijkt qua ligging (nabij voorzieningen en tenmidden van woonbebouwing) echter prima geschikt voor alternatieve functies, zoals wonen of leisure (bijv. hotel, wereld-restaurant).

*Beleid* De gemeente heeft in haar beleid aangegeven de detailhandelsfunctie te van Kolkplein te willen afbouwen, ten einde te komen tot een compacter stadscentrum.



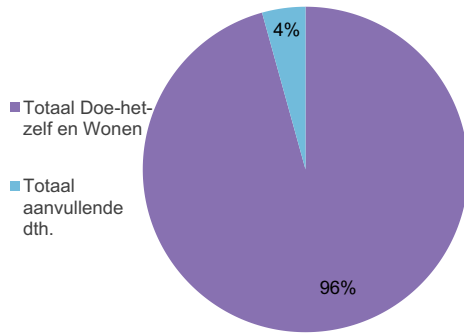
# Woonboulevard Spijkenisse

## SITUATIE

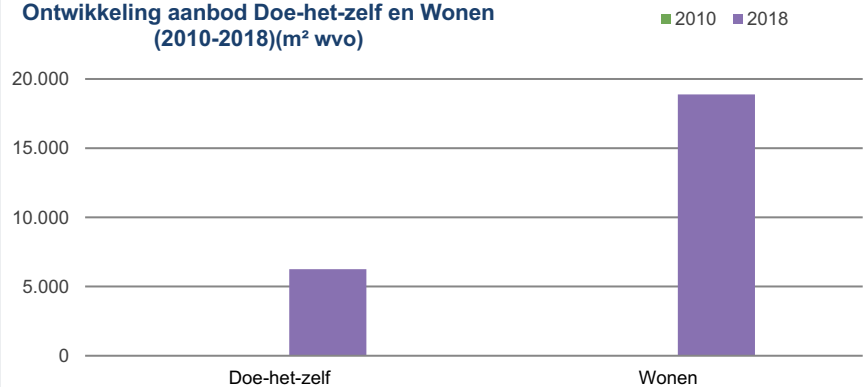


## BRANCHERING

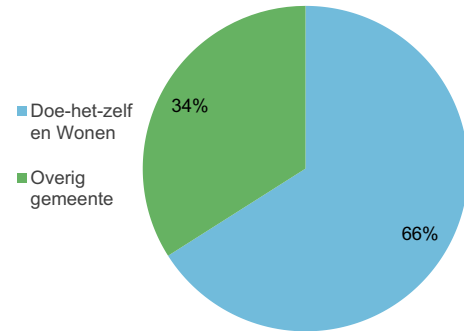
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



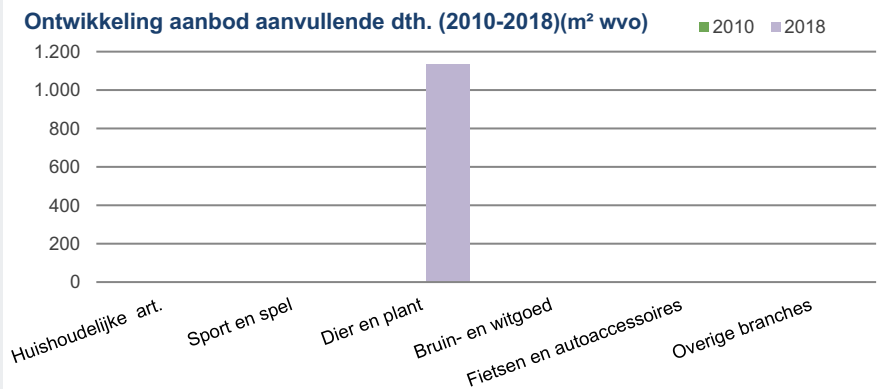
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

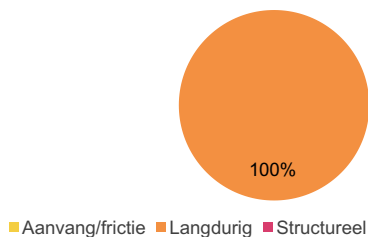


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

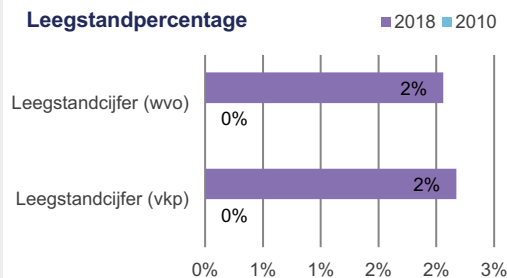


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #

# Woonboulevard Spijkenisse

## ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Woonboulevard Spijkenisse heeft een relatief compleet PDV aanbod zowel in kwaliteit als in kwantiteit. Hoofdzakelijk landelijke formules uit het midden en laag segment.
	<b>Leegstand</b>	Een enkel pand heeft langdurig leeg gestaan, maar wordt ingevuld. Daarmee is de leegstand geheel opgelost.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	De woonboulevard is planmatig ontwikkeld, de panden hebben een hoge mate van samenhang. De ruimtelijke structuur kan als hoogwaardig beoordeeld worden, ruim opgezet, met mogelijkheden om overdekt van winkel naar winkel te navigeren.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	De locatie heeft planmatige parkeervoorzieningen. De locatie kent twee hoofdconcentraties met parkeergelegen in de middenberm en langs de plinten. De rest van de boulevard is tevens voorzien van parkeergelegenheden langs de plinten van de panden met een extra parkeerplaats achter de Gamma.
	<b>Bereikbaarheid</b>	Met het oog op de regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar uitstekend. De locatie is direct vanaf de snelweg en een interne hoofdontsluitingsweg bereikbaar. De openbaar vervoer ontsluiting is daarentegen matig, met alleen een enkele bushalte aanwezig aan de zuid kant van de boulevard. Desondanks is de bereikbaar over het algemeen zeer goed.
	<b>Vastgoed</b>	Het vastgoed is van hoge kwaliteit, modern en functioneel. De woonboulevard stamt uit 2009. De overkappingen geven het vastgoed een goede uitstraling.
	<b>Openbare ruimte</b>	De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is functioneel, maar modern. Primair ingericht voor auto verkeer, door middel van overkappingen kunnen mensen van winkel naar winkel lopen. De middenbermen zijn voorzien van groen elementen en bankjes. De openbare ruimte geeft een verzorgde indruk.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m <sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) bovengemiddeld is. Desondanks is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Nissewaard in de sector in en om het huis (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). De locatie functioneert dus prima, maar er lijkt geen ruimte voor groei.
	<b>Marktpositie</b>	Woonboulevard Spijkenisse behoort tot een van de completere PDV locaties in de regio. De uitstraling is bovendien zeer goed. De locatie heeft een veel sterkere positie dan (boven)lokaal verzorgende locaties als in Vlaardingen, en kent aan de zuid- en westzijde een groot achterland. Ten noorden en oosten is er forse concurrentie van grotere locaties.
	<b>Verzorgingsgebied</b>	De woonboulevard heeft voldoende kritische massa aan functies voor een ruim verzorgingsgebied heeft, vooral ten westen en zuiden van Nissewaard (tot en met Goerree-Overflakkee).

## 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

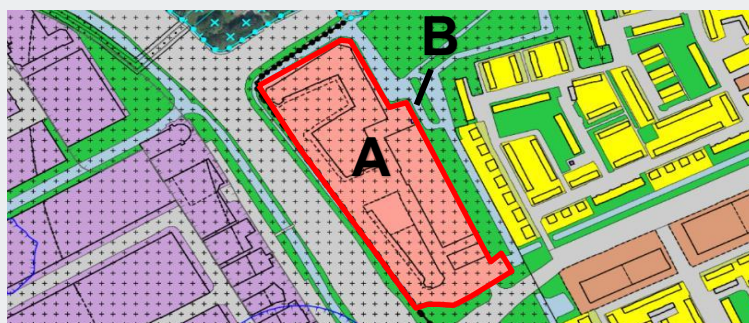


**Potentiele herontwikkelingslocaties:** De locatie zelf is modern en functioneert goed. Andersoortige invulling lijkt niet relevant. Gezien de beperkte marktruimte is van uitbreiding op nabij gelegen locaties ook geen sprake.

**Marktkansen.** De locatie functioneert goed en is modern. Herontwikkeling voor andere functies is niet aan de orde. De locatie lijkt eventueel geschikt voor aan beperkte leisure-toevoeging (lichte horeca, wereldrestaurant). In de nabijheid wordt overigens reeds twee fastfood-restaurants geopend.

**Beleid.** De gemeente Nissewaard onderstreept dat perifere ontwikkelingen bestaande centra niet mogen aantasten. Brancheverruiming is daarom dus ook niet toegestaan. Op uitzondering kunnen overige vormen van detailhandel in "echt-volumineuze" artikelen zich er ook vestigen, mits 1000m<sup>2</sup> wvo of groter. De gemeente geeft er de voorkeur om zo min mogelijk leisure te laten landen, en dit voor de binnenstad te behouden.

Bestemmingen: Detailhandel (A) en Bedrijf - nutsvoorziening (B)  
Omgeving: vooral Bedrijventerrein en Wonen.  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubelbedrijven (in ondergeschikte mate in combinatie met woninginrichting en stoffering), keukens, badkamers, grove bouwmaterialen (en samenhangende artikelen) en bouwmarkten.  
- GDV: n.v.t.  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Detailhandel: n.v.t.  
- Wonen: n.v.t.  
- Leisure: horeca (t/m cat. 1a) binnen Detailhandel en horeca (t/m cat. 1b) binnen Detailhandel mits aanduiding 'detailhandel - horeca tot en met categorie 1b'



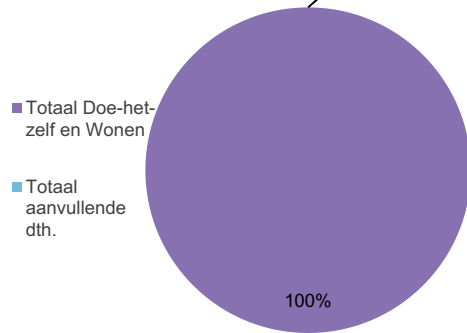


## SITUATIE

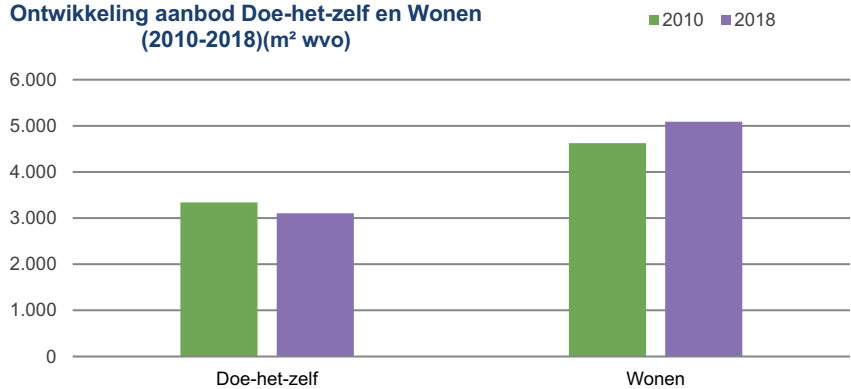


## BRANCHERING

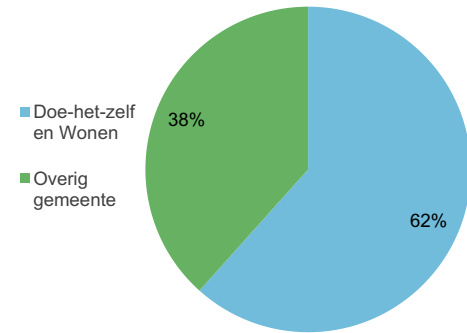
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> wvo)



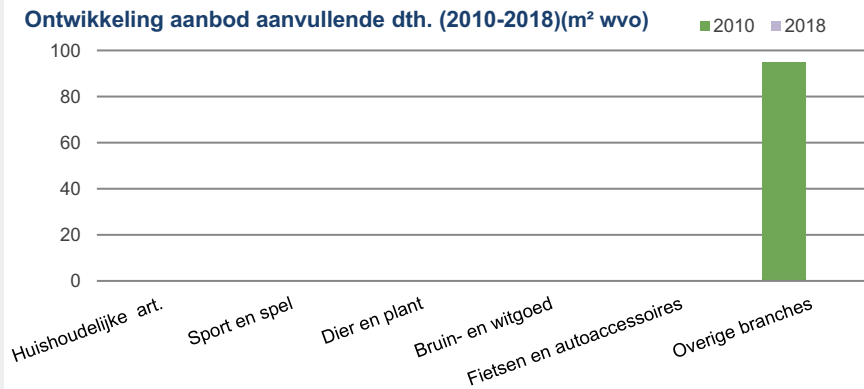
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> wvo)

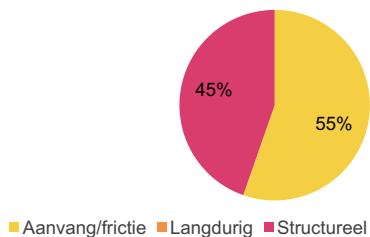


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> wvo)

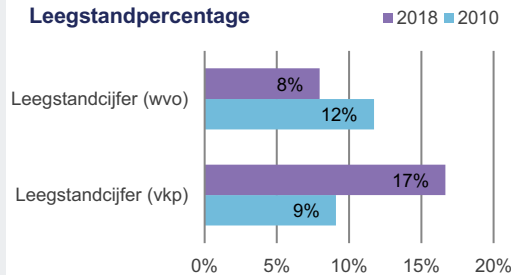


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> wvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties o.b.v. schouw:  
- Er staat nog slechts 1 unit leeg (630 m<sup>2</sup>)

# Woonboulevard De Bosschen

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de planmatig ontwikkelde locatie is zeer beperkt en bestaat grotendeels uit landelijke formules in uit het lage segment. Het totale aanbod kan als matig beoordeeld worden. Op het bedrijventerrein zit een aantal zelfstandige ondernemers, die mogelijk bezoekers van buiten de Hoeksche Waard trekken.



### Leegstand

Bij de schouw is geconstateerd dat nog maar 1 pand leeg staat. In tegenstelling tot de informatie op de voorzijde is de leegstandssituatie daarmee gezond. De lege unit op het planmatige deel van de woonboulevard staat volgens de gemeente leeg doordat dit een donkere, onaantrekkelijke unit is.



### Ruimtelijke structuur

De locatie bestaat uit twee hoofd structuren, aan de ene kant bestaat uit gebied uit een klassiek bedrijventerrein, met weinig ruimtelijke samenhang, stenig en functioneel en aan de andere kant kent het gebied een klein planmatig ontwikkeld PDV cluster.



### Parkeervoorzieningen

De PDV cluster heeft voldoende centrale parkeervoorzieningen, de panden op het bedrijventerrein hebben zowel parkeergelegenheid langs de wegen als parkeervoorzieningen langs de plinten.



### Bereikbaarheid

Het gebied is ontsloten door zowel lokale ontsluitingswegen als een provinciale weg die aansluit op de snelweg, hierdoor is de autobereikbaarheid van het gebied goed. Daarnaast zijn er meerdere bushaltes te vinden, verspreid over het gebied.



### Vastgoed

De vastgoed binnen het PDV cluster geeft een verouderde indruk, het vastgoed op het omliggende bedrijven terrein is van wisselende kwaliteit. Gemiddeld gezien kan de kwaliteit van het vastgoed als matig bestemd worden. Het vastgoed heeft een zeer donkere uitstraling.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte bij de PDV cluster is zeer stenig met enkele groen elementen, de inrichting is functioneel. De ruimte is open ingericht met trottoirs langs de plinten van de panden. Het bedrijventerrein geeft een verzorgde indruk met een groot deel van de straten met groenstroken die de weg scheiden van het trottoir en fietspad.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie toont aan dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) sterk onder gemiddeld niveau ligt. Voorts is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Oud-Beijerland in de sector in en om het huis (toelichting nuancerend in eindrapport BRO). Dit biedt weinig perspectief voor eventuele uitbreiding.

