

Schiedam, Ontwikkelmogelijkheden detailhandel

Gemeente Schiedam

Definitief



Schiedam, Ontwikkelmogelijkheden detailhandel

Gemeente Schiedam

Definitief

Rapportnummer:	203X01473_2
Datum:	20 juli 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw M. Groot
Projectteam BRO:	Geri Wijnen, Daan Goos, Geert Welten, Maartje Verhulst
Trefwoorden:	Schiedam, detailhandel, ontwikkelmogelijkheden, scenario's, effecten
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	De notitie geeft de conclusies van het uitgevoerde onderzoek naar mogelijke ontwikkelscenario's voor de detailhandel in Schiedam. Dit vormt input voor de verdere uitwerking van een nieuwe detailhandelsvisie.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING	2
2. CONCLUSIES ANALYSE	4
2.1 Vraag	4
2.1.1 Bevolkingsprognose	4
2.1.2 Bevolkingssamenstelling	4
2.2 Aanbod	5
2.2.1 Huidig retailaanbod	5
2.2.2 Huidige retailstructuur	6
2.3 Toekomstperspectief per winkelgebied	7
2.4 Huidig functioneren en marktruimte	9
2.4.1 Huidig economisch functioneren	9
2.4.2 Toekomstig functioneren (2030)	10
3. ONTWIKKELINGSSCENARIO'S EN EFFECTEN	12
3.1 Ontwikkelingsrichting noordelijk deel gemeente (Hof van Spaland)	12
3.1.1 Dagelijks	12
3.1.2 Niet-dagelijks	12
3.2 Ontwikkelingsrichting zuidelijk deel gemeente	13
3.2.1 Dagelijks	13
3.2.2 Niet-dagelijks	18
4. OVERWEGINGEN EN ADVIES	19
4.1 Voorkeursscenario's	19
4.1.1 Noordelijk deel gemeente (Hof van Spaland)	19
4.1.2 Zuidelijk deel gemeente	19
4.2 Toekomstige detailhandelsstructuur	21
BIJLAGEN	
Bijlage 1. Uitgangspunten marktbenadering economisch functioneren	1
Bijlage 2: Omrekening koopstroomcijfers KSO	2
Bijlage 3: Marktbenadering economisch functioneren	4
Bijlage 4: Begrippenlijst	7
Bijlage 5: Definitie Leegstand	8

1. AANLEIDING

In verband met verschillende detailhandelsinitiatieven (zie tabel 1) die momenteel in Schiedam spelen, wenst gemeente Schiedam inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een toekomstbestendige winkelstructuur. Om deze detailhandelsinitiatieven in samenhang te beoordelen is een toekomstgerichte visie geformuleerd op de detailhandel in de gemeente Schiedam. Hierin wordt duidelijkheid gegeven over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur en wordt een toetsingskader opgenomen om detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen.

Op 21 november jl. heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente over de uitkomsten van de analyse en mogelijke ontwikkelscenario's. Deze notitie geeft de conclusies daarvan weer, die input zijn voor de verdere uitwerking van de nieuwe detailhandelsvisie.

De volgende vragen zijn tot nu toe beantwoord:

- Wat is het toekomstperspectief en wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande Schiedamse winkelgebieden?
- Wat is de gewenste detailhandelsstructuur en wat zijn de noodzakelijke vernieuwingen om de winkelgebieden op langere termijn goed te laten functioneren?
- Welke detailhandelsinitiatieven zijn gezien de te verwachten effecten passend binnen de gewenste detailhandelsstructuur?

Tabel 1: Overzicht detailhandelsinitiatieven Schiedam

Winkelgebied / wijk	Aantal m ² programma	Omschrijving	Plan- status
Hof van Spaland	N.t.b.	Transformatie Hof van Spaland/Bachplein. De Blauwe Brug is gesloopt en op het Bachplein komt mogelijk detailhandel. Versterking detailhandel bij voorkeur binnen bestaande structuur.	Zacht
	Vergroting Lidl met ca. 688 m ² wvo.	Er zijn 2 varianten. Beiden behelzen een verplaatsing van Lidl. Op kortere termijn wil Lidl uitbreiden naar naastgelegen leegstaande pand (vml. Charles Vögele), wat bestemmingsplanmatig mogelijk is.	
Oost, Lorentz- laan / Diesel- straat	Vergroting Lidl met 720 m ² wvo	Lidl (680 m ² wvo) heeft wens te verplaatsen en uit te breiden naar ca. 1.400 m ² wvo. Mogelijk locaties basisschool Peperklip en Schieveste.	Zacht
Mgr. Nolenslaan	Vergroting Lidl met 600 m ² wvo	Lidl wenst winkel uit te breiden van 1.008 m ² wvo nu naar ca. 1.600 m ² wvo. Verschillende mogelijkheden: uitbreiding op de bestaande locatie, nieuw bouw op de schoollocatie (wordt gesloopt) of nieuw bouw op de Loeffstraat.	Zacht

Winkelgebied / wijk	Aantal m ² programma	Omschrijving	Plan- status
	Vergroting Plus met 600 m ² wvo	Eigenaar van de het pand van de Plus-supermarkt wenst de zaak uit te breiden van 780 m ² naar ca. 1.400 m ² wvo.	Zacht
Zuid/Groenelaan (De Gorzen)	-	Supermarkt Albert Heijn wil uitbreiden, maar heeft vrijwel geen mogelijkheden. Niet actief op zoek naar locatie voor verplaat- sing.	Zacht
Toernooiveld	550 m ² wvo (vers- markt/buurtsuper)	Onderdeel van WoH-concept is een versmarkt / buurtsuper, brasserie, sport- en gezondheidsfaciliteiten en 100 apparte- menten.	Zacht
Nieuw land / Harga-terrein	7.000 m ² bvo	Mogelijke vestiging Decathlon op Harga-terrein. Raad van State procedure, nog geen uitspraak.	Afhankelijk van uitspraak
Centrum	-	Voorheen plannen eigenaar om een supermarkt toe te voegen in de Passage, maar momenteel niet meer aan de orde.	n.v.t

2. CONCLUSIES ANALYSE

2.1 Vraag

2.1.1 Bevolkingsprognose

- Het aantal inwoners neemt tot 2030 toe in Schiedam met ca. 2,7% (bron Gemeente Schiedam, 2017). Dit genereert draagvlak voor voorzieningen zoals detailhandel. In de omliggende regio is de bevolkingsgroei nog sterker, gemiddeld 8,3% (bron: CBS Statline / Primos prognose 2017).
- De groei vindt zowel in het noordelijk deel (1,1%) als zuidelijk deel (4,3%) van de gemeente plaats. Met name het inwonertal van de wijken Centrum, Oost en Groenord zal fors groeien, mede als gevolg van diverse woningbouwplannen. In de prognose is de bevolkingsgroei door woningbouw in Harga-Midden (officieel horend tot wijk Kethel) door de verwachte kooporiëntatie van bewoners toegerekend aan de wijk Nieuwland.
- Tot aan 2025 worden ca. 2.600 nieuwe woningen gerealiseerd¹, wat per saldo een toevoeging van 1.600 woningen is. Ca. 600 woningen zijn in uitvoering, 500 worden gerealiseerd in de binnenstad, 500 op herstructureringslocaties en 1.000 op diverse transformatielocaties. Naast het centrum zijn omvangrijke woningbouwlocaties de Wetenschappersbuurt, Park Harga, Harga Midden, herstructurering van Nolensbuurt en Groenord-Zuid, nieuwbouw rondom Bachplein, Houthavens en Polderwetering. Op langere termijn (2025-2040) zijn echter nog netto 4.000 extra woningen benodigd vanuit de Verstedelijkingsopgave van de Provincie Zuid-Holland. Onderzocht zal worden waar deze woningbouw kan plaatsvinden in de stad met als mogelijke locaties Stadhavens XL (Merwe4Haven en Nieuw Mathenesse) en de A20zone/Schieveste.

2.1.2 Bevolkingssamenstelling

- De huishoudenssamenstelling in Schiedam wijkt nauwelijks af van het landelijk gemiddelde. Wel zijn er grote verschillen tussen wijken. Schiedam Noord kent veel gezinnen met kinderen. In het zuidelijk deel van de gemeente zijn er meer eenpersoonshuishoudens. Naar de toekomst toe zal het aantal alleenstaanden verder toenemen.
- Qua leeftijd is de bevolking in Schiedam iets jonger dan het Nederlands gemiddelde. Ook naar de toekomst toe zet de vergrijzing een stuk minder hard door dan in de rest van Nederland.
- De bevolking bestaat voor ruim 40% uit allochtonen (versus 23% gemiddeld in Nederland), met name het aantal inwoners met een niet-westerse afkomst is hoger dan gemiddeld.
- Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt in Schiedam -6,4% lager dan landelijk gemiddeld². Ook tussen wijken zijn er grote verschillen. Gemiddeld ligt het inkomen in het noordelijk deel flink hoger dan in het zuidelijk deel (ten op zichte van het Schiedams gemiddelde).

¹ Uitvoeringsprogramma Wonen 2017

² Inkomen per inwoner Schiedam €21.900,-. Nederlands gemiddelde bedraagt €23.4000,-. CBS, Statline, cijfers wijken en buurten 2015.

2.2 Aanbod

2.2.1 Huidig retailaanbod

De positie van het huidige voorzieningenaanbod is geanalyseerd door een bezoek aan alle winkelgebieden en desk research op basis van Locatus-gegevens³. Er is gekeken naar de omvang van het aanbod (detailhandel, leisure, dienstverlening en leegstand in vergelijking met referentiekernen⁴), de ontwikkeling (tussen 2010-2017) en specifiek het supermarktaanbod.

