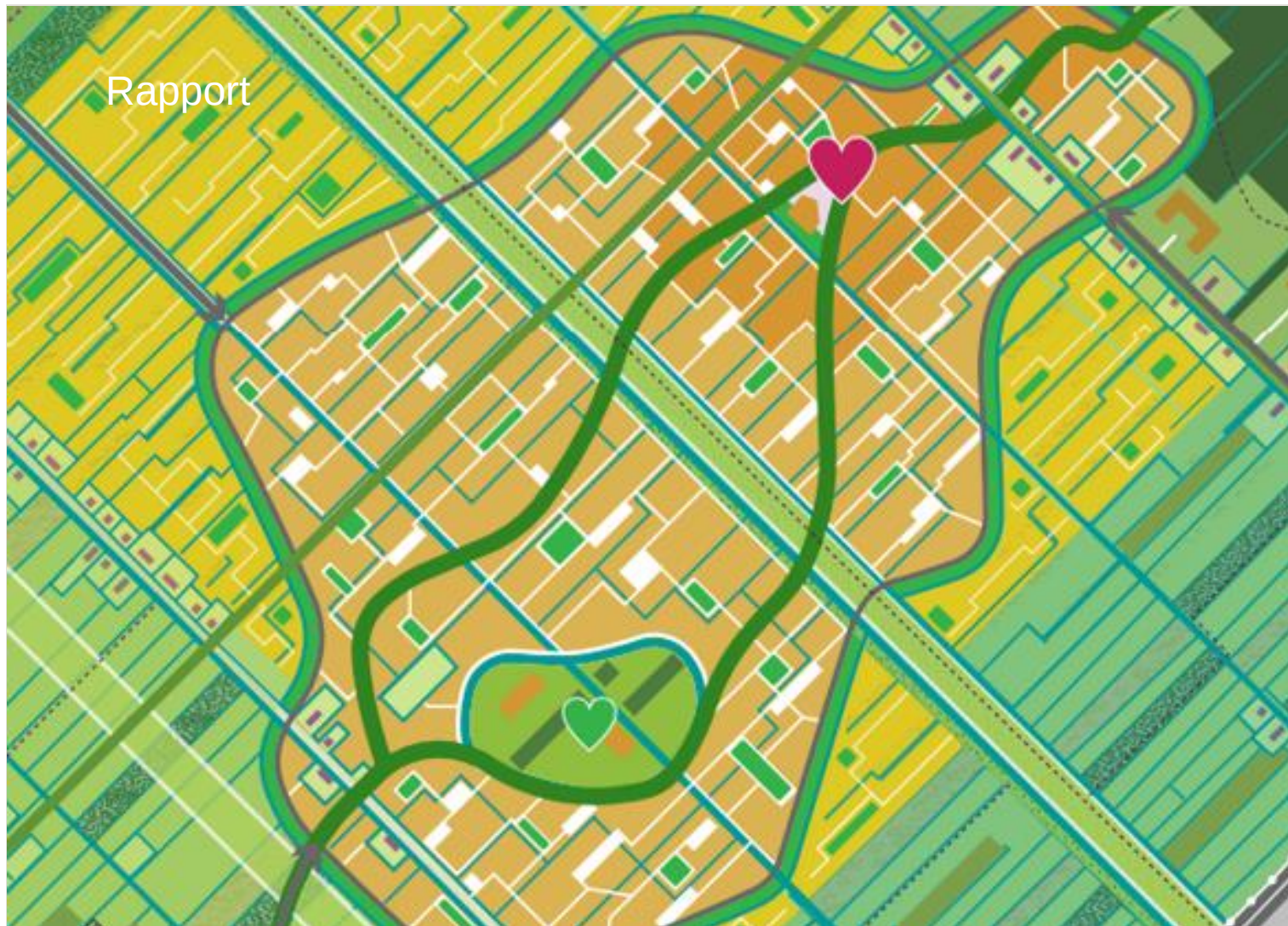


Rapport



Laddertoets Centrumplan Middengebied Gemeente Zuidplas

24 maart 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Laddertoets Centrumplan Middengebied
51014616
Gemeente Zuidplas
24 maart 2023
Aart Jan van Duren
aartjan.vanduren@sweco.nl
+31 6 53124683

Definitief

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	5
<i>Aanleiding</i>	<i>5</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>5</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>5</i>
1 Contextanalyse	7
1.1 <i>Locatie en projectomschrijving</i>	<i>7</i>
1.1.1 <i>Locatie</i>	<i>7</i>
1.1.2 <i>Projectomschrijving</i>	<i>10</i>
1.2 <i>Vraag en aanbod</i>	<i>10</i>
1.2.1 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>10</i>
1.2.2 <i>Kenmerken onderzoeksgebied</i>	<i>11</i>
1.2.3 <i>Bevolkingsprognose en woningbouwplannen</i>	<i>11</i>
1.2.4 <i>Detailhandelsstructuur en supermarktstructuur</i>	<i>12</i>
1.2.5 <i>Relevante ontwikkelingen</i>	<i>14</i>
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>14</i>
1.4 <i>Beleidskader</i>	<i>15</i>
1.4.1 <i>Rijksbeleid</i>	<i>15</i>
1.4.2 <i>Provinciaal beleid Zuid-Holland</i>	<i>16</i>
1.4.3 <i>Regionaal beleid</i>	<i>16</i>
1.4.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	<i>16</i>
1.4.5 <i>Conclusie beleid</i>	<i>17</i>
2 Behoeftedetailhandel in centrumplan	18
2.1 <i>Kwantitatieve onderbouwing</i>	<i>18</i>
2.1.1 <i>Dagelijkse detailhandel</i>	<i>18</i>
2.1.2 <i>Niet-dagelijkse detailhandel</i>	<i>20</i>
2.2 <i>Kwalitatieve onderbouwing</i>	<i>21</i>
3 Effecten detailhandelsprogramma centrumplan	23
3.1 <i>Economische impuls</i>	<i>23</i>
3.2 <i>Uitstralingseffecten</i>	<i>23</i>
3.3 <i>Ruimtelijke effecten</i>	<i>23</i>
3.4 <i>Effect op de bestaande structuur</i>	<i>23</i>
3.5 <i>Omzetclaim uitbreiding supermarkten</i>	<i>24</i>
3.6 <i>Effecten op woon- en leefklimaat</i>	<i>25</i>
3.7 <i>Effecten op de regio</i>	<i>25</i>
Bijlage 1: Begrippenlijst	27
Bijlage 2: Supermarktaanbod	29
Bijlage 3: Distributieve berekening Gemeente Zuidplas	30
Bijlage 4: Dichthedenanalyse	33

Managementsamenvatting

Aanleiding

De gemeente Zuidplas is bezig met de ontwikkeling van het Middengebied, waar een compleet nieuw dorp tussen Zevenhuizen en Moordrecht wordt ontwikkeld. In het nieuwe dorp wenst de gemeente een dorpscentrum te realiseren voor de toekomstige inwoners van het dorp. Het hier te realiseren programma aan specifiek de winkelfuncties dient onderbouwd te worden aan de hand van een Laddertoets. Deze Laddertoets omvat een behoeftetoets in combinatie met een beleidstoets en een effectenanalyse. De ruimtelijk-economische onderbouwing is nodig bij de formele behandeling door regio en provincie als voor een officiële adviesaanvraag bij de provinciale detailhandelscommissie.

Uw vragen

De gemeente Zuidplas heeft Businessunit Stedelijke Planning van Sweco (het voormalige Bureau Stedelijke Planning) gevraagd om een ruimtelijk-economische onderbouwing op te stellen voor specifiek het winkelprogramma. Als gezegd behandelt de provinciale detailhandelscommissie elk verzoek met de volgende checklist op de vragen die beantwoord zullen moeten worden:

- *Past het initiatief in de provinciale structuur reguliere detailhandel?*
- *Is duidelijk dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale/regionale detailhandelsstructuur heeft?*
- *Is er sprake van een nieuw concept dat zich onderscheidt (kwaliteit, specialisatie, doelgroep)?*
- *Brengt het initiatief een versterking van de bestaande detailhandel?*
- *Is het initiatief in overeenstemming met het vastgestelde en/of regionale beleid t.a.v. detailhandel? Heeft het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur en/of op beleidsmatig reeds verankerde ontwikkelingen daarin?*
- *Is voldoende aangetoond dat er geen bezwaren zijn van ruimtelijke aard, vanuit de regio en van andere stakeholders?*
- *Zijn de gevolgen voor de relevante regio voldoende in kaart gebracht en inhoudelijk met de relevante regionale gesprekspartners voorgelegd en afgewogen?*

Cursief staan de vragen die in het voorliggende rapport beantwoord zullen worden. Het samenvattende antwoord op deze vragen staat centraal in dit hoofdstuk, na een korte toelichting op de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek en de context waarbinnen dat onderzoek heeft plaatsgevonden.

Uitkomsten in een notendop

- De gemeente Zuidplas wil in het nieuw te realiseren dorp in het middengebied een dorpscentrum realiseren met een verscheiden aanbod aan publieksfuncties. Onder deze publieksfuncties vallen: detailhandel (supermarkten, dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel), horeca, commerciële dienstverlening en leisure (sport).
- De gemeente gaat uit van de volgende omvang van het dorpshart als het gaat om detailhandel.

Functie	Eerste Fase (ca. 3.450 inw.)		Tussenfase (ca. 11.500 inw.)		Eindbeeld (ca. 18.400 inw.)	
	M² wvo	Aantal VKP	M² wvo	Aantal VKP	M² wvo	Aantal VKP
Totaal detailhandel	1.500	7	5.200	21	8.700	29
- Supermarkten	800	1	2.800	2	4.800	3
- Overig Dagelijks	250	3	950	9	1.600	16
- Niet dagelijks	450	3	1.450	10	2.300	16

Tabel 1 Gewenste metrages per fase voor detailhandel in het centrumplan van het Middengebied

Bron: gemeente Zuidplas

Op basis van het onderzoek kunnen we de volgende conclusies trekken als het gaat om de hoofdvragen.