### Marktpositie

Woonboulevard De Bosschen heeft geen onderscheidende kwaliteiten ten opzichte van andere woonboulevards gezien de omvang en de kwaliteit van het aanbod. Het aanbod is wel complementair aan het aanbod aan de overige woon/pdv locaties in de Hoekse Waard.

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van De Bosschen zal vanwege het geringe aanbod hoogstzakelijk klanten trekken uit de eigen gemeente, en mogelijk de overige gemeenten in de Hoekse Waard.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Op het bedrijventerreinen staat regulier bedrijfstvastgoed leeg. De kwaliteit hiervan is overwegend goed. Gezien de beperkte marktruimte en de leegstand op de woonboulevard lijkt herontwikkeling t.b.v. pdv / woonwinkels niet reeel.

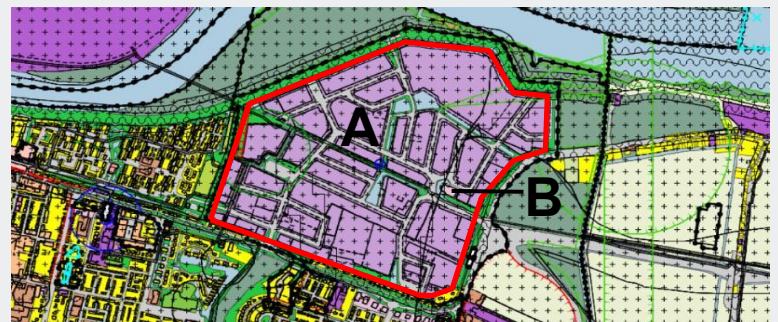
*Marktkansen.* Er is de nodige leestand op het bedrijventerrein. Tegelijk is er relatief veel geïnvesteerd in moderne bedrijfsverzamelcomplexen, die snel verhuurd / verkocht lijken te worden. Voor het leegstaande pand op de woonboulevard lijkt invulling met een lokaal verzorgende formule in het lage segment eventueel kansrijk (bijv. Roobol, Kwantum).

*Beleid.* De structuurvisie staat reguliere pdv-categorieën en kringloopwinkels toe op bedrijventerreinen, daarnaast bestaat er ruimte voor leisure ontwikkelingen.

Bestemmingen: Bedrijventerrein 1 en 2 (A) en Kantoor (B)

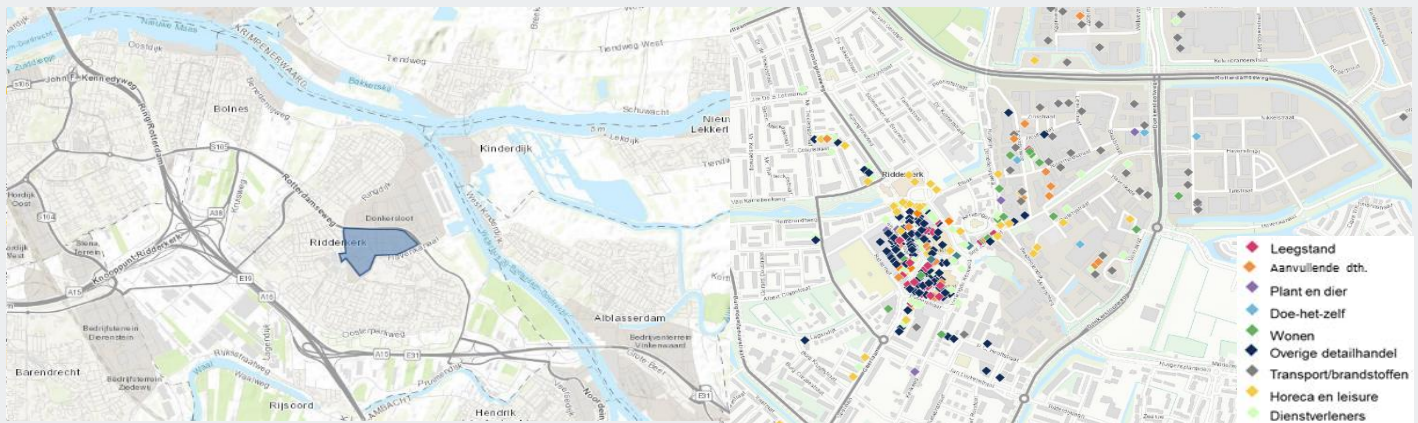
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: perifere detailhandel binnen Bedrijventerrein 1 en 2 mits aanduiding 'detailhandel perifeer'
  - Overige dth: allerlei groothandels (bijv. in voeding, akkerbouwproducten, consumentenartikelen, materialen en machines) binnen Bedrijventerrein 1 en 2. Productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit m.u.v. voedings- en genotmiddelen binnen Bedrijventerrein 1 en 2 en afw.bev. middels reg. omgevingsvergunning opgenomen voor toestaan perifere detailhandel binnen Bedrijventerrein 1 en 2 zonder aan-duiding 'detailhandel perifeer'
- Andere (indirecte) mogelijkheden
- Wonen: bedrijfswoning binnen Bedrijventerrein 1 en 2 mits aanduiding 'bedrijfswoning'
  - Leisure: horeca (cat. 2) binnen Bedrijventerrein – 1 mits aanduiding 'horeca' en indoorspeeltuin binnen Bedrijventerrein – 1 mits aanduiding 'indoorspeeltuin'



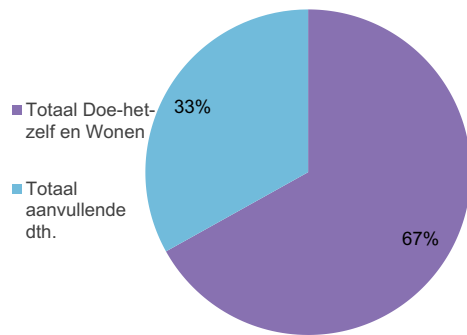


## SITUATIE

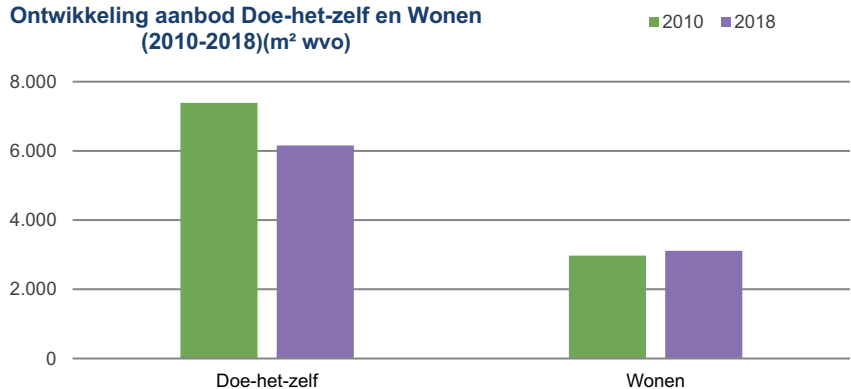


## BRANCHERING

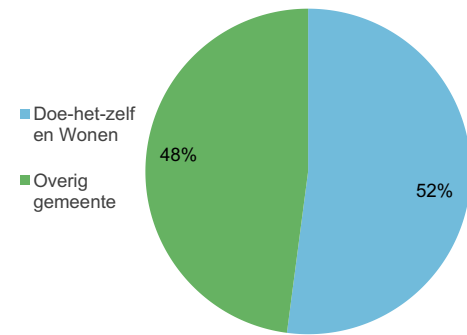
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vwo)



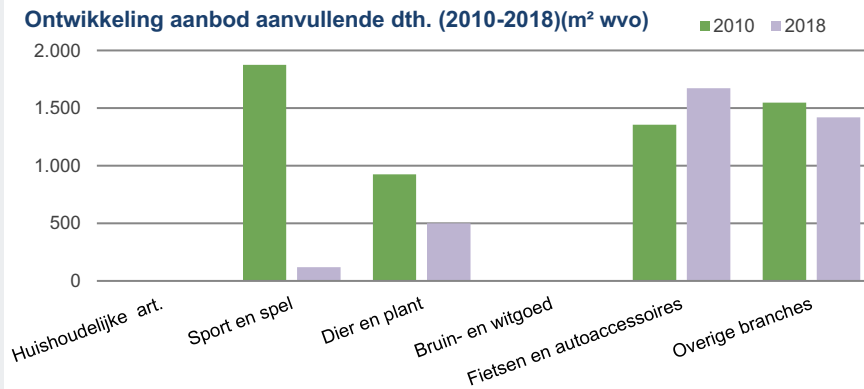
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vwo)

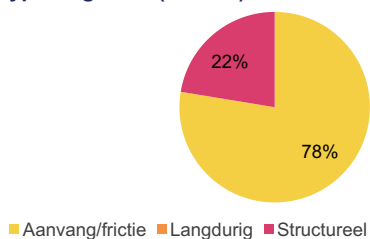


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

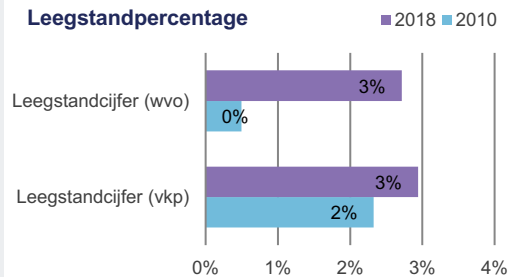


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vwo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #

# Donkersloot Ridderkerk

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod van Donkersloot bestaat voornamelijk uit kleinere zelfstandige formules en een aantal landelijke formules. De Gamma is de enige PDV functie op de locatie met een wvo van groter dan 1000m<sup>2</sup>. Het aanbod kan in zijn totaliteit als zwak beoordeeld worden.



### Leegstand

De leegstand blijft zowel qua oppervlakte als aantal winkelpanden ruim onder de 5% en kan daardoor als frictieleegstand worden gekenmerkt.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Donkersloot is zwak, er is geen ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing. Er is een enkele concentratie van PDV functies, deze concentratie toont echter ook weinig ruimtelijke samenhang. Er is geen duidelijke routing aanwezig op de locatie.



### Parkeervoorzieningen

Er zijn enkele grootschalige planmatige parkeervoorzieningen, verder zijn er parkeervoorzieningen langs de plinten van de panden. Op sommige locaties binnen het gebied is het echter lastig om te parkeren.



### Bereikbaarheid

De snelweg A38 ligt op circa 2 km afstand. Het gebied ligt langs een lokale ontsluitingsweg (Rotterdamseweg). De algemene bereikbaarheid van het gebied per auto is matig. De bereikbaarheid per OV is matig, de locatie telt slechts enkele bushaltes. De verbinding met het centrum vraagt ook om verbetering.



### Vastgoed

Het vastgoed op Donkersloot oogt veelal gedateerd. De gebieden die dichterbij het centrum liggen zijn van hogere kwaliteit. De kwaliteit van het vastgoed varieert sterk binnen het gebied, over het algemeen heeft het vastgoed een lage kwaliteit.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving varieert van modern functioneel tot gedateerd. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. Her en der is wel relatief ruim opgezet groen. Met name in de gebieden verder van het centrum is de kwaliteit van de openbare ruimte lager.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) onder het gemiddeld niveau ligt. Desondanks is er enige marktruimte aangetoond in de gemeente Ridderkerk in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt, gelet op de markt, enig ruimte voor het functioneel versterken van de locatie.

### Marktpositie

Donkersloot heeft een zwakke marktpositie ten opzichte van andere PDV locaties, dit komt doordat de locatie geen kritische massa aan PDV functies heeft, de ruimtelijke structuur van het terrein als retaillocatie zwak is en geen sterke bereikbaarheid heeft.

### Verzorgingsgebied

Donkersloot is een lokaal verzorgend bedrijventerrein waar voornamelijk kleinere, zelfstandige formules gevestigd zijn. Het gebied is daarom louter gemeente verzorgend.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

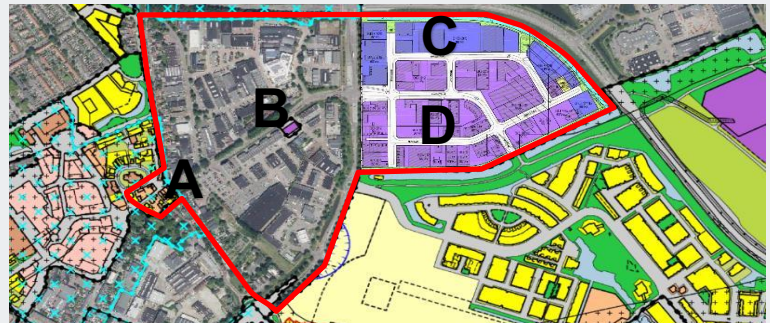


**Potentiele herontwikkelingslocaties:** Het bedrijventerrein zelf leent zich door de ligging tegen het stadscentrum mogelijk wel voor herontwikkeling. Het bekleedt niettemin een belangrijke functie als kraamkamer voor kleine startende ondernemers.

**Marktkansen:** Herontwikkeling of versterken voor de pdv-functie lijkt financieel niet haalbaar. Door de ligging is mogelijk herontwikkeling t.b.v. andere functies kansrijk. OV-bereikbaarheid is dan wel een aandachtspunt. Verder gelegen delen voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid.

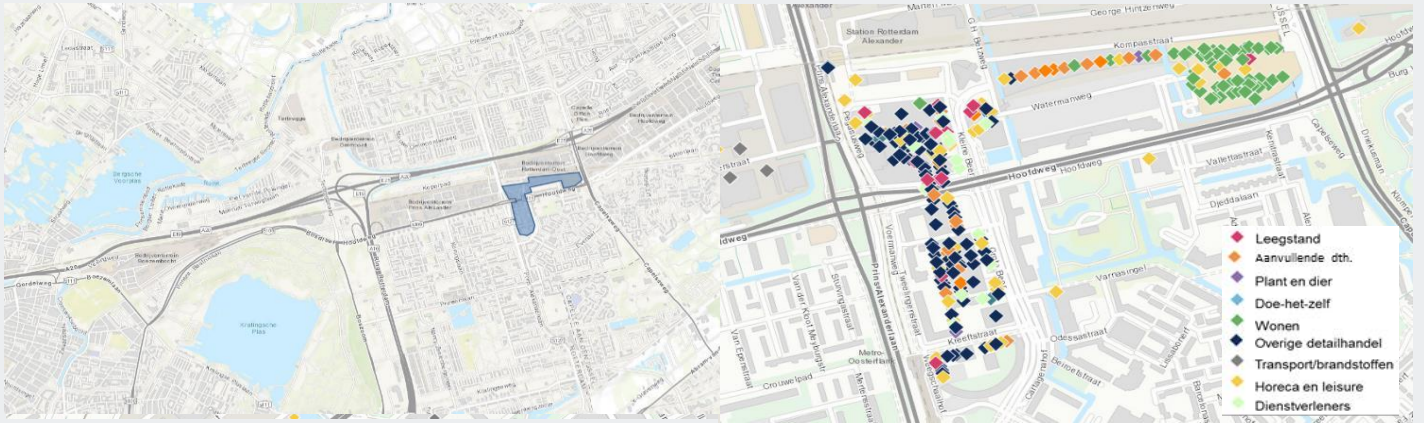
**Beleid.** In de gemeentelijke structuurvisie is Donkersloot-Zuid aangewezen als opvanglocatie voor winkelbedrijven die qua aard en omvang niet in het centrum in te passen zijn. Er wordt geen actief beleid gevoerd op vergroten van het PDV-aanbod.

