



Distributieve onderbouwing
verplaatsing Hoogvliet-
supermarkt Woudenberg

11 februari 2016



Eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

11 februari 2016

Een product van:

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

Team Detailhandel en Leisure:
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Toine Hooft (th@stedplan.nl)

In opdracht van:

AdviesRuimte



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

Projectnummer: 2016.A.514

Referentie: 2016.A.514 AdviesRuimte, Woudenberg Hoogvliet DPO_d110216



Inhoudsopgave

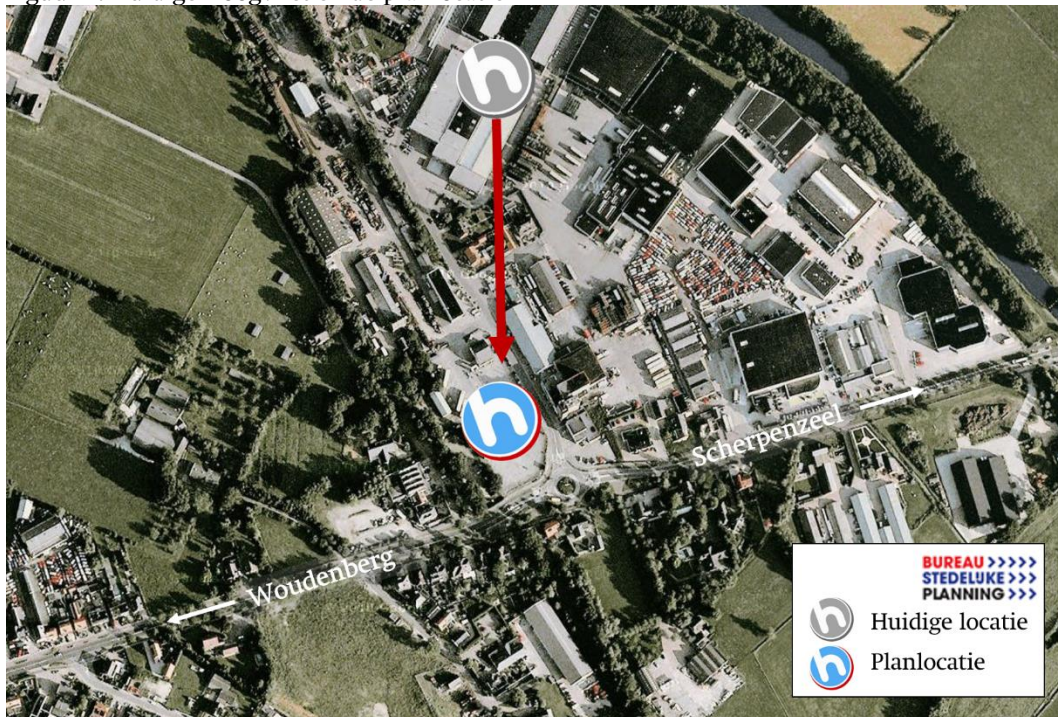
	Pagina
Inleiding en samenvatting	4
1 Beschrijving huidige en planlocatie	6
1.1 Huidige locatie Hoogvliet Parallelweg 22	
1.2 Planlocatie Kop van de Spoorzone	
1.3 Parkeersituatie en laden en lossen	
2 Distributieve onderbouwing en (ruimtelijke) effecten	9
2.1 Beleidskader	
2.2 Contextanalyse: vraag- en aanbodverhoudingen	
2.3 Kwantitatieve toets	
2.4 Kwalitatieve toets	
2.5 (Ruimtelijke) effecten	

Inleiding en samenvatting

Hoogvliet exploiteert aan de Parallelweg in Woudenberg een supermarkt van 2.686 m² bruto vloeroppervlak (bvo), 2.042 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het vastgoed is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de brandweer, supermarktorganisatie en consument. Een grondige modernisering is noodzakelijk.

Hoogvliet heeft een zichtlocatie aan het begin van het bedrijventerrein aan de N244 op het oog, op 250 meter afstand van de huidige vestiging gelegen. Op deze locatie kan een winkel van circa 2.800 m² bvo en 2.250 m² wvo worden betrokken, met 173 parkeerplaatsen. De verplaatsing gaat gepaard met een marginale uitbreiding van het oppervlak: 115 m² bvo en 210 m² wvo.¹

Figuur 1: Huidige Hoogvliet en de planlocatie



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Doel en vraagstelling

De gemeente Woudenberg verlangt van de initiatiefnemer een distributieplanologisch onderzoek (DPO) waaruit blijkt dat de verplaatsing van de Hoogvliet-supermarkt distributief verantwoord is c.q. in een behoefte voorziet en niet structuurverstorend werkt. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd deze distributieve onderbouwing te verzorgen.

