



Laddertoets Hembrugterrein

Commerciële en maatschappelijke
voorzieningen

Stec Groep aan Hembrug Zaandam BV

Lukas Meuleman en Beer Janssens
1 juni 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Hembrug ontwikkelt zich tot woongebied met ondersteunende functies.....	3
1.2	Behoeftte en ruimtelijke effecten beoogde programma moet getoetst worden aan de Ladder	3
1.3	Opzet Laddertoets	3
2	Uitgangspunten	5
2.1	Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
2.2	Beoogde ontwikkeling maatschappelijk en commerciële voorzieningen Hembrugterrein maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	5
2.3	Locatieprofiel Hembrugterrein.....	6
2.4	Verzorgingsgebied maatschappelijk en commercieel programma: Oude Haven en Zaandam Zuid	7
3	Behoeftte	9
3.1	Horeca	9
3.2	Kantoor, werkplaats en atelier	12
3.3	Supermarkt.....	15
3.4	Hotel/short stay binnen senior living concept.....	21

1 Inleiding

1.1 Hembrug ontwikkelt zich tot woongebied met ondersteunende functies

Circa 900 wooneenheden bedoeld voor een gevarieerde doelgroep

Hembrug Zaandam BV is momenteel bezig met de (plan)ontwikkeling voor het Hembrugterrein in Zaandam. Het Hembrugterrein ligt aan de zuidzijde van Zaandam en grenst aan het Noordzeekanaal. Het terrein ligt binnen de wijk Oude Haven en grenst aan de wijk Zaandam-Zuid. Het terrein wordt herontwikkeld naar een modern, bruisend en duurzaam woon-werkgebied. Het beoogde plan voor het Noordelijk deel voorziet (gefaseerd) in 1.053 woningen (ca. 93.000 m² bvo 'wonen') en circa 8.250 m² bvo voor 'niet woonfuncties' zoals bedrijven, ateliers, kantoren, horeca, etc.

Ondersteunende voorzieningen noodzakelijk om levendige en toekomstbestendige wijk te creëren

Om van Hembrug een levendige wijk te maken wordt er eveneens ruimte geboden aan verschillende voorzieningen, variërend van werkateliers tot horeca. Ondersteunend aan het totale woningbouwprogramma worden voorzieningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om zowel maatschappelijke functies als commerciële functies. De bewoners van de wijk Hembrug zullen deze voorzieningen in de nabijheid nodig hebben om niet volledig afhankelijk te zijn van aanbod buiten de wijk. Het aanbod buiten de wijk ligt voor een deel van de toekomstige bewoners op een te ruime afstand. Vooral ouderen en zorgbehoevenden zijn grotendeels afhankelijk van voorzieningen in de buurt (loopafstand). Dit palet aan functies zal zich voornamelijk op de bewoners van de eigen wijk richten en slechts beperkt gericht zijn op bezoekers van buiten de wijk. De maatschappelijke en commerciële functies zorgen voor een minimaal benodigd voorzieningenniveau voor de wijk Hembrug.

1.2 Behoeft en ruimtelijke effecten beoogde programma moet getoetst worden aan de Ladder

Om de ontwikkeling van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen in een juist perspectief te plaatsen en mogelijke ruimtelijke effecten te kunnen bepalen, dient het beoogde programma te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Hierbij dient te worden onderzocht of er (binnen de planperiode) voldoende behoefte aan de functie is en of er al dan niet (on)aanvaardbare ruimtelijke effecten zijn te verwachten door de ontwikkeling van de beoogde functie. In deze Laddertoets gaan we in op de 'Laddergevoelige' functies: functies die mogelijke ruimtelijke effecten kunnen veroorzaken. Dit zijn ten minste de functies horeca, kantoor, detailhandel en bedrijfsruimte (o.a. in de vorm van 'werkplaats').

1.3 Opzet Laddertoets

- In hoofdstuk 2 zetten we de uitgangspunten vanuit de Ladder en het plan op een rij. We gaan hierbij in op de Laddersystematiek en bepalen in dit hoofdstuk ook het relevante verzorgingsgebied van het beoogde programma waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen.
- In hoofdstuk 3 toetsen we iedere functie aan de Ladder. We gaan hierbij onder andere in op trends en ontwikkelingen, we bepalen de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling middels benchmarkanalyses, ruimtelijk-economische prognoses en/of distributie planologisch onderzoek.
- Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt. We gaan hierbij onder andere in op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de marktstructuur binnen het relevante verzorgingsgebied.
- In onderstaande kadertekst vatten we onze conclusies op basis van hoofdstuk 2 en 3 samen.

HEMBRUG VOORZIET IN BEHOEFTE EN LEIDT NIET TOT ONAANVAARDBARE RUIMTELIJKE EFFECTEN

Op basis van de analyses uit hoofdstuk 2 en 3 blijkt dat er voldoende behoefte is aan het programma op het noordelijk deel van het Hembrugterrein. Het plan speelt in op een huidige en/of toekomstige latente behoefte t/m het jaar 2032.

Bovendien leidt het plan naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals onaanvaardbare leegstand) elders. Het plan leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de markt voor de diverse mogelijk gemaakte functies. Sterker: door de beoogde functies mogelijk te maken zorgt het plan Hembrug veelal juist voor een versterking van de ruimtelijke structuur binnen het verzorgingsgebied.

In onderstaande hoofdstukken (2 & 3) leest u de analyses waarop bovenstaande conclusies zijn gebaseerd.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en 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’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogde ontwikkeling maatschappelijk en commerciële voorzieningen Hembrugterrein maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Het plan maatschappelijke en commerciële voorzieningen op het Hembrugterrein voorziet in een toevoeging van meer dan 500 m² bvo. Hierdoor bestempelen we de ontwikkeling van de maatschappelijke en commerciële voorzieningen als een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is bovendien een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op het Hembrugterrein vigeert op dit moment geen bestemmingsplan, maar een bouwverordening. Deze maakt ontwikkeling in principe mogelijk en bovendien is er sprake van een fysieke ontwikkeling.

Ontwikkeling maatschappelijk en commerciële voorzieningen Hembrugterrein is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de verplaatsing van de supermarkten een ontwikkeling binnen BSG betreft. In artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de huidige planologische mogelijkheden in een plangebied relevant zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming, die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal géén sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is de locatie van het Hembrugterrein weergegeven met hierbinnen het noordelijk deel van het plan gebied. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling met diverse stedelijke functies in binnenstedelijk gebied mogelijk. Momenteel is een deel van de locatie al verhard en bebouwd. Bovendien is de locatie omringd door stedelijke functies en ligt de locatie binnen de stedelijke contouren van Zaandam. Afgaande op de huidige invulling van het gebied en de ligging in bestaand stedelijk weefsel (omsloten door stedelijke functies en bestemmingen) van Zaandam constateren we dat er sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder: een extra afweging van alternatieve binnen BSG is niet nodig.

Figuur 1: Ligging Hembrugterrein (rood omlijnd) binnen bestaand stedelijk gebied



2.3 Locatieprofiel Hembrugterrein

We bekijken de omgeving, ligging en andere plankenmerken. Dit vatten we samen in een projectprofiel dat dient als basis voor de Laddertoets. Daarna lichten we de belangrijkste onderdelen nader toe.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Tabel 1: Projectprofiel Hembrugterrein Zaandam