Bestemmingen: Gemengd 1 en 2 (A), Bedrijf (B), Bedrijfs- en kantoordoeleinden (C), Bedrijfsdoeleinden (D), Wonen en Maatschappelijk  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV: 'detailhandel' binnen Gemengd - 2, groothandel in auto's/motoren binnen Bedrijf  
- Overige dth: 'detailhandel' binnen Gemengd - 2, groothandel in consumenten- en voedingsartikelen en in bedrijfsmeubels, emballage, vakbe-nodigheden etc. binnen Bedrijf  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Detailhandel: detailhandel in volumineuze goederen (onder voorwaarden) met reguliere omgevingsvergunning t.b.v. binneplans afwijken binnen Bedrijfsdoeleinden en binnen Bedrijfs- en kantoordoeleinden en ondergeschikte detailhandel binnen Bedrijfsdoeleinden en binnen Bedrijfs- en kantoordoeleinden  
- Wonen: binnen Wonen en wonen met aan-huid-gebonden beroepen binnen Gemengd - 1 / - Leisure: horeca binnen Gemengd - 2



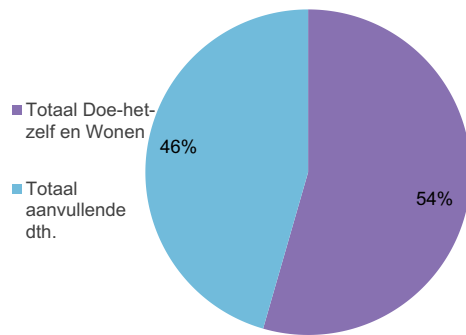


## SITUATIE

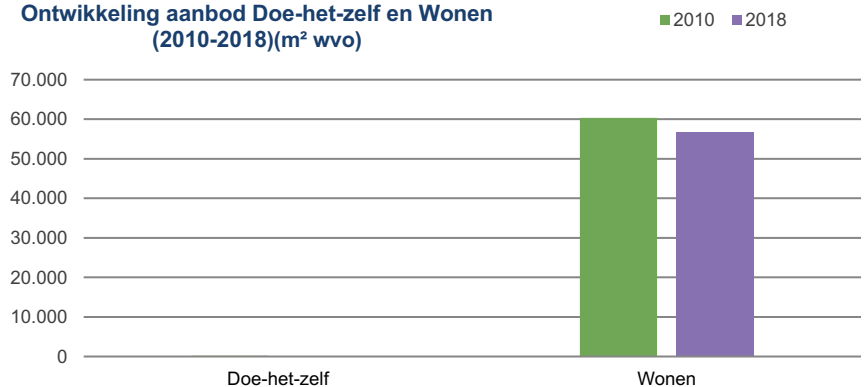


## BRANCHERING

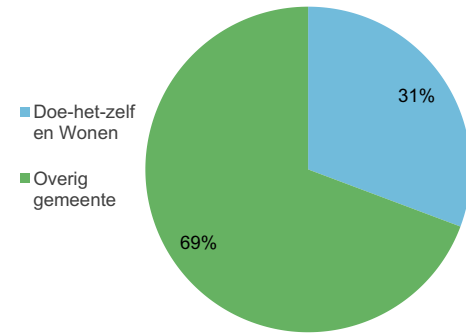
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



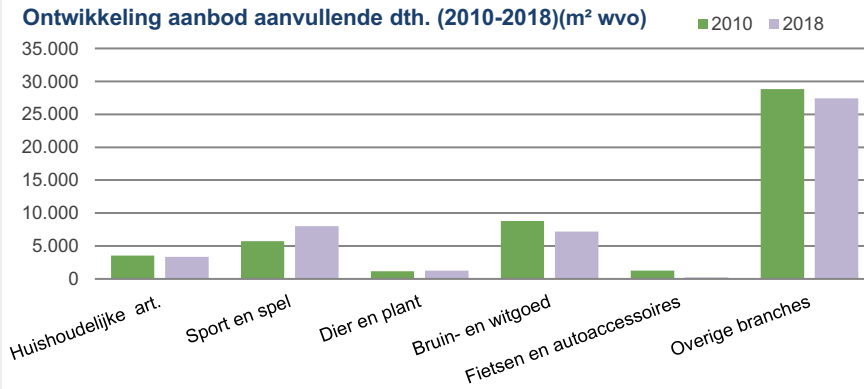
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

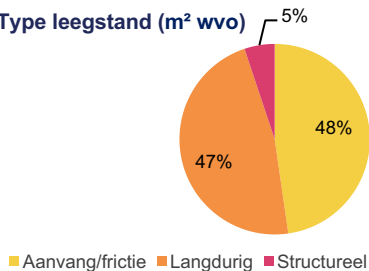


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

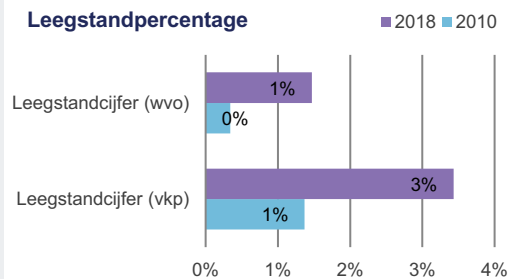


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties obv schouw:

- In de woonmall zijn 3 leestaande units geteld

# Alexandrium Rotterdam

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod bij Alexandrium is zeer divers en compleet, de locatie kent een kritische massa aan woonwinkels uit het hoge segment, daarnaast zijn er ook woonwinkels uit het midden segment aanwezig. Het GDV-deel kent ook woonwinkels in het lagere segment. De locatie heeft ook een goede mix aan zelfstandige winkels als landelijke formules.



### Leegstand

De locatie kent enige leegstand maar deze leegstand is in verhouding tot de totale vwo van de locatie te verwaarlozen en kan daarom als gezond te beoordeeld worden. In het woon- / pdv-gedeelte staan 3 winkelruimtes leeg (op moment Locatus-telling was dit er 1).



### Ruimtelijke structuur

Alexandrium kent een planmatige opzet. De winkelpanden vertonen een goede mate van ruimtelijke samenhang. De buitenkant van de locatie vertoont enige vorm van ruimtelijke samenhang met de omringende bebouwing. Het geeft daartegen wel een gedateerde indruk.



### Parkeervoorzieningen

Rotterdam Alexandrium kent planmatige parkeervoorzieningen in de vorm van een dakgarage.



### Bereikbaarheid

Met het oog op de (boven)regionale verzorgingsfunctie is de autobereikbaar uitstekend. De locatie is direct vanaf de snelweg en een interne hoofdontsluitingsweg bereikbaar. De openbaar vervoer ontsluiting is ook uitstekend. De locatie is omringt door meerdere bushaltes, eveneens is er een metro station en treinstation aanwezig.



### Vastgoed

Het aanzicht van het de locatie vanaf de buitenkant geeft een relatief verouderde indruk. Van binnen geeft de woonmall daarentegen een verzorgde en moderne indruk.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is gedateerd, maar functioneel. Hoewel er trottoirs en fietspaden zijn, overheerst het autoverkeer. De locatie spreidt zich uit over een groot stedelijk gebied waar de openbare ruimte tegen de buitenkant van de mall aankijkt, de locatie is ingesloten door bebouwing en is daardoor op plaatsen slecht zichtbaar.



### Huidig functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de gemeente laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) boven gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er marktruimte aan-getoond in gemeente Rotterdam in de sector in en om het huis. Het economisch perspectief is gunstig.

### Marktpositie

Alexandrium heeft de massa, de compleetheid en de uitstraling om zich te kunnen profileren als een bovenregionale locatie. De marktpositie van de locatie neemt daarmee de hoogste positie in ten opzichte van andere PDV locaties.

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van Alexandrium overstijgt de gemeentegrens ruimschoots. De locatie kent een kritische massa in combinatie met een strategische ligging dat mogelijk maakt dat het verzorgingsgebied van Alexandrium uitstrekt over de gehele Stadsregio Rotterdam, met uitstraling naar Zuid-Holland Zuid en het Groene Hart.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



*Potentiele herontwikkelingslocaties:* De leegstand op het westelijk gelegen bedrijventerrein is beperkt. Ten oosten ligt op het bedrijventerrein op het gebied van de gemeente Capelle a/d IJssel 'Capelle XL', waar de leegstand iets hoger ligt. Eventuele toevoegingen op het aanbod zouden hier kunnen worden geconcentreerd.

*Marktkansen.* Alexandrium kent een zeer compleet aanbod, dat zich vooral met aanbod in hoger segment en compleetheid onderscheidt van andere locaties. Toevoegingen in het hogere segment lijken daarom kansrijk, hoewel exclusieve zaken vaak ook solitaire locaties met dito identiteit kiezen. Eventueel verrijken met leisure, en investering in hooawaardiger inrichting openbare ruimte. Handhaving restrictief beleid.

*Beleid.* Rotterdam staat alleen PDV toe op haar 3 PDV-concentraties, ook <1000 m<sup>2</sup>. Geen PDV op bedrijventerreinen toegestaan. Kringloopwinkels mogen zowel op PDV-locaties als reguliere w-centra.

Bestemmingen: Centrum (A), Centrum – 2 (B), Centrum – 3 (C), Gemengd – 4, Sport en Wonen

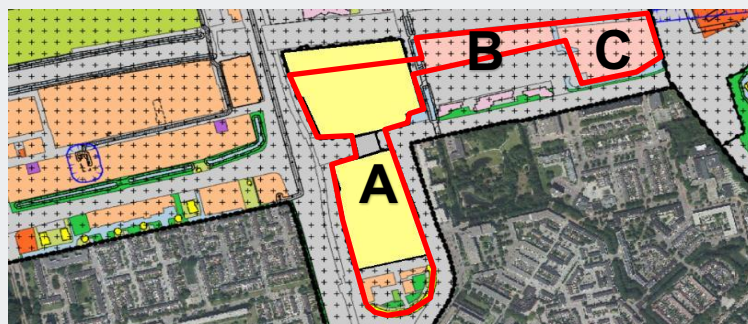
Omgeving: vooral Gemengd, Kantoor en Wonen

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: detailhandel in meubels, woningtextiel en derg. artikelen binnen Centrum - 3
- Overige dth.: binnen Centrum – 2 en binnen Gemengd – 4

Andere (indirecte) mogelijkheden:

- Wonen: binnen Wonen en binnen Gemengd - 4
- Leisure: horeca met nadruk op eten en drinken binnen Centrum 2 en 3 en Gemengd - 4



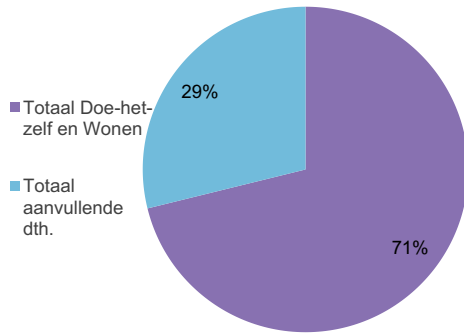
# Marconiplein (inclusief Bigshops) Rotterdam

## SITUATIE

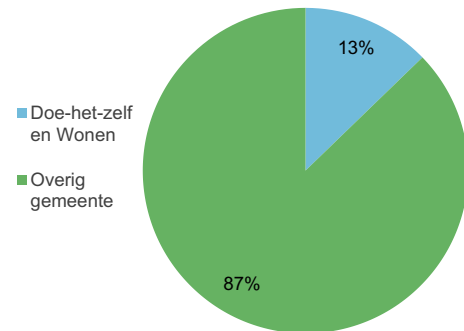


## BRANCHERING

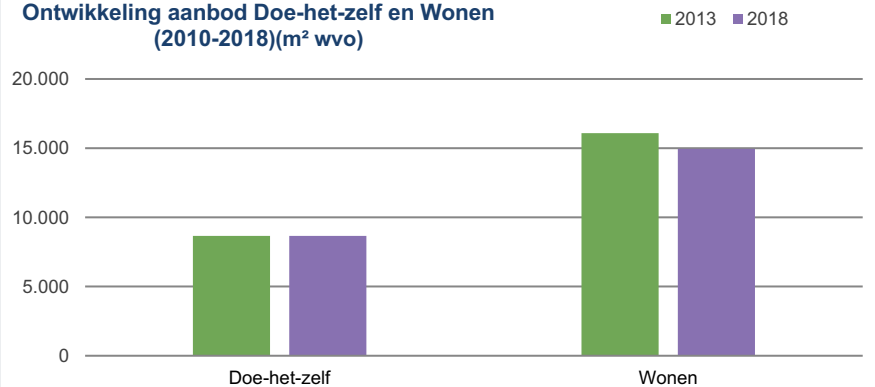
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



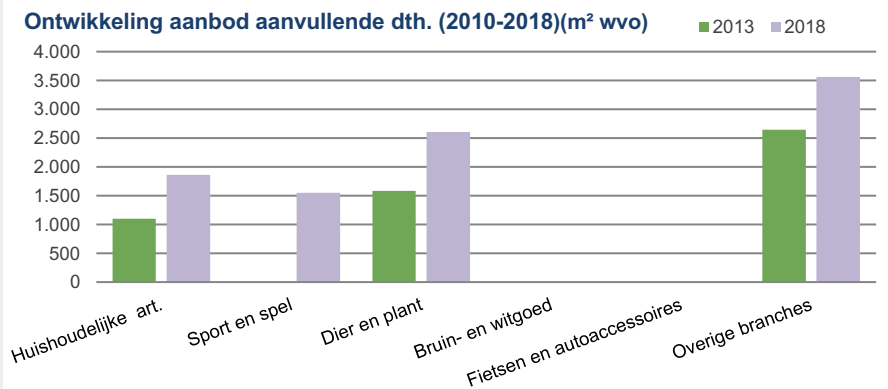
Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

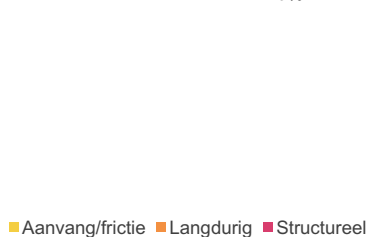


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

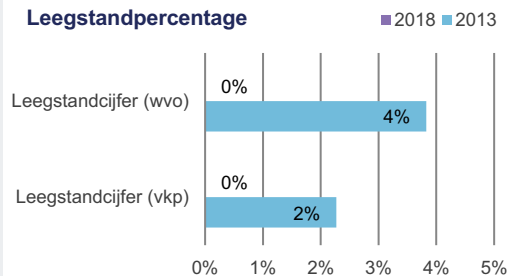


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) 0%



Leegstandpercentage











## Mutaties

Eventuele mutaties #

## Marconiplein (inclusief Bigshops) Rotterdam

### ✓ BEOORDELING

	<b>Aanbod</b>	Het aanbod op de locatie bestaat zowel uit PDV, overige niet dagelijkse detailhandel en dagelijks aanbod. De oriëntatie van het PDV aanbod is gericht op het midden en laag segment. Het aanbod op de locatie heeft geen onderscheidend vermogen ten opzichte van andere, soortgelijke woonboulevards en is vooral lokaal verzorgend (R-dam-Noord).
	<b>Leegstand</b>	Bij Marconiplein (inclusief Bigshops) is geen sprake van leegstand.
	<b>Ruimtelijke structuur</b>	Het gebied bestaat uit twee delen, een westelijkdeel en een oostelijk deel. Het eerst genoemde is de originele PDV locatie. De tweede genoemde betreft een uitbreidingslocatie. Het westerlijke deel is met name aan de achterzijde rommelig. Het oostelijke deel is planmatig ontwikkeld met duidelijke ruimtelijke samenhang. De Bigshops locatie is zeer lang uitgerekt met een lengte van ruim 700 meter.
	<b>Parkeervoorzieningen</b>	De 'dakparklocatie' heeft een planmatig ontwikkelde dakgarage met goede parkeervoorzieningen. Het westelijke deel heeft parkeervoorzieningen langs de plinten van de panden.
	<b>Bereikbaarheid</b>	Het Marconi-plein kent geen goede autobereikbaarheid via de A20. Het gebied ligt enigszins excentrisch voor Rotterdam-Noord en wordt ontsloten door een lokale ontsluitingsweg. De OV-bereikbaarheid daarentegen is goed met metro- en busstations op loopafstand.
	<b>Vastgoed</b>	Het nieuwe deel van Bigshops is modern en van hoge kwaliteit, het oorspronkelijke, westelijke deel daarentegen geeft een verouderde indruk met vastgoed van matige kwaliteit.
	<b>Openbare ruimte</b>	Eveneens als bij de kwaliteit van het vastgoed is de kwaliteit van de openbare ruimte tussen beide delen van de locatie sterk verschillend. Het dakpark kent een hoogwaardige openbare ruimte met fietspaden, trottoirs en geeft een georganiseerde uitstraling. De openbare ruimte bij het andere deel is functioneel en 'stenig'.
	<b>Economisch functioneren</b>	Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m <sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Er is marktruimte aangetoond in de Gemeente Rotterdam in de sector in en om het huis. Uitbreiding van het wvo ligt gezien de verkleuring niet voor de hand.
	<b>Marktpositie</b>	Bigshops heeft geen onderscheidende kwaliteiten als PDV locatie, ook liggende bestedingen binnen het gebied niet op een bijzonder hoog niveau. De ligging en de omvang en compleetheit van het aanbod wijzen op een voornamelijk lokale functie (voor NW-Rotterdam, en Schiedam-Oost).
	<b>Verzorgingsgebied</b>	De PDV clusters zijn geografisch goed verspreid over de Gemeente Rotterdam. Het primaire verzorgingsgebied van de locatie zal voornamelijk bestaan uit Noord-West Rotterdam en Oost-Schiedam.