Dit rapport fungeert als bijlage bij het bestemmingsplan (en de aanvraag omgevingsvergunning).

¹ Door interne optimalisatie kunnen verhoudingsgewijs iets meer winkelmeters (wvo) worden gerealiseerd.

Uitkomsten in een notendop

Het is wenselijk om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het mes snijdt namelijk aan twee kanten:

- De planlocatie aan de N244 krijgt de gewenste representatieve invulling (vastgelegd in de structuurvisie). De entree van het bedrijventerrein is nu bepaald geen visitekaartje.
- De huidige locatie wordt herontwikkeld en herbestemd voor de oorspronkelijke functie, namelijk logistieke en industriële bedrijvigheid (eveneens vastgelegd in de structuurvisie). Bedrijven alhier worden in hun ontwikkeling niet (meer) belemmerd door de aanwezige detailhandel.

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid past de beperkte geconstateerde afwijkingen van het geldende bestemmingsplan binnen de kaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

De verplaatsing, modernisering en beperkte uitbreiding van Hoogvliet is distributief verantwoord, zowel kwantitatief als kwalitatief. De effecten zijn marginaal, in ordegrootte 1 tot 2% voor de dagelijkse sector in Woudenberg en Scherpenzeel, en niet van dien aard dat gevreesd moet worden voor oplopende leegstand of aantasting van het woon- en leefklimaat

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt de samenvatting van het onderzoek. In het eerste hoofdstuk zijn de huidige en planlocatie beschreven. In het tweede hoofdstuk staan de distributieve onderbouwing en effecten van het initiatief centraal.

1 Beschrijving huidige en planlocatie

In dit eerste hoofdstuk zijn de huidige en planlocatie van Hoogvliet in Woudenberg beschreven. In de laatste paragraaf is specifiek ingezoomd op de parkeersituatie en laad- en losfaciliteiten.

1.1 Huidige locatie Hoogvliet Parallelweg 22

Hoogvliet is gelegen aan de Parallelweg 22, op het gelijknamige bedrijventerrein. De winkel meer 2.042 m² wvo en 2.686 m² bvo. Het vastgoed is meer dan 60 jaar oud en sterk verouderd. Het vastgoed voldoet niet meer aan de eisen van de brandweer, nog aan die van de supermarktorganisatie als de consument. Daarnaast ligt de locatie ietwat verscholen en is niet direct zichtbaar vanaf de provinciale weg N224 (Stationsweg Oost).

De huidige hoeveelheid van 93 parkeerplaatsen voldoet op piekmomenten, zoals het weekend, niet aan de vraag. In de nieuwe situatie is ruimte voor bijna een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen.

Kortom, modernisering is dringend noodzakelijk. Bij het huidige pand zou dit een volledig sloop-nieuwbouw betreffen, en zou Hoogvliet zich tijdelijk elders moeten vestigen. De parkeerproblematiek en zichtbaarheid blijven dan een knelpunt. Vandaar dat Hoogvliet een andere locatie in de directe nabijheid wenst te betrekken.

De verplaatsing van Hoogvliet schept kansen voor andere bedrijvigheid alhier. De huidige locatie wordt herontwikkeld en herbestemd² voor de oorspronkelijke functie, namelijk logistieke en industriële bedrijvigheid (vastgelegd in de structuurvisie). Bedrijven alhier worden in hun ontwikkeling niet (meer) belemmerd door de aanwezige detailhandel.

Figuur 2: Hoogvliet Parellelweg, Woudenberg



Bron: Hoogvliet

² De aanduiding 'detailhandel' vervalt bij verplaatsing van Hoogvliet, hetgeen publiek- en privaatrechtelijk is vastgelegd.

1.2 Planlocatie Kop van de Spoorzone

Op de Kop van de Spoorzone kan Hoogvliet een nieuwe supermarkt betrekken van circa 2.800 m² bvo en 2.250 m² wvo met 173 parkeerplekken (zie ook §1.3). De locatie ligt tussen de Spoorlaan, de Parelweg en de N224 (Stationsweg Oost). Via deze N224 zijn zowel Woudenberg als Scherpenzeel goed te bereiken. Daardoor zijn toegankelijk en zichtbaarheid veel beter dan in de huidige situatie.