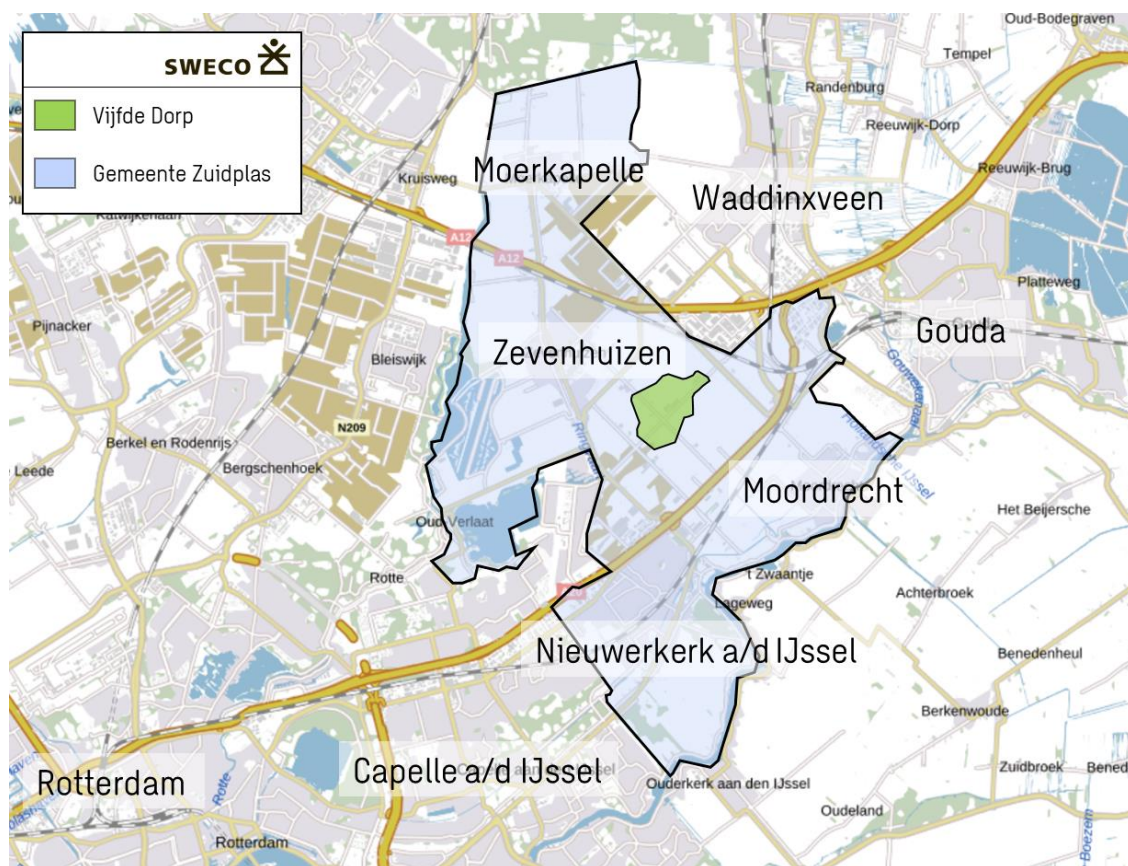
- Het voornemen om dit winkelprogramma te realiseren in het dorpshart van het Middengebied past in de provinciale structuur voor reguliere detailhandel. Die provinciale structuur omvat een structuur van geclusterde dagelijkse en andere hoogfrequent benodigde voorzieningen dichtbij de bevolking. Bij de realisering van een nieuw dorp met uiteindelijk een omvang van ca. 18.000 inwoners hoort een passend programma aan winkelvoorzieningen waarvan het fundament door de dagelijkse sector wordt gelegd. Het beoogde programma voorziet daarin. Aandachtspunt is wel de fasering (in de eerste fase van de ontwikkeling zit er een beperkte spanning tussen marktruimte en programma) en (in het eindbeeld) de vraag of het passende programma in één cluster moet worden gerealiseerd, of dat er toch ruimte moet worden gereserveerd voor een bescheiden ondersteunend cluster, op afstand van het hart van het dorp.
- Met het voornemen is duidelijk sprake van meerwaarde voor de lokale/regionale detailhandelsstructuur. Dit kan het beste worden geïllustreerd door de theoretische situatie dat er geen winkels in het dorpshart zouden worden gerealiseerd. Dit zou de leefbaarheid van het dorp niet ten goede komen en zou een grote impact hebben op de (auto)mobiliteit in de gemeente. Het beoogde detailhandelsprogramma is passend bij de behoefte van het dorp, is een voortzetting van de huidige structuur in de gemeente (elk dorp zijn eigen dagelijkse voorziening) en leidt niet tot negatieve effecten op de bestaande structuur, niet in de gemeente en niet in het grotere gebied (overige gemeenten in Midden-Holland en de MRDH-regio).
- Er is op dit moment nog weinig zicht op het concept en het onderscheidend vermogen van dat concept in termen van kwaliteit, specialisatie, doelgroep. Wel weten we dat het streven is een aantrekkelijk en toegankelijk dorpshart te maken voor alle bewoners van het nieuwe dorp. Met de beoogde omvang en samenstelling is sprake van een passend programma voor een kloppend hart van het dorp. Met als belangrijke kanttekening dat het overweging verdient een bescheiden deel van het programma elders in het dorp een plaats te geven.
- Omdat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling in een nieuw woongebied zal het initiatief niet leiden tot versterking van de nu reeds gevestigde detailhandel. Het zal als gezegd echter ook niet leiden tot verdringingseffecten op de bestaande detailhandelsstructuur in de gemeente en overige regio en de daarin te verankeren veranderingen (ontwikkeling Zevenhuizen bijv.). Ook heeft het geen negatieve effecten voor het grotere gebied (overige gemeenten in Midden-Holland en de MRDH-regio).

1 Contextanalyse

1.1 Locatie en projectomschrijving

1.1.1 Locatie

De beoogde ontwikkeling van het middengebied is gesitueerd in de gemeente Zuidplas, dat net als een groot deel van de rest van de Randstad een grote woningbouwopgave kent. Om dit het hoofd te kunnen bieden is er het plan om naast uitbreiding van de huidige vier dorpen in de gemeente, de komende jaren een compleet nieuw dorp te laten verrijzen in de Zuidplaspolder. Er zullen in het eindbeeld ca. 8.000 woningen in het nieuwe dorp verrijzen. Dit betekent een forse groei van het aantal inwoners in de gemeente. Het dorp zal gebouwd worden in het gebied tussen de kernen Zevenhuizen en Moordrecht dat nu polder is. Rondom de locatie van het dorp bevinden zich ook enkele grotere kernen en steden, waaronder Waddinxveen in het noorden, Gouda in het noordoosten en Nieuwerkerk a/d IJssel en Rotterdam in het zuiden.



Figuur 1 Locatie middengebied binnen de gemeente Zuidplas

Bron. PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

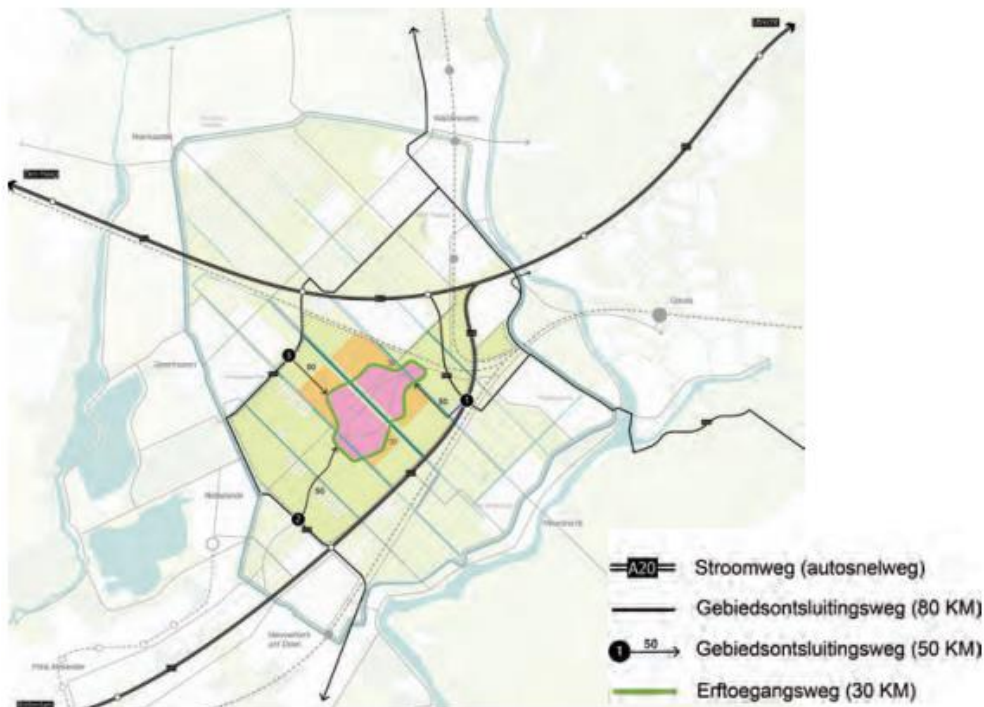
Het dorp is infrastructureel gunstig gelegen en zal ingesloten worden door de snelweg A12 (Den Haag – Utrecht) en doorgaande weg N457 (Waddinxveen – Gouda) in het noorden, de snelweg A20 (Rotterdam – Gouda) in het oosten, en de N219 (Capelle a/d IJssel – Zevenhuizen – A12) in het zuiden en westen. Daarnaast is het dorp ten zuiden van een spoorknooppunt gelegen, die bestaat uit de treinverbindingen Den Haag – Gouda, Alphen a/d Rijn – Gouda en Rotterdam – Gouda.



Figuur 2 Ligging Middengebied en omliggende infrastructuur

Bron: PDOK Satellietfoto, bewerking: Sweco

Samen met de ontwikkeling van het middengebied zijn er plannen om de infrastructuur passend te maken voor het dorp. Zo zal ingezet worden op fiets- en wandelverbindingen, waarbij de auto te gast is, of zelfs afwezig zal zijn. Met fietsroutes wordt het dorp direct verbonden met omliggende dorpen en centra. Daarnaast zal er met betrekking tot openbaar vervoer zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande stations knooppunten rondom het middengebied. Zo zal worden ingezet op goede verbindingen met metrostation Nesselande en treinstation Waddinxveen, maar ook met het treinstation Nieuwerkerk a/d IJssel. Ook zal ingezet worden op een HOV-lijn vanuit het middengebied naar het station Nieuwerkerk a/d IJssel, waarbij wordt uitgesproken dat het wenselijk is de lijn door te trekken naar treinstation Gouda. Voor de toekomst onderzoekt men de mogelijkheid om een nieuw treinstation 'Gouweknoop' te realiseren aan de oostkant van het dorp (op de treinroute Rotterdam – Gouda). Hier kunnen zowel inwoners van het middengebied als Moordrecht gebruik van maken. De autobereikbaarheid wordt gerealiseerd door twee nieuwe aansluitingen op het bestaande wegennet: een aansluiting, met verkeerslichten aan de westkant en aan de zuidkant van het dorp met de N219.