### 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN

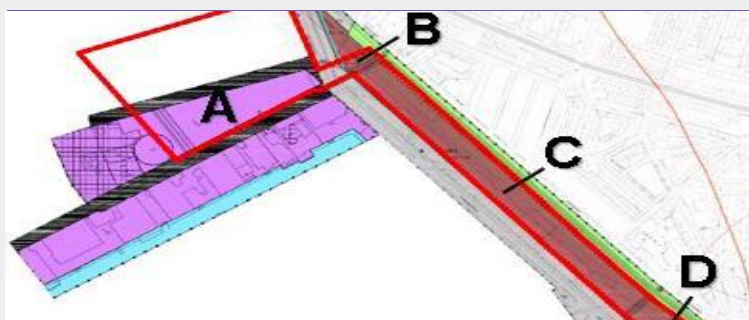


Bestemmingen: Bedrijf (A), Gemengd I (B), Gemengd II (C) en Gemengd III (D)  
 Omgeving: vooral Bedrijf, Verkeer en Wonen.  
 Directe detailhandelsmogelijkheden:  
 - PDV: handel in ABC binnen Gemengd I, II en III, alle PDV binnen Gemengd II  
 - Overige dth: div. groothandel binnen Gemengd I, II en III en 'thematische detail-handel' in de vorm van dierenpeciaalzaken, sport-/kamperenzaken, speelgoedzaken, rijwielhandel, muziekhandel en bloemenwinkels binnen Gemengd II  
 Andere (indirecte) mogelijkheden  
 - Detailhandel: n.v.t.  
 - Wonen: afw.bev. voor realiseren dienstwoning binnen Bedrijf  
 - Leisure: horeca en cateringbedrijven binnen Gemengd I, II en III

*Potentielle herontwikkelingslocaties:* Er is weinig leegstand in de omgeving. Het aangrenzende gebied maakt deel uit van het Rotterdam Makers District, dat zich richt op innovatieve maakindustrie. Hoewel er de nodige verouderde bedrijfsbebouwing is, wordt in dit kader gericht gestuurd op hergebruik en -ontwikkeling.

*Marktkansen.* Gezien de verkleuring lijkt uitbreiding van de winkelfunctie niet aan de orde. Mogelijk kunnen de Big-Shops profiteren van de spin off van de ontwikkeling het makers-district.

*Beleid.* Rotterdam staat alleen PDV toe op haar 3 PDV-concentraties, ook <1000 m<sup>2</sup>. Geen PDV op bedrijventerreinen niet toegestaan. Kringloopwinkels mogen zowel op PDV-locaties als reguliere w-centra.





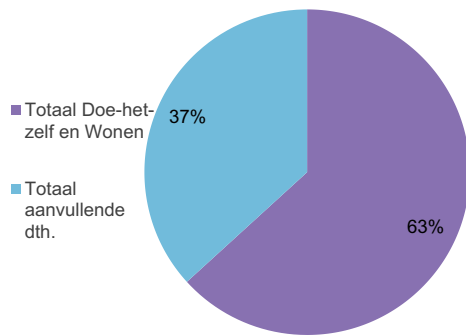


## SITUATIE

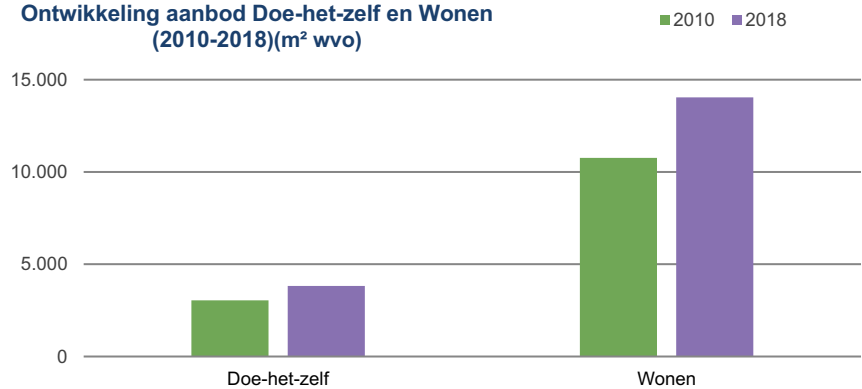


## BRANCHERING

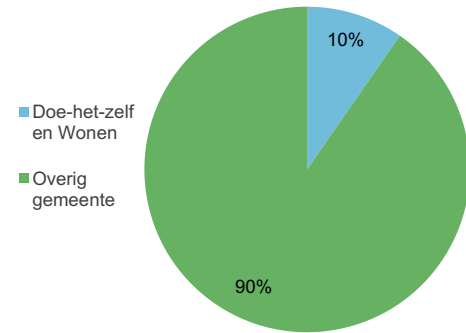
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



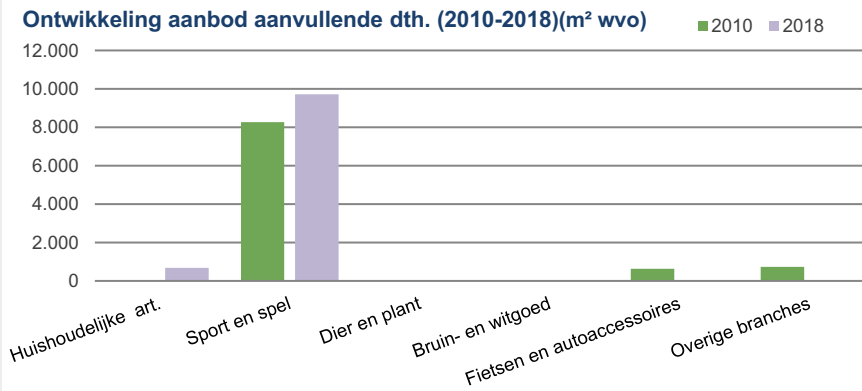
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

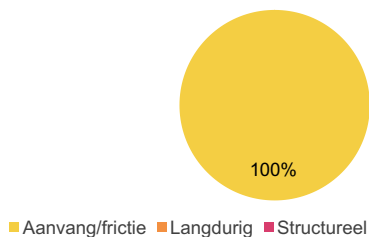


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

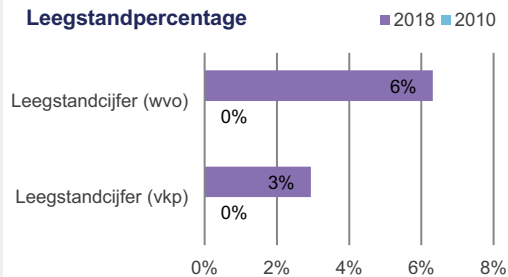


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties # 3

Sinds mei 2017 zijn er drie PDV functies op de locatie erbij gekomen.

# Stadionweg Rotterdam

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

De PDV functies die op de locatie aanwezig zijn richten zich op het midden en laag segment, met een nadruk op keukens en sanitair. Het betreft zowel zelfstandige functies als landelijke formules. Een grote, moderne Leen Bakker aan de westzijde onttrekt zich aan het overige aanbod.



### Leegstand

Stadionweg telde begin 2017 een enkel leegstaand pand, dat is in principe zeer acceptabel. Qua oppervlakte ligt de leegstand net boven frictieleegstand. Het betreft echter slechts 1 (incourant) pand.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het totale gebied is wisselvallig. Het middenstuk, dat zich op Leisure focust heeft een prima ruimtelijke structuur en samenhang. Het woonboulevard-gedeelte aan de oostzijde is overzichtelijk qua structuur (langs de Stadionweg), hoewel de gevellijn verspringt. Het recente winkelhof waar o.a. Praxis zit is overzichtelijk, maar onttrekt zich.



### Parkeervoorzieningen

Rond het midden stuk zijn grote planmatige parkeervoorzieningen. De andere gebieden hebben met name parkeervoorzieningen voor de plinten van de panden. De PDV cluster op het oosten van het terrein heeft ook in de middenberm parkeervoorzieningen.



### Bereikbaarheid

Het terrein heeft ligt op korte afstand van de snelweg, hetgeen dat de auto bereikbaarheid uitstekend maakt. De locatie is ook uitstekend ontsloten per openbaar vervoer, op de locatie is een trein station aanwezig, meerdere tramhaltes, net als meerdere bushaltes.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed is wisselend. Het leisuregedeelte en de Leen Bakker aan de westzijde kennen moderne bebouwing. Dit geldt ook voor het 'winkelhof' aan de oostzijde, waar o.a. Praxis is gevestigd. Het pand waarin o.a. Jysk is gevestigd staat deels (voormalig Beter Bed) leeg en oogt vervallen.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving verschilt sterk. Het middenstuk is zeer ruim opgezet met genoeg ruimte voor zowel voetgangers als automobilisten. De andere delen zijn primair op auto's en vrachtwagen gefocust en de omgeving is hier zeer stenig. Het winkelhof aan de oostzijde kent een nette uitstraling.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Voorts is er marktruimte aangetoond in de gemeente Rotterdam in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt, gelet op de markt, economisch perspectief.

### Marktpositie

Op het gebied van keukens en sanitair is het aanbod op de locatie relatief uitgebreid, en kan de locatie mogelijk bezoekers trekken van buiten Rotterdam-Zuid. Voor het overige is het aanbod beperkt van omvang en vooral lokaal verzorgend.

### Verzorgingsgebied

De verzorgingsfunctie is hoofdzakelijk lokaal verzorgend (Rotterdam-Zuid). Het aanbod op de locatie blinkt met name uit op het gebied van keukens en sanitair, binnen deze branches zal het verzorgingsgebied van de locatie groter zijn dan van de rest van de aanwezige PDV functies.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Door ontwikkeling van Feyenoord City langs de Nieuwe Maas zal de herontwikkelingspotentie van matig functionerende delen ten behoeve van andere functies toenemen.

*Marktkansen.* Mogelijk kan locatie functioneel worden versterkt o.b.v. specialisatie. Er is marktruimte binnen Rotterdam voor hoofdbranche 'in en om het huis'. Daarnaast ligt er een grote (stedelijke) woonopgave in Rotterdam, waartoe ook andere stedelijke voorzieningen nodig zijn.

*Beleid.* Rotterdam staat alleen PDV toe op haar 3 PDV-concentraties, ook <1000 m<sup>2</sup>. Geen PDV op bedrijventerreinen niet toegestaan. Kringloopwinkels mogen zowel op PDV-locaties als reguliere w-centra. De pdv-functie van de locatie wordt vooralsnog behouden. Alleen dient een van de bouwmarkten te worden verplaatst ivm Feyen.-city.

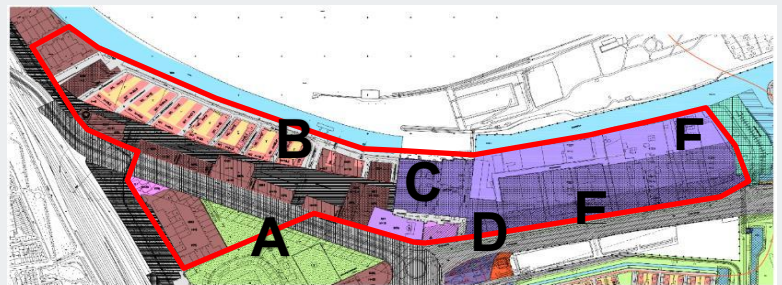
Bestemmingen: Gemengd 1 t/m 7 (A), Wonen 1 t/ 4 (B), Groothandel (C), Kantoor (D), Bedrijf – Perifere detailhandel (E) en Bedrijf (F)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

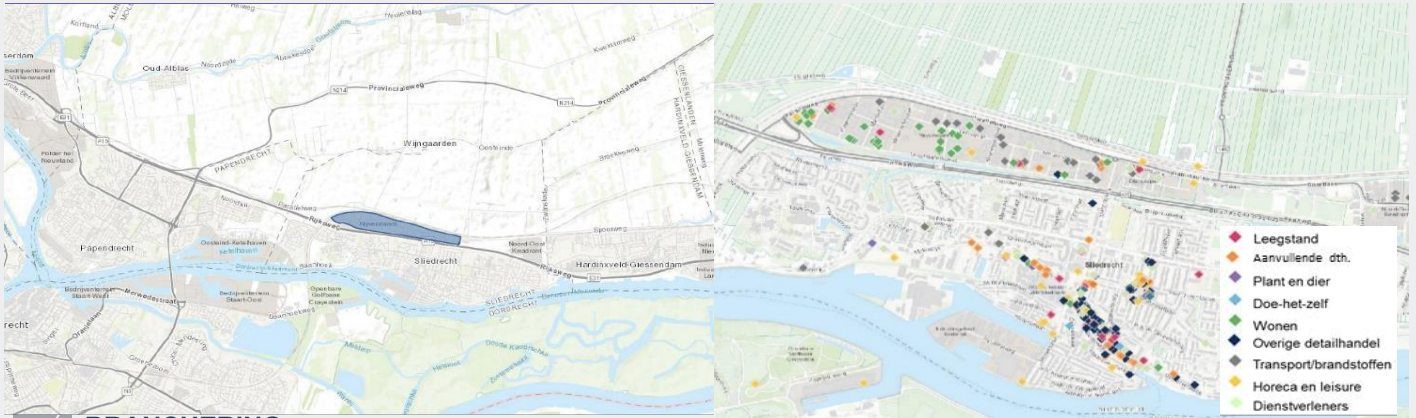
- PDV: binnen Gemengd – 5, binnen Gemengd 1 t/m 4, 6 en 7, mits aanduiding 'Detailhandel – 2' of 'Perifere detailhandel' en binnen Bedrijf – Perifere detailhandel
- GDV: binnen Groothandel en Gemengd 1 en 4 t/m 7

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: binnen Wonen 2 t/m 4 detailhandel onder voorwaarden en winkels binnen de aanduiding 'Winkel toegestaan'
- Wonen: binnen Wonen
- Leisure: bioscoop binnen Gemengd -2, sport en recreatie binnen Gemengd – 2 en 3 en horeca binnen Gemengd mits aanduiding 'Detailhandel' en overal binnen de aanduiding 'Horeca toegestaan'

