

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking uitbreiding
Lidl Bunschoten**

datum
23 november 2022

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

projectnummer
P05170

opgesteld door
FS, JvdL

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor duurzame verstedelijking uitbreiding Lidl Bunschoten

Inleiding

Aanleiding

Supermarkt Lidl is gevestigd in het centrum van Bunschoten. Lidl heeft een omvang van circa 825 m² vwo en is daarmee klein voor een hedendaagse supermarkt. Lidl heeft daarom de wens om uit te breiden tot een omvang van circa 1.500 m² vwo. Daarmee krijgt Lidl niet alleen een moderne, maar ook een toekomstbestendige maatvoering. De gemeente Bunschoten heeft behoefte aan een ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarin de behoefte en de effecten van de beoogde uitbreiding inzichtelijk worden gemaakt.

Het onderzoek wordt uitgevoerd volgens de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft duurzaam ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt:

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

Aanpak

Om de behoefte en de effecten van de beoogde uitbreiding van Lidl inzichtelijk te maken zijn de volgende stappen doorlopen.

- Wat zijn relevante provinciale, regionale en lokale beleidskaders?
- Wat zijn relevante landelijke trends en lokale ontwikkelingen?
- Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels, en specifiek supermarkten, in de gemeente Bunschoten en de regio er uit?
- Wat betekent de beoogde uitbreiding van Lidl voor het economisch functioneren van dagelijks aanbod binnen de gemeente Bunschoten?
- Wat zijn mogelijke effecten van de ontwikkeling voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand (en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemers in de gemeente Bunschoten)?

Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd. Dit onderzoek gaat uit van de gemeente Bunschoten als primair verzorgingsgebied.

Planinitiatief

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande Lidl in het centrum van Bunschoten.

- Het centrum van Bunschoten heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor de eigen inwoners. Naast Lidl is in het centrum tevens een Jumbo gevestigd.
- Met de uitbreiding en modernisering van Lidl krijgt het westelijk deel van het centrum een stevige impuls. Bovendien draagt het bij aan de balans in het centrum. In de huidige situatie ligt het zwaartepunt overduidelijk in het oostelijk deel, waar twee onder meer twee supermarkten zijn gevestigd.
- Lidl is gesitueerd aan de westkant van het centrum. De supermarkt is uitstekend ontsloten via de Broerswetering en heeft een ruime parkeerplaats aan de achterzijde (Viskotersplein).
- Vanaf de parkeerplaats is het kernwinkelgebied snel te bereiken via de Nettenboeterssteeg, de Palingrokerssteeg en de Visventerssteeg. Hierdoor is de kans op combinatiebezoek met de overige voorzieningen in het centrum relatief hoog. Andere voorzieningen zullen profiteren van een toename van de trekkracht van Lidl.



Figuur 1: <Omschrijving>

Conclusies

Initiatief past uitstekend binnen beleid

De beoogde uitbreiding van Lidl in het centrum van Bunschoten past uitstekend binnen de vigerende beleidskaders.

- De beleidsmatige focus ligt op toekomstbestendige steden en dorpen, met een duurzame retailstructuur en vitale centrumgebieden, die bijdragen aan de leefbaarheid. De beoogde uitbreiding van Lidl, die plaatsvindt binnen het centrum van Bunschoten ('bestaand winkelgebied') geeft invulling aan bovenstaande.
- Uitbreiding tot een moderne en toekomstbestendige supermarkt draagt nadrukkelijk bij aan de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid.
- De ontwikkeling draagt bij aan de boodschappenfunctie van het centrum en vergroot de trekkracht. Daarmee draagt de uitbreiding van Lidl bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum.
- Dit betekent dat het centrum als geheel profiteert van de uitbreiding van Lidl. De ontwikkeling biedt daarmee ook een impuls voor andere winkels, dagelijks en niet-dagelijks. Behoud van een aantrekkelijk en gevarieerd niet-dagelijks aanbod draagt bij aan de instandhouding van de toeristisch-recreatieve functie van het centrum.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding en modernisering van Lidl geeft nadrukkelijk invulling aan een kwantitatieve behoefte.

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit circa € 8.750 per m² wvo, circa 15% boven het landelijk gemiddelde. Dagelijkse winkels zijn hierdoor uitstekend in staat om gezond te functioneren. Het huidige functioneren resulteert in een uitbreidingsruimte van circa 950 m² wvo.
- Richting 2031 neemt het inwonertal stevig toe en daarmee ook het totale bestedingspotentieel. Modernisering

van het supermarktaanbod én de komst van een extra supermarkt resulteert bovendien in een toename van de binding. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt indicatief toe naar circa € 9.775 per m² wvo en komt 29% boven het landelijk gemiddelde te liggen. Dit resulteert in een uitbreidingsruimte van circa 1.800 m² wvo.

- Voor 2040 wordt rekening gehouden met een verdere toename van het inwonertal tot ten minste 27.000. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt hierdoor indicatief toe tot circa € 11.325 per m² wvo, resulterend in een forse uitbreidingsruimte van ruim 3.100 m² wvo.
- Indien rekening wordt gehouden met alle beoogde supermarktitbreidingen (Lidl, Albert Heijn, Vomar), potentiële uitbreidingsmogelijkheden voor Jumbo en de bestaande plancapaciteit van de voormalige Aldi, dan bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit circa € 7.275 per m² wvo. Dit is circa 4% beneden het huidige vijfjaarsgemiddelde. Deze afwijking is zeer beperkt. Zeker in kleinere kernen, zoals Bunschoten, is het dagelijks aanbod in staat om stabiel beneden het landelijk gemiddelde te functioneren, onder meer al gevolg van lagere exploitatielasten.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding en modernisering van Lidl is een positieve ontwikkeling voor de consumentenverzorging en de bestaande structuur in de gemeente Bunschoten.

- Het dagelijks winkelaanbod en het supermarktaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Bunschoten is zeer beperkt. Zeker door het wegvallen van Aldi is het aanbod sterk afgenomen. Uitbreiding van het supermarktaanbod is een zeer wenselijke ontwikkeling om de consumentenverzorging weer op niveau te krijgen en bovendien duurzaam te versterken.

