

Reactie Zienswijze Middengebied Zuidplaspolder

In deze notitie reageert Sweco op de vragen uit de zienswijze die de provincie Zuid-Holland heeft gesteld met betrekking tot de Laddertoets Centrumplan Middengebied Zuidplas van 24 maart 2023. Deze Laddertoets is destijds in opdracht van de gemeente Zuidplas door Sweco opgesteld. De zienswijze van de provincie Zuid-Holland, zoals verstuurd op 16 oktober 2023, stelt hierbij een viertal vragen met betrekking tot de detailhandel. Daarnaast geeft de adviescommissie detailhandel van de provincie Zuid-Holland een tweetal adviezen mee in de zienswijze. De gemeente Zuidplas heeft Sweco gevraagd te reageren op twee van de vier vragen gesteld door de provincie.

In voorliggende notitie zal Sweco dan ook op de volgende vragen en opmerkingen een antwoord geven:

1. Wat is de maximaal mogelijke afstand tussen de winkels onderling?
2. Hoe kan de realisatie van de detailhandel gekoppeld worden aan de fasering waarmee de kern gerealiseerd wordt?
3. Welke effecten en impact zal een dergelijke ontwikkeling hebben op winkelcentrum de Reigerhof?
4. Het onderbouwen van het functioneren van het Middengebied als primair boodschappengebied, in relatie tot het aandeel niet-dagelijkse detailhandel dat in het programma vermeld staat.

1 Wenselijke afstand tussen winkels onderling

In het bestemmingsplan voor het Middengebied wordt gesteld dat er de wens is een cluster te creëren waarbij de maximale afstand tussen de verschillende detailhandelsvestigingen en centrumfuncties niet groter is dan 500 meter. De provincie stelt hier zijn vraagtekens bij en stelt dat de straal van ca. 500 meter die hierdoor ontstaat waarbinnen de detailhandel zich zal vestigen onvoldoende garantie biedt dat er ook daadwerkelijk een winkelconcentratie zal ontstaan.

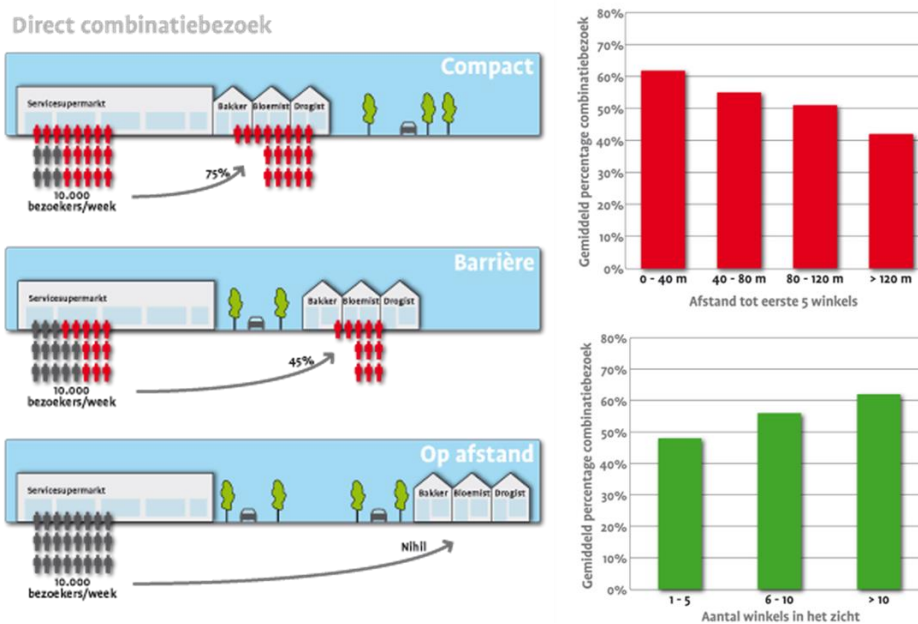
De maximale afstand van 500 meter voor het centrumgebied van het Middengebied, moet gezien worden als het gebied waarbinnen alle centrumfuncties een plek moeten krijgen. Binnen die afstand zal de clustering van detailhandel als vanzelf plaatsvinden. Dit heeft te maken met het feit dat detailhandelsvestigingen met een gelijksoortige functie profiteren van elkaars nabijheid. Daarnaast zullen in een overwegend dagelijks cluster, zoals het centrum van het Middengebied bedoeld is, de detailhandelsvestigingen voornamelijk rondom supermarkten clusteren. Onderzoek van DTNP uit 2021¹ toont aan dat supermarkten de belangrijkste publiekstrekker zijn in centrumgebieden van deze omvang. Ze genereren over de gehele dag en de gehele week grote aantallen klanten, waarmee ze in dorpscentra ook de voedingsbodem vormen voor andere winkels, en daarmee combinatiebezoek mogelijk maken.

¹ Bron:

https://www.dtnp.nl/kennisbank/vakkennis/supermarkt_cruciale_publiekstrekker_in_centrumgebied_en.php

Combinatiebezoek neemt af bij grotere afstand

De kans op combinatiebezoek neemt af wanneer de afstand tussen supermarkten en ander detailhandelsaanbod toeneemt. Vestiging in een geclusterd winkelgebied vergroot dus de kans op combinatiebezoek. Voor versspeciaalzaken en andere dagelijkse winkels geldt dat als zij direct naast een supermarkt liggen ca. 75% van de klanten van de supermarkt ook hun winkel bezoekt (onderzoek DTNP 2021, zie ook Figuur 1). Ook als er een directe zichtrelatie is tussen de supermarkt en het overige aanbod, is er een grotere kans op combinatiebezoek. Alleen als de (ingang van de) supermarkt op een zorgvuldige wijze is vormgegeven en gekoppeld aan de rest van het van centrum kunnen andere winkels en voorzieningen echt profiteren van de aantrekkende werking.