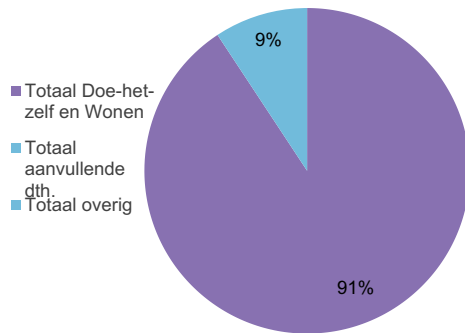


## SITUATIE

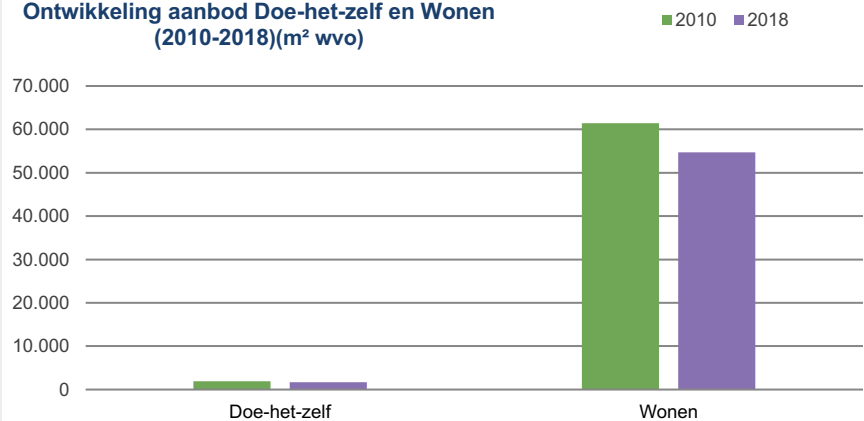


## BRANCHERING

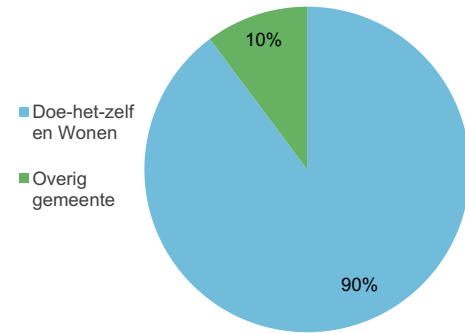
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



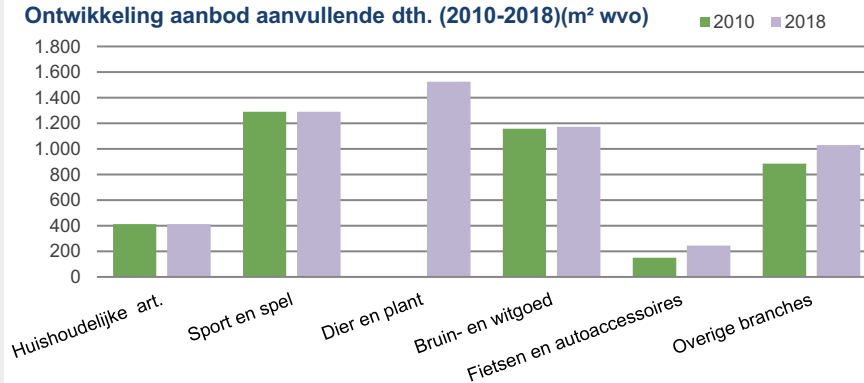
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

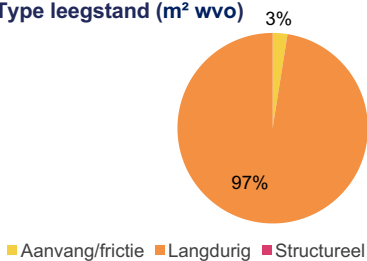


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

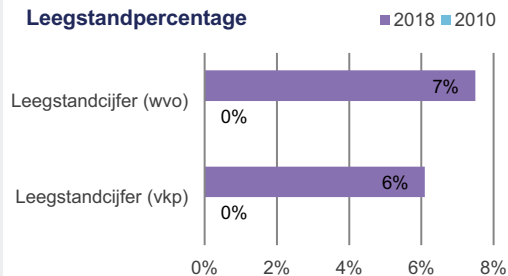


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties:  
niet bekend.

# Sliedrecht Nijverwaard

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Nijverwaard heeft een omvangrijk en compleet aanbod op het gebied van wonen. Op de locatie zijn zowel landelijke formules als zelfstandige ondernemingen te vinden daarnaast heeft de locatie een goede combinatie van winkels uit het midden en laag segment als het hogere segment. Met Loods 5 heeft Nijverwaard een grote trekker in huis.



### Leegstand

Op punt van inventarisatie stond ruim 11% van de locatie leeg (obv Locatus), waarvan 97% bestaat uit langdurige leegstand. Het grootste pand dat leegstaat heeft een oppervlakte van 3810m<sup>2</sup>, hetgeen dat 5% van de totale wvo op het terrein bedraagt.



### Ruimtelijke structuur

Verspreid over het terrein liggen meerdere winkelconcentraties. Deze vertonen weinig samenhang met de overige bebouwing, en ook onderling vertonen de winkelpanden geen ruimtelijke samenhang, met uitzondering van het planmatig opgezette complex aan de westzijde. Het beeld is over het algemeen erg rommelig.



### Parkeervoorzieningen

Verspreid over het terrein is een aantal centrale parkeervoorzieningen aanwezig. Daarnaast is het mogelijk om langs de plinten van de panden te parkeren.



### Bereikbaarheid

Nijverwaard is een snelweglocatie en daardoor zeer goed ontsloten. Aan weerszijdes van het terrein zijn bovendien treinstations aanwezig, en is door een onderdoorgang tbv langzaamverkeer ook de aansluiting op de kern Sliedrecht goed. De bereikbaar is daarom zowel met het OV als met de auto zeer goed, overall uitstekend.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed op Nijverwaard is veelal laag, met een verouderde uitstraling, uitgezonderd enkele complexen (m.n. aan de westzijde).



### Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte vertoont hetzelfde patroon als de kwaliteit van het vastgoed. De openbare ruimte rond de winkelgebieden is van beduidend hogere kwaliteit als dat van de omliggende straten. De openbare ruimte is voornamelijk ingericht voor gemotoriseerd verkeer, alleen bij de winkelgebieden vindt je trottoirs.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) sterk onder gemiddeld ligt. Voorts is geen marktruimte in de gemeente Sliedrecht in de sector in en om het huis vastgesteld (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Het is echter van belang de marktruimte in regionaal perspectief te beschouwen.

### Marktpositie

Nijverwaard behoort tot een van de grootste PDV locaties van de provincie Zuid-Holland. Nijverwaard heeft wat dat betreft een hoge positie in de hiërarchie van PDV locaties. De locatie ondervindt sterke concurrentie van andere grote locaties als Reijerwaard en Rotterdam Alexandrium / Capelle XL.

### Verzorgingsgebied

Gezien de bovenregionale functie kan geconcludeerd worden dat het verzorgingsgebied (delen van) de Drechtsteden regio en het oostelijke deel van regio Zuid-Holland Zuid omvat.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Detailhandel (A), Bedrijf (B), Gemengd (C), Gemengd 1 en 2 (D), Kantoor en Wonen  
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Bedrijf (mits aanduiding 'detailhandel grootschalig'), Detailhandel, Gemengd en Gemengd - 2 (binnen Detailhandel en Gemengd geen ABC-, en brand- en explosiegevaarlijke goederen)

- Overige dth: binnen Gemengd - 2, binnen Bedrijf (mits aanduiding 'detailhandel'), bestaande GDV binnen Detail-handel (mits aanduiding 'detailhandel') en nieuwe GDV binnen Detailhandel alleen als nevenassortiment. Wijz.bev. opgenomen voor grootschalige detailhandel binnen Bedrijf mits aanduiding 'wetg.zone - wijz.geb. woonblvd.' en wijz.bev. opgenomen voor ABC-, en brand- en expl.gev. goederen binnen Gemengd mits aanduiding 'wetg.zone - onthef.geb.' en wijz.bev. opgenomen voor wijziging van Wonen naar Bedrijf of Detailhandel

*Potentiele herontwikkelingslocatie.* Op dit moment bestaat Nijverwaard voornamelijk uit twee hoofd concentraties op het gebied van PDV, deze concentraties hebben weinig tot geen aansluiting met elkaar. De tussenliggende zones kunnen potentieel herontwikkeld of opgewaarderd worden, mits hiervoor marktruimte kan worden aangetoond en de markt interesse toont.

*Marktkansen.* Doordat er beperkte marktruimte is voor uitbreiding pdv kan de locatie mogelijk functioneel worden versterkt door verplaatsing van verspreide pdv-vestigingen uit de omgeving. Wel is van belang om marktruimte in regionaal perspectief te beschouwen. Door de goede bereikbaarheid zijn er mogelijk kansen voor leisure-achtige ontwikkelingen. De locatie leent zich niet voor wonen.

*Beleid.* In de economische agenda (2017) wordt ingezet op vier economische clusters, waaronder 'retail en leisure', waarbinnen (ultimo 2030) een 'boulevard voor woonbeleving' ingericht moet zijn. In het uitvoeringsprogramma economische agenda 2017 is opgenomen dat daartoe een Plan van aanpak wordt ontwikkeld.



# Woonstrada Strijen

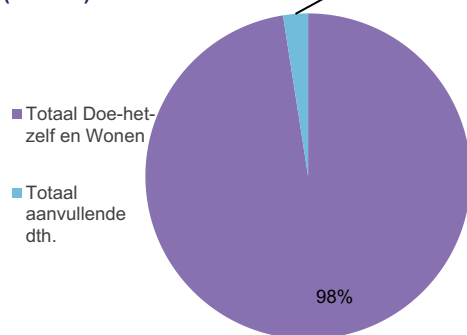


## SITUATIE

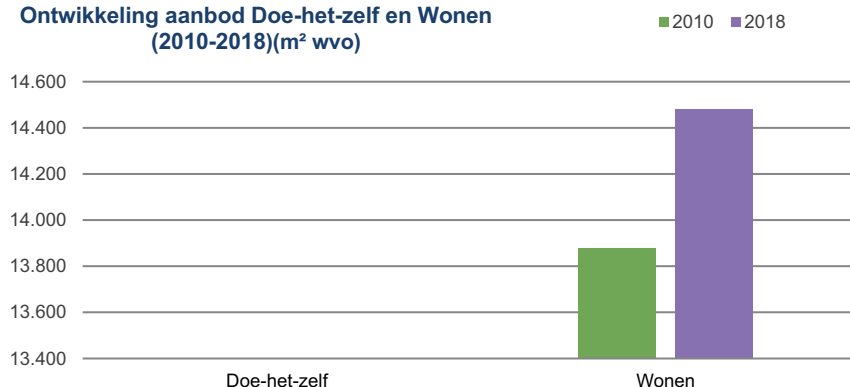


## BRANCHERING

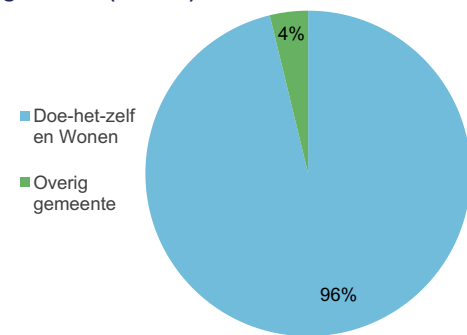
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo) 2%



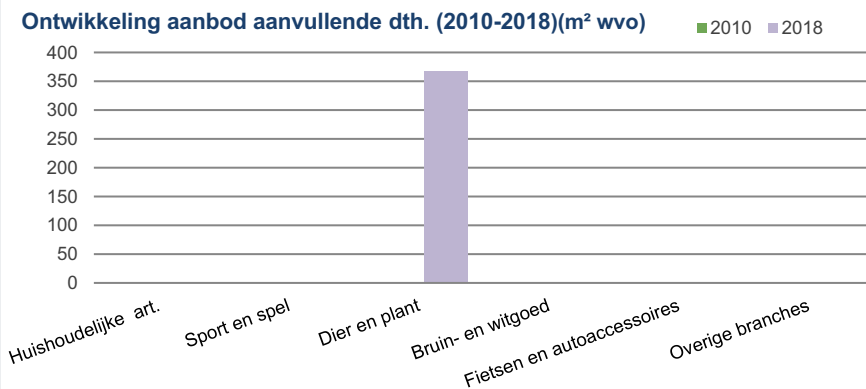
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

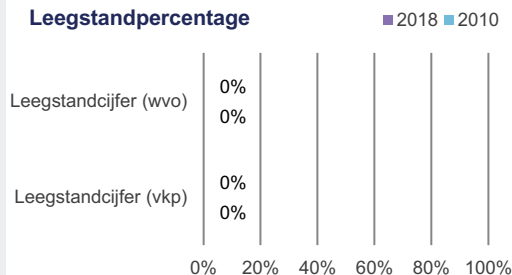


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo) 0%

■ Aanvang/frictie ■ Langdurig ■ Structureel

Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties o.b.v. schouw:  
n.v.t.

# Woonstrada Strijen

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het totale aanbod van de locatie is zeer beperkt in het aantal PDV functies dat de locatie telt, de winkels die er zitten zijn daarentegen relatief omvangrijk en van hoge kwaliteit wat betreft aanbod, met name lokale speler Reedijk heeft een uitgebreid aanbod. Voor de lokale verzorging (in de regel lager- en middensegment) is er nauwelijks aanbod. Hieronder wel twee zaken in tuinartikelen (vallen onder Plant & Dier)



### Leegstand

Op het moment van inventarisatie is er geen sprake van leegstand bij Woonstrada.



### Ruimtelijke structuur

Woonstrada heeft geen planmatige ruimtelijke structuur, in plaats daarvan betreft het een klassiek bedrijventerrein met enkele PDV functies verwoven in de structuur van het terrein. Er is geen sprake van ruimtelijke samenhang tussen de woonwinkels op het bedrijventerrein.



### Parkeervoorzieningen

De panden hebben parkeervoorzieningen langs de plinten, er zijn geen grootschalige planmatige parkeervoorzieningen.



### Bereikbaarheid

De locatie is ontsloten door een provinciale weg en lokale ontsluitingswegen. Er zijn geen mogelijkheden om de locatie te bereiken via het openbaar vervoer.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed verschilt op de locatie. De gebouwen van de twee grootste en belangrijkste PDV functies zijn verzorgd en modern.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte op de locatie verschilt, sommige delen zijn vrij stenig terwijl andere delen veel groen voorzieningen tellen. De openbare ruimte is over het algemeen netjes ingericht met hetzij trottoirs en fietspaden of wel gecombineerde stroken voor beide. Het gebied is hoofdzakelijk ingericht voor auto's en vrachtwagens.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt. Daarnaast is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Strijen in de sector in en om het huis (toelichting nuancerings in eindrapport BRO). Het voorgaande biedt, gelet op de markt, in kwantitatief opzicht geen ruimte voor uitbreiding.

### Marktpositie

De twee grote woonwinkels hebben nadrukkelijk een bovenlokale of zelfs bovenregionale functie. Het overige aanbod is zeer beperkt qua omvang, zonder bijzondere bovenlokale aantrekkingskracht.

### Verzorgingsgebied

Zie bovenstaand. De verzorgingsfunctie van de twee grote winkels is voor Hoeksche Waard en mogelijk daarbuiten. De concentratie verder louter voor de gemeente Strijen.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



*Potentiele herontwikkelingslocaties:* Het bedrijventerrein kent enige leegstand. Gezien het gebrek aan marktruimte lijkt herontwikkeling tbv pdv echter niet reeel.