- Het winkelaanbod in zijn totaliteit is beperkt in Schiedam. Dit is te verklaren door afmoeiing naar sterk aanbod in de regio (Rotterdam en Vlaardingen) en het van oudsher lage gemiddelde besteedbare inkomen.
- Het recreatieve winkelaanbod blijft sterk achter en ook het doelgericht bezocht winkelaanbod door ontbreken van een PDV-GDV-cluster⁵ in de gemeente. Qua recreatief winkelen zijn Schiedammers gericht op het centrum van Rotterdam en Vlaardingen, qua PDV-aankopen op het Dakpark/Vierhavens en Alexandrium.
- Het winkelaanbod in de dagelijkse sector is vrij kleinschalig en fijnmazig (hoogstedelijke structuur). Er zijn relatief weinig supermarktmeters per 1.000 inwoners ten opzichte van referentiekernen.
- Het winkelaanbod is in zijn totaliteit afgenomen sinds 2010. Dit is in lijn met het landelijke beeld als gevolg van o.a. faillissementen vanwege economisch crisis en toename van online winkelen (met name in recreatieve sector). De dagelijkse sector is wel gegroeid. Daarin is de trend van schaalvergroting zichtbaar. De afname in de sector 'in & om huis' is te verklaren door faillissement / vertrek van enkele (verspreid gelegen) grootschalige zaken.
- De winkelleegstand⁶ in Schiedam is fors in vergelijking met referentiekernen en met name in het centrumgebied⁷. In de periode 2010-2017 is de leegstand in Schiedam ook verder toegenomen, vooral in het centrumgebied. Volgens Locatus-gegevens van november 2017 bedroeg de leegstand in de gemeente in verkooppunten 15% en in winkelmoeroppervlak 16% en in het centrumgebied 28% van het winkelmoeroppervlak (in totaal ca. 15.850 m²). Volgens de gemeentelijke cijfers is de leegstand momenteel 22% (130 panden, mei 2018). Momenteel is de leegstand wel dalende: in nog geen jaar tijd zijn 25 panden gevuld⁸. Ook in Locatus is de daling zichtbaar: in mei 2018 bedraagt de leegstand nog 13.704 m² wvo, waarvan een derde structureel (>3 jaar leeg). Positief is ook dat de transformatie naar andere functies zoals horeca, werklocatie of woning(en) duidelijk zichtbaar is: het totale winkelaanbod neemt namelijk niet toe in omvang.
- Het aanbod aanvullende voorzieningen (leisure en dienstverlening) ligt rond hetgeen gemiddeld voorkomt in referentiekernen. Het aantal ambachten ligt iets hoger dan gemiddeld en het aantal zaken neemt toe. Dit is een landelijke ontwikkeling.
- Ingezoomd op horeca blijkt dat met name de deelsector drankverstrekkers (cafés) en fastservice zaken sterk zijn vertegenwoordigd in Schiedam. Het aantal restaurants is ondervertegenwoordigd,

³ Locatus Retailverkenner, peildatum november 2017

⁴ Kernen met een vergelijkbaar inwonertal als Schiedam. Het aanbod is gewogen naar het inwonertal van Schiedam.

⁵ PDV= Perifere Detailhandels Vestigingen. GDV= Grootschalige Detailhandels Vestigingen.

⁶ Zie bijlage 5 voor uitgebreide toelichting op totstandkoming leegstandscijfers en de leegstand uitgedrukt in percentage.

⁷ Het gebied Centrum Schiedam volgens Locatus komt overeen met het gebied 'Binnenstad' zoals in de gemeentelijke leegstandscijfers wordt gehanteerd.

⁸ Gemeentelijke leegstandscijfers van juli 2017 versus mei 2018: daling van 155 naar 130 leegstaande panden.

hetgeen ook deels wordt verklaard door sterk regionaal aanbod in Rotterdam. Opvallend is overigens dat het aantal horecazaken in het centrum per saldo gelijk is gebleven (74) en dat er (volgens Locatus) geen hotels in het centrum gevestigd zijn. Het aantal aanbieders in de fastservice-sector is wel toegenomen, maar het aanbod in de drankensector is afgenomen. Beiden zijn conform landelijke ontwikkelingen.

2.2.2 Huidige retailstructuur

- Gelet op de geografie en samenstelling van het winkelaanbod zijn er twee, redelijk autonoom functionerende stadsdelen te onderscheiden met elk één (qua aanbod) dominant hoofdcentrum (zie figuur).
 - Noord (deel Schiedam boven A20) met Hof van Spaland
 - Zuid (deel Schiedam onder A20) met centrum Schiedam.
- In Noord is de structuur erg helder en op hoofdlijnen op orde. Rondom het centrale Hof van Spaland liggen planmatig evenwichtig verspreid een viertal kleine buurtcentra, met allemaal één moderne supermarkt als trekker (alleen in Malmö is de super < 1.000 m² wvo). De centra zijn allen relatief nieuw of (deels) vernieuwd, met redelijk tot goede parkeervoorzieningen en nauwelijks tot geen leegstand. Het aantal supermarktmeters per 1.000 inwoners is lager dan gemiddeld in referentiekernen, maar verklaarbaar door de hoogstedelijke structuur waarbinnen Schiedam ligt. Er is nauwelijks verspreid winkelaanbod.
- In het zuidelijk deel zijn de belangrijkste aankoopgebieden het centrum en twee wijkwinkelcentra (Mgr. Nolenslaan en Groenelaan) en daarnaast een versnipperde detailhandelsstructuur met veel kleinschalige bewinkeling, speciaalzaken / minisupers en verspreid gelegen aanbod. De gemiddelde omvang van supermarkten is relatief klein (710 m² versus 1.220 m² in Noord) evenals het aantal supermarktmeters per 1.000 inwoners (188 versus 244 in Noord). Het valt op dat in de wijken West & Zuid geen supermarkt van moderne omvang (> 1.000 m² wvo) is gevestigd. De consumentenverzorging is daardoor niet optimaal en dit biedt kansen voor structuurversterking.

Figuur 1: Retailstructuur gemeente Schiedam (bron: Locatus)



Tabel 2: Retailstructuur gemeente Schiedam volgens Locatus en Detailhandelsvisie 2010-2020

Winkelgebied	Winkelgebiedstype (volgens Locatus)	Positie in detailhandelsstructuur volgens huidige visie (2010-2020)	Winkelaanbod volgens Locatus d.d. november 2017 (in m ² wvo)	
			Winkelaanbod incl. horeca en diensten, excl. leegstand	Leegstand
Binnenstad	Hoofdwinkelgebied	Hoofdwinkelcentrum	36.913	15.847
Hof van Spaland	Ondersteunend wijkcentrum groot	Groot wijkwinkelcentrum	8.964	120
Mgr. Nolenslaan	Ondersteunend wijkcentrum klein	Klein wijkwinkelcentrum	4.633	0
Groenelaan (De Gorzen)		Klein wijkwinkelcentrum	4.058	541
Woudhoek	Ondersteunend buurtcentrum	Buurtwinkelcentrum	1.995	90
Malmö		Buurtwinkelcentrum	1.116	0
Contrabas		Buurtwinkelcentrum	2.079	0
Rubensplein e.o.		Buurtwinkelcentrum	954	100
Dieselstraat (Lidl) / Lorentzaan		Buurtsteunpunt	1.169	65
Borodinlaan		n.v.t.	1.293	0
Parkweg		n.v.t.	1.602	322
's Gravelandseweg		n.v.t.	1.268	893
St. Liduinastraat		n.v.t.	604	95
Nieuw landplein	Ondersteunend supermarktcentrum	n.v.t.	1.141	130
Schieveste	n.v.t.	Thematisch centrum	-	-
Stationsplein	n.v.t.	n.v.t.	694	125

2.3 Toekomstperspectief per winkelgebied

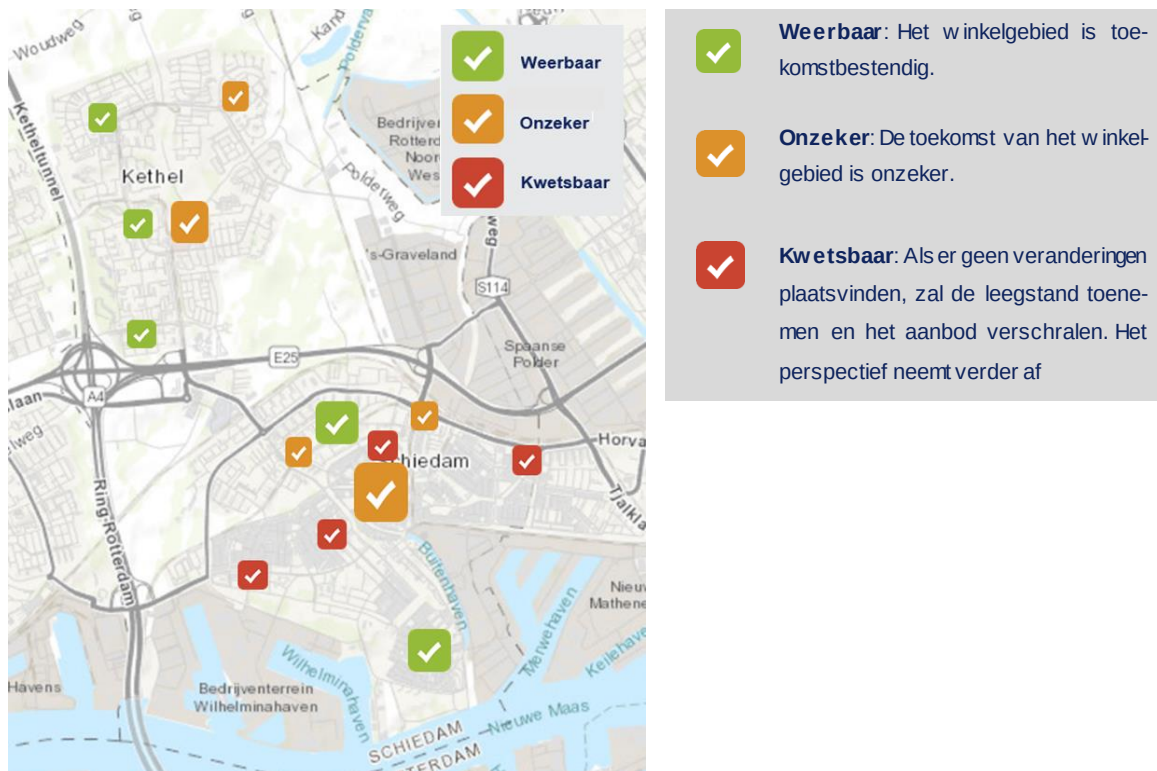
Op basis van de vraag-aanbod analyse en het functioneren is de weerbaarheid per winkelcentrum bepaald (zie figuur). De belangrijkste conclusies zijn:

- *Binnenstad*: het toekomstperspectief als puur recreatief winkelgebied is matig, maar herpositionering als recreatief-toeristische verblijfsplek en centrum met functioneel aanbod t.b.v. woonomgeving (dagelijkse sector) is kansrijk. Herinvulling van een groot deel van de leegstand met detailhandel is niet reëel.
- *Hof van Spaland*: Het toekomstperspectief is redelijk door de omvang van het eigen verzorgingsgebied, maar het perspectief hangt samen met de noodzakelijke vernieuwing in de opzet en uitstraling

van het winkelcentrum. Het winkelcentrum voldoet qua uitstraling en aanbod echter niet meer aan de eisen van een modern wijkwinkelcentrum. Indien de benodigde vernieuwing op zich laat wachten is verdere koopkracht-afmoeiing naar elders en een verdere achteruitgang van het aanbod en aantasting van de omgevingskwaliteit te verwachten.

- *Buurtcentra in Noord*: functioneren naar behoren met moderne supermarkten. Het toekomstperspectief is goed. Aandachtspunt is Malmö: hoewel relatief nieuw is er momenteel enkel een compacte supermarkt en geen aanvullend winkelaanbod (enkel horeca en dienstverlening)
- *Nolenslaan*: Het toekomstperspectief is goed. Het wijkcentrum oogt verzorgd en het aanbod is op peil. Het is gewenst deze kwaliteiten te behouden en kansen die zich voordoen te benutten.
- *Lidl aan de Dieselstraat* is niet toekomstbestendig door de kleinschaligheid, ongunstige bereikbaarheid en parkeersituatie en zichtbaarheid van de winkel. Verplaatsing en uitbreiding is gewenst.
- *Groenelaan/De Gorzen*: het toekomstperspectief is redelijk tot goed. Het winkelgebied in Zuid ligt vrij solitair ten opzichte van de andere centra en de supermarkt heeft een groot eigen verzorgingsgebied (Zuid en West). Aandachtspunt is omvang van de supermarkt en leegstand / versnippering.
- *Winkelaanbod aan de Liduinastraat, Rubenslaan en 's-Gravelandseweg*: functioneert als verspreide bewinkeling. Individuele winkels kunnen toekomstperspectief hebben, echter niet als geheel als winkelgebied. Het aanbod aan de *Parkweg* is kwetsbaar door ontbreken van een supermarkt (aanloopstraat naar het centrum).

Figuur 2: Perspectiefwinkelgebieden



2.4 Huidig functioneren en marktruimte

Er is een kwantitatieve marktbenadering opgesteld voor Schiedam als geheel en voor het noordelijk en zuidelijk deel van Schiedam. Voor deze submarktgebieden is gekozen omdat beide delen tamelijk autonoom functioneren en eventuele effecten van detailhandelsontwikkelingen zich primair op dit schaalniveau zullen voordoen. Met andere woorden: het is onwaarschijnlijk dat het toevoegen van supermarktmeters in bijvoorbeeld Hof van Spaland zal leiden tot aanzienlijke effecten op supermarkten in Schiedam Zuid. Binnen de marktgebieden noord en zuid is een onderverdeling gemaakt:

- Noord: Hof van Spaland en Overig aanbod noord
- Zuid: Centrum Schiedam en Overig aanbod zuid

2.4.1 Huidig economisch functioneren

Het huidig economisch functioneren van het aanwezige winkelaanbod komt tot stand door het maken van een marktbenadering waarin de vraagzijde (bevolkingscijfers, bestedingsniveau), koopstroomcijfers (op basis van KSO Randstad 2016) en de aanbodzijde tegen elkaar af worden gezet (zie uitgangspunten en berekeningen in bijlage 1 t/m 3). De uitkomst is de omzet per m² wvo per jaar, ook wel vloerproductiviteit genoemd⁹. De belangrijkste conclusies zijn:

Gebied	Conclusie	Marktruimte (2017)
Gemeente	In de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector ligt gemiddelde vloerproductiviteit onder het landelijk gemiddelde (7%).	Geen
Binnenstad (Zuid)	Vloerproductiviteit in dagelijkse sector ligt hoger dan het Schiedams gemiddelde, maar onder het landelijk gemiddelde. In niet-dagelijkse sector ligt de vloerproductiviteit ook net onder landelijk gemiddelde.	Geen
Overig Zuid	Het overig aanbod in zuid functioneert flink lager dan landelijk gemiddeld. Dit betekent echter niet per definitie dat het onrendabel functioneert. In zuid bestaat het aanbod veelal uit kleinschalige (etnische) speciaalzaken die doorgaans met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit rendabel functioneren.	Geen
Hof van Spaland (Noord)	Vloerproductiviteit in Hof van Spaland ligt zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector boven het landelijk gemiddelde. In de niet-dagelijkse sector is de vloerproductiviteit ook hoger dan wat voor grote wijkcentra verwacht mag worden.	Dagelijks: ca. 500 m ² Niet-dagelijks: 200 m ²
Overig Noord	Het overig aanbod in noord (zowel dagelijks- als niet-dagelijks) functioneert ruim lager dan landelijk gemiddeld. Dit betekent echter niet per definitie dat het onrendabel functioneert. De huurlasten van de supermarkten zullen namelijk lager liggen in de buurtcentra. Ook zijn de supermarkten relatief groot, waardoor omzet over een ruimer metrage wordt verdeeld.	Geen

⁹ Dit is exclusief btw en exclusief toeristische bestedingen

Opgemerkt wordt dat voor het Hof van Spaland is afgeweken van de omzetcijfers uit het KSO Randstad 2016. In deze notitie is uitgegaan van een gematigder beeld, wat overigens nog altijd behoorlijk positief is. Dit vanwege een verwachte overschatting van de (gebonden) omzet in dit onderzoek, als gevolg van de wijze van vraagstelling (gericht op laatste aankoopplaats). Dit komt vaker voor bij hoofdwinkelcentra. Daarbij is winkelcentrum Holy Zuid in Vlaardingen aanzienlijk versterkt. Hierdoor zal de afvloeiing vanuit Schiedam groter zijn en tevens zal de toevloeiing vanuit Vlaardingen zijn afgenomen. Dit beeld wordt bevestigd door ondernemers en berichtgeving in de media.

2.4.2 Toekomstig functioneren (2030)

Uitgangspunten

De marktmogelijkheden naar de toekomst toe zijn ook benaderd. In bijlage 1 t/m 3 zijn de cijfermatige uitgangspunten voor de berekening en de berekening zelf opgenomen. Ook gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor de toekomst is de maximaal haalbare koopkrachtbinding per stadsdeel gehanteerd (zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector), onder voorwaarde van versterking van het aanbod. Dit geeft inzicht in de maximale cijfermatige marktruimte.
- In de dagelijkse sector betekent dat dat een koopkrachtbinding van 92,5% is aangehouden. Deze mate van koopkrachtbinding is niet ongewoon in verstedelijkte gebieden, zolang het winkelaanbod goed op peil is. Ook de gemeenten als Haarlem, Zaanstad, Dordrecht, Vlaardingen, Maassluis, Ridderkerk kennen een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van meer dan 90%.
- In de dagelijkse sector zal de toevloeiing op beide deelgebieden (noord en zuid) naar verwachting in absolute zin gelijk blijven. Bij uitbreiding of nieuwvestiging van een supermarkt zal er immers vooral sprake zijn van ombuiging van koopstromen binnen het deelgebied en niet zozeer daarbuiten.
- Voor het centrum is gekeken naar de maximaal haalbare koopkrachtbinding en – toevloeiing in vergelijkbare steden (KSO 2016). Op basis daarvan is een maximaal mogelijke marktruimte benaderd, uitgaande van een scenario waarin het lukt het centrum als recreatief verblijfsgebied te versterken.
- Voor de ontwikkelmogelijkheden van het noordelijk deel van Schiedam is het uitgangspunt de versterking van het Hof van Spaland, zowel qua aanbod als qua uitstraling. De uitkomsten van de marktruimteberekening zijn hier onlosmakelijk aan verbonden.
- Het huidig functioneren (huidige vloerproductiviteit) wordt als norm gehanteerd. Dit houdt in dat de marktruimte wordt benaderd op basis van de huidige evenwichtssituatie. De specifieke aanbodsituatie (relatief veel kleinschalig winkelaanbod) en de hoogstedelijke omgeving maakt namelijk dat de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit niet geheel representatief is voor de situatie in Schiedam.
- Het bestedingsniveau in de niet-dagelijkse sector is naar de toekomst toe met 5% naar beneden bijgesteld als gevolg van een verdere verwachte toename van de bestedingen via internet. In de dagelijkse sector zijn de bestedingen gelijk gehouden. De toename van online aankopen wordt naar verwachting gecorrigeerd door een verdere stijging van bestedingen aan boodschappen in zijn algemeenheid.