- Lidl heeft geen moderne omvang en is tevens de enige centrumsupermarkt zonder moderne omvang. De toekomstbestendigheid komt hierdoor onder druk te staan. Uitbreiding naar een moderne maat is noodzakelijk om te voorkomen dat Lidl op termijn verdwijnt uit de structuur. Dit is eens te meer relevant nu ook Aldi recentelijk is verdwenen uit het centrum.
- De beoogde ontwikkeling resulteert in een moderne en toekomstbestendige supermarkt die uitstekend invulling geeft aan de hedendaagse consumentenbehoefte (uitgebreider assortiment, ruimere opzet, beleving, etc.). Inwoners van Bunschoten krijgen de beschikking over een aantrekkelijke en tevens toekomstbestendige (soft) discount supermarkt.
- Supermarkten zijn de voornaamste publiekstrekkingen in dorpscentra, zoals het centrum van Bunschoten. De relevantie van het centrum wordt in toenemende mate bepaald door een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod met stevige supermarkten als basis. Andere voorzieningen in het centrum van Bunschoten profiteren van trekkracht van supermarkten (combinatiebezoek).
- Uitbreiding van Lidl betekent een duurzame versterking van het boodschappenaanbod en draagt bij aan de (toenemende) boodschappenfunctie van het centrum van Bunschoten. Naar verwachting zal ook Jumbo op termijn uitbreiden en dan beschikt het centrum over twee stevige toekomstbestendige supermarkten. Dit betekent een aanzienlijke versterking voor het centrum, te meer aangezien beide supermarkten complementair zijn aan elkaar (full service en (soft) discount).
- Het boodschappenaanbod én de toekomstbestendigheid van het centrum krijgen hierdoor een stevige impuls. Het biedt bovendien perspectief voor de instandhouding van bestaande niet-dagelijkse winkels in het centrum.

Effecten beperkt en aanvaardbaar

De beoogde uitbreiding van Lidl zal redelijkerwijs niet resulteren in onaanvaardbare omzeteffecten.

- Op basis van de distributieve berekeningen blijkt dat er in Bunschoten ruime behoefte is aan uitbreiding van het supermarktaanbod. In de huidige situatie is reeds sprake van circa 950 m² distributieve uitbreidingsruimte en dit neemt de komende jaren toe tot circa 1.800 m² vwo in 2031 en ruim 3.100 m² vwo in 2040. Dit is meer dan voldoende om de beoogde uitbreiding van Lidl te faciliteren.
- De kans op leegstand puur als gevolg van de uitbreiding van Lidl is nihil.
- In Bunschoten zijn echter nog diverse andere supermarktontwikkelingen, namelijk de uitbreiding van Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan, nieuwvestiging van Vomar in Rengerswetering en een uitbreidingsbehoefte van Jumbo in het centrum. Tevens biedt de voormalige locatie van Aldi ruimte voor een nieuwe supermarkten (plancapaciteit).
- Indien rekening wordt gehouden met al deze ontwikkelingen en mogelijkheden, dan zou dit betekenen dat de gemiddelde vloerproductiviteit in 2031 daalt tot circa 15% beneden het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd betekent het wel een stevige en gewenste kwalitatieve opwaardering van het boodschappenaanbod.
- Bovendien neemt de bevolking ook na 2031 verder toe. Indien rekening wordt gehouden met alle bovenstaande ontwikkelingen en mogelijkheden, dan komt de gemiddelde vloerproductiviteit in 2040 circa 4% beneden het landelijk gemiddelde te liggen. Deze afwijking is dermate beperkt, dat het aanbod in Bunschoten redelijkerwijs is staat zal zijn om gezond te functioneren. Doordat vraag en aanbod nagenoeg in balans zijn, wordt ook dan geen leegstand verwacht.

Het verwachte beperkte effect kan tevens worden verklaard door te kijken naar de daadwerkelijke impact van de betreffende ontwikkeling(en).

- De meeste supermarktontwikkelingen betreft uitbreiding van bestaand supermarkten, die al langere tijd onderdeel zijn van de structuur en met elkaar concurreren. Vomar betreft nieuwvestiging, maar is qua segment (hard discount) sterk complementair aan de bestaande supermarkten.
- Ook het effect op andere dagelijkse aanbieders (speciaalzaken) zal aanvaardbaar zijn. De (vers)speciaalzaken zijn hoofdzakelijk gevestigd in het centrum van Bunschoten. Versterking van Lidl en op termijn ook Jumbo betekent juist een stevige impuls voor het centrum, waar andere winkels in het centrum juist van kunnen profiteren.
- Niettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan (vers)speciaalzaken krimpt als gevolg van autonome, landelijke ontwikkelingen. De eventuele sluiting van een enkele zaak zal echter geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat hebben.
- Ook de effecten buiten het verzorgingsgebied zijn beperkt. Aangezien er geen wezenlijke wijzigingen van de koopstromen plaatsvinden, worden supermarkten in andere gemeenten nauwelijks aangetast. Bovendien spreidt het omzeteffect zich over een groot gebied.

Vigerend beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)

In de provinciale omgevingsvisie zijn de ambities en doelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd.

- De focus ligt op vitale steden en dorpen. Hierbinnen is benoemd dat de behoefte aan wonen en werken fors is. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.
- Het beleid zet in op binnenstedelijke ontwikkeling en inbreiding voor uitbreiding.
- Een duurzame retailstructuur is een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van steden.

Interim omgevingsverordening (2021)

De interim omgevingsverordening bevat kaders en beleidsregels ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van de retailstructuur geldt het volgende:

- Het doel is om leegstand in 'bestaand winkelgebied' te voorkomen vanwege de negatieve effecten die dat kan hebben op de kwaliteit van de leefomgeving.
- Uitgangspunt is dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel – zowel van reguliere als volumineuze detailhandel – dient plaats te vinden op locaties binnen 'bestaand winkelgebied'.

Retailvisie Utrecht (2018)

De retailvisie is een nadere uitwerking van het Beleidskader Binnenstedelijke ontwikkeling (2016) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2016, herzien 2018).