Figuur 1 Combinatiebezoek supermarkt en speciaalzaken
Bron: DTNP (2021)

Figuur 1 stelt dat na een afstand van 120 meter het aandeel combinatiebezoeken fors afneemt. Het gaat hierbij om de afstand tot de eerste vijf winkels. In het programma voor het centrumgebied van de kern in het Middengebied is een metrage opgenomen van ca. 8.700 m² wvo aan detailhandel. Dit komt neer op ca. 29 vestigingen. Uitgaande van bovenstaand figuur zullen de meeste winkels de wens hebben zich binnen deze 120 meter van de supermarkt te vestigen. Bij een centrumgebied met twee of meer supermarkten (zoals in het Middengebied) verdient het voorts aanbeveling dat detailhandel binnen 250 meter van elkaar mag vestigen. Op die manier ontstaat er een spanningsveld rondom de twee supermarkten waarvan de overige winkels kunnen profiteren. Voor andere centrumfuncties zoals maatschappelijke functies, horeca en commerciële diensten is de genoemde afstand en de zichtlijn minder van belang dan voor winkels die voor hun functioneren sterk afhankelijk zijn van de supermarkt. Clustering in het dorpshart is ook voor deze functies belangrijk, maar op ruimere afstand, van dat spanningsveld. Feitelijk zijn veel van deze aanvullende functies meer gebaat bij een locatie in de buitenste schil van het dorpshart. Op die manier ontstaat een aantrekkelijk, compact, multifunctioneel centrumgebied, waarbij functies van elkaar profiteren door combinatiebezoek.

Conclusie

Om een toekomstbestendig en voor zowel de consument als de ondernemers aantrekkelijk dorpscentrum te ontwikkelen, is het van belang dat dit een compact en aaneengesloten winkelgebied wordt. Deze zal door de aanwezigheid van winkels en andere openbare of commerciële voorzieningen een centrumfunctie vervullen, waarbij de begane grond van de gebouwen in overgrote mate is ingevuld met niet-woonfuncties.

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

2 Fasering detailhandel

23-01-2024

De provincie geeft aan graag een fasering te zien in de te realiseren meters detailhandel die overeenkomt met de fasering waarmee de woningen in het Middengebied worden gerealiseerd.

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

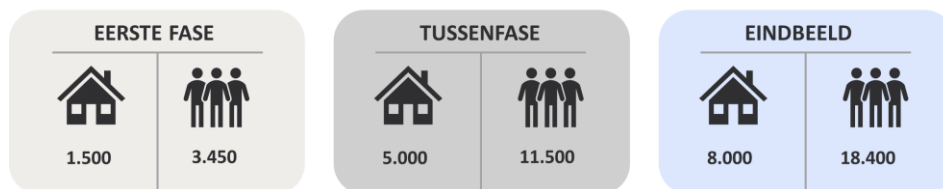
Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Detailhandel mee laten groeien met de woningbouw

In onze Laddertoets van 24 maart 2023 is in de behoefteberekening voor commerciële functies rekening gehouden met het aantal woningen dat per fase gerealiseerd wordt. Hierbij zijn we uitgegaan van het aantal woningen per fase in combinatie met de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 van de gemeente Zuidplas (zie Figuur 2).

HET VIJFDE DORP ZUIDPLAS



Figuur 2 Fasering woningbouw en aantal inwoners Middengebied Zuidplas

Bron: Laddertoets Centrumplan Middengebied Gemeente Zuidplas, Sweco (maart 2023)

Op basis van deze fasering is de behoefte voor de commerciële functies in het Middengebied berekend en is geconcludeerd dat de geprogrammeerde metrages van de gemeente passend zijn voor het gebied. In Tabel 1 zijn de geprogrammeerde metrages voor het eindbeeld samengevat zoals in het ontwerp bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 te vinden is (augustus 2023).

In de behoefteberekeningen voor het Middengebied zijn we voor het zogenoemde Niet-dagelijkse functie uitgegaan van 'recreatieve niet-dagelijkse detailhandel'. Hierin zijn daarom PDV functies als bouwmarkt, tuincentrum en woonwinkels niet meegenomen (zie voor de definitie Bijlage 3 'Definities'). We beogen we met invulling van 'niet-dagelijkse detailhandel' voornamelijk hoog-frequent benodigd niet-dagelijks aanbod: bloemenwinkels, dibevo (dierenspeciaalzaak), huishoudelijke artikelen, schrijfwaren e.d. Hier zit geen uitgebreide component mode in verwerkt, maar voornamelijk (recreatieve niet-dagelijkse) branches die op eigen inwoners gericht zijn.

Functie	Eindbeeld	
	(5.000-8.000 woningen)	
Detailhandel	Ca. 7.100 m² wvo	8.890 m² bvo
- Supermarkten	Ca. 3.200 m² wvo	4.000 m² bvo
- Overig dagelijks	Ca. 1.600 m² wvo	1.990 m² bvo
- Niet dagelijks	Ca. 2.300 m² wvo	2.900 m² bvo

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

Bron: Ontwerp bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1, 23 augustus 2023

Uitkomsten Laddertoets inclusief fasering

De uitkomsten van de behoefteberekeningen van de Laddertoets voor het Middengebied zijn in tabel 2 te vinden. Om voor de behoefteberekeningen het

aantal woningen om te zetten in aantal inwoners (zoals ook in figuur 2 is te zien) is in de Laddertoets Centrumplan Middengebied Zuidplas uitgegaan van de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3. Deze is gebaseerd op informatie over het type woningen dat gerealiseerd zal worden in het Middengebied vanuit het Projectteam Middengebied van de gemeente Zuidplas. Per fase is uit de behoefteberekening het volgende aantal meters detailhandel in het Middengebied gekomen (zie **Bijlage 1 – Distributieve berekening mefasering**):

Functies	Eerste Fase (0-1.500 woningen (ca. 3.450 inw.))	Tussenfase (1.500-5.000 woningen (ca. 11.500 inw.))	Eindbeeld (5.000-8.000 woningen (ca. 18.400 inw.))
Detailhandel	2.314 m² wvo	7.913 m² wvo	13.016 m² wvo
- Supermarkten	805 m ² wvo	2.833 m ² wvo	4.800 m ² wvo
- Overig dagelijks	267 m ² wvo	940 m ² wvo	1.592 m ² wvo
- Niet dagelijks	1.242 m ² wvo	4.140 m ² wvo	6.624 m ² wvo

Tabel 2 Marktruimte behoefteberekening per fase
Bron: Sweco

Wanneer we Tabel 1 (geprogrammeerde metrages uit ontwerpbestemmingsplan) en Tabel 2 (marktruimte) met elkaar confronteren kunnen we de volgende conclusies trekken:

- **Supermarkten.** Marktruimte voor supermarkten van 4.800 m² wvo in het eindbeeld biedt voldoende ruimte voor het geprogrammeerde metrage van ca. 3.200 m² wvo.
- **Overig dagelijks.** De marktruimte voor het overig dagelijkse aanbod van 1.592 m² wvo biedt voldoende ruimte voor het geprogrammeerde metrage in het eindbeeld van 1.600 m² wvo.
- **Niet-dagelijks.** De geprogrammeerde meters voor het niet-dagelijkse aanbod van ca. 2.300 m² wvo vallen ruim binnen de marktruimte die volgt uit de dichthedenanalyses van 6.624 m² wvo in het eindbeeld. Op specifiek het niet-dagelijkse winkelaanbod gaan we in hoofdstuk drie nader in.

