

An aerial photograph of a landscape. In the upper left, there is a residential area with many small houses. To the right of the houses is a large, open area of agricultural fields, some green and some brown. A river or canal flows through the middle of the image, curving from the left towards the right. The bottom of the image shows more agricultural fields and a small body of water. The text is overlaid on the top left of the image.

WILNIS, CSW-TERREIN EN MOLMLAAN

Ladderonderbouwing

21 november 2025

RHO ADVISEURS

A white wavy line graphic that starts from the bottom right corner and extends towards the center of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 21 november 2025
KENMERK 20230961.005/219801/

PROJECT Wilnis Jumbo onderzoeken TAM-omgevingsplan
PROJECTLEIDER M.M.W. Backx

OPDRACHTGEVER Jumbo Supermarkten B.V. (Veghel)
PROJECTNUMMER 20230961.005

AUTEUR J van Velden
STATUS Definitief





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

SAMENVATTING

In september 2023 ondertekende Rialto Vastgoedontwikkeling, Jumbo Vastgoedontwikkeling, CSW en Stichting Houdster Vastgoed III en de gemeente een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van de Molmlaan en het CSW-terrein in Wilnis. De plannen omvatten de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt en bakker naar het CSW-terrein, waar ook een nieuw clubgebouw wordt gerealiseerd. Hierdoor ontstaat aan de Molmlaan ruimte voor de realisatie van woningen. De gemeenteraad stemde op 16 juni 2025 in met het ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling. Een supermarkt op het CSW-terrein en woningen op de Molmlaan zijn nu niet mogelijk volgens het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. De planologische mogelijkheden nemen toe.

In voorliggende rapportage is gemotiveerd dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

BINNEN STEDELIJK GEBIED

De nieuwe full-service supermarkt wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, centraal in de kern Wilnis. Hiermee voldoet het aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED LOKAAL

De ontwikkeling voorziet in de behoefte vanuit de eigen gemeente. Bovengemeentelijke afstemming is niet nodig.

BEHOEFTE AAN BEOOGDE ONTWIKKELING

Voor zowel de supermarkt als de woningen is de kwantitatieve behoefte aangetoond:

- Uit de benchmark blijkt dat Wilnis een ondergemiddeld winkelaanbod heeft in de dagelijkse goederensector (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Dit beeld wordt bevestigd door de uitkomsten van de distributieplanologische analyse: de dagelijkse goederensector in Wilnis functioneert ruim boven het landelijk gemiddelde. In de huidige situatie is er al voldoende distributieve marktruimte voor beoogde ontwikkeling; dit neemt door de verwachte bevolkingsgroei naar de toekomst alleen maar toe. Inzichtelijk is gemaakt dat de beoogde supermarktontwikkeling vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden.
- Met de beoogde woningbouw wordt ingespeeld op de grote woningbehoefte in de regio Utrecht. Met de realisatie van 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen draagt de ontwikkeling bij aan deze opgave.

Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

- Er is kwalitatieve behoefte aan de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt. Beleidsmatig wordt er ingezet op één moderne supermarkt in de kern Wilnis. Beoogde ontwikkeling voorziet hierin. Ook kan hiermee het CSW-terrein worden vernieuwd en de faciliteiten worden vergroot. Het oude Jumbo-pand, als onderdeel van het winkelcentrum aan de Molmlaan, kan door de verplaatsing worden herontwikkeld naar woningen.
- De woningen worden betaalbare koop. Hiermee is de ontwikkeling aanvullend op de al bestaande programmering voor vooral gezinswoningen in de Maricken II. Het beoogde programma is een kwalitatieve aanvulling.

DE BEOOGDE ONTWIKKELING PAST NIET BINNEN DE BESTAANDE LEEGSTAND EN IS BELEIDSMATIG MOGELIJK

Uit de cijfers van Locatus blijkt dat de leegstand in Wilnis laag is, een stuk lager dan het gemiddelde in de gemeente en provincie. De beoogde ontwikkeling is niet te realiseren binnen bestaand (leegstaand) vastgoed. De ontwikkeling gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling past in zowel lokale als provinciale beleidskaders.

De conclusie is derhalve dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inhoud

Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Opgave	6
1.2 Vraagstelling	7
1.3 Leeswijzer	9
2. Behoeftte aan ontwikkeling als geheel	10
2.1 Beschrijving plan	10
2.2 Betekenis voor Wilnis	11
2.3 Locatieafweging in relatie tot beleid	12
2.3.1 Provinciaal beleid	12
2.3.2 Gemeentelijk beleid	14
2.4 Leegstandsanalyse	16
2.5 Conclusie	17
3. Behoeftte dagelijkse voorzieningen	18
3.1 Kwantitatieve behoefte – dpo	18
3.1.1 Huidig winkelaanbod	18
3.1.2 Historische ontwikkeling	19
3.1.3 Benchmark	19
3.1.4 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse	20
3.1.5 Distributieplanologische analyse	21
3.2 Kwalitatieve behoefte	22
3.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling	22
3.2.2 Profilering Jumbo	23
3.2.3 Conclusie	24
3.3 Conclusie behoefte dagelijkse voorzieningen	25
4. Behoeftte woningen	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Trends en ontwikkelingen	26
4.3 Conclusie behoefte wonen	28
Bijlage 1 Begrippenlijst	29

1. INLEIDING

1.1 Opgave

In september 2023 ondertekenden Rialto Vastgoedontwikkeling, Jumbo Vastgoedontwikkeling, CSW en Stichting Houdster Vastgoed III en de gemeente een intentieovereenkomst voor de ontwikkelingen aan de Molmlaan en op het CSW-terrein in Wilnis. De huidige bebouwing in beide deelgebieden is verouderd en aan vervanging toe. Daarnaast heeft Jumbo de ambitie om de supermarkt uit te breiden. Op 16 juni 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ruimtelijk kader van het plan.

Met de beoogde ontwikkeling vindt een verplaatsing van de supermarkt en bakker van de Molmlaan naar de parkeerplaats van het CSW-terrein plaats (zie figuur 1.1). De huidige bebouwing op het CSW-terrein wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt een nieuw clubgebouw gerealiseerd, tussen de twee zuidelijke velden. Doordat de supermarkt en bakker verplaatst naar het CSW-terrein komt er ruimte vrij aan de Molmlaan. Hiervoor in de plaats worden 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen mogelijk gemaakt. Het gebouw noordoostelijk binnen het deelgebied blijft behouden. In dit plint hiervan zijn in de toekomstige situatie zowel horeca-activiteiten als de huidige gebruiksactiviteiten mogelijk.



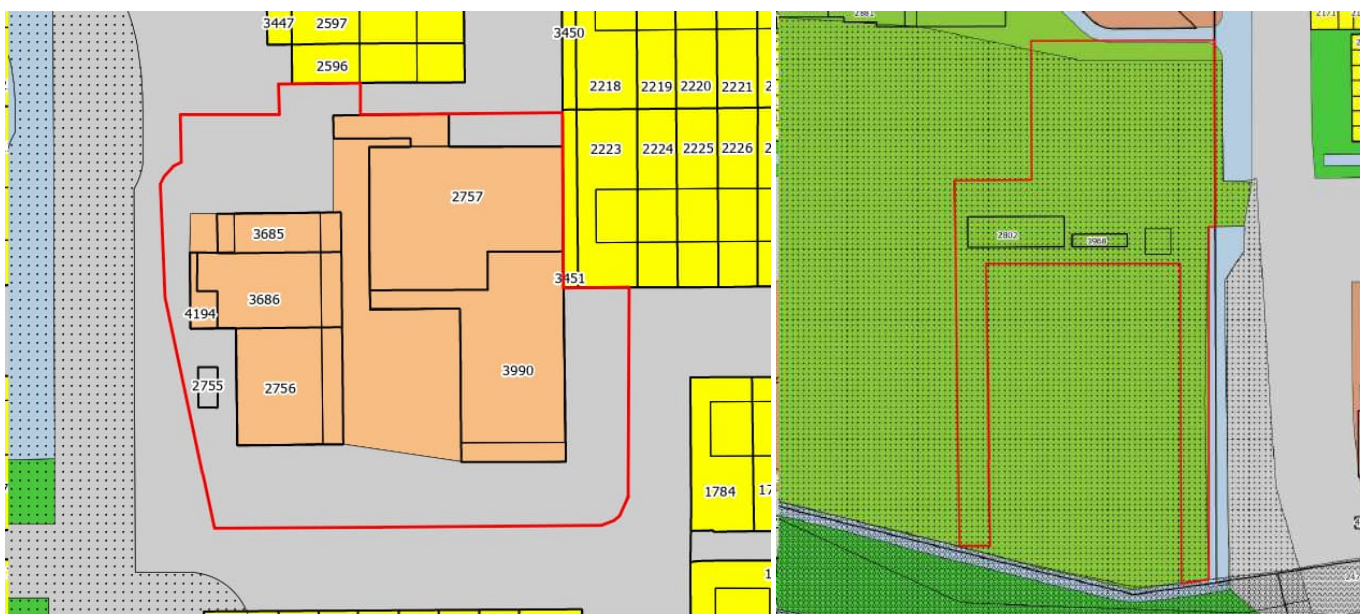
Figuur 1.1 Verplaatsing Jumbo naar de sportvelden CSW (bewerking Rho adviseurs).

