



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijk-functioneelonderzoek Lidl
Vlasblomweg
Gemeente Zaanstad
Concept



colofon

projectnaam
Ruimtelijk-functioneelonderzoek Lidl Vlasblomweg

datum
13 december 2024

projectnummer
P05679

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

BRO
projectleider
TAu

projectteam
RvL, RKo & JBu

bron kft
BRO

review
RvL

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Conclusies	4
3	Analyse beleid	6
4	Trends en ontwikkelingen	7
5	Analyse vraag- en aanbod	8

Bijlage 1 - Samenvatting beleidskaders

Bijlage 2 - Begrippen en definities

1 Inleiding

Aanleiding

Lidl heeft de wens haar filiaal te verhuizen van de Cor Bruijnweg 64 naar de Vlasblomweg 22 in Wormerveer. De huidige Lidl-vestiging aan de Cor Bruijnweg is aan de kleine kant en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie. Om deze reden is Lidl op zoek gegaan naar een nieuwe locatie in Wormerveer. De nieuwe supermarkt aan de Vlasblomweg 22 te Wormerveer krijgt een omvang van ca. 1.400 m² wvo (ca. 2.100 m² bvo). Hiermee wordt de supermarkt een stuk groter dan de huidige vestiging aan de Cor Bruijnweg (1.040 m² wvo). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er op twee locaties binnen de gemeente Zaanstad harde plancapaciteit voor supermarkten juridisch worden gesaneerd. Namelijk de locaties ‘Spitsbergen’ en ‘Cor Bruijnweg’. Hierdoor zal de juridische toevoeging van de winkelruimte per saldo minimaal zijn.



Impressie Zaankwartier

In 2021 heeft Lidl een principeverzoek ingediend voor verplaatsing van de supermarkt, op 11 juni 2021 heeft de gemeente gereageerd middels een positieve reactie. Gemeente Zaanstad is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de supermarkt. Vanuit deze in beginsel positieve reactie op het principeverzoek hebben Gemeente Zaanstad en Lidl Nederland GmbH op 8 april 2022 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van een supermarkt aan de Vlasblomweg 22 te Wormerveer. In deze intentieovereenkomst is afgesproken om de haalbaarheid van een supermarkt op genoemde locatie te onderzoeken. Op basis daarvan is eerder (augustus 2022) door BRO een ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd. In het eerder uitgevoerde onderzoek werd aangetoond dat de consumentenverzorging zal verbeteren, omdat de nieuwe bewoners van het Zaankwartier een supermarkt in de directe omgeving krijgen. De bewoners in de omgeving van de Cor Bruijnweg zullen iets verder moeten reizen voor een supermarkt, maar die extra reistijd is beperkt en aanvaardbaar.

Toelichting gebiedsontwikkeling Zaankwartier

Het voormalige industriegebied aan de Zaan ter hoogte van de Noorddijk wordt herontwikkeld. Het idee is een mix aan woningen (denk aan stadswoningen, industriële appartementen, sociale huur- en koopwoningen, middenhuurappartementen en vrije sector koopappartementen), bedrijven en horeca. Verbinding en ontmoeting staan centraal. Er worden circa 700 woningen gerealiseerd, dat gelijk staat aan circa 1.400 inwoners.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 en 2 vatten de essentie samen van dit onderzoek. De overige hoofdstukken en bijlagen bevatten een uiteenzetting van de specifieke analyse onderdelen. Er zijn actuele vraag- en aanbodcijfers gehanteerd, waaronder CBS en de Locatus Retailverkenner, peildatum oktober 2024.

2 Conclusies

Ruimtelijk verzorgingsgebied: kernen Wormerveer en Wormer

Boodschappen worden overwegend dichtbij huis, in de eigen kern, gedaan. Daarom hanteert BRO de kernen Wormerveer en Wormer als verzorgingsgebied. Via de koopstromen houden we rekening met omliggende kernen en supermarkten net buiten het verzorgingsgebied.

Initiatief past binnen beleidskaders

Het plan is grotendeels in lijn met de beleidskaders. Het plan voldoet aan de juridisch bindende voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening.

- Het provinciaal beleid (provinciale verordening) voorziet in beginsel geen planologisch nieuwe solitaire detailhandel, tenzij gemotiveerd wordt dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in winkelgebieden. Het provinciale detailhandelsbeleid noemt soms een solitaire supermarkt nodig is, ter verbetering van de consumentenverzorging. Daar is hier sprake van. Het noordelijk deel van Wormerveer zal aanzienlijk in aantal inwoners toenemen door gebiedsontwikkeling Zaankwartier. De relocatie van Lidl met beperkte uitbreiding speelt hierop in en zorgt voor een betere spreiding van voorzieningen, zodat de reistijden voor iedereen aanvaardbaar zijn.
- Het regionale detailhandelsbeleid bouwt voort op het provinciaal beleid. Voorwaarde is dat een solitaire supermarkt past bij de omvang van een eventueel nieuwbouwgebied en geen afbreuk gedaan wordt aan de hoofdstructuur. Hierbij dient ook gelet te worden op loop- en/of fietsafstanden, zodat inwoners van de regio op aanvaardbare afstand toegang hebben tot dagelijks aanbod. In de eerdere rapportage (Ruimtelijk-functioneel onderzoek supermarkt Vlasblomweg, 2022) is het effect van de verplaatsing op de loopafstand inzichtelijk gemaakt. De verplaatsing zorgt ervoor dat de reistijd voor de meeste inwoners korter wordt. Slechts een beperkt deel van de hui-

dige inwoners kan geen supermarkt meer bereiken binnen 7 minuten lopen. Dit weegt echter niet op tegen de voordelen die de verplaatsing heeft voor de toekomstige nieuwe inwoners voor de gebiedsontwikkeling Zaankwartier. Ook voorziet het regionaal beleid in de ontwikkeling van Lidl aan de Vlasblomweg.

- Het gemeentelijk detailhandelsbeleid heeft een toetsingsschema voor supermarktplannen. Het Lidl-plan past hier ten dele in. Het plan van Lidl zet de hoofdstructuur niet onder druk. Wel is het functionele oppervlak van de nieuwe Lidl-supermarkt groter dan de huidige situatie. In planologische zin zal het oppervlak voor supermarktmeters per saldo niet toenemen. Op de achter te laten Lidl-locatie aan de Cor Bruijnweg wordt een supermarkt planologisch uitgesloten. Datzelfde geldt voor een voormalige Lidl-locatie (Spitsbergen) te Zaandam. De locatie in Zaandam valt weliswaar in dezelfde gemeente, maar maakt geen onderdeel uit van het gehanteerde verzorgingsgebied.