- De focus is om detailhandelsvoorzieningen zoveel mogelijk te bundelen en te concentreren in de centra van de steden, dorpen en wijken. Op deze wijze wordt ingezet op bescherming van de bestaande winkerkernen.
- Deze focus op bestaande winkelgebieden is verankerd in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Economische en Toeristische Visie 2021-2024 (2020)

De Economische en Toeristische Visie is een integrale visie ten aanzien van economische en recreatieve ontwikkelingen. Hierin is een aantal ambities en uitgangspunten geformuleerd, waaronder:

- De profilering van de gemeente Bunschoten als aantrekkelijke gemeente voor bedrijven en medewerkers. Het creëren van ruimte om te ondernemen is een belangrijke pijler binnen het economisch beleid.
- De gemeente Bunschoten is ondernemersgerichte gemeente, ook als het gaat om de ruimte die de gemeente biedt door kwalitatief goede dienstverlening.
- De gemeente Bunschoten wil een bereikbare en gastvrije gemeente zijn. Daarvoor wil de gemeente de omgeving leefbaar en levendig houden om meer bezoekers en bestedingen te genereren.

Het beleidsstuk zet in op een vitaal centrumgebied en noemt eerder ingezette maatregelen uit de Centrumvisie en het actieprogramma.

Centrumvisie Bunschoten-Spakenburg 2017-2023

In de centrumvisie geeft de gemeente haar visie over het centrum van Bunschoten. Een goed functionerend centrum is voor de gemeente van essentieel belang.

- Het centrum is namelijk de plek voor inwoners om te winkelen, elkaar te ontmoeten, voor horecabezoek of een bezoek aan de weekmarkt.

- Daarnaast heeft het centrum ook een belangrijke functie voor toerisme en recreatie.
- Het centrum is compact zijn, aantrekkelijk en compleet.

De toekomstbestendigheid van het centrum op de langere termijn staat hierbij centraal. Het centrum moet functioneren als een centrumgebied waar de consument terecht kan voor boodschappen, winkelen, vermaak en verblijf en het functioneren moet passen bij de omvang en de verzorgingsfunctie van Spakenburg.

Betekenis beleid voor planinitiatief

De beoogde uitbreiding van Lidl in het centrum van Bunschoten past uitstekend binnen de vigerende beleidskaders.

- De beleidsmatige focus ligt op toekomstbestendige steden en dorpen, met een duurzame retailstructuur en vitale centrumgebieden, die bijdragen aan de leefbaarheid. De beoogde uitbreiding van Lidl, die plaatsvindt binnen het centrum van Bunschoten ('bestaand winkelgebied') geeft invulling aan bovenstaande.
- Uitbreiding tot een moderne en toekomstbestendige supermarkt draagt nadrukkelijk bij aan de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid.
- De ontwikkeling draagt bij aan de boodschappenfunctie van het centrum en vergroot de trekkracht. Daarmee draagt de uitbreiding van Lidl bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum.
- Dit betekent dat het centrum als geheel profiteert van de uitbreiding van Lidl. De ontwikkeling biedt daarmee ook een impuls voor andere winkels, dagelijks en niet-dagelijks. Behoud van een aantrekkelijk en gevarieerd niet-dagelijks aanbod draagt bij aan de instandhouding van de toeristisch-recreatieve functie van het centrum.

Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging, zowel aan de aanbod- als de vraagkant. Onderstaand zijn de voornaamste trends in relatie tot het initiatief in Bunschoten weergegeven.

Landelijke trends

Omzet en bestedingen

- De omzet in de detailhandel neemt sinds 2014 weer gestaag toe. Wel is er duidelijk verschil zichtbaar tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Waar de omzet (en bestedingen) in de dagelijkse sector fors toenemen, gaat dit in de niet-dagelijkse sector iets minder hard. In 2020 was hier zelfs sprake van een beperkte krimp (als gevolg van Corona).
- Het aantal online bestedingen is de voorbije jaren sterk toegenomen, evenals het aantal producten en diensten dat online verkrijgbaar is. Toonbankbestedingen blijven vooralsnog echter domineren en bovendien raken online en offline steeds meer met elkaar verweven.
- De opkomst van online heeft de fysieke winkelmarkt echter blijvend onder druk gezet, met name recreatieve winkels (kleding, mode, warenhuizen, sport en spel). Meerdere winkelketens zijn failliet gegaan. Hoewel de leegstand lange tijd afnam (o.a. transformatie naar wonen en horeca), was sinds 2019 weer sprake van een toename (o.a. verzadiging horeca). De laatste tijd is de leegstand weer sterk teruggelopen, ondanks de coronacrisis. Dit heeft grotendeels te maken met transformatie van leegstand naar wonen.

Behoeft in perspectief

- De behoefte aan fysieke winkels zal naar verwachting blijven bestaan. Dit geldt echter alleen voor de winkels en winkelconcepten die toegevoegde waarde beiden

(service, kwaliteit, beleving) en/of winkels die kunnen profiteren van het internet (multichannel).

- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last heeft van het internet. Consumenten doen echter in toenemende mate online boodschappen. Bekende formules zoals Albert Heijn, Jumbo en Plus bieden online diensten aan, maar nieuwe pure online aanbieders, zoals Hello Fresh en Picnic, rukken op.
- De impact van de coronacrisis op de dagelijkse sector is beperkt. Sterker nog, de bestedingen aan dagelijkse producten zijn tijdens de crisis alleen maar toegenomen (online en offline). Dit komt door hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen tijdens de crisis zijn verschoven van de horeca naar supermarkten en speciaalzaken.

