

project
Ruimtelijk-functioneel onderzoek
supermarkt Vlasblomweg

datum
5 augustus 2022

opdrachtgever
Lidl Nederland GmbH

projectnummer
P05679

opgesteld door
DG & KTB

i.a.a.
FW

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

Ruimtelijk-functioneel onderzoek supermarkt Vlasblomweg

Inleiding en opzet onderzoek

Aanleiding

Lidl wil een nieuwe supermarkt realiseren aan de Vlasblomweg 22 te Wormerveer. Het betreft de verplaatsing van het filiaal aan de Cor Bruijnweg 64 te Wormerveer (zie figuur 1). De gemeente staat in beginsel positief tegenover een verplaatsing. BRO is gevraagd om het benodigde bestemmingsplan en de nog noodzakelijke onderzoeken op te stellen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet verplicht

In de Nederlandse planologie is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie blauw kader) het meest gangbare instrument om de behoefte aan en effecten van een plan te toetsen. In dit specifieke geval is de Ladder mogelijk echter niet verplicht.

De Ladder stelt namelijk dat een ontwikkeling wel enige omvang moet hebben in planologische zin (circa 500 m² bvo of meer)¹. Uit tabel 1 (rij E) blijkt dat er in planologische zin geen sprake is van een uitbreiding van het aantal supermarktmeters. Dit komt omdat er twee supermarktlocaties (Cor Bruinweg en Spitsbergen) worden ingewisseld voor één nieuwe supermarktlocatie. Een nuance is dat andersoortige detailhandel wel mogelijk blijft op de locatie Spitsbergen. Enkel de functie supermarkt wordt uitgesloten.

In planologische zin is er geen sprake van uitbreiding, maar in functionele zin wel. De nieuwe Lidl wordt groter, waardoor er per saldo 297 m² wvo wordt toegevoegd (zie tabel 1 rij C). Een verplaatsing van een supermarkt kan invloed hebben op de consumentenverzorging (reisafstand naar supermarkt) en de voorzieningenstructuur (perspectief van voorzieningen-centra). Daarom stelt BRO als onderdeel van het bestemmingsplan een ruimtelijk-functionele verkenning op, naar de behoefte en eventuele effecten van dit plan. Hierbij sluiten we aan op de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Het gaat er in voorliggende verkenning om dat er behoefte wordt aangetoond en dat de verplaatsing niet leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat (zie ook blauw kader). De gebruikte winkeldata zijn afkomstig van Locatus Retail-verkenner, peildatum 15 juli 2022.

Tabel 1: Functionele en planologische ontwikkeling supermarkten

	M ² wvo	M ² bvo
A. Lidl Cor Bruijnweg	1.083	1.769
B. Nieuwe Lidl Vlasblomweg	1.380	2.101
C. Uitbreiding functioneel = B-A	297	332
D. Salderingslocatie Spitsbergen	800	800
E. Planologische ontwikkeling supermarkten = (C-D)	-403	-468

¹ Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten worden getoetst aan de Ladder. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling wel enige omvang moet hebben. Bij een winkelplan en de toevoeging van een gebouw, ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In dit geval is sprake van ca. 200 m².

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Bro)

De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. is 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."* In dit geval ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Planinitiatief

Op de planlocatie wil Lidl een supermarkt van circa 1.380 winkelvloeroppervlak (wvo) realiseren. Dit is de huidige standaardwinkelmaat van de formule. Detailhandel is op de planlocatie (een bedrijventerrein) niet toegestaan. Toch heeft de planlocatie potentie vanwege de forse woningbouw van circa 680 nieuwe woningen (vooral appartementen) in de directe omgeving². Voor de nieuwe bewoners van het Zaankwartier zal Lidl door de verplaatsing de dichtstbijzijnde supermarkt worden en ligt op circa 400 van de planlocatie van Lidl. Tegelijkertijd moeten de inwoners nabij de Cor Bruijnweg voortaan wat verder reizen. De Lidl-supermarkt op de huidige locatie (Cor Bruijnweg) sluit de deuren. Er zal geen supermarkt op deze locatie terugkomen. Op de locatie Cor Bruinweg verkennen we de mogelijkheden voor kansrijke herinvulling (zie bijlage 3). Datzelfde geldt voor de voormalige Lidl-locatie op de locatie Spitsbergen (te Zaandam).

Conclusies van verkenning

Op basis van deze eerste verkenning blijkt dat er behoefte is aan het Lidl-plan. Ook is de verwachting dat de eventuele effecten van het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Navolgend gaan we hierop in. Voor een verdere toelichting en uitwerking wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en bijlagen.

Verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de Ladder stelt dat de behoefte-toets en de effectenanalyse moet worden uitgevoerd voor het passende ruimtelijke verzorgingsgebied. Dit betekent dat aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Boodschappen worden vooral dicht bij huis in de eigen kern of wijk gedaan. Het verzorgingsgebied betreft de kernen Wormerveer en Wormer.

Behoeftte aangetoond

De conclusie is dat er behoefte is aan het Lidl-plan. Hiervoor zijn de volgende argumenten:

- Kwalitatieve behoefte: de consument kiest voor de ruimer opgezette supermarkten met een goede bereikbaarheid en goede parkeervoorziening. Op de huidige locatie is Lidl wat aan de kleine kant voor de eisen van de formule. Op de planlocatie optimaliseert Lidl haar winkel. In het Zaankwartier komen circa 1.350 inwoners te wonen. Voor hen wordt Lidl de dichtstbijzijnde supermarkt.
- Kwalitatieve behoefte: Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en vanuit de consumentenverzorging is het wenselijk als personen dicht bij huis de eigen boodschappen kunnen doen.
- Kwalitatieve behoefte: Supermarkten zijn een belangrijke katalysator voor transformatiegebieden zoals het Zaankwartier. De aanwezigheid van een supermarkt is een zeer relevant criterium voor woningzoekenden.

- Kwalitatieve behoefte: Het planinitiatief past binnen de beleidskaders. De beleidskaders voorzien in beginsel niet in nieuwe solitaire detailhandel. Voor supermarkten zijn uitzonderingen mogelijk, mits het plan niet leidt tot onaanvaardbare effecten. Het regionaal detailhandelsbeleid voorziet het Lidl-plan. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid hanteert een toetsingsschema voor supermarktplannen. Het Lidl-plan is succesvol hieraan getoetst. Dit toetsingsschema geldt overigens voor planologisch nieuwe ontwikkelingen. Dat is het Lidl-plan niet, omdat er supermarktmeters gesaldeerd worden (zie tabel 1).



Figuur 1: Verplaatsing Lidl

² Gemeente Zaanstad. Zaankwartier e.o. Ontwerp bestemmingsplan 2022-02-02

- Kwantitatieve behoefte: formeel is er is geen sprake van distributieve uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied. Het huidige winkelaanbod functioneert namelijk onder het Nederlands gemiddelde. Wel zorgt de verwachte bevolkingsgroei voor extra consumentendraagvlak en dan vooral door de ontwikkeling van het Zaankwartier. Dat maakt dat het Lidl-plan ook distributief verantwoord is.
- Per saldo wordt de consumentenverzorging verbeterd, omdat de nieuwe inwoners van het Zaankwartier een supermarkt in de directe omgeving krijgen. De inwoners in de omgeving van de Cor Bruinweg, zullen iets verder moeten reizen voor een supermarkt, maar deze afstand is ruimtelijk aanvaardbaar. Lidl blijft redelijk dichtbij en ook centrum Wormerveer is een goed alternatief.

Planinitiatieven en leegstand en plancapaciteit

- Er zijn geen relevante alternatieve supermarktplannen in het verzorgingsgebied.
- Er dient in de Ladder te worden getoetst of het planinitiatief niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen, nabij andere boodschappenwinkels. Hiervan is geen sprake. Er zijn geen leegstaande winkelpanden qua omvang en/of ligging geschikt voor Lidl.
- Ook is er geen wezenlijke onbenutte harde plancapaciteit voor supermarkten. In het bestemmingsplan supermarkten specifiek aangeduid.

Leegstandeffecten op woon-, leef-, en ondernemersklimaat

De effecten van het Lidl-plan zijn naar verwachting aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is het volgende van belang:

- Het plan van Lidl zorgt voor enige omzeteffecten op de andere supermarkten. Lidl wordt immers wat groter, maar vooral de bereikbaarheid wordt verbeterd.
- Toch verwacht BRO niet dat de omzeteffecten dusdanig zijn, dat er andere supermarkten of boodschappenwinkels verdwijnen. Dit komt omdat het inwonertal (consumentendraagvlak) nog fors zal groeien de komende jaren. Uit de dpo-benadering blijkt dat deze groei het concurrentie-effect van Lidl volledig compenseert. De winkelcentra worden naar verwachting niet aangetast.
- Winkelcentra in de omgeving worden niet aangetast.