1.2 Vraagstelling

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moeten de mogelijkheden worden gezien om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling.



Figuur 1.2 Uitsnede Bestemmingsplan Dorpskernen (links: Molmlaan, rechts: CSW-terrein) (vastgesteld: 27 november 2023)

Toetsing

Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Een supermarkt op het CSW-terrein en woningen op de Molmlaan zijn nu niet mogelijk volgens het omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. De planlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan.

Ter plaatste van de deellocatie aan de Molmlaan zijn de gronden bestemd voor 'Gemengd' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn meerdere bouwvlakken opgenomen met meerdere functieaanduidingen en maximale bouw- en goothoogtes. Op een groot deel van het bestemmingsvlak ligt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. Ter plaatse van het gebouw waar de bakker en de snackbar in gevestigd zijn, is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - verdieping' opgenomen. Daarnaast is de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1a' opgenomen ter plaatse van de snackbar en zijn functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1b' opgenomen ter plaatse van restaurant 'Lelie Garden' en 'Bakker de Kruijf'.

- Ter plaatse van de kadastrale percelen 3.685, 3.686 en 4.194 is wonen enkel op de verdieping toegestaan. Het realiseren van 22 nieuwbouwwoningen is daarmee strijdig met het omgevingsplan van De Ronden Venen.
- Verder is het niet toegestaan om horeca 1c in de plint van het gebouw te vestigen. Ook dit is strijdig met het omgevingsplan.

Ter plaatse van de deellocatie 'CSW-terrein' zijn de gronden bestemd voor 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodembodem categorie 5'. Binnen de deelgrenzen zijn drie bouwvlakken aanwezig, ten noorden van het hoofdveld van CSW.

- Ter plaatse van de bestemming 'Sport' zijn een supermarkt en bakker niet toegestaan. Daarnaast is het niet toegestaan om het gebouw een supermarkt en bakker te bouwen buiten het bouwvlak.
- Het beoogde clubgebouw in de westelijke uitloper van de deellocatie is ook strijdig. Het is niet toegestaan om een gebouw te bouwen buiten een bouwvlak.

Tabel 1.1 Huidig en beoogd programma CSW-terrein en Molmlaan.

Activiteit	CSW-terrein		Molmlaan		Nieuwe stedelijke ontwikkeling
	Huidig	Toekomstig	Huidig	Toekomstig	
Horeca (m ² bvo)	-	-	576	373	Nee
Dagelijkse voorzieningen – supermarkt en bakker (m ² bvo)	-	1.850	1.277	-	Ja
Sportaccommodatie (m ² bvo)	1.200	1.600	-	-	Nee
Wonen (aantal)	-	-	-	22 grondgebonden woningen	Ja
Totaal	1.200 m ² bvo	3.850 m ² bvo	1.853 m ² bvo	373 m ² bvo en 22 woningen	Ja

Het huidige en beoogd programma op de planlocatie zijn samengevat in tabel 1.1. Er worden 22 grondgebonden woningen gerealiseerd en de supermarkt wordt verplaatst en uitgebreid met meer dan 500 m² bvo. Ook is de ontwikkeling als geheel groter dan 500 m² bvo. Hiermee zijn deze functies aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk.

In voorliggend onderzoek wordt beschreven dat met beoogde uitbreiding sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De relevante regio voor de woningbouw is de gemeente De Ronde Venen binnen de regio U10. De (kleinschalige) voorzieningen in de gemengde plint hebben een kernverzorgende functie.

Leegstandsaspecten

Belangrijk doel van de ladder is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio. Hierbij is het van belang te bepalen of het initiatief gebruik kan maken van bestaande leegstaande panden of bouwpercelen en of het initiatief niet leidt tot een onaanvaardbare situatie uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

In dit geval gaat het om een verplaatsing en transformatie van bestaand commercieel vastgoed. Er worden geen functies in een dusdanige omvang toegestaan dat deze kunnen leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor omliggende winkelgebieden.

Hiermee bedoelen we leegstand die ook een (direct) negatief effect heeft op het functioneren van omliggende supermarkten.

Hiermee is de vraag voor dit onderzoek: **is er behoefte aan de beoogde, nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven.

- In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de algehele ontwikkeling beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de supermarkt omschreven, zoals kwantitatief als kwalitatief.
- In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan woningen beschreven.

Relevante begrippen en definities zijn in de bijlage opgenomen.

2. BEHOEFTE AAN ONTWIKKELING ALS GEHEEL

2.1 Beschrijving plan

Met beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de uitbreidingswens van Jumbo, de gewenste vernieuwing van het CSW-terrein en de woningbouwopgave in de kern Wilnis. Het gaat hier dan ook om een integrale ontwikkeling van twee locaties. De huidige Jumbo in Wilnis is de enige supermarkt in de kern en de primaire aankoopplaats voor boodschappen voor de inwoners. De Jumbo heeft geen moderne maat (920 m² wvo). Landelijk neemt de noodzaak naar schaalvergroting toe. Er is behoefte aan een nieuwe, moderne supermarkt, maar dit is op de huidige locatie van Jumbo aan de Molmlaan fysiek niet mogelijk. Daarom is Jumbo al geruime tijd met de gemeente in gesprek over een nieuwe, centrale locatie in Wilnis.

Eind 2023 hebben Jumbo, haar ontwikkelaar Rialto, Annexum (eigenaar van het vastgoed aan de Molmlaan), gemeente en CSW een intentieovereenkomst gesloten voor de verplaatsing van de Jumbo supermarkt naar het CSW-terrein. Hier is een uitgebreide locatiestudie aan voorafgegaan. Het CSW-terrein bleek hiervoor het meest geschikt, gewenst en haalbaar. Naast de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt wordt met beoogde ontwikkeling ook de faciliteiten van voetbalvereniging CSW vernieuwd en kan de oude locatie grotendeels transformeren naar woningen. Zo worden beiden locaties en de omliggende openbare ruimte vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt.

CSW-terrein

Op het terrein van CSW kan Jumbo een moderne full-service supermarkt realiseren volgens de nieuwste standaard. Er komt een ruim productaanbod en meer aandacht voor versproducten. Op deze manier hebben de inwoners van Wilnis ook op de lange termijn toegang tot een moderne supermarkt, centraal in het dorp en hiermee voor iedereen op acceptabele afstand. Ook komt hier een extra winkelruimte van 100 m² bvo, zodat de bakker die nu aan de Molmlaan is gevestigd mee kan verhuizen. De supermarkt en dagwinkel worden centraal op het parkeerterrein gepositioneerd met aan de voorzijde een hoogteaccent richting de Pieter Joostenlaan.

Het parkeerterrein wordt heringericht en uitgebreid. Het parkeren wordt in kleinere parkeervelden rondom de nieuwe supermarkt en sportvelden ingepast, binnen de bestaande groene en blauwe randen van het gebied. Waar mogelijk wordt bij de inrichting groen en halfverharding toegepast. Ook wordt een nieuwe, grotere accommodatie gerealiseerd voor CSW elders op het sportterrein. Met beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de actuele behoefte van de sportvereniging.



Figuur 2.1 Indicatieve uitwerking CSW-terrein.

Molmlaan

Het te slopen deel van het voorzieningencentrum aan de Molmlaan wordt herontwikkeld tot woningbouw. De horecazaken (pizzeria en cafetaria) blijven bestaan. Er wordt nog onderzocht of het Chinees restaurant hier ook gevestigd kan blijven op locatie die mogelijk wordt achtergelaten door de bakker. De achterblijvende detailhandelsruimtes van de supermarkt – in lijn met gemeentelijke en regionale beleidskaders – worden gesaneerd. Tegelijkertijd wordt voorzien in de transformatie en herstructurering van een gebied, dat zodoende goed aan de woonwensen voldoet. Er komen 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen.

Het doel is om de nieuwe woningen op te laten gaan in de architectuur en stedenbouw van de wijk. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met meer groen en minder verharding. De huidige boomgroepen ten zuidwesten van het plangebied en de inrit aan de noordwestzijde van het plangebied worden behouden. De parkeervoorziening aan de zuidzijde blijft ook gehandhaafd en wordt opgenomen in de nieuwe stedenbouwkundige visie. Doordat de functie wijzigt (van minder winkelen/ horeca naar meer wonen) is het doel in de stedenbouwkundige visie de ontwikkeling meer op te laten gaan in de architectuur en stedenbouw van de wijk.



Figuur 2.2 Indicatie uitwerking Molmlaan.

2.2 Betekenis voor Wilnis

Met de beoogde ontwikkeling worden twee belangrijke voorzieningencusters (detailhandel in dagelijkse goederen en CSW) in Wilnis vernieuwd. Dit zijn ook voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking. Door deze te clusteren kan zo slim gebruik worden gemaakt van de ruimte en door aanpassingen in het parkeren en de verkeersafwikkeling wordt de situatie veiliger en overzichtelijker. De voorzieningen krijgen de ruimte om te groeien en blijven zo behouden voor de kern.