Figuur 3 Ligging Middengebied en omliggende infrastructuur

Bron: PDOK Satellietfoto, Bewerking: Sweco

Ook zal door het Middengebied de zogenoemde 'hartlijn' lopen, een groene fietsverbinding vanuit Nieuwerkerk a/d IJssel door het Middengebied richting Gouda. In het zuiden is ook de nieuwe verbinding met de N219 via de hartlijn aan het dorp gekoppeld en binnen het dorp is de auto te gast op de hartlijn.



Figuur 4 Indeling Middengebied met het dorpshart in het noordelijke deel

Bron: Masterplan Vijfde Dorp, 2021; Bewerking: Sweco

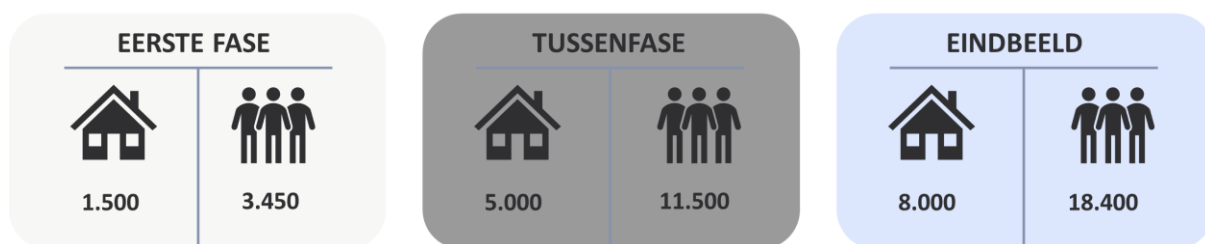
Het Middengebied zal zijn eigen voorzieningencluster krijgen dat in het dorpshart geconcentreerd zal worden. Het dorpshart zal in het noordelijk deel van het Middengebied gesitueerd worden. Vanuit het masterplan is het idee om in het dorpshart verschillende soorten voorzieningen mogelijk te maken, waaronder commerciële voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen, horeca, sport en diensten, maar ook maatschappelijke voorzieningen. De geprojecteerde voorzieningen hebben een functie

voor de toekomstige inwoners van het dorp. Bovenlokaal verzorgende functies zijn niet in het dorp(shart) geprojecteerd.

1.1.2 Projectomschrijving

Voor de ontwikkeling is uitgegaan van een eerste fase met 1.500 woningen (ca. 3.450 inwoners), een tussenfase met 5.000 woningen (ca. 11.500 inwoners) en een eindbeeld met 8.000 woningen (18.400 inwoners). Hierbij gaan we (op basis van informatie van het Projectteam Middengebied van de gemeente Zuidplas) uit van een gemiddelde woningbezetting van 2,3.

HET VIJFDE DORP ZUIDPLAS



Figuur 5 Aantal woningen en inwoners per realisatie fase van het Middengebied

Bron: Input Gemeente Zuidplas Projectteam Middengebied en Masterplan Vijfde Dorp

De metrages commerciële voorzieningen die in het Middengebied gerealiseerd zullen worden zijn weergegeven in Tabel 2. Het is dit programma aan commerciële functies met maximaal 2.900 m² wvo in de eerste fase, maximaal 9.600 m² wvo in de tussenfase en maximaal 16.550 m² wvo in het eindbeeld dat we aan de Laddertoets onderwerpen. Hiervan bestaat respectievelijk 1.500 m² wvo, 5.200 m² wvo en 8.700 m² wvo uit detailhandel. In voorliggende Laddertoets speelt detailhandel de hoofdrol.

Functie	Eerste Fase		Tussenfase		Eindbeeld	
	M ² wvo	Aantal VKP	M ² wvo	Aantal VKP	M ² wvo	Aantal VKP
Detailhandel	1.500	7	5.200	21	8.700	29
- Supermarkten	800	1	2.800	2	4.800	3
- Overig Dagelijks	250	3	950	9	1.600	16
- Niet dagelijks	450	3	1.450	10	2.300	16
Horeca	700	4	2.100	13	3.300	20
Commerciële diensten	300	4	1.100	15	1.750	23
Leisure (sport)	200 - 400	1	400 – 1.200	2 – 3	1.050 – 2.800	5
Totaal	2.700 – 2.900	16	8.800 – 9.600	51 – 52	14.800 – 16.550	83

Tabel 2 Indicatieve omvang en samenstelling commerciële publieksfuncties per fase voor het centrumplan van het Middengebied

Bron: gemeente Zuidplas

1.2 Vraag en aanbod

1.2.1 Onderzoeksgebied

Op basis van de ligging, de barrières rondom het te ontwikkelen dorp en de dominante kooporiëntaties is het onderzoeksgebied bepaald. Het onderzoeksgebied bestaat op basis hiervan uit de gehele gemeente Zuidplas, dat nu nog bestaat uit de kernen Moerkapelle, Zevenhuizen, Moordrecht en Nieuwerkerk a/d IJssel. Daarbuiten kijken we ook met een schuin oog naar de rest van de regio Midden-Holland en naar de

aangrenzende MRDH-regio, ofschoon de beoogde programmering het niet waarschijnlijk maakt dat het invloedsgebied zich tot buiten de gemeente Zuidplas uitstrekt.



Figuur 6 Onderzoeksgebied Gemeente Zuidplas

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

1.2.2 Kenmerken onderzoeksgebied

- Er wonen relatief veel gezinnen in de gemeente Zuidplas ten opzichte van het landelijk beeld. Zo is de gemiddelde huishoudensgrootte fors hoger met 2,4 dan landelijk (2,1). Ook is het percentage kinderen relatief hoog ten opzichte van landelijk.
- Het gemiddelde inkomen is in de gemeente Zuidplas met € 30.700 per inwoner hoger dan het landelijk gemiddelde (+6%).

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Ink. Per inw.
Gemeente Zuidplas	45.794	19%	11%	24%	27%	19%	2,4	€ 30.700
Nederland	-	15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

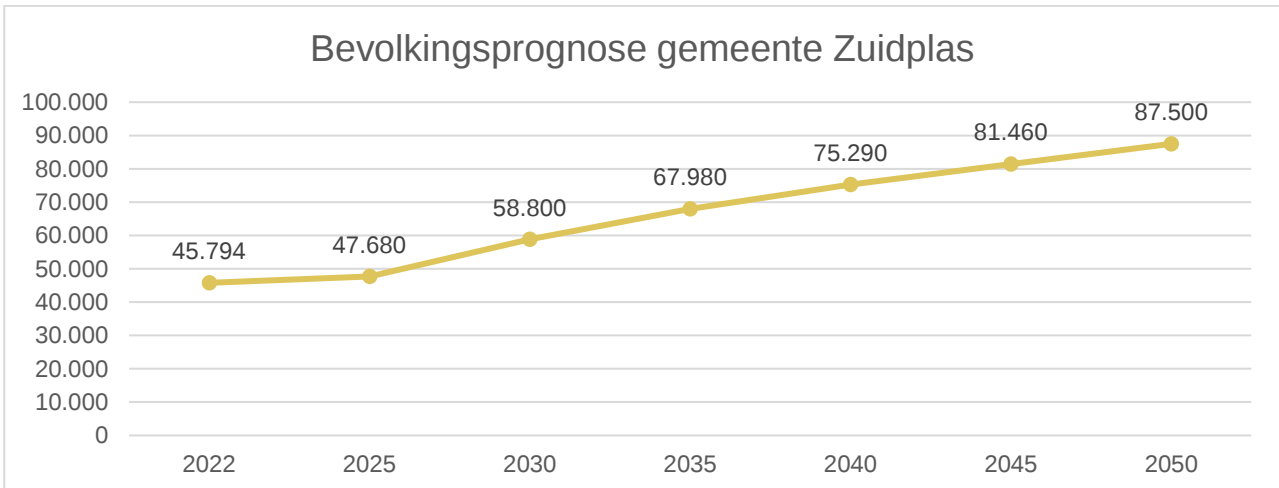
Tabel 3 Demografische kenmerken onderzoeksgebied

Bron: CBS Statline 2022; Inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers)

1.2.3 Bevolkingsprognose en woningbouwplannen

- De komende jaren zal het inwonersaantal van de gemeente Zuidplas fors groeien. De prognose van Primos gaat uit van 87.500 inwoners in de gemeente in 2050 (+91%).
- Naar verwachting zullen er in 2035 67.980 inwoners zijn in de gemeente, een toename van 48,5%.¹

¹ Primos 2022



Figuur 7 Bevolkingsprognose gemeente Zuidplas

Bron: Primos 2022

- In de gemeente Zuidplas spelen de komende jaren een aantal woningbouwprojecten. In onderstaande figuur zijn de grootste woningbouwprojecten op kaart weergegeven.
- Met uiteindelijk ca. 18.400 nieuwe inwoners is het Middengebiet verantwoordelijk voor een substantieel deel van deze bevolkingsgroei.



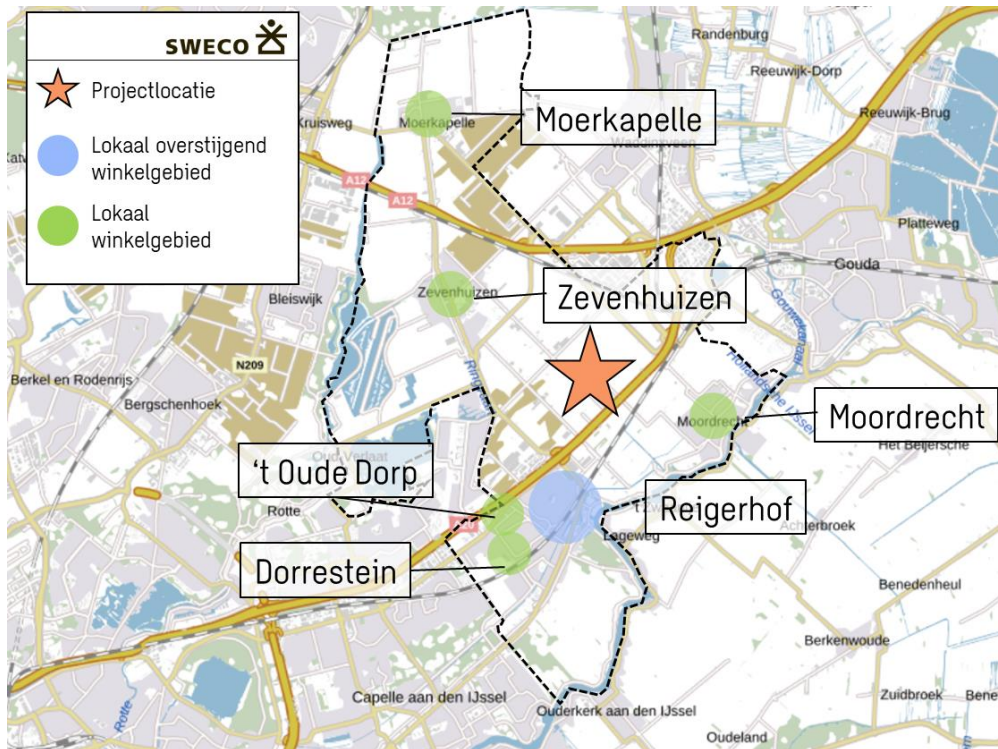
Figuur 8 Woningbouwplannen in het onderzoeksgebied

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Gemeente Zuidplas; Bewerking: Sweco

1.2.4 Detailhandelsstructuur en supermarktstructuur

De gemeente Zuidplas kent op dit moment vier dorpen die elk hun eigen centra met voorzieningen hebben. Zo hebben Moerkapelle, Zevenhuizen en Moordrecht een eigen dorpskern. De kern Nieuwerkerk aan den IJssel heeft naast een hoofdwinkelcentrum de Reigerhof ook twee ondersteunende centra: 't Oude Dorp en Dorrestein.