Ruimtelijk-functionele verkenning

Dit hoofdstuk vormt de onderbouwing en toelichting op de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk.

Trends en ontwikkelingen

De detailhandel in dagelijkse artikelen is volop in beweging. Hierna worden de relevante trends beschreven.

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument vaker voor een bezoek aan de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede parkeervoorziening.
- Over de hele linie vindt schaalvergroting plaats in de supermarktbranche. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter wvo nodig. Met name het aantal supermarkten tussen 1.000 m² wvo en 1.600 m² wvo is de afgelopen jaren toegenomen.
- De opkomst van het online-kanaal is een extra urgentie voor supermarkten om te moderniseren. Alle facetten (omvang, bereikbaarheid en parkeervoorziening) dienen op peil te zijn om de concurrentie met het online-kanaal aan te gaan.
- Het boodschappenaanbod heeft vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Weliswaar neemt de online-oriëntatie toe, maar datzelfde geldt voor de omzet van de 'fysieke supermarkt'.
- De consument heeft meer dan ooit, behoefte aan ruim opgezette supermarkten (brede gangpaden etc.). Hier kan ook bij drukte afstand worden bewaard.

Aanbod dagelijkse artikelen

- In Wormer en Wormerveer zijn 34 zaken dagelijks aanbod aanwezig, waarvan 8 supermarkten. In figuur 2 zijn



Figuur 2: Aanbod supermarkten binnen het verzorgingsgebied (Locatus, juli 2022)

deze supermarkten weergegeven. De meeste supermarkten zijn gevestigd aan de zuidkant van Wormerveer. De Lidl ligt redelijk solitair in het noorden van Wormerveer. Ook de twee supermarkten in Wormer aan de overkant van de Zaan en de supermarkten aan de westkant van het verzorgingsgebied liggen relatief ver van het plangebied af.

- In tabel 2 is het dagelijks aanbod in Wormer en Wormerveer weergegeven. In het gebied zijn in verhouding tot referentiegebieden relatief veel meters dagelijks aanbod. Ook het aantal supermarktmeters is relatief groot ten opzichte van deze referentiegebieden.

Uitgangspositie centra in verzorgingsgebied

In het verzorgingsgebied zijn twee winkelcentra aanwezig; Centrum Wormer en Centrum Wormerveer.

- Het centrum van Wormer heeft een omvang van 4.600 m² wvo, waarvan 2.000 m² wvo dagelijks aanbod betreft. Ten opzichte van 2016 is het winkelaanbod aan dagelijks en recreatief redelijk stabiel. De leegstand ligt wel wat hoger dan gemiddeld. In de omgeving van centrum Wormer, worden ruim 100 woningen toegevoegd. Het centrum heeft een redelijke uitgangspositie.
- Het centrum van Wormerveer heeft een omvang van 10.900 m² wvo, waarvan 4.100 m² wvo dagelijks aanbod betreft. Het winkelaanbod is de afgelopen jaren gekrompen 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. In de omgeving van centrum Wormerveer komen circa 68 woningen. De voornaamste motieven voor een bezoek aan het centrum zijn dichtst bij huis (54%) en de aanwezigheid van bepaalde winkels (43%). Het centrum heeft een redelijke uitgangspositie.

Tabel 2: Aanbod supermarkten in Wormer en Wormerveer (Locatus, juli 2022)

Formule	Adres	Woonplaats	wvo
DekaMarkt	Koetserstraat 1	Wormer	1.240
Vomar	Kemphaanstraat 2	Wormer	1.022
Albert Heijn	Marktplein 9	Wormerveer	955
DekaMarkt	Plein 13 103	Wormerveer	3.470
PLUS	Krommenieerweg 30	Wormerveer	1.180
Lidl	Cor Bruijnweg 66	Wormerveer	1.040
ALDI	Marktstraat 44	Wormerveer	760
Heerlijk	Zaanweg 69	Wormerveer	220

Tabel 3: Dagelijkse artikelen en supermarkten in verzorgingsgebied en vergelijkbare gebieden

	Aantal zaken	WVO	WVO per 1.000 inwoners	WVO per 1.000 inwoners referentiegebieden
Dagelijkse artikelen	34	12.258	532	406
Wv. Supermarkten	8	9.887	405	298

