

# Weesp / Muiden

ruimtelijk-economisch onderzoek centrumontwikkeling  
Bloemendalerpolder

## identificatie

projectnummer:

400068.17935.00

projectleider:

ir. L.C. Snel

auteur(s):

drs. G. Welten

drs. R.V. Bak

## planstatus

datum:

15-04-2015

opdrachtgever:

GEM Bloemendalerpolder CV



# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2. Wijkvoorziening voor de Bloemendalerpolder</b>	<b>3</b>
2.1. Bevolkingsontwikkeling Bloemendalerpolder / Leeuwenveld	3
2.2. Wijkvoorziening	4
2.3. Detailhandelsstructuur Weesp en Muiden	5
2.4. Conclusie	8
<b>3. Economische analyse</b>	<b>9</b>
3.1. Huidig functioneren verzorgingsgebied	9
3.2. Groeiend draagvlak in omgeving	11
3.3. Invulling kwantitatieve behoefte	14
3.4. Effect op de leegstand in het marktgebied	16
3.5. Conclusies	17
<b>4. Conclusies</b>	<b>19</b>

## Bijlagen:

1	Bijlage Ontwikkeling marktruimte jaar-op-jaar
---	---

## **Aanleiding**

Ten noorden van het spoor / de Leeuwendalseweg in Weesp wordt gewerkt aan de afronding van de woongebied Leeuwendalseweg. Direct daar aansluitend is de woningbouwontwikkeling in de Bloemendalerpolder gepland. Beide delen vormen één aaneengesloten woongebied ten zuiden van de A1 dat deels ligt in de gemeente Weesp en deels in de gemeente Muiden.

Het toekomstige woongebied tussen de spoorlijn en de A1 zal op termijn 8.500-9.000 inwoners zal hebben. Dit biedt voldoende draagvlak voor een eigen centrumvoorziening. Deze centrumvoorzieningen zullen een functie hebben voor zowel woongebied Bloemendalerpolder als woongebied Leeuwendalseweg. Vanwege het belang van een duurzame stedelijke ontwikkeling is het wenselijk dat de wijkvoorziening een volwaardige functie krijgt, gericht op economisch-duurzaam functioneren. Tegelijk is het in dat kader wenselijk dat de wijkvoorziening past binnen de regionale detailhandelsstructuur van de gemeentes Weesp en Muiden. Hierbij is vooral de versterking van Weesp centrum en de centrumontwikkeling van De Krijgsman in Muiden van belang.

In dit rapport wordt inzicht geboden in de omvang en samenstelling van het winkelaanbod dat past binnen het kader van een duurzame verstedelijking in de regio Weesp / Muiden.

## **Vraagstelling**

Om inzicht te bieden in de passende omvang en samenstelling van het winkelaanbod van de wijkvoorziening van de Bloemendalerpolder worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke omvang en overige randvoorwaarden heeft een volwaardige en toekomstbestendige wijkvoorziening?
- Welke omvang en samenstelling van het winkelaanbod past binnen de actuele regionale behoefte (in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking – artikel 3.1.6. Bro)?
- Past de ontwikkeling van de wijkvoorziening binnen een complementaire detailhandelsstructuur in de gemeenten Weesp en Muiden – rekening houdend met de versterking van Weesp centrum en de centrumontwikkeling van De Krijgsman in Muiden?
- Is er sprake van een duurzame ontvruchting van detailhandelsstructuur danwel onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat na de realisatie van de wijkvoorziening?

## **Opzet**

In hoofdstuk 2 is de kwalitatieve behoefte van de consument aan een wijkvoorziening in de Bloemendalerpolder aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nagegaan welke kwantitatieve omvang van de wijkvoorziening daarbij aansluit en past binnen de regionale winkelstructuur. In hoofdstuk 4 zijn de antwoorden op de hoofdvragen te vinden.

## 2. Wijkvoorziening voor de Bloemendalerpolder

In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve behoefte aan een wijkvoorziening in de Bloemendalerpolder onderzocht door allereerst de bevolkingsontwikkeling in de gemeenten Weesp en Muiden na te gaan (paragraaf 2.1). Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 ingegaan op de samenstelling van een wijkvoorziening die consumenten wensen. Deze kwalitatieve wensen worden geplaatst binnen de detailhandelsstructuur van Weesp en Muiden (paragraaf 2.3). De conclusies staan in paragraaf 2.4.

### 2.1. Bevolkingsontwikkeling Bloemendalerpolder / Leeuwendeld

#### Wijk groeit tot circa 8.500-9.000 inwoners

Momenteel wordt gewerkt aan de afronding van woongebied Leeuwendeld in Weesp met de bouw van 180 woningen. In de Bloemendalerpolder zullen in de komende vijftien jaar circa 2.750 woningen worden gebouwd, waarvan de bouwstart is voorzien in 2017. Dit gebied ligt deels op het grondgebied van de gemeente Weesp en deels op het grondgebied van de gemeente Muiden.

Het woningbouwprogramma is vooral gericht op gezinnen met kinderen. Dit betekent dat er uitgegaan kan worden van een relatief hoge huishoudensgrootte van 3 personen per huishouden, waarmee het toekomstig aantal inwoners van het woongebied tussen het spoor en de A1 circa 8.500-9.000 personen zal bedragen in 2030. In de verdere analyse wordt gewerkt met van 8.500 inwoners voor de toekomstige wijk.

#### Uitgangspunt model is lineaire ontwikkeling

Voor de modelmatige analyse in dit rapport wordt uitgegaan van een lineaire groei van de wijk. Uiteraard zal in werkelijkheid het bouwtempo van jaar tot jaar verschillen. Een lineaire groei van de wijk geeft de inwonertallen van de Bloemendalerpolder die zijn weergegeven in tabel 2.1. Hoewel het toekomstig woongebied deels in de gemeente Muiden ligt, worden voor de analyse deze personen samen met de inwoners van de kern Weesp gerekend tot één samenhangend marktgebied – de resulterende bevolkingsomvang van dit marktgebied is eveneens weergegeven in de tabel.

**Tabel 2.1 Lineaire bevolkingsontwikkeling Bloemendalerpolder / Leeuwendeld tot 2031**

	inwoners wijk	totaal inwoners marktgebied		inwoners wijk	totaal inwoners marktgebied
<b>2014*</b>	150	18.300	<b>2023</b>	4.100	22.250
<b>2015*</b>	325	18.480	<b>2024</b>	4.650	22.800
<b>2016*</b>	500	18.650	<b>2025</b>	5.200	23.350
<b>2017**</b>	800	18.950	<b>2026</b>	5.750	23.900
<b>2018</b>	1.350	19.500	<b>2027</b>	6.300	24.450
<b>2019</b>	1.900	20.050	<b>2028</b>	6.850	25.000
<b>2020</b>	2.450	20.600	<b>2029</b>	7.400	25.550
<b>2021</b>	3.000	21.150	<b>2030</b>	7.950	26.100
<b>2022</b>	3.550	21.700	<b>2031</b>	8.500	26.650

\* Afronding Leeuwendeld (2014 tot en met 2016)