De Reigerhof is het grootste winkelgebied van de gemeente en heeft in beperkte mate een lokaal overstijgende functie. Hier is naast een relatief groot dagelijks aanbod ook een recreatief winkelaanbod te vinden (Mode & Luxe en Vrije Tijd). De overige winkelgebieden zijn met name gericht op dagelijks aanbod en hebben een functie om eigen inwoners van het dorp of de omliggende wijk te verzorgen. In deze centra zijn met name dagelijkse winkels en enkele lokale niet-dagelijkse winkels te vinden (Mode & Luxe, maar ook In/Om Huis zoals woonwinkels).

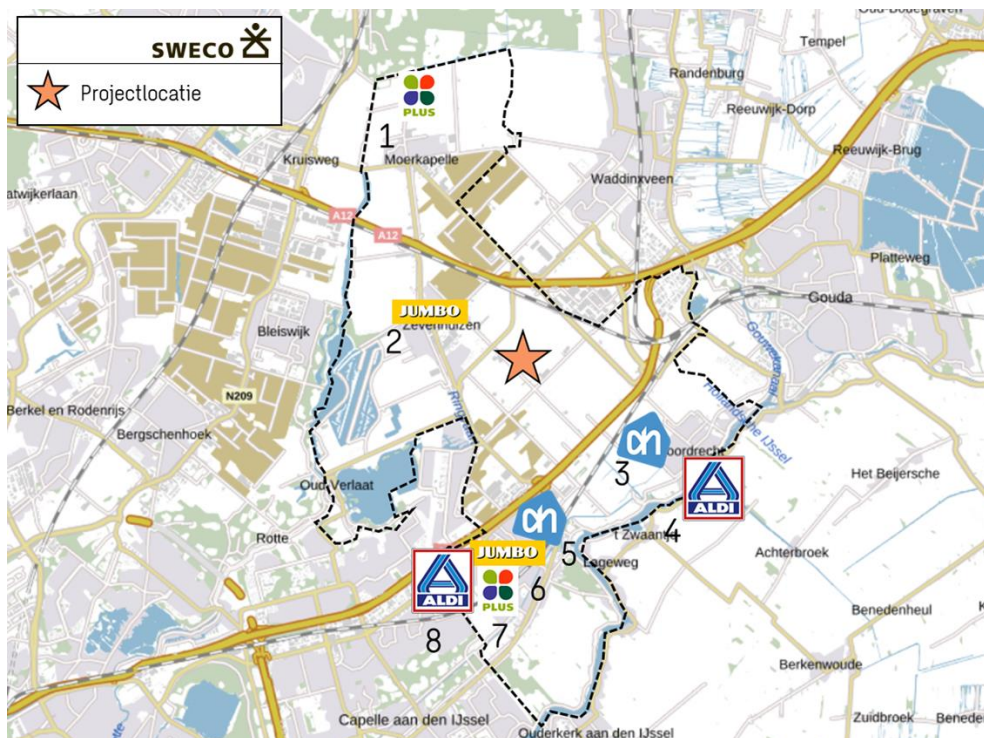


Figuur 9 Detailhandelsstructuur Gemeente Zuidplas

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Bewerking: Sweco

Naast de voorzieningen in de zes winkelgebieden in de gemeente zijn er ook enkele solitaire winkelvoorzieningen. Zo is er in Nieuwerkerk aan den IJssel een solitaire Aldi supermarkt, en bevindt zich hier een Hornbach van ca. 11.000 m² vwo. In Zevenhuizen zijn een solitaire Welkoop, Intratuin en lokale ondernemer Spekvers en Voordeel Tuincentrum te vinden. Deze winkels hebben een bovenlokale functie.

In het onderzoeksgebied zijn momenteel 8 supermarkten gelegen. In totaal tellen de supermarkten in het onderzoeksgebied een metrage van 9.375 m² vwo. De supermarkten zijn verdeeld over de verschillende dorpskernen van de gemeente Zuidplas. Elke dorpskern kent een eigen boodschappencluster.



Figuur 10 Supermarktaanbod Gemeente Zuidplas

Bron: PDOK Achtergrondkaart; Locatus, mei 2022; Supermarktgids janurai 2023; Bewerking: Sweco

1.2.5 Relevante ontwikkelingen

Naast de ontwikkelingen van het Middengebied speelt er in Zevenhuizen de mogelijke realisering van een tweede supermarkt in het dorp. Dit initiatief bevindt zich nog in de onderzoeksfase, en is nog niet als hard plan te bestempelen.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Detailhandel is altijd aan ontwikkelingen onderhevig, denk bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel.

Dagelijkse sector			
Food wint aan belang		Schaalvergroting supermarkten	
	Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag		Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m ² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).

Supermarkt versus speciaalzaak		Blurring in vorm en distributiekanaal	
	Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de vers speciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.	 	Onder invloed van omni-channel breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst) waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip worden thuisbezorgd.
Niet-dagelijkse sector			
Non food sector trekt zich terug		Grote impact e-commerce	
	De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.		Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandeelen en de impact op de winkelmeters. Met name winkels in de recreatieve sector staan onder druk. Hier ligt het online aandeel inmiddels op zo'n 37% (bron: KSO2021). Corona heeft er ook voor gezorgd dat online winkelen in de niet-dagelijkse sector nog sterker gegroeid is.

1.4 Beleidskader

1.4.1 Rijksbeleid

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking werd in 2012 in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door het Rijk geïntroduceerd en is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder voor Duurzame Verstedelijking beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, met als doel een zorgvuldige benutting van schaarse ruimte, door het voorkomen van overprogrammering en het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking. De Ladder geldt voor alle stedelijke functies zoals woningen, kantoren, winkels en voorzieningen.

Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2; De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval gaat het om een voorzieningenprogramma als onderdeel van een grotere stedelijke ontwikkeling, de realisering van een omvangrijk woningbouwprogramma in het nieuw te realiseren dorp. We beschouwen het detailhandelsprogramma als een initiatief binnen bestaand stedelijk gebied, omdat het volgt op de realisering van het woningbouwprogramma en in toekomstig stedelijk gebied is gesitueerd.

1.4.2 Provinciaal beleid Zuid-Holland

Het beleid vanuit de provincie wordt gevormd door de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Deze is vastgesteld op 15 december 2021. In de verordening zijn regels opgesteld over de fysieke leefomgeving van de provincie en geeft de verordening aan wat wel en niet is toegestaan. De regels gaan gelden vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet en zijn een voortzetting van de regels die onder het huidige recht gelden. Inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de ZHOV is beoogd op 1 januari 2024.

De provincie streeft met de Omgevingsverordening naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat moeten worden voorkomen. De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Voor alle winkelgebieden zowel regulier als perifeer, geldt dat kwalitatieve versterking een doorlopende opgave is.

De omgevingsverordening stelt via regels dat een omgevingsplan enkel detailhandel voorziet in de volgende gebieden:

- Binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- Binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- Binnen een nieuw goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie van een centrum.

1.4.3 Regionaal beleid

De Regionale detailhandelsstructuurvisie Midden-Holland, maart 2021 brengt negen belangrijke onderwerpen naar voren die de basis vormen voor de detailhandelsstructuurvisie:

- **Regionaal recreatief winkelhart.** Gouda vormt het regionaal recreatieve winkelhart, het streven is om dit zo te houden. Ook dienen de perifere distributiepunten zoveel mogelijk in Gouda, de Goudse Poort, gevestigd te zijn.
- **Vitale kernen.** Gemeenten en winkeliers streven actief naar het aantrekkelijk houden van de dorps- en stadscentra en voorkomen en verminderen hiermee de leegstand. Om dit te kunnen doen wordt er gestreefd om zoveel mogelijk bezoekfuncties in deze centrumgebieden te vestigen.
- **Buurt- en wijkvoorzieningen.** Het is van belang dat de dagelijkse boodschappen dichtbij de inwoners gevestigd blijven. De buurt- en wijkcentra in de regio vormen hier een goede economische basis voor.
- **Supermarkten.** Supermarkten vormen de basis van de buurt- en wijkcentra. In het supermarktlandschap zien we een trend van schaalvergroting, voldoende ruimte voor deze ontwikkeling is daarom van belang. Nieuwe supermarkten worden dan ook aan de rand van winkelgebieden gevestigd om uitbreidingsmogelijkheden te behouden. Het vestigen van een XL supermarkt in de regio is niet mogelijk.
- **Pick up points.** Pick up points worden zoveel mogelijk gevestigd op en binnen de bestaande winkelgebieden.
- **Tuincentra en bouwmarkten.** De regio houdt vast aan de bestaande spreiding van tuincentra en bouwmarkten. Om de ontwikkeling van schaalvergroting in de branche mogelijk te kunnen maken en tegemoet te komen aan nieuwe ontwikkelingen dient elke ontwikkeling als een individuele casus te worden gezien en zorgvuldig regionaal te worden afgestemd.
- **Perifere distributie.** Perifere distributielocaties in de regio dienen verder geclusterd te worden.
- **Winkelgebieden, branchering en innovatie.** Detailhandel dient zoveel mogelijk binnen en aangesloten aan winkelgebieden plaats te vinden. Hierbij dient men de branchering te respecteren, maar laat men voldoende ruimte voor innovatieve en verrassende concepten.
- **Uitbreiding.** Nieuwe ontwikkelingen dienen niet op voorhand tegen te worden gehouden, echter is verdere groei van het aantal winkelmeters in de regio ongewenst. Er moet een goede motivatie zijn voor uitbreiding van de meters en deze dient vroegtijdig in de regio te worden afgestemd.