Leegstand

- In het kader van duurzaam ruimtegebruik is de analyse van de leegstand relevant. Er dient namelijk te worden getoetst of het planinitiatief niet in bestaand leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen, nabij andere boodschappenwinkels.
- In het verzorgingsgebied staan 19 panden leeg, met een totale omvang van 1.825 m² wvo. Ten opzichte van het totale aanbod betekent dit een leegstandspercentage van 8,8% in het aantal verkooppunten en 2,1% in aantal m² wvo. Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde is de leegstand in aantal verkooppunten (6,4%) en omvang relatief beperkt (6%).
- In figuur 3 is de leegstand in het verzorgingsgebied naar duur weergegeven. Hieruit blijkt dat de leegstand voornamelijk gevestigd is in beide centra. Daarnaast blijkt dat de meeste leegstand van korte duur is (13), 4 panden staan langer dan een jaar leeg en 2 panden langer dan 3 jaar.
- In tabel 4 zijn de 5 grootste leegstaande panden in het verzorgingsgebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de leegstand relatief kleinschalig is en dat geen van de leegstaande panden een supermarkt kan huisvesten. De conclusie is dat er geen leegstaand winkelvastgoed beschikbaar is om Lidl in te huisvesten.

Tabel 4: 5 grootste leegstaande panden

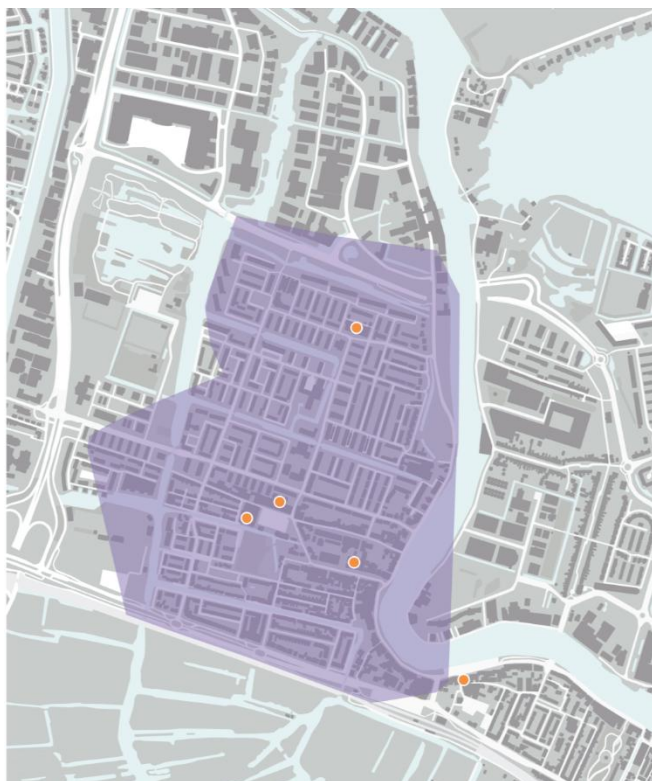
Woonplaats	Straat	Huisnummer	wvo
Wormer	Dorpsstraat	29	363
Wormer	Dorpsstraat	55	226
Wormer	Dorpsstraat	85	175
Wormer	Dorpsstraat	38	165
Wormer	Dorpsstraat	46	115



Figuur 3: Leegstand binnen het verzorgingsgebied (Locatus, juli 2022)

Reikwijdte supermarkten; consumentenverzorging

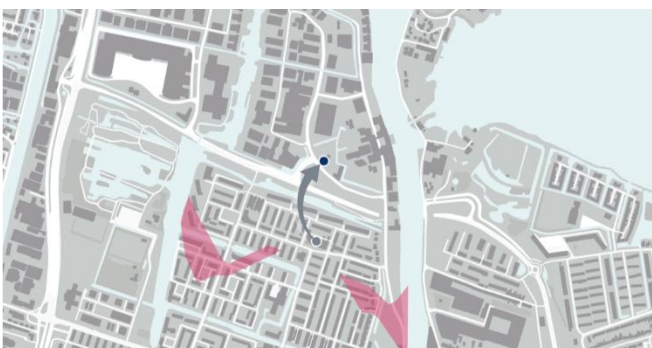
- In figuur 5 en 6 zijn de huidige reikwijdte van de supermarkten en de reikwijdte van de nieuwe Lidl weergegeven op basis van 7 minuten lopen.
- In de huidige situatie wonen 7.555 inwoners binnen 7 minuten lopen van de Lidl, Albert Heijn, Plus of Aldi. Het Zaankwartier valt volledig buiten de reikwijdte van de aanwezige supermarkten.
- In de nieuwe situatie wonen 8.867 inwoners binnen 7 minuten lopen van de Lidl, Albert Heijn, Plus of Aldi. Door de verplaatsing hebben alle inwoners van het Zaankwartier een supermarkt binnen 7 minuten lopen. Een beperkt aantal inwoners binnen de bestaande wijken zal geen supermarkt binnen 7 minuten lopen hebben. Echter weegt dit niet op tegen de grote hoeveelheid inwoners die door de verplaatsing wél een supermarkt binnen 7 minuten lopen heeft.