Een markante plek die thans een rommelig karakter heeft, krijgt zo de gewenste representatieve invulling (vastgelegd in de structuur).

Kolpa Architecten heeft het ontwerp voor de nieuwe en moderne Hoogvliet supermarkt gemaakt, die moet voldoet aan alle wensen en eisen van deze tijd. Hierbij is rekening gehouden met een representatieve en groene uitstraling naar de N224 toe. Zo komt er aan deze kant een waterpartij en worden er bomen gepland om een kale uitstraling tegen te gaan.

De ingang en parkeerplaatsen komen aan de andere kant van het gebouw te liggen (gezien vanaf de N224 de achterkant), zodat onder andere de geparkeerde auto's uit het zicht blijven.

Figuur 3: Impressie Hoogvliet Kop van Spoorzone, gezien vanaf de rotonde



Bron: Hoogvliet, Kolpa architecten.

1.3 Parkeersituatie en laden en lossen

Parkeersituatie

Het grootste deel van de klanten komt per auto. Op de locatie aan de Kop van de Spoorzone worden 173 parkeerplekken gerealiseerd. Hiervan zullen er 93 plekken op het dek van het pand worden verwezenlijkt worden en de overige 80 plekken op maaiveldhoogte. Het aantal parkeerplaatsen is ook voor piekmomenten toereikend en voldoet aan de normen (van de gemeente, CROW en supermarktorganisatie Hoogvliet). Op het maaiveld zijn nabij de ingang invalideplekken en fietsenrekken.

De parkeerplaats en ingang van de supermarkt zijn te bereiken via de Parelweg.

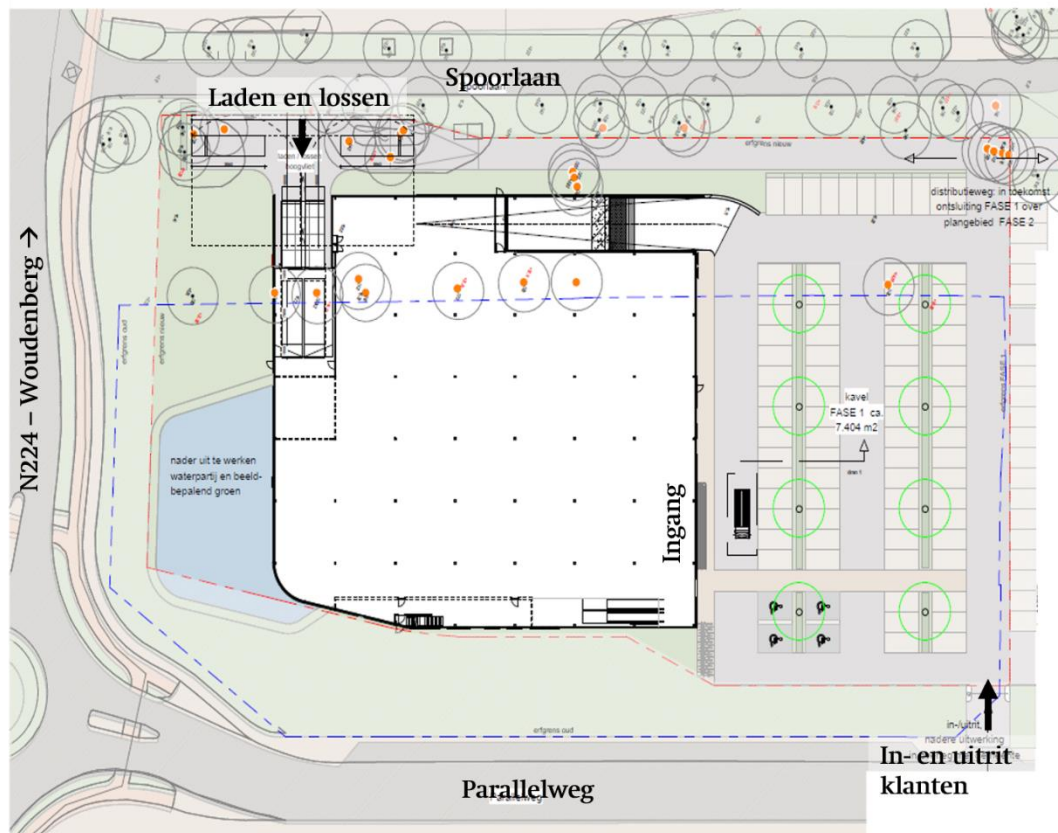
Het verkeer zal niet substantieel toenemen. Het aantal klanten stijgt niet of marginaal, de bestedingen per klant vermoedelijk iets. De N224 is een overigens een provinciale weg en berekend op forse verkeerstromen.