1.4.4 Gemeentelijk beleid

In de Detailhandelsnota Gemeente Zuidplas (2021) wordt een zestal pijlers geformuleerd die de basis vormen voor de detailhandelstrucuur in de gemeente.

- **Zo veel mogelijk (compact) clustering in de dorpskernen en centrumgebieden.** Nieuwe ontwikkelingen worden in principe alleen toegestaan in de perspectiefrijke centra en niet op solitaire locaties. In nieuwe woongebieden met voldoende (nieuw) draagvlak worden gelijksoortige, op dagelijkse verzorging gerichte voorzieningen zoveel als mogelijk geclusterd. Naast clusteren zal ook ingezet moeten worden op het compact houden van de bestaande winkelgebieden en moet fragmentatie worden voorkomen.
- **Kwalitatieve versterking** van de bestaande winkelgebieden binnen de structuur en het intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties (zowel detailhandel als horeca, diensten en maatschappelijke functies) binnen deze gebieden staat boven het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen op nieuwe locaties. De bestaande winkelgebieden gaan op deze manier functioneren als verblijfsgebieden in plaats van puur winkelgebieden.
- **Verzorgingsfunctie behouden en versterken.** Binnen de huidige winkelstructuur vervullen de winkelgebieden primair een functie voor de eigen dorpskern inwoners. Door de combinatie van de nabijheid van steden als Zoetermeer, Rotterdam en Gouda en het onder druk staan van de (niet-dagelijkse) detailhandel, ligt de focus niet op het realiseren van een groter verzorgingsbereik door een groter retailaanbod. Een volwaardig kwalitatief hoogwaardige verzorging van de eigen inwoners van Zuidplas heeft de prioriteit.
- **Dagelijkse detailhandel gedoseerd mee laten groeien met draagvlak.** Zuidplas kent de komende jaren een grote groei van het aantal inwoners. Het is dan ook belangrijk om voor zowel de huidige als toekomstige inwoners voldoende dagelijkse voorzieningen te bieden binnen de dorpskernen. Door de dagelijkse detailhandel gedoseerd mee te laten groeien met het draagvlak, zullen de winkelkernen binnen de dorpen aantrekkelijk en levendig blijven, en behouden de inwoners binnen het eigen dorp de dagelijks benodigde voorzieningen. Deze gedoseerde groei dient in principe binnen de huidige winkelstructuur plaats te vinden tenzij daartoe geen fysieke inpasbaarheid voor bestaat en/of de groei van het inwonersdraagvlak in een kern dermate groot is dat een extra dagelijkse voorziening gewenst is buiten de winkelstructuur. De wenselijkheid van dit soort initiatieven zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden.
- **Initiatieven grootschalige detailhandel zoveel mogelijk clusteren.** Dit geldt zowel binnen als buiten de gemeente Zuidplas. Op dit moment is er binnen de gemeente nog geen aangewezen PDV/GDV-locatie aanwezig. Rondom Zuidplas zijn onder andere PDV-locaties Goudse Poort in Gouda en Capelle XL in Capelle aan den IJssel aanwezig. Nieuwe initiatieven voor volumineuze detailhandel dienen wanneer mogelijk, bij voorkeur geclusterd te worden in Goudse Poort en Capelle XL buiten de gemeente Zuidplas. In tweede instantie is er een mogelijkheid voor nieuwe initiatieven van grootschalige detailhandel om binnen de gemeente Zuidplas te vestigen. Dit is echter wel aan de hand van bepaalde voorwaarden. Door gebrek aan een PDV/GDV-cluster in de gemeente, worden nieuwe volumineuze detailhandelsinitiatieven bij voorkeur aansluitend op bestaand verspreid volumineus aanbod gesitueerd. Dit laatste geldt ook voor eventuele verplaatsing van huidig volumineus aanbod in Zuidplas. Dergelijke initiatieven dienen nog wel doormiddel van behoefte- en effectenanalyse te worden onderzocht.
- **Koester en bevorder de (al aanwezige) samenwerking tussen de direct betrokkenen.** Structurele samenwerking tussen met name ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente bepaalt in steeds grotere mate het succes en de ontwikkeling van winkelgebieden. Professionalisering van samenwerkingsverbanden op verschillende schaalniveaus versterkt uiteindelijk de gewenste structuur.

1.4.5 Conclusie beleid

Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid erkennen het belang van zo veel mogelijk clustering van detailhandel in de dorpskernen en centrumgebieden, passend bij het aanwezig draagvlak. Omdat de overige dorpskernen allemaal een lokaal winkelgebied hebben past de ontwikkeling van een dorpshart in het Middengebied ook binnen het beleid. Solitaire ontwikkelingen worden als onwenselijk geacht. Er dient terughoudend te worden omgegaan met nieuwe detailhandelsmeters, maar ook wordt gesteld dat nabijheid van dagelijkse voorzieningen belangrijk is, en dat substantiële woningbouw rechtvaardigt, mits gedoseerd van omvang. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de ontwikkeling, mits passend qua omvang, binnen de beleidskaders past van zowel het landelijk, provinciaal, regionaal als gemeentelijke beleid m.b.t. de detailhandel.

2 Behoeftedetailhandel in centrumplan

In dit hoofdstuk brengen we de marktruimte voor de detailhandel zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld. Dit doen we door een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren in combinatie met een dichthedenanalyse. In de kwalitatieve aanpak is ook rekening gehouden met de fasering. We voeren de distributieve berekening uit voor de dagelijkse sector (inclusief de supermarktsector). Voor de niet-dagelijkse sector is gekozen voor een dichthedenanalyse aan de hand van een benchmark met vergelijkbare kernen. Deze dichthedenanalyse is uitgevoerd voor de recreatieve detailhandel² binnen de niet-dagelijkse sector. Ook voeren we de distributieve berekening uit op twee geografische schaalniveaus, dat van het Middengebied en dat van de gemeente Zuidplas als geheel. Dat laatste wordt ook gedaan als context voor de effectenstudie in hoofdstuk 3. De berekening op het niveau van het Middengebied presenteren we in het hoofdrapport, die op het niveau van de gemeente als geheel in de bijlage. 3.

2.1 Kwantitatieve onderbouwing

2.1.1 Dagelijkse detailhandel

De distributieve berekeningen zijn gebaseerd op informatie uit hoofdstuk 1 en landelijke kengetallen voor de dagelijkse sector van de gemeente Zuidplas.

Bij de distributieve berekening voor de gehele dagelijkse sector op het niveau van het Middengebied zijn de volgende (ken)getallen aangehouden:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwonertal binnen het onderzoeksgebied van 3.450 inwoners in de eerste fase en 11.500 inwoners voor de tussenfase. Voor het eindbeeld gaan we uit van 18.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.654 per persoon voor de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.823 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** Omdat het dorp nog ontwikkeld moet worden gaan we uit van gemiddelde koopstroomgegevens van kernen in de Randstad en Noord-Brabant met een vergelijkbare omvang (15.000 – 25.000 inwoners). Hierbij is de gemiddelde koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector 87% en de gemiddelde toevloeiing voor deze sector 17%. We schatten de koopkrachtbinding voorzichtig in, op 85%. Ook de koopkrachttoevloeiing schatten we voorzichtig in, op 15% in de eindfase, wanneer het complete aanbod is gerealiseerd. Die voorzichtigheid hanteren we omdat we in de tijd ver vooruit ramen, voor een gebied dat in zijn geheel nog ontwikkeld moet worden. In de tussenfase en beginfase, met nog een beperkt aanbod, zal de toevloeiing nog lager zijn, respectievelijk 10% en 5%.
 - De keuze om uit te gaan van een conservatieve koopkrachtbinding en -toevloeiing is gemaakt omdat nog niet duidelijk is hoe het gebied zich zal ontwikkelen. Daarnaast zullen een deel van de winkels zich in het gebied vestigen ten tijden dat andere delen nog ontwikkeld worden. Dit kan ervoor zorgen dat bewoners van het dorp zich binden aan andere nabij gelegen supermarkten en het zorgt er, naar verwachting, voor dat bewoners van omliggende kernen het dorpshart nog niet bezoeken en dat dit langer zal duren dan normaal.
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment nog geen detailhandelsaanbod gevestigd omdat het Middengebied nog ontwikkeld moet worden. Alle ruimte die berekend wordt kan daarom als indicatieve uitbreidingsruimte gezien worden.

² De recreatieve sector omvat de branches Mode & Luxe en Vrije Tijd. Hiertoe behoren kledingwinkels, warenhuizen, winkels in huishoudelijke artikelen, schoenenwinkels, juweliers en opticiens, maar ook winkels in vrije tijdsartikelgroepen als (buiten)sport, speelgoed en boeken. De recreatieve sector is met name gesitueerd in de centrale winkelgebieden, meer dan de doelgerichte sector die vooral op PDV-locaties is gesitueerd.

Parameter	Eerste fase (1.500 woningen)	Tussenfase (5.000 woningen)	Eindbeeld (8.000 woningen)
Inwoners	3.450	11.500	18.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.654	€ 2.654	€ 2.654
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 9	€ 31	€ 49
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 9	€ 31	€ 50
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 8	€ 27	€ 43
Koopkrachtoevloeiing	5%	10%	15%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 0	€ 3	€ 8
Totale bestedingen in € mln.	€ 8	€ 30	€ 50
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	1.072	3.773	6.392
Gevestigd aanbod in m² wvo	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	1.072	3.773	6.392

Tabel 4 Distributieve berekening dagelijkse sector Middengebied

Bron: Sweco

We stellen op basis van het bovenstaande het volgende vast.

- Er is in de eerste fase marktruimte voor ca. 1.070 m² wvo aan dagelijkse detailhandel. Deze marktruimte zal verder toenemen naarmate de realisatie van het Middengebied vordert. De gewenste ca. 1.250 m² wvo aan dagelijkse detailhandel in de eerste fase past grotendeels, maar niet geheel in deze marktruimte.
- In de tweede fase is er marktruimte voor ca. 3.770 m² wvo aan dagelijkse detailhandel. Deze marktruimte is in balans met de gewenste ca. 3.750 m² wvo die men wenst te realiseren in deze fase.
- In de derde, en tevens laatste fase zal er marktruimte zijn ontstaan voor ca. 6.390 m² wvo. Net als in de tweede fase kent de derde fase een balans tussen de gewenste realisatie van de ca. 6.400 m² wvo dagelijkse detailhandel en de marktruimte.
- **Op basis van de distributieve berekening is er overwegend voldoende marktruimte om het gewenste programma aan dagelijkse detailhandel in het Middengebied te realiseren.**

Supermarktsector

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd (enkel de getallen die afwijken van die voor de dagelijkse sector als geheel):

- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.135 per persoon voor de supermarktsector (exclusief BTW). Ook dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia. Ook hier wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Ook hier is de bron Panteia/I&O Research.
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment nog geen supermarktaanbod gevestigd omdat het Middengebied nog ontwikkeld moet worden. Alle ruimte die berekend wordt kan daarom als uitbreidingsruimte gezien worden.