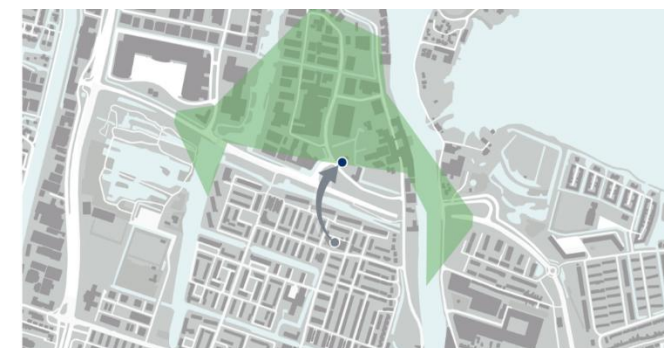
Figuur 4: Reikwijdte supermarkten huidige situatie



Figuur 5: Reikwijdte supermarkten nieuwe situatie



Figuur 6: Negatief verschil draagvlak



Figuur 7: Positief verschil draagvlak

Alternatieve planinitiatieven

Een analyse van de planinitiatieven is relevant, omdat gezien moet worden of de aangetoonde behoefte mogelijk niet door alternatieve planinitiatieven wordt ingevuld. Hiervan blijkt geen sprake. Er spelen weliswaar diverse concrete andere supermarktontwikkelingen elders in de gemeente, maar deze ontwikkelingen bijten elkaar niet (zie volgend hoofdstuk). Er dient rekening te worden gehouden met de volgende ontwikkelingen:

- Binnen het verzorgingsgebied zijn geen andere nieuwbouwplannen voor supermarkten bekend.
- Wel worden een aantal Coop vestigingen in en rondom het verzorgingsgebied de komende jaren omgebouwd tot Plus als onderdeel van de fusie tussen de twee supermarkten. Hierbij wordt de omvang van de supermarkten niet verder uitgebreid.
- In Wormer worden circa 220 koop- en huurwoningen gerealiseerd in het sociale, midden- en vrije sector segment. “De Zaandriehoek” komt te liggen in het hart van de gemeente aan de Zaan.
- Buiten het verzorgingsgebied, maar wel noemenswaardig is het Aldi-plan in Assendelft. De Aldi aan de Beethovenstraat 6 in Zaandam en het Zuideinde 146 in Koog aan de Zaan moeten plaats maken om een nieuwe Aldi van 1.275 m² wvo aan de Dorpstraat in Assendelft te kunnen realiseren.

Planinitiatief in relatie tot beleidskaders

Het planinitiatief is getoetst aan de vigerende beleidskaders. Deze zijn ter toelichting in bijlage 2 opgenomen.

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 supermarkten soms een solitaire supermarkt nodig hebben, ter verbetering van de consumentenverzorging. Het regionale detailhandelsbeleid bouwt hierop voort. 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 lopen/of fietsafstanden, zodat inwoners van de regio op aanvaardbare afstand toegang hebben tot dagelijks aanbod. Het regionaal beleid voorziet de ontwikkeling van Lidl aan de Vlasblomweg.

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid heeft een toetsingschema voor supermarktplannen. Het Lidl-plan past hier ten dele in. Het plan van Lidl zet de hoofdstructuur niet onder druk, maar wel is het **functionele oppervlak** van de nieuwe Lidl-supermarkt groter dan de huidige situatie. In planologische zin zal het oppervlak voor supermarktmeters niet groter zijn. 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.

Consumentendraagvlak

De inwoners in het verzorgingsgebied zijn het voornaamste consumentendraagvlak. Er zijn geen bevolkingsprognoses voor specifiek de kernen Wormerveer en Wormer (verzorgingsgebied). Wel blijkt uit de plancapaciteitsmonitor van provincie Noord-Holland dat er circa 1.700 woningen (harde plannen) bij komen in het verzorgingsgebied, ofwel circa nieuwe 3.400 inwoners³ richting 2032. Een groot deel van de woningbouw vindt plaats in de directe omgeving van de Lidl-locatie.