De ontwikkeling moet als geheel worden gezien, want door deze verplaatsing komt er ook ruimte vrij om het winkelcentrum aan de Molmlaan te herontwikkelen naar woningbouw. Ook blijft hier ruimte behouden voor horeca. De plannen zorgen dus voor een kwaliteitsimpuls op twee belangrijke plekken in de kern Wilnis.

2.3 Locatieafweging in relatie tot beleid

2.3.1 Provinciaal beleid

OMGEVINGSVISIE PROVINCIE UTRECHT (VERSIE 1 JANUARI 2025)

De provincie Utrecht in 2020: beslaat zo'n 1.550 vierkante kilometer, grenst aan vier andere provincies, heeft 26 gemeenten, vier waterschappen en circa 1,35 miljoen inwoners. De toekomst laat zich niet exact voorspellen. Eén ding is echter zeker: Utrecht ziet er in 2050 anders uit dan nu. De komende 30 jaar moeten omvangrijke, complexe en urgente opgaven aangepakt worden. Er is veel ruimte nodig voor duurzame ontwikkeling van diverse functies, zoals wonen, werken, mobiliteit, energie, recreatie, natuur en landbouw. Tegelijkertijd heeft de provincie de ambitie om de bestaande Utrechtse kwaliteiten verder te versterken. Het is belangrijk om nu al na te denken over de juiste balans tussen opgaven en Utrechtse kwaliteiten en keuzes te maken die daarvoor nodig zijn.

De omgevingsvisie beschrijft tal van ambities en beleidskeuzes voor zeven beleidsthema's:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Het beleid voor retail is als volgt: "Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning. Een duurzame retailstructuur vinden we een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van onze steden en dorpen. Ons beleid is daarom erop gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied. Daarnaast willen wij ons met de gemeenten en ondernemingen inzetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van onze binnensteden en dorpen. Voor detailhandel in overwegend volumineuze goederen, waarvoor in de bestaande centra geen ruimte is, is in plannen die van kracht zijn nog voldoende planologische ruimte beschikbaar.

Toetsing en conclusie

In dit geval is sprake van verplaatsing en uitbreiding van een bestaand winkelgebied. Hiermee wordt de winkelstructuur duurzaam versterkt. De supermarkt heeft op haar huidige locatie geen bestaansrecht door de beperkte omvang en ruimte. Met de beoogde ontwikkeling beschikt de supermarkt over een toekomstbestendige maat en over voldoende parkeren zal beschikken. Hierdoor blijft het dorp over een supermarkt beschikken.

Met beoogd initiatief wordt ook voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen. Er komen 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen. De openbare ruimte wordt groen en toekomstbestendig ingericht. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de Omgevingsvisie.

OMGEVINGSVERORDENING PROVINCIE UTRECHT (VERSIE JULI 2025)

In de provinciale omgevingsverordening staat instructieregels waar plannen aan moeten voldoen. De Omgevingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. Hierna worden de relevante artikelen behandeld.

Stedelijk gebied

De huidige locatie en de nieuwe locatie van de supermarkt zijn aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;

- b. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- 3. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.20 Instructieregel detailhandel

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:
 - a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een omgevingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;
 - b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
 - c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daaraan aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen onbenutte capaciteit in omgevingsplannen voor volumineuze detailhandel aanwezig zijn;
 - d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing of een verplaatsing met uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande winkelvloeroppervlakte van het gebouw van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk of economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere functie krijgen;
 - e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;
 - f. het gaat om kleinschalige ondergeschikte detailhandel op locaties binnen Bovenlokaal dagrecreatieterrein ten behoeve van de recreatieve functies op het bovenlokaal dagrecreatieterrein; of
 - g. het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat regels die voorzien in een functiewijziging van bestaande detailhandelsfunctie naar andere functies indien:
 - a. Nog geen vergunning is aangevraagd; en
 - b. Er geen zicht is op realisatie van de functie binnen 10 jaar.
3. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing en conclusie

Het toevoegen van woningen op een binnenstedelijke locatie in Wilnis past binnen deze instructieregel en draagt bij aan het verminderen van de grote woningbehoefte. De locatie is al bebouwd en transformatie naar wonen zal niet leiden tot extra bodemdaling.

De provincie Utrecht heeft contouren om bestaande winkelgebieden gelegd. De Molmlaan valt binnen zo'n contour, maar de CSW-locatie niet. Vanuit het provinciaal beleid is het niet mogelijk om een detailhandel buiten bestaand winkelgebied, de getekende contouren, te nieuw vestigen of uit te breiden. Volgens artikel 9.20 lid 1a is het wel mogelijk om buiten deze contour te nieuw vestigen of uit te breiden als het voldoet aan het volgende: "Het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een omgevingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkelingen."

In het Noorden van Wilnis is sinds kort de Maricken I gerealiseerd en wordt binnenkort de Maricken II ontwikkeld. Door de komst van deze nieuwe woonwijken is er ook meer behoefte aan supermarktvoorzieningen. In de Nota Detailhandelstructuur De Ronde Venen is een marktruimteberekening voor Wilnis gemaakt. Hieruit is gekomen dat de huidige supermarkt kleiner is dan het huidige potentieel berekende vloeroppervlak. Door de bevolkingsgroei in het gebied neemt het potentiële aanbod toe naar circa 1.250 m² wvo. De uitbreiding van de supermarkt is een logische stap die hoort bij de groei van

het dorp Wilnis. Uitbreiden op de huidige locatie is niet haalbaar. Daarnaast ligt de CSW-locatie op fietsafstand binnen Wilnis.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

STRUCTUURVISIE DE RONDE VENEN 2030 (GELDEND VAN 24 JUNI 2014)

Wonen: De gemeente zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwinitiatieven en met de regionale positie op de woningmarkt.

Voorwaarde is dat de woningen een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. Dat ze bovendien energiezuinig zijn en een flexibele, eventueel levensloopbestendige indeling hebben. En dat de woonconsument vroegtijdig wordt betrokken bij ontwikkeling zodat de vraag beter aansluit bij het aanbod. De Woonvisie is richtinggevend voor woningbouwprojecten.

Locatiekeuze bij nieuwbouw: Bouwen binnen de huidige kernen is het uitgangspunt in De Ronde Venen: Verdichten op inbreidingslocaties (het bebouwen van onbebouwde ruimtes) en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie. En het transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte).

Nieuwbouw: Bij woningbouwprogrammering wordt gestuurd op kwaliteit en niet op aantallen. Dat betekent dat woningen een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad moeten vormen.

Detailhandel: In de structuurvisie is aangegeven dat het van belang is om de basisvoorziening in Wilnis op niveau te houden. Een supermarkt met een toekomstbestendige maat is hiervoor randvoorwaarde.

De winkelgebieden die passen in de gewenste gemeentelijke winkelstructuur worden versterkt. Dit doet de gemeente door investeringen te benutten voor dynamiek op de juiste plekken en om versnippering te voorkomen. Sterke centrumgebieden worden nagestreefd. Dit doet de gemeente door in te zetten op clustering in compacte gebieden en door geen brancheverbreiding voor winkelaanbod op het bedrijventerrein toe te staan. In samenwerking met partijen wordt een marketingaanpak ontwikkeld, waar detailhandel onderdeel van uitmaakt. Doel is het creëren van een eenduidige en dorpse sfeer en inrichting van de openbare ruimte.

Wilnis: Wilnis blijft gefaseerd groeien door realisatie van geplande nieuwbouw en benutten van inbreidingslocaties. Door groei van het inwonertal ontstaan kansen voor een vernieuwd winkelcentrum in de wijk. Deze vervangt het bestaande centrum aan de Molmlaan. Met dit project wordt daar invulling aan gegeven.

Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030: Nadere uitwerking Verordening Vereveningsfonds Sociale Woningbouw

De vigerende Woonvisie is leidend bij de uitwerking van beleid over wonen. Op basis van de 1e wijziging Woonvisie 2025 zet de gemeente in de periode tot 2040 in op:

- Het realiseren van minimaal 30% sociale huurwoningen bij elk nieuwbouwproject;
- Bij nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt aanvullend ten minste 15% in de middeldure huursector of betaalbare koop gerealiseerd.

Wanneer het bij een nieuwbouwproject niet mogelijk is om aan de minimale percentages sociale woningbouw te voldoen, moet dit financieel gecompenseerd worden. In een Verordening Vereveningsfonds Sociale Woningbouw wordt dit uitgewerkt.

Toetsing en conclusie

Met de beoogde ontwikkeling komt er in Wilnis een supermarkt van modern formaat passend bij de grootte van Wilnis. De huidige supermarkt is verouderd en biedt geen toekomstperspectief. De nieuwe supermarkt wordt gecombineerd met het clubhuis van de voetbalvereniging (meervoudig ruimtegebruik) en blijft hiermee een van de ontmoetingsplekken in het dorp.