Er is geen sprake van kwantitatieve behoefte

- Het dagelijkse aanbod in het gehanteerde verzorgingsgebied functioneert op dit moment beneden het landelijk gemiddelde. Dit is niet per definitie slecht. De lage gemiddelde vloerproductiviteit komt omdat er relatief veel supermarktmeters zijn en er een zeer grote Vomar (ca. 3.470 m² wvo) in het verzorgingsgebied gevestigd is.
- Richting 2035 zal de bevolking en daarmee de besteding toenemen in het verzorgingsgebied. De verwachting is niet dat de koopstromen door de verplaatsing en grotere supermarkt wijzigen. In de toekomstige situatie verbetert de gemiddelde vloerproductiviteit, maar ligt deze nog wel altijd onder het landelijk gemiddelde. Er is daardoor geen sprake van een kwantitatieve behoefte.
- Er is geen onbenutte harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied die voorziet in de specifieke aangetoonde behoefte van dit plan. Ook is er geen leegstaand vastgoed redelijkerwijs geschikt te maken, als alternatieve locatie voor dit plan. Bovendien verdwijnt op de oude locatie de supermarktbestemming en komen er woningen voor

in de plaats. Ook in Zaandam (Spitsbergen 1-4) verdwijnt de supermarkt bestemming. Het plan gaat zodoende duurzaam met ruimte om.

Het initiatief voorziet in een duidelijke kwalitatieve behoefte

- De inwoners woonachtig in het noorden van Wormerveer krijgen een moderne toekomstbestendige discountsupermarkt die aansluit op de hedendaagse consumentenbehoefte (ruimere opzet, maar ook uitgebreider assortiment).
- Door de relocatie van Lidl richting het Zaankwartier is sprake van een betere spreiding van supermarkten, waardoor alle inwoners binnen aanvaardbare reistijd een supermarkt hebben. Dit is positief voor de leefbaarheid.
- De betere spreiding geeft ook meer functioneringsruimte voor de overige supermarkten, met name die in het centrum van Wormerveer.
- Met de verplaatsing en uitbreiding kan Lidl ook een betere bereikbaarheid en parkeersituatie realiseren wat niet alleen het toekomstperspectief van Lidl borgt, maar ook bijdraagt aan meer gemak en efficiëntie voor de consument.

Leegstandseffecten zijn ruimtelijk aanvaardbaar

- De groei van de bevolking levert circa € 6,6 mln. extra bestedingen op in de dagelijkse sector. Het merendeel van de bevolkingstoeename zal zich concentreren in de directe omgeving van Lidl, namelijk in het Zaankwartier. Omdat er sprake is van een reeds gevestigde supermarkt die verplaatst en de oude supermarktbestemming verdwijnt neemt het dagelijks aanbod in functionele zin slechts beperkt toe, namelijk met 360 m² wvo (zie tabel 5). Als we ervan uit zouden gaan dat de per saldo toevoeging van supermarktmeters van Lidl functioneren op een zeer goede vloerproductiviteit (landelijk gemiddelde van € 8.864 per m² wvo), staat dat gelijk aan een om-

zetclaim van € 3,1 mln. De extra omzetclaim van Lidl wordt ruimschoots afgedekt door de extra bestedingen van de bevolkingsgroei. Het omzeteffect is daardoor aanvaardbaar.

- Verdringingseffecten en (laat staan) onaanvaardbare leegstandseffecten worden niet verwacht gezien het bovenstaande. Bijkomend zet Lidl in op (juridische) sanering van de achter te laten planologische supermarktmeters. Ook worden elders in Zaandam supermarktmeters gesaneerd. Dit draagt bij aan het principe van duurzaam ruimtegebruik en voorkomen van structuurverstorende effecten.

3 Analyse beleid

Conclusie beleid: plan in lijn met beleidskaders

In bijlage 1 zijn de belangrijkste beleidstukken samengevat. Hierna volgen de voornaamste conclusies. Het plan is grotendeels in lijn met de beleidskaders.

- Het provinciaal beleid (provinciale verordening) voorziet in beginsel geen planologisch nieuwe solitaire detailhandel, tenzij gemotiveerd wordt dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in winkelgebieden. Het provinciale detailhandelsbeleid noemt dat soms een solitaire supermarkt nodig is, om de consumentenverzorging te kunnen verbeteren. Daar is hier sprake van. Inwoners in het huidige verzorgingsgebied van Lidl Wormerveer beschikken op dit moment over slechts één supermarkt die niet meer voldoet aan de moderne maatstaven. Modernisering van de supermarkt is positief voor de inwoners en de keuzemogelijkheden.
- Het regionale detailhandelsbeleid bouwt voort op het provinciaal beleid. Voorwaarde is dat een solitaire supermarkt past bij de omvang van een eventueel nieuwbouwgebied en geen afbreuk gedaan wordt aan de hoofdstructuur. Hierbij dient ook gelet te worden op loop- en/of fietsafstanden, zodat inwoners van de regio op aanvaardbare afstand toegang hebben tot dagelijks aanbod. In de eerdere rapportage (Ruimtelijk-functioneel onderzoek supermarkt Vlasblomweg, 2022) is het effect van de verplaatsing op de loopafstand inzichtelijk gemaakt. De verplaatsing zorgt ervoor dat de reistijd voor de meeste inwoners korter wordt. Slechts een beperkt deel van de huidige inwoners kan geen supermarkt meer bereiken binnen 7 minuten lopen. Dit weegt echter niet op tegen de voordelen die de verplaatsing heeft voor de toekomstige nieuwe inwoners voor de gebiedsontwikkeling Zaankwartier. Ook voorziet het regionaal beleid in de ontwikkeling van Lidl aan de Vlasblomweg.
- Het gemeentelijk detailhandelsbeleid heeft een toetsingsschema voor supermarktplannen. Het Lidl-plan past hier ten dele in. Het plan

van Lidl zet de hoofdstructuur niet onder druk. Wel is het functionele oppervlak van de nieuwe Lidl-supermarkt groter dan de huidige situatie. In planologische zin zal het oppervlak voor supermarktmeters per saldo niet toenemen. Op de achter te laten Lidl-locatie aan de Cor Bruijnweg wordt een supermarkt planologisch uitgesloten. Datzelfde geldt voor een voormalige Lidl-locatie (Spitsbergen) te Zaandam. De locatie in Zaandam valt weliswaar in dezelfde gemeente, maar maakt geen onderdeel uit van het gehanteerde verzorgingsgebied.

4 Trends en ontwikkelingen

In **figuur 1** zijn enkele landelijke trends en ontwikkelingen samengevat.

- Reguliere supermarkten functioneren over het algemeen het beste als ze modern zijn, goed bereikbaar zijn en voldoende (en gratis) parkeerplaatsen faciliteren. Gemak en efficiëntie zijn belangrijke randvoorwaarden voor supermarkten en winkelgebieden.
- Ook nabijheid speelt een belangrijke rol. Consumenten doen de boodschappen vaak bij de dichtstbijzijnde supermarkt. Uiteraard speelt ook de formulevoorkeur en mogelijkheid tot combinatiebezoek met andere winkels een rol, maar dit is duidelijk ondergeschikt aan de reistijd. Een formule zoals Lidl haalt altijd iets meer bestedingen van verder weg, omdat mensen specifiek bij Lidl de boodschappen willen doen (discount).
- De winkelomzet per hoofd stijgt de laatste jaren minder hard ten opzichte van de vloerproductiviteit. Er is de laatste twee jaar zelfs sprake van krimp in de volumeomzet in supermarkten. Dit betekent dat het economisch functioneren van supermarkten meer onder druk komt te staan. Supermarkten hebben over het algemeen meer draagvlak nodig om te kunnen functioneren. Dit betekent dat supermarkten steeds vaker verdwijnen op het laagste schaalniveau, zoals in kleine kernen/dorpen en buurten. Dit laatste geldt nog meer voor discounters, zoals Aldi en Lidl.
- Het initiatief van Lidl past in de genoemde trends, namelijk het optimaliseren van de randvoorwaarden. Hiermee blijft de supermarkt niet alleen geborgd voor de inwoners in het verzorgingsgebied, maar zal ook de kwaliteit van het aanbod voor de inwoners verbeteren. Lidl kan daarmee ook haar positie in Wormerveer vasthouden.