Marktruimte

Het toegenomen bestedingspotentieel als gevolg van de bevolkingsgroei en de veronderstelde verhoogde koopkrachtbinding (als gevolg van versterking van het aanbod) leidt tot een hogere vloerproductiviteit dan in de huidige situatie. Daardoor ontstaat de volgende marktruimte:

Gebied	Marktruimte (2017)	Marktruimte (2030)	Opmerking
Gemeente	Geen	Dagelijks: 0 - 1.700 m ² Niet-dagelijks: 0 - 900 m ²	
Zuid	Geen	Dagelijks: ca. 325 - 1.550 m ² Niet-dagelijks: ca. 0 - 7.000 m ²	Mogelijkheden zijn uitgewerkt in scenario's in hoofdstuk 3. Afhankelijk van de ontwikkeling van de aantrekkingskracht van het centrum als toeristisch-recreatieve bestemming.
Noord	Dagelijks: ca. 500 m ² Niet-dagelijks: 200 m ²	Dagelijks: ca. 400 - 900 m ² Niet-dagelijks: max. 825 m ²	Enkel op basis van versterking aanbod Hof van Spaland in combinatie met renovatie / uitgebreide facelift. Het overige winkelaanbod in Noord blijft op hetzelfde niveau als nu functioneren. Enkel in samenhang met versterking dagelijkse sector in Hof van Spaland en renovatie / uitgebreide facelift.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3. ONTWIKKELINGSSCENARIO'S EN EFFECTEN

3.1 Ontwikkelingsrichting noordelijk deel gemeente (Hof van Spaland)

3.1.1 Dagelijks

In het noordelijk marktgebied is in de dagelijkse sector een (theoretische) kwantitatieve uitbreidingsruimte van ca. 400 m² wvo tot maximaal 900 m² wvo berekend. Zoals al is aangegeven hangt deze marktruimte in het noordelijk deel van Schiedam één op één samen met de voorwaardelijke versterking van het Hof van Spaland, specifiek de versterking van het supermarktaanbod in combinatie met een renovatie / uitgebreide facelift van het totale winkelcentrum. Uitgaande van een inschatting van de huidige vloerproductiviteit en de beperkte leegstand functioneert het winkelgebied momenteel nog redelijk goed en door de omvang van het eigen verzorgingsgebied is ook het toekomstperspectief nog redelijk. Het winkelcentrum voldoet qua uitstraling en aanbod echter niet meer aan de eisen van een modern wijkwinkelcentrum. Indien de benodigde vernieuwing op zich laat wachten ('nul-scenario') is een verdere koopkracht-afmoeiing naar elders en een verdere achteruitgang van het aanbod en aantasting van de omgevingskwaliteit te verwachten.

Het is wenselijk de benaderde marktruimte in te zetten voor een vergroting van de discountsupermarkt naar een moderne omvang. De wens van Lidl is een winkel van ca. 1.400 m² wvo / 2.000 - 2.500 m² bvo te realiseren, wat per saldo een uitbreiding van ca. 450 m² wvo betekent. Ook is een uitbreiding van bijvoorbeeld de Kruidvat, wenselijk die momenteel met 210 m² wvo aan de kleine kant is (gemiddelde omvang Kruidvat-winkels is ruim 300 m² wvo). Het versspeciaalaanbod is al behoorlijk compleet, dus daar liggen niet zo zeer kansen. De beoogde toevoeging van een zorgcentrum en woningbouw aan de ontwikkeling zijn wel zeer positief met oog op het draagvlak voor het totale boodschappenaanbod.

3.1.2 Niet-dagelijks

Enkel en alleen in samenhang met de uitbreiding in het dagelijkse segment in Hof van Spaland, is er ook enige (kwalitatieve) marktruimte in het niet-dagelijkse segment. Maximaal gaat het om 825 m² wvo, voornamelijk om ontbrekende branches toe te voegen, passend in het boodschappen-plus profiel van het winkelcentrum. Indien het aanbod in het winkelcentrum wordt afgezet tegen vergelijkbare winkelgebieden (grote wijkwinkelcentra) dan zou er ruimte zijn voor aanbod in de branches warenhuis en huishoudelijke artikelen (zo ontbreekt nu een HEMA, die vrij standaard is in dit soort winkelcentra). Ook ontbreekt een fietsenzaak (wel om de hoek net buiten het centrum gelegen), een schoenenzaak en bijvoorbeeld een cadeauwinkel. Mogelijk is er ook ruimte voor wat aanvullende (modische) discount-formules. Qua horeca zou nog ruimte zijn voor daghoreca (koffiezaak / lunchroom) en enkele fastservice-aanbieders. Wat leisure- en diensten betreft ontbreken een schoonheidssalon en kledingreparatie. Ook een fitnesscentrum en zorggerelateerde dienstverleners (apotheek of thuiszorgwinkel)

zijn vaak in vergelijkbare winkelgebieden te vinden en zouden in Hof van Spaland passend zijn (momenteel gevestigd op het Bachplein).

3.2 Ontwikkelingsrichting zuidelijk deel gemeente

3.2.1 Dagelijks

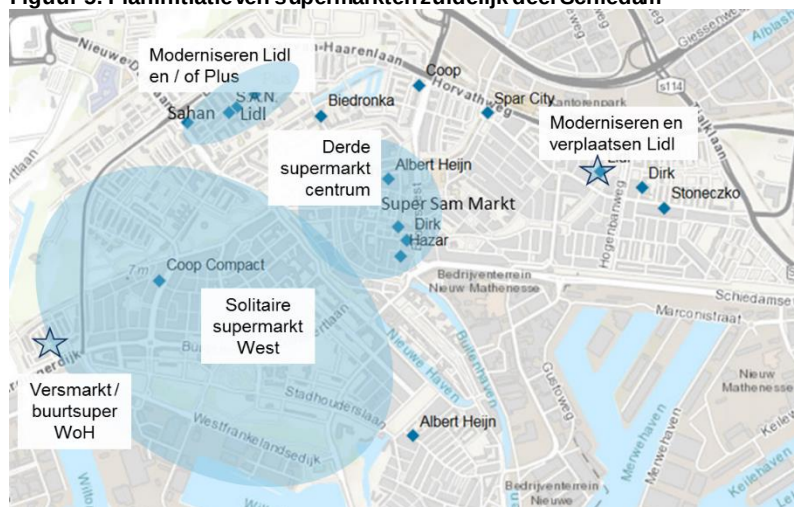
In het zuidelijk marktgebied is in de dagelijkse sector een (theoretische) kwantitatieve uitbreidingsruimte van maximaal 1.550 m² wvo berekend. Het maximum is gebaseerd op een (op termijn) veronderstelde toename van de binding van de koopkracht in het zuidelijk deel naar 92,5% als gevolg van versterking van het supermarktaanbod. Gebaseerd op de voorliggende planinitiatieven en de positie van bestaande winkelgebieden in de huidige detailhandelsstructuur zijn er vier scenario's geformuleerd waarop de marktruimte ingezet kan worden. De uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen zijn de volgende (grotendeels in lijn met Detailhandelsvisie 2010-2020):

- Behoud zoveel mogelijk koopkracht binnen gemeente
- Vitaal dagelijks aanbod in elke wijk
- Versterken positie Hof van Spaland door herontwikkeling
- Versterken binnenstad:
 - Boodschappenfunctie
 - Horeca & leisure
 - Detailhandel passend bij profiel qua cultuur, evenementen en toerisme

De vier scenario's zijn:

- a) Faciliteren bestaande supermarktiniciatieven
- b) Extra supermarkt in binnenstad
- c) Versmarkt / buurtsuper in WoH-ontwikkeling
- d) Extra solitaire supermarkt in West

Figuur 5: Planinitiatieven supermarkten zuidelijk deel Schiedam



Scenario a) Faciliteren bestaande supermarktiniciatieven

Dit scenario gaat uit van het faciliteren van de bestaande supermarkten met een concrete uitbreidingsvraag in het zuidelijk marktgebied van Schiedam:

- *Lidl Dieselstraat (Oost)*: De verplaatsing en uitbreiding van de Lidl in Oost heeft de hoogste prioriteit met het oog op de consumentenverzorging. De winkel is niet toekomstbestendig door de kleinschaligheid, ongunstige bereikbaarheid en parkeersituatie en slechte zichtbaarheid.
- *Nolenslaan*: Voor de Nolenslaan zou op basis van de omvang van de beide bestaande supermarkten een uitbreiding van Plus de voorkeur hebben. Het is echter met name Lidl die de winkel graag zou willen vergroten, terwijl de winkel al van een relatief moderne omvang is (1.000 m² wvo). Vergroting van een van de supermarkten is wenselijk om qua supermarktaanbod en als winkelgebied 'bij de tijd' te blijven en de consument goed te kunnen blijven bedienen. Moderne supermarkten hebben immers gemiddeld al een maat van 1.200 - 1.600 m² wvo. Aandachtspunt is wel de toekomstige positionering van de supermarkten in relatie tot de langgerekte structuur. De herstructurering van het woningaanbod in Nieuwland Midden biedt mogelijk kansen om tot een optimalisatie van het winkelgebied te komen en bijvoorbeeld de Sahan supermarkt van het Nieuwlandplein naar de Nolenslaan te verplaatsen.
- *Groenelaan*: Puur kijkende naar de verzorgingsstructuur in Schiedam zou ook een uitbreiding van de Albert Heijn aan de Groenelaan wenselijk zijn. Echter, op deze locatie zijn fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden. De zittende ondernemer is voornemens de winkel op korte termijn op de huidige locatie te optimaliseren. Om die reden is een uitbreiding van deze supermarkt niet meegenomen in dit scenario.