Laden en lossen

Het laden en lossen ter bevoorrading van Hoogvliet vindt plaats aan de kant van de Spoorlaan. Dit vindt op eigen terrein en inpandig plaats.

De aanwezige bomen zullen zoveel mogelijk behouden blijven en ter voorkoming van eventuele lichthinder worden achter en langs de zijrand van de laad- en loszone hagen geplant.

Figuur 4: Plattegrond nieuwe locatie Kop van de Spoorzone



Bron: Kolpa Architecten

2 Distributieve onderbouwing en (ruimtelijke) effecten

In dit afsluitende hoofdstuk staan de distributieve onderbouwing - kwantitatief én kwalitatief -, en de ruimtelijke effecten centraal. In de eerste paragraaf is het relevante beleidskader geschetst

2.1 Beleidskader

Rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking deed zijn intrede via de SER-Ladder in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), en is via artikel 3.1.6 lid 2 in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze bepaling dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren aan de hand van de drie opeenvolgende stappen.

Betekenis voor Hoogvliet

De vraag is of er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hoogvliet verplaatst hemelsbreed over 250 meter. Het winkelareaal neemt niet noemenswaardig toe. Volledigheidshalve is het initiatief wel distributief getoetst (zie hoofdstuk 2), daarmee tegemoet aan de vereisten vanuit de Ladder.

Provinciaal beleid

In de 'Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie 2013 – 2028' (2013) wordt aangaande detailhandel het volgende aan de orde gebracht:

- De provincie wil ruimte bieden aan de veranderende wensen van zowel de consument als het bedrijfsleven. Transformatie van verouderde winkelcentra behoort tot dit beleid (p. 48).
- Bij grootschalige nieuwe detailhandelsontwikkelingen wenst de provincie dat gemeenten dit regionaal met elkaar afstemmen en aantonen dat vraag vanuit de markt bestaat (p. 48).
- De provincie wil de ontwikkeling van onder andere supermarkten op goed te bereiken, maar perifere locaties zoveel mogelijk beperken uit angst dat dit ten koste zou gaan van centra van kleine en middelgrote gemeenten (p. 49).

Betekenis voor Hoogvliet

Van een compleet nieuwe ontwikkeling is geen sprake, omdat Hoogvliet al gevestigd zit op dit bedrijventerrein. Het metrage neemt niet noemenswaardig toe. De effecten op de centra van Woudenberg en Scherpenzeel zijn marginaal.

De transformatie van de Hoogvliet winkel is niet mogelijk op de huidige locatie. Nieuwbouw op een betere plek zal voor frisse uitstraling van het bedrijventerrein Parallelweg zorgen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat op de ontwikkeling van toepassing is bestaat uit de 'Structuurvisie Woudenberg2030' (2013) en de 'Toekomstvisie Woudenberg2030' (2013). De essentie uit de stukken is als volgt:

- In beide visies wordt het bedrijventerrein Parallelweg gezien als een plek waar grootschalige detailhandel mogelijk is. Daarbij wordt de herontwikkeling en transformatie van de spoorzone als een doel gezien voor de komende jaren (Toekomstvisie: p. 13-Structuurvisie: p. 24).
- In de Structuurvisie wordt de Kop van de Spoorzone aangehaald als een rommelige plek en als onbestemde ruimte. Deze kop moet na transformatie samen met de al aanwezige gebouwen, als de graansilo en het voormalige stationsgebouw, als een representatief visitekaartje voor het terrein gaan fungeren (p. 50). De Spoorzone moet dan ook zowel een kantoorachtig bedrijvenmilieu als een publieke ontmoetingsplek worden.