Met de ontwikkeling van de supermarkt is sprake van verdichten. De oude supermarkt aan de Molmlaan wordt getransformeerd naar woningen. De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

Wat betreft woningbouw is het beleid gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad, gelet op woonwensen, duurzaamheid en de woningmarkt. Met de beoogde ontwikkeling van 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen wordt voorzien in een kwalitatieve aanvulling op het bestaande woonaanbod in Wilnis. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de structuurvisie.

WOONVISIE DE RONDE VENEN 2025-2030 (GELDEND VAN 4 MAART 2025)

In de woonvisie 2025- 2030 is aangegeven dat er een grote woningbehoefte is. De gemeente bestaat uit een verzameling dorpen met elk zijn eigen karakter, behoeftes en mogelijkheden. Hierom verschilt de aanpak per dorp. Bewoners in de gemeente omschrijven het wonen als rustig, groen, landelijk, prettig, fijn, ruimte, dorps en centraal.

De ambitie van de gemeente is om circa 3.000 woningen tot en met 2030 en 1.800 woningen in de periode tot 2040 te ontwikkelen. Hierbij zijn ook een aantal doelen opgesteld voor nieuwbouw:

- Nieuwbouw helpt woningzoekenden in de gemeente De Ronde Venen, onder meer door voorrangsregels en de starterslening.
- Tweederde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn: 30% sociale huur en 36% is betaalbare koop of middeldure huur.
- Er worden vooral woningen gebouwd die zorgen voor doorstroming. Op het moment wonen veel kleine huishoudens in grote woningen en door vergrijzing zal dit toenemen. Hierom is er een focus op de toevoeging van aantrekkelijke doorstroomwoningen, als 3- en 4 kamer appartementen geschikt voor verschillende type huishoudens.
- Er worden evenwichtige wijken gebouwd die ook op de lange termijn aantrekkelijk zijn.

In Wilnis worden veel eengezinswoningen bijgebouwd (Maricken I en II). Voor de nieuwbouwprogramma's van de toekomst moet bedacht worden dat de gezinnen die nu in Wilnis wonen straks behoefte krijgen aan zowel betaalbare woningen voor jongeren en passend woningen voor hun ouders. De nadruk zal in het vervolg dus meer op appartementen liggen. Ook is er nu al behoefte aan woningen voor ouderen (met en zonder zorg). Woon-zorgcomplexen zijn enerzijds gewenst, maar er zijn ook weinig voorzieningen, dus dat is niet ideaal voor hulpbehoevende ouderen.

Toetsing en conclusie

Gemeenteraad heeft op 12 juni 2025 besloten om de nieuwe accommodatie van CSW, een nieuwe moderne supermarkt voor Wilnis op het CSW-terrein en maximaal 22 woningen bij de Molmlaan (nadat de oude supermarkt aan de Molmlaan is gesloopt) mogelijk te maken door het "Ruimtelijk Kader CSW-terrein & Molmlaan" vast te stellen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, bestaat het woningbouwprogramma bij de Molmlaan voor 100% uit betaalbare koopwoningen.

NOTA DETAILHANDELSSTRUCTUUR DE RONDE VENEN 2023-2035 (GELDEND VAN 15 JULI 2024)

In dit detailhandelsbeleid staat waar de gemeente welke soort winkels wenselijk acht en welke detailhandelsstructuur zij nastreeft om een aantrekkelijk winkelaanbod voor inwoners te kunnen bieden.

Supermarktcentrum Wilnis Veenzijde

Lokaal verzorgend supermarktcentrum voor Wilnis passend bij het (groeierende) verzorgingsgebied Wilnis maar rekening houdend met de nabijheid tot Mijdrecht. Inpassing in het excentrisch gelegen dorpscentrum Wilnis Dorp is niet realistisch

en de uitbreiding van Wilnis richting het noorden maakt een centrale supermarktlocatie in Wilnis een logisch onderdeel van de hoofdstructuur van De Ronde Venen.

Toetsing en conclusie

In de Nota Detailhandelsstructuur De Ronde Venen is als streven opgenomen dat dorpen met voldoende inwoners tenminste een supermarkt van moderne omvang tot hun beschikking hebben. In de huidige situatie voldoet Wilnis hier niet aan. Dit resulteert in een relatief lage koopkrachtbinding. Inwoners uit Wilnis gaan nu eerder elders boodschappen doen. Uit het Distributieve planologisch onderzoek (dpo) blijkt dat er in Wilnis marktruimte is. Tot 2035 is een verwachte uitbreidingsruimte van ca 285 á 335 m² winkelvloeroppervlakte. Dit betekent dat de huidige supermarkt kleiner is dan de huidige potentiële marktruimte aan vloeroppervlak. Door de bevolkingsgroei in het gebied neemt het potentiële aanbod toe naar circa 1.250 m² wvo. De uitbreiding van de supermarkt is passend bij de groeiende verzorgingsgebied van Wilnis.

De gemeente zet in op het concentreren van de detailhandel en wil gebruik maken van de trekkende werking van supermarkten voor de centrumgebieden. Het inpassen in het excentrische gelegen dorpscentrum (Wilnis Dorp) is niet realistisch en met de uitbreiding van Wilnis richting het noorden is een centrale supermarktlocatie van moderne omvang een logisch onderdeel in de hoofdstructuur van De Ronde Venen.

ONTWIKKELEN VANUIT HET HART: ECONOMISCHE VISIE 2025 (VERSIE 17 DECEMBER 2013)

De Ronde Venen ligt tussen meerdere grote stedelijke gebieden. De gemeente wil een vitale gemeente blijven waar het goed wonen, werken en verblijven is. De Ronde Venen onderscheidt zich door een goede combinatie van wonen, werken en recreëren, in combinatie met een gunstige ligging op het snijvlak van de Metropoolregio Amsterdam en het Groene Hart. De ambitie is om niet met deze overige stedelijke gebieden de concurrentie aan te gaan, maar juist de aanvulling te zoeken. Het is de ambitie dat de acht kernen in de gemeente ook op langere termijn hun eigen karakter en gezicht behouden en daarmee de leefbaarheid bevorderen. Dit vraagt om voorzieningen van voldoende niveau en omvang. Ondernemers zorgen hiervoor, mits zij voldoende marktkansen en verdiencapaciteit zien.

De beleidskoers voor de detailhandel en andere commerciële voorzieningen is opgenomen in de Nota detailhandelsstructuur De Ronde Venen 2020. In het verlengde van de commerciële voorzieningen wil de gemeente mogelijkheden bieden aan ondernemers om zich te vestigen in de centra en wijken en daarmee de kracht van de dorpen te behouden. Door transformatie wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de dorpen.

In Wilnis wordt indien mogelijk ingezet op concentratie op aangewezen plekken.

Toetsing en conclusie

Met de beoogde verplaatsing van de supermarkt krijgt Wilnis een toekomstbestendige, moderne supermarkt. Ook is er sprake van meervoudig ruimtegebruik op de nieuwe locatie aangezien de supermarkt en clubhuis van het CSW worden gekoppeld. Het oude supermarktpand wordt getransformeerd naar woningen. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de economische visie.

De woningbouwontwikkeling zorgt voor een gevarieerd woningaanbod met de toevoeging van betaalbare koopwoningen. Voldoende betaalbare huizen maken het makkelijker om talent aan te trekken, verkorten de reistijd van werknemers, versterken de lokale economie en maken investeren aantrekkelijker. Dit sluit aan op de economische visie.

2.4 Leegstandsanalyse

In Wilnis staat momenteel 1 pand leeg, met een totale oppervlakte van 55 m² wvo (tabel 2.1). De leegstand in winkelmeters ligt op 1,2%. Dit ligt lager dan de gemiddelde leegstand in de gemeente De Ronde Venen en de provincie Utrecht. Sinds 2010 is de leegstand in Wilnis afgenomen: in 2010 stonden er 4 panden leeg (227 m² wvo) naar 1 nu (55 m² wvo).

Tabel 2.1 Leegstandsanalyse (Locatus, 2025)

	aantal verkooppunten			omvang (m² wvo)		
	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)	Totaal (N)	Leegstand (N)	Leegstand (%)
Wilnis	39	1	2,56%	4512	55	1,22%
Gemeente De Ronde Venen	468	15	3,21%	100.539	3.393	3,37%
Provincie Utrecht	14.073	924	6,57%	3.249.100	168.471	5,19%

Een inventarisatie van aangeboden commercieel vastgoed in Wilnis (juli 2025) bevestigt dit beeld. Hieruit komt naar voren dat er enkel 1 winkelpand te koop staat van ca. 100 m².

2.5 Conclusie

De beoogde locatie valt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolg-orde van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met herontwikkeling worden twee belangrijke voorzieningencusters in Wilnis samengevoegd op een centrale plek. Dit maakt dat CSW, Jumbo en de bakker worden vernieuwd en het winkelcen-trum aan de Molmlaan wordt herontwikkeld tot betaalbare koopwoningen. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de gehele kern.