Plan	Huidige omvang (m ² wvo)	Toekomstige om- vang (m ² wvo)	Uitbreiding per saldo (m ² wvo)
Uitbreiding en verplaatsing Lidl Dieselstraat (Oost)	680	1.400	720
Uitbreiding en evt. verplaatsing Lidl Nolenslaan (Nieuw land)	1.010	1.400	390
Uitbreiding en evt. verplaatsing Plus Nolenslaan (Nieuw land)	780	1.400	620
Totaal	2.470	4.600	1.730

Effecten	Toelichting
Effect op bestaand aanbod	✓ Uitbreiding Plus en/of Lidl betekent versterking van winkelgebied Nolenslaan. De meerwaarde van uitbreiding van beide supermarkten is beperkt: het winkelgebied functioneert al goed. Mogelijk dat kleinschalig winkelaanbod in het zuidelijk deel van Schiedam onder druk komt te staan en verdwijnt. - Bij verplaatsing en uitbreiding Lidl in Oost zijn effecten op bestaande aanbod nihil.
Verbetering van structuur	✓ Versterking van de Nolenslaan als winkelgebied. Kans om detailhandelsstructuur te verbeteren door evt. verplaatsing Sahan supermarkt van Nieuw landplein naar Nolenslaan. - Structuur en consumentenverzorging in West verbetert echter niet. - Versterking van de detailhandelsstructuur in Oost. Met oog op consumentenverzorging in Oost ligt de Peperklip-locatie het meeste voor de hand.
Relatie met bevolkingsontwikkeling	✓ Uitbreiding supermarktaanbod Nolenslaan sluit aan op verwachte bevolkingsontwikkeling door woningbouw in Nieuw land (ca. 200 - 300 woningen) en Harga-terrein (+500 woningen). - Verplaatsing en uitbreiding Lidl in Oost sluit aan op bevolkingsontwikkeling (+10%).

Scenario b) Extra supermarkt in binnenstad

Dit scenario gaat uit van het faciliteren van een extra supermarkt in de binnenstad. Supermarkten in binnensteden zijn er echter in diverse soorten en maten. Er kan gedacht worden aan een drietal varianten:

- Toevoegen van een derde volwaardige supermarkt van ca. 1.200 m² wwo
- Toevoegen van een kleinschalige city store supermarkt van ca. 500 - 750 m² wwo
- Toevoegen van een versmarkt / foodhal van ca. 500 - 750 m² wwo

Een kleinschalige city store supermarkt of versmarkt / foodhal van ca. 500 - 750 m² wwo zou de meeste meerwaarde hebben voor de binnenstad, omdat deze zowel inspeelt op de versterking van de woonfunctie in de binnenstad (boodschappen), passend is bij huidige consumentenvoorkeuren en toeristisch-recreatieve meerwaarde kan hebben (horeca). In het centrum zijn ook al twee volwaardige moderne supermarkten aanwezig (Albert Heijn en Dirk), dus de meerwaarde van een derde moderne supermarkt zou ook beperkt zijn en minder aansluiten op het recreatieve profiel van de binnenstad. Qua volwaardige supermarkten zou enkel een discounter complementair zijn, echter met Lidl in Oost en Nolenslaan is dat segment al ruim vertegenwoordigd in het zuidelijk deel van Schiedam. Bovendien is de inpassing van een derde supermarkt ook in ruimtelijke zin en qua parkeren en expeditie lastig.

Effecten	Toelichting
Effect op bestaand aanbod	✓ Betekent versterking van binnenstad. Versmarkt / foodhal passend bij woonfunctie en bij toeristisch-recreatieve functie binnenstad. City store supermarkt passend bij woonfunctie. Mogelijk dat kleinschalig winkelaanbod in het zuidelijk deel van Schiedam onder druk komt te staan en verdwijnt.
Verbetering van structuur	✓ Versterking binnenstad, maar consumentenverzorging in West verbetert niet.
Relatie met bevolkingsontwikkeling	✓ Sluit aan op verwachte bevolkingsontwikkeling in binnenstad (versterking woonfunctie met +500 woningen).

Scenario c) Gemakswinkel in ontwikkeling Toernooiveld (WoH)

Dit scenario betreft het realiseren van een Coöp Vandaag winkel van 550 m² wwo (zie kader) in de 'World is my Home'-ontwikkeling op Toernooiveld (WoH). Het voornemen is dit samen te laten gaan met een verplaatsing van de (veel) te kleine Coöp Compact aan de Mesdaglaan (180 m² wwo). Per saldo is de uitbreiding daarmee beperkt (370 m² wwo).

Aan de Mesdaglaan heeft de Coöp Compact geen uitbreidingsmogelijkheden. Verplaatsing en vergroting van deze winkel naar het Rubensplein is daarom als uitgangspunt opgenomen in de huidige Detailhandelsvisie 2010-2020. Dat is echter niet gelukt in verband met de inpasbaarheid aldaar. Een verplaatsing naar een ander bestaand winkelgebied zou uiteraard de voorkeur hebben, maar een echt winkelgebied van betekenis ontbreekt in West. Een verplaatsing naar het Toernooiveld in combinatie met een verandering naar to-go formule is daarmee een elegant alternatief, omdat de winkel daar een functie kan vervullen voor de mensen die werken in de haven als ook voor de buurt. Daarmee levert het een verbetering op van de consumentenverzorging in West.

Effecten	Toelichting
Effect op bestaand aanbod	✓ Geen positieve maar ook geen negatieve effecten op ander winkelaanbod te verwachten.
Verbetering van structuur	✓ Beperkte verbetering van de consumentenverzorging in West. Voor een volwaardige supermarkt blijft men aangewezen op andere winkelgebieden. Bovendien blijft voor groot deel van inwoners van West de binnenstad of de Groenelaan de meest dichtstbijzijnde aankooplocatie.
Relatie met bevolkingsontwikkeling	✓ Sluit aan op realisatie van 100 appartementen als onderdeel van het plan en bij verwachte bevolkingsontwikkeling in Harga (+500 woningen).

Coöp Vandaag

De Coöp Vandaag-formule is een vernieuwend concept: een gemakswinkel voor dagelijkse producten met een grote verscomponent en combinatie met ter plekke bereide maaltijden / ready-to-eat producten. Tot voor kort waren er slechts twee Coöp Vandaag-winkels, beide in Rotterdam. Recent maakte Coöp echter bekend de uitrol van de formule nu door te zetten, met nieuwe winkels in o.a. Groningen, Sittard en Zwolle. Coöp omschrijft het concept zelf als 'een stadsformule voor dagelijkse boodschappen rondom de maaltijdmomenten, met een sterke nadruk op convenience. Geen broodjeszaak waar nog wat supermarktassortiment ligt, geen to-go-winkel en geen traditionele supermarkt' (Distrifood, mei 2018).

De formule past in de opkomst van dergelijke stedelijke gemakswinkels. Voorbeelden zijn AH to go, Spar City Store en Jumbo City. De winkels kenmerken zich door een assortiment van producten die direct of in de komende uren geconsumeerd kunnen worden (ready-to-eat en vers). De focus ligt minder op het avondeten en meer op de andere eetmomenten op een dag (ontbijt, lunch, koffie en tussendoor). Dit type winkels is veelal gevestigd op drukke binnenstedelijke locaties, trafficlocaties zoals stations en op andere bedrijvige publiekslocaties zoals universiteiten, ziekenhuizen, werklocaties en tankstations. Openingstijden zijn vaak zeer ruim. De omvang van dergelijke gemakswinkels varieert tussen ca. 50 en 400 m² w.v.o.

Coöp Vandaag onderscheidt zich door zich ook nadrukkelijk op het avondeten als maaltijdmoment te richten en door de grote versafdeling (groente, fruit, etc.). De formule zoekt naar winkels met een omvang van 600 m² bvo en naar plekken waar in een kleine straal om de winkel veel mensen wonen, werken of studeren, dus niet per se high-traffic locaties.

Scenario d) Extra solitaire supermarkt in West

Het toevoegen van een extra supermarkt in West (specifiek op het Rubensplein) is één van de ambities van de Detailhandelsvisie 2010-2020. Met het oog op vitaal dagelijks aanbod in elke wijk en een gewenste evenwichtigheid in de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging is dit een voor de hand liggend uitgangspunt.