Bestedingen

In Nederland bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2020 (meest actueel) voor dagelijkse artikelen € 2.587,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Zaanstad ligt -6% lager dan gemiddeld. Daarom is een correctie⁴ op het Nederlandse bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 2.527,-. In de dagelijkse sector is al jaren sprake van een groei van online bestedingen. Tegelijkertijd is jaarlijks sprake van een groei van de toonbankbestedingen van 1% tot 3% per jaar. Voorzichtigheidshalve houden we de bestedingen richting 2032 gelijk.

Koopstromen

Er zijn koopstromen voor specifiek het verzorgingsgebied beschikbaar via het Koopstromen-onderzoek 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 zal enige extra toevloeiing genereren.

Distributie-planologisch onderzoek (DPO)

Navolgend wordt een distributieplanologische benadering opgesteld (dpo). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod voor de huidige en toekomstige situatie (2032). De benadering is opgesteld voor de hele sector dagelijkse artikelen bestaande uit de supermarkten, verszaken en persoonlijke verzorging. Weliswaar concurreren supermarkten in eerste plaats met andere supermarkten, toch is een overzicht van de volledige sector gewenst. Eenvoudig uitgelegd wordt

³ Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,01.

⁴ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4.

in tabel 5 de totale besteding gedeeld over alle winkelmeters. Dit leidt tot de gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo) en geeft een **indicatie** van het economisch functioneren van de branche. Uit tabel 5 blijkt het volgende:

- De vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied ligt in de huidige situatie onder het Nederlands gemiddelde (zie rij J, K en L). Dit staat overigens niet gelijk aan onrendabel functioneren van de supermarkten. De lage gemiddelde vloerdruk komt omdat er relatief veel supermarktmeters zijn (zeer grote Vomar).
- Richting 2032 neemt de besteding en het consumenten-draagvlak toe door de bevolkingsgroei.
- Als we het planinitiatief (zie rij I in scenario 2032+) doorrekenen ligt de vloerproductiviteit hoger dan in de huidige situatie. Met andere woorden: de bevolkingsgroei compenseert de groei van het aantal winkelmeters volledig. Daarom verwachten we niet dat er winkels verdwijnen, als gevolg van het Lidl-plan. Bovendien zal ook na 2032 het inwonertal naar verwachting nog blijven groeien.

Kwaliteit boven kwantiteit

Voorgaande modelmatige berekening is gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ont-wrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Ruimtelijk functionele effectenanalyse

De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat een planinitiatief niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat mag leiden.

Uit voorliggende beknopte verkenning verwacht BRO dat de effecten van het plan beperkt en aanvaardbaar zijn.

- **Detailhandelsstructuur.** Het Lidl-plan zal leiden tot enige omzeteffecten bij andere supermarkten en winkelcentra. Dit omzeteffect wordt echter volledig gecompenseerd door de groei van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Daarvan profiteren ook de andere supermarkten en winkelcentra. Bovendien: door de verplaatsing van Lidl wordt het centrum van Wormerveer het dichtstbijzijnde boodschappenlocatie voor inwoners van Wormerveer Noord. De beide centra hebben een redelijke uitgangspositie.
- **Consumentenverzorging:** Door de verplaatsing kunnen de nieuwe bewoners van het Zaankwartier op een aan-

vaardbare afstand boodschappen kunnen doen. Tegelijkertijd blijft ook de consumentenverzorging rondom de achter te laten Lidl-locatie op peil.

- **Planlocatie.** 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 omgesprongen.

Tabel 5: DPO-benadering

	Bron	Berekening	2022	2032	2032 (+)
A. Aantal inwoners	CBS & Primos		25.445	28.862	28.862
B. Bestedingen per hoofd (€)	Omzetkengetallen (2020) Meest recent		2.527	2.527	2.527
C. Totale bestedingspotentieel (€ mln.)		A * B	64,3	72,9	72,9
D. Koopkrachtbinding	KSO 2021		92%	92%	92%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)		C * D	59,2	67,1	67,1
F. Koopkrachttoevloeiing als aandeel van omzet	KSO 2021		21%	21%	21%
G. Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)		H * F	15,7	17,8	17,8
H. Totale besteding (€ mln.)			74,9	85,0	85,0
I. Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)			12.258	12.258	12.718
J. Omzet per m ² wvo (€)		H / I	6.125	6.950	6.700
K. Nederlands gemiddelde omzet per m² wvo (€).	Omzetkengetallen (2020) Meest recent		€ 7.577	7.577	7.577
L. Verschil omzet met Nederlands gemiddelde (%)			-19%	-8%	-12%

Bijlage 1

Begrippen

Bijlage 1: Begrippen

BVO/WVO

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

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse sector

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

Niet-dagelijkse sector

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

Bestedingspotentieel

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

Hoofddetailhandelsstructuur

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Koopstroomgegevens

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

Leegstand (op basis van Locatus)

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

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

Plancapaciteit (hard)

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

Vloerproductiviteit

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

Bijlage 2

Beleidskaders

Bijlage 2: Beleidskaders

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.