Betekenis voor Hoogvliet

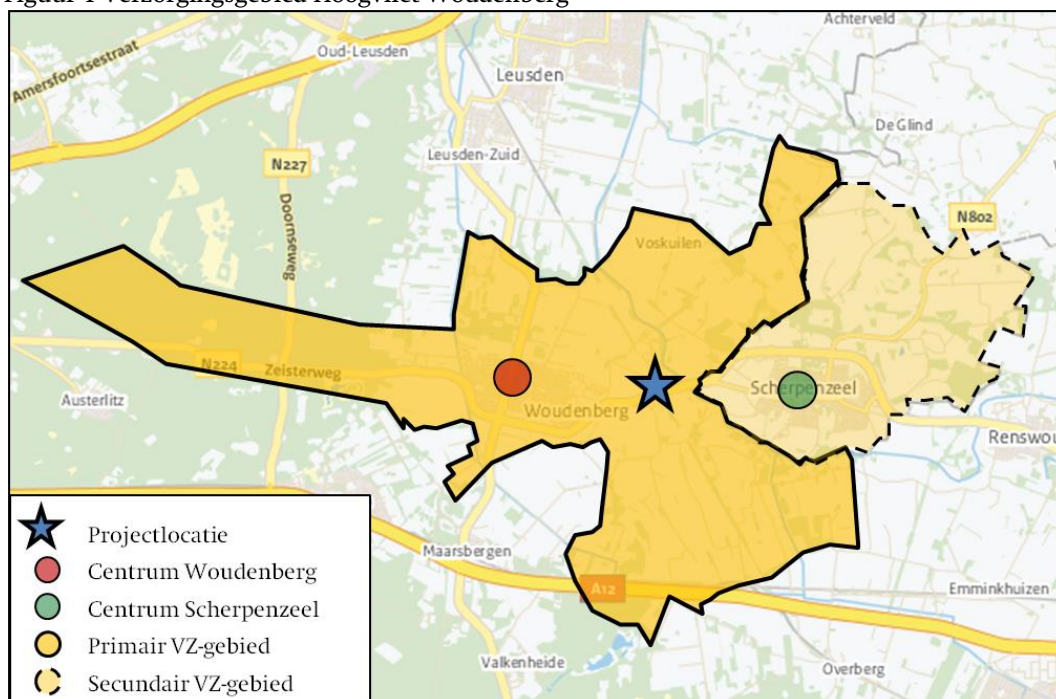
- De relocatie en nieuwbouw van een Hoogvliet supermarkt past binnen het gemeentelijk beleid van Woudenberg. De ontwikkeling draagt bij aan de vernieuwing van bedrijventerrein Parallelweg.
- Het ontwerp van Kolpa architecten voldoet aan de wens van de gemeente om van de Kop van de Spoorzone een visitekaartje te maken.

2.2 Contextanalyse: vraag- en aanbodverhoudingen

Het draagvlak

Hoogvliet bedient primair consumenten uit Woudenberg, en secundair uit Scherpenzeel.

Figuur 1 Verzorgingsgebied Hoogvliet Woudenberg



Bron: PDOK Achtergrondkaart, 2016; bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Woudenberg telt 12.500 inwoners; Scherpenzeel 9.515 (31 maart 2015, bron: CBS). Zowel in Woudenberg als Scherpenzeel nam het inwoneraantal de afgelopen jaar elk jaar licht toe. Er zijn de nodige projecten in uitvoering en planning, waarmee beide gemeenten ook de komende jaren nog groeien.

Woudenberg en Scherpenzeel zijn in trek bij grote gezinnen; er zijn relatief weinig eenpersoonshuishoudens in beide gemeenten. Het grootste deel van het huidige woningaanbod is gebouwd in naoorlogse uitbreidingswijken en bestaat uit traditionele koop- en eengezinsrijtjeswoningen. De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed.