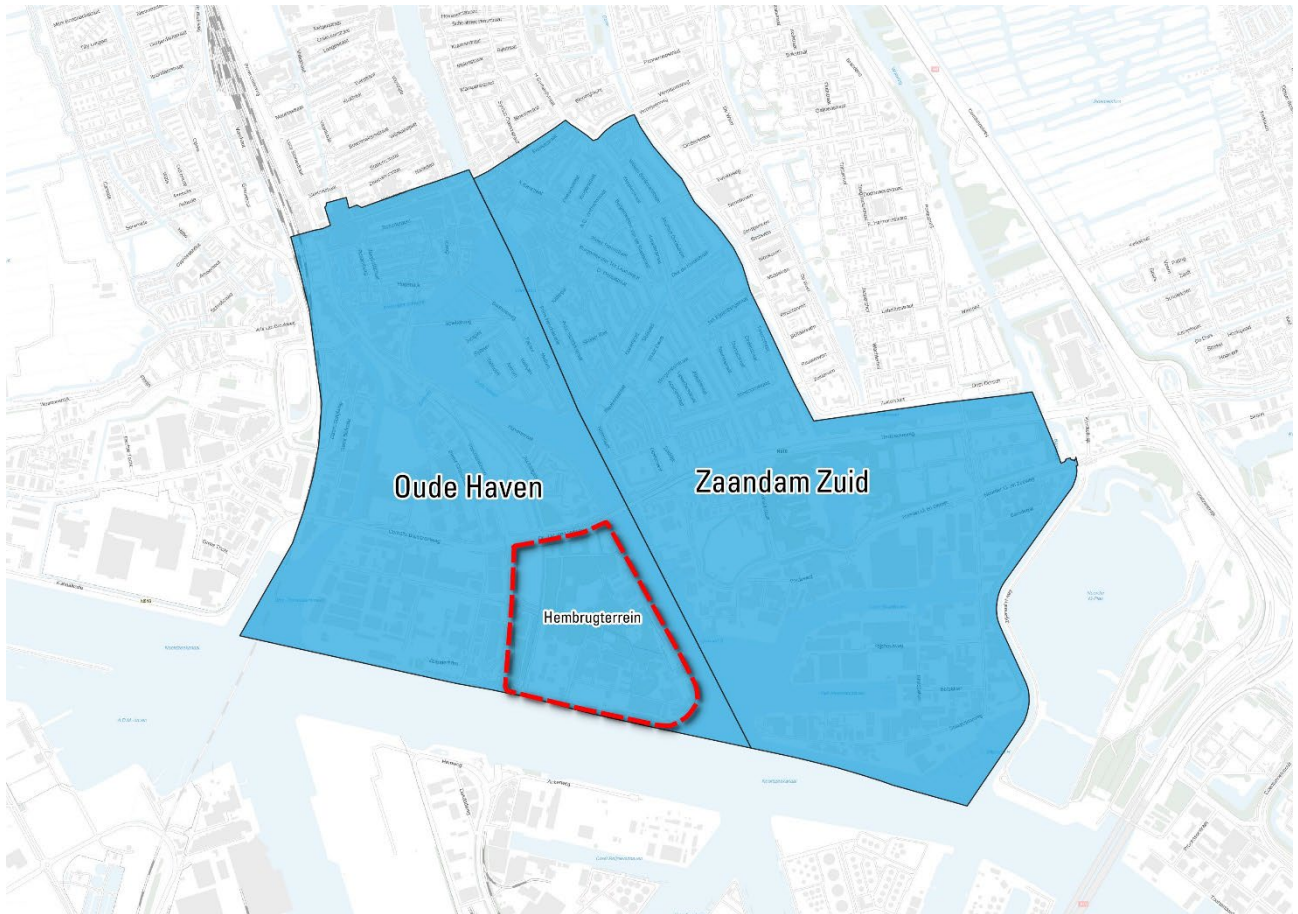
Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het Hembrugterrein ligt aan de zuidzijde van Zaandam, ten noorden van Amsterdam. Het terrein is gelegen aan het Noordzeekanaal. - Via de provinciale weg is het centrum van Zaandam binnen 4 autominuten te bereiken. Daarnaast bevindt zich op 5 autominuten station Zaandam. Zowel het station Zaandam als het centrum zijn ook via een busverbinding vanaf het Hembrugterrein bereikbaar.
Huidige bestemming	- Op het Hembrugterrein vigeert momenteel geen bestemmingsplan, maar een bouwverordening. - Locatie in gebruik door stedelijke functies en locatie deels bebouwd en verhard. - Locatie ligt binnen het stedelijk weefsel van Zaandam.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemmingen voor het plangebied zijn o.a. 'wonen', 'detailhandel' en 'gemengd'. - Plan omvat een mixed-use programma met een maatschappelijk en commercieel programma.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	- Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). - Het plan voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen op het Hembrugterrein is Ladderplichtig.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- Ja, het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). - Afweging van alternatieven binnen BSG is niet nodig.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep (2020)

2.4 Verzorgingsgebied maatschappelijk en commercieel programma: Oude Haven en Zaandam Zuid

Om een goed beeld te kunnen schetsen van de behoefte en mogelijke effecten is het van belang de reikwijdte van de nieuwe maatschappelijke en commerciële voorzieningen op het Hembrugterrein in kaart te brengen. Binnen dit verzorgingsgebied bepalen we de behoefte aan de beoogde functie en confronteren dit met het aanbod. Bovendien brengen we binnen dit gebied de mogelijke ruimtelijke effecten in beeld (denk aan leegstandeffecten en/of de verzorgingsstructuur binnen het gebied). De ontwikkelingen van het maatschappelijke en een groot deel van het commerciële programma zijn voornamelijk lokaal georiënteerd en ondersteunend aan de nieuwe wijk Hembrug. Daardoor zal het verzorgingsgebied zich ook beperken tot een relatief kleine straal om de projectlocatie. Het Noordzeekanaal vormt een natuurlijke barrière. Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de beoogde maatschappelijk en commerciële voorzieningen stellen we daarom op de wijken Oude Haven en Zaandam Zuid.

Figuur 2: Verzorgingsgebied beoogde maatschappelijke en commerciële voorzieningen



Bron: Stec Groep (2020)

De ligging van het Hembrugterrein ten opzichte van met name Amsterdam, maakt dat er op enkele functies ook overlap is met deze regio. Zo zal voor de ontwikkeling van woningaanbod, kantoorontwikkeling en bedrijfsruimtegebruikers vanuit (bijvoorbeeld) Amsterdam ook nadrukkelijk naar dit gebied worden gekeken. Dit wordt bevestigd in verschillende beleidsstukken van MRA waar veelal rekening wordt gehouden een overloop naar (het zuidelijk deel van) Zaandam. We houden in de Laddertoets – waar nodig – rekening met deze mogelijke overloop.

3 Behoefte

TOT 2032 FORSE GROEI AANTAL INWONERS BINNEN VERZORGINGSGBIED

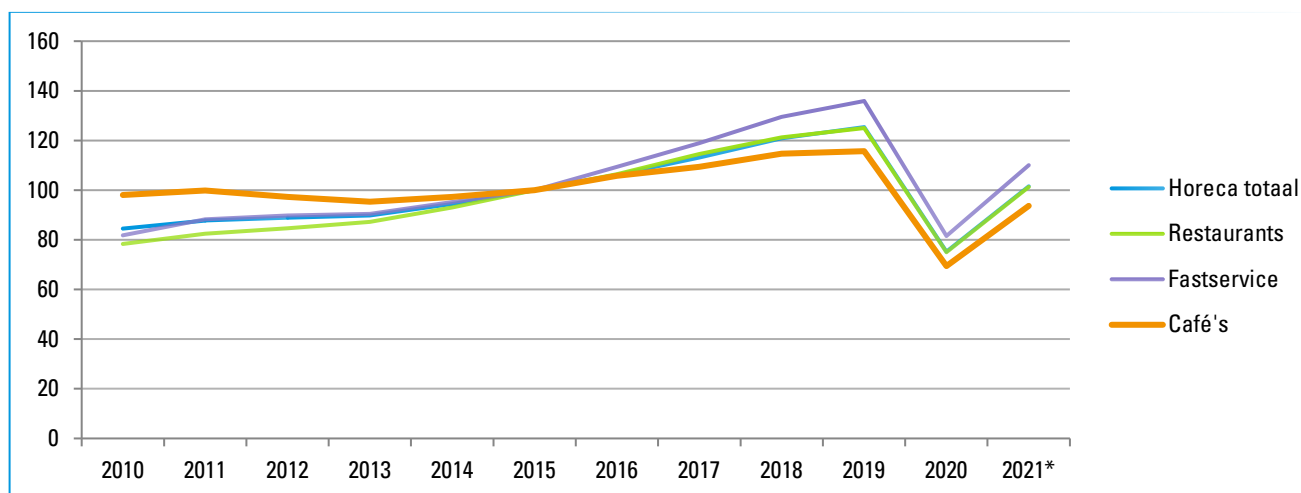
De wijken Oude Haven en Zaandam-Zuid zijn (of komen) volop in ontwikkeling. Er ontstaat een groot woongebied met duizenden inwoners, bezoekers en werkenden. Om een levendig woon- en werkgebied te creëren zijn diverse voorzieningen en ruimte voor economie gewenst en noodzakelijk. Het aantal inwoners binnen de wijken Oude Haven en Zaandam-Zuid zullen naar verwachting – mede door de ontwikkeling van het Hembrugterrein – groeien met circa 7.260 inwoners tot in totaal circa 25.500 inwoners in het jaar 2032. Tot en met 2040 groeit het aantal inwoners zelfs met 15.420 inwoners, tot in totaal 33.600 inwoners.

3.1 Horeca

Groeiverwachting omzet horecagelegenheden

De horeca is een groeimarkt. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. De omzet in de horecasector is de afgelopen 5 jaar hard gegroeid. Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met ruim 25% gestegen in 2019 (CBS, 2020). Binnen de sector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastserviceconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

Figuur 3: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2015 = 100)



Bron: CBS, 2020. *Het jaar 2021 betreft een voorspelling op basis van onderzoek van Economic Bureau ING (december 2020).

COVID-19 VEROORZAAKT FORSE (TIJDELIJKE) DIP IN BESTEDINGEN

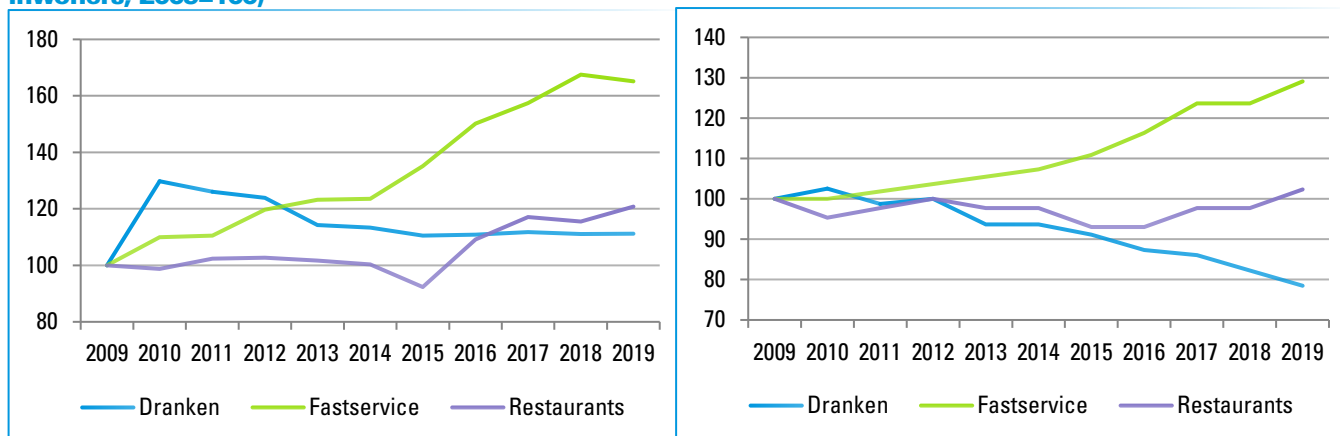
Door de gestegen bestedingen waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Door tijdelijke sluitingen, beperkingen en het uitstellen/afstellen van evenementen, krijgt de horeca dit jaar harde klappen te verwerken. De omzet in de horecasector is gemiddeld gedaald met circa 40%, en ook in 2021 zal de omzet nog circa 20% lager liggen dan 'pré-corona' zo blijkt uit onderzoek van Economic Bureau ING (december 2020). We verwachten daarom op korte termijn een vraaguitval (zie ook figuur 3) en vlakt de voorheen voorspelde langjarige hoge groei daarom af. Op lange termijn zal de markt zich naar verwachting wel weer grotendeels herstellen, maar is het wel een kwestie van de lange adem.