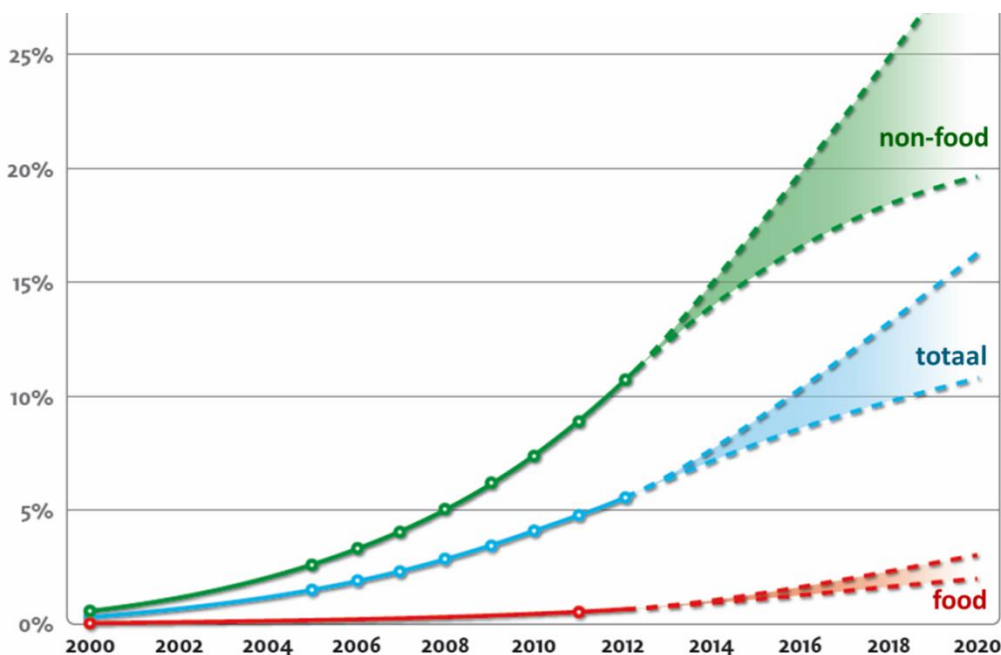
\*\* Start Bloemendalerpolder (vanaf 2017)

## 2.2. Wijkvoorziening

### Consument houdt behoefte aan boodschappenvoorziening om-de-hoek

Een inwonertal van 8.500 inwoners geeft in beginsel voldoende draagvlak voor een eigen winkelvoorziening. De wijkvoorziening zou hoofdzakelijk gericht moeten zijn op het doen van de (dagelijkse) boodschappen – levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Dit komt voort uit de behoefte bij consumenten om deze boodschappen – de dagelijkse aankopen – dicht bij huis te kunnen doen. Voor niet-dagelijkse aankopen (de meeste *non-food*) zijn consumenten bereid grotere afstanden af te leggen. Voor het merendeel van deze producten kunnen de toekomstige inwoners van de Bloemendalerpolder het centrum van Weesp, Maxis Muiden of winkelcentra in bijvoorbeeld Amsterdam bezoeken. Daarmee draagt de woningbouw in de Bloemendalerpolder bij aan het functioneren van de detailhandel in het centrum van Weesp.

Daarnaast wijken steeds meer consumenten voor deze producten uit naar het internet. Internetverkoop van boodschappen (*food*) zal naar verwachting in de komende periode een laag marktaandeel houden dat groei tot circa 3% (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Marktaandeel internetverkoop binnen totale detailhandel (Internetverkoop en ruimtelijk detailhandelsbeleid, provincie Noord-Holland, 18 december 2013)

### Uitsluitend *volwaardige* voorziening voldoet aan behoefte bij consument

Om de nieuwe inwoners van de Bloemendalerpolder optimaal te kunnen bedienen zou het wijkcentrum moeten aansluiten bij de behoefte bij consumenten aan een compleet boodschappencentrum.

Consumenten wensen namelijk een mogelijkheid tot *one-stop-shopping* voor de dagelijkse aankopen, waarbij zij met één maal parkeren alle winkels kunnen bezoeken die zijn gericht op de boodschappen (supermarkten, versspecialzaken en drogisterijen).

Cruciaal voor een boodschappencentrum gericht op *one-stop-shopping* is een volwaardige fullservice-supermarkt met een wijkverzorgende functie. Dergelijke supermarkten worden momenteel nieuw gebouwd met een omvang beginnend bij 1.500 m<sup>2</sup> wvo<sup>1)</sup>. Als aanvulling op de supermarkt zou een boodschappencentrum moeten beschikken over een drogist, slijterij en verschillende versspecialzaken.

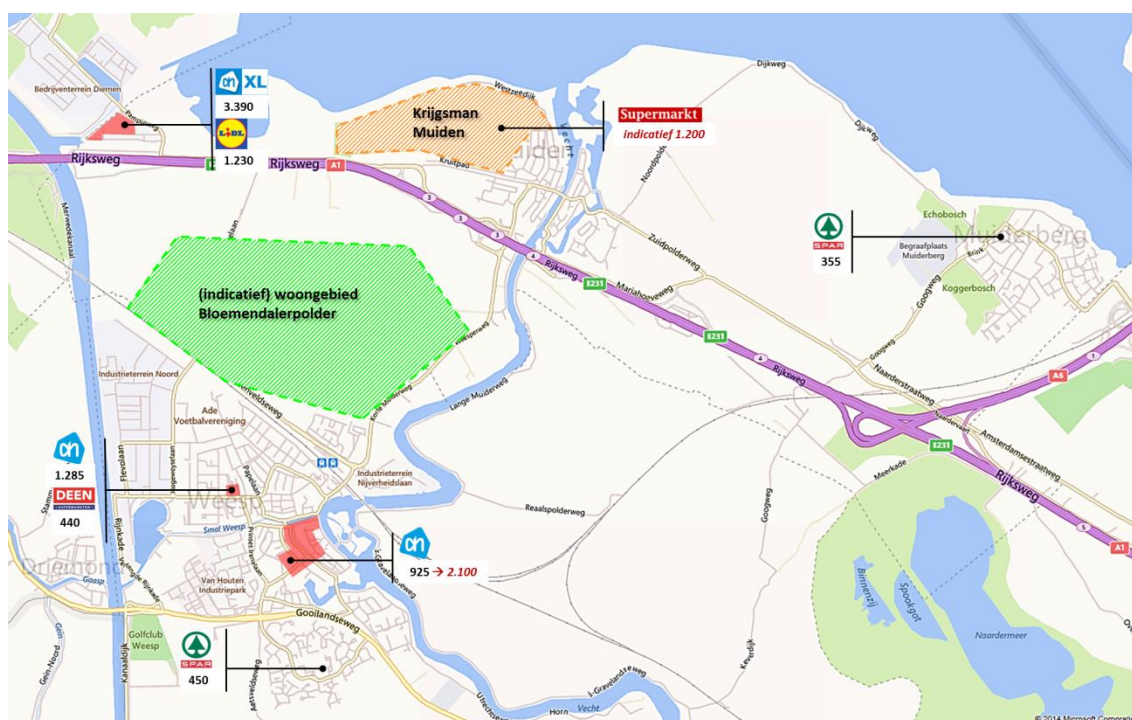
<sup>1)</sup> Wvo staat voor winkelvloeroppervlak. Dit is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel (dus exclusief magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten). Het wvo is doorgaans 70%-80% van het totale bruto vloeroppervlak (bvo).

Naast winkels in dagelijkse goederen passen enkele winkels in frequent benodigde non-food – zoals snijbloemen of diervoeders – in een compleet boodschappencentrum. De omvang van dit aanbod zal beperkt blijven, omdat consumenten de grotere winkelcentra in de omgeving bezoeken om te gaan ‘winkelen’ voor kleding, luxe artikelen en/of woninginrichting. Tot slot kan het winkelaanbod aangevuld worden met dienstverleners, zoals een kapper, en met horeca gericht op gemak en snelle service (broodjes/patat/snacks/ijs).

### 2.3. Detailhandelsstructuur Weesp en Muiden

Het wijkcentrum in de Bloemendalerpolder wordt een schakel in de winkelstructuur van de gemeentes Weesp en Muiden. In het voorgaande is al vermeld dat het wijkcentrum een functie krijgt voor het doen van de boodschappen. De aanschaf van niet-dagelijkse artikelen – ‘winkelen’ – vindt elders plaats, bijvoorbeeld in Weesp centrum of bij Maxis Muiden.

Op dit moment wordt in boodschappen (dagelijkse goederen) voorzien door het centrum van Weesp plus twee buurtcentra en door Maxis in de gemeente Muiden (figuur 2.2). De kern Muiden beschikt daarnaast nog over enkele versspecialisten. Ook ligt er een kleine supermarkt in de kern Muiderberg. Vanwege de afstand van deze kern tot de Bloemendalerpolder is deze minder relevant.