Ook wordt hiermee voldaan aan het detailhandelsbeleid van de gemeente De Ronde Venen. De gemeente streeft ernaar dat de inwoners van Wilnis tenminste één supermarkt van moderne omvang tot hun beschikking hebben. Met de verplaat-sing en uitbreiding wordt een moderne full-service supermarkt voor de (groeierende) kern Wilnis gerealiseerd. Omdat de bakker mee verplaatst blijft ook deze voorziening behouden voor de kern en wordt combinatie-bezoek gestimuleerd.

Hiermee sluit het aan op provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

3. BEHOEFTE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo in Wilnis en de bakker beschreven. De kwantitatieve behoefte wordt geanalyseerd door middel van onderzoek van het huidige aanbod, benchmarkonderzoek en een distributieplanologisch onderzoek (dpo). Ook wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte.

Wilnis ligt in de gemeente De Ronde Venen, provincie Utrecht. De gemeente bestaat uit acht kernen en heeft in totaal 45.813 inwoners (CBS, 2025). Wilnis heeft 7.550 inwoners. Het dorp heeft één supermarkt: de Jumbo. Vergeleken met andere kernen in de gemeente is het supermarktaanbod in Wilnis laag. De Jumbo heeft nu een omvang van 1.177 m² bvo. De beoogde Jumbo heeft een omvang van 1.750 m² bvo. De bakker wordt verplaatst van de Molmlaan naar het CSW-terrein.

3.1 Kwantitatieve behoefte – dpo

3.1.1 Huidig winkelaanbod

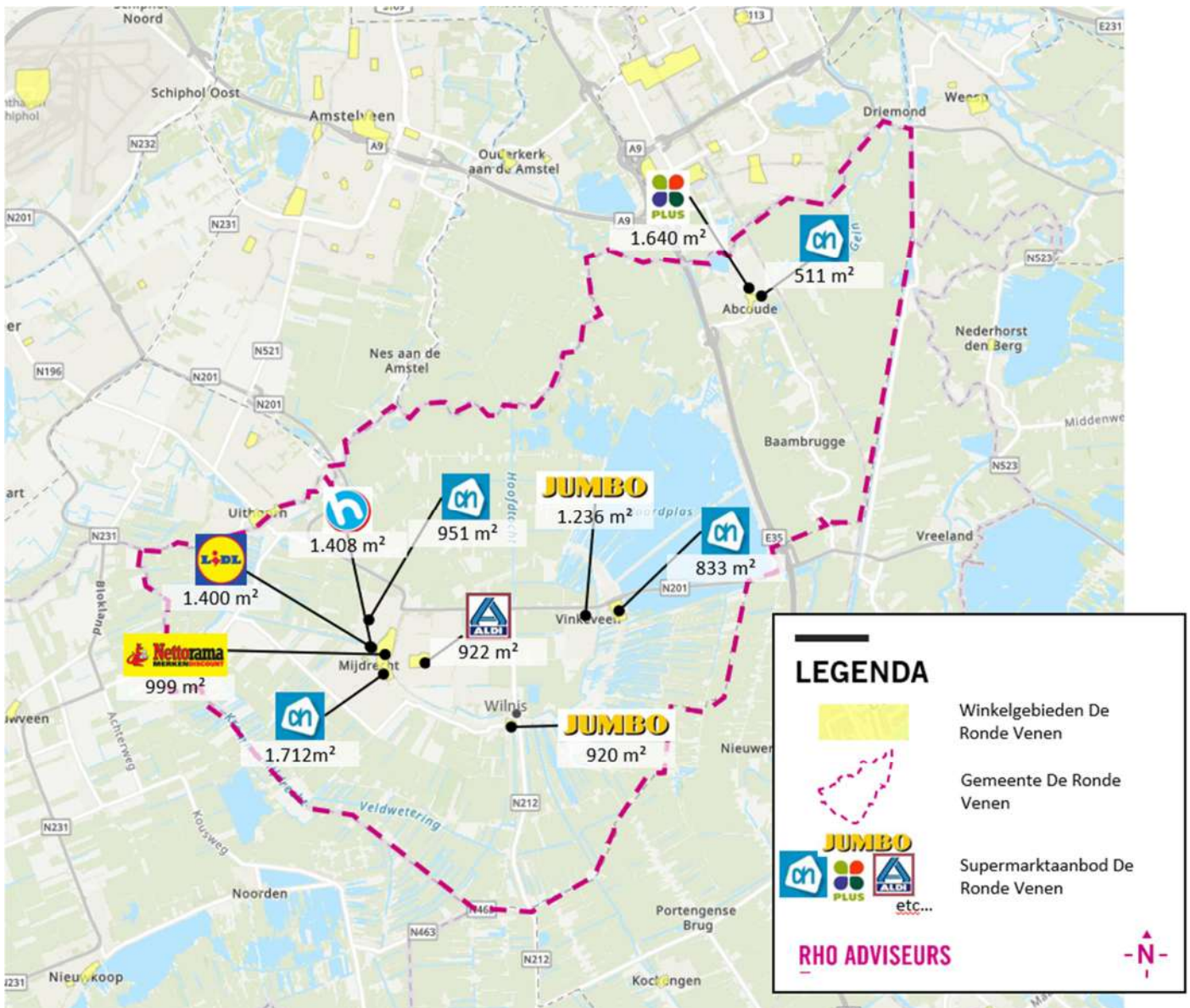
In tabel 3.1 is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Wilnis weergegeven, op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus (peildatum: 29 juli 2025). De branchegroep ‘dagelijkse goederen’ bestaat uit de hoofdbranches ‘Levensmiddelen’ (supermarkten en voedingsspeciaalzaken) en ‘Persoonlijke verzorging’ (drogisterijen en apotheken).

Tabel 3.1 Opbouw dagelijkse goederensector van Wilnis (Locatus, 2025).

	Aantal winkels	Omvang (m ² wvo)
levensmiddelen	5	1.128
<i>supermarkten</i>	1	920
Jumbo	1	920
<i>speciaalzaken</i>	4	208
persoonlijke verzorging	1	25
Totaal dagelijkse goederen	6	1.153

Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Wilnis heeft een omvang van 1.153 m² (wvo), verdeeld over 6 verkooppunten. Dit aanbod bestaat uit 1 supermarkt, 4 (vers)speciaalzaken en 1 verkooppunt in de branche ‘Persoonlijke verzorging’. De supermarkt heeft een omvang 920 m² wvo en neemt hiermee ongeveer 80% van de totale omvang van de dagelijkse goederensector in beslag.

In figuur 3.1 is de supermarktstructuur van de gemeente De Ronde Venen weergegeven op een kaart. De gemeente beschikt over een complementair supermarktaanbod met zowel full-service supermarkten als (hard)discountsupermarkten. Veruit de meeste supermarkten zijn geconcentreerd in Mijdrecht. In de drie opvolgende grootste kernen van de gemeente (Vinkeveen, Abcoude, Wilnis) zijn ook supermarkten te vinden. Vijf supermarkten hebben een moderne omvang van circa 1.200 tot 1.500 m² wvo. Voor de overige supermarkten is optimalisatie in de toekomst te verwachten.



Figuur 3.1 Supermarktstructuur gemeente de Ronde Venen (ondergrond: Locatus, 2025; bewerking Rho Adviseurs).

3.1.2 Historische ontwikkeling

Het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is in de gemeente de afgelopen jaren gegroeid van 12.422 m² wvo in 2010¹ tot 17.156 m² wvo nu. Het aantal winkels is gelijk gebleven op 66 (in de periode 2010 – 2025). De groei in omvang (m² wvo) is voor een belangrijk deel te verklaren door de schaalvergroting van bestaande supermarkten.