Ook in Zaanstad stevig groei van horecagelegenheden

Het aanbod in de horeca is de afgelopen jaren hard gegroeid in de gemeente Zaanstad. In 2009 bedroeg het totale verkoopvloeroppervlak in de sector nog zo'n 39.300 m². Tien jaar later is dit oppervlak gegroeid naar zo'n 47.000 m² (+20%) (bron: HorecaDNA, 2019²). In onderstaande figuur is de toename per sector (links in vierkante meters en rechts in aantal bedrijven per 10.000 inwoners) weergegeven. De fastservicesector (o.a. lunchrooms, ijssalons en cafetaria's) is de afgelopen jaren het sterkst gegroeid (+65%). Ook de restaurantsector is gegroeid, met name tussen 2015 en 2019. De drankensector groeide sterk tussen 2009 en 2010, maar laat sinds 2010 een lichte afname zien. Toch is er in 2019 circa 11% meer m² vvo in de drankensector dan in 2009.

Ook in aantal bedrijven per 10.000 inwoners laat de fastservicesector (+29%) een sterke groei zien in Zaanstad. In Nederland steeg het aantal bedrijven per 10.000 inwoners in de fastservicesector (+21%) minder hard. De restaurantsector in Zaanstad groeide met +2% minder dan de restaurantsector in Nederland, die met circa +5% toenam. Ook is de afname in de drankensector in de gemeente Zaanstad met -23% forser dan de afname in heel Nederland (-9%). De horecasector in de gemeente Zaanstad maakt daarmee een groei door die ongeveer gelijk is aan het Nederlands gemiddelde.

Figuur 4: Ontwikkeling horecasectoren Zaanstad (links: in m² vvo, rechts: aantal bedrijven per 10.000 inwoners, 2009=100)



Bron: HorecaDNA, 2019; Bewerking Stec Groep, 2020.

Horeca aanbod in verzorgingsgebied

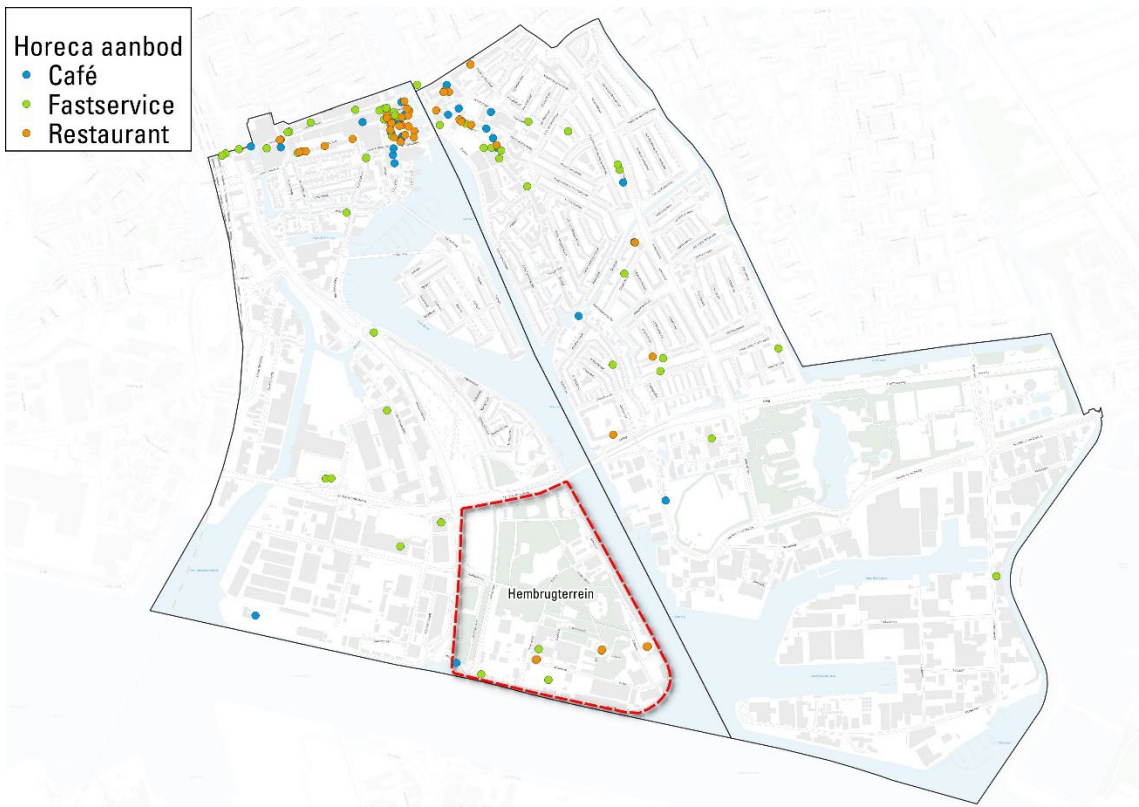
In het verzorgingsgebied zijn op dit moment 129 horecagelegenheden gevestigd. Het aanbod bestaat uit 32 cafés, 42 restaurants en 55 cafetaria's, lunchrooms, snackbars, ijssalons, et cetera (zie figuur 5). Uit de figuur blijkt dat het horeca-aanbod in het verzorgingsgebied zich (voornamelijk) concentreert in het noorden van de wijken Oude Haven en Zaandam Zuid, op relatief grote afstand van het Hembrugterrein. Op het Hembrugterrein zelf is al enige horeca aanwezig en zal blijven bijdragen aan een levendige omgeving. Het gebied wordt de komende jaren getransformeerd naar woon-werkgebied, met een fors woningbouwprogramma. Tot en met 2030 zal het inwonersaantal in het verzorgingsgebied stijgen naar zo'n 20.580 (+2.340), en tot en met 2040 naar 33.600 (+15.420). Deze ontwikkelingen wekken (extra) behoefte aan horeca op.

Nauwelijs leegstand in verzorgingsgebied horeca

In het verzorgingsgebied worden 3 horecazaken te huur aangeboden (bron: Funda in Business en HorecaSite.nl, peildatum november 2020). Alle drie de locaties bevinden zich, net als de concentratie van het huidige horeca-aanbod, in het noorden van de wijken Oude Haven en Zaandam Zuid. Het gaat om een casco pand van 282 m², een pand van 140 m² en een café/proeflokaal van 104 m². De leegstaande horecazaken bevinden zich dus op relatief grote afstand van het Hembrugterrein.

² 2019 betreft de meest actuele peildatum

Figuur 5: Overzicht (formeel) horeca-aanbod verzorgingsgebied



Bron: Vastgoeddata, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Behoefte

De toekomstige bewoners van het Hembrugterrein en omliggende wijken (verzorgingsgebied) vormen de belangrijkste doelgroep voor de beoogde horecagelegenheid. We geven daarom een indicatie van het potentiële horecabezoek van deze doelgroep. Op dit moment wonen er 18.240 mensen in de wijken Oude Haven en Zaandam- Zuid. Op basis van de prognoses van gemeente Zaanstad gaan we uit van zo'n 20.580 inwoners (+2.340) in 2030, en 33.600 (+15.420) in 2040. We baseren het potentiële horecabezoek op basis van de 2.340 tot 15.420 *nieuwe* inwoners van de wijken Oude Haven en Zaandam-Zuid, die voornamelijk voortkomen uit de ontwikkeling van woningbouwplannen in het verzorgingsgebied.

Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde Nederlander 2 à 4 keer per maand een horecavoorziening bezoekt. Dit betekent per persoon zo'n 25 tot 50 horecabezoeken per jaar. Uitgaande van dit gemiddelde, bedraagt het totaal potentieel aan aantal restaurantbezoeken per jaar door de nieuwe inwoners Oude Haven en Zaandam-Zuid daarmee in 2030 op zo'n 58.500 tot 117.000 bezoeken. In het jaar 2040 komt dit op zo'n 385.000 tot 771.000 horecabezoeken. Niet ieder horecabezoek van een inwoner zal binnen deze wijken plaats vinden, zeker gezien de grote aantrekkingskant van Amsterdam aan de overkant van het Noordzeekanaal. Tegelijkertijd zal het Hembrugterrein door haar unieke ligging aan het water en specifieke karakter van de locatie ook bezoekers van buiten het verzorgingsgebied aantrekken. Op basis van deze nuances zal het aantal potentiële jaarlijkse bezoeken mogelijk iets lager liggen dan hetgeen nu geraamd. We zien de bovenkant van de bandbreedte dan ook als een maximaal scenario, de onderkant van de bandbreedte lijkt het meest realistisch.