Effecten	Toelichting
Effect op bestaand aanbod	✓ Betekent geen versterking van bestaande winkelgebieden. Mogelijk dat kleinschalig winkelaanbod in West onder druk komt te staan en verdwijnt. Positieve effecten op ander winkelaanbod zijn er vrijwel niet (ook door het ontbreken ervan).
Verbetering van structuur	✓ Verbetering van de consumentenverzorging in West. Voor een groot deel van inwoners van West blijven de binnenstad, Groenelaan of de Nolenslaan echter de meest dichtstbijzijnde aankooplocaties.
Relatie met bevolkingsontwikkeling	✓ Gezien de omvang van het stadsdeel West (ca. 12.000 inwoners) is een volwaardige supermarkt in West passend. Vanwege afname van bevolkingsomvang in West met 5% ontbreekt echter de relatie met bevolkingsontwikkeling.

Samenvatting scenario's zuidelijk deel Schiedam

De volgende tabel geeft een samenvatting van de beoordeling van de hiervoor beschreven scenario's ten aanzien van de ontwikkeling van het dagelijks winkelaanbod in het zuidelijk deel van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt op basis hiervan een voorkeursontwikkelingsscenario geschetst.

Effecten	a) Faciliteren bestaande su- permarktnitia- tieven zuidelijk deel Schiedam	b) Extra super- markt in binnen- stad	c) Gemakswin- kel in ontwikke- ling Toernooi- veld (WoH)	d) Extra soli- taire super- markt in West
Effect op bestaand aanbod	✓	✓	✓	✓
Verbetering van structuur	✓	✓	✓	✓
Relatie met bevolkingsontwikkeling	✓	✓	✓	✓
Totaaloordeel	✓	✓	✓	✓
Legenda				
✓	Sterk negatief			
✓	Matig negatief			
✓	Neutraal			
✓	Positief			

3.2.2 Niet-dagelijks

Zoals eerder aangegeven is er in de binnenstad afhankelijk van het succes van het centrum als toeristisch-recreatieve bestemming (cultuur, evenementen, horeca, historische omgeving) een uitbreidingsruimte voor detailhandel. Gedacht moet worden aan bijzonder recreatieve detailhandel zoals speciaalzaken, ambachten en galleries. Mogelijke branches zijn: aanvullend versspeciaalaanbod in streekgebonden producten (bijv. kaas), bijzonder modisch aanbod (bijv. duurzaam, handgemaakt), antiek/kunsthandel en speciaalzaken in de branche 'vrije tijd' met (handwerk, stoffen, games, bijzonder speelgoed, muziek). Ook is er aanvullende ruimte voor horeca in lijn met de gewenste versterking van het profiel. Vooral moderne, informele concepten in *food* al dan gecombineerd met *drinks* zijn kansrijk. Bij een sterke toename van de koopkrachtbinding naar 25% en toename van de toevoeging naar 12% is, uitgaande van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit een maximum van 7.000 m² vwo aan detailhandel invulling denkbaar. Het realiseren daarvan is zeer ambitieus, maar past binnen de flexibiliteit en geleidelijke transformatie die voor de binnenstad voor oog staat. Uitgangspunt is daarbij overigens de landelijke vloerproductiviteit, wat zeer laag is voor dergelijke centra.

Momenteel staat volgens Locatus (mei 2018) nog 13.704 m² van de winkelruimte leeg, waarvan zo'n 4.923 m² structureel (> 3 jaar). Volgens de gemeentelijk leegstandscijfers gaat het nog om 130 panden. Afgezet tegen de maximum uitbreidingsruimte voor het centrum betekent dit dat er een functiewijziging nodig is van minimaal 7.000 m² vwo in het centrum. Het is wenselijk dit ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking te laten komen.

4. OVERWEGINGEN EN ADVIES

4.1 Voorkeursscenario's

4.1.1 Noordelijk deel gemeente (Hof van Spaland)

Uitgaande van de ontwikkelingsscenario's en effecten in hoofdstuk 3 komen wij tot het advies om het winkelcentrum Hof van Spaland met in totaal ca. 500 – 1.700 m² wvo uit te breiden, op voorwaarde van een grondige kwalitatieve renovatie / uitgebreide facelift van het bestaande winkelgebied. De uitbreidingsmeters worden als volgt ingezet:

- Uitbreiding Lidl met ca. 450 m² wvo.
- Evt. aanvullende uitbreiding dagelijks aanbod met max. 450 m² wvo, bijv. versterking Kruidvat en evt. verder aanvullend versspeciaalaanbod.
- Uitbreiding niet-dagelijkse winkelaanbod met maximaal 800 m² wvo. In te zetten voor aanvullend aanbod met boodschappen-plus profiel (warenhuis, huishoudelijke artikelen, fietsen, schoenen, cadeaus), dienstverlening (schoonheidssalon, kledingreparatie), fastservice-horeca en een fitnesscentrum.

Ruimtelijk gezien heeft het de voorkeur het winkelcentrum zo compact mogelijk te houden, waarbij de vergroting van Lidl bij voorkeur plaatsvindt binnen de contouren van het huidige winkelcentrum en niet aan de andere zijde van de trambaan (locatie voormalige Blauwe Brug op Bachplein). Alternatieve locaties zijn de huidige locatie of tegenover Albert Heijn. De inpassing van de winkel in het centrum, de lay-out van de winkel, parkeergelegenheid en laden en lossen vragen dan wel aandacht.

4.1.2 Zuidelijk deel gemeente

De scenario's in hoofdstuk 3 in overweging nemende komen wij tot de volgende voorkeursontwikkelingsrichting voor het zuidelijk deel van Schiedam:

Stadsdeel	Plan	Omvang (m ² wvo)
Nieuw land	Uitbreiding van één van de supermarkten aan Nolenslaan (Lidl of Plus)	400
Oost	Uitbreiding en verplaatsing Lidl van Dieselstraat naar locatie Peperklip	700
Centrum	Kleinschalige city store supermarkt of versmarkt / foodhal	500
West	Coöp Vandaag op Toernooiveld (i.c.m. verplaatsing Coöp Mesdaglaan)	370
Totaal		1.970

In totaal betekent dit een uitbreiding van ca. 1.970 m² wvo, wat meer is dan de benaderde marktruimte (1.550 m² wvo), maar zeker een kwalitatieve verbetering is van de betreffende winkelgebieden en een optimalisering van de detailhandelsstructuur in zijn geheel. De totale vloerproductiviteit in de dagelijkse sector komt daarmee maximaal 3% onder de huidige vloerproductiviteit te liggen. Mogelijk dat

(verouderd) kleinschalig aanbod en effecten van zal ondervinden en het is niet uit te sluiten dat enig kleinschalig aanbod daardoor verdwijnt. Echter, per saldo gaat de consumentenverzorging in het totale zuidelijke deel van Schiedam erop vooruit en betekent het een gewenste en deels zelfs noodzakelijke versterking van het bestaand winkelaanbod / winkelgebieden:

- Vergroting van de bestaande supermarkt is in ieder geval broodnodig in de wijk Oost.
- In het centrum is versterking van het winkelaanbod in algemene zin noodzakelijk, aansluitend op het recreatieve verblijfsprofiel.
- Ontwikkeling van het supermarktaanbod aan de Nolenslaan is wenselijk om het goede toekomstperspectief te behouden en verder te verstevigen.

Bij dit voorkeursontwikkelingsscenario moeten wel enkele kanttekeningen geplaatst worden met het oog op de detailhandelsstructuur in West en de supermarkt aan de Groenelaan:

- *Solitaire supermarkt West*: Hoewel een nieuwe (solitaire) supermarkt van moderne omvang (>1.200 m²) in West zeer wenselijk is met het oog op sec de consumentenverzorging en de evenwichtigheid van de detailhandelsstructuur, weegt dit niet op tegen de benodigde versterking en de kansen in andere winkelgebieden. Indien er in Schiedam in de komende jaren een verdere bevolkingsgroei plaatsvindt als gevolg van aanvullende woningbouw (Verstedelijkingsopgave Zuid-Holland) en er daardoor aanvullend draagvlak en daarmee marktruimte voor detailhandel ontstaat, is een extra (solitaire) supermarkt in West in de toekomst wel een mogelijkheid.
- *Supermarkt Groenelaan*: Puur kijkende naar de verzorgingsstructuur in Schiedam is ook een uitbreiding van de Albert Heijn aan de Groenelaan wenselijk. Echter, op deze locatie zijn fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden. De zittende ondernemer is daarom voornemens de winkel op korte termijn op de huidige locatie te optimaliseren. Het is echter wel aan te raden ontwikkelmogelijkheden die zich voordoen in de omgeving van de huidige winkel te benutten om te onderzoeken of een moderne supermarktvestiging in de toekomst gerealiseerd zou kunnen worden, zonder daarbij afbreuk te doen aan de rest van het winkelaanbod aan de Groenelaan.

Ontwikkelrichting Nolenslaan

Specifiek wordt hier nog in op de fysieke ontwikkelmogelijkheden voor winkelgebied Nolenslaan. Voor beide supermarkten geldt dat immers dat uitbreiding binnen de bestaande contouren van het winkelgebied zeer lastig is. Om die reden is nieuwbouw in combinatie met verplaatsing het meest haalbaar en voor de hand liggend. De beste locatie is dan nieuwbouw op de Loeffstaat, aan het westelijke uiteinde van het winkelgebied. Voorwaarde is dan dat de huidige Sahan-supermarkt (Nieuwlandplein, direct ten noorden van benoemde nieuwbouwlocatie) dan naar de achtergebleven supermarktlocatie verplaatst. Hoewel het winkelgebied daarmee nog iets langgerechter wordt, is op die manier een sterke spreiding van trekkers over het winkelgebied gewaarborgd en wordt een versterking van het winkelaanbod gerealiseerd.