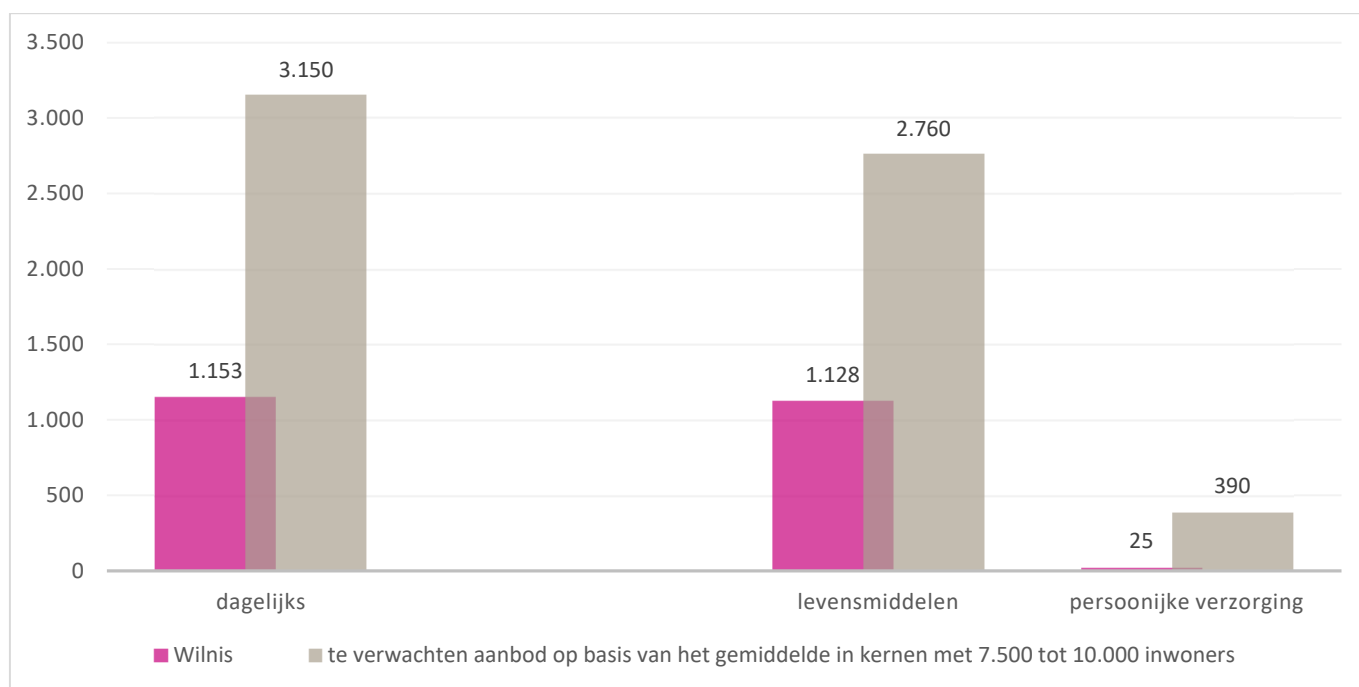
In Wilnis is het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector iets achteruitgegaan, van 1.331 m² wvo in 2010 naar 1.153 m² wvo in 2025 (-2 winkels). De supermarkt C1000 is overgenomen door Jumbo en bij de ombouw iets groter geworden (+ 24 m² wvo). Verder is er een speciaalzaak en een winkel in de persoonlijke verzorging gesloten.

3.1.3 Benchmark

Wilnis beschikt over een dagelijks goederenaanbod van 1.153 m² wvo. In figuur 3.2 wordt het huidige winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Wilnis vergeleken met het te verwachten aanbod op basis van gemiddelden in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners (de benchmark).

¹ De gemeenten De Ronde Venen en Abcoude zijn in 2011 gefuseerd. De gegevens van 2010 betreffen een optelling van deze twee gemeenten voor een eenduidige vergelijking met de huidige situatie.

Uit de benchmark komt naar voren dat het huidige aanbod in Wilnis lager ligt dan wat te verwachten is op basis van het aantal inwoners, zowel in de branche levensmiddelen als persoonlijke verzorging.



Figuur 3.2 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Wilnis met het te verwachten aanbod op basis van het landelijk gemiddelde voor kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners (Locatus, 2025).

3.1.4 Uitgangspunten distributieplanologische marktanalyse

Om nieuwe supermarktontwikkelingen te kunnen beoordelen is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Hieronder zijn de uitgangspunten van het dpo nader toegelicht.

AANTAL INWONERS

Wilnis heeft per januari 2025 7.550 inwoners (CBS, 2025). Uit de Primos prognose blijkt dat er de komende planperiode (tot 2035) sprake is van een bevolkingsgroei in de gemeente De Ronde Venen van 8,0%. Dit komt neer op 8.156 inwoners in Wilnis in 2035 (scenario A; +8%).

In Wilnis zijn er ook enkele grote (harde) woningbouwplannen: Kreekpark met 650 woningen en de Herenweg met 50 woningen. In Nederland is de gemiddelde huishoudensgrootte 2,1. Hiermee komt de verwachte bevolkingsgroei naar aanleiding van de nieuwbouw neer op 1.470 inwoners. Aangezien dit grote woningbouwplannen betreft, ook in verhouding met de grootte van het dorp, worden deze meegenomen in scenario B. Dit scenario gaat uit van 9.020 inwoners in 2035 (+20%).

INKOMENS EN GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde jaarlijkse besteding aan dagelijkse goederen bedraagt in Nederland €2.839,- per persoon (Notitie Omzetgetallen 2024; gegevens over 2019-2023). Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd voor de situatie in Wilnis. In Nederland is het gemiddelde inkomen €32.700,- en in Wilnis is dit €36.500,-. Het gemiddelde inkomen in Wilnis ligt circa 11,6% hoger dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2025; gegevens over 2023).

Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Wilnis ligt daarmee circa 4,7% hoger dan het Nederlands gemiddelde en bedraagt €2.971,-.

WINKELAANBOD DAGELIJKSE GOEDEREN

Het totale winkelaanbod in de dagelijkse goederensector in Wilnis heeft een omvang van 1.153 m² (wvo). De uitbreiding van de Jumbo bedraagt 573 m² wvo.

KOOPSTROMEN

Voor de gemeente De Ronde Venen is in 2021 een koopstromenonderzoek uitgevoerd. Hierin is geen verdieping gemaakt voor de koopstromen in de verschillende kernen. Om deze reden wordt aangesloten op de nota detailhandelsstructuur 2023-2035 van de gemeente De Ronde Venen. Hierin wordt gesteld dat het huidige aanbod in Wilnis een koopkrachtbinding heeft van 47%, en een -toevloeiing van 13%. Dit wordt als uitgangspunt genomen voor de huidige situatie. Voor de toekomstberekening verwacht Rho Adviseurs dat met een grotere, vernieuwde supermarkt in Wilnis meer inwoners de boodschappen in de eigen kern doen; een koopkrachtbinding van 55% is reëel. De toevloeiing blijft hetzelfde.

GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT

De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt €8.289,- (exclusief btw; Notitie omzetkengetallen 2024, gegevens over 2019-2023).

Op basis van het huidige aanbod en de omzetkengetallen is voor Wilnis de gemiddelde omzet per m² wvo (de vloerproductiviteit) in de dagelijkse goederensector berekend op €8.497,-. In tabel 3.2 is de berekening weergegeven. Supermarkten hebben doorgaans een hogere gemiddelde omzet per vierkante meter dan andere winkels in de dagelijkse goederen. Met een verdere versterking van het supermarktaanbod neemt de gemiddelde omzet per vierkante meter toe naar €8.619,-.

Tabel 3.2 Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het dagelijkse winkelaanbod in Wilnis, 2025.

Wilnis	aanbod in m ² wvo	gem. omzet per m ² wvo	omzet
Supermarkt	920	€ 8.864	€ 8.154.880
levensmiddelen speciaalzaak	208	€ 7.193	€ 1.496.144
Persoonlijke verzorging	25	€ 5.853	€ 146.325
Totaal aanwezig aanbod	1.153	€ 8.497	€ 9.797.349

3.1.5 Distributieplanologische analyse

In de kern Wilnis wonen circa 7.500 mensen. Dit is ruim voldoende voor een moderne full-service supermarkt zoals ook blijkt uit de distributieve marktberkening. Het winkelaanbod in de huidige situatie functioneert bovengemiddeld. Hiermee is er in de huidige situatie een distributieve marktruimte van circa 260 m² wvo aanwezig. Het draagvlak binnen de eigen kern groeit de komende jaren flink door de woningbouwplannen, waarmee de marktruimte toeneemt naar ca. 630 tot 820 m² wvo. Dit is groter dan de voorgenomen uitbreiding van Jumbo, waardoor ook naar de toekomst een bovengemiddeld functioneren mogelijk is.

Tabel 3.3 Distributieplanologisch marktonderzoek Wilnis.

	2025	2035		bron
		Scenario A: +8%	Scenario B: +20%	
inwonertal marktgebied	7.550	8.156	9.020	CBS, 2025; Primos; woningbouwplannen
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.971	€ 2.971	€ 2.971	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 22.430.000	€ 24.230.000	€ 26.800.000	
koopkrachtbinding (%)	47%	55%	55%	Inschatting Rho Adviseurs o.b.v.

				Detailhandelsbeleid gemeente De Ronde Venen
gebonden bestedingen €	€ 10.540.000	€ 13.330.000	€ 14.740.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	12%	12%	12%	Inschatting Rho Adviseurs o.b.v. Detailhandelsbeleid gemeente De Ronde Venen
koopkrachttoevloeiing €	€ 1.440.000	€ 1.820.000	€ 2.010.000	
totale omzet in marktgebied	€ 11.980.000	€ 15.150.000	€ 16.750.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 8.497	€ 8.497	€ 8.497	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	1.410	1.780	1.970	
omvang winkelaanbod huidig (m² wvo) - incl. harde planvoorraad	1.153	1.153	1.153	Locatus, 2025
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 10.390	€ 13.140	€ 14.530	
omzetclaim marktgebied	€ 9.800.000	€ 9.800.000	€ 9.800.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	22%	55%	71%	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	260	630	820	
Uitbreiding Jumbo	-	573	573	
toekomstige ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-	57	248	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	22%	3%	14%	

3.2 Kwalitatieve behoefte

Een stedelijke ontwikkeling kan conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking zowel op kwantitatieve argumenten, als op kwalitatieve argumenten onderbouwd worden. Hierbij is het van belang, zo blijkt uit jurisprudentie (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9), dat de kwalitatieve onderbouwing moet gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling zelf die zich onderscheiden ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling moet dus echt iets nieuws toevoegen. In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve behoefte aan de uitbreiding en verplaatsing van Jumbo in Wilnis beschreven.