De gemiddelde bestedingen van een gast in een café-restaurant liggen tussen de € 19,42 (18 tot 36 jarigen) en de € 32,99 (37 tot 50 jarigen), gemiddeld is dit circa € 26 (bron: Food Service Instituut, januari 2017³). De totale verwachte omzet van uit de nieuwe inwoners van Oude Haven en Zaandam-Zuid komt daarmee op

³ Zie: <https://fsin.nl/actueel/nieuws/452/millennials-stuwen-restaurantbezoeken>

circa € 1,5 tot € 3,0 miljoen in 2030 en € 10 tot € 20 miljoen in 2040. Uit gegevens van het Bedrijfschap Horeca en Catering komt naar voren dat een café-restaurant een omzet genereert van circa € 3.800 per m², een lunchroom genereert gemiddeld een omzet van circa € 3.300 per m². Uitgaande van een gemiddelde omzet van € 3.300 tot € 3.800 per vierkante meter en een totale potentiële omzet vanuit mensen die gaan wonen in Oude Haven en Zaandam-Zuid van € 1,5 tot € 3,0 miljoen in 2030 en € 10 tot € 20 miljoen in 2040, verwachten we een aanvullende behoefte vanuit deze doelgroep van circa 400 tot 900 m² bvo horeca in 2030 en 2.600 tot 6.100 m² in 2040.

Planaanbod

Binnen het verzorgingsgebied is geen hard planaanbod bekend. Gemeente is voornemens in het gebied Achtersluispolder nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, waaronder mogelijk ook horeca. Dit betreft vooralsnog geen hard planaanbod. Bovendien zal op basis van de additionele behoefte er naar verwachting, naast de toevoeging van 900 m² horeca op het Hembrugterrein, op termijn nog voldoende marktruimte over blijven voor de toevoeging van horeca elders.

CONCLUSIE BEHOEFTE HORECA

Het plan Hembrug voorziet met de toevoeging van circa 900 m² bvo aan horeca binnen het verzorgingsgebied in een behoefte.

3.2 Kantoor, werkplaats en atelier

We constateren verschillende trends en ontwikkelingen die wijzen op een groeiende behoefte aan kleinschalige werk- en kantoorruimtes. Deze typen werk- en kantoorruimtes passen bij een levendige wijk zoals Hembrug. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Trend	Beschrijving
Het aantal ZZP'ers groeit, ook in Zaanstad	- Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal ZZP'ers in Nederland met zo'n 25% gestegen. In de regio Zaanstreek is het aantal één persoonsbedrijven in de periode 2010 – 2019 zelfs met bijna 44% gestegen (CBS, 2019). - Ook in de gemeente Zaanstad steeg het aantal ZZP'ers per 1.000 inwoners de afgelopen jaren gestaag. In de periode 2010-2019 is het aantal ZZP'ers in Zaanstad met zo'n 46% gegroeid. - We verwachten dat de vraag naar kleinschalige werkruimtes op het Hembrugterrein vooral komt vanuit kleine bedrijven en ZZP'ers. De belangrijkste doelgroep voor het Hembrugterrein zijn bedrijven in zakelijke diensten.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	- In 2019 zijn er in Nederland netto bijna 92.500 bedrijven bijgekomen (CBS, 2020). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. - Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen. - In de gemeente Zaanstad is het aantal banen de afgelopen tien jaar met zo'n 4% gestegen. In dezelfde periode is het aantal bedrijven toegenomen met circa 40%. Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito bedrijfsruimte zoeken.
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	- De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistiek. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. - Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m² is de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor is de markt de afgelopen twee jaar zeer krap geworden (Dynamis, 2018). Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes.

Bron: Stec Groep, 2020.

Zaanse kantorenmarkt: vooral kleinschalige kantoortransactie

In de afgelopen jaren is in de gemeente Zaanstad veel kantoorruimte getransformeerd naar appartementen of hotels. Hierdoor is het aanbod van kantoorruimte in 2020 zeer beperkt. In 2020 staat in de gemeente circa 9.000 m² kantoorruimte te koop of te huur⁴. Dit is circa 82% minder dan in 2017 toen circa 50.000 m²

⁴ Sprekende Cijfers Kantorenmarkten, Noord-Holland (Dynamis, 2020)

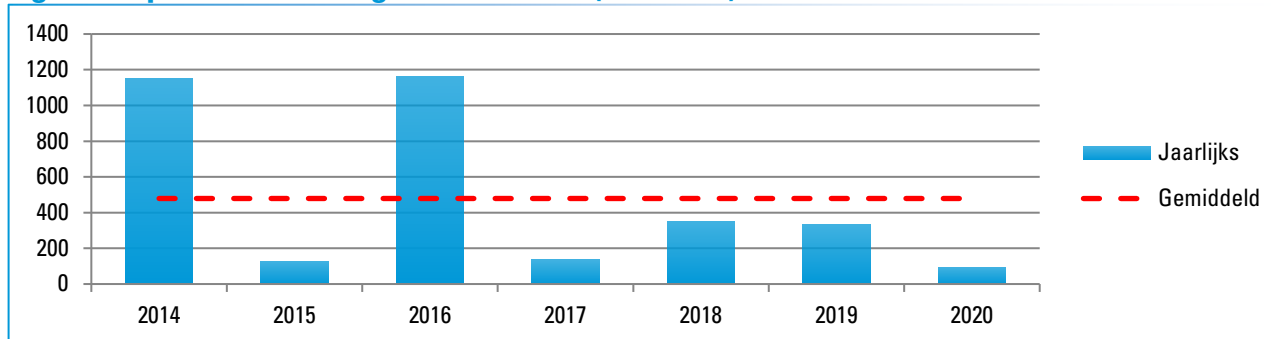
kantoorruimte te koop of te huur werd aangeboden. Dit komt dus niet alleen voort uit opnames van kantoorgebruikers, maar de afname is voornamelijk het gevolg van een transformatiemarkt in de regio.

De vraag naar kantoorruimte vanuit specifiek de Zaanse markt is relatief beperkt. Enerzijds komt dit door onvoldoende geschikt aanbod, anderzijds is de ruimtebehoefte van kantoorgebruikers in Zaanstad beperkt. Vanuit Zaanstad bevindt de grootste dynamiek op de Zaanse kantorenmarkt zich in het kleine kantoorsegment (< 250 m²). In 2019 vond in de gemeente Zaanstad meer dan twee op de drie kantoortransacties plaats in het kleine kantoorsegment.

Opname kleinschalige kantoorruimte in Oude Haven en Zaandam Zuid bedraagt gemiddeld bijna 500 m² per jaar

In de periode 2014-2020 werd er jaarlijks gemiddeld zo'n 500 m² kantoorruimte per jaar opgenomen door de markt in de wijken Oude Haven en Zaandam Zuid.

Figuur 6: Opname kleinschalige kantoorruimte (tot 500 m²) in Oude Haven en Zaandam Zuid



Bron: Vastgoeddata, 2020, bewerking: Stec Groep, 2020.

Vraag van maximaal circa 57.400 m² aan kleinschalige kantoorruimte binnen Zaanstad verwacht

De specifieke kantoorbehoefte vanuit Zaanstad voor het Hembrugterrein komt vooral voort uit eenmanszaken en ZZ'ers uit Zaanstad die in de kantoorhoudende branches werkzaam zijn. Om de vraag naar kleinschalige kantoorruimte op het Hembrugterrein te berekenen gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- De gemeente Zaanstad telt zo'n 8.200 zelfstandigen in 2019, zo'n 12% van het totaal aantal banen in Zaanstad.
- We verwachten dat zo'n 10 tot 20% van het aantal zelfstandige in Zaanstad op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 820 tot 1.640 zelfstandigen.
- Gemiddeld hebben zelfstandige zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig.
- Dit betekent dat er in de gemeente Zaanstad in totaal vraag is naar zo'n 16.400 tot 57.400 m² bvo kleinschalige werk- en kantoorruimte (zoals ateliers en praktijkruimtes).
- We verwachten dat het Hembrugterrein een deel van deze vraag kan faciliteren. Op het Hembrugterrein zal het vooral gaan om ZZP'ers met een kleine ruimtevraag. Denk bijvoorbeeld aan een kunstenaar die behoefte heeft aan een klein (zichtbaar) atelier of een dienstverlener die zijn zolderkamer ontgroeit is.
- Het Hembrugterrein kan daarmee een selectieve markt bedienen. De ruimtezoekers vanuit Zaanstad op het Hembrugterrein zijn daarom ook niet te vergelijken met bijvoorbeeld de ruimtezoekers uit Amsterdam. Dit is een compleet andere doelgroep (andere locatie-eisen, grotere volumes, single-tenant vs. multi-tenant, etc.). We gaan in de volgende paragraaf nader in op de behoefte van dit andere type kantoorgebruikers.

Een deel van de verwachte ruimtevraag vanuit kleinschalige kantoorgebruikers zal op Hembrug kunnen worden gehuisvest. Van de totale vraag van 16.400 tot 57.400 m² bvo aan kleinschalige werk- en kantoorruimte zal een aanzienlijk deel op Hembrug kunnen landen. De specifieke omvang hiervan is nog niet specifiek te bepalen en is zeer afhankelijk van aanbod elders, specifieke locatie- en pandkenmerken, bereikbaarheid, etc.

Figuur 7: Bedrijfsruimte op Hembrugterrein (Draaibank) te gebruiken als kantoor, atelier of galerie.



Bron: Funda in Business (2020)

Middelgrote kantoorruimtegebruikers komen voornamelijk vanuit Amsterdam en hebben een ruimtebehoefte binnen Zaanstad van maximaal circa 96.000 m²

Forse overloop vanuit Amsterdamse kantoormarkt verwacht

In Amsterdam is nog een grote resterende behoefte aan meer vierkante meter kantoorruimte. Op basis van een actualisatie van de vraagraming naar kantoorruimtes uitgevoerd in opdracht van Plabeka, resteert er nog een vraag van circa 1,7 tot 2,9 miljoen vierkante meter aan kantoorruimtes (bron: Actualisatie Vraagraming MRA, Bureau Buiten, juni 2019). Tegelijkertijd is het huidige planaanbod ontoereikend om deze vraag op te vangen. Er is dus een enorme krapte op de kantoormarkt binnen Amsterdam ontstaan.