Het realiseren van nieuwbouw op de voormalige schoollocatie is fysiek wel een mogelijkheid, maar door de afstand van die locatie tot de rest van het winkelgebied zou dit een grote negatieve impact hebben op de rest van het winkelgebied. Enkel in combinatie met een zeer grootscheepse herontwikkeling van het volledige winkelgebied zou dat scenario een optie zijn. Dit wordt niet reëel geacht.

Figuur 6: Voorkeurslocatie nieuwbouw supermarkt bij winkelgebied Nolenslaan



4.2 Toekomstige detailhandelsstructuur

Op basis van de genoemde voorkeursontwikkelscenario's doen we in tabel 3 een voorstel voor de toekomstige detailhandelsstructuur en de gewenste ontwikkelrichting per winkelgebied.

- Hof van Spaland krijgt daarin de positie van stadsdeelcentrum, waarmee de urgentie voor de renovatie en uitbreiding van het supermarktaanbod tot uitdrukking komt. Door het huidige winkelaanbod en de zeer gedateerde uitstraling kan het winkelgebied deze positie nu namelijk onvoldoende waarmaken.
- Nieuw in de structuur is het winkelaanbod aan het Stationsplein, dat de positie van speciaal winkelgebied krijgt.
- Het winkelaanbod aan de Liduinastraat, Rubenslaan, Lorentzlaan, 's Gravelandseweg en Nieuwlandplein wordt als verspreide bewinkeling beschouwd en niet als winkelgebied. Individuele winkels die daar gevestigd zijn kunnen toekomstperspectief hebben, echter niet als geheel als winkelgebied. De daar gevestigde supermarkten (Lidl Dieselstraat, Sahan Nieuwlandplein en Coöp 's Gravelandseweg) worden als solitaire supermarkten beschouwd.
- De exacte positionering en ontwikkelrichting van winkelgebied Parkweg zal nader bepaald moeten worden in samenhang met de ontwikkelingen rondom het metrostation Parkweg en herstructurering van Nieuwland Midden.

Tabel 3: Voorstel toekomstige detailhandelsstructuur en ontwikkelrichting per winkelgebied

Positie in structuur	Winkelgebied	Toekomstperspectief	Gewenste ontwikkelingsrichting
Hoofdwinkelcentrum	Binnenstad		Saneringsopgave structurele leegstand i.c.m. meer focus op dagelijks aanbod en recreatieve detailhandel passend bij toeristisch-recreatief profiel (speciaalzaken, ambachten)
Stadsdeelcentrum	Hof van Spaland		Uitbreiding supermarktaanbod in combinatie met uitgebreide renovatie winkelcentrum. Daarmee krijgt het de positie van stadsdeelcentrum.
Wijkwinkelcentrum	Mgr. Nolenslaan		Vergroten supermarkten en zo mogelijk verplaatsen supermarkt Nieuw landplein
	Groenelaan (De Gorzen)		Op termijn vergroten supermarkt, onderzoeken van fysieke mogelijkheden.
Buurtwinkelcentrum	Woudhoek		Behouden
	Malmö		Behouden
	Contrabas		Behouden
	Borodinlaan		Behouden
	Parkweg		Behouden, exacte positionering en ontwikkelrichting te bepalen in relatie tot ontwikkelingen rondom het metrostation Parkweg en herstructurering Nieuw land Midden.
Solitaire supermarkt	Lidl Dieselstraat		Vergroten en verplaatsen supermarkt naar Peperklip-locatie. Overig winkelaanbod aan Lorentzlaan wordt te zien als verspreide bewinkeling.
	Coöp 's Gravelandseweg		Behouden
	Sahan Nieuw landplein		Kans tot verplaatsing naar Nolenslaan benutten.
Speciaal winkelgebied	Stationsplein		Behouden

Bijlage 1. Uitgangspunten marktbenadering economisch functioneren

Variabele	Waarde	Bron
Inw onertal	2017: 77.890 2030: 80.023 (is als minimum gehanteerd). Mogelijk neemt draagvlak na 2030 nog verder toe met oog op Verstedelijkingsopgave.	Gemeente Schiedam, bevolkingsprognose, augustus 2017.
Bestedingen per hoofd (€)	Het gemiddeld inkomen per persoon¹⁰ ligt in Schiedam Zuid -6,4% lager dan landelijk gemiddeld. Dit is een significant verschil (+/-5%) met het landelijke gemiddelde en daarom wordt voor Schiedam Zuid een correctie op de besteding toegepast. Het inkomen in Schiedam Noord verschilt niet significant met landelijk gemiddeld.	Notitie omzetkengetallen 2015 (Detailhandel.info, 2016) Bron inkomen per persoon: CBS, 2017, cijfers over 2015.
Koopkrachtbinding	- Gemeente dagelijks: 89% - Gemeente niet-dagelijks: 45% - Noord dagelijks: 89% - Noord niet-dagelijks: 40% - Zuid dagelijks: 87% - Zuid niet-dagelijks: 47%	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties en afgeleid van KSO Randstad 2016. Zie voor omrekening bijlage.
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	- Gemeente dagelijks: 7% - Gemeente niet-dagelijks 12% - Noord dagelijks: 6% - Noord niet-dagelijks: 12% - Zuid dagelijks: 8% - Zuid niet-dagelijks: 14%	Verwachting BRO op basis van kennis en ervaring met vergelijkbare situaties en afgeleid van KSO Randstad 2016. Zie voor omrekening bijlage.
Passende gemiddelde omzet per m² w vo (€)	- Gemeente dagelijks: €7.550 - Gemeente niet-dagelijks: €2.018 - Noord dagelijks: €7.675 - Noord niet-dagelijks: €2.018 - Zuid dagelijks: €7.475 - Zuid niet-dagelijks: €2.018	Notitie omzetkengetallen 2016 (Inretail en Pantaia, september 2016).

¹⁰ Inkomen Schiedam Zuid bedraagt 21.900,- per persoon, voor Schiedam Noord is dit 23.900,-. Het landelijk gemiddelde bedraagt 23.400,-.

Bijlage 2: Omrekening koopstroomcijfers KSO

Zoals aangegeven zijn de marktbenaderingen opgesteld voor de gemeente Schiedam en voor het noordelijk en zuidelijk deel van de gemeente. Met gebruik van deze absolute gegevens uit het KSO Randstad 2016 is een procentuele koopkrachtbinding en toevloeiing berekend voor Schiedam Noord en Zuid. De omzet- en koopstroomgegevens van het KSO 2016 zijn gegeven op niveau van:

- Gemeente Schiedam
- Centrum van Schiedam (Zuid)
- Hof van Spaland (Noord).

Binding

- Eerst is de besteding per hoofd in Schiedam bepaald op basis van de besteding (excl. internet) en het aantal inwoners. Besteding per hoofd dagelijks is € 2.650,-. Besteding niet-dagelijks is € 2.165,-
- In de gemeentelijke factsheet KSO 2016 is de binding (in €) gegeven van de inwoners van Schiedam op het eigen aanbod (tabel 1 kolom 2).
- Vervolgens is dit bedrag doorgerekend naar de beide stadsdelen, op basis van de aanbodverdeling in m² wvo (kolom 3 en 4).
- Dit geeft de absolute binding per stadsdeel Noord en Zuid (kolom 5 en 6).
- Op basis van het inwonertal per stadsdeel en de besteding per hoofd is in tabel 2, het bestedingspotentieel per stadsdeel berekend (tabel 2 kolom 2-3).
- Wanneer per stadsdeel de feitelijke besteding (tabel 1, kolom 5-6) wordt gedeeld door het bestedingspotentieel (tabel 2, kolom 2-3) leidt dit tot een bindingspercentage (tabel 2, kolom 4-5).

Tabel 1: Gebonden besteding naar stadsdeel

1	2	3	4	5	6
	Binding eigen gemeente	Aanbodverdeling w vo Noord	Aanbodverdeling w vo Zuid	Besteding Noord	Besteding Zuid
Dagelijks	181.300.000	37,6%	62,4%	68.114.410	113.185.590
Niet-dagelijks	75.000.000	33,4%	66,6%	25.087.500	49.912.500

Tabel 2: Binding per stadsdeel

1	2	3	4	5
	Bestedingspotentieel Noord	Bestedingspotentieel Zuid	Binding Noord	Binding Zuid
Dagelijks	€ 76.672.121	€ 129.522.490	89,5%	87,5%
Niet dagelijks	€ 62.636.206	€ 105.811.569	40%	47%

Toevloeiing

- In de factsheets KSO 2016 voor gemeente Schiedam is de toevloeiing van buiten de gemeente opgenomen in € (tabel 3, kolom 2).
- Ook de absolute toevloeiing in de winkelcentra (Centrum Schiedam en Hof van Spaland) is in € gegeven in de factsheets (tabel kolom 3-4).
- Dit leidt tot een resttoevloeiing (tabel 3, kolom 5), die vervolgens, op basis van de aanbodverdeling (in m² wvo excl. de beide winkelcentra) is doorgerekend naar een toevloeiing per stadsdeel (tabel 3, kolom 7 en 9).
- De totale toevloeiing per stadsdeel kan worden berekend.
- Voor stadsdeel Noord is de toevloeiing (tabel 3, kolom 4+kolom 7).

- Voor stadsdeel Zuid is de toevloeiing (tabel 3, kolom 3+ kolom 9).
- Een laatste stap is om de absolute toevloeiing om te zetten tot een percentage. In tabel 4 is de gebonden besteding (kolom 1) opgeteld bij de absolute toevloeiing (kolom 2), hetgeen leidt tot de totale omzet (kolom 3). Vervolgens is de toevloeiing als percentage hiervan berekend (kolom 4).