Figuur 2.2 Winkelstructuur gemeentes Weesp en Muiden met winkelcentra (rode arcering), supermarkten naar formule en omvang in m<sup>2</sup> vwo (Locatus, maart 2014) met in rood voorgenomen ontwikkelingen

#### De Krijgsman Muiden

Ten westen van de bestaande woongebieden van de woonplaats Muiden – tussen de watergangen aan de voet van de Diemerdijk en de Muidertrekvaart – wordt gewerkt aan de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen.

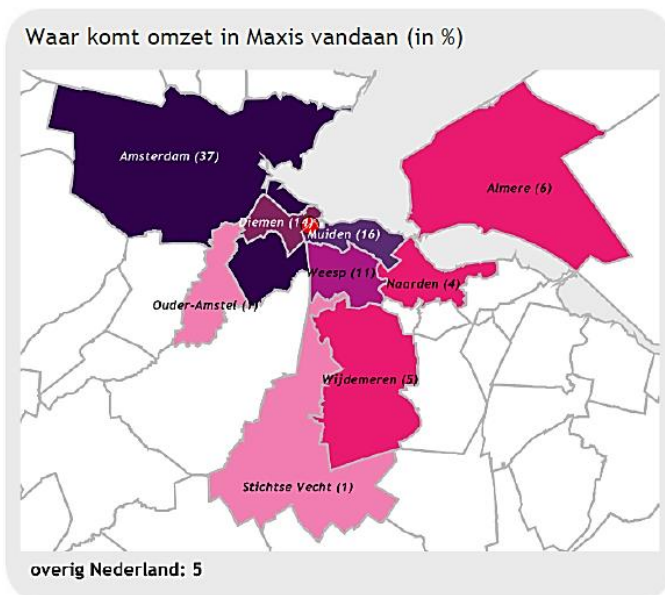
In het gebied zijn maximaal 1.300 woningen voorzien. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden tot realisatie van centrumvoorzieningen, waaronder maximaal 2.400 m<sup>2</sup> vwo (zijnde 3.000 m<sup>2</sup> bv) detailhandel. Er wordt vanuit gegaan dat een fullservice-supermarkt onderdeel hiervan wordt. Deze zal naar verwachting circa de helft van het totaaloppervlak (circa 1.200 m<sup>2</sup> vwo) beslaan.

### Maxis Muiden

De grootste trekker in de regio op het gebied van boodschappen is winkelcentrum Maxis Muiden. Hier bevindt zich een XL-supermarkt van Albert Heijn met een zeer compleet (breed en diep) assortiment in verse en verpakte levensmiddelen aangevuld met allerlei frequent benodigde non-food. De brede prijsstelling van AH XL wordt nog aangevuld met het discountassortiment van Lidl. Samen met het aanvullend winkelaanbod biedt Maxis Muiden dan ook een zeer compleet aanbod op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen.

De winkels in dagelijkse goederen in Maxis behalen een goede omzet. Uit recent onderzoek blijkt dat ter plaatse in deze sector een omzet van € 8.600,- per m<sup>2</sup> wvo wordt gehaald (Koopstromenonderzoek Randstad, november 2011). Dit is circa 20% hoger dan de landelijk gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in de sector dagelijkse goederen (€ 7.090; HBD, 2013).

### Dagelijkse artikelen



Figuur 2.3 Herkomst winkelomzet Maxis Muiden (Koopstromenonderzoek Randstad, 2011)

De aantrekkingskracht van Maxis blijkt ook uit de koopstromen (Koopstromenonderzoek Randstad, november 2011). De inwoners van de gemeente Muiden doen meer dan de helft van hun aankopen van dagelijkse goederen bij Maxis. Opgemerkt moet worden dat deze consumenten beschikken over een beperkt winkelaanbod in de eigen kern. Van de consumenten uit Weesp komt 12% van de bestedingen aan dagelijkse goederen bij de winkels in Maxis terecht.

Door de supermarktontwikkelingen in Weesp (AH centrumgebied, Bloemendalerpolder) en Muiden (De Krijgsman) wordt verwacht dat minder consumenten uit beide gemeenten naar Maxis zullen gaan, omdat de supermarkt-om-de-hoek voor veel consumenten verkozen wordt boven een supermarkt op grotere afstand.

De inwoners van Weesp en Muiden zijn overigens lang niet de belangrijkste doelgroep van Maxis, want zo'n 51% van de winkelomzet in dagelijkse goederen van dit centrum is afkomstig van bestedingen van inwoners van Amsterdam en Diemen (figuur 2.3). Tegenover ongeveer een kwart van de omzet van Maxis die afkomstig is van bestedingen van de inwoners van Muiden en Weesp. Dit is uiteraard te verklaren vanuit de ligging van Maxis op de westgrens van de gemeente Muiden en vanuit de omvang van de woongebieden in de Amsterdams agglomeratie – ten westen van Maxis.

Geconcludeerd wordt dat Maxis een functie heeft voor de grotere regio – en dan vooral voor Amsterdam/Diemen. Enige verschuiving in de koopstromen vanuit Muiden en Weesp zal daarom niet voor exploitatieproblemen zorgen voor Maxis, gezien het relatief beperkt marktaandeel van deze gemeenten.



### **Ontwikkelingen kern Weesp**

Op twee locaties binnen Weesp wordt gewerkt aan versterking van de detailhandelsstructuur: in winkelcentrum Hogeweij en in het centrumgebied.

#### *Revitalisering winkelcentrum Hogeweij*

Winkelcentrum Hogeweij wordt gerevitaliseerd. Dit betekent dat het wijkcentrum voor het noordwestelijk deel van de kern Weesp zijn marktpositie op het gebied van dagelijkse goederen kan behouden. Met de aanwezigheid van Deen en AH aangevuld met speciaalzaken is het centrum daar ook prima toe in staat.

#### *Structuurversterking centrumgebied Weesp*

In het centrum van Weesp wordt op korte termijn de AH (voorheen C1000) vergroot. Deze winkel krijgt een omvang van circa 2.100 m<sup>2</sup> wvo en de parkeergelegenheid wordt uitgebreid. Bij een dergelijke omvang is deze supermarkt een (bijna) volwaardig alternatief voor de AH XL in Maxis. Dit kan ervoor zorgen dat minder inwoners van Weesp naar Maxis gaan voor de boodschappen. Dit zal zorgen voor een hogere koopkrachtbinding in Weesp (en enkele procenten minder omzet voor Maxis Muiden, hetgeen op termijn gecompenseerd wordt door de bevolkingsgroei).

In de plannen is tevens circa 700 m<sup>2</sup> wvo ruimte opgenomen voor de komst van een discounter naast de AH. Naar verwachting is dit oppervlak onvoldoende voor deze invulling, omdat discountsupermarkten momenteel nieuw gebouwd worden met een omvang van circa 1.250 m<sup>2</sup> wvo. Consumenten verlangen ook bij deze winkels namelijk een ruimere opzet en een groter assortiment (zoals versproducten). De komst van de discounter naar de locatie naast de Albert Heijn in het centrum is daarom allerm minst zeker.

In de Structuurvisie Weesp 2013 – 2030 (vastgesteld 6 maart 2014) is de wens opgenomen om de winkelstructuur van het centrumgebied te versterken met een extra trekker. In de visie wordt aangegeven dat dit bijvoorbeeld een supermarkt zou kunnen zijn. Hiertoe een locatie nabij het NS-station beoogd, gelegen aan de hoek Herensingel - Stationsweg.

De beoogde locatie voor de nieuwe supermarkt als trekker sluit slecht aan op de eisen die in de Structuurvisie daaraan worden gesteld: *“We denken dat voor de binnenstad van Weesp de aanwezigheid van trekkers zoals een supermarkt van groot belang is. [...] Bij een trekker moet het parkeren dan wel goed geregeld zijn en de trekker moet voldoende dicht bij de overige winkels liggen.”* De beoogde locatie bij het station sluit niet aan op de detailhandel in het centrum van Weesp. De winkels bevinden zich op circa 300 meter afstand. Dit maakt de route allereerst te lang: consumenten leggen tijdens een winkeltrip vaak niet meer dan 300 meter te voet af. Daarnaast is deze niet interessant voor winkelend publiek, omdat de route wordt overheerst door woonhuizen en winkels er ontbreken. Daarbij zijn de winkelstraten van Weesp niet zichtbaar vanaf de route. Tot slot bevindt zich intensieve woonbebouwing op de locatie, waardoor de herontwikkeling van het gebied kostbaar zal zijn.