Om deze vraag naar kantoorruimtes toch ergens te kunnen faciliteren, wordt buiten de randen van Amsterdam gekeken naar vestigingsmogelijkheden. Overloop van de vraag vanuit Amsterdam zal – zo is de verwachting – zich voornamelijk oriënteren op de regio's Amstelland-Meerlanden (70%) en daarnaast Almere-Lelystad (15%) en Zaanstreek-Waterland (10%).

Behoeft door overloop vanuit Amsterdamse van 96.000 m² kan op Hembrug landen

De verwachting is dat Zaanstreek-Waterland aanvullend een ruimtebehoefte van maximaal circa 96.000 m² bvo aan vraag naar kantoorruimtes zal moeten opvangen door verloop vanuit Amsterdam (bron: Actualisatie Vraagraming MRA, Bureau Buiten, juni 2019). Deze vraag zal – anders dan de eerder geschetste ruimtebehoefte van kantoorruimtegebruikers binnen Zaanstad – voornamelijk bestaan uit de meer reguliere kantoorvraag. Denk hierbij aan middelgrote tot grotere kantoorpanden op goed bereikbare locaties. Het gaat hierbij zowel om single-tenant gebruikers als multi-tenant. Naar verwachting zal het overgrote deel van de overloop vanuit Amsterdam zich zo dicht mogelijk bij Amsterdam willen vestigen. Locaties als het Hembrugterrein en Achtersluispolder zijn daarbij interessante alternatieven. Het overgrote deel van de vraag van maximaal 96.000 m² zal zich op één van deze locaties oriënteren.

CORONA: UITSTEL VAN INVESTERINGEN, VEELAL GEEN AFSTEL

Door Corona wordt een aantal investeringsbeslissingen door bedrijven uitgesteld. Binnen de kantorenmarkt heeft dit te maken met fluctuerend bedrijfsresultaat en ook met de manier van werken: door het vele thuiswerken is er enige onzekerheid over de mate waarin men na de crisis ook weer (volledig) naar kantoor zal gaan. Door deze twee trends is de vraag momenteel wat afgenomen.

Desondanks, staat de Amsterdamse kantorenmarkt er in de basis nog relatief 'goed' voor. Dat wil zeggen dat de ruimtedruk niet afneemt: de leegstand was in maart historisch laag met een percentage van 3,4% en de pipeline aan nieuwbouwprojecten is beperkt. Daarnaast is de Amsterdamse bedrijvigheid divers. Aanwezigheid van bedrijven in de zakelijke en financiële dienstverlening, de creatieve industrie en tech-sector vormen een solide basis van de kantorenmarkt. De uitstel van de vraag zal daarom niet leiden tot een volledige afstel van de vraag (bron: CBRE research, 30 juni 2021).

Werkplaats/atelier: vergelijkbare type ruimtevragers als 'kantoorruimtegebruikers' op Hembrug

Ook voor bedrijfsruimtegebruikers die zich (mogelijk) op Hembrug oriënteren gelden twee type bedrijfsruimtegebruikers: kleinschalige ambachtelijke/creatieve bedrijvigheid (werkplaats/atelier) en het meer 'reguliere' MKB. De kleinschalige creatieve bedrijfsruimtegebruikers zullen veel overlap hebben met de ruimtevrager naar kleinschalige kantoor- /werkruimte zoals omschreven in de vorige paragraaf. Een groot deel van de vraag vanuit dit type ruimtevragers (kantoor en werkplaats/atelier) overlapt elkaar. Het verschil zit niet zozeer in de totale ruimtevrager maar voornamelijk in het type pand, milieuhindercategorie en ruimtequotiënt.

Dit type locatie leent zich naar verwachting niet goed voor zeer grootschalige bedrijvigheid (denk aan logistieke bedrijvigheid of grootschalige industrie) en ook niet voor de zwaardere industrie. Op Hembrug zullen zich dan ook voornamelijk kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers vestigen, vergelijkbaar met de vraag naar het type 'kantoorruimte' zoals in de vorige paragraaf omschreven. Naar verwachting zal de behoefte vanuit dit type ruimtevragers elkaar dan ook deels overlappen.

CONCLUSIE BEHOEFTE KANTOOR, WERKPLAATS, ATELIER

Het plan Hembrug voorziet met de toevoeging van de functies kantoor, werkplaats en atelier binnen het verzorgingsgebied in een behoefte.

3.3 Supermarkt

Onderdeel van het programma is de realisatie van een buurtsupermarkt. De realisatie van een buurtsupermarkt fungeert als voorziening voor onder meer de nieuwe bewoners en draagt bij aan een gezond en duurzaam woon- en leefklimaat. De precieze invulling en omvang van een buurtsupermarkt is nog niet bekend maar er wordt vooralsnog uitgegaan van een omvang van circa 500 m² wvo, exclusief ruimte voor opslag en logistiek. We brengen de behoefte aan de ontwikkeling in beeld en hebben hierbij expliciet aandacht voor de lokale situatie en brengen mogelijke ruimtelijke effecten in beeld. We hanteren hierbij het ruimtelijk verzorgingsgebied zoals bepaald in paragraaf 2.4 van deze Laddertoets. Specifiek voor supermarkten geldt dat het verzorgingsgebied afhankelijk is van de omvang van een supermarkt, de reikwijdte van de betreffende formule en het aanwezige supermarktaanbod in de omgeving. Uit consumentenonderzoek van Deloitte (2019) blijkt dat een (full service) supermarkt een marktgebied bedient binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (discounter of full service) en soort winkelgebied (buurtsupermarkt of XXL-formule). Een kleinere supermarkt bedient logischerwijs een kleiner gebied. Voor de supermarkt op het Hembrugterrein gaan we in eerste instantie uit van een supermarkt van circa 500 m² wvo, dit is binnen de huidige supermarktstructuur een kleine omvang voor een supermarkt (zie ook paragraaf Trends en Ontwikkelingen). Een reikwijdte van maximaal 2 kilometer moet daarmee als maximum worden gezien voor deze buurtsupermarktontwikkeling.

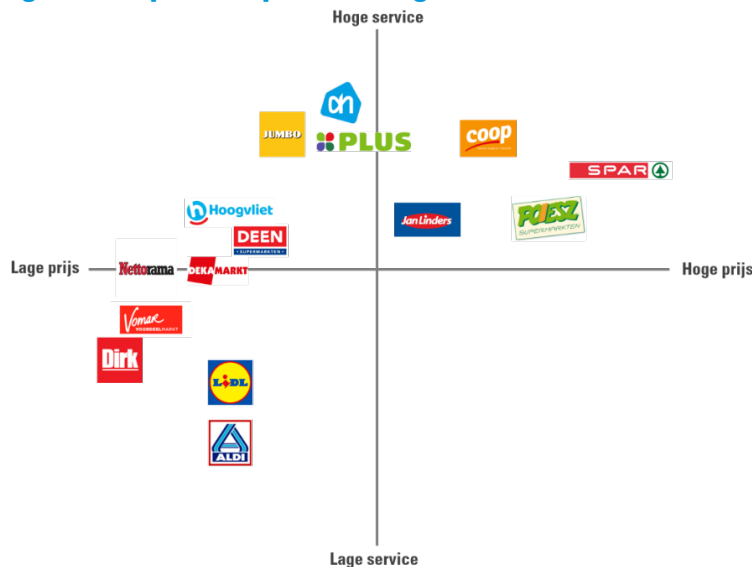
We gaan achtereenvolgens in op:

1. Trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche.
2. Het huidige aanbod aan supermarkten binnen het verzorgingsgebied
3. De verwachte vraag naar een supermarkt binnen het verzorgingsgebied.
4. Mogelijke ruimtelijke effecten door de beoogde ontwikkeling.

Trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche

Supermarkten in Nederland zijn grofweg onder te verdelen in het spectrum van discount/prijssupermarkten en (full-) servicesupermarkten. Daartussen bevindt zich een groot middensegment, zie onderstaand figuur. Van alle bezoekers van supermarkten ziet circa 38% Albert Heijn (incl. XL-formule) als primaire supermarkt, gevolgd door Jumbo (19%), Lidl (12%), Plus (6%), Aldi (4%) en Dirk (4%) (Deloitte, 2020). Albert Heijn, Jumbo en Plus zijn fullservice-supermarkten, Lidl en Aldi discounters. Lidl is daarbij de afgelopen jaren opgeschoven van hard discounter naar soft discounter of prijsvoordelige servicesupermarkt. Dirk van den Broek en Boni staan bekend als merken discounters.

Figuur 8: Supermarktpositionering



Bron: Marshoek, Supermarktbenchmark; 2019.

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen hebben effect op het functioneren van supermarkten in de toekomst. We sommen de belangrijkste op:

- **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). In het eerste half jaar van 2020 – tijdens de coronacrisis – lag de omzet bij supermarkten bovendien fors boven het normale niveau, zo blijkt uit wekelijks onderzoek van Nielsen (2020) en cijfers van CBS (2020).
- **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules, zoals Lidl en Aldi, zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden en lossen, verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten. Ook in het assortiment vindt verschuiving plaats met een steeds grotere variatie aan producten en productlijnen. Het aandeel verse producten en (vers) bereide maaltijden wordt steeds groter, net als maaltijdboxen. Gemak staat voorop, waarbij supermarkten inspelen op ready-to-eat op de momenten die voor de consument logisch zijn. Daarnaast worden duurzaam, lokaal, fair trade en vegetarisch steeds belangrijkere productgroepen. Waar voorheen ketens als Ekoplaza en Landwinkel zich hierop richtten, bieden tegenwoordig vrijwel alle supermarktformules dit assortiment. Supermarkten spelen daarmee in op het verlangen van de consument naar verantwoordelijke producten die gemakkelijk te bereiden zijn.
- **Schaalvergroting.** Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2020). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m² vwo, afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied. Naar verwachting zet deze schaalvergroting de komende jaren in gelijke tred voort. Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.
- **Introductie van (food)concepten.** In de supermarktbranche is zowel sprake van schaalvergroting (AH XL, Jumbo Foodmarkt), als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dicht bij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede

(auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Middelgrote supermarkten zijn met name te vinden in dorps, wijk- en buurtcentra, maar ook op solitaire locaties. Kleinschalige supermarkten komen daarentegen vooral op in de centra van grote steden, nabij stations en openbare voorzieningen. Het Hembrugterrein zal met name voor middelgrote supermarkten met een wijkverzorgende functie, een aantrekkelijke locatie zijn. Ook een XXL-supermarkt is mogelijk aan de randen van het gebied passend, mits de bereikbaarheid van en parkeermogelijkheden bij deze locatie voldoende zijn.

- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. In de maanden april, mei en juni van 2020 steeg de omzet van groenteboeren, bakkers en slaggers juist met 30 á 40% als gevolg van de coronacrisis (GfK, 2020). Onbekend is of dit een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2016).
- **Beperkt aandeel online bij supermarkten.** Steeds meer supermarkten bieden de mogelijkheid aan om online boodschappen te doen via thuisbezorging of pick-up points. Hoewel het marktaandeel nog relatief klein is (zo'n 4%, bron: Strabo, april 2020) en jaarlijks beperkt stijgt, is de verwachting dat het aandeel gaat stijgen op de lange termijn. Tot welk niveau dit gaat stijgen is niet te voorspellen. Vooralsnog heeft een toename van het online aandeel niet geleid tot een afname van supermarktmeters en gemiddelde supermarktmetrages. Voor in-store pick-up points is juist extra ruimte nodig. We verwachten dat op termijn bulkproducten die wekelijks/maandelijks aangeschaft worden (toiletpapier, schoonmaak, rijst, pasta, et cetera) vaker online besteld worden en daardoor minder schapruimte krijgt. Supermarkten krijgen daardoor nog meer een vers-profiel inclusief bereiding van maaltijden.

Bestaand aanbod: Enkel supermarkten in het uiterste noorden van het verzorgingsgebied gevestigd

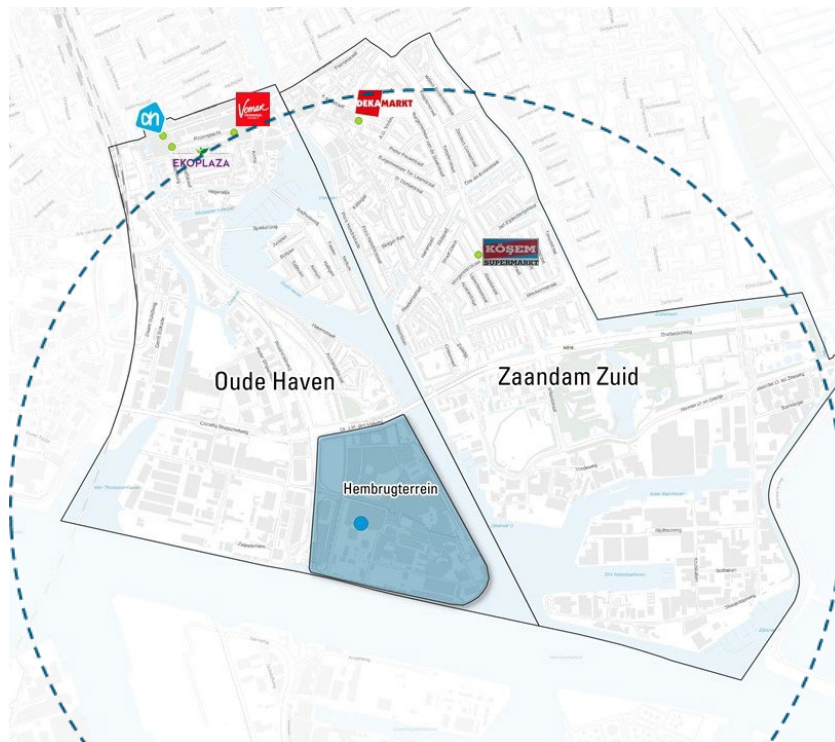
In het verzorgingsgebied zijn vijf supermarkten gevestigd. In totaal is er in het verzorgingsgebied circa 5.220 m² wvo supermarktaanbod (zie onderstaande tabel). Het supermarktaanbod is nagenoeg allemaal in het uiterste noorden van het verzorgingsgebied gevestigd (zie figuur 2). Het gemiddelde supermarktaanbod per inwoner ligt momenteel in het verzorgingsgebied rond het landelijk gemiddelde. Landelijk bedraagt het supermarktaanbod circa 260 m² per 1.000 inwoners. In het verzorgingsgebied is dit circa 285 m² wvo per 1.000 inwoners.

Tabel 2: Overzicht supermarkten in verzorgingsgebied⁵

Supermarkt	Adres	Buurt	Winkelvloeroppervlak in m ² wvo
DekaMarkt	Prinsenstraat 35	Burgemeestersbuurt	1.660 m ²
Albert Heijn	Hermitage 4	Russische buurt	1.450 m ²
Vomar	Czarinastraat 1	Russische buurt	1.410 m ²
Ekoplaza	Hermitage 91	Russische buurt	460 m ²
Kösem	Morgensterstraat 7	Bomenbuurt	240 m ²
Totaal			5.220 m²

Bron: Locatus, peildatum oktober 2020.

⁵ NB: Ten noordwesten van het verzorgingsgebied, aan de westkant van het station, is een Deen-supermarkt gevestigd. Deze supermarkt valt net buiten het verzorgingsgebied en wordt daarom niet meegenomen in de behoefteberekening. Wel zal er bij het afwegen van mogelijke (onaanvaardbare) ruimtelijke effecten rekening worden gehouden met deze supermarktvestiging.

Figuur 9: Supermarkten in Oude Haven en Zaandam Zuid*

Bron: Locatus, peildatum oktober 2020. Bewerking Stec Groep (2020). *inclusief 2km-straal

Circa 100 meter ten noorden van de Turkse supermarkt Kösem is bovendien nog een leegstaand supermarktpand gevestigd (circa 900 m² wvo). In dit pand zat een Lidl-supermarkt maar staat inmiddels leeg.

Distributieplanologisch onderzoek behoefte van circa 1.200 m² wvo supermarkt verwacht t/m 2032

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte voeren we distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit. We beschouwen hierbij hoofdzakelijk de marktsituatie in het verzorgingsgebied. De verwachting is namelijk dat het leeuwendeel van de koopkracht uit dit gebied afkomstig zal zijn. We kijken twintig jaar vooruit omdat de herontwikkeling van het Hembrugterrein valt onder de Crisis en Herstelwet en mede op basis hiervan het (vernietigd) Omgevingsplan voor Hembrug op deze looptijd is gebaseerd.

Kwantitatieve marktruimte van ruim 1.200 m² wvo in 2032

Om de marktruimte te bepalen voor de supermarkt op het Hembrugterrein is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstig economisch functioneren van de markt. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang:** Volgens de meest recente cijfers ligt het inwonertal in het verzorgingsgebied op 18.240 (CBS, peildatum: januari 2020). Het inwoneraantal in het verzorgingsgebied stijgt de komende tien jaar met zo'n 13%. We hanteren de raming van Bevolkingsprognose van gemeente Zaanstad (2018) en kijken vooruit tot en met 2032 en 2040. De raming gaat uit van een stijging van circa 7.260 inwoners tot en met 2032 voor het verzorgingsgebied. Het inwonertal in het verzorgingsgebied komt hiermee op circa 25.500. Voor de periode 2032 t/m 2040 stijgt het aantal inwoners verder tot 33.660. Deze forse groei tussen 2032 en 2040 wordt voor een groot deel veroorzaakt door de forse toename van het aantal inwoners door nieuwbouwwontwikkelingen.
- **Omzet per inwoner:** Om de omzet per inwoner in de supermarkt sector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia (2020). Volgens de meest recente cijfers is de omzet per inwoner voor supermarkten € 2.075. Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2018) is het gemiddelde besteedbaar inkomen in Zaandam met € 24.800 lager dan het Nederlandse gemiddelde van € 26.000. We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van

inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, 2020). Hierdoor komen we uit op een gemiddelde omzet per persoon van € 2.037 voor de supermarkten. De verwachting is dat Hembrug veel nieuwe inwoners vanuit de metropoolregio trekt (overloopgebied Amsterdam), deze doelgroep wordt doorgaans getypeerd door een gemiddeld hoge omzet per inwoners. Naar verwachting zal deze inkomenscorrectie op termijn niet langer aan de orde zijn en zijn bestedingen gelijk of zelf hoger dan het Nederlands gemiddelde. We rekenen voorsnog voor het jaar 2032 en 2040 met de Nederlandse gemiddelde koopkrachtcijfers.

- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied gegenereerd wordt. Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat in de gemeente Zaanstad sprake is van een koopkrachtbinding van 91% voor de dagelijkse sector (I&O Research/DTNP, 2018). Dit betekent dat de inwoners van Zaanstad sterk verbonden zijn aan hun eigen gemeente en de boodschappen met name lokaal doen. We hebben voorsnog geen reden om aan te nemen dat de cijfers op gemeenteniveau fors zullen afwijken van het hier gehanteerde verzorgingsgebied en nemen deze cijfer daarom in dit DPO over.
- **Koopkrachttoevoeiing:** hierbij gaat het om de mate waarin een aankoopplaats koopstromen uit andere gemeenten aantrekt. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad (2018) blijkt dat 7% van de totale bestedingen in de dagelijkse sector afkomstig zijn van bezoekers afkomstig uit andere gemeenten dan Zaanstad. De koopkrachttoevoeiing is dus 7%. We hebben voorsnog geen reden om aan te nemen dat de cijfers op gemeenteniveau fors zullen afwijken van het hier gehanteerde verzorgingsgebied en nemen deze cijfer daarom in dit DPO over.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde omzet per m² wvo vloeroppervlak bedraagt. Conform Panteia (2020) gaan we uit van de gemiddelde vloerproductiviteit van de afgelopen vijf jaar. Voor supermarkten ligt deze omzet op circa € 8.037 (Panteia, 2020).