Provinciaal beleid; Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Artikel 6.13 Detailhandel

Dit artikel richt zich op alle nieuwe detailhandel, ongeacht of deze detailhandel ook kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een van de hoofddoelstellingen van het provinciale detailhandelsbeleid is een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik. Leegstand in een bestaand winkelgebied en tegelijkertijd nieuwe detailhandelsruimte toevoegen op bedrijventerreinen, kantorenlocaties of in het landelijk gebied is geen duurzaam gebruik van de schaarse ruimte. Solitaire vestigingen van winkels zorgen voor een versnippering en versmalling van het aanbod in winkelgebieden. In het landelijk gebied, maar ook binnen stedelijk gebied zijn dergelijke ontwikkelingen onwenselijk. Daarom is er een verbod op solitaire vestigingen buiten de 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 6.13 Detailhandel

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend nieuwe detailhandel mogelijk maken op bedrijventerreinen of kantoorlocaties, indien sprake is van detailhandel in de vorm van:
 - a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
 - b. detailhandel die zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening en daarop nauw aansluit;
 - c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel; of
 - d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak meer dan 1.500 m² bedraagt, geldt dat:
 - i. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden; en
 - ii. de regionale adviescommissie detailhandel hierover een advies heeft uitgebracht.
2. Een ruimtelijk plan maakt ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied geen nieuwe detailhandelsbedrijven mogelijk.
3. Onverminderd het tweede lid, maakt een ruimtelijk plan geen nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven mogelijk, tenzij wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden.

Provinciaal beleid; Detailhandelsbeleid 2015-2020(2015)

Winkelgebieden onttelen 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 winkelcategorieën '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.

Regionaal beleid: Regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland (2022)

Het benoemen van een regionale hoofdwinkelstructuur voor Zaanstreek/Waterland. 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 lopen/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 Meneba-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

Ook 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.

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 supermarktinitiatieven. 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 vwo (nieuw, uitbreiding, relocatie)

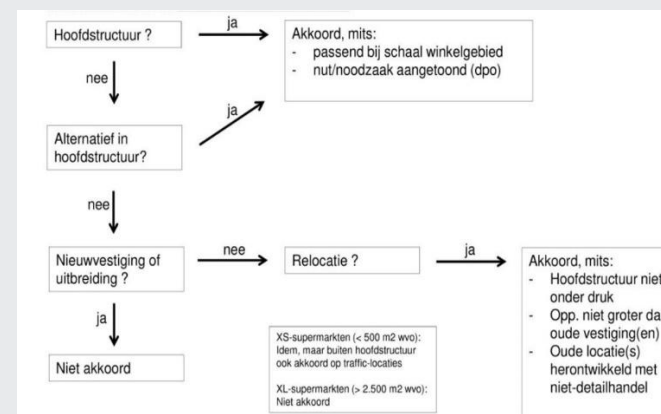
Voor reguliere supermarkten binnen de hoofdstructuur wordt gekeken of het initiatief past bij de schaal van het winkelgebied en of nut en noodzaak middels een dpo (distributie planologisch onderzoek) kan worden aangetoond. Voor aanvragen buiten de hoofdstructuur wordt eerst gezocht naar alternatieve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

Nieuwvestigingen en uitbreidingen buiten de hoofdstructuur worden niet toegestaan. Relocatie 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.

Ruimtelijk-functioneel onderzoek supermarkt Vlasblomweg



Figuur 8: Toetsingsschema supermarktinitiatieven.

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente 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 3

Herinvulling Lidl-locaties

Bijlage 3: Herinvulling Lidl-locaties

Op de achter te laten locatie van Lidl aan de Cor Bruijnweg en de voormalige Lidl-locatie Spitsbergen (kern Zaandam) wordt een supermarkt planologisch uitgesloten. Lidl heeft BRO gevraagd om een korte verkenning van kansrijke herinvullingsmogelijkheden voor beide locaties. In het navolgende gaan we hierop in.