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

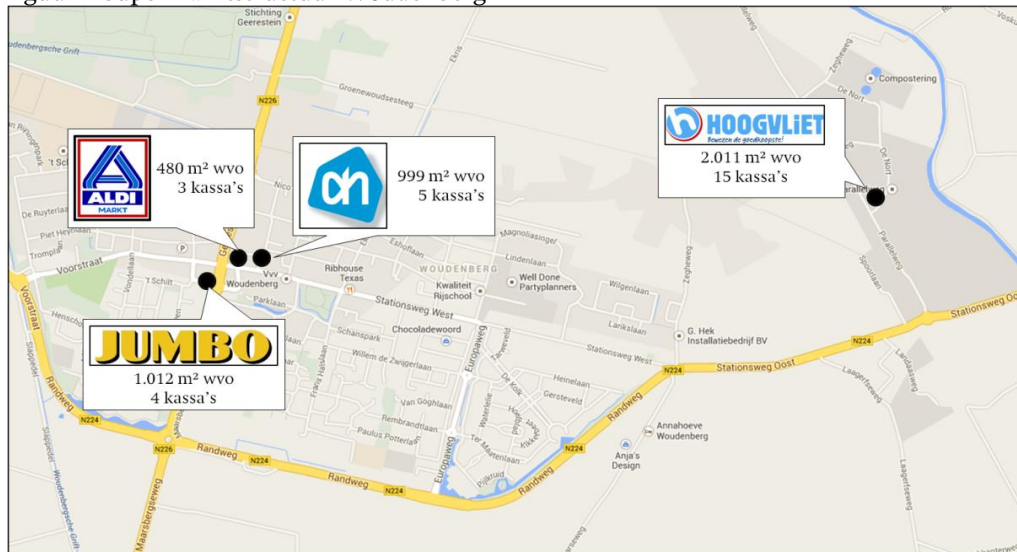
Gebied	Aantal inwoners	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet westerse allocht.	Gem. ink. per inw. (2013)
Woudenberg	12.500	21	12	24	26	17	2,6	4	€ 21.700
Scherpenzeel	9.515	21	13	25	24	16	2,6	2	€ 20.700
Nederland		17	12	26	28	16	2,2	12	€ 21.700

Bron: CBS Statline, 2016; inkomensgegevens betreffen 2013

Er is toevloeiing van dagjesmensen en verblijfstoeristen, vooral in Woudenberg. Woudenberg telde in 2009 780.000 dagtochten en 80.000 overnachtingen (bron: Monitor toerisme en recreatie 2012 provincie Utrecht). De gemeente Woudenberg telt acht verblijfsaccommodaties, waarvan Vakantiepark de Heigraaf (aan de westkant, nabij het Henschotermeer) met circa 750 standplaatsen verreweg de grootste is.

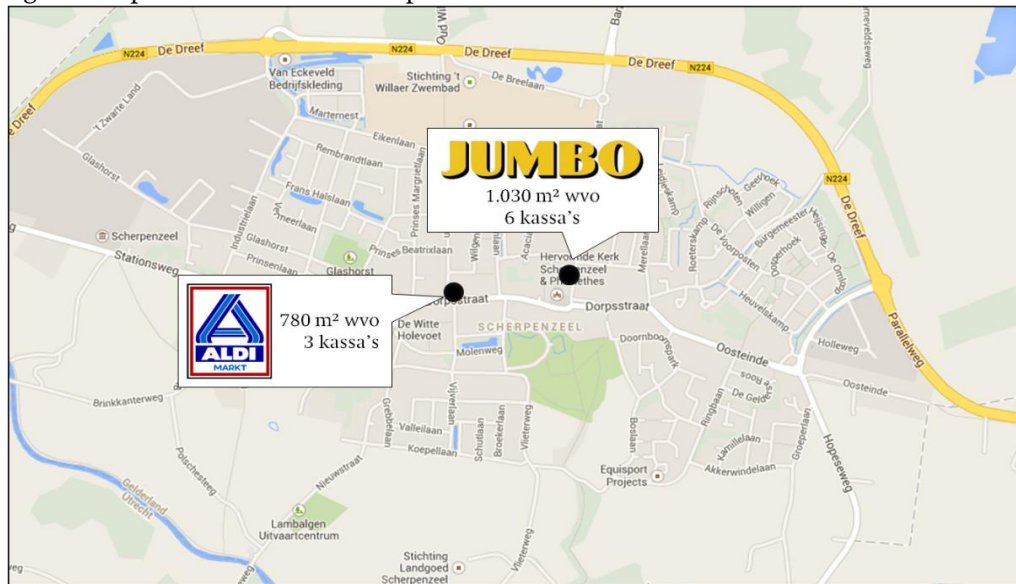
Supermarktstructuur

Figuur 2 Supermarktstructuur Woudenberg



Bron: Google Maps, 2016; Supermarktgid, december 2105; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Figuur 3 Supermarktstructuur Scherpenzeel



Bron: Google Maps, 2016; Supermarktgid, december 2105; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Tabel 2 Supermarktaanbod in Woudenberg en Scherpenzeel

Formule	Winkelgebied	Adres	Kassa's	m ² wvo
Hoogvliet	Bedrijventerrein	Parellelweg 22	15	2.011
Jumbo	Centrum Scherpenzeel	Marktstraat 11	6	1.030
Jumbo	Centrum Woudenberg	't Schilt 18	4	1.012
Albert Heijn	Centrum Woudenberg	Dorpsstraat 27	5	999
Aldi	Centrum Scherpenzeel	Dorpsstraat 238	3	780
Aldi	Centrum Woudenberg	Dorpsstraat 25	3	480
				6.312

Bron: Supermarktgid, december 2015

2.3 Kwantitatieve toets

Hoogvliet verplaatst hemelsbreed over 250 meter. Het winkelareaal neemt met maximaal 210 m² wvo toe.