In onderstaande tabel verwerken we de uitgangspunten in het distributieplanologisch onderzoek.

Tabel 3: DPO Supermarkten Zaanstad

	2020	2032	2040
Inwoners	18.240	25.500	33.660
Bestedingen	€ 2.037	€ 2.075 ⁶	€ 2.075 ⁶
Fysieke bestedingen	€ 37.154.880	€ 52.912.500	€ 68.565.420
Koopkrachtbinding	91%	91%	91%
Gebonden omzet	€ 33.810.940	€ 48.150.380	€ 62.394.530
Toevoeiing	7%	7%	7%
Totale omzet	€ 36.355.850	€ 51.774.600	€ 67.090.895
Gemiddelde omzet per m ²	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Haalbaar aanbod in m ² wvo	4.525	6.440	8.350
Gevestigd aanbod in marktregio in m ² wvo	5.220	5.220	5.220
Marktruimte in m ² wvo (afgerond)	-695	+1.220	+3.285

Bron: CBS, 2020; Bevolkingsprognose Zaanstad 2018, Panteia, 2020; Locatus, oktober 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020. Cijfers afgerond op 5-tallen.

Behoeftte aan supermarkt in verzorgingsgebied is in 2032 ruim 1.200 m² wvo, tot 2040 nog een behoeftte aan 3.285 m² wvo. Momenteel (eind 2020) bestaat er een (theoretische en kwantitatief) overaanbod van zo'n 700 m² wvo supermarkt in het verzorgingsgebied. Richting 2030 neemt dit overaanbod af en ontstaat er een balanssituatie, in 2032 is door de verwachte bevolkingstoename een behoeftte te verwachten van ruim 1.200 m² wvo. Tot en met het jaar 2040 groeit de behoeftte aan vierkante meters supermarkt tot circa 3.285 m² wvo. Met andere woorden: het draagvlak voor een supermarktvoorziening tot en met het jaar 2032 en 2040 is groot en vraagt tot 2032 om een toevoeiing van circa 1.220 m² wvo.

⁶ Bestedingen zullen naar verwachting toenemen door instroom van inwoners uit Metropoolregio Amsterdam (Hembrug als overloopgebied van Amsterdam), zie ook 'omzet per inwoner' hier boven.

Toevoeging van een buurtsupermarkt op het Hembrugterrein voorziet in (een deel van) de grote behoefte aan een supermarktvoorziening

Toevoeging van een buurtsupermarkt van zo'n 500 m² wvo op het Hembrugterrein voorziet in een deel van de totale behoefte van circa 1.220 m² wvo tot 2032. Na de toevoeging van een supermarkt op het Hembrugterrein resteert er tot en met het jaar 2040 ook nog een latente behoefte van een kleine 2.800 m² wvo. Dit betekent dat – naast de beoogde supermarkt op het Hembrugterrein – er nog een volwaardige supermarkt binnen het verzorgingsgebied (Oude Haven en Zaandam-Zuid) kan worden toegevoegd. Gemeente Zaanstad is bijvoorbeeld voornemens om in de toekomstige woonwijk Achtersluispolder een volwaardige supermarkt te realiseren.

Supermarkt op Hembrugterrein speelt in op specifieke kwalitatieve behoefte van toekomstige inwoners en is passend bij ruimtelijke voorzieningenstructuur

Voorzieningen als een supermarkt zijn noodzakelijk voor het functioneren en de levendigheid van de wijk Hembrug. Hembrug wordt een – voor een groot deel - autoluw gebied waarbij inwoners zich vooral te voet of met de fiets zullen verplaatsen. Bovendien is een groot deel van de beoogde doelgroep van Hembrug een relatief seniore doelgroep: deze doelgroep wordt bediend, o.a. het Hamlet-concept (senior living) speelt hier op in. Deze doelgroep kenmerkt zich o.a. door een beperkte mobiliteit: voorzieningen op loopafstand – ofwel binnen het Hembrugterrein – zijn dan noodzakelijk. Al het huidige aanbod aan supermarkten binnen het verzorgingsgebied is in het uiterste noorden van het verzorgingsgebied gevestigd. Voor een groot deel van de bewoners van Hembrug zal de dichtstbijzijnde supermarkt – zonder nieuwe toevoeging van een supermarkt op Hembrug - op circa 2 kilometer afstand komen te liggen (zie figuur 3). Dit is voor een groot deel van de nieuwe inwoners/gebruikers van Hembrug en toekomstige inwoners in Achtersluispolder en Poelenburg van het gebied geen reëel alternatief. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het goed om in te zetten op een betere spreiding van aanbod van voorziening: nu en voor toekomstige inwoners en gebruikers van het gebied. Dit voorkomt onnodige verkeersstromen.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht door toevoeging van een buurtsupermarkt op het Hembrugterrein

De beoogde buurtsupermarkt op het Hembrugterrein voorziet zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte. Het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied groeit sterk en er is momenteel geen supermarkt in het zuidelijk deel van Zaandam gevestigd dat in deze behoefte kan voorzien. Voor de voorzieningenstructuur is een ruimtelijke spreiding van supermarkten gewenst: dit wil zeggen dat inwoners van een wijk niet genooddakt moeten zijn om meer dan 2 kilometer te reizen om boodschappen te doen. Een supermarktvoorziening zal op loopafstand moeten liggen. Binnen het verzorgingsgebied is dit momenteel niet overal het geval: al het supermarktaanbod is in het uiterste noorden van het verzorgingsgebied gevestigd. Dit sluit ruimtelijk niet aan op de (toekomstige) ontwikkeling van het zuidelijk deel van het verzorgingsgebied.

De leegstaande supermarktmeters (voormalige Lidl) in Zaandam Zuid zijn de enige leegstaande supermarktmeters binnen het verzorgingsgebied. Naar verwachting zal dit pand niet meer worden heringevoerd met supermarktmeters: het pand is te klein en markttechnisch beperkt geschikt om er een volwaardige supermarkt in te vestigen, bovendien is de parkeergelegenheid rondom het pand zeer beperkt. Zowel het pand als de locatie voldoet daarmee niet aan de moderne eisen van een supermarkt (zie ook paragraaf Trends en Ontwikkelingen). Los van de ontwikkeling van een supermarkt op het Hembrugterrein doet deze leegstand zich al voor. De leegstand wordt dus niet veroorzaakt door toevoeging van een supermarkt op het Hembrugterrein aangezien dit zich al autonoom voordoet op een plek die markttechnisch niet interessant genoeg is.

Toevoeging van een buurtsupermarkt op het Hembrugterrein voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en versterkt bovendien de supermarktstructuur binnen gemeente Zaanstad (en in bijzonder in Zaandam). De ontwikkeling leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten binnen het verzorgingsgebied (en inclusief de Deen ten westen van het station). Sterker nog, het zal de algehele verzorgingsstructuur versterken.

3.4 Hotel/short stay binnen senior living concept

Het 'senior living concept' binnen Hembrug is concept dat verschillende functies combineert. Naast voorzieningen voor de seniore bewoner is er binnen deze functie ook ruimte voor bijvoorbeeld een algemene gemeenschappelijke ruimte waar men samen kan komen. Daarnaast is er ondergeschikt aan de woonfuncties binnen Hembrug ruimte in het 'senior living'-concept mogelijk gemaakt voor bijvoorbeeld zorg of spa/fitness en is er eveneens ondergeschikt beperkte ruimte mogelijk voor detailhandel en horeca (denk aan een koffiecorner of boetiekshop). Ten slotte wordt binnen het senior-living concept ook de functie 'hotel/short stay' mogelijk gemaakt. Hoewel hier geen sprake is van een regulier hotel (en ook niet zal concurreren met bestaand regulier hotelaanbod), beschouwen we in deze paragraaf deze functie wel iets uitgebreider aangezien een dergelijke functie –ruimtelijke effecten kan sorteren. In totaal maakt het plan circa 20 verblijfseenheden mogelijk.

Markregio 'hotel/short stay' binnen senior living concept ligt binnen een straal van circa 15 kilometer

Om de behoefte aan circa 20 verblijfseenheden te kunnen bepalen is het allereerst van belang het verzorgingsgebied van de functie zorgvuldig af te bakenen. Het bepalen van het verzorgingsgebied voor verblijfsaccommodaties is veelal ingewikkeld: gasten komen niet uit een bepaalde straal rondom de locatie, maar juist veelal van verder. Voor een recreatief/leisure programma is de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van bezoekers en daarmee voor het verzorgingsgebied. Voor het 'senior living concept' is dit lastiger te bepalen. Een groot deel van de bezoekers van de verblijfsaccommodaties zal ten dienste van de zorgwoningen gebruikt worden, een kleiner deel kan ook worden gebruikt door andere bezoekers van (met name) het Hembrugterrein. De herkomst van gasten zal heel Nederland omvatten en mogelijk ook delen buiten Nederland.