Ouderen besteden gemiddeld veel tijd aan eten en drinken



à 1.400 m² is een gangbare maat voor een discountsupermarkt



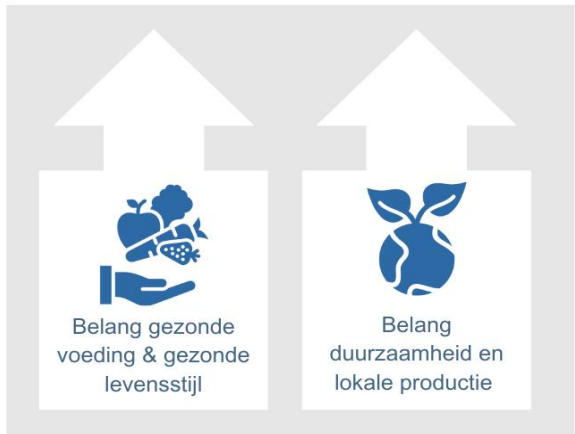
Is een gangbare maat voor een fullservice supermarkt



Het aantal individuele klanten dat hun boodschappen online doet sinds 2018 verviervoudigd



Opkomst van kleine city- en doelgroep supermarkten



Algemene trends bij supermarkten

BRO Ruimte. Mensen. Toekomst.

Figuur 1: Trends en ontwikkelingen op het gebied van boodschappen doen.

5 Analyse vraag- en aanbod

Verzorgingsgebied

Ruimtelijk-functioneel onderzoek moet worden uitgevoerd voor het juiste ruimtelijke verzorgingsgebied. Dat wil zeggen: het gebied waarover eventuele effecten zich spreiden als gevolg van veranderend bezoekgedrag van consumenten (koopstromen). Boodschappen worden overwegend dichtbij huis, in de eigen kern gedaan. Het verzorgingsgebied van Lidl betreft de kernen Wormerveer en Wormer. Uiteraard hangt het boodschappengedrag samen met de context in de directe omgeving, met name Krommenie en Zaandijk. Hier houden we rekening mee in de vorm van afvloeiing en toevloeiing.

Consumentendraagvlak: inwonertal stijgt

De kernen Wormer en Wormerveer zijn samen goed voor ca. 26.620 inwoners. In Wormer wonen ca. 13.750 inwoners en in Wormerveer ca. 12.870 inwoners. Wormer en Wormerveer liggen beiden in een verschillende gemeente. Wormerveer maakt deel uit van de gemeente Zaanstad en Wormer van de gemeente Wormerland.

- Op basis van de bevolkingsprognoses van de gemeente Zaanstad¹ blijkt dat de komende jaren het aantal inwoners in Wormerveer beperkt toeneemt. Zo wordt verwacht dat Wormerveer in 2034 ca. 14.410 inwoners telt. Dit is een stijging van 12% ten opzichte van de huidige situatie. Deze prognoses komen echter uit 2017. Om deze reden is ook gekeken naar de openbare plannen die zijn opgenomen in de Monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland². Hieruit blijkt dat er in de gemeente Zaanstad tot aan 2040 ca. 20.670 woningen bij komen. Voor Wormerveer gaat het om ca. 1.520 woningen, waarvan 760 woningen onherroepelijk zijn. Bij een

gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 (de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland) resulteert dit in 1.520 extra inwoners. Het verwachte aantal inwoners in 2040 zal ca. 14.390 zijn.

- Voor de gemeente Wormerland is geen prognose bekend. Ook hier is gekeken naar het aantal openbare woningbouwplannen op basis van de plancapaciteitsmonitor. Tot aan 2040 komen er in de gemeente Wormerland ca. 1.520 woningen bij. Hiervan zijn ca. 255 woningen onherroepelijk. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 zou dit resulteren in ca. 532 extra inwoners. Dit opgeteld bij het huidige aantal inwoners komt neer op ca. 14.282 inwoners.
- In totaal gaan we uit dat het aantal inwoners in het verzorgingsgebied ca. 28.670 inwoners zal hebben in de toekomst.

Consumentendraagvlak: besteding gecorrigeerd

Het gemiddeld inkomen in Wormerveer bedraagt € 28.500,- per inwoner per jaar³. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen -7% onder het landelijk gemiddelde van € 30.800,- per inwoner per jaar. Het Nederlands gemiddelde bestedingscijfer aan dagelijkse artikelen bedraagt € 2.839,-. Op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2023) gaan we uit van een gewogen bestedingscijfer van € 2.754,- per hoofd per jaar in de dagelijkse sector. Richting 2035 houden we de besteding gelijk. Het aandeel online groeit weliswaar, maar dat gaat tot heden niet ten koste van de absolute toonbankbesteding.

Aanbodanalyse dagelijkse sector Wormerveer en Wormer

Figuur 2 toont het dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied.

- Het dagelijks winkelaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 12.110 m² wvo en is verdeeld over 34 winkels. Het aanbod is overwegend gevestigd in de winkelgebieden. Alleen de Lidl aan de Cor

Bruijnweg en de DekaMarkt aan de Koetserstraat zijn solitair gelegen. Verder is het supermarktaanbod in Wormerveer met name gelegen aan de zuidkant.

- Er zijn in totaal 6 reguliere supermarkten in het verzorgingsgebied gevestigd, met een totale omvang van 9.510 m² wvo (zie **tabel 1**). In het verzorgingsgebied zijn verschillende supermarkten aan de kleine kant, ook de huidige Lidl-supermarkt aan de Cor Bruijnweg is relatief klein. Ook voor een Lidl vestiging is dit aan de kleine kant.
- Het supermarktaanbod per 1.000 inwoners ligt in het verzorgingsgebied fors hoger dan gemiddeld in de provincie Noord-Holland en landelijk, zie **tabel 2**. Vanuit de consumentenverzorging bezien is met name het noordelijk deel van Wormerveer beperkt bedient als we rekening houden met de komst van veel nieuwe woningen (en dus inwoners) in het Zaankwartier.