Conclusie

Kort samengevat kunnen we stellen dat er voldoende marktruimte aanwezig is voor het geprogrammeerde aanbod dagelijks, overig-dagelijks en niet-dagelijks aanbod in het Middengebied.

Voor niet-dagelijks aanbod geldt dat er zelfs meer dan voldoende ruimte is op basis van de behoefteberekeningen. Daarbij is van belang dat we met invulling van 'niet-dagelijkse detailhandel' voornamelijk hoog-frequent benodigd niet-dagelijks aanbod beogen: bloemenwinkels, dibevo (dierenspeciaalzaak), huishoudelijke artikelen, schrijfwaren e.d. Hier zit geen uitgebreide component mode in verwerkt, maar voornamelijk (recreatieve niet-dagelijkse) branches die op eigen inwoners gericht zijn.

3 Centrum Middengebied als boodschappencentrum

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Aanvullend op de vorige vraag trekken de provincie en de adviescommissie in twijfel dat het centrum van het Middengebied een boodschappencentrum is, door de in hun ogen grote component niet-dagelijks aanbod. Hierbij geven ze aan dat het programma wellicht aangepast moet worden zodat er enkel sprake is van een boodschappencentrum dat aansluit op de bestaande detailhandelsstructuur van de gemeente Zuidplas.

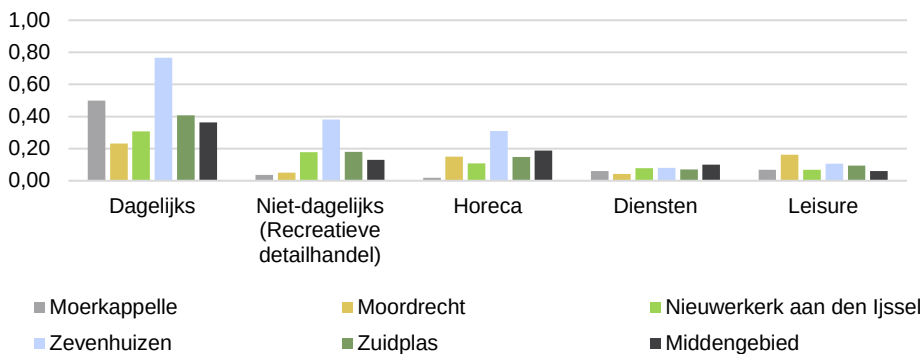
Zoals eerder in dit rapport en ook reeds in het eerdere rapport 'Laddertoets Centrumplan Middengebied gemeente Zuidplas (23 maart 2023) aangegeven, beogen we met marktruimte voor recreatief niet-dagelijkse detailhandel in het Middengebied met name hoog-frequent benodigd niet-dagelijks aanbod: bloemenwinkels, dibevo (dierenspeciaalzaak), huishoudelijke artikelen, schrijfwaren e.d.. Hier zit geen uitgebreide component mode in verwerkt, maar voornamelijk (niet-dagelijkse) branches die op eigen inwoners gericht zijn.

Wij kunnen echter onderbouwen dat de omvang recreatief niet-dagelijkse detailhandel passend is bij de status van het centrumgebied als boodschappencentrum. In veel kernen van vergelijkbaar formaat is naast aanbod van dagelijkse detailhandel ook enig aanbod van niet-dagelijkse detailhandel aanwezig. Dit zien we niet alleen in kernen van gelijke grootte elders in het land maar ook in de andere kernen binnen de eigen gemeente.

Ontwikkelperspectief Middengebied niet afwijkend van bestaand aanbod in de gemeente

Wanneer we de dichtheden (aantal m² wvo per inwoner) van de verschillende centrumfuncties die gevestigd zijn in de kernen van de gemeente Zuidplas vergelijken met het geplande dichtheden van het centrumgebied in het Middengebied, wordt duidelijk dat het aandeel recreatieve niet-dagelijkse detailhandel² lager ligt dan dat in Nieuwerkerk aan de IJssel en Zevenhuizen, en ook lager dan in de gemeente als geheel. Ook voor de andere centrumfuncties blijkt dat het Middengebied hier niet sterk afwijkt (zie Figuur 3). Dit geeft al aan dat het geplande aanbod commerciële voorzieningen (en niet-dagelijks aanbod) passend is bij het aantal inwoners in het Middengebied.

² Onder niet-dagelijkse detailhandel wordt in de dichthedenanalyses uitgegaan van 'recreatief niet dagelijks' aanbod. Hierin worden PDV functies als bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels niet meegenomen.



23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Figuur 3 Dichtheden centrumfuncties in de kernen en de gemeente Zuidplas in vergelijking met het programma voor het Middengebied. Voor Nieuwerkerk aan den IJssel gaat het om het aanbod in de gehele kern, niet alleen om het aanbod in de Reigerhof (ook Dorrestein en het Oude Dorp)
Bron: Locatus november 2023

Het geplande niet-dagelijkse winkelaanbod is slechts een derde van wat er volgens berekeningen mogelijk is in het Middengebied (zie voor uitkomsten en berekeningen niet-dagelijkse detailhandel tabel 2 op pagina 5 en tabel 8 in Bijlage 1). Dit laat zien dat de gemeente Zuidplas al voorzichtig omgaat met het plannen van het niet-dagelijkse winkelaanbod in het Middengebied. In absolute zin zal het metrage niet-dagelijks in vergelijking met andere kernen in de gemeente enigszins hoger zijn, maar dit is te verklaren. Het Middengebied telt na afronding bijna eenzelfde aantal inwoners (ca. 18.400 inw.) als Zevenhuizen en Moordrecht tezamen (ca. 18.500 inw.). In een kern van een dergelijk formaat is het passend om aanvullend (met name hoogfrequent) niet-dagelijks aanbod te hebben, zowel om de eigen bewoners in een bepaalde behoefte te voorzien alsmede om het centrumgebied van het Middengebied aantrekkelijk te maken met een goede functiemix.