Voor de analyse in dit rapport wordt geconcludeerd dat de komst van de supermarkt bij het station onzeker is – zeker gezien de mogelijke komst van een tweede supermarkt nabij de AH in het centrum. In de (cijfermatige) analyse is de ontwikkeling van een supermarkt bij het station daarom niet meegenomen.

### **Kwalitatieve positie wijkcentrum Bloemendalerpolder**

Met Weesp centrum beschikt het marktgebied over een ruim centrumgebied voor dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen. Met de vergroting van de AH en de eventuele tweede supermarkt kunnen inwoners van Weesp voor veel boodschappen in het centrumgebied. Naast detailhandel beschikt Weesp centrum over horeca en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit maakt het gebied een belangrijke ontmoetingsplaats voor de huidige inwoners van Weesp en voor de toekomstige inwoners van de Bloemendalerpolder.

Deze functie van het centrum van Weesp maakt dat de centrumvoorziening in de Bloemendalerpolder vooral een boodschappencentrum voor de nieuwe wijk zal zijn. Voor veel overige aankopen en activiteiten kunnen de toekomstige inwoners terecht in Weesp centrum (of elders in de regio).

Binnen de regio Weesp/Muiden heeft Albert Heijn een dominante marktpositie (figuur 2.2). De enige alternatieve fullservice-supermarkt is Deen in winkelcentrum Hogewei. Deze heeft echter een beperkte omvang en zal daarom vooral de eigen wijk (kunnen) bedienen.

De regio beschikt daarnaast nog over twee Spar-buurtsupermarkten. Door hun beperkte assortiment en relatief hoge prijsstelling hebben deze winkels voornamelijk een functie voor de directe omgeving en voor de 'vergeten boodschappen', waarbij de consument de keuze maakt "óf verder rijden naar een goedkoper alternatief óf de producten in de directe omgeving aanschaffen". De ontwikkeling van het wijkcentrum in de Bloemendalerpolder zal daarom geen effect hebben op de functie van beide Spar-supers.

Geconcludeerd wordt dat complementaire marktpositie voor wijkcentrum Bloemendalerpolder het best haalbaar is bij de introductie van een fullservice-supermarktformule die nu nog ontbreekt in de regio Weesp/Muiden.

#### 2.4. Conclusie

De consument heeft behoefte aan de beschikbaarheid van boodschappenwinkels om-de-hoek. Pas als dit aanbod ontbreekt of niet aan de wensen voldoet zoeken consumenten verder weg gelegen boodschappenaanbod. In de regio Weesp/Muiden is dat met name Maxis Muiden. Door de vergroting van de AH in Weesp centrum en de ontwikkeling van een centrumvoorziening in De Krijgsman in Muiden zullen minder inwoners van Weesp en Muiden uitwijken naar Maxis.

Het toekomstig inwonertal van de Bloemendalerpolder van 8.500 - 9.000 inwoners geeft voldoende draagvlak voor een eigen wijkvoorziening. Als deze vooral een boodschappenfunctie krijgt voor de eigen wijk is er sprake van een aanvulling op het centrum van Weesp.

Om als wijkvoorziening te kunnen functioneren – en om een volwaardig alternatief te zijn voor Maxis Muiden – moet het centrum in ieder geval beschikken over een fullservice-supermarkt van hedendaagse omvang (vanaf 1.500 m<sup>2</sup> wvo). Binnen de regio Weesp/Muiden sluit de komst van een nieuwe supermarktformule eveneens aan bij de behoefte aan keuzevrijheid bij de consument, nu blijft deze keuze hoofdzakelijk beperkt tot Albert Heijn aangevuld met Spar voor de 'vergeten boodschappen'. In kwalitatieve zin heeft de consument vooral behoefte aan een compleet boodschappencentrum gericht op *one-stop-shopping*. Om aan deze behoefte te kunnen voldoen is ook de aanwezigheid van een drogist, slijterij en verschillende versspecialzaken wenselijk.

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen kan nog aangevuld worden met beperkt winkelaanbod in frequent benodigde niet-dagelijkse goederen en aanbod in dienstverleners en horeca gericht op gemak en snelle service.

### 3. Economische analyse

De kwalitatieve behoefte uit hoofdstuk 2 wordt in dit hoofdstuk getoetst aan de kwantitatieve omvang van de consumentenbehoefte. Eerst wordt daarbij gekeken naar het huidige functioneren van de detailhandel (paragraaf 3.1). Vervolgens wordt het groeiend draagvlak (paragraaf 3.2) gekoppeld aan de ontwikkeling van de kwantitatieve behoefte (paragraaf 3.3). De omvang en samenstelling van het passend wijkcentrum die resulteert uit deze analyses staat in paragraaf 3.4.

#### 3.1. Huidig functioneren verzorgingsgebied

De economische analyse van het huidig functioneren van de detailhandel is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn weergegeven in tabel 3.1.

**Tabel 3.1 Uitgangspunten economische analyse huidige situatie**

variabele	overwegingen	waarde	bron
inwonertal	Onderzoeksgebied van de analyse is de gemeente Weesp, omdat de Bloemendalerpolder met de kern Weesp een aaneengesloten woongebied zal vormen. Cijfers per 01-01-2014.	<b>18.172 inwoners</b>	CBS, 2014
bestedingen aan dagelijkse goederen	De Nederlandse gemiddelde toonbank-bestedingen	€ 2.462,- per persoon per jaar	detailhandel.info, december 2014
correctie op bestedingen	Inkomenselasticiteit is 0,25 bij dagelijkse goederen. Het inkomen per inwoners van de gemeente Weesp ligt 12,4% boven het landelijk gemiddelde (in 2011), waardoor een correctie op de bestedingen is toegepast van +3,1%.	<b>€ 2.540,- per persoon per jaar</b>	HBD, december 2013 CBS, 2014
koopkrachtbinding	De koopstromen zijn gemeten in het koopstromenonderzoek Randstad (november 2011).	<b>75%</b> van het bestedingspotentieel van de inwoners van Weesp komt bij de winkels in de eigen kern terecht	KSO Randstad, november 2011
koopkracht-toevloeiing	De koopstromen zijn gemeten in het koopstromenonderzoek Randstad (november 2011).	<b>24%</b> van de omzet van de winkels in Weesp is afkomstig van bestedingen van consumenten van buiten de kern.	
omvang winkelaanbod	De winkelsector dagelijkse goederen in de gemeente Weesp is uitgangspunt van de analyse. Deze sector bestaat uit supermarkten, versspeciaalzaken en winkels in persoonlijke verzorging.	4.883 m <sup>2</sup> wvo	Locatus, april, 2015
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	Uitgangspunt is dat de detailhandel bij een omzet per m <sup>2</sup> wvo die overeenkomt met het landelijk gemiddelde economisch duurzaam kan functioneren.	€ 7.467,- per m <sup>2</sup> wvo per jaar	detailhandel.info, december 2014

In tabel 3.2 zijn de huidige marktomstandigheden weergegeven in Weesp weergegeven uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten.

**Tabel 3.2 Huidige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Weesp (2015)**

inwoners	18.172
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.539
bestedingspotentieel	€ 46.100.000
koopkrachtbinding	75%
gebonden bestedingen	€ 34.600.000
koopkrachttoevloeiing	24%
winkelomzet uit toevloeiing	€ 10.900.000
<b>omzet dagelijkse goederen Weesp</b>	<b>€ 45.500.000</b>
omvang winkelaanbod	4.883
vloerproductiviteit Weesp	€ 9.320
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.467
<b>verschil lokale situatie t.o.v. gemiddelde</b>	<b>+25%</b>
<b>ruimte voor ontwikkeling</b>	<b>+1.210</b>

In de huidige marktomstandigheden is er sprake van ruimte voor ontwikkeling van circa 1.210 m<sup>2</sup> wvo. Deze ruimte wordt ingevuld door de uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt in het centrum van Weesp met circa 1.190 m<sup>2</sup> wvo. De totale omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Weesp wordt dan afgerond 6.070 m<sup>2</sup> wvo.