Kansen voor dorps, wijk- en buurtcentra

- Dorpscentra, zoals het centrum van Bunschoten, hebben veel perspectief als lokale aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen en in het verlengde daarvan frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen. Inwoners hebben blijvend behoefte aan frequent benodigde aankopen nabij de eigen woning in het kader van de eerste levensbehoefte. Dergelijk aanbod is dan ook essentieel voor de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten
- Landelijke trends duiden op het feit dat deze centra transformeren naar meer integrale centrumgebieden (zie figuur 2). Er zijn echter verschillende typen centra mogelijk op lokaal niveau. Het profiel wordt veelal bepaald door de aanwezigheid van het supermarktaanbod en het draagvlak (inwoners in het verzorgingsgebied).
- Duidelijk is dat het niet-dagelijks aanbod in de vorm van recreatieve winkels en bepaalde doelgerichte winkels, zoals kleding, schoenen, sport, speelgoed en elektronica in de buurt- en wijkcentra sterk afneemt. Tegelijkertijd



Figuur 2: Perspectief buurt- en wijkcentra

kan een goede boodschappenbasis met stevige supermarkten er toe bijdragen dat bestaand niet-dagelijks aanbod tot op zekere hoogte in stand wordt gehouden.

Moderniseringsslag supermarkten

- De gemiddelde omvang van supermarkten is de afgelopen jaren toegenomen. Kleinere supermarkten (< 1.000 m² wvo) verdwijnen steeds vaker uit de structuur, met uitzondering van kleine stadssupermarkten (< 500 m² wvo) in grote binnensteden en doelgroep supermarkten. Met name het aantal supermarkten met een omvang tussen 1.000 en 1.500 m² wvo is toegenomen.
- Deze maat sluit uitstekend aan bij de wens van de hedendaagse consument, die behoefte heeft aan supermarkten met een uitgebreid assortiment (keuze en gemak) en een ruime opzet (comfort).
- Complementaire segmenten / formules dragen bovendien bij aan de keuzemogelijkheid en versterken daarmee de consumentenverzorging.
- Supermarkten moeten volledig up-to-date zijn. Een grotere maatvoering is soms nodig om op termijn toekomstbestendig te blijven. Ook goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid, blijven essentiële randvoorwaarden voor een moderne supermarkt.
- In dorpscentra, zoals het centrum van Bunschoten, zijn supermarkten veruit de belangrijkste publiekstrekker. Ze zijn op zichzelf al een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners. Andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).
- Voorwaarde is dat supermarkten goed ingepast in de centra liggen om combinatiebezoek te bevorderen.

Lokale ontwikkelingen

Naast de beoogde uitbreiding van Lidl zijn er nog diverse andere concrete supermarktontwikkelingen en -plannen.

- Nieuwbouwwijk Rengerswetering wordt uitgebreid met circa 1.2500 woningen en een supermarkt. De supermarkt (Vomar) krijgt een moderne omvang van circa **1.275 m² wvo**.
- Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan heeft plannen om uit te breiden tot een moderne omvang van circa 1.420 m² wvo. Dit betreft een uitbreiding van circa **480 m² wvo** ten opzichte van de huidige situatie. Het assortiment wordt uitgebreid conform maatstaven voor een moderne supermarkt, zowel voor levensmiddelen als voor drogisterijartikelen en bovendien krijgt de supermarkt een aantrekkelijke ruime winkelopzet.
- Op termijn wordt tevens rekening gehouden met uitbreidingsbehoefte van centrumsupermarkt Jumbo naar een metrage van circa 1.600 m². Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een uitbreiding van circa **310 m² wvo**.

Betekenis trends en ontwikkeling voor planinitiatief

- Het centrum van Bunschoten heeft een belangrijke functie als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen. Het perspectief voor het centrum als aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen neemt alleen maar toe en daarmee de relevantie van een stevige dagelijkse basis.
- Supermarkten Lidl en Jumbo zijn daarbij de grootste publiekstrekkers van het centrum en beide bepalend voor het functioneren van het centrum. Lidl is in echter relatief klein en kan daarmee niet als optimale trekker fungeren.
- De toekomstbestendigheid van deze supermarkt komt hiermee (zeker op termijn) onder druk te staan. Indien Lidl verdwijnt gaat dit ten koste van de consumentenverzorging in Bunschoten. Te meer omdat ook Aldi recent

haar deuren heeft gesloten. Om de consumentenverzorging duurzaam op peil te houden is uitbreiding en modernisering van Lidl zeer wenselijk.

- Stevige supermarkten vormen een belangrijke voorwaarde om bezoekers naar het centrum te (blijven) trekken en daarmee bieden ze ook perspectief om het bestaande niet-dagelijkse aanbod zo veel mogelijk in stand te houden. Dit benadrukt het belang van toekomstbestendige supermarkten voor het perspectief van het centrum van Bunschoten. Door de beoogde uitbreiding en modernisering van Lidl krijgt het centrum een impuls. De ontwikkeling draagt daarmee niet alleen bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt, maar ook aan de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum als geheel.