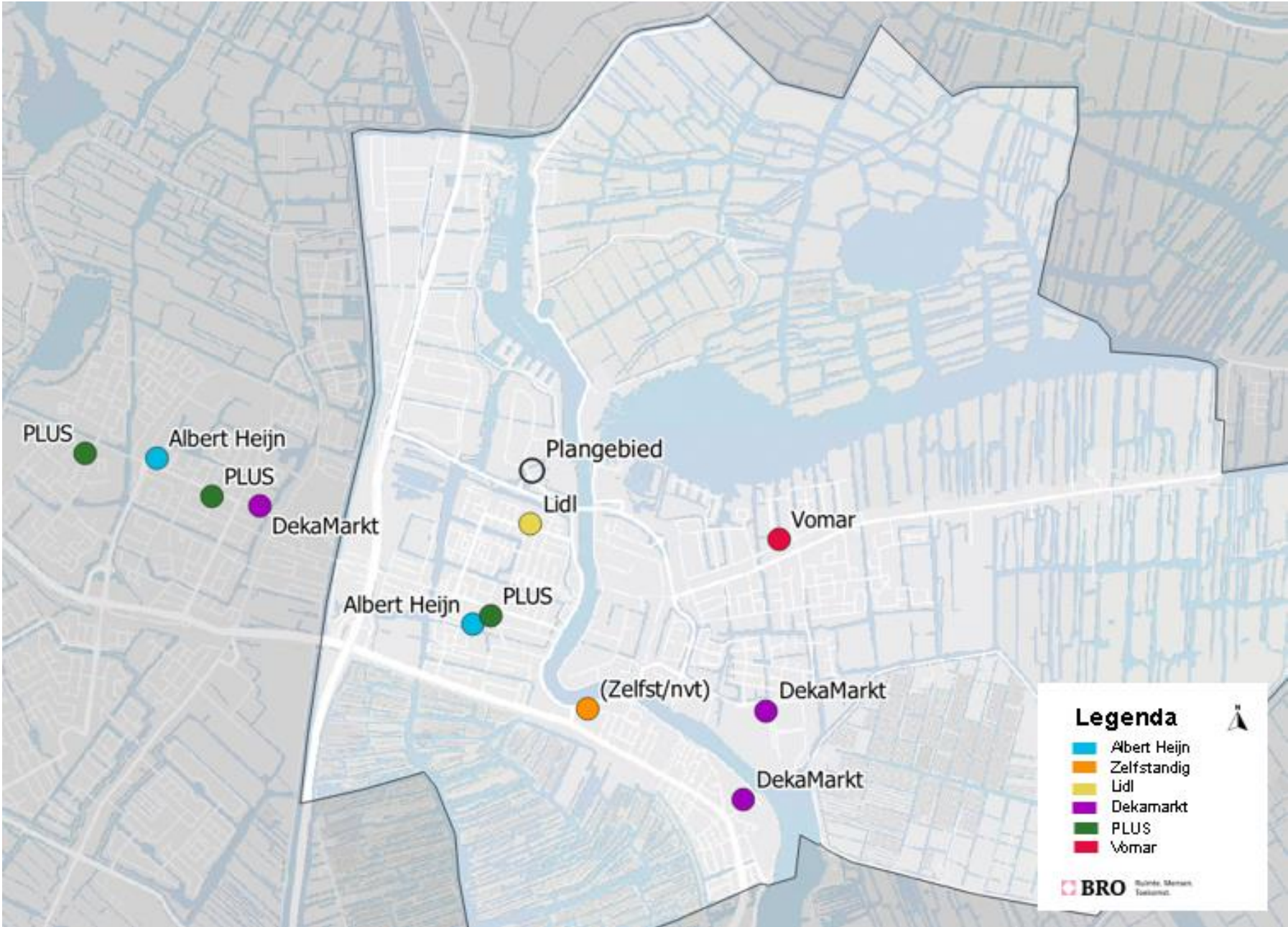
Tabel 1: Supermarktaanbod in het verzorgingsgebied.

Supermarkt	Adres	Wvo (m²)
DekaMarkt	Plein 13 103	3.470
Vomar	Kemphaanstraat 2	1.689
DekaMarkt	Koetserstraat 1	1.311
PLUS	Krommenieerweg 30	1.045
Lidl	Cor Bruijnweg 66	1.040
Albert Heijn	Marktpluin 9	955
Zelfstandig (Heerlijk)	Zaanweg 69	220
Totaal		9.730

¹ Zaanstad in Cijfers, Bevolkingsprognose gemeente Zaanstad, afdeling Onderzoek en Statistiek.

² Monitor plancapaciteit, plancapciteit.nl, geraadpleegd in oktober 2024.

³ CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2022.



Figuur 2: Overzichtskaart met de supermarkten gelegen in het verzorgingsgebied.

Tabel 2: Aanbod per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied, Noord-Holland en landelijk.

	WVO per 1.000 inwoners				
	Aantal zaken	Wvo (m²)	Verzorgings-gebied	Noord-Holland	Landelijk
Dagelijkse artikelen	34	12.110	455	369	371
Waarvan supermarkten	7	9.730	366	265	274

Uitgangspositie centra in verzorgingsgebied

In het verzorgingsgebied zijn twee winkelcentra aanwezig: Centrum Wormer en Centrum Wormerveer. Verder is er een grote Dekamarkt gevestigd aan het Plein 13.

- Het centrum van Wormer heeft een omvang van 5.740 m² wvo, waarvan 2.500 m² wvo dagelijks aanbod betreft. Ten opzichte van 2016 is het winkelaanbod redelijk stabiel. De leegstand is gemiddeld. Het centrum heeft een redelijke uitgangspositie.
- Het centrum van Wormerveer heeft een omvang van 13.516 m² wvo, waarvan 3.523 m² wvo dagelijks aanbod betreft. Het winkelaanbod is de afgelopen jaren gestegen en datzelfde geldt voor het marktaandeel van het centrum in de gemeente. Dat is overigens wel een autonome trend. De leegstand is relatief beperkt en het centrum oogt verzorgd.

Leegstand

- In het verzorgingsgebied staan momenteel 17 verkooppunten leeg, met een totale omvang van ca. 1.354 m² wvo.
- De leegstand in het verzorgingsgebied bedraagt 5,2% op basis van het aantal verkooppunten en 1,6% op basis van het aantal m² wvo. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde is de leegstand in aantal verkooppunten (6,6%) en omvang (6%) relatief beperkt.

- In **figuur 3** is de leegstand in het verzorgingsgebied naar duur weer-gegeven. Hieruit blijkt dat de leegstand voornamelijk gevestigd is in de centra van Wormerveer en Wormer. Daarnaast blijkt dat de meeste leegstaande panden al 1 tot 3 jaar leegstaan (10), 2 panden staan langer dan drie jaar leeg en 5 panden staan korter dan 1 jaar leeg.
- In **tabel 3** zijn de 5 grootste leegstaande panden in het verzorgings-gebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de leegstand relatief klein-schalige panden betreft en dat geen van de leegstaande panden re-alistisch een volwaardige supermarkt kan huisvesten. Het is ook niet logisch om Lidl hiernaar te verplaatsen, omdat dan te veel overlap ontstaat met andere supermarkten en de reistijd voor inwoners in het noordelijk deel van Wormerveer aanzienlijk zou toenemen.