*Marktkansen.* Er is geen leegstand van winkelpanden op het bedrijventerrein. Indien deze vrij komen zullen deze eventueel ten goede kunnen komen aan / herontwikkeld voor reguliere bedrijvigheid. Mogelijk kan op kwalitatieve gronden toch het draagvlak voor beperkt aanvullend, lokaal verzorgend aanbod nader worden onderzocht.

*Beleid.* De structuurvisie staat reguliere pdv-categorieën en kringloopwinkels toe op bedrijventerreinen

Bestemmingen: Bedrijf (A) en Maatschappelijk (B)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

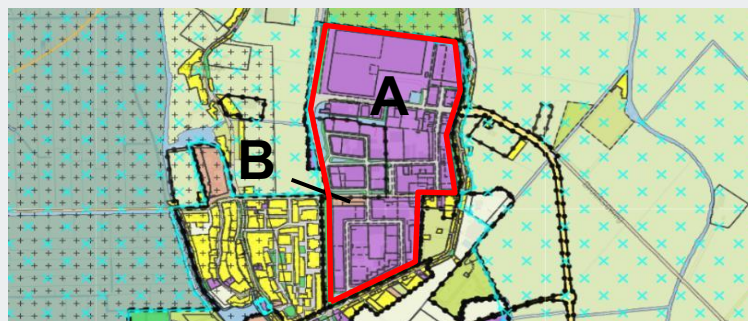
- PDV: detailhandel binnen Bedrijf, mits aanduiding 'detailhandel', groothandel in auto's/motoren (+onderdelen) binnen Bedrijf mits milieu-categorie 2 is toegestaan en PDV in keukens en badkamers binnen Bedrijf, mits aanduiding 'detailhandel volumineus'

- Overige dth: allerlei groothandels (bijv. in voeding, akkerbouwproducten, consumentenartikelen, brandstoffen, materialen en machines) binnen Bedrijf rekening houdend met de milieucategorie ter plaatse en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG mits gelijknamige aanduiding.

Ondergeschikte detailhandel binnen Bedrijf en afw.bev. opgenomen voor realiseren bouwmarkt of tuincentrum (onder voorwaarden) met benodigde reguliere omgevingsvergunning binnen Bedrijf  
Andere (indirecte) mogelijkheden

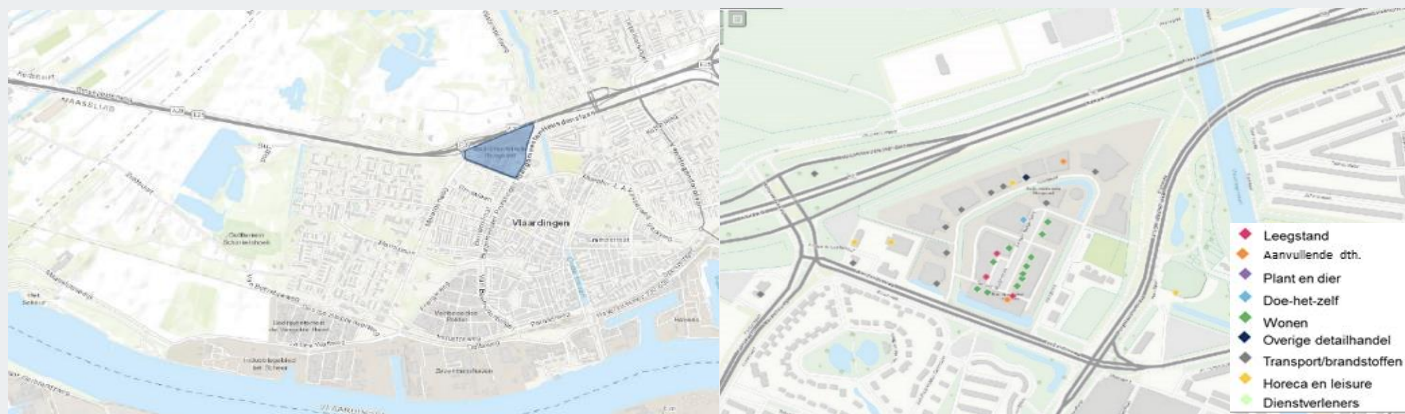
- Wonen: n.v.t.

- Leisure: sportcentrum binnen Bedrijf mits aanduiding 'sportcentrum'



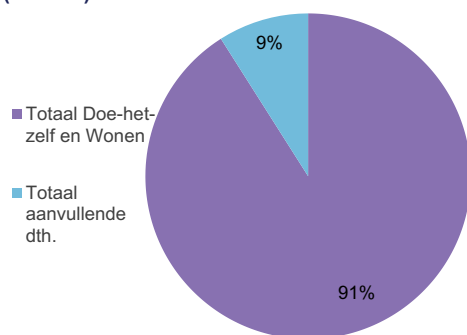


## SITUATIE

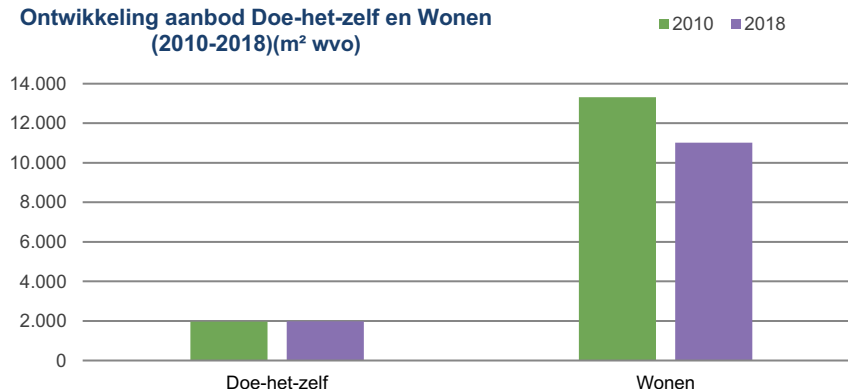


## BRANCHERING

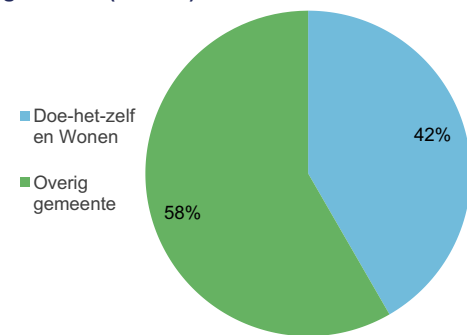
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



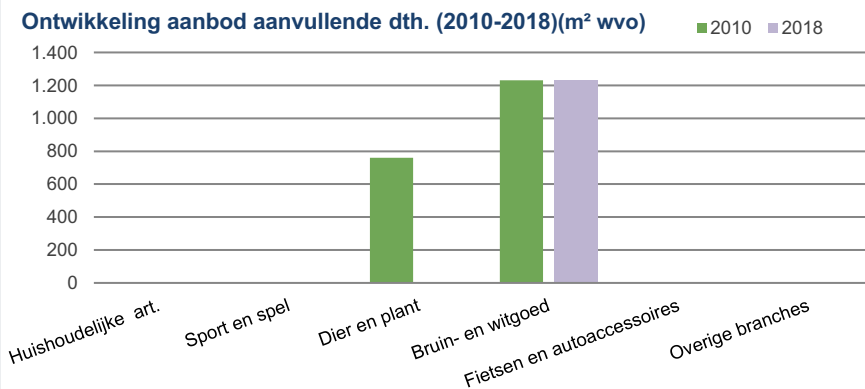
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

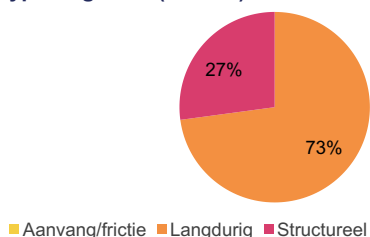


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

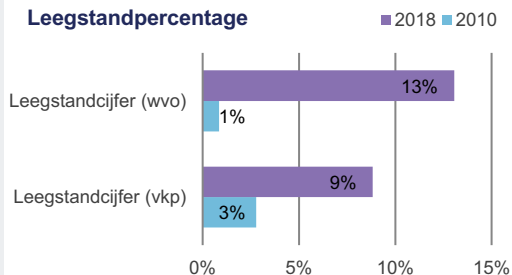


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties obv schouw:  
- 2 leegstaande panden zijn ingevuld

# Hoogstad Vlaardingen

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod van Hoogstad is divers en redelijk compleet, verschillende landelijke formules uit het midden en laag segment uit de sector In/Om Huis zijn op Hoogstad te vinden. Naast woonbranche is er veel autogerelateerd aanbod, alsmede een McDonalds restaurant.



### Leegstand

Drie van de zeventien panden op de woonboulevard stonend leeg (aldus Locatus). Hiervan zijn er twee ingevuld. De leegstand is daardoor flink afgenomen.



### Ruimtelijke structuur

Het hart van Hoogstad kent een planmatige opzet en heeft daardoor een samenhangende ruimtelijke structuur. Daaromheen ligt een ring van overwegend autogerelateerde bedrijven in zelfstandige bedrijfspanden met een eigen uitstraling. Het gehele gebied is omringt met trottoirs.



### Parkeervoorzieningen

Het gebied heeft planmatige parkeervoorzieningen op het terrein, zowel langs de plinten van de panden als in de middenberm tussen de rijrichtingen.



### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid per auto is goed. De locatie is gelegen naast een snelwegafrit en ligt aan een lokale ontsluitingsweg. Daarnaast is er een bushalte aanwezig bij de ingang van locatie.



### Vastgoed

Het aanzicht van de panden in het hart geeft een enigszins gedateerde uitstraling. De locatie is echter recent verkocht. Mogelijk zal de nieuwe eigenaar investeren in het aanzicht.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is relatief verzorgd, Op het terrein zijn genoeg groen voorzieningen te vinden, net als trottoirs.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vwo (niet-dagelijks) op een bovengemiddeld niveau ligt. Op grond van de marktruimtebenadering is echter geen marktruimte aangetoond in de gemeente Vlaardingen in de sector in en om het huis (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO).

### Marktpositie

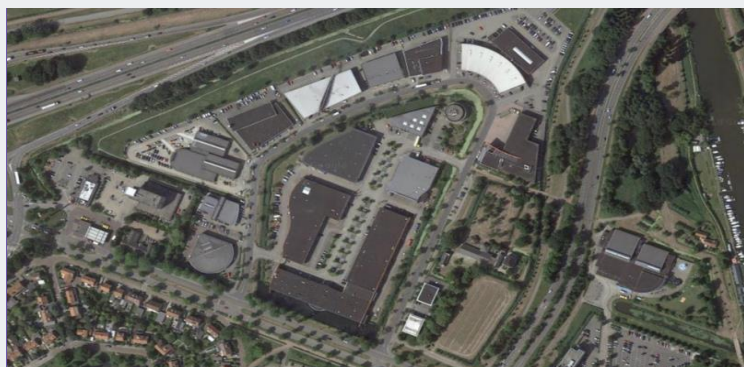
Hoogstad is een primair lokaal verzorgende PDV cluster. De bestedingen liggen op een goed niveau met een reëel compleet aanbod. Gezien het beperkte aanbod in Maassluis zal de locatie naar verwachting ook een (beperkt) bovenlokale functie bekleden, plus mogelijk een deel van Schiedam. Op grotere afstand domineren grotere locaties in de regio R'dam.

### Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied van Hoogstad bestaat voornamelijk uit de Gemeente Vlaardingen en eventueel het westelijk deel Schiedam, plus achterland (Maassluis, Hoek van Holland e.d.).



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Horeca (B), Maatschappelijk (C), Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen (D) en Kantoor (E)

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Bedrijventerrein

- Overige dth: detailhandel in elektronica producten en witgoed mits aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1', verkooppunt motorbrandstoffen m.u.v. LPG binnen Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen en ondergeschikte detailhandel binnen Bedrijventerrein, Bedrijf en Maatschappelijk.

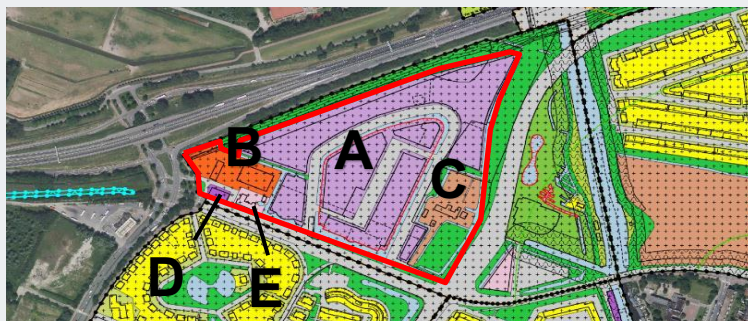
Andere (indirecte) mogelijkheden: Detailhandel: webwinkel of postorderbedrijf in computers, randapparatuur en software mits aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 2' binnen Bedrijventerrein.

- Leisure: horeca (cat. 1 en 2) binnen Horeca, congrescentrum binnen aanduiding 'congrescentrum'. Daarnaast wijz.bev. opgenomen voor horeca (cat. 1) binnen wijz.geb.-1

**Potentiele herontwikkelingslocaties** Gezien de beperkte marktruimte, de leegstand en stevige concurrentie op regionaal niveau lijkt uitbreiding niet aan de orde.

**Marktkansen** In Vlaardingen is geen marktruimte voor extra PDV in het segment in en om het huis. Voor functionele versterking kan mogelijk verspreid PDV-aanbod worden geconcentreerd. Er lijkt geen aanleiding voor herontwikkeling voor andersoortige functies (leisure, wonen, bedrijfsruimte).

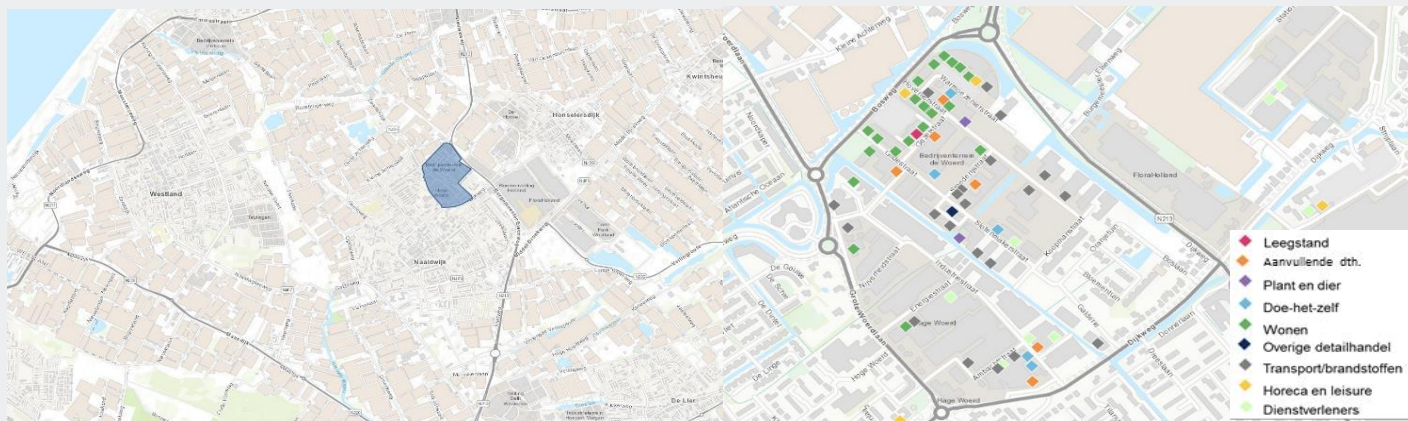
**Beleid**. Verdere verkleuring naar reguliere detailhandel is met oog op de kwetsbare positie van het centrum niet wenselijk. Fietsenzaak op Hoogstad is echter geland met oog op herontwikkeling van de oude vestigingslocatie.