Analyse vraag en aanbod

Consumentendraagvlak

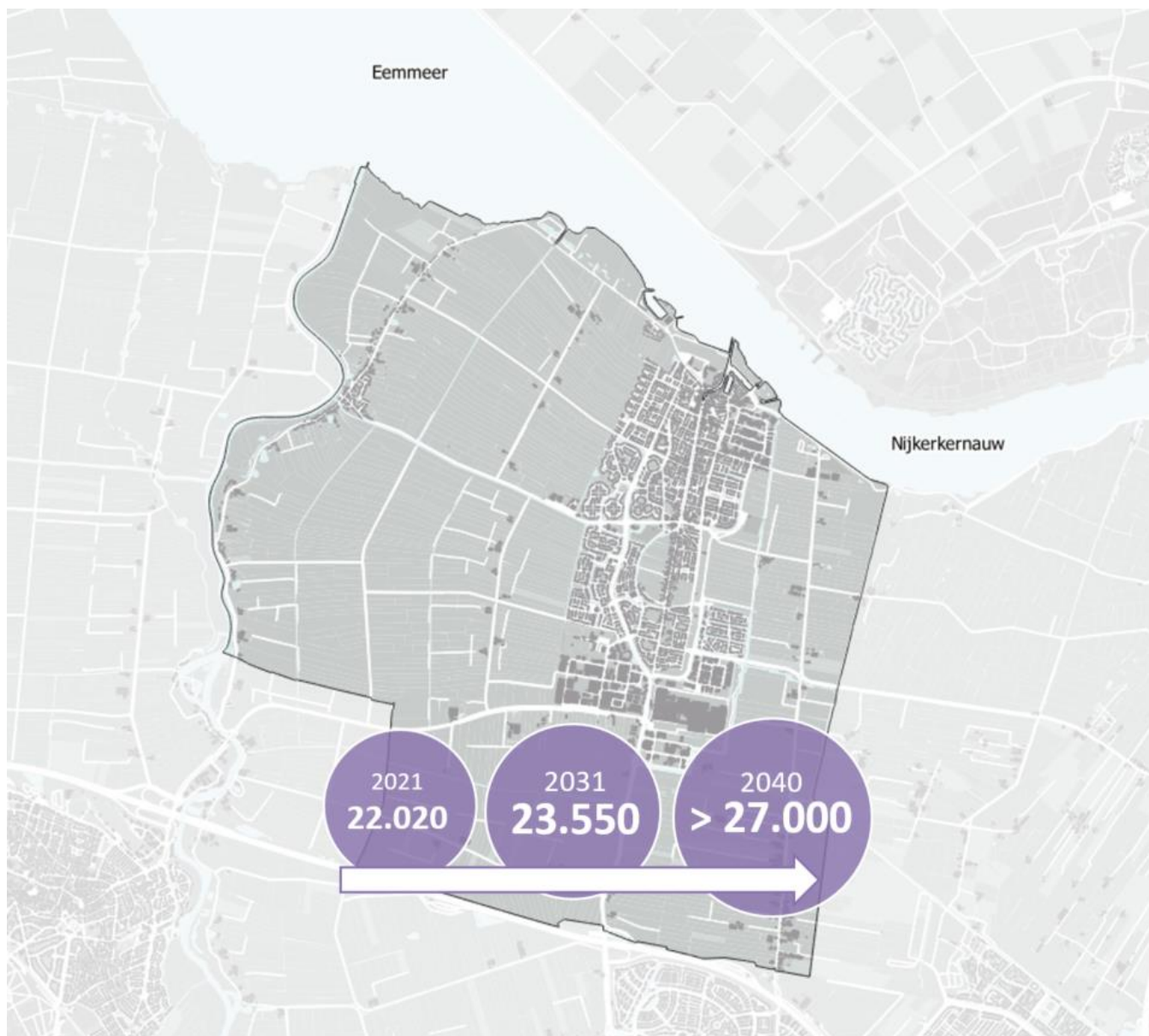
De gemeente Bunschoten ligt in een landelijke omgeving aan het Eemmeer, ten noorden van Amersfoort. De gemeente bestaat hoofdzakelijk uit de kern Bunschoten en het buitengebied. Geografisch gezien is sprake van een solitaire kern.

- De gemeente Bunschoten telt ruim 22.000 inwoners. Op basis van prognoses van Primos blijkt dat het inwonertal de komende jaren stevig toeneemt. In 2030 telt Bunschoten naar verwachting circa 23.300 inwoners. Na 2030 blijft het inwonertal doorgroeien tot circa 25.870 in 2040. Het exacte inwonertal voor 2031 (tien jaar termijn) is niet bekend, maar tussen 2030 en 2040 is sprake van een stabiele groei. Dit betekent per jaar een groei van ruim 250 inwoners. Voor 2031 wordt daarom uitgegaan van circa 23.550.
- De gemeente Bunschoten hanteert in haar woonvisie drie scenario's voor de bevolkingsprognose tot 2040. In het 'basisscenario' neemt het inwonertal toe tot circa 27.000, in het scenario 'meer regionale opvang' tot circa 28.500 inwoners en in het scenario 'impact corona' tot circa 26.500. Het coronascenario is naar verwachting niet meer aan de orde, waardoor voor 2040 wordt uitgegaan van ten minste 27.000 inwoners.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Bunschoten bedraagt circa €25.600 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het inkomen circa 5% beneden het landelijk gemiddelde van circa € 27.000 per inwoner per jaar.

Dagelijkse aanbodstructuur

Bunschoten: omvang dagelijks aanbod beperkt

Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Bunschoten heeft een omvang van ruim 6.300m² wvo, verdeeld over 29



Figuur 3: Consumentendraagvlak gemeente Bunschoten

winkels¹. Het dagelijks aanbod is overwegend geconcentreerd het centrum van Bunschoten, dat over twee complementaire supermarkten beschikt (service en discount). De overige dagelijkse winkels, waaronder tweesupermarkten, liggen verspreid binnen de kern of buiten de bebouwde kom. Tabel 1 toont een totaaloverzicht van het dagelijks winkel-aanbod in Bunschoten, evenals een benchmark ten opzichte van het provinciale en landelijke aanbod.

- Het dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners ligt fors beneden het provinciale en landelijke gemiddelde. Dit geldt eveneens voor specifiek het supermarktaanbod. Het aanbod per 1.000 inwoners in Bunschoten ligt al langere tijd beneden gemiddeld. Door de recente sluiting van supermarkt Aldi is dit cijfer verder afgenomen. Het is een duidelijk signaal dat duidt op een actuele kwantitatieve behoefte.
- In kwalitatieve zin is het aanbod redelijk gevarieerd. Bunschoten telt vijf supermarkten, waarvan drie full service supermarkten (2x Albert Heijn en Jumbo), één soft discountsupermarkt (Lidl) en een doelgroepsupermarkt (Pools). In de nieuwbouwwijk Rengerswetering wordt tevens een nieuwe supermarkt ontwikkeld. Dit wordt naar alle waarschijnlijkheid een Vomar (hard discounter). Daarmee beschikt Bunschoten over een aantrekkelijk supermarktaanbod, met zowel service supermarkten, een soft discounter en een hard discounter.
- Veel reguliere supermarkten hebben echter geen moderne maatvoering. Jumbo heeft een omvang van circa 1.300m² wvo en heeft als enige een moderne omvang. Beide Albert Heijn filialen zijn kleiner dan 1.000 m² wvo en zijn daarmee erg klein voor een moderne full service supermarkt. Lidl heeft een omvang van slechts 825 m²

Tabel 1: Dagelijks winkelaanbod gemeente Bunschoten

	Gemeente Bunschoten (22.019 inwoners)			Utrecht (1.361.153)	Nederland (17.475.415)
	VKP	WVO	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.	WVO/1.000 inw.
Dagelijks	29	6.317	287	343	372
Waarvan supermarkten	5	4.088	186	249	272

wvo en is in daarmee eveneens veel te klein voor moderne maatstaven, laat staan voor een toekomstbestendige supermarkt.