3.2.1 Meerwaarde van de beoogde ontwikkeling

Het winkelpand van de Jumbo past niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden; het was te klein. In de vervangende nieuwbouw kan een nieuwe, moderne supermarkt worden gerealiseerd en ontstaat er op de oude plek de kans voor transformatie naar woningen. Met deze ontwikkeling kan een aantal knelpunten worden verbeterd:

- **Omvang van het pand:** De consument wenst een ruimere winkel voor meer comfort, assortimentsuitbreiding en enige overmaat om flexibel te kunnen ondernemen naar de toekomst. De huidige omvang van Jumbo bedraagt 920 m² wvo. Dit is landelijk al gemiddeld 1.340 m² wvo (Locatus, 2025). In de beoogde omvang kan de laatste winkelstandaard van de Jumbo-formule worden geïntegreerd.

- **Duurzaamheid:** De nieuwe winkelruimte biedt alle mogelijkheden voor een zo duurzaam mogelijke exploitatie van de supermarkt. Het pand wordt verder geïsoleerd (na-isoleren), krijgt een WTW-installatie en koelset. De winkel wordt elektrisch bevoorrad.
- **Uitstraling:** Het CSW-terrein krijgt een nieuwe uitstraling. Naast de komst van de Jumbo wordt het clubhuis en de tribune vernieuwd en wordt het parkeerterrein opnieuw ingericht met beplanting.
 - De supermarkt op het CSW-terrein wordt een karakteristiek gebouw met een zachte uitstraling. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als hout en/of baksteen in een natuurlijk kleurenpalet. De entreegevel van de supermarkt krijgt een zo'n transparant mogelijke uitstraling. Het hoofdgebouw is vrijstaand met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.
 - De openbare ruimte, met parkeren, wordt zo toekomstbestendig groen ingericht.
- **Mogelijkheid tot herontwikkeling winkelcentrum Molmlaan:** Het gebied van het winkelcentrum aan de Molmlaan krijgt ook een kwaliteitsimpuls door de uitbreiding van de horeca-mogelijkheden en de transformatie naar wonen. Met de verplaatsing van de supermarkt neemt de verkeersdruk in het gebied af. De openbare ruimte opnieuw ingericht.
- **Parkeren en verkeerssituatie:** De bereikbaarheid van de supermarkt is op de beoogde locatie beter dan in de huidige situatie aan de Molmlaan. Het parkeerterrein op het CSW-terrein wordt opnieuw ingericht en er worden extra parkeerplekken voor auto en fiets gerealiseerd op de locatie van de huidige accommodatie van CSW en de groenstrook ten oosten van het hoofdveld. Uitgangspunt is de realisatie van een aantrekkelijke en veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers. De bezoekers van de verschillende functies worden zoveel mogelijk gescheiden.
- **Bedrijfseconomisch perspectief:** Met de beoogde ontwikkeling wordt er een winkel gerealiseerd waarin de ondernemer de bedrijfsvoering efficiënt kan laten verlopen. Dit biedt bedrijfseconomisch meer perspectief, waarmee de supermarkt voor langere tijd gewaarborgd blijft voor de inwoners van Wilnis.

Met de beoogde verplaatsing en uitbreiding wordt een toekomstbestendige winkel voor de lange termijn gerealiseerd. Een belangrijke boodschappenvoorziening voor de kern Wilnis blijft behouden. Ook wordt mede door deze ontwikkeling een kwaliteitsverbetering doorgevoerd op het CSW-terrein en wordt het winkelcentrum aan de Molmlaan herontwikkeld tot woningbouw.

3.2.2 Profilering Jumbo

FULL-SERVICESUPERMARKT

Jumbo is een full-servicesupermarkt waar alle boodschappen gedaan kunnen worden. Het is een familiebedrijf dat in 2021 100 jaar bestaat. Jumbo staat bekend om het concept van de 7 zekerheden. Klantbeleving staat centraal bij Jumbo, de supermarktketen wil dat de klanten met plezier hun boodschappen doen.

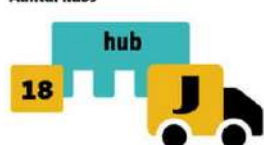
1. Euro's goedkoper
2. Service met 'n glimlach
3. Voor al uw boodschappen
4. Vers is ook echt vers
5. Vlot winkelen
6. Niet tevreden? Geld terug
7. Uw wensen staan centraal

Aantallen eind 2023



Online

Aantal hubs



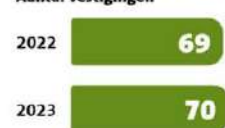
Aantal winkels met thuisbezorging



Consumentenomzet



Aantal vestigingen



GROEI MARKTAANDEEL

De Jumbo-formule is de afgelopen 20 jaar hard gegroeid; voor een belangrijk deel door overnames (o.a. Super de Boer, C1000 en Emté). Op dit moment is het de een na grootste supermarktketen van Nederland met 677 vestigingen en ruim 1/5 marktaandeel.

- Jumbo is door het hele land gevestigd. Vergeleken met 2016 springt de provincie Noord-Brabant daar bovenuit, waar ook het hoofdkantoor is gevestigd. Het aantal winkels is daar de afgelopen jaren ook het sterkst gestegen (Distrifood Dynamics infographic, 2020).
- Het marktaandeel van de supermarkt stijgt gestaag gedurende de afgelopen jaren en bedraagt momenteel ruim 21%. In 2015 was dit nog 17,4% (NielsenIQ, 2023).
- De groei van Jumbo is ook terug te zien in het aantal vestigingen. Sinds 2017 staat Jumbo in de top 10 van meest voorkomende winkelformules in Nederland (Locatus, 2024). Momenteel heeft Jumbo 677 vestigingen met een totale omvang van 900.716 m² wvo. Daarnaast heeft Jumbo nog de Jumbo City en Jumbo Foodmarkt formule. Jumbo City heeft 2 vestigingen (gemiddeld 535 m² wvo) en de Foodmarkt 11 vestigingen (gemiddeld 3.311 m² wvo) volgens Locatus (2024).

ONLINE AANWEZIGHEID

Jumbo is online aanwezig via de website Jumbo.com en via de Jumbo App. Via deze app kan het assortiment en aanbiedingen bekeken worden en kunnen boodschappen worden besteld. Jumbo is in 2014 begonnen met pick-up-points waar klanten hun online bestelde boodschappen op een goed bereikbare locatie kunnen ophalen. Inmiddels zijn er veel pick-up-points in de Jumbo-supermarkten zelf. Daarnaast is ook begonnen met de thuisbezorgservice, ook in kernen zonder fysieke winkels zoals Den Helder. Landelijk is het beeld dat 31% van de consumenten die wel eens online boodschappen besteld, dat doet bij Jumbo (Consumentenonderzoek Deloitte, 2024).

3.2.3 Conclusie

De inwoners van Wilnis behouden de mogelijkheid om de dagelijkse boodschappen in de eigen kern te doen bij een moderne toekomstbestendige supermarkt. Daarnaast ontstaat er met de verplaatsing van de Jumbo ruimte voor een kwaliteitsverbetering voor heel de kern. Het CSW-terrein wordt vernieuwd en uitgebreid met een grotere accommodatie en tribune. En het huidige winkelcentrum aan de Molmlaan wordt getransformeerd, waarbij er meer ruimte komt voor horeca en er 22 woningen worden gerealiseerd. Er is kwalitatieve behoefte aan het realiseren van een moderne full-service supermarkt in Wilnis. Ook bestaande bakkerij wordt behouden en verplaatst naar een nieuwe vestiging bij Jumbo. Hiermee wordt combinatiebezoek gestimuleerd.

3.3 Conclusie behoefte dagelijkse voorzieningen

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van de Jumbo supermarkt en de verplaatsing van de bakker in Wilnis. Beoogde ontwikkeling:

- vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet hiermee aan de vereisten van de prioriteitsvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- zorgt voor een kwaliteitsverbetering in Wilnis. Het CSW-terrein wordt toekomstbestendig, waarbij naast de komst van de supermarkt en de bakker ook het clubhuis, tribunes en openbare ruimte worden vernieuwd. Ook wordt het oude Jumbo-pand, als onderdeel van het winkelcentrum aan de Molmlaan, herontwikkeld tot woningen.
- is beleidsmatig gewenst. De gemeente streeft ernaar dat de inwoners van Wilnis tenminste één supermarkt van moderne omvang tot hun beschikking hebben. Met de verplaatsing en uitbreiding wordt een moderne full-service supermarkt voor de (groeierende) kern Wilnis gerealiseerd. Hiermee sluit het aan op provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- heeft geen nadelige effecten op de aangewezen detailhandelsstructuur. Aangetoond is dat er voldoende distributieve marktruimte is, zowel nu als naar de toekomst, en hiermee de kwantitatieve behoefte;
- voorziet in een kwalitatieve behoefte. Er wordt een duurzame, toekomstbestendige invulling gegeven aan het CSW-terrein en het winkelcentrum aan de Molmlaan.

Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4. BEHOEFTE WONINGEN

4.1 Inleiding

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het winkelcentrum Molmlaan door 22 betaalbare grondgebonden koopwoningen te realiseren (2025, max € 405.000).

4.2 Trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

RUIMTELIJKE VERKENNING WONEN (MAART 2020)

In maart 2020 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Verkenning Wonen vastgesteld. Daarin staat de ambitie om tot 2040 in totaal 4.800 woningen in de gemeente te bouwen. Deze woningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid en de vitaliteit van de dorpen.

WOONVISIE 2025 (MAART 2025)

In de woonvisie 2025- 2030 is aangegeven dat er een grote woningbehoefte is. Daarom worden circa 3.000 woningen tot en met 2030 en 1.800 woningen in de periode tot 2040 ontwikkeld. De woningbehoefte is regionaal en de bevolkingsontwikkeling beweegt mee met waar er gebouwd wordt. In 2020 was de toevoeging van de woningen vooral bedoeld om te bouwen voor gezinnen van buiten de gemeente, nu wil de gemeente dat vooral doen om de Ronde Veners de kans te bieden om door te stromen of te starten.

Bij bevolkingsprognoses is bekend dat deze in omvang nooit precies uitkomen en steeds bijgesteld moeten worden. Voor de woningbouwontwikkeling maakt dat niet uit. Voorlopig is bekend dat er sowieso snel en veel moet worden gebouwd. Wat wel zeker is, is dat de bevolking gaat bestaan uit kleinere en oudere huishoudens. Dit maakt de vraag belangrijk wat voor een soort woningen er gebouwd moeten worden.

WOONDEAL U10 2022-2030 (MAART 2023)

Vanuit de U10 is er een gezamenlijke woningbouwopgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. De regio U10 levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave. Het gaat daarbij om ongeveer 61.000 woningen. Er wordt ook ingezet op om kansen te onderzoeken binnen de vigerende kaders, zoals mogelijkheden van woningbouw rondom OV-knooppunten, intensievere bouw op binnenstedelijke locaties en uitbreidingen bij kleinere kernen.

In de regionale woondeal Regio U10 is afgesproken dat De Ronde Venen tot 2030 2.950 woningen bouwt. Er was in 2022 slechts harde plancapaciteit voor 245 woningen.

RONDE VENEN	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen). ONDER VOORBEHOUD	Beschikbare BRUTO plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit (t.o.v. BRUTO plancap)	Betaalbaarheid (t.o.v. openbare plancapaciteit)			
				Sociale huur-woningen	Huurwoningen vanaf sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (tot 355.000)	Totaal
2022	268	334	61	75	26	21	121
2023	268	334	61	75	26	21	121
2024	268	334	61	75	26	21	121
2025	268	334	61	75	26	21	121
2022 t/m 2025	1.073	1.334	245	298	102	84	484
2026 t/m 2030	1.877	2.437	0	490	211	93	794
Totaal	2.950	3.771	245	788	313	177	1.278

Figuur 4.1 Bruto plancapaciteit De Ronde Venen (bron: Woondeal 2022-2030).

Belangrijkste woningbouwlocaties De Ronde Venen

Locatie	Aantal woningen	Realisatieperiode	Toelichting, kanttekening
Vinkeveen - Centrumplan	300	Vanaf 2025	
Abcoude - Bongronden	270	Vanaf 2024	
Mijdrecht - De Meijert	203	Vanaf 2024	
Mijdrecht - Het Oosterland	600	Vanaf 2026	600 woningen tot en met 2030, 155 woningen na 2030
Wilnis - De Maricken fase 2	650	Vanaf 2024	
Argon	120	Vanaf 2025	
Amstelhoek	200	Vanaf 2025	
Hofland	80	Vanaf 2025	
Voorbij	49	Vanaf 2024	

Figuur 4.2 De belangrijkste woningbouwlocaties De Ronde Venen (Bron: Woondeal 2022-2030).

WONINGBEHOEFTE-ONDERZOEK U10 – UTRECHT

De regio U10 staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zoveel mogelijk de 'zuivere' woningbehoefte zonder zich al te veel te laten leiden door praktische en beleidsmatige beperkingen en afspraken. Hiervoor is er in de gemeente De Ronde Venen behoefte aan 3.680 woningen. Ook blijkt dat er een aanzienlijke behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Het gaat om een diverse groep die in dit segment een woning zoekt: starters, doorstromers binnen de kopsector en doorstromers uit een huurwoning. Alleenstaanden en jonge huishoudens (<35 jaar) vormen grote groepen.

Totaal toevoegingen (bruto)				
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	Totaal 2024 t/m 2040
Bunnik*	1.780	1.090	290	2.870
De Bilt	1.340	1.320	570	2.660
De Ronde Venen	1.930	1.750	980	3.680
Houten	2.200	2.540	740	4.740
IJsselstein	890	1.050	340	1.940
Lopik	470	650	450	1.120
Montfoort	470	620	180	1.090
Nieuwegein	3.360	5.490	2.030	8.850
Oudewater	400	560	410	960
Stichtse Vecht	2.300	3.310	1.000	5.610
Utrecht	23.400	31.100	24.100	54.500
Utrechtse Heuvelrug	990	1.260	470	2.250
Vijfheerenlanden	1.910	2.530	840	4.440
Wijk bij Duurstede	680	850	260	1.530
Woerden	1.440	1.850	750	3.290
Zeist	2.120	2.640	1.000	4.760
Regio totaal	45.700	58.600	34.400	104.300
Regio excl. Utrecht	22.300	27.500	10.300	49.800

Figuur 4.3 Totaal kwantitatief bouwprogramma per gemeente (bron: Primos 2024 in woningbehoefte onderzoek U10).

4.3 Conclusie behoefte wonen

Beoogde ontwikkeling draagt naast het toevoegen van een deel van de woningbouwopgave, ook bij aan een kwalitatieve behoefte. Er worden 22 betaalbare (grondgebonden) koopwoningen mogelijk gemaakt. Hiermee voorziet de beoogde ontwikkeling in de behoefte en past het binnen lokale, regionale en provinciale beleidskaders.

Bijlage 1 Begrippenlijst

BESTEDINGEN

Bestedingen zijn uitgaven van Nederlandse huishoudens/consumenten, aan goederen en diensten.

BESTEDINGSPOTENTIEEL

Het totaal aan detailhandelsbestedingen die door inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Dit wordt berekend door het inwonertal te vermenigvuldigen met gemiddelde (landelijke) besteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar inkomenssituatie in het betreffende gebied.

BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)

Bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is 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 GOEDEREN

Artikelen gericht op voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk wordt een onderscheid gemaakt in supermarkten, speciaalzaken en drogisterijen.

DETAILHANDEL

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

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK

Een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

Concentratie van 5 of meer verkooppunten in de detailhandel met een gemiddelde omvang per winkel van minimaal 500 m² wvo (bijvoorbeeld op woonboulevards).

GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGING (GDV)

Winkel met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak.

HOOFDWINKELCENTRUM

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied, met de hoogste verzorgingsgraad in de woonplaats.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Het percentage van de bevolking dat buiten de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPKRACHTBINDING

Het percentage van de bevolking dat in de eigen gemeente, regio of provincie aankopen doet.

KOOPSTROMEN

De mate waarin consumenten in een aankoopplaats bepaalde artikelen koopt (detailhandelsbestedingen), naar plaats van herkomst.



NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. De Locatus-branches Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om Huis en Overige Detailhandel vallen hier onder.

VLOERPRODUCTIVITEIT

Totale omzet in de branche gedeeld door het totale aantal m² winkelvloeroppervlakte in de branche.

OMNI-CHANNEL

Het gebruik van verschillende kanalen (fysieke winkel, website, sociale media, krantadvertentie) om tot een voor de klant afgestemde ervaring te komen.

ONDERSTEUNEND WINKELCENTRUM

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een plaats een of meerdere ondersteunende winkelcentra worden onderscheiden. Hieronder worden gerekend: winkels in buurt- en wijkwinkelcentra en binnenstedelijke winkelstraten.

PERIFERE DETAILHANDELSVESTIGING (PDV)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen. Dergelijke locaties worden doorgaans benut voor detailhandel in volumineuze artikelen c.q. detailhandelsvestigingen die een groot winkeloppervlak nodig hebben.

VERSPREIDE BEWINKELING

Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.

WINKEL

Met een winkel wordt een fysiek verkooppunt bedoeld.

WINKELGEBIED

Een winkelgebied is een cluster met ten minste vijf winkels.

WINKELVLOEROPPERVERLAKTE (WVO)

Winkelvloeroppervlakte is het aantal vierkante meters van een winkel dat voor de consument zichtbaar is/ toegankelijk is.