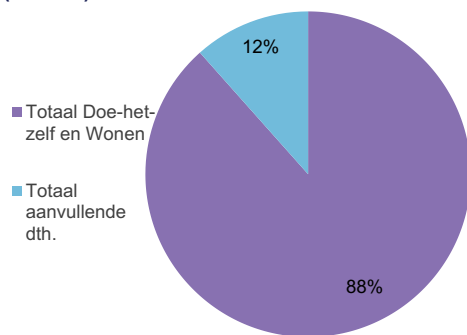


## SITUATIE

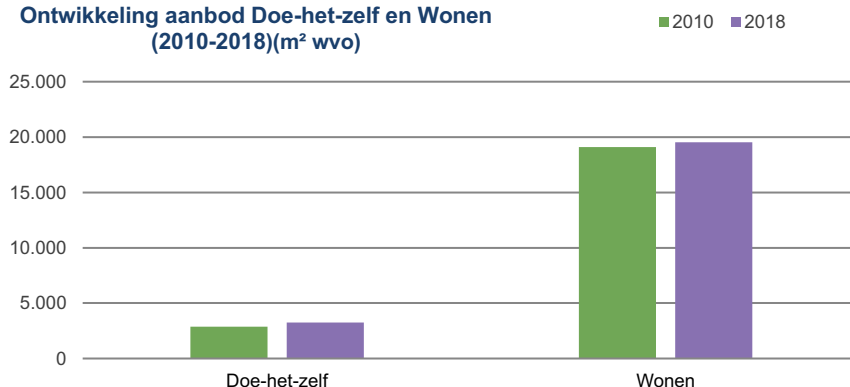


## BRANCHERING

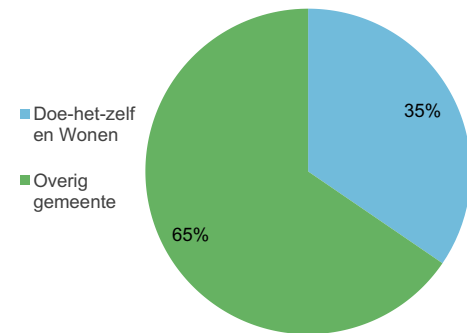
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



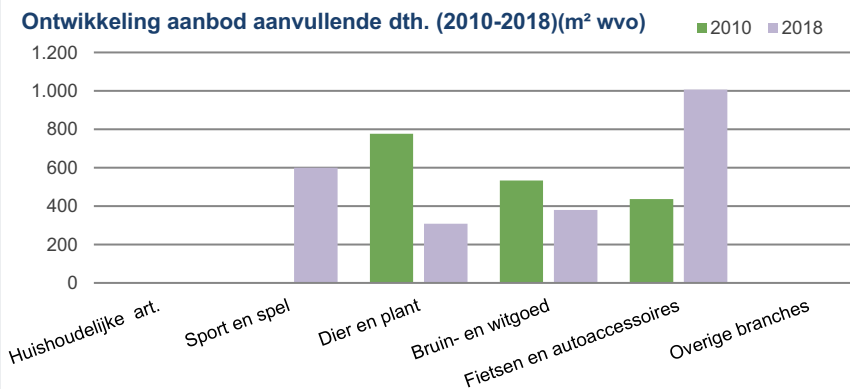
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)



Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)

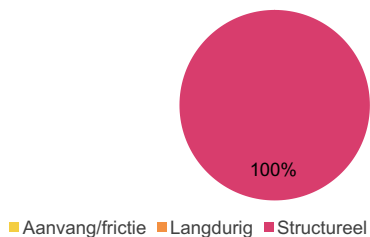


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

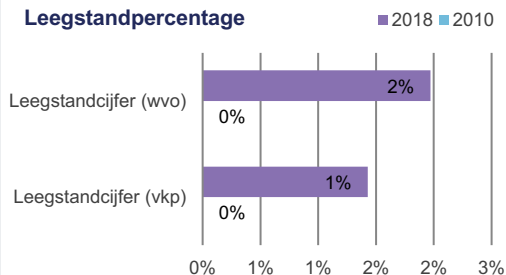


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



## Mutaties

Eventuele mutaties #

# Industriestraat Westland

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op de locatie is verspreid over de gehele locatie, het kent twee hoofd concentraties aangevuld met verspreide winkels. Het aanbod kan als relatief compleet geïntegreerd worden. De locatie kent een mix van landelijke formules en zelfstandige functies uit het lage, midden en hoge segment.



### Leegstand

De leegstand is beperkt. Een leegstand pand is echter wel gelegen in een van de hoofd PDV clusterings, daarnaast staat dit pand al structureel leeg.



### Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het gebied is onsamenhangend. De woonboulevard is niet in zijn geheel planmatig ontworpen, in plaats daarvan zijn verschillende delen op verschillende tijdstippen toegevoegd. Daarnaast kent de locatie ook andere functies zoals wonen en overige bedrijvigheid.



### Parkeervoorzieningen

De PDV concentraties op de locatie hebben ieder hun eigen planmatige parkeervoorzieningen, veelal langs de plinten van de panden en in de middenberm. Op de rest van het terrein is het parkeerplaatsen niet berekend op publieksfuncties.



### Bereikbaarheid

De locatie wordt ontsloten door een provinciale weg. Op enige afstand van de locatie zijn meerdere bushaltes aanwezig. De bereikbaarheid is prima voor zowel de kern Naaldwijk als de gehele gemeente Westland.



### Vastgoed

De kwaliteit van het vastgoed verschilt, de noordzijde van de locatie is nieuwer en oogt daardoor moderner. De PDV concentratie aan de zuidzijde oog gedateerd. Er is weinig samenhang tussen de bouwstijlen van het vastgoed.



### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is functioneel. De noordelijke PDV concentratie heeft aantrekkelijkere openbare inrichting dan de zuidelijke concentratie. Daarnaast is de zuidelijke concentratie zeer ruim opgezet, die gedomineerd wordt door parkeerplaatsen. Met name het laatstgenoemde deel kan levendiger ingericht worden.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vvo (niet-dagelijks) sterk boven gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). Tegelijk is er weinig marktruimte in de gemeente Westland in de sector in en om het huis. Het economisch perspectief lijkt dus goed, echter zonder ruimte voor groei.

### Marktpositie

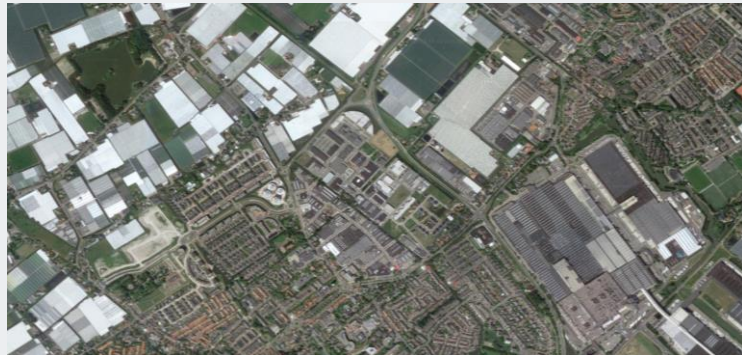
Industriestraat Westland heeft een bovenlokale marktpositie, en bedient o.a. ook gemeenten ten oosten van Westland. De locatie kent een goede massa van het aantal functies, echter kan de locatie qua omvang compleetheit van het aanbod niet wedijveren met grote locaties in en rond Rotterdam (Alexandrium, Reijerwaard) en Den Haag.

### Verzorgingsgebied

Industriestraat Westland is de enige grootschalige PDV concentratie in de gemeente Westland, daarnaast is de locatie centraal gelegen ten opzichte van de subregio. Het verzorgingsgebied van de locatie zal voornamelijk bestaan uit de gemeente Westland en de omliggende gemeenten.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



**Potentiele herontwikkelingslocaties:** Er is op de locatie nog een onbebouwde kavel met een bestemming 'detailhandel volumineus'.

**Marktkansen.** Er is weinig marktruimte voor uitbreiding. Eventueel kan worden gekeken naar concentratie van verspreid aanbod elders in de gemeente.

**Beleid.** De gemeente heeft geen detailhandelsbeleid. De bedrijventerreinvisie van gemeente uit 2013 stuurt sterk op het tegenhouden van publieke functies op bedrijventerreinen, PDV functies en zelfstandige kantoren zonder baliefuncties kunnen wel eventueel landen. Een deel van het terrein kan eventueel getransformeerd worden door ruimtedruk van buitenaf.

Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Bedrijfsdoeleinden (B), Detailhandel – Volumineuze detailhandel (C), Gemengd (D) en Wonen

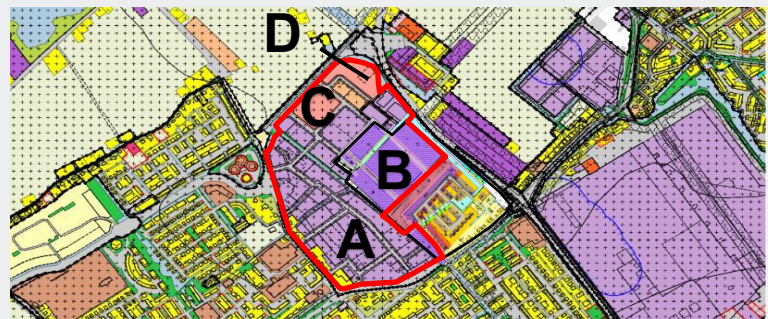
Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: detailhandel in volumineuze goederen (m.u.v. tuincentra en verkooppunten voor motorbrandstoffen) binnen Gemengd en Detail-handel – Volumineuze detailhandel; volumineuze detailhandel (m.b.t. woninginrichting) binnen Bedrijventerrein mits aanduiding 'detailhandel volumineus' en groothandel in (vracht)auto's en motorfietsen binnen Bedrijventerrein en Bedrijfsdoeleinden en Gemengd (rekening houdend met de toegestane milieucat. ter plaatse)

- GDV: groothandel in verschillende goederen (rekening houdend met de toegestane milieucat. ter plaatse) binnen Bedrijventerrein en Bedrijfsdoeleinden

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Detailhandel: verschillende soorten detailhandel rekening houdend met de aanduiding ter plaatse binnen Bedrijventerrein / Wonen: woningen binnen Wonen en bedrijfswoningen binnen Bedrijfsdoeleinden mits gelijknamige aanduiding / Leisure: een fitnessruimte binnen Detailhandel – Volumineuze detailhandel mits aanduiding 'sportcentrum'



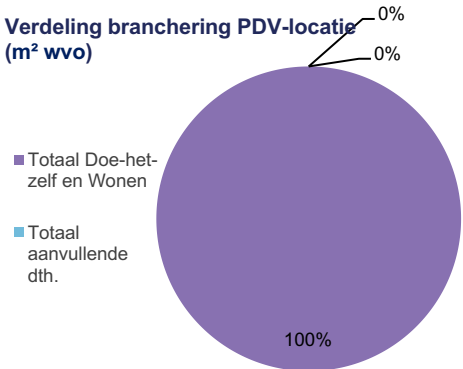


## SITUATIE

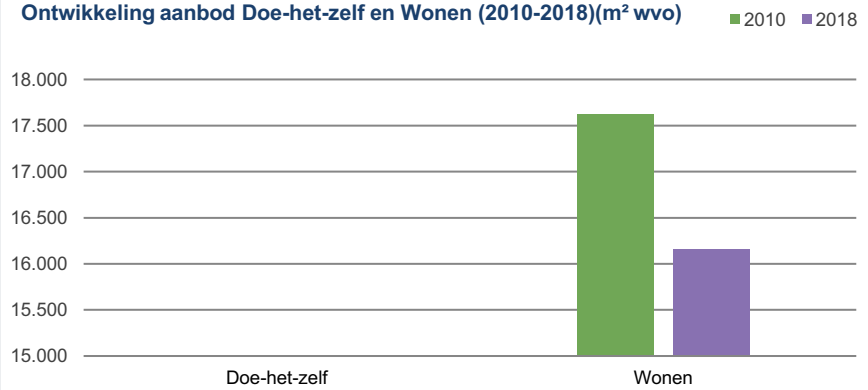


## BRANCHERING

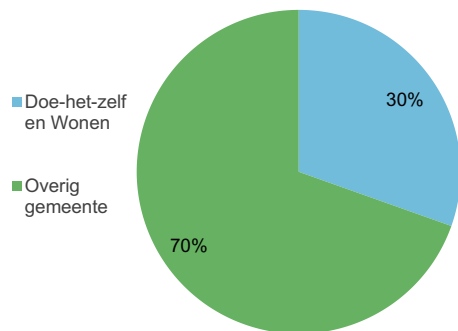
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vwo)



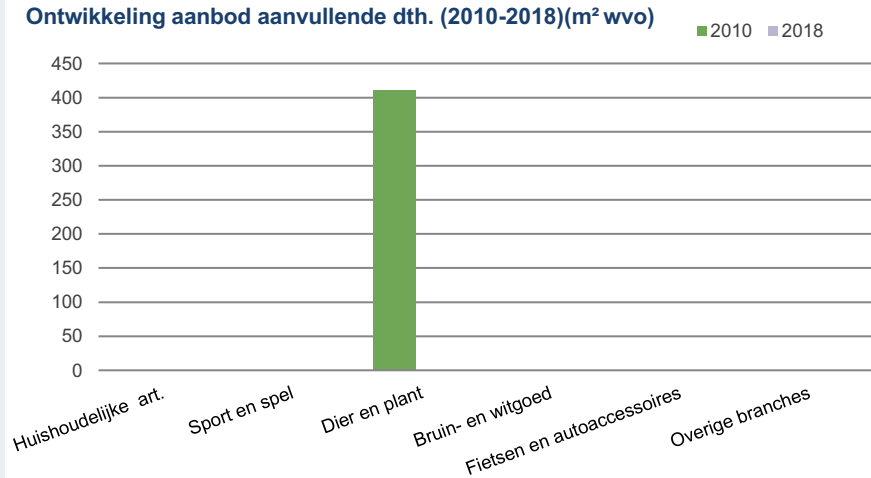
Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)



Aandeel Doe-het-zelf en Wonen op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vwo)

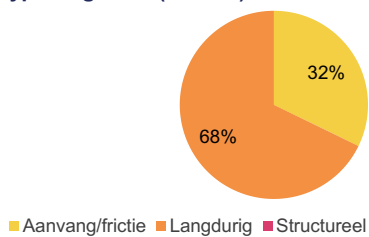


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vwo)

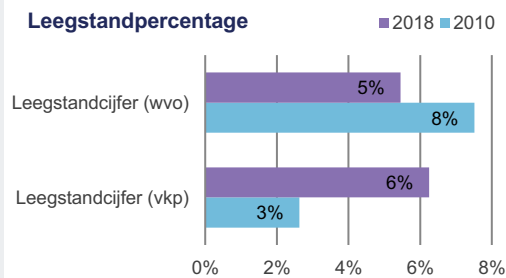


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vwo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

De aanbod en leegstandcijfers van de jaren 2010 en 2018 betreffen de situatie op 1 januari van dat jaar.

Eventuele mutaties #

- Interne verhuizing Carpet Right

# Woonhart Zoetermeer

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

Het aanbod op Woonhart bestaat hoofdzakelijk uit landelijke woonformules uit het laag, midden en hoge segment. Het aanbod is relatief uitgebreid voor een lokaal verzorgende PDV locatie, maar te beperkt om regionaal van betekenis te zijn.



### Leegstand

Twee panden stonden op punt van inventarisatie leeg, betreffende circa 8% van het totale WVO op de locatie, waarvan een enkele langdurige. Uit de schouw blijkt dat door een interne verhuizing nu beide winkelruimtes aan de achterzijde leegstaan, die door ligging veel minder courant zijn dan overige ruimtes in Woonhart.