In tabel 3.3 zijn de marktomstandigheden weergegeven na vergroting van de Albert Heijn.

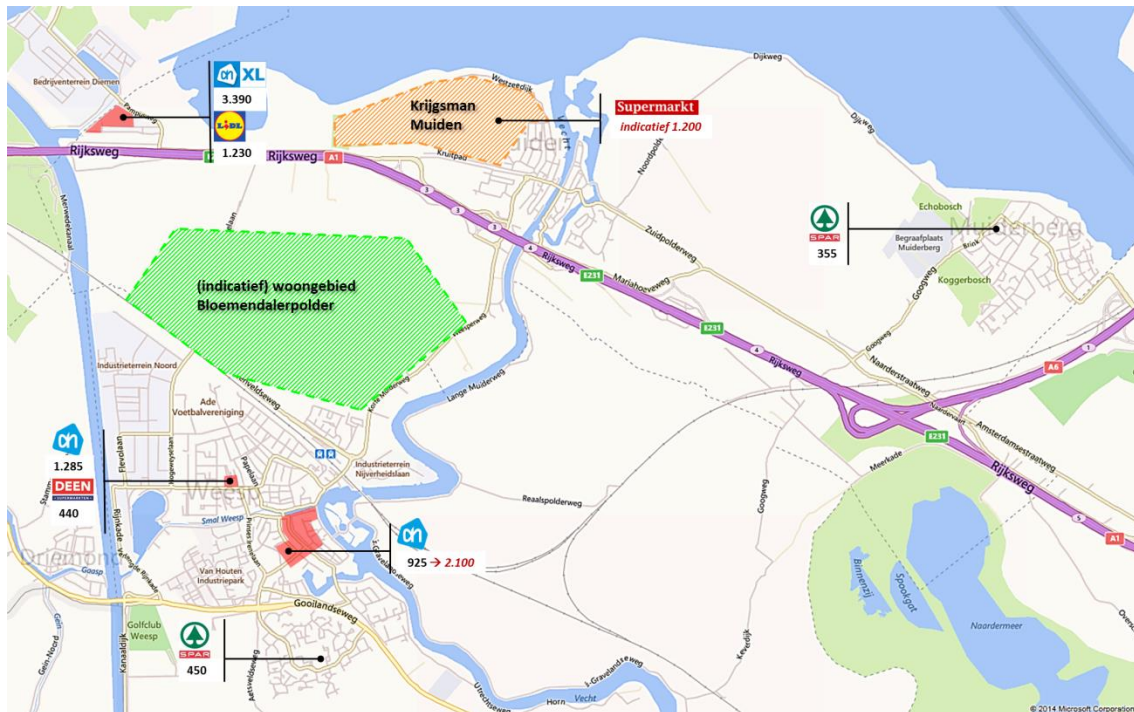
**Tabel 3.3 Marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Weesp na vergroting AH centrum (2015)**

	<i>bij huidige koopstromen</i>	<i>bij versterking koopkrachtbinding</i>
inwoners	18.172	18.172
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.539	€ 2.539
bestedingspotentieel	€ 46.100.000	€ 46.100.000
koopkrachtbinding	75%	80%
gebonden bestedingen	€ 34.600.000	€ 36.900.000
koopkrachttoevloeiing	24%	23%
winkelomzet uit toevloeiing	€ 10.900.000	€ 10.900.000
<b>omzet dagelijkse goederen Weesp</b>	<b>€ 45.500.000</b>	<b>€ 47.800.000</b>
omvang winkelaanbod (na vergroting AH centrum)	6.070	6.070
vloerproductiviteit Weesp	€ 7.500	€ 7.870
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.467	€ 7.467
<b>verschil lokale situatie t.o.v. gemiddelde</b>	<b>0%</b>	<b>+5%</b>
<b>ruimte voor ontwikkeling</b>	<b>+20</b>	<b>+330</b>

Na vergroting van de AH in het centrum van Weesp zal de omzet per m<sup>2</sup> wvo van de detailhandel in de sector dagelijkse uitkomen op het landelijke gemiddelde.

Voor het centrumgebied is het van belang dat de vergrote AH naar verwachting meer bezoekers naar het centrum zal trekken ten opzichte van de huidige situatie (deze toename zal echter niet evenredig zijn aan de vergroting van het oppervlak). De AH krijgt namelijk een ruime omvang van circa 2.100 m<sup>2</sup> wvo. Dit maakt dat deze winkel op het gebied van dagelijkse goederen een bijna volwaardig alternatief kan zijn voor de AH XL in Maxis Muiden (figuur 3.3). Naar verwachting zal een deel van de consumenten

uit Weesp die nu Maxis bezoeken voor de grote Albert Heijn voortaan de dichterbij gelegen, grote AH in het centrum van Weesp gaan bezoeken. Dit resulteert in een beperkt hogere koopkrachtbinding van 80%. Bij die marktomstandigheden functioneert de detailhandel in dagelijkse goederen in Weesp ook na uitbreiding van Albert Heijn in het centrum beperkt boven het landelijk gemiddelde (+5%).



Figuur 3.1 Winkelstructuur gemeentes Weesp en Muiden met winkelcentra (rode arcering), supermarkten naar formule en omvang in m<sup>2</sup> vvo (Locatus, april 2015)

### 3.2. Groeiend draagvlak in omgeving

#### Bevolkingsontwikkeling Weesp

De analyse is erop gebaseerd dat de Bloemendalerpolder samen met de kern Weesp één marktgebied vormt. Hoewel een deel van de woningen wordt gebouwd op het grondgebied van de gemeente Muiden, worden de nieuwe bewoners voor de analyse opgeteld bij het inwonertal van de gemeente Weesp (tabel 3.4). Verder wordt uitgegaan van een lineaire groei van de wijk. Uiteraard zal in werkelijkheid het bouwtempo van jaar tot jaar verschillen (zie ook paragraaf 2.1).

#### Bevolkingsontwikkeling Muiden

In de gemeente Muiden worden plannen ontwikkeld voor de woningbouwlocatie Krijgsman (figuur 3.3). Hier zullen maximaal 1.300 woningen worden gebouwd in de komende 10 jaar. Dit woongebied krijgt een eigen centrumvoorziening met een volwaardige supermarkt. Dit winkelaanbod zal uiteraard ook een functie krijgen voor de huidige inwoners van de woonplaats Muiden. Naar verwachting zal de afvloeiing van bestedingen van Muiden naar Weesp in procentuele zin beperkter worden. In absolute Euro's zal altijd een deel van de bestedingen blijven afvloeien, omdat de consument mobiel is en nu eenmaal een voorkeur heeft voor winkelbezoek. Voor de analyse wordt de absolute omvang van de afvloeiing gelijkgehouden op de huidige € 1,7 mln. (zijnde 4% van de winkelomzet in Weesp). Dit betekent dat de afvloeiing in procentuele zin afneemt van de huidige 11% van de bestedingen van inwoners van Muiden naar circa 7% na voltooiing van De Krijgsman. Zie ook tabel 3.6.

**Tabel 3.4 Lineaire bevolkingsontwikkeling marktgebied (Weesp + het deel van de Bloemendalerpolder in de gemeente Muiden) tot 2025**

	inwoners marktgebied
2014	18.320
2015	18.500
2016	18.670
2017	18.970
2018	19.520
2019	20.070
2020	20.620
2021	21.170
2022	21.720
2023	22.270
2024	22.820
2025	23.370
2026	23.920
2027	24.470
2028	25.020
2029	25.570
2030	26.120
2031	26.670

#### Bevolkingsontwikkeling omliggende gemeenten

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelt samen met het CBS regelmatig bevolkingsprognoses op. Deze zijn voor de analyse in dit rapport goed bruikbaar, omdat in prognoses rekening wordt gehouden met de woningbouwontwikkeling in een gebied – naast onder meer het geboorte- en migratiesaldo. Naast Muiden, is er sprake van een koopkrachttoevloeiing (> 1%) vanuit nog vier gemeenten (KSO Randstad, 2011): Amsterdam (8%), Almere (2%), Wijdmeren (2%) en Stichtse Vecht (6%). In tabel 3.5 is bevolkingsontwikkeling in deze vier gemeenten weergegeven.