Parameter	Eerste fase (1.500 woningen)	Tussenfase (5.000 woningen)	Eindbeeld (8.000 woningen)
Inwoners	3.450	11.500	18.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 7	€ 25	€ 39
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 8	€ 25	€ 40
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 6	€ 21	€ 34
Koopkrachttoevoeiing	5%	10%	15%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 0	€ 2	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 7	€ 24	€ 40
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	805	2.833	4.800
Gevestigd aanbod in m² wvo	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	805	2.833	4.800

Tabel 5 Distributieve berekening supermarkt sector Middengebied

Bron: Sweco

We stellen op basis van het bovenstaande het volgende vast.

- Er is in de eerste fase marktruimte voor ca. 805 m² wvo aan supermarkten. Deze marktruimte zal verder toenemen naarmate de realisatie van het Middengebied vordert. De gewenste ca 800 m² wvo aan supermarkten in de eerste fase past in deze marktruimte.
- In de tweede fase is er marktruimte voor ca. 2.830 m² wvo aan supermarkten. Deze marktruimte is in balans met de gewenste ca. 2.800 m² wvo die men wenst te realiseren in deze fase.
- In de derde, en laatste fase zal er marktruimte zijn ontstaan voor ca. 4.800 m² wvo. Net als in de tweede fase kent de derde fase een balans tussen de gewenste realisatie van de ca. 4.800 m² wvo supermarkten en de marktruimte.
- **Op basis van de distributieve berekening is er in iedere fase voldoende marktruimte om het gewenste programma aan supermarktaanbod in het Middengebied te realiseren.**

2.1.2 Niet-dagelijkse detailhandel

In deze paragraaf is de behoefte aan reguliere niet-dagelijkse detailhandel in kaart gebracht voor het Middengebied. Voor reguliere niet-dagelijkse detailhandel gaan we uit van de zogenoemde 'recreatieve' sector. Dit omvat de Locatus branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Branches die onder deze branchegroepen vallen zijn modewinkels, schoenenwinkels, juwelier, optiek, huishoudelijke artikelen, sport en speelgoedwinkels, hobbywinkels, en media (boek/kantoorwinkels). Voor de niet-dagelijkse sector gaat het om de realisatie van ca. 430 m² in fase 1 tot 2.320 m² wvo in fase 3.

Voor deze sector is gekozen om gebruik te maken van een dichthedenanalyse in plaats van een distributieve berekening. Deze keuze is gemaakt om meerdere redenen:

- **Structurele trend in afname Recreatief winkelaanbod.** Indien een distributieve berekening uitgevoerd wordt ontstaat in de Recreatieve sector in veel gemeenten onrealistisch veel uitbreidingsruimte. Dit is gezien de historische ontwikkeling van de afgelopen jaren niet logisch. In deze sector is al jaren sprake van een gestage afname van het aantal winkels en aantal m² wvo.
- **Schuldenlast ondernemers.** Veel ondernemers uit de sectoren hebben zwaar geleden onder de coronamaatregelen. Dit betekent dat er sprake is van een hoge schuldenlast onder hen. De kans op toename van de leegstand al sgevolg van bedrijfsbeëindigingen en faillissementen is groot.

- **Omzetkengetallen zijn structureler.** De laatste jaren is veel ervaring opgedaan door bureaus met het toepassen van de huidige omzetkengetallenmethodiek, die de basis vormt van de distributieve berekening. Om die reden is bijvoorbeeld afgesproken dat het 5-jaarsgemiddelde uitgangspunt moet zijn in berekeningen en niet het meest recente omzetkengetal. Bovendien is er consensus onder bureaus dat de landelijke vloerproductiviteit niet altijd de norm is voor goed functioneren. Bureaus hebben om die reden afgesproken dat maatwerk mogelijk is. Dat is in dit geval toegepast.

De behoefteeraming voor regulier niet-dagelijkse detailhandel is gebaseerd op de inwonersaantallen zoals weergegeven in Figuur 5. De behoefte is door middel van een dichthedenanalyse in kaart gebracht (zie Bijlage 4: Dichthedenanalyse). Dichtheid betreft het aantal m² wvo aan bepaalde detailhandel per inwoner in een gebied. Voor het Middengebied kijken we naar de landelijke dichtheid detailhandelsaanbod in de recreatieve sector en de dichtheid in kernen in de Randstad en Noord-Brabant met 15.000 tot 25.000 inwoners. De dichtheid in de gemeente Zuidplas bedraagt 0,18 m² wvo, aanmerkelijk lager dan de dichtheid in de benchmark kernen (0,36 m² wvo per inwoner) en het landelijk gemiddelde (0,34 m² wvo per inwoner). De landelijke dichtheid recreatief aanbod en de dichtheid van de benchmark kernen zijn afgezet tegenover het verwachte aantal inwoners in de eerste fase van de ontwikkeling van het Middengebied.

	Dichtheid	Eerste fase	Tussenfase	Eindbeeld
	M ² wvo/inw.	M ² wvo	M ² wvo	M ² wvo
Landelijke dichtheid	0,34	1.173	3.910	6.256
Dichtheid benchmark kernen	0,36	1.242	4.140	6.624

Tabel 6 Behoeft niet-dagelijkse detailhandel Middengebied

Bron: Locatus 2022; KSO 2021; Sweco

We stellen op basis van het bovenstaande het volgende vast.

- Er in de eerste fase marktruimte voor ca. 1.240 m² wvo aan niet-dagelijkse detailhandel. Deze marktruimte zal verder toenemen naarmate de realisatie van het Middengebied vordert. De gewenste ca. 450 m² wvo aan niet-dagelijkse detailhandel in de eerste fase past in deze marktruimte.
- In de tweede fase is er marktruimte voor ca. 4.140 m² wvo aan niet-dagelijkse detailhandel. Deze marktruimte is ruim voldoende om de gewenste ca. 1.450 m² wvo te realiseren in deze fase.
- In de derde, en laatste fase zal er marktruimte zijn voor ca. 6.630 m² wvo. Net als in de tweede fase kent de derde fase ruim voldoende marktruimte om de gewenste ca. 2.300 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel te realiseren.
- **Op basis van de distributieve berekening is er in iedere fase voldoende marktruimte om het gewenste programma aan niet-dagelijkse detailhandel in het Middengebied te realiseren.**

2.2 Kwalitatieve onderbouwing

Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de realisatie van het detailhandelsaanbod voor het Middengebied.

- **Vermindering van reisbewegingen.** Wanneer het Middengebied een eigen voorzieningencluster kent zullen bewoners van het Middengebied niet hoeven uit te wijken naar omliggende dorpen. Hierdoor worden reisbewegingen verminderd, wat een positief effect heeft op het klimaat, de drukte op de weg en het gemak voor de bewoners van het Vijde Dorp.
- **Levendigheid en ontmoeting.** Het lokale winkelgebied zal het hart worden van het Middengebied. Een op het dorp gericht detailhandelscluster zorgt voor levendigheid en ontmoeting in het dorp. Hierbij gaat het om ontmoetingen tussen bewoners, werknemers en bezoekers. Deze ontmoetingen zorgen voor levendigheid en daarmee voor de aantrekkelijke dynamiek die bij een dorp past.
- **Voorzieningen in de nabijheid.** Realisatie van een dorpskern in het centrum van het Middengebied zorgt ervoor dat bewoners van het Middengebied in de nabijheid van hun eigen woningen boodschappen kunnen doen en kunnen ontspannen.
- **Werkgelegenheid.** Het realiseren van een lokaal winkelgebied in het Middengebied zorgt voor werkgelegenheid. Dit heeft positieve effecten voor de economie en maakt het gebied aantrekkelijker om in te wonen.

- **Passend bij planologische structuur.** In de gemeente Zuidplas kent elke dorpskern een eigen lokaal winkelgebied. Vanuit de planologische opzet van het onderzoeksgebied is het dan ook logisch dat in het Middengebied een eigen voorzieningencluster wordt gerealiseerd.

Een enkele kanttekening is er ook te maken.

- **Programma dagelijkse sector aan de forse kant om in één centrumgebied te situeren.** Gelet op de uiteindelijke omvang van het Middengebied (ruim 18.000 inwoners) is het te overwegen om een deel van het winkelprogramma in een ondersteunend cluster van bescheiden omvang te situeren. Met 4.800 m² wvo verdeeld over 3 supermarkten is het de vraag of dit programma is te combineren met het dorpse karakter van het centrum. Ook de wat excentrische ligging van het dorpshart is daarvoor een argument. Met een tweede cluster wordt de afstand van bewoners tot een dagelijkse voorziening geminimaliseerd.
- **Programma niet-dagelijks vooral inrichten op hoogfrequent benodigd niet-dagelijks.** Denk daarbij aan een bloemist, lectuur, cadeauartikelen, huishoudelijke artikelen e.d. Het is niet realistisch om een grote component modisch aanbod te ambiëren.

3 Effecten detailhandelsprogramma centrumplan

3.1 Economische impuls

De realisatie van het winkelprogramma in het hart van het Middengebied zal een economische impuls geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** Gedurende de ontwikkeling ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur en openbare ruimte.
- **Structurele effecten:** De komst van de extra detailhandel meters (en supermarkten en horeca) brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De winkels leveren niet alleen (extra) directe werkgelegenheid op, maar ook indirecte (bij toeleverende bedrijven). De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de inwoners van de gemeente Zuidplas.

3.2 Uitstralingseffecten

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zullen de ontwikkelingen ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor het dorp.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en andere centrumfuncties in een dorpscentrum zijn bij uitstek de plekken waar dorpsbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De beoogde ontwikkeling waarin wordt voorzien in realisering van een aanbod aan centrumfuncties, zal een impuls zijn voor deze functie.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijk dorpscentrum (zowel fysiek als functioneel) dat aan moderne maatstaven voldoet draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker om te wonen en te verblijven en zal het eerder nieuwe bewoners en investeerders aantrekken.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.3 Ruimtelijke effecten

De realisatie van het Middengebied zal de volgende ruimtelijke effecten hebben:

- **Passend in de dorpsse structuur van de gemeente Zuidplas.** De huidige plannen voor het hart van het Middengebied passen in hun beoogde omvang binnen de bestaande structuur. Met een groter ontwikkelingsvolume van het Middengebied zullen negatieve effecten ontstaan door de stedenbouwkundige uitdagingen die dit grotere volume met zich mee brengt. Er is onvoldoende ruimte voor een groter commercieel programma en het daarbij behorende additionele parkeerareaal. De voorliggende ontwikkeling zorgt een functioneel dorpshart zonder dat over deze kritische grens wordt gestapt.
- **Voorkomen van verkeersstromen.** Met de realisatie van het centrum van het Middengebied worden extreme verkeersstromen het dorp in en uit voor het doen van dagelijkse boodschappen tegengegaan. Realisatie van het centrumplan betekent dat bewoners het dorp niet uit hoeven voor de dagelijkse en andere hoogfrequent gebruikte voorzieningen en gaat dus ongewenste verkeersstromen tegen.