Naast dat het niet-dagelijkse aanbod, naar inwonertal van het Middengebied, passend is, is het ook van belang om een autoluwe kern te kunnen ontwikkelen. Door kernverzorgende winkelfuncties aan te bieden die frequent bezocht worden zoals dagelijkse en (frequent bezochte) niet-dagelijkse functies, hoeven inwoners dit niet buiten de eigen kern te bezoeken. Door de ligging in de polder is de kans groot dat wanneer men dit soort functies buiten de eigen kern moet opzoeken met gebruik zal maken van de auto. Door het aan te bieden in de eigen kern is het mogelijk voor de inwoners om de bezoeken te voet of op de fiets af te leggen. Met name nu er een geheel nieuw dorp gerealiseerd wordt (in plaats van ontwikkeling van bestaande kern), dient er een basisprogramma aan voorzieningen te komen, waar niet-dagelijks aanbod (frequent bezochte) onderdeel van uitmaakt.

Programma passend voor de verschillende functies in kernen van vergelijkbare grootte

Op basis van het verwachte inwoneraantal van de nieuwe kern in het Middengebied is een benchmark opgesteld van kernen met een vergelijkbare omvang (15.000 tot 25.000 inwoners, zie Bijlage 2 – Benchmark kernen voor de volledige lijst). Deze benchmark laat zien dat het programma zoals opgesteld voor het centrum van het Middengebied niet afwijkend is van het aanbod in andere kernen.

Kijkend naar de verhouding tussen het dagelijkse aanbod en het recreatieve niet-dagelijkse detailhandelsaanbod in de kernen uit de benchmark zien we dat het Middengebied (gele punt) hier onder de trendlijn valt. De verhouding tussen het dagelijkse en recreatieve niet-dagelijkse aanbod in het Middengebied is dus

niet afwijkend. In tegendeel: het niet-dagelijkse aanbod detailhandel is aan de lage kant in vergelijking met benchmarkkernen.

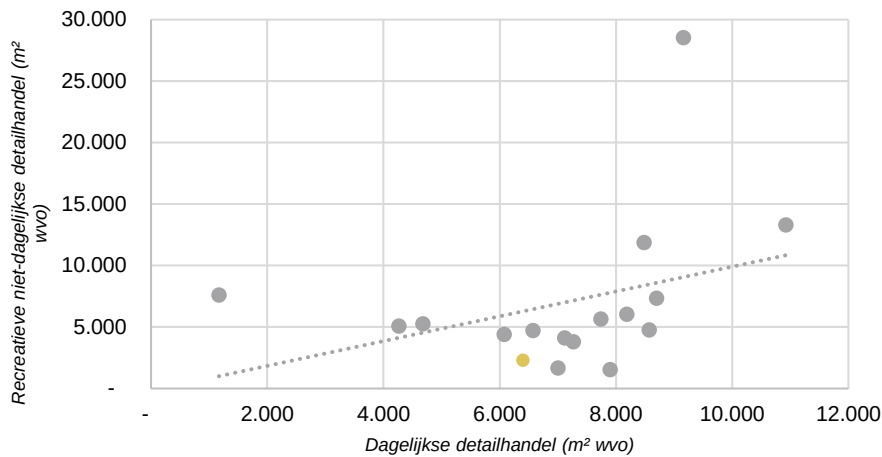
23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

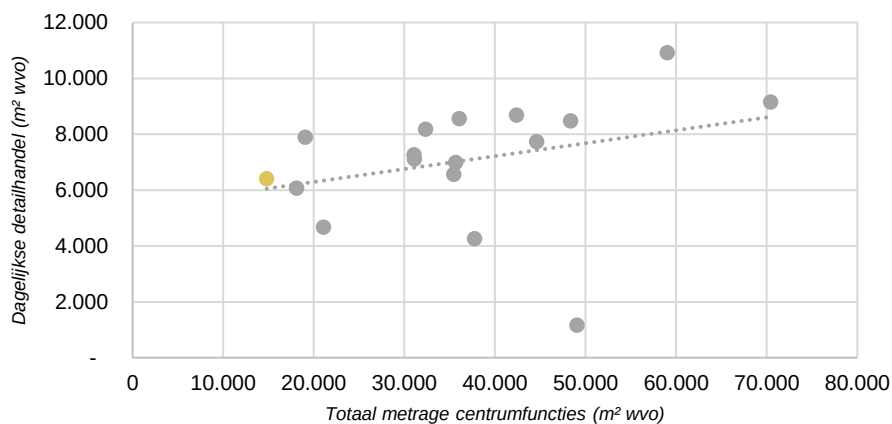
Zuidplaspolder



Figuur 4 Verhouding tussen dagelijkse en recreatieve niet-dagelijkse detailhandel

Bron: Locatus november 2023

Wanneer breder wordt gekeken, naar het aandeel dagelijks aanbod in het totale aanbod aan centrumfuncties, zien we een vergelijkbaar beeld (zie Figuur 5). Het aandeel dagelijkse aanbod in vergelijking met het totale aanbod aan centrumfuncties past in de trendlijn..



Figuur 5 Verhouding tussen totale metrage centrumfuncties in kernen en het totale dagelijkse aanbod

Bron: Locatus november 2023

Conclusie

Bovenstaande laat zien dat de component niet-dagelijks aanbod passend is bij kernen met de omvang van het Middengebied. De wens om enkel een boodschappencentrum met dagelijkse detailhandel te realiseren is niet realistisch in een kern van deze omvang. Juist om in een beperkte behoefte van de inwoners van het Middengebied te kunnen voorzien en om een levendig centrum te creëren is met name hoog-frequente niet-dagelijkse aanbod gewenst als een bloemist, fietsenmaker, dierenspeciaalzaak, huishoudelijke winkel etc. Het geprogrammeerde recreatieve niet-dagelijkse aanbod is daarbij al sterk terughoudend ingeschat, waarbij slechts ca. 1/3^e van wat er naar dichtheden mogelijk is, is geprogrammeerd. Dit om ervoor te zorgen dat het

centrum van het Middengebied nog steeds complementair is aan andere winkelgebieden in Zuidplas.