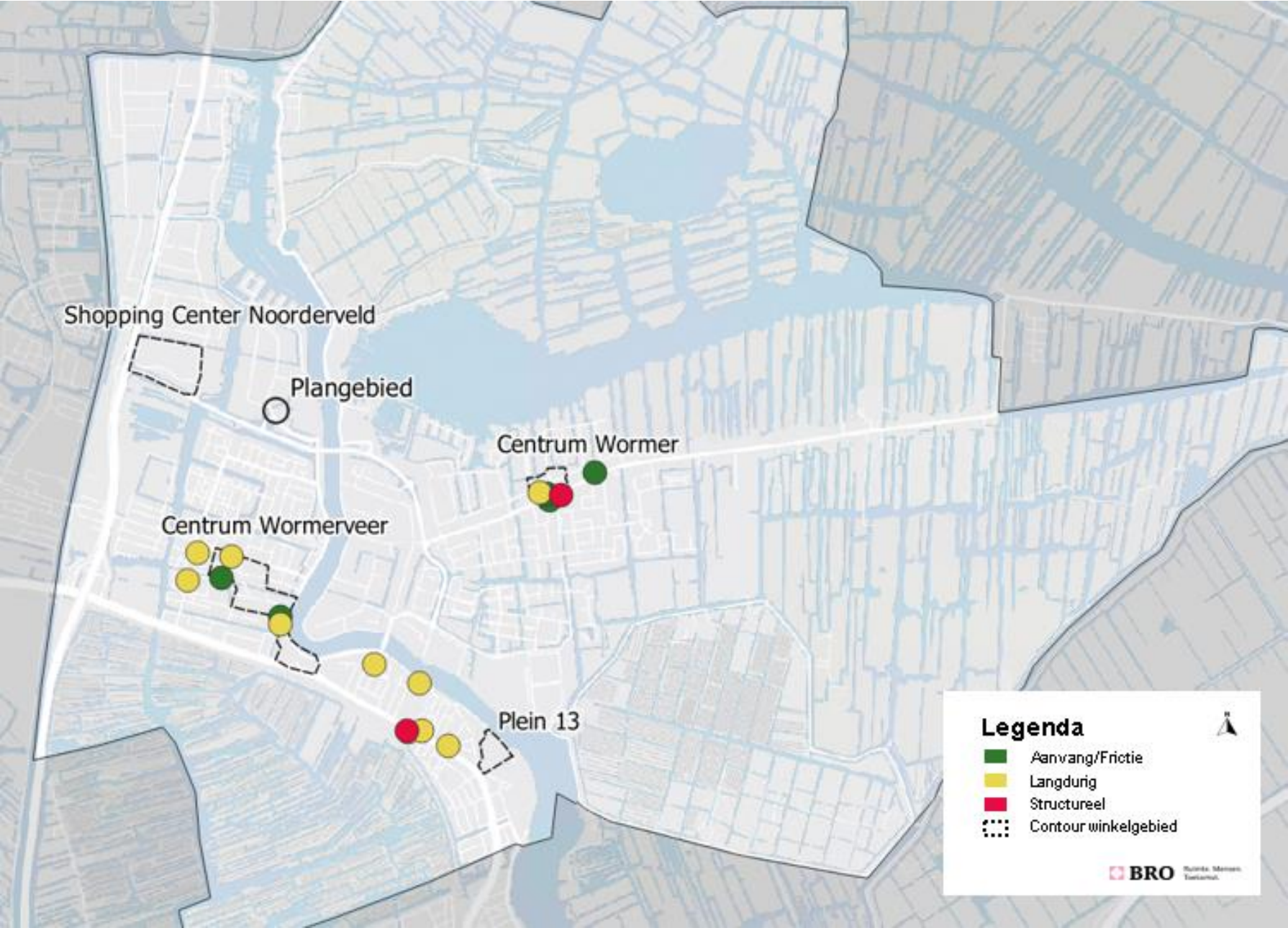
Tabel 3: Omvang van de 5 grootste leegstaande panden in het verzorgingsge-bied.

Woonkern	Adres	Wvo (m²)
Wormerveer	Zaanweg 121	161
Wormerveer	Marktpluin 5	128
Wormer	Dorpsstraat 46	115
Wormerveer	Krommenieerweg 112	110

Plannen en initiatieven

De analyse van plannen en initiatieven is gebaseerd op meerdere me-thoden. Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Ook checkt BRO de juridische mogelijkheden van grootschalige leegstaande panden op mogelijkheden voor dagelijkse artikelen en is de harde plancapaciteit beschouwd. Samenvattend zijn de volgende conclusies relevant.

- Binnen het verzorgingsgebied zijn geen andere nieuwbouwplannen voor supermarkten bekend. In april 2024 is de Vomar in Wormer vergroot. Die is nu 1.690 m² wvo.



Figuur 3: Overzichtskaart leegstand in het verzorgingsgebied.

- Eerder zijn de Coop-vestigingen uit het straatbeeld verdwenen en omgebouwd tot Plus. De omvang van de supermarkten is niet verder uitgebreid.
- Er is voor zover bij BRO bekend geen relevante harde plancapaciteit in de kern Wormerveer voor supermarkten (zie kader).
- Het Zaankwartier is een belangrijke ontwikkeling voor de nieuwe supermarkt. Op de voormalige fabriekslocatie komen ca. 700 nieuwe woningen. Het wordt een bruisende, inspirerende wijk, waar wonen, werken en genieten hand in hand gaan.

6 Analyse behoefte en effecten

Toelichting distributieplanologische berekening (DPO)

Voor het verzorgingsgebied is een DPO-berekening opgesteld. Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is ook vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2023. BRO sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en kijkt naar de huidige situatie (2024) en de toekomstige verwachte situatie (2035). Deze circa 10 jaars-termijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder.
- De berekening geeft 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. Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een ‘norm voor goed functioneren’. De ‘norm’ wisselt sterk per verzorgingsgebied. In minder stedelijke delen van Nederland blijkt dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, met name als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen tussen supermarktformules. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaars-gemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- In tabel 1 is conform landelijke afspraken het huidig winkelaanbod opgenomen. Hierdoor kan de behoefte objectief bepaald worden. Alle relevante nieuwe plannen en harde plancapaciteit is in de tekst toegelicht en afgetrokken van eventuele distributieve uitbreidingsruimte.
- Het DPO is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. Ook de ‘norm’ voor goed functioneren is niet altijd eenduidig te bepalen. De berekeningen en de uitkomsten zijn

daarom **indicatief**. De duiding en kwalitatieve nuances die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daarvoor minstens zo belangrijk.

Koopstromen

Er zijn koopstromen voor specifiek het verzorgingsgebied beschikbaar via het Koopstromenonderzoek Randstad 2021. De binding voor het verzorgingsgebied bedraagt 92%. De toevloeiing bedraagt 21% en komt vooral uit de kernen Krommenie, Assendelft en Zaandijk. Met name de grote en goed bereikbare Vomar-supermarkt kan enige extra toevloeiing generen. We houden de toevloeiing zekerheidshalve gelijk. De uitbrei-

ding en verplaatsing van Lidl zal naar verwachting beperkte invloed hebben op de koopstromen, omdat Lidl binnen hetzelfde verzorgingsgebied blijft.