**Tabel 3.5 Bevolkingsontwikkeling (CBS/PBL, 2014) van de gemeente van waaruit bestedingen toevloeien naar Weesp (KSO Randstad, 2011)**

	Almere	Amsterdam	Stichtse Vecht	Wijdmeren
2014	195.213	799.278	63.491	23.221
2015	199.310	808.460	63.490	23.120
2016	203.410	816.060	63.590	23.020
2017	207.900	823.760	63.690	23.020
2018	211.710	831.060	63.590	22.920
2019	216.000	836.980	63.690	22.920
2020	220.200	842.610	63.890	22.920
2021	224.300	848.330	63.990	22.920
2022	228.300	853.360	64.090	22.920
2023	232.400	858.290	64.190	22.920
2024	236.790	862.930	64.390	23.020
2025	240.990	866.980	64.490	23.020
2026	245.090	871.120	64.590	23.120
2027	248.900	874.080	64.390	23.120
2028	252.220	876.940	64.490	23.120
2029	255.730	879.210	64.190	23.220
2030	258.950	880.790	64.190	23.220
2031	262.270	881.780	64.290	23.430

**Effect op de koopkrachttoevoeiing**

Bij een gelijkblijvend marktaandeel van de detailhandel in Weesp op de bestedingen van inwoners van omliggende gemeente (gelijkblijvende koopkrachtafvoeiing naar Weesp) zal de bevolkingsgroei in de omliggende gemeenten zorgen voor een groei van de absolute omvang van de koopkrachttoevoeiing tot 2031. Dit effect is weergegeven in tabel 3.6.

**Tabel 3.6 Absolute omvang (in €) van de koopkrachttoevoeiing vanuit omliggende gemeenten naar de detailhandel in Weesp tot 2031**

	Muiden	Almere	Amsterdam	Stichtse Vecht	Wijde- meren	overige gebieden	totale omzet uit toevoeiing
aandeel in totale winkelomzet Weesp 2014 in %	4% – daalt naar 3% in 2031	2%	8%	6%	2%	2%	24%
<b>2014</b>	<b>€ 1.800.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 3.600.000</b>	<b>€ 2.800.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 10.900.000</b>
2015	„	€ 900.000	€ 3.600.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 10.900.000
2016	„	€ 900.000	€ 3.700.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.000.000
2017	„	€ 1.000.000	€ 3.700.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.100.000
2018	„	€ 1.000.000	€ 3.700.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.100.000
2019	„	€ 1.000.000	€ 3.800.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.200.000
<b>2020</b>	<b>€ 1.800.000</b>	<b>€ 1.000.000</b>	<b>€ 3.800.000</b>	<b>€ 2.800.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 11.200.000</b>
2021	„	€ 1.000.000	€ 3.800.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.200.000
2022	„	€ 1.100.000	€ 3.800.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.300.000
2023	„	€ 1.100.000	€ 3.900.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.400.000
2024	„	€ 1.100.000	€ 3.900.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.400.000
<b>2025</b>	<b>€ 1.800.000</b>	<b>€ 1.100.000</b>	<b>€ 3.900.000</b>	<b>€ 2.800.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 11.400.000</b>
2026	„	€ 1.100.000	€ 3.900.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.400.000
2027	„	€ 1.100.000	€ 3.900.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.400.000
2028	„	€ 1.200.000	€ 3.900.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.500.000
2029	„	€ 1.200.000	€ 4.000.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.600.000
2030	„	€ 1.200.000	€ 4.000.000	€ 2.800.000	€ 900.000	€ 900.000	€ 11.600.000
<b>2031</b>	<b>€ 1.800.000</b>	<b>€ 1.200.000</b>	<b>€ 4.000.000</b>	<b>€ 2.800.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 900.000</b>	<b>€ 11.600.000</b>

**Economische analyse ontwikkeling draagvlak voor detailhandel in marktgebied**

In tabel 3.7 is een economische analyse gemaakt van de ontwikkeling van het draagvlak – rekening houdend met het effect op de absolute omvang van de koopkrachttoevoeiing door de bevolkingsontwikkeling in de omgeving. Duidelijk is dat door deze omstandigheden de economische ruimte voor ontwikkeling van de detailhandel in dagelijkse goederen fors groeit.

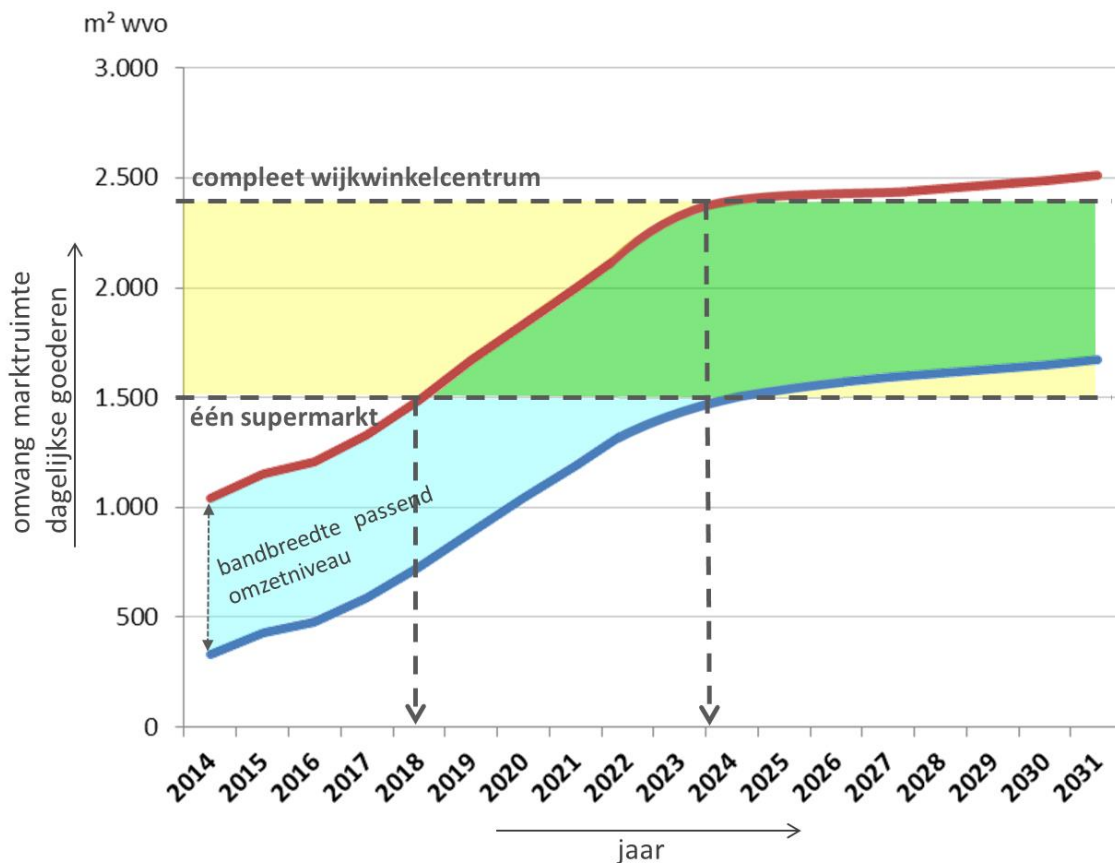
**Tabel 3.7 Marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Weesp in 2014, 2020, 2025 en 2031**