Aan de hand van winkeldichtheden, een benchmark en een distributieve berekening zijn de (kwantitatieve) ontwikkelingsmogelijkheden voor supermarkten bepaald.

Winkeldichtheden

Om een beeld te krijgen van de hoeveelheid winkelmeters ten opzichte van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied, is gebruik gemaakt van winkeldichtheden en dit is afgezet tegen het provinciaals (Utrecht en Gelderland) en Nederlands gemiddelde.

Tabel 3 Winkeldichtheden supermarktaanbod

Variabelen	Wouden- berg	Scherpen- zeel	Totaal	Utrecht	Gelder- land	Nederland
Aantal inwoners	12.500	9.515	22.015	1.245.294	2.015.791	16.779.575
Supermarkt m ² wvo	4.502	1.810	6.312	262.175	499.128	4.003.767
Sm m ² wvo /inw.	0,36	0,19	0,29	0,21	0,25	0,24

Bron: CBS Statline 2016; Supermarktgid, december 2015

Met vier supermarkten (Hoogvliet, Jumbo, Albert Heijn en Aldi) kent Woudenberg in kwantitatief opzicht een sterk supermarktaanbod, met een totale omvang van 4.500 m² wvo. De supermarktdichtheid bedraagt daarmee 0,36 m² wvo per inwoner. Dit ligt fors boven het landelijke gemiddelde van 0,24 m² wvo per inwoner. De verklaring ligt in het feit dat Hoogvliet tevens een functie vervult voor Scherpenzeel. Hier is het supermarktaanbod beperkter (Jumbo en Aldi) en bedraagt de supermarktdichtheid 0,19 m² wvo per inwoner. Het volledige verzorgingsgebied beschikt over ruim 6.300 m² wvo aan supermarkten; 0,29 m² wvo per inwoner.

Benchmark dagelijks en supermarktaanbod

In de benchmark is het supermarktaanbod van Woudenberg en Scherpenzeel vergeleken met het aanbod in woonplaatsen met 15.000 tot 25.000 inwoners.

Tabel 4 Vergelijking supermarktaanbod Woudenberg en Scherpenzeel met benchmark

Supermarktaanbod benchmarkcentra			Supermarktaanbod in Woudenberg en Scherpenzeel		
Verkooppunten	WVO	WVO/inw.	Verkooppunten	WVO	WVO/inw.
5,4	5.470	0,28	6	6.312	0,29

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner, november 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Uit de benchmarkvergelijking blijkt dat Woudenberg en Scherpenzeel een vrij omvangrijk supermarktaanbod hebben, doch in vierkante meter per inwoner (supermarktdekking) nagenoeg gelijk zijn aan de benchmark.

Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de dagelijkse sector in Woudenberg/Scherpenzeel. Bij de inschatting van de ontwikkelingsmogelijkheden in het verzorgingsgebied zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- Een toename van het inwoneraantal van het verzorgingsgebied naar ca. 23.005 in 2020 (prognose PBL, 2015).
- Een gemiddelde besteding aan dagelijkse artikelen van € 2.594 per hoofd van de bevolking per jaar (exclusief BTW, op basis van kengetallen Panteia³, 2014). De bestedingen zijn naar 2020 constant verondersteld.

³ Zie www.detailhandel.info

- De geschatte koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen van 90% (op basis van ervaringscijfers elders) en een geschatte koopkrachttoevloeiing voor dagelijkse artikelen van buiten de gemeenten van 20% (inclusief toeristische toevloeiing).
- Een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.659, exclusief BTW voor de dagelijkse sector. De vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet per m² wvo per jaar (Panteia, 2014), ook constant verondersteld.
- Het huidige dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 8.286 m² wvo (op basis van de Locatus Verkooppunt Verkenner, januari 2014).