Huidig economisch functioneren

De vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied functioneert in de huidige situatie onder het landelijk gemiddelde. Dit betekent overigens niet dat de supermarkten in het verzorgingsgebied onrendabel functioneren. De lage gemiddelde vloerdruk komt omdat er relatief veel supermarktmeters zijn (zeer grote Vomar).

Tabel 4: Distributieve berekening dagelijkse sector Wormerveer en Wormer.

	Huidige situatie (2024)	Toekomstige situatie (2035)
Aantal inwoners	26.620	28.670
Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	2.754	2.754
Bestedingspotentieel (€ mln.)	73,3	79,0
Koopkrachtbinding	92%	92%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	67,5	72,6
Koopkrachttoevloeiing	21%	21%
Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	17,9	19,3
Totale besteding / omzet (€ mln.)	85.4	92.0
Huidig winkelaanbod (m² wvo)	12.110	12.110
Omzet per m² wvo (€)	7.075	7.600
Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)	8.289	8.289
Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	10.350	11.100
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	Geen	Geen

Toets leegstand op aanvaardbaarheid bij winkelininitiatief

Toetsing initiatief aan Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toets behoefte en aanvaardbaarheid leegstandseffecten in een distributieplanologisch onderzoek (dpo).

Kwantitatieve behoefte?

Voldoende kwantitatieve behoefte (economische marktruimte) aangetoond in vraag- en aanbod?

Ja
Nee

Omzeteffecten beperkt?

Zijn omzeteffecten (%) op andere aanbieders beperkt* in dpo? Per initiatief bepaald o.b.v. lokale marktsituatie.

Ja
Nee

Ligging risicopand/winkel?

Ligt een evt. leegkomend pand in de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur?

Ja
Nee

Essentieel in structuur?

Is de evt. leegkomende winkel/pand qua omvang, branche, profiel essentieel voor consumentenverzorging en winkelcentrum?

Ja
Nee

Kans op onaanvaardbare leegstand?

Kans op onaanvaardbare leegstand neem toe, bijvoorbeeld als perspectief winkelcentrum wordt bedreigd. Afhankelijk van aard en omvang. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Geen leegstand verwacht

In theorie voldoende omzet te behalen voor alle aanbieders. Leegstand wordt niet verwacht. Mogelijkheid bestaat dat verouderde winkel verdwijnt, deels autonoom proces.

Geen leegstand verwacht

Beperkt omzeteffect is ondernemersrisico. Leegstand wordt niet verwacht.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Leegstand als gevolg van concurrentie is geen juridisch relevante leegstand. Incidentele leegstand op bedrijventerreinen of solitaire locaties is in jurisprudentie doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Vermoedelijk aanvaardbare leegstand

Incidentele leegstand is doorgaans aanvaardbaar. Zie ook 'leegstandscriteria'.

Leegstandscriteria

Geen uitsluitende jurisprudentie over aanvaardbaarheid leegstand. Hangt o.a. af van structurele aard en omvang en of sprake is van incidentele of structuurverstorende relevante leegstand. Afwegingscriteria zijn:

- Aantal, hoeveelheid en ligging risicopanden.
- Bestaande leegstand in omgeving risicopanden.
- Pand- en locatie-eigenschappen voor soortgelijke of andere functie (t.b.v. herinvulling).
- Planologische mogelijkheden panden (t.b.v. herinvulling).

*Er is geen 'vaste cijfermatige grens' wanneer omzeteffecten tot leegstand kunnen leiden en verschilt per geval en lokale situatie.

Figuur 4: Afwegingskader leegstand.

Toekomstig economisch functioneren

De groei van de bevolking levert circa € 6,6 mln. extra bestedingen op in de dagelijkse sector. Het merendeel van de bevolkingstoename zal zich concentreren in de directe omgeving van Lidl, namelijk in het Zaankwartier. Omdat er sprake is van een reeds gevestigde supermarkt die verplaatst en de oude supermarktbestemming verdwijnt neemt het dagelijks aanbod in functionele zin slechts beperkt toe, namelijk met 360 m² wvo (zie **tabel 5**). Als we ervan uit zouden gaan dat de per saldo toevoeging van supermarktmeters van Lidl functioneren op een zeer goede vloerproductiviteit (landelijk gemiddelde van € 8.864 per m² wvo), staat dat gelijk aan een omzetclaim van € 3,1 mln. De extra omzetclaim van Lidl wordt ruimschoots afgedekt door de extra bestedingen van de bevolkingsgroei. Het omzeteffect is daardoor aanvaardbaar.

Tabel 5: Overzicht uitbreiding en saldering.

	M ² wvo	M ² bvo
A. Lidl Cor Bruijnweg	1.040	1.769
B. Nieuwe Lidl Vlasblomweg	1.400	2.100
C. Uitbreiding functioneel = B-A	360	331

Ruimtelijk-functionele effecten nader bekeken

Van belang is dat het bij een toets aan de Ladder niet gaat om omzeteffecten op zich. Het gaat erom of die omzeteffecten dusdanig groot zijn, dat er leegstand wordt verwacht en zo ja, of die leegstand ruimtelijk aanvaardbaar is (zie **figuur 4**). BRO verwacht in beginsel niet dat er supermarkten of andere winkels zullen verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling van Lidl. Hierbij is het volgende relevant:

- Supermarkten concurreren in de eerste plaats met andere supermarkten. Lidl is al reeds gevestigd in het verzorgingsgebied waardoor het effect beperkt zal zijn.

Wel wordt de nieuwe supermarkt iets groter waardoor beter ingespeeld kan worden op de behoefte van de hedendaagse consument.

- De groei van het aantal inwoners focust zich met name op de directe omgeving van de planlocatie. Voor de nieuwe inwoners van het Zaankwartier was, ook in de oude situatie, de Lidl al de dichtstbijzijnde supermarkt. Daar verandert met deze relocatie niet veel aan. Nabijheid is vaak de belangrijkste afweging voor consumenten om te kiezen voor een bepaalde supermarkt. Voor de supermarkten gelegen in het centrum van Wormerveer is de verplaatsing van Lidl eerder gunstig dan ongunstig. Voor sommige inwoners zullen de supermarkten in het centrum dichterbij zijn na verplaatsing van Lidl richting het Zaankwartier. Zoals hiervoor aangeven zullen ook de supermarkten in het centrum en elders kunnen profiteren van de extra bestedingen door bevolkingsgroei.

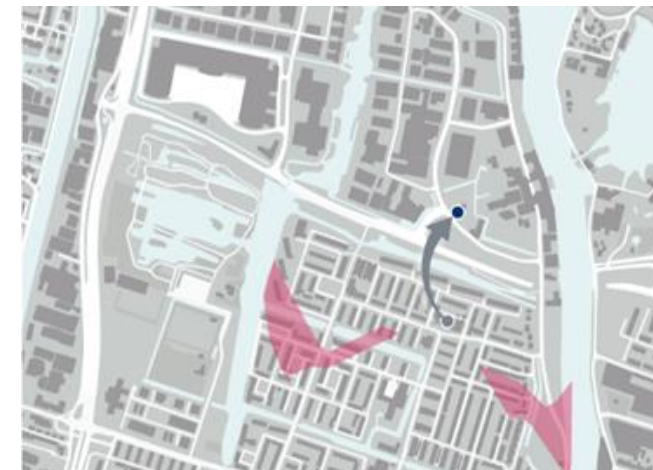
Effecten op de consumentenverzorging en voorzieningenstructuur

De effecten op de consumentenverzorging en de voorzieningenstructuur zijn over het algemeen positief.