Niet alleen de benchmark is een reden om ook niet-dagelijkse functies in het Middengebied te realiseren. Ook de wens om een autoluwe kern te realiseren waarbij auto bewegingen worden beperkt speelt hierin een rol. Door kernverzorgende winkelfuncties aan te bieden die frequent bezocht worden, hoeven inwoners dit niet buiten de eigen kern te bezoeken. Door het aan te bieden in de eigen kern is het mogelijk voor de inwoners om de bezoeken te voet of op de fiets af te leggen.

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

4 Effecten en impact op Reigerhof

23-01-2024

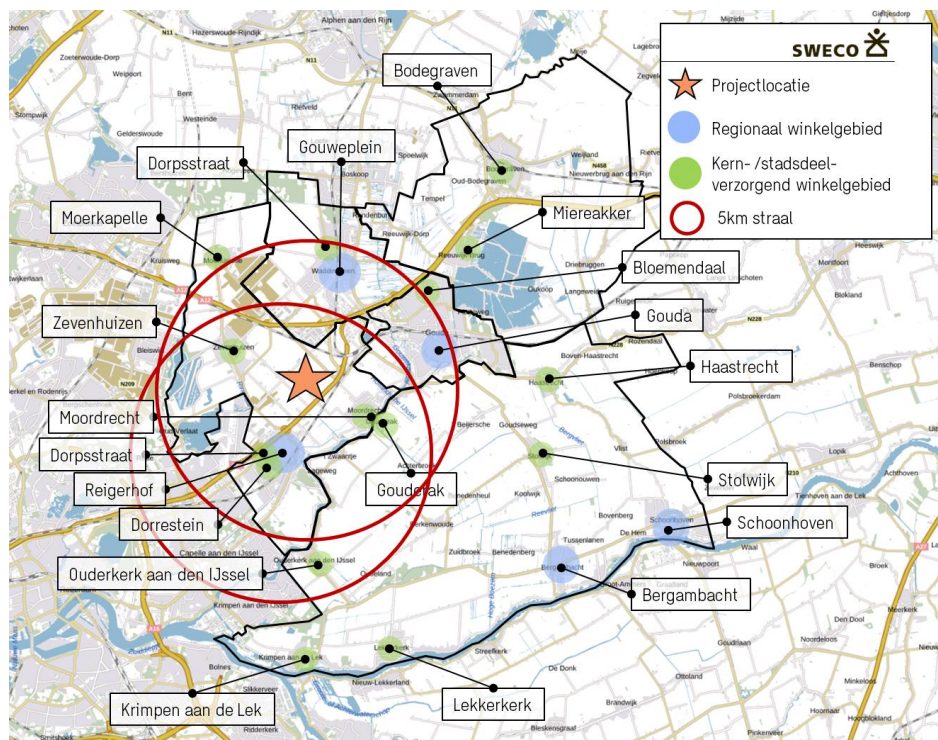
Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Een andere zorg van de provincie en de adviescommissie is het effect dat de ontwikkeling van het centrumgebied in het Middengebied zal hebben op het bestaande winkelcentrum Reigerhof in Nieuwerkerk a/d IJssel. De Reigerhof is, verwezen naar provinciaal beleid, een 'te optimaliseren centrum' (Detailhandelsbeleid van de provincie Zuid-Holland, 24 mei 2022). In de Laddertoets van maart 2023 is door Sweco al kort ingegaan op de eventuele effecten die realisatie van het programma op de regio zal hebben. Hieronder zullen we dit specificeren voor de Reigerhof, wat qua winkelhiërarchie het grootste recreatieve niet-dagelijkse winkelgebied in de gemeente Zuidplas is.



Figuur 6 Winkelgebieden in de regio Midden Holland (kern of stadsdeel verzorgend en regionaal verzorgend)

Bron: Sweco maart 2023

De Reigerhof is het grootste winkelcluster van de gemeente Zuidplas en het winkelcentrum en wordt vanuit de In de eigen gemeente zijn naast de Reigerhof nog de kernverzorgende winkelgebieden van Zevenhuizen, Moordrecht en Moerkapelle te vinden, en de wijk/dorpscentra binnen Nieuwerkerk a/d IJssel zelf: wijkwinkelcentrum Dorrestein en het oude dorpscentrum van Nieuwerkerk a/d IJssel. Buiten de gemeente Zuidplas zijn in de regio Midden Holland, waar de gemeente Zuidplas van uit maakt, meerdere andere regionale winkelcentra en kernverzorgende centra te vinden (zie Figuur 6).

Afvloeiing naar centrumgebieden buiten de eigen gemeente

Op basis van verdiepte koopstroomgegevens van het Koopstromonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021, is inzicht te krijgen in de fysieke afvloeiing van de verschillende kernen uit de gemeente Zuidplas. Tabel 4 laat zien dat de niet-dagelijkse (fysieke) afvloeiing voor de vier huidige kernen van de gemeente verschillend is. Er zijn momenteel drie verschillende kernen waar de afvloeiing voor de recreatieve niet-dagelijkse artikelen primair op gericht is.