Tabel 5 Marktruimteberekening dagelijkse sector in Woudenberg/Scherpenzeel

	Huidige situatie	Situatie 2020
Aantal inwoners	22.015	23.005
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.594	€ 2.594
Bestedingspotentieel in € mln	€ 57	€ 60
Koopkrachtbinding	90%	90%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 51	€ 54
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 13	€ 13
Totale bestedingen in € mln	€ 64	€ 67
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.659	€ 7.659
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.753	€ 8.102
Haalbaar winkelaanbod in m ² wvo	8.388	8.765
Gevestigd winkelaanbod in m ² wvo	8.286	8.286
Uitbreidingsruimte in m² wvo	102	479

Bovenstaande berekening laat zien dat in het dagelijks aanbod beperkte uitbreidingsruimte is van 450 tot 500 m² wvo richting 2020.

Conclusie

De analyse van winkeldichtheden, een benchmark en een distributieve berekening wijzen in dezelfde richting. De supermarktsector is min of meer in evenwicht; er is een beperkte uitbreidingsruimte van 450 tot 500 m² wvo in de dagelijkse sector. Toevoeging van nieuwe supermarkten is daarmee distributief niet verantwoord; optimalisatie van bestaande supermarkten wel. De beoogde modernisering van Hoogvliet en beperkte uitbreiding van 210 m² past binnen de becijferde uitbreidingsruimte van circa 450 tot 500 m² wvo. Overigens past ook een iets ruimere vergroting tot bijvoorbeeld 2.400 m² wvo (+ 358 m² wvo) nog binnen de marge.

2.4 Kwalitatieve toets

Voor de distributieve onderbouwing is naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve toets van belang. Er diverse kwalitatieve argumenten aan te voeren voor de verplaatsing en modernisering van de Hoogvliet-supermarkt, te weten:

- Attractieve invulling prominente kavel. De kavel ligt prominent langs de provinciale weg tussen Woudenberg en Scherpenzeel (N224) en vormt de entree van het bedrijventerrein Parallel. Momenteel is dit deel niet direct een visitekaartje. Een nieuwe supermarkt van Hoogvliet voegt op deze plek veel ruimtelijke kwaliteit toe.

- Herontwikkeling en herbestemming bestaand pand. De huidige locatie wordt herontwikkeld en herbestemd voor de oorspronkelijke functie, namelijk logistieke en industriële bedrijvigheid (eveneens vastgelegd in de structuurvisie). Bedrijven alhier worden in hun ontwikkeling niet (meer) belemmerd door de aanwezige detailhandel.
- Ruimtelijk-functionele impuls bedrijventerrein Parallelweg. De opwaardering van dit deel van de Parallelweg en de herontwikkeling van de bestaande Hoogvliet (voor de oorspronkelijke functie) zorgt er voor dat het gehele gebied een ruimtelijk-functionele impuls krijgt. Beide ontwikkelingen fungeren als katalysator. Daarmee nemen ook de afzetkansen voor diverse soorten bedrijvigheid verder toe.
- Impuls voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Een nieuwe moderne Hoogvliet-supermarkt appelleert aan de hedendaagse wensen van de consument. Ook andere ondernemers (leveranciers, in de nabijheid, op de aanvoerroute) profiteren mee van een deels nieuwe afgeleide klantenstroom. De modernisering van de supermarkt komt het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat ten goede.

2.5 (Ruimtelijke) effecten

De verplaatsing, modernisering en beperkte uitbreiding van Hoogvliet is distributief verantwoord, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat neemt niet weg dat er (ruimtelijk) effecten (kunnen) zijn op de bestaande structuur en leegstand. In deze afsluitende paragraaf is hier aandacht aan besteed.

Hoogvliet verwacht een omzetplus van circa 15%. Dit heeft niet zozeer te maken met de uitbreiding van de winkel (deze is beperkt), maar meer met de modernisering (vernieuwde winkel, winkelbeeld en vastgoed) en de verbeterde zichtbaarheid, bereikbaarheid en parkeergelegenheid.

Effecten op de structuur

De effecten van de modernisering en beperkte uitbreiding op de dagelijkse sector zijn marginaal, in orde grootte 1 tot 2%. Dit valt te scharen onder regulier ondernemersrisico. Hoogvliet boort geen grote nieuwe klantenstroom aan, maar gaat bestaande beter bedienen. De effecten op de centra van Woudenberg en Scherpenzeel zijn te verwaarlozen.

Effect op leegstand

Exploitaties komen niet in de gevarenzone door de modernisering en beperkte uitbreiding van Hoogvliet. Er treedt geen (extra) leegstand op.