3.4 Effect op de bestaande structuur

Uiteraard kan de realisatie van een detailhandelsprogramma in het hart van het Middengebied naast positieve economische en uitstralingseffecten ook effecten hebben op de bestaande structuur van de

gemeente Zuidplas. Op basis van een distributieve berekening (DPO) is er in de huidige situatie onvoldoende marktruimte in de dagelijkse en supermarkt sector in de gemeente Zuidplas als geheel (zie Bijlage 3). Uit deze berekening blijkt dat er in het onderzoeksgebied momenteel een negatieve marktruimte is van 4.443 m² wvo in de dagelijkse sector. Dit kantelt door de substantiële groei van de gemeente rond 2035. Echter, beleidsmatig wordt er zowel gemeentelijk als regionaal gestuurd om centrale commerciële voorzieningen te realiseren voor dorpskernen. De uitbreidingsmogelijkheden op gemeentelijk schaalniveau zijn dan ook niet representatief voor de behoeftes van het Vijde Dorp. De functies die een rol spelen zullen voornamelijk een lokale behoefte vervullen. Effecten op gemeentelijk niveau van het initiatief en de fasering daarin zijn dan ook beperkt. Dat geldt eens te meer voor het gebied daarbuiten (Midden-Holland en MRDH-regio).

In theorie zijn de mogelijke verdringingseffecten het grootst in de supermarktsector. In een statische omgeving (zonder substantiële bevolkingsgroei) geldt: hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, hoe groter het verdringingseffect. De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt in dat soort situaties vooral af van:

Overlap in formule en functie		Uitbreiding dan wel nieuwvesting	
 	Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn alle typen supermarkten aanwezig tussen discount en full-service.		In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvesting betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om nieuwvesting.
Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot supermarkt		Het functioneren van de betreffende supermarkt	
	Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar.		Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvesting, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Zoals gesteld gaat het hier om nieuwvesting in een nieuw te ontwikkelen dorpshart. Hiernaast hebben we geen indicatie dat er supermarkten in het onderzoeksgebied momenteel slecht functioneren.

In het geval van het Middengebied is er weliswaar sprake van een substantiële toevoeging van het supermarktaanbod, maar worden de effecten in sterke mate gedempt door de navenante bevolkingsgroei.

3.5 Omzetclaim uitbreiding supermarkten

De effecten van de realisatie van het beoogde aantal metrage aan supermarkten in het Middengebied worden berekend voor de gemeente aangezien er momenteel geen aanbod is in het Middengebied en eventuele negatieve effecten dus alleen daarbuiten zichtbaar kunnen zijn. Het beoogde aantal m² wvo voor het supermarktaanbod in het Middengebied omvat de realisatie van ca. 808 m² wvo in de eerste fase, 2.823 m² wvo in de tussenfase en 4.800 m² wvo in het eindbeeld.

- Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo³ betekent dat rekenkundig in de eerste fase een extra omzetclaim van circa € 7,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een

³ Omzetkenngetallen, 2021

theoretische additionele omzet van circa € 130.300 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 8,2%⁴.

- Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo⁵ betekent dat rekenkundig in de tussenfase een extra omzetclaim van circa € 23,7 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 454.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 28,5%⁶.
- Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m² wvo⁷ betekent dat rekenkundig in de tussenfase een extra omzetclaim van circa € 40,3 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 773.600 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het onderzoeksgebied gaat het om een additionele claim van 48,5%⁸.

Het effect op het functioneren van het reeds gevestigde supermarktaanbod in de gemeente is door de substantiële groei van het bevolkingsdraagvlak zeer beperkt tot verwaarloosbaar en zal zich ook nog eens verspreiden over de gevestigde supermarkten in de gemeente Zuidplas. Als gevolg van de realisatie van de supermarkten in het Middengebied zal geen sprake zijn van uitval van gevestigd aanbod in de omliggende centra van de gemeente Zuidplas.

3.6 Effecten op woon- en leefklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwikting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. De ontwikkeling van een eigen voorzieningencuster in het Middengebied zal ervoor zorgen dat inwoners van het onderzoeksgebied in de nabijheid van hun woning ruimere mogelijkheden hebben om dagelijkse boodschappen te doen. Een toekomstbestendig dorpshart zorgt ervoor dat inwoners in hun eigen dorp terecht kunnen voor dagelijkse en andere hoogfrequente voorzieningen. Aangezien elke dorpskern in de gemeente Zuidplas een eigen dorpshart kent met eigen, op het dorp gerichte voorzieningen zal de uitbreiding daardoor geen structuurverstorende werking hebben of 'duurzame ontwikting' veroorzaken.

3.7 Effecten op de regio

Kijkend naar wat de effecten van het dorpshart voor het nieuwe dorp in het middengebied zijn op de regio Midden Holland, kijken we naar de detailhandelstructuur in de omliggende gemeente, met voornamelijk een focus op de dichtstbij gelegen winkelgebieden. Het gaat hierbij om winkelgebieden in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen.

In onderstaand figuur zijn de kern- (en stadsdeel-) verzorgende en de regionaalverzorgende winkelgebieden in de regio Midden Holland in kaart gebracht. Ook is een cirkel te zien die een straal van 5 kilometer rondom het toekomstige dorpshart van het nieuwe dorp weergeeft. Deze 5 kilometer straal staat gelijk aan een reistijd van ca. 15 autominuten. Het nieuwe dorpshart zal net als de andere dorpscentra in de regio een functie vervullen voor de eigen kern, en dus kernverzorgend zijn. Door deze functie zal de toevloeiing vanuit omliggende kernen beperkt zijn. Een uitzondering zal er zijn voor recreanten die gebruik maken van de fietsroute die het nieuwe dorp zal doorkruisen en gebruik kunnen maken van de horeca die geconcentreerd is in het dorpshart. Het feit dat het dorpshart en de winkels die in het dorpshart gevestigd zijn een kernverzorgende functie vervullen geeft aan dat de effecten op de omliggende winkelgebieden beperkt zal zijn. Als er al voelbare effecten zijn, dan zullen zij zich verspreiden over de verschillende winkelgebieden die

⁴ Bestaande wvo = 9.899 m² extra wvo = 808 m² Berekening = 808/9.899 = 8,2%

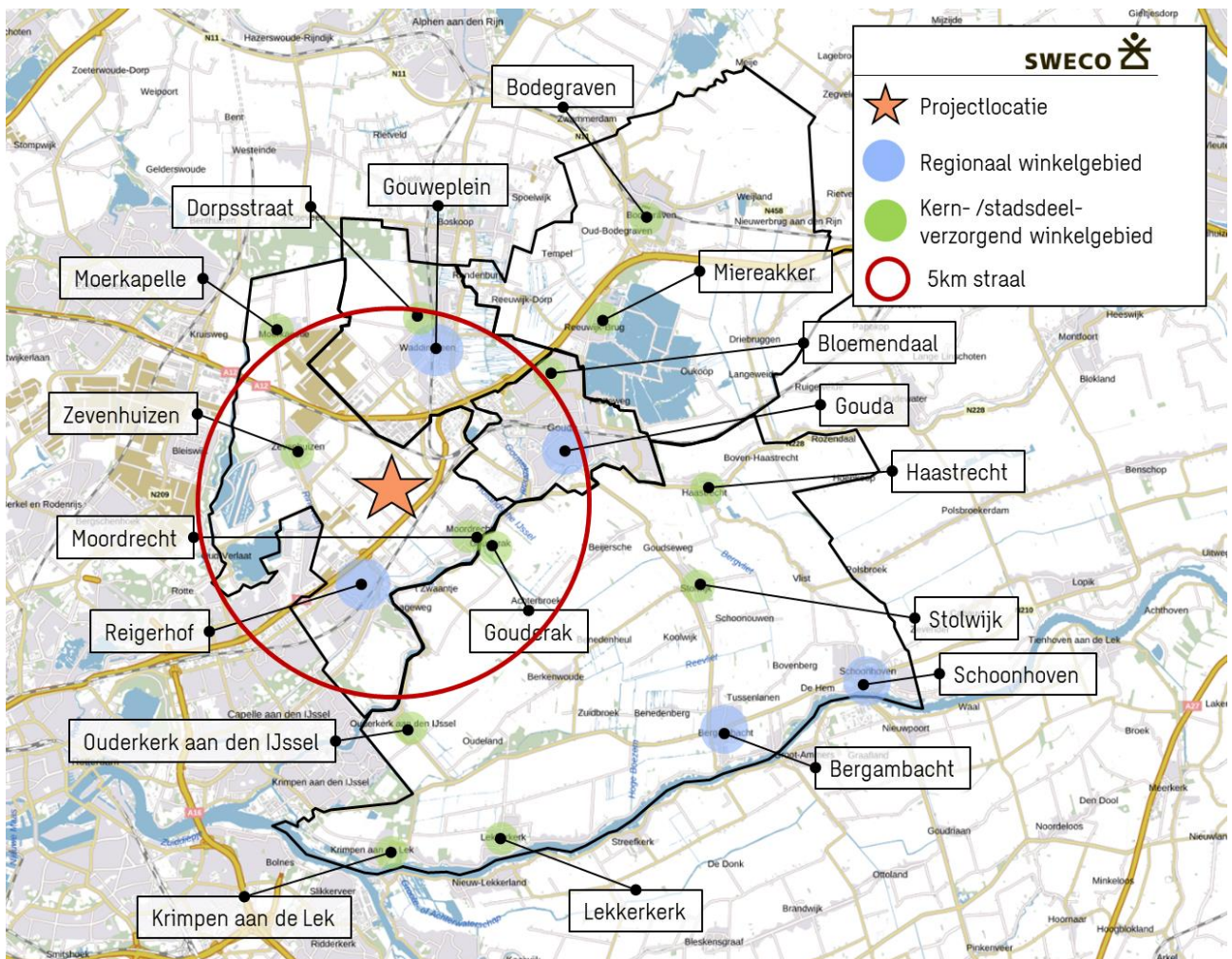
⁵ Omzetkengetallen 2021

⁶ Bestaande wvo = 9.899 m²extra wvo = 2.823 m² Berekening = 2.823/9.899 = 28,5%

⁷ Omzetkengetallen 2021

⁸ Bestaande wvo = 9.899 m²extra wvo = 4.800 m² Berekening = 4.800/9.899 = 48,5%

binnen de 5 kilometer straal gelegen zijn. Doordat het hierbij gaat om drie regionale winkelgebieden (Reigerhof, Gouweplein en centrum Gouda) en om vier kernverzorgende winkelgebieden (Dorpsstraat Waddinxveen, centrum Zevenhuizen, centrum Moordrecht en centrum Goudarak) zullen die per winkelgebied verwaarloosbaar zijn. De effecten die wel voelbaar zijn in deze gebieden zullen voornamelijk voelbaar zijn in de meest dichtbij gelegen winkelgebieden die ook goed bereikbaar zijn. De regionaal verzorgende winkelgebieden zullen minder last hebben van de effecten dan de kernverzorgende winkelgebieden. Dit heeft te maken met de functie die het winkelgebied vervult en het verzorgingsgebied dat hierbij hoort. Van de regionaal verzorgende winkelgebieden zullen mogelijk alleen Gouweplein en Reigerhof effecten ervaren van de realisatie van het voorzieningshart in het Middengebied. De positieve effecten voor deze winkelgebieden zullen echter groter zijn, omdat deze centra van hogere orde zijn dan het nieuwe dorpshart in het Middengebied. Dat geldt in zekere zin ook voor het centrum van Gouda, dat weer hoger in de hiërarchie staat dan deze beide winkelcentra.