Het gebied waarbinnen het toevoegen van een hotel een mogelijk effect zal hebben op de bestaande voorraad, is beter in te kaderen. Naar verwachting valt het gebied waarbinnen een gast een afweging tussen de beoogde verblijfsaccommodaties en een andere verblijfsmogelijkheid maakt, binnen een straal van zo'n 10 tot 15 kilometer. Voor bezoekers van het senior living concept zal deze straal nog iets beperkter zijn: bezoekers kiezen namelijk specifiek voor dit concept op deze plek. We stellen de markregio (het gebied waar effecten mogelijk te verwachten zijn) daarom (maximaal) op de gemeenten Zaanstad en Amsterdam. Mochten effecten zich op de bestaande verblijfsaccommodatiemarkt voordoen, dan zullen deze zich naar verwachting dan ook voornamelijk in dit gebied voordoen. We maken bij het bepalen van de behoefte, twee berekeningen: één specifiek voor de gemeente Zaanstad (laag scenario) en één voor het gehele verzorgingsgebied, dus Zaandam én Amsterdam (hoog scenario).

CORONACRISIS VAN INVLOED OP VERBLIJFSRECREATIEMARKT

De coronacrisis heeft een direct en aanhoudend effect op de vraag naar hotelkamers. Sinds begin 2020 is er een forse afname van het aantal hotelovernachtingen zichtbaar. Door de strikte beperkingen in reizen (zowel toeristisch als zakelijk) is de vraag naar hotelovernachtingen sterk gedaald. Het totaal aantal overnachtingen in logiesaccommodaties daalde met 40 tot 50% in 2020 ten opzichte van 2019. Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten daalde zelfs met circa 60% in 2020. Kamerprijzen liggen 15 tot 30% onder het niveau van 2019. Omdat de crisis op de hotelmarkt wordt veroorzaakt door een externe medische oorzaak, verwachten we dat, wanneer de pandemie beslecht wordt, de hotelbranche weer zal herstellen. Hoteliers beamen dit. Zij verwachten dat de bezettingsgraden en kamerprijzen eind 2022 weer op het niveau van (begin) 2019 liggen (Horwath - Hotelmarkt Update Nederland Corona-editie, 2020).

Vraagraming: behoefte van circa 185 kamers in Zaanstad en ruim 19.300 inclusief Amsterdam

De markt voor verblijfsaccommodaties heeft zich in de pré-corona jaren explosief ontwikkeld. Het aantal overnachtingsmogelijkheden nam fors toe, maar tegelijkertijd bleven de bezettingsgraden ook alsmear stijgen. Er leek geen eind aan deze groeimogelijkheden te komen. Door de coronacrisis kwam deze groei toch abrupt tot een eind. De verwachting is dat na de coronacrisis de economie en de markt voor

verblijfsaccommodaties weer zullen herstellen. De toekomst is echter onzeker, daarom hanteren we twee scenario's om de marktruimte voor verblijfsaccommodaties te bepalen: een laag en hoog scenario.

De bezettingsgraad is bovendien niet voor het specifieke verzorgingsgebied te bepalen, een geschikte dataset hiervoor ontbreekt. We bepalen daarom op basis van twee verschillende bezettingsgraden - voor provincie Noord-Holland en voor (regio) Amsterdam - de verwachte marktruimte:

1. We gaan bij het eerste scenario uit van de bezettingsgraad over het jaar 2018 zoals bepaald door Horwath in het jaarlijkse rapport Hosta (2019). In deze rapportage is de bezettingsgraad voor Noord-Holland bepaald op 78,0%. De huidige voorraad aan hotelkamers in Zaanstad betreft circa 500 kamers. We hanteren deze cijfers voor enkel de gemeente Zaanstad: het lage scenario.
2. We hanteren bij het tweede scenario bezettingscijfers voor (de omgeving van) Amsterdam. Voor Amsterdam zijn specifieke cijfers beschikbaar die inzicht geven in het functioneren van de verblijfsaccommodatiemarkt. Het Hembrugterrein grenst aan Amsterdam, maar is strikt genomen geen Amsterdam. De bezettingscijfers voor Amsterdam (85,3%) moeten dan ook gezien worden als een maximum. We nemen in dit scenario de huidige voorraad aan hotelkamers in Zaanstad én Amsterdam als uitgangspunt. We hanteren deze cijfers voor het hoge scenario.

Door deze bandbreedte te hanteren kunnen we een betrouwbare inschatting maken van de marktruimte voor extra verblijfsaccommodaties.

Om als verblijfsaccommodatie(markt) goed te kunnen functioneren is een minimale bezetting van zo'n 65% gewenst. Ook grote (hotel)beleggers hanteren deze minimale bezettingsgraad van 65% als belangrijk investeringscriterium. De hotelmarkt in Noord-Holland is met een bezettingsgraad van 78,0% (pré-corona) daarmee een gezond functionerende markt.

Tabel 4: Indicatieve vraagraming aantal hotelkamers in het verzorgingsgebied

Indicator	Laag scenario	Hoog scenario	Bron/Toelichting
Aantal kamers in voorraad verzorgingsgebied	500	39.200	CBS Statline Amsterdam & Booking.com
Huidige bezettingsgraad bed in Noord-Holland en (omgeving van) Amsterdam.	78,0%	85,3%	Hosta 2019 aangevuld met HorecaDNA (2019) en input toerismebelastingcijfers
Minimale bezettingsgraad	65%	65%	Gemiddeld tussen 60 en 65% (Hosta, 2018)
Aantal dagen in gebruik per jaar	365	365	Op basis van dagelijkse bezetting
Gemiddelde economisch groeipercentage regio komende 10 jaar	1,3%	1,3%	CPB: verwachte economische groei. Bij evenredige groei komende 10 jaar
Huidige vraag in aantal overnachtingen	142.350	12.204.720	Aantal kamers + bezettingsgraad * 360
Toekomstige vraag komende 10 jaar in aantal overnachtingen	202.590	13.887.450	Huidige vraag naar hotelkamers * economische groei ^ 10 jaar
Vraag 10 jaar in totaal capaciteit kamers	685	58.540	Toekomstige vraag / minimaal gewenste bezettingsgraad / 365
Huidige capaciteit in kamers ⁷	500	39.200	Booking.com, bedandbreakfast.nl (geraadpleegd februari 2021)
Resterende behoefte in aantal kamers t/m 2032	185	19.340	Toekomstige vraag – huidige capaciteit

De bovenstaande tabel geeft de berekening weer die gebruikt is om een inschatting van de behoefte aan verblijfsaccommodaties in het verzorgingsgebied te maken. Op basis van het huidige aanbod aan hotelkamers en de bezettingsgraad in de regio is er indicatief nog behoefte aan ruim 185 hotelkamers in Zaanstad in de komende 10 jaar. Voor het gehele verzorgingsgebied – inclusief Amsterdam – is de

⁷ Gezien het specifieke Hamlet-concept dat binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt, zal er niet tot nauwelijks concurrentie plaats vinden met bestaande hotels en/of hard planaanbod voor hotels. De resterende onbenutte harde plancapaciteit concurreert niet met dit plan en wordt niet meegenomen in de berekening. Los daarvan is de verwachte vraag dusdanig groot, dat – naast dit beoogde Hamlet-concept – de resterende harde plannen kunnen worden ontwikkeld binnen de verwachte behoefte.

verwachte behoefte logischerwijs nog velen malen groter: ruim 19.000 kamers t/m 2032. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de economie en de verblijfsaccommodatiebranche zich post-corona weer zal herstellen naar de pré-coronasituatie.

CONCEPT VISIE VERBLIJFSACCOMMODATIES ZAA NSTAD: ROND 2027-2028 WEER MARKTRUIMTE VERWACHT BINNEN ZAA NSE HOTELSECTOR

Momenteel wordt er in gemeente Zaanstad gewerkt aan een nieuwe visie verblijfsaccommodaties. Deze visie is momenteel in concept gereed (verwachte besluitvorming in de maand juli). In deze visie wordt uitgegaan van een herstellende hotelmarkt vanaf het jaar 2024. Tegelijkertijd zijn enkele locaties voor hotelontwikkelingen reeds vergund. Wanneer rekening wordt gehouden met deze vergunde plannen, ontstaat er richting het jaar 2027-2028 pas weer marktruimte voor plannen in voorbereiding (zoals het plan voor Hembrug). De verwachting is dus dat – hoewel de hotelmarkt in de eerstvolgende jaren in Zaanstad krap zal zijn – binnen de bestemmingsplantermijn (t/m 2030) behoefte zal zijn aan het toevoegen van hotelkamers.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

De behoefte aan hotelkamers binnen de regio Amsterdam lijkt eindeloos, terwijl er ook een hotelstop in Amsterdam geldt. Enkel voor gemeente Zaanstad is er al een forse vraag te verwachten (circa 185 kamers), hier zal een deel van de enorme behoefte vanuit Amsterdam nog bijkomen.

Op dit moment staat er in het verzorgingsgebied geen groot aantal verblijfsaccommodaties leeg of te koop. Wel zijn er hotels – zo ook in het verzorgingsgebied – die tijdelijk de deuren sluiten door de huidige coronacrisis. Het kunnen ontvangen van gasten vraagt te veel hygiënemaatregelen om de verblijfsaccommodatie rendabel te kunnen exploiteren.

We taxeren dat, afgaande op de gezonde pré-corona bezettingsgraad in de regio, er voldoende behoefte zal bestaan aan nieuwe verblijfsaccommodaties in het verzorgingsgebied. De bezettingsgraden lagen pré-corona ver boven het minimaal benodigde bezettingspercentage dat gehaald dient te worden om onaanvaardbare ruimtelijke effecten te voorkomen. De verwachting is dat de markt zich postcorona ook weer zal herstellen naar of in de buurt van deze percentages.

Onaanvaardbare ruimtelijke effecten (zoals leegstand) als gevolg van deze ontwikkeling zullen zich dan ook niet voordoen.