- Het (vers)speciaal aanbod is redelijk gevarieerd. Dit betreft zowel regulier aanbod (o.a. bakkers, slagers, viswinkels, slijters), maar ook meer specialistisch aanbod (o.a. chocola, delicatessen, zoetwaren). Ook zijn er twee minisupers (Turks, Pools). De meeste (vers)speciaalzaken zijn gesitueerd in het centrum en dit geldt ook voor het specialistische aanbod. De hoofdfunctie van het centrum wordt hiermee onderstreept.
- Dit geldt ook voor het drogisterijaanbod. In Bunschoten zijn drie drogisterijen in verschillende segmenten (Kruidvat, Trekpleister, Etos), alle drie gevestigd in het centrum.

Bunschoten-Centrum: boodschappen en recreatief

Het centrum van Bunschoten is het hoofdwinkelgebied van de gemeente. Het centrum heeft een belangrijke boodschappenfunctie voor de eigen inwoner. Het totale dagelijkse winkelaanbod in het centrum heeft een omvang van ruim 4.000 m² wvo, verdeeld over 20 winkels.

- Het aanbod bestaat uit de twee reeds genoemde supermarkten, Lidl en Jumbo, en daarnaast een

aantrekkelijk en redelijk gevarieerd (vers)speciaal-aanbod. Het aanbod ligt redelijk verspreid binnen het centrum, met aan beide zijden van het centrum een supermarkt.

- Daarmee beschikt het centrum over een aantrekkelijke dagelijkse basis, die past bij de boodschappenfunctie van het centrum. Belangrijk aandachtspunt is de beperkte maatvoering van supermarkt Lidl.

Top op zekere hoogte heeft het centrum ook een functie voor niet-dagelijkse aankopen. Enerzijds functioneel voor de eigen inwoner, maar tegelijkertijd toeristisch-recreatief.

- Diverse niet-dagelijkse winkels worden frequent bezocht in het verlengde van de boodschappenfunctie, zoals bloemisten, winkels huishoudelijke artikelen, winkels met boek- en kantoorartikelen en optiekzaken. Ook Hema wordt frequent bezocht en kan worden gezien als een subtrekker voor het centrum.
- Daarnaast beschikt het centrum ook nog altijd over een uitgebreid en divers kleding- en schoenenwinkels, vrijetijdswinkels en woonwinkels. Het uitgebreide aanbod sluit enerzijds aan bij de toeristisch-recreatieve functie van het centrum. Anderzijds neemt het perspectief voor deze winkels af. Tegelijkertijd kan een stevige boodschappenbasis met toekomstbestendige supermarkten

¹ Locatus Retailverkenner, download-datum januari 2022, veldwerk-datum mei 2021

er toe bijdragen dat het niet-dagelijks winkelaanbod zo lang mogelijk in stand wordt gehouden.

Beperkte leegstand indicatie van goed functioneren

De leegstand op basis van Locatus bestaat uit alle verkooppunten die in gebruik zijn geweest als winkel, horeca, leisure of andere commerciële diensten maar waar momenteel geen actieve functie aanwezig is. De Locatus leegstand is daardoor breder dan alleen de winkelleegstand.

- De leegstand in Bunschoten bedraagt circa 1.890 m² wvo, verdeeld over acht panden. Dit komt neer op een leegstandscijfer van circa 5,8% van het totale wvo en circa 3,8% van het totaal aantal verkooppunten. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde (zie onderstaande tabel).

Tabel 2: Leegstandscijfers

	WVO	VKP
Gemeente Bunschoten	5,8%	3,8%
Centrum Bunschoten	11,5%	5,4%
Landelijk gemiddelde	7,3%	7,6%

- De meeste leegstand bevindt zich in het centrum. De totale omvang is circa 1.840 m² wvo, verdeeld over zeven panden. Dit komt neer op leegstandscijfers van respectievelijk 11,5% (wvo) en 5,4% (vvp). De leegstand is relatief laag en dit geeft een duidelijk signaal van een goed functionerend winkelaanbod, evenals een goed functionerend centrum.
- De cijfers voor het centrum zijn recent toegenomen door het vertrek van Aldi. Versterking en modernisering van het supermarktaanbod in het centrum draagt bij aan een duurzame instandhouding van het goede functioneren.



Figuur 4: Overzicht supermarktaanbod in de omgeving

Omliggende regio

De kern Bunschoten ligt geografisch gezien redelijk solitair. De dichtstbijzijnde supermarkten buiten Bunschoten zijn te vinden in de gemeente Amersfoort, Baarn en Nijkerk op circa 6 kilometer afstand (zie figuur 4, pagina 9). Vanwege de solitaire ligging zijn inwoners redelijkerwijs sterk georiënteerd op de eigen gemeente. Dit wordt bevestigd door koopstromenonderzoek. Daaruit blijkt voor de dagelijkse sector in Bunschoten een koopkrachtbinding van circa 87%². Naar verwachting is de binding anno 2022 zelfs hoger, doordat consumenten voor dagelijkse boodschappen in toenemende mate lokaal. Andersom is ook de toevloeiing met circa 4% zeer beperkt.

² I&O Research (2019), Koopstromenonderzoek Randstad 2018.