Tabel 3: Toevloeiing per stadsdeel (absoluut, in miljoen €)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Gemeente Schiedam (€)	Centrum Schiedam (€)	Hof v Spaland (€)	Resttoe- vloeiing ge- meente (€)	Noord	Toevloeiing Noord (€)	Zuid	Toevloeiing Zuid (€)
Dagelijks	14,7	5,9	2,3	6,5	0,376	2,4	0,624	4,1
Niet-dag.	11,4	5,6	1	4,8	0,498	2,4	0,502	2,4

Tabel 4: Toevloeiing in %

1	2	3	4
Gebonden besteding	Toevloeiing absoluut	Totale omzet	Toevloeiing (%)
Noord Zuid	Noord Zuid	Noord Zuid	Noord Zuid
68.114.410 113.185.590	€ 4.700.000 € 10.000.000	72.814.410 123.185.590	6 8
25.087.500 49.912.500	€ 3.400.000 € 8.000.000	28.487.500 57.912.500	12 14

Tot slot

Het betreft een modelmatige benadering. In werkelijkheid zal voor beide deelgebieden de binding iets lager liggen en de toevloeiing iets hoger. Er vindt immers wisselwerking plaats tussen beide stadsdelen. Gekozen is om geen toe- en afvloeiing tussen de beide stadsdelen door te rekenen, omdat er geen koopstroomcijfers zijn. Door de verdeling van de koopstromen tussen noord en zuid naar omvang van het winkelaanbod is het toe- en afvloeiing tussen beide gebieden verdisconteerd.

Bijlage 3: Marktbenadering economisch functioneren

Dagelijkse sector

Tabel 1: Benadering huidig en toekomstig functioneren dagelijkse sector gemeente Schiedam

	Huidig functioneren (2017)	Toekomstig functioneren (2030)
Aantal inwoners	77.890	80.023
Bestedingen per hoofd	2.564	2.564
Totale bestedingspotentieel	199,7	205,2
Koopkrachtbinding	89,0%	93,0%
Gebonden bestedingen	177,8	190,8
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	7,0%	6,6%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	13,4	13,5
Totale omzet	191,1	204,3
Huidig winkelvloeroppervlak (m² w vo)	25.379	25.379
Omzet per m² wvo	7.550	8.075
Norm o.b.v. huidig functioneren (€ per m² w vo)	7.550	7.550
Uitbreidingsruimte	geen	1.700

Tabel 2: Benadering functioneren dagelijkse sector noordelijk deel gemeente

	Hof van Spaland (2017)	Overig Noord (2017)	Noord totaal (2017)	Hof van Spaland (2030)	Noord totaal (2030)
Aantal inwoners	77.890	28.940	28.940	80.023	29.256
Bestedingen per hoofd	2.619	2.619	2.619	2.619	2.619
Totale bestedingspotentieel	204,0	75,8	75,8	209,6	76,6
Koopkrachtbinding	17,5%	42%	89,5%	18,5%	92,5%
Gebonden bestedingen	35,7	32,1	67,8	38,8	70,9
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	4,0%	10%	7,0%	4,0%	7,0%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	1,5	3,6	5,1	1,6	5,3
Totale omzet	37,2	35,8	73,0	40,4	76,2
Huidig winkelvloeroppervlak (m² w vo)	4.074	5.460	9.534	4.074	9.534
Omzet per m² wvo	9.150	6.550	7.675	9.925	8.000
Norm vloerproductiviteit (€ per m² w vo)	8.108	7.675	7.675	8.108	7.675
Uitbreidingsruimte	500	geen	geen	900	400

Tabel 3: Benadering functioneren dagelijkse sector zuidelijk deel gemeente

	Centrum (2017)	Overig Zuid (2017)	Zuid totaal (2017)	Centrum (2030)	Zuid totaal (2030)
Aantal inwoners	77.890	48.880	48.880	80.023	50.767
Bestedingen per hoofd	2.533	2.533	2.533	2.533	2.533
Totale bestedingspotentieel	197,3	123,8	123,8	202,7	128,6
Koopkrachtbinding	25,0%	48%	87,5%	26,0%	92,5%
Gebonden bestedingen	49,3	59,0	108,3	52,7	118,9
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	8,5%	9%	8,5%	8,5%	8,5%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	4,6	5,5	10,1	4,9	11,0
Totale omzet	53,9	64,5	118,4	57,6	130,0
Huidig w inkelvloeroppervlak (m² w vo)	6.777	9.068	15.845	6.777	15.845
Omzet per m² wvo	7.975	7.125	7.475	8.500	8.225
Norm vloerproductiviteit (€ per m² w vo)	8.108	7.475	7.475	8.108	7.475
Uitbreidingsruimte	geen	geen	geen	325	1.550

Marktbenadering sector niet-dagelijks gemeente Schiedam**Tabel 4: Benadering huidig en toekomstig functioneren niet-dagelijkse sector gemeente Schiedam**

	Huidig functioneren (2017)	Toekomstig functioneren (2030)
Aantal inwoners	77.890	80.023
Bestedingen per hoofd	2.353	2.235
Totale bestedingspotentieel	183,3	178,9
Koopkrachtbinding	45%	45%
Gebonden bestedingen	82,5	80,5
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	12%	12%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	11,0	10,8
Totale omzet	93,5	91,3
Huidig w inkelvloeroppervlak (m² w vo)	48.235	48.235
Omzet per m² wvo	1.950	1.900
Norm vloerproductiviteit (€ per m² w vo)	2.018	2.018
Uitbreidingsruimte	geen	geen

Tabel 5: Benadering functioneren niet-dagelijkse sector noordelijk deel gemeente

	Hof van Spaland (2017)	Hof van Spaland (2030)	Noord totaal (2017)	Noord totaal (2030)
Aantal inwoners	77.890	80.023	28.935	29.256
Bestedingen per hoofd	2.456	2.333	2.456	2.333
Totale bestedingspotentieel	191,3	186,7	71,1	68,3
Koopkrachtbinding	5%	6%	40%	42%
Gebonden bestedingen	9,6	11,2	28,4	28,7
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	7%	7%	12%	12%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	0,7	0,8	3,9	3,9
Totale omzet	10,3	12,0	32,3	32,6
Huidig w inkelvloeroppervlak (m² w vo)	3.995	3.995	16.136	16.136
Omzet per m² wvo	2.575	3.025	2.025	2.025
Norm vloerproductiviteit (€ per m² w vo)	2.500	2.500	2.018	2.018
Uitbreidingsruimte	200	825	geen	geen

Tabel 6: Benadering functioneren niet-dagelijkse sector zuidelijk deel gemeente

	Centrum Schiedam (2017)	Centrum Schiedam (2030)	Zuid totaal (2017)	Zuid totaal (2030)
Aantal inwoners	77.890	80.023	48.880	50.767
Bestedingen per hoofd	2.294	2.179	2.294	2.179
Totale bestedingspotentieel	178,7	174,4	112,1	110,6
Koopkrachtbinding	19%	19 - 25%	47%	47%
Gebonden bestedingen	33,4	33,1 - 43,6	52,7	52,0
Koopkrachttoevoeiing als aandeel v/d omzet	11%	11 - 20%	14%	14%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	4,3	4,1 - 10,9	8,6	8,5
Totale omzet	37,7	37,2 - 54,5	61,3	60,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m² w vo)	19.868	19.868	32.099	32.099
Omzet per m² wvo	1.900	1.875 – 2.750	1.925	1.900
Norm vloerproductiviteit (€ per m² w vo)	2.018	2.018	2.018	2.018
Uitbreidingsruimte	geen	geen – 7.000	geen	geen

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bestedingspotentieel

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, 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.

Dagelijkse artikelen

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

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.

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Vloerproductiviteit

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

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bijlage 5: Definitie Leegstand

Absolute leegstandscijfers

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 begrip 'leegstand' heeft dus een **breder definitie** dan alleen winkelleegstand. Locatus maakt ook onderscheid tussen leegstaande panden binnen en buiten winkelgebieden.

Binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/huur is (als verkooppunt).

Buiten winkelgebieden moeten beiden criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezeten hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

In feite komt het er op neer dat een pand waar eerder een verkooppunt (in detailhandel, Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen) in heeft gezeten kan worden aangemerkt als leegstand. De huidige of toekomstige bestemming is niet van invloed op de definitiebepaling.

Berekenen leegstandspercentage

Omdat de 'categorie Leegstand' niet uitsluitend winkels betreft, moet een correctiefactor worden toegepast om iets te kunnen zeggen over de winkelleegstand. Een correctiefactor is ook noodzakelijk, omdat Locatus alleen vierkante meters registreert van de detailhandel en niet van de overige verkooppunten (Leisure, Diensten en Transport & Brandstoffen).

De verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel is ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. In detailhandelonderzoek wordt doorgaans gebruik gemaakt van deze 'Locatus-methodiek', omdat anders zuivere vergelijkingen niet mogelijk zijn.

Stel er staan 10 panden leeg en er zijn 100 winkelpanden in functie. Het leegstandspercentage naar aantal panden wordt dan als volgt berekend. $((10/110)/2) = 4,5\%$. Het leegstandspercentage naar aantal m² wvo wordt anders berekend. Op 1 januari 2013 stond 3.109.193 m² wvo leeg. De detailhandel inclusief leegstand bedroeg 31.038.810 m² wvo. De berekening ziet er als volgt uit: $(2/3 * 3.109.193)/(31.038.810 - (1/3 * 3.109.193)) = 6,9\%$.