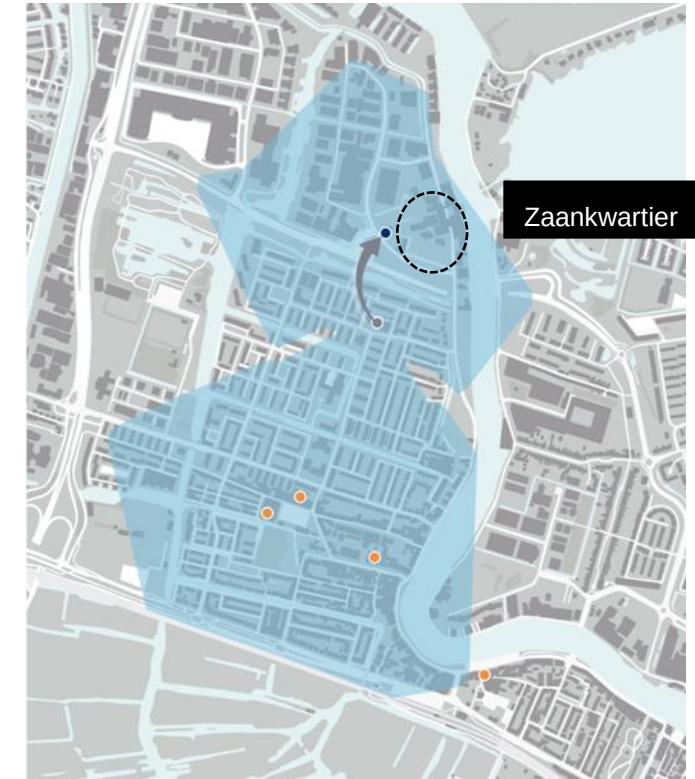
- De inwoners woonachtig in het noorden van Wormerveer krijgen een moderne toekomstbestendige discountsupermarkt die aansluit op de hedendaagse consumentenbehoefte (ruimere opzet, maar ook uitgebreider assortiment). Door de verplaatsing kunnen de nieuwe bewoners van het Zaankwartier op een aanvaardbare afstand boodschappen doen (circa 1.400 inwoners). Tegelijkertijd blijft ook de consumentenverzorging rondom de achter te laten Lidl-locatie op peil. Dit is eerder onderzocht in het Ruimtelijk functioneel onderzoek (2022). Slechts een zeer beperkt aantal inwoners (rode vlek in **figuur 7**) zal niet langer een supermarkt binnen 7 minuten lopen hebben. Deze negatieve ontwikkeling weegt echter niet op tegen de grote hoeveelheid inwoners die door de verplaatsing wél een supermarkt binnen 7 minuten lopen heeft (zie **figuur 8**). Ook blijven de supermarkten in het centrum van Wormerveer op acceptabele afstand om te bezoeken.



Figuur 5: Reikwijdte huidige situatie supermarkten.



Figuur 7: Effect bij verplaatsing supermarkt.



Figuur 6: Reikwijdte toekomstige situatie supermarkten.



Figuur 5: Positief verplaatsing supermarkt.

- De planlocatie is een geschikte locatie, gelet op de beoogde woningbouw. Ook zijn er in het verzorgingsgebied geen leegstaande panden die eventueel geschikt zouden zijn als alternatieve locatie voor Lidl. Daarnaast betreft het plan reeds een transformatie van bestaande bebouwing. Zodoende wordt duurzaam met ruimte wordt omgegaan.

Bijlage 1 - Samenvatting beleidskaders

1.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

Mede door de ontwikkeling van online winkelen is met name bij detailhandel sprake van een toenemende leegstandsopgave en noodzaak tot transformatie. Dit vraagt om regionale afstemming en selectiviteit om winkelcentra krachtig en onderscheidend te houden. Leegstand is niet goed voor de ruimtelijke Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers kwaliteit, vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Daarom moeten mogelijkheden voor alternatieve functies tijdig in beeld komen.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Artikel 6.21 Detailhandel algemeen

Dit artikel richt zich op alle nieuwe detailhandel of uitbreidingen. Een van de hoofddoelstellingen van het provinciale detailhandelsbeleid is een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik. Winkelgebieden zijn toekomstbestendiger naarmate het winkelaanbod completer is. Als winkelgebieden niet een zo gevarieerd mogelijk aanbod van een zekere omvang hebben, zijn consumenten eerder geneigd hun aankopen in een ander winkelgebied of online te doen. Dit trekt een wissel op een winkelgebied waardoor de winkelvloerproductiviteit/omzet onder druk komt te staan en de leegstand stijgt, de kans op verpaupering van een gebied toeneemt en het ondernemersklimaat verslechtert. Het beleid is dan ook gericht op clustering van detailhandel in winkelgebieden.

Bij nieuwe detailhandel buiten bestaande winkelgebieden (lid 1) geldt het motiveringsvereiste dat moet worden onderbouwd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en (indien sprake is van een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m²) de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht. Vestiging van winkels buiten bestaande winkelgebieden zonder dat hier ook sprake is van substantiële nieuwe woningbouwontwikkeling

en dus extra behoefte zorgt voor een versnippering en versmalling van het aanbod in winkelgebieden. Binnen de kernen is een solitaire vestiging alleen mogelijk, als de betreffende gemeente kan motiveren waarom een specifieke solitaire vestigingen passend is binnen het beleid gericht op clustering van detailhandel in winkelgebieden

Artikel 6.21 Detailhandel algemeen

1. Een omgevingsplan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:
 - a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
 - b. bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
2. Een omgevingsplan kan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mogelijk maken, als:
 - a. wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden; en
 - b. de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.
3. Bij bestaande winkelgebieden die groter zijn 25.000 m² winkelvloeroppervlak geldt het gestelde in het tweede lid bij uitbreiding van detailhandel met meer dan 3.000 m² winkelvloeroppervlak.

Detailhandelsbeleid 2015-2020 (2015)

Winkelgebieden ontlenen hun kracht aan bundeling en differentiatie. Winkelgebieden hebben een zekere kritische massa nodig om koopkracht structureel aan zich te kunnen binden. Daarnaast is het concentreren van vestigingen in een ruimtelijk samenhangend gebied doelmatig in termen van mobiliteit, efficiënt ruimtegebruik, parkeren, openbaar vervoer, openbaar groen, en beheer en onderhoud. We gaan dan ook uit van bundeling als uitgangsprincipe, met name voor de winkelcatego-

rieën ‘doelgericht’ en ‘recreatief’ winkelen. Voor de winkelcategorie ‘dagelijkse boodschappen’ (supermarkten) zijn solitaire vestigingen soms noodzakelijk, omdat het wenselijk is dat deze in woongebieden zijn gevestigd. In kleine woongebieden is niet altijd marktruimte voor een winkelcluster. Woonwijken hebben daarom soms een solitair gelegen supermarkt om te voorzien in de dagelijkse boodschappen van de bewoners van de wijk.