### Ruimtelijke structuur

Woonhart kent een planmatige opzet, met parkeren op het dak. De zuidelijke winkelstrip heeft een goede uitstraling, maar is wel erg langerek wat bezoekers kan ontmoedigen alle winkels aan te doen. Twee (leegstaande) winkelruimtes liggen t.o.v. overige ruimtes op -1, enkele ruimtes op +1.



### Parkeervoorzieningen

Woonhart heeft genoeg planmatige parkeervoorzieningen. Op het dak van het terrein bevindt zich een parkeerdek, eveneens is het mogelijk om aan de achterkant van het gebouw te parkeren. Onder het Woonhart bevindt zich een parkeergarage.



### Bereikbaarheid

Woonhart heeft een directe aansluiting op zowel lokale ontsluitingswegen als de provinciale weg. Wat betreft openbaar vervoer is Woonhart eveneens prima ontsloten met bushaltes aan weerszijden van de locatie en een aansluiting op de lightrail op geringe afstand van de locatie. Door vreemdparkeren kan het op piekmomenten erg druk zijn.



### Vastgoed

De uitstraling van het vastgoed langs de Europaweg oogt modern. Het aangezicht vanaf de noordzijde (o.a. Zwaardslotseweg) is echter weinig aantrekkelijk, met veel gesloten gevels. Hier liggen ook de leegstaande units.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is functioneel ingericht met trottoirs en fietspaden. De Europaweg oogt verzorgd. De achterkant (noordzijde) van de locatie daarentegen geeft een rommelige indruk met anonieme hoeken. In de visie binnenstad wordt de openbare ruimte meegenomen (deze wordt op dit moment geactualiseerd).



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> wvo (niet-dagelijks) op gemiddeld niveau ligt (toelichting kanttekeningen in eindrapport BRO). In het onderzoek is wel marktruimte aangetoond in de gemeente Zoetermeer in de sector in en om het huis. Het voorgaande biedt, gelet op de markt, een gunstig economisch perspectief.

### Marktpositie

Woonhart is zowel qua omvang als compleetheit van het aanbod met name een lokaal verzorgende PDV locatie. Van enkele winkels (o.a. Haco) is echter bekend dat ook klanten worden getrokken worden vanuit de bredere omgeving.

### Verzorgingsgebied

Woonhart staat laag in de winkelhiërarchie, en kan met name gezien worden als een reguliere woonboulevard met beperkte bijzondere kwaliteiten t.o.v. andere middelgrote en grote PDV-concentraties op relatief korte afstand, zoals Rijnke Boulevard en GoStores in Gouda.



## TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



Bestemmingen: Gemengd 3 en 4 (A) en Maatschappelijk (B)  
Omgeving: vooral Kantoor en Wonen.

Directe detailhandelsmogelijkheden:

- PDV: binnen Gemengd 4 (uitsluitend woninginrichtingsbranche, mede in keukens en sanitair)

- Overige dth: binnen Gemengd 4 (uitsluitend woninginrichtingsartikelen) en binnen Maatschappelijk (alleen niet-zelfstandige vormen van detailhandel)

Andere (indirecte) mogelijkheden

- Wonen: binnen Gemengd 4 mits aanduiding 'wonen' en met wijz.bev. ook binnen Maatschappelijk

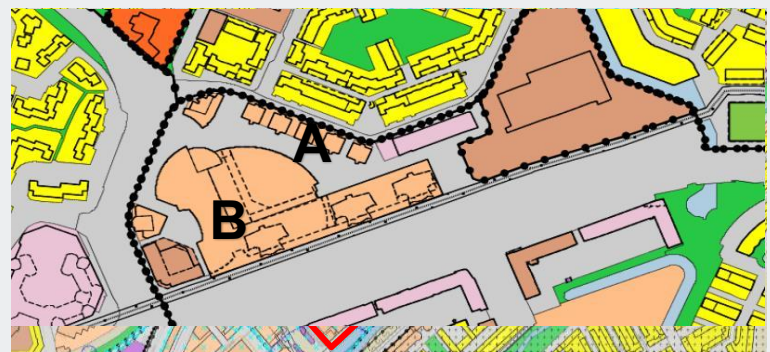
- Leisure: horeca (cat. 2) binnen Gemengd 4 en niet-zelfstandige horeca (cat. 2) binnen Maatschappelijk

(De maatschappelijke functie van het meest rechterpand betreft een tijdelijke functie, die nadat de tijdelijke termijn verstreken is een woonbestemming zal krijgen).

**Potentiele herontwikkelingslocaties** De achterzijde van de locatie heeft potentie om herontwikkeld te worden, waardoor uitstraling zou kunnen verbeteren en eventueel functies toegevoegd. Invulling van leegstand staat echter voorop. De locatie oostelijk van Woonhart wordt op termijn herontwikkeld, waarbij in principe woningen worden ontwikkeld.

**Marktkansen** De goede bereikbaarheid en de ligging nabij het centrum bieden perspectieven voor alternatieve functies, o.a. leisure. Lichte horeca kan ook beleving toevoegen. Aan de achterzijde kan een woongebouw mogelijk het aangezicht verbeteren. Daarnaast is er eventueel ruimte voor een keukenzaak.

**Beleid** Beleidsmatig heeft het gebied een ruime bestemming met zowel mogelijkheden voor detailhandel als wonen en kantoren. De toevoeging van wonen of de transformatie van bestaand vastgoed in het gebied kan door middel van een kwaliteitsimpuls het beeld van het gebied potentieel verbeteren.

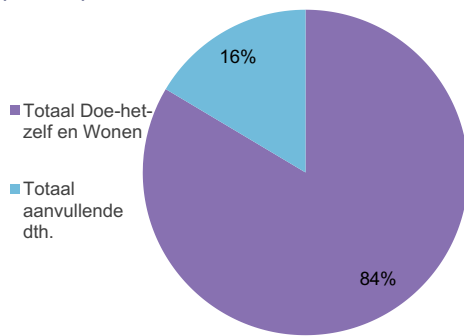


## SITUATIE

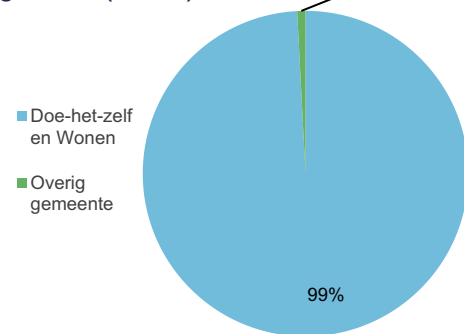


## BRANCHERING

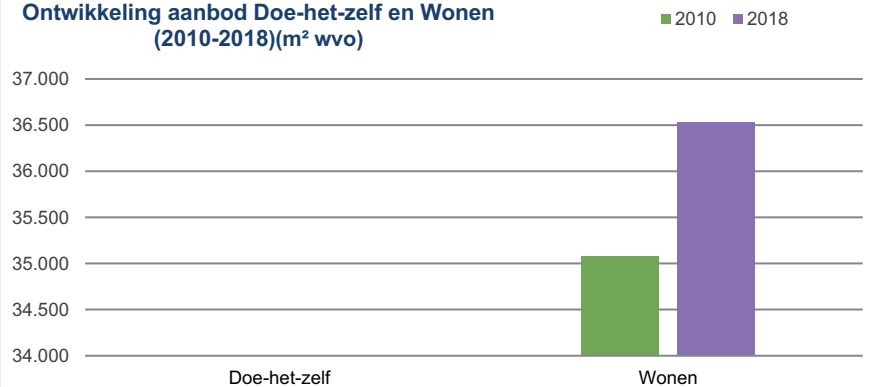
Verdeling branchering PDV-locatie (m<sup>2</sup> vvo)



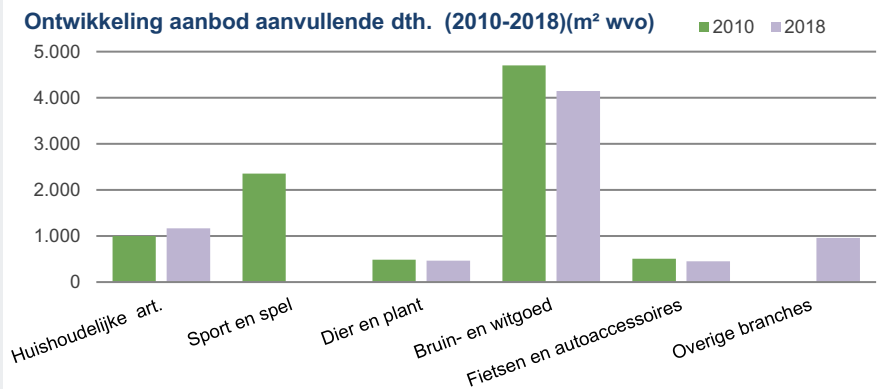
Aandeel PDV op locatie t.o.v. gemeente (m<sup>2</sup> vvo)



Ontwikkeling aanbod Doe-het-zelf en Wonen (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

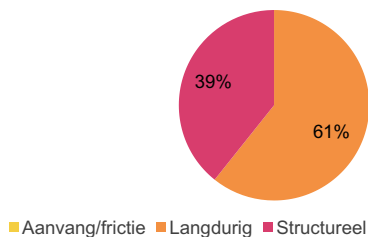


Ontwikkeling aanbod aanvullende dth. (2010-2018)(m<sup>2</sup> vvo)

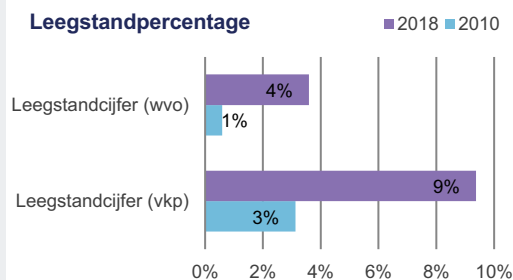


## LEEGSTAND

Type leegstand (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstandpercentage



### Mutaties

Eventuele mutaties o.b.v. schouw:  
n.v.t.

# Rijneke Boulevard Zoeterwoude

## ✓ BEOORDELING



### Aanbod

De Rijneke Boulevard heeft een omvangrijk en compleet woonaanbod in het midden en laag segment bestaand uit zowel landelijke als zelfstandige formules in de woonbranche, aangevuld met overige detailhandel en leisure (horeca). Westelijk van de havenarm in het centrum van de locatie wordt extra programma gerealiseerd.



### Leegstand

De leegstand situatie op de Rijneke Boulevard is in verhouding tot het aantal functies gering, daarnaast is het verspreid over de boulevard. Op het westelijk deel van de boulevard is de leegstand omvangrijker, echter betreft het hier bedrijfsruimten annex showrooms (geen pure winkelunits). De leegstand kent daarmee een gezond niveau.



### Ruimtelijke structuur

De boulevard is planmatig opgezet. De bebouwing is in verschillende stijlen gebouwd met enkele binnenpleinen, als gevolg van deze binnenpleinen is de routing op de locatie iets wat onoverzichtig en onuitnodigend.



### Parkeervoorzieningen

Langs de volledige lengte van de locatie zijn planmatige parkeervoorzieningen, eveneens is het mogelijk om langs de plinten te parkeren. Over het algemeen zijn er veel parkeermogelijkheden op korte afstand van de winkels.



### Bereikbaarheid

De locatie is gelegen aan een lokale ontsluitingweg die parallel loopt aan de provinciale weg. Knooppunt Zoeterwoude-Rijndijk is op enige afstand gelegen waardoor de autobereikbaarheid van de locatie goed is. Daarnaast zijn er ook bushaltes aanwezig op de locatie.



### Vastgoed

Het vastgoed ziet er voor het grootste deel functioneel, maar representatief uit. In de afgelopen 10 jaar zijn verschillende gevels op de boulevard vernieuwd als onderdeel van uitbreiding van de boulevard. De kwaliteit van het vastgoed verschilt. Met name het oosterlijke deel is van lagere kwaliteit.



### Openbare ruimte

De openbare ruimte is zeer stenig, de indeling van de openbare ruimte is functioneel en met name de parkeerplaatsen zijn modern. De openbare ruimte is met name inricht voor parkeren en autoverkeer en is niet ideaal voor een winkelervaring. De gemeente start momenteel een project op om het terrein groener, biodiverser en klimaatbestendiger te maken.



### Economisch functioneren

Eerder onderzoek i.o.v. de provincie laat zien dat de gemiddelde besteding per m<sup>2</sup> vvo (niet-dagelijks) onder gemiddeld niveau ligt. Voorts is er geen marktruimte aangetoond in de gemeente Zoeterwoude in de sector in en om het huis (toelichting nuanceringen in eindrapport BRO). De locatie heeft echter nadrukkelijk een regionale verzorgingsfunctie (zie onder).

### Marktpositie

De locatie heeft een omvangrijk en breed aanbod aan woonformules, de bereikbaarheid van de locatie is eveneens ook sterk. Daarmee is Rijneke Boulevard duidelijk bovenlokaal verzorgend. De profilering t.o.v. Woon in Leiderdorp is een aandachtspunt, hoewel dat iets meer aanbod in het hogere segment kent.

### Verzorgingsgebied

Rijneke Boulevard heeft een regionale verzorgingsfunctie voor Zoeterwoude, Alphen aan de Rijn, Zoetermeer, en zal vanwege haar omvang en segmentering ook klanten trekken uit Gouda en Leiden.

## 🔍 TOEKOMSTMOGELIJKHEDEN



**Potentiële herontwikkelingslocaties:** Ten oosten van de locatie waar nu een Action is gevestigd is nog ruimte voor eventuele uitbreiding. Voorts wordt de locatie momenteel rond de havenarm in het hart van het terrein uitgebreid.

**Marktkansen:** De regio streeft als geheel naar vermindering van het aantal vierkante meters PDV. Het afbouwen van de woonboulevard op de ene locatie kan kansen bieden voor versterken van de andere locaties. Voorts onderschrijft BRO het belang van een onderscheidende profilering (m.n. t.o.v. het nabijgelegen Woon in Leiderdorp).

**Beleid.** Kwantitatief: geleidelijke structuurverbetering en mogelijk indikken bestaande winkels en invulling met te verplaatsen winkels. Behoudens geplande planinitiatief geen verdere kwantitatieve uitbreiding van het aanbod. Het regionaalbeleid zet zich eveneens in op het reduceren van het aantal m<sup>2</sup> PDV op alle 5 locaties in de regio. Kwalitatief: realisatie van aantrekkelijke doelgerichte locatie.

Bestemmingen: Bedrijventerrein (A), Gemengd (B), Detailhandel – Perifeer (C), Bedrijf (D), Wonen, Horeca en Maatschappelijk  
Directe detailhandelsmogelijkheden:  
- PDV; detailhandel in volumineuze goederen binnen Bedrijventerrein en Bedrijf, mits desbetreffende aanduiding; groothandel in vrachtau-to's binnen Bedrijventerrein (rekening houdend met toegestane milieucategorie); detailhandel in volumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten binnen Detailhandel – Perifeer; detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel in branches passend binnen het thema wonen, sport en leisure binnen Gemengd  
- Overige dth: groothandel in diverse goederen, conform Staat van Bedrijfsactiviteiten, (rekening houdend met toegestane milieucategorie) binnen Bedrijventerrein en Bedrijf; detailhandel in niet-volumineuze goederen binnen Detailhandel – Perifeer, mits aanduiding detailhandel – 1 of 2' Afw.bev. middels reguliere omgevingsvergunning opgenomen voor toestaan bedrijven die niet in Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen (onder voorwaarden) binnen Bedrijventerrein; afw.bev. middels reguliere omgevingsvergunning opgenomen voor toestaan detailhandel in niet-volumineuze goederen binnen Detailhandel – Perifeer en Gemengd.  
Andere (indirecte) mogelijkheden  
- Wonen: wonen binnen Wonen; wonen uitsluitend als ondergeschikte functie binnen Bedrijf  
- Leisure: indoorsport binnen Gemengd en detailhandelverwante horeca binnen Horeca en Gemengd