Figuur 11 Winkelgebieden in de regio Midden Holland (kern of stadsdeel verzorgend en regionaal verzorgend)

Bron: BRT Achtergrondkaart; Gemeente Gouda; Gemeente Krimpenerwaard; Gemeente Zuidplas; Gemeente Waddinxveen; Gemeente Bodegraven-Reeuwijk; Bewerking: Sweco

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Commerciële diensten

In dit rapport is uitgegaan van de Locatus hoofdbanches 'Ambacht' en 'Particuliere Dienstverlening'. Branches die onder deze hoofdbanches vallen zijn onder andere kapper, schoonheidssalon, kleermaker, schoenreparatie/sleutels, makelaardij, reisbureau, uitzendbureau en stomerij/wassalon. Daarbij is ook de Locatus branche 'fietsen' toegevoegd als commerciële dienst (valt bij Locatus onder de hoofdbanche Auto & Fiets).

Dagelijkse sector

Groep binnen Locatus bestaande uit winkels met frequent benodigde detailhandel. Hieronder vallen de hoofdbanches Levensmiddelen (o.a. Bakker, Slager, Delicatessen, Slijter, Tabak en Supermarkt) en Persoonlijke Verzorging (o.a. Apotheek en Drogisterij).

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Dranken

Dranken is een bredere term voor verschillende horeca functies, alle branches die onder dranken vallen zijn: café/bar, discotheek, coffeecorner, kiosk en strandbedrijf.

Fastservice

Fastservice is een brede term voor verschillende functies zoals: ijssalon, cafetaria, fastservicerestaurant, shoarmazaak, lunchroom, pannenkoekenrestaurant, restauratie en spijsverstrekkers.

Horeca

Alle branches die in Locatus onder horeca vallen, exclusief hotels, Partycentra, en -Seks/Nachtclubs. De branches zijn onder te verdelen in drie sectoren: dranken (cafés), fastservice ((Fastfood, Bezorgen/halen, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Lunchroom en Pannenkoeken) en Restaurant (Hotel-Restaurant, Café-Restaurant en Restaurant).

Koopkrachtbinding

Mare 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).

Leisure/commerciële sport

In dit rapport is gekeken naar niet maatschappelijke sporten (zoals voetbal, hockey, sportzalen e.d.), maar naar commerciële sportvoorzieningen met winst als oogmerk (waar een ondernemer achter zit). Dit zijn kleinschalige voorzieningen als fitnesscentra en studio's voor boksen, spinning of yoga. Daarbij ook gekeken naar grootschalige sportvoorzieningen als klim- boulderhallen, padel en squashcentra.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Niet-dagelijkse sector

In dit rapport is uitgegaan van de zogenoemde 'recreatieve' sector. Dit omvat de Locatus branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Branches die onder deze branchegroepen vallen zijn modewinkels, schoenenwinkels, juwelier, optiek, huishoudelijke artikelen, sport en speelgoedwinkels, hobbywinkels, en media (boek/kantoorwinkels).

Restaurant

Restaurant is een brede term voor verschillende restaurant functies zoals: bistro's, restaurant, café-restaurant en wegrestaurant.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

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

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Bijlage 2: Supermarktaanbod gemeente Zuidplas

	Formule	Adres	Kern	M ² wvo	Afstand (in m) tot hart Middengebied
1.	Plus	Dorpsstraat	Moerkapelle	790	5.700
2.	Jumbo	Dorpsstraat 129	Zevenhuizen	1.200	4.800
3.	Albert Heijn	De Smidse 16	Moordrecht	1.225	4.900
4.	Aldi*	De Smidse 17	Moordrecht	813	5.000
5.	Albert Heijn	Reigerhof 150	Nieuwerkerk a/d IJssel	1.500	7.600
6.	Jumbo	Reigerhof 113	Nieuwerkerk a/d IJssel	1.600	6.800
7.	Plus	Dorrestein 21	Nieuwerkerk a/d IJssel	1.096	10.700
8.	Aldi*	Hoofdweg Zuid 64	Nieuwerkerk a/d IJssel	1.061	8.200
Totaal metrage				9.375	

Bron: Supermarktgids januari 2023 *wvo niet bekend, BAGviewer voor metrage volledige pand wvo = bvo als in 0,8 : 1,0

Bijlage 3: Distributieve berekening Gemeente Zuidplas

Dagelijkse sector

Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector voor de gemeente Zuidplas zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is in de huidige situatie uitgegaan van 45.794 inwoners in de gemeente Zuidplas. Het eindbeeld in 2050 kent een draagvlak van 87.500 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.654 per persoon voor de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.823 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 73%. De afvloeiing bedraagt 28%, waarvan 22% fysieke afvloeiing en 6% online afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 78%⁹. We veronderstellen dat de fysieke binding in de toekomst gelijk blijft. De toevoeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevoeiing op 6%. We veronderstellen dat de toevoeiing voor de toekomst op een gelijk niveau ligt.
- **Gevestigd aanbod.** Er is momenteel een dagelijks aanbod van 11.600 m² wvo in de gemeente Zuidplas.

Parameter	Eerste fase	Eindbeeld 2050
Inwoners	45.794	87.500
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.654	€ 2.654
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 122	€ 232
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 73	€ 139
Koopkrachtbinding	78%	78%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 57	€ 108
Koopkrachttoevoeiing	6%	6%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 4	€ 7
Totale bestedingen in € mln.	€ 60	€ 115
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.823	€ 7.823
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 5.194	€ 9.924
Haalbaar aanbod in m ² wvo	7.701	14.715
Gevestigd aanbod in m ² wvo	11.600	11.600
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-3.899	3.115

Tabel 7 Distributieve berekening dagelijkse sector Gemeente Zuidplas

Bron: Sweco

⁹ Berekening: $\text{Koopkrachtbinding} / (100 - \text{onlineafvloeiing}) = 73 / (100 - 6) = 78\%$

Supermarktsector

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector voor de Gemeente Zuidplas zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd (enkel de kengetallen die verschillen van bovengenoemde):

- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.135 per persoon voor de supermarktsector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment een supermarkt aanbod van 9.375 m² wvo in de Gemeente Zuidplas.

Parameter	Huidige situatie	Eindbeeld 2050
Inwoners	45.794	87.500
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 98	€ 187
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 59	€ 112
Koopkrachtbinding	78%	78%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 87
Koopkrachttoevloeiing	6%	6%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 48	€ 93
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 4.896	€ 9.355
Haalbaar aanbod in m ² wvo	5.783	11.049
Gevestigd aanbod in m ² wvo	9.375	9.375
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-3.592	1.674

Tabel 8 Distributieve berekening supermarkt sector Gemeente Zuidplas

Bron: Sweco

Niet-dagelijkse sector

Bij de distributieve berekening voor de niet-dagelijkse detailhandel voor de Gemeente Zuidplas is gekeken naar de recreatieve sector. Hiervoor zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd (enkel de kengetallen die verschillen van bovengenoemde):

- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 993 per persoon voor de recreatieve sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de recreatieve sector per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor

supermarkten € 2.350 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).

- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor recreatieve aankopen georiënteerd zijn op recreatieve winkels in het onderzoeksgebied. Op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachtbinding op 19%. De afvloeiing bedraagt 82%, waarvan 42% fysieke afvloeiing en 40% online afvloeiing. Na de correctie voor de online afvloeiing ligt de fysieke koopkrachtbinding op 32%¹⁰. We veronderstellen dat de fysieke binding in de toekomst gelijk blijft. De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van recreatieve winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. op basis van het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021) ligt de koopkrachttoevloeiing op 38%. We veronderstellen dat de toevloeiing voor de toekomst op een gelijk niveau ligt.
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment een aanbod van 8.200 m² wvo aan recreatieve detailhandel in de Gemeente Zuidplas.

Parameter	Huidige situatie	Eindbeeld 2050
Inwoners	45.794	87.500
Bestedingen per hoofd in €	€ 993	€ 993
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 45	€ 87
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 14	€ 26
Koopkrachtbinding	32%	32%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 4	€ 8
Koopkrachttoevloeiing	38%	38%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 7	€ 13
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 2.350	€ 2.350
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 850	€ 1.624
Haalbaar aanbod in m ² wvo	2.985	5.665
Gevestigd aanbod in m ² wvo	8.200	8.200
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-5.235	-2.535

Tabel 9 Distributieve berekening niet-dagelijkse sector Gemeente Zuidplas

Bron: Sweco

¹⁰ Berekening: $\text{Koopkrachtbinding} / (100 - \text{onlineafvloeiing}) = 19 / (100 - 40) = 78\%$

Bijlage 4: Dichthedenanalyse

Niet-dagelijkse detailhandel

	Dichtheid	Eerste fase	Tussenfase	Eindbeeld
	M ² wvo/inw.	M ² wvo	M ² wvo	M ² wvo
Landelijke dichtheid	0,34	1.173	3.910	6.256
Dichtheid benchmark kernen	0,36	1.242	4.140	6.624

Tabel 10 Behoeft niet-dagelijkse detailhandel Middengebied middels dichthedenanalyse

Bron: Locatus 2022; KSO 2021; Sweco