Kern Weesp	2014	2020	2025	2031
inwoners	18.172	20.620	23.370	26.670
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539
bestedingspotentieel	€ 46.100.000	€ 52.400.000	€ 59.300.000	€ 67.700.000
Koopkrachtbinding (na realisatie AH centrum)	80%	80%	80%	80%
gebonden bestedingen	€ 36.900.000	€ 41.900.000	€ 47.400.000	€ 54.200.000
winkelomzet uit toevoeiing	€ 10.900.000	€ 11.200.000	€ 11.400.000	€ 11.600.000
<b>omzet dagelijkse goederen Weesp</b>	<b>€ 47.800.000</b>	<b>€ 53.100.000</b>	<b>€ 58.800.000</b>	<b>€ 65.800.000</b>
omvang winkelaanbod (inclusief uitbr. AH centrum)	6.070	6.070	6.070	6.070
vloerproductiviteit Weesp	€ 7.870	€ 8.750	€ 9.690	€ 10.840
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.467	€ 7.467	€ 7.467	€ 7.467
<b>verschil lokale situatie t.o.v. gemiddelde</b>	<b>+5%</b>	<b>+17%</b>	<b>+30%</b>	<b>+45%</b>
<b>ruimte voor ontwikkeling</b>	<b>+330</b>	<b>+1.040</b>	<b>+1.800</b>	<b>+2.740</b>

### 3.3. Invulling kwantitatieve behoefte

#### Economisch 'zoekgebied' invulling wijkcentrum

Uit de analyse in paragraaf 3.2 volgt dat het groeiend draagvlak door de woningbouwontwikkeling in de Bloemendalerpolder (en de afronding van Leeuwendeld) en in de buurgemeenten van Weesp zorgt voor een groeiend draagvlak voor de detailhandel in dagelijkse goederen.



Figuur 3.2 Zoekgebied (groene arcering) voor startmoment en passende omvang wijkcentrum Bloemendalerpolder gerelateerd aan het 'passend omzetsniveau' (tussen de rode en blauwe ononderbroken lijn) van de sector dagelijkse goederen (zie bijlage 1 voor onderliggende berekening)

#### Bandbreedte in omzetsniveau

In figuur 3.2 is de ontwikkeling het draagvlak in de sector dagelijkse goederen gevisualiseerd. In de onderliggende berekening (bijlage 1) is rekening gehouden met de vergroting van de Albert Heijn in het centrum van Weesp. Ook is meegenomen dat er ruimte blijft voor de vestiging van een tweede supermarkt – een discounter van circa 1.250 m² wvo – in het centrum (of elders). Hierdoor vlakt het verloop van de grafiek in de loop van de periode af, zodat de benodigde omzet van de discounter niet *op voorhand* wordt toegerekend aan het wijkcentrum in de Bloemendalerpolder.

Verder is om de volgende redenen uitgegaan van een bandbreedte in het omzetsniveau dat de detailhandel in het marktgebied nodig heeft voor economisch-duurzaam functioneren.

- Deze bandbreedte is ten eerste gebaseerd op de 'ingroeï' die de nieuwe detailhandel in het marktgebied nodig heeft. De nieuwe winkels in de Bloemendalerpolder, maar ook de vergrote Albert Heijn, zullen namelijk over een periode van enkele jaren moeten toewerken naar hun bijpassende marktaandeel.
- Ten tweede is de bandbreedte gebaseerd op het effect dat supermarkten na schaalvergroting een lagere omzet per m² hebben dan voorheen, omdat de vergroting van het oppervlak niet leidt tot een evenredige vergroting van de omvang van de omzet. De schaalvergroting is doorgaans vooral ingegeven door de wens om aan de klanten meer comfort te bieden – ruimere gangpaden, lagere



schappen, meer kassa's en betere verspresentatie – om op deze wijze te concurrentie voor te blijven. Het aantrekken van nieuwe klanten is daarin een secundaire opgave. Ook de supermarkt in de Bloemendalerpolder zal een ruime omvang (moeten) krijgen om een volwaardige keuze te zijn voor de inwoners van de nieuwe wijk. Anders gesteld: een (te) kleine supermarkt trekt te weinig klanten, waardoor een economisch-duurzaam functioneren onmogelijk is. Dan zou de voorziening geen toekomst hebben en nauwelijks een verzorgingsfunctie hebben voor de eigen wijk.

### **Fasering en uiteindelijke omvang winkelsector dagelijkse goederen in wijkcentrum**

#### *Fase 1: startmoment (2018): volwaardige full-service supermarkt*

In hoofdstuk 2 is bepaald dat de aanwezigheid van een fullservice-supermarkt van cruciaal belang is in het economisch-duurzaam functioneren van het wijkcentrum. Van belang is het vervolgens dat inwoners van de nieuwe wijk zich richten op het 'eigen' boodschappencentrum. Doorslaggevend daarbij is dat de consumenten snel de beschikking hebben over dat eigen centrum, waardoor zij geen alternatief aankoopgedrag ontwikkelen. Het is namelijk lastig dat gedrag in een later stadium weer om te buigen. In 2018 wordt de omvang van het draagvlak in het marktgebied (zie de groene arcering in figuur 3.2) zodanig dat er voldoende kwantitatieve behoefte is aan een volwaardige wijksupermarkt met een omvang vanaf 1.500 m<sup>2</sup> wvo tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo (vanaf 2.000 m<sup>2</sup> bvo tot 2.500 m<sup>2</sup> bvo). Het is van belang dat op dat relatief vroege moment de fullservice-supermarkt opent en volledig kan functioneren. Om de keuzevrijheid voor de consument te vergroten – en om het centrum van Weesp zijn eigen aantrekkingskracht te laten behouden – zou in de Bloemendalerpolder een andere formule dan Albert Heijn voor de fullservice-supermarkt het meest passend zijn.

#### *Fase 2: toewerken naar afronding (2024)*

Als in de loop van de bestemmingsplanperiode het aantal woningen in de Bloemendalerpolder groeit wordt de omvang van het draagvlak zodanig dat toegewerkt kan worden naar een completering van het wijkcentrum. Het draagvlak in de sector dagelijkse goederen groeit dan zodanig dat er ook behoefte is aan aanvullend, kleinschaliger winkelaanbod, zoals een drogisterij, verszaken en dergelijke. Dit aanvullend aanbod in dagelijkse goederen zal een omvang krijgen van circa 500 m<sup>2</sup> wvo (circa 600 m<sup>2</sup> bvo).

In de periode na 2024 zou het wijkcentrum afgerond en over een compleet winkelaanbod moeten beschikken (zie de volgende paragraaf voor het aanvullend aanbod). Voor discount- en niet-dagelijkse aankopen wordt dan het centrumgebied van Weesp het dichtstbijzijnde alternatief.

### **Fasering en omvang aanvullend aanbod in het wijkcentrum**

Winkels in dagelijkse goederen zijn het bezoekdoel van consumenten die de boodschappen doen. In het voorgaande heeft die sector daarom uitgebreide aandacht gekregen. Met als conclusie dat er op termijn in het marktgebied ruimte ontstaat voor de realisatie van circa 2.500 m<sup>2</sup> wvo (3.100 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel in dagelijkse goederen.

Een compleet wijkcentrum bestaat echter uit meer dan alleen winkels in dagelijkse goederen. Ook verkoop van bepaalde niet-dagelijkse goederen is passend in een boodschappencentrum. Daarnaast is de aanwezigheid van enkele dienstverleners en horeca passend.

Winkeldataleverancier Locatus definieert een boodschappencentrum zoals dat in het voorgaande is bepaald als een 'supermarktcentrum'. In de plaatsen met 15.000 tot 30.000 inwoners in Nederland zijn in dergelijke centra – naast een fullservice-supermarkt, enkele verszaken en doorgaans een drogist – meestal nog een bloemist en een winkel in dierbenodigdheden aanwezig. Af en toe wordt het dagelijkse aanbod aangevuld met een winkel in textiel, in huishoudelijke artikelen, een optiekzaak, een doe-het-zelfwinkel en/of een fietsenzaak. Dergelijke winkelaanbod zal voor de Bloemendalerpolder minder relevant zijn, omdat het centrumgebied van Weesp reeds in voorziet in deze branches. De totale omvang van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen is circa 250 m<sup>2</sup> wvo (350 m<sup>2</sup> bvo).