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Kern	Plaats afvloeiing	% fysieke afvloeiing	Afvloeiing (in €)
Nieuwerkerk a/d IJssel	Rotterdam	12%	€ 2.799.594
Moordrecht	Gouda	12%	€ 970.169
Zevenhuizen	Rotterdam	10%	€ 873.843
Moerkapelle	Zoetermeer	23%	€ 1.273.750

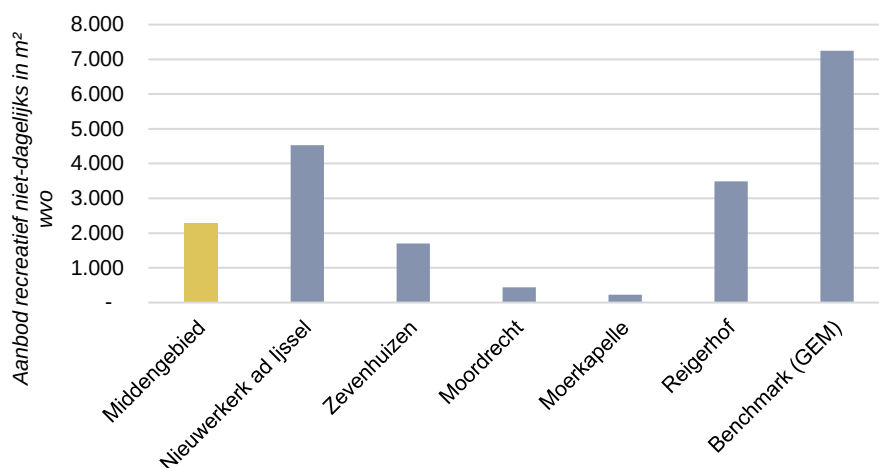
Tabel 3 Afvloeiing per kern naar plaats grootste afvloeiing in de recreatieve niet-dagelijkse sector³
Bron: Verdiepte KSO 2021

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor recreatieve niet-dagelijkse artikelen men voornamelijk naar de grotere (binnen)steden afvloeit. Afvloeiing naar de Reigerhof voor recreatief niet-dagelijkse artikelen is beperkt voor Moordrecht, Zevenhuizen en Moerkapelle. Daarnaast blijkt dat ondanks dat de Reigerhof het meest dichtstbijzijnde recreatief niet-dagelijkse winkelgebied is voor Zevenhuizen, dat inwoners uit Zevenhuizen het meest afvloeien naar Rotterdam.

	Reistijd vanaf Reigerhof
Centrum Moordrecht	10 autominuten
Centrum Zevenhuizen	11 autominuten
Middengebied	10 autominuten
Koperwiek	10 autominuten
Alexandrium	11 autominuten

Tabel 4 Reistijd vanaf de Reigerhof naar verschillende centrumgebieden, Middengebied is een inschatting

Bron: Google Maps 2023



Figuur 7 Aanbod recreatief niet-dagelijks in m² wvo voor de kernen in de gemeente Zuidplas, Reigerhof, benchmarkkernen en geprogrammeerd voor het Middengebied.

Bron: Locatus 2023, bewerking Sweco.

De Reigerhof wordt gezien als de hoogste trede in de gemeentelijke winkelhiërarchie met het meeste recreatieve niet-dagelijkse aanbod. Dit zien we tevens terug in het totale metrage van de Reigerhof dat met ca. 3.500 m² wvo

³ Voor deze afvloeiing is gekeken naar de recreatieve sector, zie hiervoor ook de definitie in bijlage 3 voor niet-dagelijks.

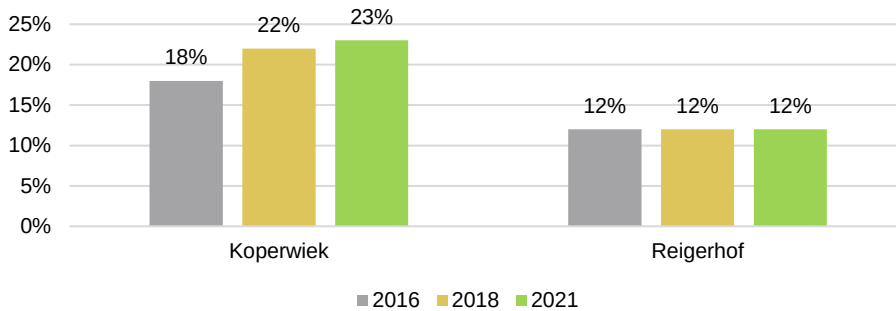
aan recreatief niet-dagelijks aanbod een stuk meer is dan het recreatieve niet-dagelijkse aanbod in Zevenhuizen, Moordrecht en Moerkapelle (zie Figuur 8). Daarnaast bevat de Reigerhof ook het grootste deel van het recreatieve niet-dagelijkse aanbod in de kern Nieuwerkerk a/d IJssel, waarvan overig recreatief niet-dagelijks aanbod zich in Dorrestein en het Oude Dorp bevindt. Wanneer we het geprogrammeerde recreatieve niet-dagelijkse aanbod voor het Middengebied van 2.300 m² wvo vergelijken met de andere kernen in Zuidplas blijkt dat in het Middengebied de helft is geprogrammeerd van het recreatief niet-dagelijkse aanbod in Nieuwerkerk a/d IJssel en ca. 600 m² wvo (35%) meer dan Zevenhuizen. Het Middengebied zal echter bijna dubbel zo groot worden als dat Zevenhuizen momenteel is (18.400 inwoners Middengebied versus 9.600 inwoners Zevenhuizen). Ondanks dat het Middengebied geprogrammeerd maar de helft van het recreatieve niet-dagelijkse aanbod van Nieuwerkerk a/d IJssel zal krijgen, zal de kern in de eindfase slechts ca. 20% kleiner zijn qua inwonertal dan Nieuwerkerk a/d IJssel. Kortgezegd is in vergelijking met de kernen en de Reigerhof het niet-dagelijkse aanbod in het Middengebied zeker passend bij de te verwachten grootte van de kern.

Zeker in vergelijking met benchmarkkernen van eenzelfde grootte als het Middengebied (15.000 – 25.000 inwoners), is het geprogrammeerde aanbod in het Middengebied aan recreatieve niet-dagelijkse detailhandel minimaal. In benchmarkkernen is namelijk bijna 3,5 keer zoveel niet-dagelijks recreatief aanbod te vinden als geprogrammeerd voor het Middengebied.

De Reigerhof zal dan ook zeker in de toekomst bij ontwikkeling van het aanbod in het Middengebied het grootste en belangrijkste winkelcluster voor recreatief niet-dagelijks aanbod zijn in de gemeente.