Behoeftedagelijks aanbod

Uitgangspunten

Distributieplanologisch onderzoek

- Tabel 4 toont de uitgangspunten en bronnen die zijn gebruikt voor distributieplanologische berekeningen.
- De berekening is opgesteld voor dagelijkse sector in de gemeente Bunschoten, voor de huidige situatie (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2031). Deze 10 jaarster-mijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend is tevens een doorkijk gegeven naar 2040.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'.
- De 'norm voor goed functioneren' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In perifere delen van Nederland blijkt uit onderzoek dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen binnen de detailhandel en tussen formules.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 3: Uitgangspunten distributieplanologische benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 22.020 inwoners; 2031: 23.550 inwoners; 2040: 27.000 inwoners	CBS Statline, Primos prognoses, woonvisie Bunschoten
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Bunschoten ligt -5% lager dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.533 ⁻³ . In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Naar de toekomst toe is dit echter lastig te voorspellen en daarom houden wij de fysieke bestedingen in 2031 gelijk.	Retailinsiders (2021), Omzetkenngetallennotitie 2020 CBS Statline, Gemiddeld inkomen per inwoner, 2019 (meest actueel)
Koopkrachtbinding	Huidig: 89%; 2031: 93%; 2040: 95%	KSO, Randstad 2018
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	Huidig: 10% (correctie toeristische functie); 2031: 10%; 2040: 9%	KSO, Randstad 2018, Economische en Toeristische visie;
Huidig winkelvloeroppervlak	6.317 m² wvo	Locatus, 2021
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo).	€ 7.577,- per m² wvo (5 jaars gemiddelde).	Retailinsiders (2021)

Toelichting gehanteerde koopstromen

In 2018 is in de Randstad koopstromenonderzoek uitgevoerd en daarbij is ook gekeken naar de gemeente Bunschoten.

- Voor de dagelijkse sector in de gemeente Bunschoten is destijds een binding gemeten van circa 87%. Verondersteld wordt dat deze binding de afgelopen jaren licht is

toegenomen, onder meer doordat consumenten voor dagelijkse boodschappen in toenemende mate zijn lokaal zijn georiënteerd. Voor de huidige situatie is daarom rekening gehouden met een binding van circa 89%.

- De koopkrachttoevloeiing bedraagt volgens het KSO circa 4%. Aangenomen wordt echter dat deze hoger is, gelet op de toeristische functie van Bunschoten. Naar

³ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4

verwachting is een toevloeiing van circa 10% reëel. Ter indicatie, in referentiekernen bedraagt de toevloeiing zelfs 16%.

- Richting 2031 neemt de binding naar verwachting toe. Het supermarktaanbod wordt gemoderniseerd (Lidl, Albert Heijn) en tevens is sprake van nieuwvestiging van Vomar. Voor inwoners biedt dit nog minder aanleiding om elders boodschappen te gaan doen. Bovendien zijn inwoners voor dagelijkse boodschappen in toenemende mate lokaal geïntereerd. Mogelijk neemt ook de toevloeiing in absolute zin iets toe (o.a. door toename binnenlands toerisme).
- Voor 2040 wordt aangenomen dat de binding verder zal toenemen. Daarbij wordt allereerst rekening gehouden met een verdere toename van de lokale oriëntatie voor dagelijkse aankopen, maar ook met uitbreiding van de drie centrumsupermarkten. Dit zou betekenen dat Bunschoten beschikt over vijf stevige toekomstbestendige supermarkten in alle segmenten: full service, soft discount en hard discount. Naar verwachting is dan een binding van 95% haalbaar; consumenten kunnen voor dagelijks aankopen uitstekend terecht in de eigen gemeenten en er is geen directe aanleiding om elders boodschappen te doen.
- Naar verwachting blijft de absolute toevloeiing nagenoeg gelijk. Dit betekent dat het aandeel toevloeiing ten opzichte van de huidige situatie iets af zal nemen.

Economisch functioneren

Tabel 4 toont een indicatie benadering van het economisch functioneren van het dagelijks aanbod in Bunschoten.

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit circa € 8.750 per m² wvo, circa 15% boven het

Tabel 4: Benadering economisch functioneren dagelijkse sector

	2021	2031	2040 ⁴
Inwonertal	20.020	23.550	27.000
Winkelomzet per hoofd (€)	2.533	2.533	2.533
Bestedingspotentieel (mln. €)	55,8	59,7	68,4
Koopkrachtbinding (%)	89%	93%	95%
Totaal gebonden bestedingen (mln. €)	49,6	55,5	65,0
Koopkrachttoevloeiing (%)	10%	10%	9%
Omzet door toevloeiing (mln.€)	5,5	6,2	5,6
Totale bestedingen (mln. €)	55,2	61,6	71,4
WVO totaal (m ² wvo)	6.317	6.317	9.837
Omzet per m ² wvo	8.750	9.775	7.275
Vergelijkbaar landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	7.577	7.577	7.577
Verschil omzet met landelijk gemiddelde	15%	29%	-4%
Distributieve uitbreidingsruimte afgerond (m² wvo)	950	1.800	nvt

landelijk gemiddelde. Dagelijkse winkels zijn hierdoor uitstekend in staat om gezond te functioneren. Het huidige functioneren resulteert in een uitbreidingsruimte van circa 950 m² wvo.

- Richting 2031 neemt het inwonertal stevig toe en daarmee ook het totale bestedingspotentieel. Modernisering van het supermarktaanbod én de komst van een extra supermarkt resulteert bovendien in een toename van de binding. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt indicatief toe naar circa € 9.775 per m² wvo en komt 29% boven het landelijk gemiddelde te liggen. Dit resulteert in een uitbreidingsruimte van circa 1.800 m² wvo.
- Voor 2040 wordt rekening gehouden met een verdere toename van het inwonertal tot ten minste 27.000. De gemiddelde vloerproductiviteit neemt hierdoor indicatief

toe tot circa € 11.325 per m² wvo, resulterend in een forse uitbreidingsruimte van ruim 3.100 m² wvo.

- Indien echter rekening wordt gehouden met alle beoogde supermarkuitbreidingen (Lidl, Albert Heijn, Vomar), potentiële uitbreidingsmogelijkheden voor Jumbo en de bestaande plancapaciteit van de voormalige Aldi, dan bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit circa €7.275 per m² wvo. Dit is circa 4% beneden het huidige vijfjaarsgemiddelde. Deze afwijking is zeer beperkt. Zeker in kleinere kernen, zoals Bunschoten, is het dagelijks aanbod in staat om stabiel beneden het landelijk gemiddelde te functioneren, onder meer al gevolg van lagere exploitatielasten.

⁴ Inclusief alle beoogde supermarktenuitbreidingen en plancapaciteit Aldi

Kwaliteit boven kwantiteit

De berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatief worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Kwalitatieve behoefte: modernisering supermarkten

De beoogde uitbreiding van Lidl is een positieve ontwikkeling voor de consumentenverzorging en de bestaande structuur in de gemeente Bunschoten.