1.2 Regionaal beleid

Regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland (2022)

- Initiatieven in de regio dienen bij voorkeur bij te dragen aan versterking van deze hoofdstructuur. Er wordt in beginsel geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur. Een uitzondering wordt gemaakt voor initiatieven voor clusters van dagelijkse verzorging voor de bewoners van nieuwe woongebieden die een zodanig bevolkingsdraagvlak kennen dat een nieuwe voorziening gerechtvaardigd is. Voorwaarde is dat de ontwikkeling past bij de omvang van het nieuwbouwgebied en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur. Hierbij dient ook gelet te worden op loop- en/of fietsafstanden, zodat inwoners van de regio op aanvaardbare afstand toegang hebben tot dagelijks aanbod.
- In het regionaal beleid is het supermarktplan van Lidl benoemd bij de inventarisatie van de planinitiatieven: in Wormerveer, op het Me-neba-terrein (Vlasblomweg), een transformatiegebied met gepaarde woningbouw rond de oude meelfabriek, wordt de vestiging van een supermarkt van ca. 1.500 m² wvo voorbereid. Deze komt in ruil voor herbestemming van twee locaties in Wormerveer-Noord en Zaandam-Zuid naar woningbouw.
- De centra van Zaandijk, Assendelft en Wormerveer kennen een relatief hoge leegstand (respectievelijk 16%, 9% en 9%). Gemiddeld staat in de centrumgebieden in de regio 11% van de meters en 9% van de verkooppunten leeg (tegen bijvoorbeeld 3% van de meters en 5% van de verkooppunten in de ondersteunende centra). Dit verschijnsel is in Nederland veel voorkomend.

1.3 Gemeentelijk beleid

Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 (2015)

Een groot aantal supermarkten op solitaire locaties is niet optimaal gehuisvest, en zou graag verplaatsen naar een alternatieve locatie. Indien dit relocatie naar een locatie binnen de hoofdstructuur betreft, is dat in beginsel mogelijk. Wel geldt dat het supermarktaanbod in het betreffende winkelgebied ook na relocatie passend moet zijn bij de functie van het winkelgebied. Voor relocatie van een supermarkt van een solitaire locatie naar een andere solitaire locatie geldt dat dit niet de voorkeur heeft. Een dergelijk initiatief past namelijk niet in het streven het supermarktaanbod te concentreren in winkelgebieden die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur. Onder een aantal voorwaarden is de gemeente Zaanstad echter bereid mee te werken aan dit soort initiatieven. Nieuwe initiatieven (uitbreiding van de winkelfunctie) binnen de hoofdstructuur zijn van harte welkom, daarbuiten niet. Bij de inzet van gemeentelijke middelen wordt prioriteit gegeven aan initiatieven en winkelgebieden binnen de hoofdstructuur. Winkelgebieden en solitaire locaties buiten de hoofdstructuur zijn niet per definitie onbelangrijk en hebben wel degelijk een functie, ze hebben alleen minder prioriteit.

Er is een specifiek toetsingskader opgesteld voor het beoordelen van supermarktininitiatieven, zie **figuur 9**. Dat kader komt neer op het geleiden van nieuwe initiatieven naar de hoofdstructuur en het weren van supermarkten op ongewenste, solitaire locaties.

Reguliere supermarkten 500 – 2.500 m² wvo (nieuw, uitbreiding, relocatie)

Voor reguliere supermarkten binnen de hoofdstructuur wordt gekeken of het initiatief past bij de schaal van het winkelgebied en of nut en noodzaak middels een dpo (distributie planologisch onderzoek) kan worden aangetoond. Voor aanvragen buiten de hoofdstructuur wordt eerst gezocht naar alternatieve mogelijkheden binnen de hoofdstructuur. Nieuw-

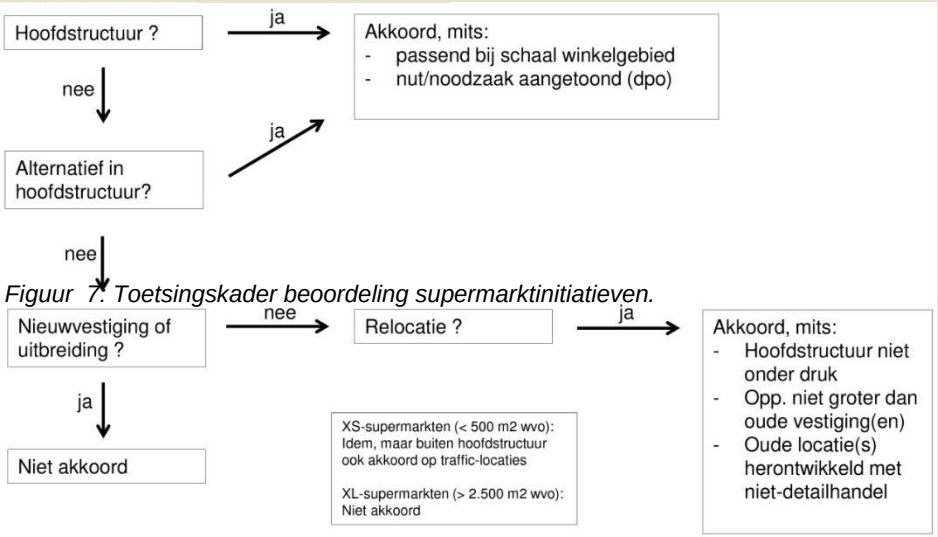
vestigingen en uitbreidingen buiten de hoofdstructuur worden niet toegestaan. Relocatie buiten de hoofdstructuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De supermarkt heeft op de nieuwe locatie niet tot gevolg dat het perspectief van een bestaand onderdeel van de hoofdstructuur onder druk komt te staan door de nieuwe ontwikkeling (ruimtelijke impact).
- Het oppervlak van de nieuwe supermarkt is niet groter dan die van de oude vestiging(en).
- De oude locatie (of locaties) wordt herbestemd en herontwikkeld met een niet-detailhandelsfunctie.

Voor initiatieven die in de geest van dit afwegingskader vallen, een toegevoegde waarde voor de stad hebben, maar om onvoorziene redenen niet aan alle voorwaarden voldoen, kan het college na integrale belangenafweging besluiten om af te wijken.

Europese Dienstenrichtlijn

Uit jurisprudentie volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als ‘dienst’ in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn (zie ook bijlage 4). Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, moeten worden getoetst aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. In de Nederlandse ruimtelijke ordening en de toets aan de Ladder, wordt overigens al getoetst op een goede ruimtelijke ordening. Door de Dienstenrichtlijn is hier nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum en voorkomen van leegstand) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet



volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden.

Bijlage 2 - Begrippen en definities

Buurthub, winkelgebied of centrumgebied

Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

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.), conform de definitie van Locatus.

Detailhandel (als activiteit)

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

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. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in subsectoren.

- **Recreatief winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen:** geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

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.

(Hoofd)detailhandelsstructuur

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. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, dus daarom is dit afvloeiing exclusief online.

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 plancapaciteit 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).

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