Concurrentie Reigerhof voornamelijk vanuit winkelgebieden rondom Zuidplas

Wanneer we kijken naar een groot concurrerend winkelcentrum voor het winkelcentrum de Reigerhof dan is dit de Koperwiek in Capelle aan de IJssel (ca. 10 autominuten). Dit winkelcentrum is qua aanbod groter dan de Reigerhof en is net zo dichtbij gelegen als het centrumgebied van het Middengebied. Als we kijken naar de koopkrachtbinding voor niet-dagelijks recreatief aanbod van beide winkelcentra wordt duidelijk dat waar de Koperwiek de laatste jaren stappen heeft gezet om de binding te laten toenemen (o.a. door het verbeteren van de uitstraling van het winkelgebied), de Reigerhof juist stagneert voor recreatieve niet-dagelijkse detailhandel. Dit benadrukt des te meer dat het 'te optimaliseren' centrum Reigerhof eerder een optimalisatieslag moet slaan in de komende jaren om concurrentie van buiten de gemeente aan te kunnen, dan dat het zich druk hoeft te maken om concurrentie van winkelgebieden binnen de gemeente Zuidplas (inclusief het te plannen Middengebied).



23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Figuur 8 Ontwikkeling van de recreatieve niet-dagelijkse koopkrachtbinding in winkelcentrum de Koperwiek en de Reigerhof

Bron: KSO 2021

Conclusie

Uit bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat winkelcentrum de Reigerhof het in gemeentelijke winkelhiërarchie de het grootste en belangrijkste recreatieve niet-dagelijkse winkelgebied in Zuidplas is. De concurrentie met overige kernen in Zuidplas is voor de Reigerhof in huidige situatie niet groot, gezien de inwoners van kernen Zevenhuizen, Moordrecht en Moerkapelle voornamelijk afvloeien naar grote (binnen)steden buiten de gemeente. Ook als we het te programmeren niet-dagelijkse aanbod van ca. 2.300 m² vwo in het Middengebied afzetten tegenover de andere kernen in de gemeente, de Reigerhof en benchmarkkernen van gelijke grootte, blijkt dat het programma niet-dagelijks aanbod in het Middengebied erg passend is naar inwonertal. Sterker nog, als we kijken naar de verhouding inwoner/recreatief niet-dagelijks aanbod dan kan zelfs gesteld worden dat in het Middengebied minder niet-dagelijks aanbod is gepland dan mogelijk zou kunnen zijn, gekeken naar het aanbod in Nieuwerkerk a/d IJssel, Zevenhuizen en benchmarkgemeenten.

We kunnen dus concluderen dat ook in de toekomst met ontwikkeling van voornamelijk hoog-frequent niet-dagelijks aanbod in het Middengebied, de Reigerhof nog steeds zijn functie als belangrijkste recreatief niet-dagelijkse centrum in de gemeente zal behouden.

Concurrentie zal dan ook voornamelijk vanuit grote winkelgebieden uit de regio komen, zoals de Koperwiek waar de afgelopen jaren flink in is geïnvesteerd. Het 'te optimaliseren' winkelgebied de Reigerhof zal dan ook in de komende jaren een optimalisatieslag moeten maken om juist die concurrentie aan te kunnen, daar waar het voor concurrentie vanuit de kernen in de gemeente Zuidplas, waaronder het Middengebied, geen grote druk zal ervaren.

Conclusie: voorliggend programma is passend en kan gefaseerd gerealiseerd worden

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Uit bovenstaande antwoorden kan geconcludeerd worden dat het voorliggende programma passend is voor een kern van het formaat van het Middengebied. De belangrijkste conclusies zijn:

- Op basis van clustervoordelen en combinatiebezoek van detailhandelsfuncties adviseren we dat alle centrumfuncties binnen maximaal 500 meter dienen te landen. Daarbinnen verdient het advies om binnen maximaal 250 meter alle detailhandelsvestigingen te laten situeren, rondom de supermarkten.
- Realisatie van het programma kan gefaseerd gebeuren in samenhang met de gefaseerde bouw van de woningen in het Middengebied. Er kan worden uitgaan van een eerste woningbouwphase tot 1.500 woningen. De tussenfase betreft de realisatie van 1.500 – 5.000 woningen en de laatste fase betreft de realisatie van 5.000 – 8.000 woningen.
- We stellen op basis van marktruimteberekeningen dat er in het eindbeeld voldoende marktruimte aanwezig is voor het geprogrammeerde aanbod dagelijks, overig-dagelijks en recreatief niet-dagelijks aanbod in het Middengebied. Hierbij kan de fasering, die ook in de marktruimteberekeningen wordt aangehouden, gebruikt worden als richtlijn voor realisatie.
- Het component recreatief niet-dagelijks aanbod is passend bij kernen met de omvang van het Middengebied. De wens om enkel een boodschappencentrum met dagelijkse detailhandel te realiseren is niet realistisch in een kern van deze omvang. Juist om in een beperkte behoefte van de inwoners van het Middengebied te kunnen voorzien en om een levendig centrum te creëren is met name 'hoog-frequente' recreatieve niet-dagelijkse aanbod gewenst als een bloemist, fietsenmaker, dierenspeciaalzaak, huishoudelijke winkel etc. Het geprogrammeerde aanbod recreatief niet-dagelijks sluit hierbij aan en is reeds beperkt ingeschat. Slechts ca. 1/3^e van wat er naar dichtheden mogelijk is, is voor het Middengebied geprogrammeerd. Zo blijft het centrum van het Middengebied nog steeds complementair aan andere winkelgebieden in Zuidplas, maar kan het ook in behoefte van eigen inwoners voorzien.
- Ook de wens om een autoluwe kern te realiseren waarbij auto bewegingen worden geminimaliseerd wordt door het geprogrammeerde detailhandelsaanbod gefaciliteerd. Door kernverzorgende winkelfuncties aan te bieden die frequent bezocht worden, hoeven inwoners dit niet buiten de eigen kern te bezoeken. Door het aan te bieden in de eigen kern is het mogelijk voor de inwoners om de bezoeken te voet of op de fiets af te leggen.
- De impact van de realisatie van niet-dagelijkse detailhandel in het Middengebied zal geen verstrend effect hebben op de Reigerhof.
 - Het geplande centrum in het Middengebied krijgt een programma dat past bij het aantal inwoners in het Middengebied en juist complementair is aan overige winkelclusters zoals de Reigerhof. Dit blijkt tevens uit dat slechts 1/3^e van het mogelijke aantal m² wvo aan niet-dagelijks gepland staat voor het Middengebied en de geplande centrumfuncties in m² wvo per inwoner overeenkomen of zelfs lager liggen dan andere dorpen in Zuidplas, of benchmarkkernen van eenzelfde inwonergrootte.