- Het dagelijks winkelaanbod en het supermarktaanbod per 1.000 inwoners in de gemeente Bunschoten is zeer beperkt. Zeker door het wegvallen van Aldi is het aanbod sterk afgenomen. Uitbreiding van het supermarktaanbod is een zeer wenselijke ontwikkeling om de consumentenverzorging weer op niveau te krijgen en bovendien duurzaam te versterken.
- Lidl heeft geen moderne omvang en is tevens de enige centrumsupermarkt zonder moderne omvang. De toekomstbestendigheid komt hierdoor onder druk te staan. Uitbreiding naar een moderne maat is noodzakelijk om te voorkomen dat Lidl op termijn verdwijnt uit de structuur. Dit is eens te meer relevant nu ook Aldi recentelijk is verdwenen uit het centrum.

- De beoogde ontwikkeling resulteert in een moderne en toekomstbestendige supermarkt die uitstekend invulling geeft aan de hedendaagse consumentenbehoefte (uitgebreider assortiment, ruimere opzet, beleving, etc.). Inwoners van Bunschoten krijgen de beschikking over een aantrekkelijke en tevens toekomstbestendige (soft) discount supermarkt.
- Supermarkten zijn de voornaamste publiekstrekkingen in dorpscentra, zoals het centrum van Bunschoten. De relevantie van het centrum wordt in toenemende mate bepaald door een aantrekkelijk dagelijks winkelaanbod met stevige supermarkten als basis. Andere voorzieningen in het centrum van Bunschoten profiteren van trekkracht van supermarkten (combinatiebezoek).
- Uitbreiding van Lidl betekent een duurzame versterking van het boodschappenaanbod en draagt bij aan de (toenemende) boodschappenfunctie van het centrum van Bunschoten. Naar verwachting zal ook Jumbo op termijn uitbreiden en dan beschikt het centrum over twee stevige toekomstbestendige supermarkten. Dit betekent een aanzienlijke versterking voor het centrum, te meer aangezien beide supermarkten complementair zijn aan elkaar (full service en (soft) discount).
- Het boodschappenaanbod én de toekomstbestendigheid van het centrum krijgen hierdoor een stevige impuls. Het biedt bovendien perspectief voor de instandhouding van bestaande niet-dagelijkse winkels in het centrum.

Omzet- en leegstandseffecten

De beoogde uitbreiding van Lidl zal redelijkerwijs niet resulteren in onaanvaardbare omzeteffecten. Voor de beoordeling van de (omzet)effecten is gebruikt gemaakt van figuur 5 (pagina 14), die op basis van jurisprudentie een afwegingskader geeft ten aanzien van de aanvaardbaarheid van effecten op leegstand bij initiatieven.

- Op basis van de distributieve berekeningen blijkt dat er in Bunschoten ruime behoefte is aan uitbreiding van het supermarktaanbod. In de huidige situatie is reeds sprake van circa 950 m² distributieve uitbreidingsruimte en dit neemt de komende jaren toe tot circa 1.800 m² vwo in 2031 en ruim 3.100 m² vwo in 2040. Dit is meer dan voldoende om de beoogde uitbreiding van Lidl te faciliteren.
- De kans op leegstand puur als gevolg van de uitbreiding van Lidl is nihil.
- In Bunschoten zijn echter nog diverse andere supermarktontwikkelingen, namelijk de uitbreiding van Albert Heijn aan de Anthon van der Horstlaan, nieuwvestiging van Vomar in Rengerswetering en een uitbreidingsbehoefte van Jumbo in het centrum. Tevens biedt de voormalige locatie van Aldi ruimte voor een nieuwe supermarkten (plancapaciteit).
- Indien rekening wordt gehouden met al deze ontwikkelingen en mogelijkheden, dan zou dit betekenen dat de gemiddelde vloerproductiviteit in 2031 daalt tot circa 15% beneden het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd betekent het wel een stevige en gewenste kwalitatieve opwaardering van het boodschappenaanbod.
- Bovendien neemt de bevolking ook na 2031 verder toe. Indien rekening wordt gehouden met alle bovenstaande ontwikkelingen en mogelijkheden, dan komt de gemiddelde vloerproductiviteit in 2040 circa 4% beneden het landelijk gemiddelde te liggen. Deze afwijking is dermate beperkt, dat het aanbod in Bunschoten redelijkerwijs is staat zal zijn om gezond te functioneren. Doordat vraag en aanbod nagenoeg in balans zijn, wordt ook dan geen leegstand verwacht.

Het verwachte beperkte effect kan tevens worden verklaard door te kijken naar de daadwerkelijke impact van de betreffende ontwikkeling(en).

- De meeste supermarktontwikkelingen betreft uitbreiding van bestaand supermarkten, die al langere tijd onderdeel zijn van de structuur en met elkaar concurreren. Vooral betreft nieuwvestiging, maar is qua segment (hard discount) sterk complementair aan de bestaande supermarkten.
- Ook het effect op andere dagelijkse aanbieders (speciaalzaken) zal aanvaardbaar zijn. De (vers)speciaalzaken zijn hoofdzakelijk gevestigd in het centrum van Bunschoten. Versterking van Lidl en op termijn ook Jumbo betekent juist een stevige impuls voor het centrum, waar andere winkels in het centrum juist van kunnen profiteren.
- Niettemin is het op voorhand niet uit te sluiten dat het aanbod aan (vers)speciaalzaken krimpt als gevolg van autonome, landelijke ontwikkelingen. De eventuele sluiting van een enkele zaak zal echter geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat hebben.
- Ook de effecten buiten het verzorgingsgebied zijn beperkt. Aangezien er geen wezenlijke wijzigingen van de koopstromen plaatsvinden, worden supermarkten in andere gemeenten nauwelijks aangetast. Bovendien spreidt het omzeteffect zich over een groot gebied.



Figuur 5: Afwegingsschema aanvaardbaarheid leegstand

Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

Dagelijkse sector

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

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

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

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

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