Locatie Cor Bruijlaan Wormerveer

Deze locatie inclusief parkeermogelijkheid leent zich in beginsel voor maatschappelijke voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een huisartsenpost, fysiopraktijk of kinderdagverblijf. Eenduidige aanbodgegevens voor dit type voorzieningen zijn er niet. Uit een bondige aanbodanalyse (Google Maps) blijkt dat Wormerveer-Noord (circa 7.400 inwoners) niet over een eigen huisartsenpost beschikt. Uit CBS blijkt dat de inwoners van Wormerveer Noord gemiddeld 1,1 kilometer moeten afleggen voor een huisarts. Dat is iets meer dan gemiddeld in de gemeente (0,9 kilometer). Dit is **indicatie** dat een huisartsenpraktijk potentie heeft op de planlocatie. Ook heeft Wormerveer Noord geen fysiopraktijk⁵. Dit is goed te combineren met een huisartsenpraktijk (oefenruimtes, gedeelde wachtruimte etc.).

Uit de analyse bleek dat de mogelijkheden voor een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang beperkt zijn. Dit vanwege Integraal Kind Centrum (IKC) Toermalijn (in aanbouw) dat niet ver van de Cor Bruijlaan ligt.

Locatie Spitsbergen Zaandam

Dit is een permanent gesloten vestiging van Lidl. De locatie (een voormalige buurtstrip) behoort niet tot de hoofdwinkelstructuur. De locatie heeft de bestemming⁶ 'gemengde doeleinden'. Detailhandel (niet volumineus), horeca (categorie 1) en diensten zijn toegestaan. Lidl ziet graag een herinvulling met andersoortige detailhandel. Reguliere detailhandel is in de beleidskaders voorbehouden aan de winkelcentra, waar de detailhandel bijdraagt aan de kritische massa en zo aan het perspectief van winkelgebieden. Sommige typen detailhandel, dragen echter niet of nauwelijks bij aan winkelgebieden en zijn vaker buiten de winkelgebieden gevestigd. Voor dit type detailhandel kan de locatie Spitsbergen met circa 800 m² wvo en goede autobereikbaarheid een geschikte locatie zijn. Denk bijvoorbeeld aan detailhandel in: fietsen/brommers, tweedehands artikelen, maar ook aan zaken in een niche zoals ruitersport. Naast detailhandel is ook horeca een optie. Lichte horeca is toegestaan en in de directe omgeving is horeca aanwezig. Bij voorkeur zou er een kwaliteitszaak komen om de uitstraling van de locatie Spitsbergen te verbeteren. Op kwaliteit kan echter niet gestuurd planologisch gestuurd worden. Verder zijn ook dienstverleners toegestaan. Gelet op de omvang van de locatie heeft bijvoorbeeld ook een fitness in beginsel potentie.

Potentie voor woningen op beide locaties

Beide locaties zijn als verdichtingslocatie in beginsel kansrijk voor de functie wonen. In de gemeentelijke woonvisie⁷ staat dat Zaanstad de komende decennia 15.000 - 20.000 woningen gaat toevoegen in het bestaande stedelijke gebied. In het jaar 2030 zullen er volgens de jongste prognose van de Provincie Noord-Holland 7.150 meer woningen in Zaanstad

nodig zijn dan in 2021 om deze groei te accommoderen⁸. Dat komt zowel door de eigen groei als de overloop vanuit Amsterdam. Er is een groot en acuut tekort aan woningen in gemeente Zaanstad en de regio. Daarom is het versnellen van de woningbouwproductie een regionale opgave vastgelegd in het woonakkoord⁹. Daarmee lijkt er voldoende potentie en marktbehoefte te zijn om een woningbouwprogramma te realiseren op beide genoemde locaties. Uiteraard is daarbij aandacht nodig voor stedenbouwkundige mogelijkheden en onmogelijkheden van de planlocaties. Zo is bij de transformatie van voormalige winkelpanden naar woningen o.a. aandacht nodig voor voldoende lichtinval. Toch zijn er elders in Nederland voorbeelden van succesvolle transformatie naar woningbouw, ook op de begane grond.

⁵ Wel is er een fysiopraktijk specifiek gericht op kinderen.

⁶ Bestemmingsplan Zaandam Zuid, vastgesteld 2009.

⁷ Gemeente Zaanstad, Actualisatie woonvisie 2019.

⁸ Provincie Noord-Holland. Prognose Noord-Holland 2021-2050 (2021).

⁹ Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 (2021).