- De Reigerhof is en zal in de toekomst nog steeds het grootste en belangrijkste recreatief niet-dagelijkse winkelgebied zijn qua aanbod.
- Ook als we het te programmeren recreatieve niet-dagelijkse aanbod van ca. 2.300 m² wvo in het Middengebied afzetten tegenover de andere kernen in de gemeente, de Reigerhof en benchmarkkernen van gelijke grootte, blijkt dat het programma niet-dagelijks aanbod in het Middengebied erg passend is naar inwonertal. Sterker nog, als we kijken naar de verhouding inwoner/recreatief niet-dagelijks aanbod dan kan zelfs gesteld worden dat in het Middengebied minder niet-dagelijks aanbod is gepland dan mogelijk zou kunnen zijn, gekeken naar het aanbod in Nieuwerkerk a/d IJssel, Zevenhuizen en benchmarkgemeenten.
- De grootste concurrentie ondervindt de Reigerhof nu en in de toekomst van winkelgebieden buiten de gemeente als de Koperwiek, mede doordat deze recent toekomstbestendig zijn gemaakt en wel eenzelfde of groter recreatief niet-dagelijks aanbod hebben.
- Het geprogrammeerde aanbod detailhandel in het bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 is passend voor een kern van het formaat van het Middengebied. Daarnaast sluit het aan bij de wens om een “autoluwe” kern te realiseren.

Bijlage 1 – Distributieve berekening met fasering

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Voor de dagelijkse en supermarktsector zijn distributieve berekening uitgevoerd. Voor de niet-dagelijkse sector is een dichthedenanalyse uitgevoerd.

Dagelijkse sector

Bij de distributieve berekening voor de 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 in de eerste fase van 3.450 inwoners. In de tussenfase is uitgegaan van 11.500 inwoners. Voor het eindbeeld gaan we uit van 18.400 inwoners. Deze inwonertallen zijn zoals eerder aangegeven gebaseerd op een te verwachten huishoudgrootte van 2,3 op basis van de woningtypen die gerealiseerd zullen worden.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.654 per persoon voor de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021)⁴. 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 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 tijde dat andere delen nog ontwikkeld worden. Dit kan ervoor zorgen dat bewoners van het dorp zich binden aan andere nabij gelegen supermarkten.
- **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.

⁴ We hanteren hier de Omzetkengetallen 2021 om zo in lijn te zijn met de eerdere berekeningen uit het rapport 'Laddertoets Middengebied gemeente Zuidplas' van 24 maart 2023.

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
Koopkrachttoevoeiing	5%	10%	15%
Omzet door toevoeiing 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

23-01-2024

Versie: concept
 Projectnummer: 51018952
 e Zienswijze Middengebied
 Zuidplaspolder

Tabel 5 Distributieve berekening dagelijkse sector
 Bron: Sweco

Supermarkt sector

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 gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). 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 vanuit Omzetkengetallen (2021).
- **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

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

e Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Tabel 6 Distributieve berekening supermarkt sector

Bron: Sweco

Niet-dagelijkse detailhandel

	Dichtheid (m² wvo/inw.)	Eerste fase (1.500 woningen)	Tussenfase (5.000 woningen)	Eindbeeld (8.000 woningen)
Landelijke dichtheid	0,34	1.173 m² wvo	3.910 m² wvo	6.256 m² wvo
Dichtheid benchmark kernen (Sweco, maart 2023)	0,36	1.242 m² wvo	4.140 m² wvo	6.624 m² wvo

Tabel 7 Dichthedenanalyse recreatief niet-dagelijkse detailhandel

Bron: Sweco

Bijlage 2 – Benchmark kernen

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

de Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

Kern	Gemeente	Inwoners	Totaal centrumfuncties	Dagelijks (m2 wvo)	Recreatief niet-dagelijks (m2 wvo)
Bergschenhoek	Lansingerland	17.795	35.642	6.998	1.682
Bodegraven	Bodegraven-Reeuwijk	19.820	35.446	6.571	4.736
Boskoop	Alphen aan de Rijn	16.670	19.036	7.897	1.556
Bunschoten	Bunschoten	22.500	32.318	8.186	6.044
Heiloo	Heiloo	24.319	42.356	8.694	7.355
Hillegom	Hillegom	22.453	36.049	8.567	4.782
Kaatsheuvel	Loon op Zand	16.945	44.581	7.737	5.670
Leerdam	Vijfheerenlanden	18.650	48.317	8.484	11.894
Mijdrecht	De Ronde Venen	16.080	49.033	1.168	7.625
Nieuwerkerk aan de IJssel	Zuidplas	23.135	31.076	7.116	4.115
Noordorp	Pijnacker-Nootdorp	19.020	18.097	6.077	4.420
Putten	Putten	22.990	59.004	10.924	13.310
Schijndel	Meerijstad	14.030	70.430	9.159	28.532
's-Gravensande	Westland	23.470	37.741	4.263	5.079
Vianen	Vijfheerenlanden	20.445	31.062	7.262	3.806
Wijk bij Duurstede	Wijk bij Duurstede	17.625	21.059	4.673	5.284

Tabel 8 Benchmark kernen van vergelijkbare grootte

Bron: CBS Statline 2023; Locatus November 2023

Bijlage 3 – Definities

23-01-2024

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

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.

23-01-2024

Versie: concept

Projectnummer: 51018952

Onderwerp: Reactie Zienswijze Middengebied

Zuidplaspolder

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.

Recreatieve niet-dagelijkse sector

In dit rapport is uitgegaan van de zogenoemde 'recreatieve' niet-dagelijkse 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).

	Branches KSO	Artikelgroepen
Sector niet-dagelijks	Sector Dagelijks Dagelijks	Dagelijks
	Sector Recreatief Mode & Luxe Vrije tijd	Mode Huishoudelijk Sport- en spel Media en hobby
	Sector Doelgericht In & om het huis	Elektronica Doe-het-zelf Woninginrichting Tuinartikelen en planten

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 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.

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.).