De aanwezigheid van enkele winkels in frequent benodigde niet-dagelijkse is passend voor wijkwinkelcentrum Bloemendalerpolder. Dit sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de consument aan dergelijke winkels om-de-hoek.

Horeca (gericht op snelle service) en persoonlijke dienstverleners (kapper, (para)medisch, makelaar) zijn vaak met enkele vestiging aanwezig in winkelcentra met het label 'supermarktcentrum' in kernen met 15.000 tot 30.000 inwoners in Nederland. In totaal wordt voor dergelijke bedrijven een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> wvo (300 m<sup>2</sup> bvo) passend geacht om aan te sluiten op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de consument aan horeca en persoonlijke dienstverlening.

Omdat het in totaal slechts om enkele units voor horeca en dienstverleners gaat zou per fase één of twee units beschikbaar kunnen komen, afhankelijk van de vraag vanuit de markt.

#### **Locatiekeuze discountsupermarkt**

Maxis Muiden beschikt weliswaar over een discountsupermarkt, maar een dergelijke supermarktvorm ontbreekt momenteel in Weesp en in de kernen van de gemeente Muiden. Als de wijk Bloemendalerpolder is afgerond krijgt het marktgebied (de kern Weesp + de inwoners van de Bloemendalerpolder) een inwonertal van meer dan 25.000 personen. Een dergelijke omvang sluit aan bij het benodigd draagvlak voor een discounter. Anders gezegd: iedere 25.000 consumenten hebben de behoefte aan minimaal één discountsupermarkt (Aldi of Lidl).

Discounters beschikken over een beperkt en incompleet assortiment dat bestaat uit niet meer dan 1.500 afzonderlijke producten tegen de laagste prijzen. De omvang van het assortiment is relatief klein ten opzichte van de 20.000 afzonderlijke producten bij een reguliere fullservice-supermarkt. Ook ontbreken er complete productgroepen bij discounters. Consumenten bezoeken discounters vooral als aanvulling op hun eigen fullservice-supermarkt om er specifieke producten (in bulk) te kopen. Een discounter op zich heeft daarom nooit een wijkfunctie, maar is een welkome aanvulling op het boodschappenaanbod binnen een marktgebied.

De specifieke kenmerken van een discounter maken dat deze wordt bezocht door consumenten uit een groter gebied (met circa 25.000 inwoners). Deze bezoekers komen hoofdzakelijk met de auto. Hierdoor draagt een discounter sterker bij aan de hoeveelheid verkeer op de omliggende gebiedsontsluitingswegen dan een fullservice-supermarkt.

Geconcludeerd wordt dat een discounter een prima aanvulling is voor het winkelaanbod in het centrum van Weesp. Mocht het fysiek (en/of financieel) onmogelijk blijken om de discounter in Weesp centrum in te passen, wordt aanbevolen deze in het wijkcentrum van de Bloemendalerpolder te realiseren, zodat het marktgebied (Weesp/Muiden) op deze centrale plek over de discountvoorziening beschikt.

### **3.4. Effect op de leegstand in het marktgebied**

#### **Duurzame verstedelijking**

De overheid richt zich op een ruimtelijk-duurzame stedelijke ontwikkeling. In dat kader is door het rijk de ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Dit afwegingskader moet worden gevolgd bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van winkelcentra is het van belang dat er voldoende regionale behoefte bestaat aan de ontwikkeling. In het voorgaande is de behoefte aan een volwaardig eigen wijkwinkelcentrum voor de Bloemendalerpolder in kwantitatieve en kwalitatieve zin afdoende vastgesteld.

Vervolgens is het van belang dat de ontwikkeling van het complete wijkcentrum in de Bloemendalerpolder geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij is vooral het effect van de ontwikkeling op de leegstand in het marktgebied van belang. Een onaanvaardbare toename van de leegstand wordt namelijk in strijd geacht met een duurzame verstedelijking.

#### **Huidige leegstand Weesp ongeschikt voor opvang van behoefte**

In Weesp staan verspreid over de kern momenteel 12 winkels met een totaal oppervlak van 942 m<sup>2</sup> wvo leeg (Locatus, 2014). De gemiddelde omvang van de leegstaande units is 80 m<sup>2</sup>. Zowel de totale omvang als de omvang per winkel is onvoldoende om de kwantitatieve behoefte bij de consument aan de uitbreiding van de detailhandel in te passen. Daarbij komt dat de leegstand verspreid over Weesp is

gelegen en zich geheel ten zuiden van spoorlijn bevindt, waardoor de invulling ervan in ruimtelijke zin niet aansluit bij de behoefte van de consumenten aan boodschappenwinkels om-de-hoek.

#### Momenteel lage leegstand – ontwikkeling past binnen kwantitatieve behoefte

In Weesp is de leegstand relatief laag in vergelijking tot het gemiddelde in kernen met 15.000 tot 20.000 inwoners (tabel 3.9).

**Tabel 3.9 Leegstand in de kern Weesp vergeleken met het gemiddelde in kernen van met vergelijkbaar inwonertal (Locatus, 2014)**

	aantal winkels	winkelvloer-oppervlak
kern Weesp	5%	6%
kernen met 15.000-30.000 inwoners	9%	10%

Deze lage leegstand is een indicatie dat de omvang van het winkelaanbod in Weesp aansluit bij de huidige behoefte van consumenten. Voorgaande analyse laat zien dat het draagvlak voor detailhandel groeit door de bouw van de woningen in de Bloemendalerpolder (en de afronding van Leeuwendeld). De passende omvang van de wijkvoorziening van de Bloemendalerpolder is afgestemd op deze groei van de behoefte bij consumenten. Vanwege deze omstandigheid is het onwaarschijnlijk dat de komst van het eigen wijkcentrum in de Bloemendalerpolder zorgt voor een toename van de leegstand elders in Weesp. Deze conclusie wordt nog versterkt door het feit dat het wijkcentrum zich hoofdzakelijk richt op de boodschappen – dus de sector dagelijkse goederen. Voor de meeste niet-dagelijkse goederen zullen de nieuwe inwoners van de Bloemendalerpolder moeten uitwijken naar elders. Een deel zal deze producten gaan kopen in het centrum van Weesp. Hierdoor neemt het draagvlak voor winkels ook in het centrum Weesp toe door de realisatie van woongebied Bloemendalerpolder. Een toename van de leegstand is dan uiteraard niet te verwachten.

Op Maxis Muiden staat momenteel een winkelpand leeg (Locatus, 2014). Dit is op te vatten als frictieleegstand en de unit zal waarschijnlijk binnen afzienbare tijd heringevuld kunnen worden.

### 3.5. Conclusies

Uit de economische analyse volgt dat de volgende omvang en samenstelling passend is bij de kwalitatieve behoefte van consumenten aan een eigen volwaardig wijkcentrum:

- 3.100 m<sup>2</sup> bvo in dagelijks goederen, bestaande uit één fullservice-supermarkt (2.000 - 2.500 m<sup>2</sup> bvo), drogist (300 m<sup>2</sup> bvo) enkele verzaken (totaal 300 m<sup>2</sup> bvo);
- 350 m<sup>2</sup> bvo in niet-dagelijkse goederen, bestaande uit bijvoorbeeld een bloemist, een winkel in dierbenodigdheden of overige frequent benodigde niet-dagelijkse goederen;
- 300 m<sup>2</sup> bvo horeca en dienstverleners, zoals een snackbar, een lunchroom of iets dergelijks plus een kapper en een (para)medische dienstverlener (fysiotherapie of iets dergelijks).

De totale omvang van het wijkcentrum voor de Bloemendalerpolder komt dan op 3.750 m<sup>2</sup> bvo, waarmee het aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de consument aan een dergelijke voorziening.

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende fasering:

1. Start – 2018: het is van belang om zo vroeg mogelijk de fullservice-supermarkt te openen, zodat de inwoners optimaal aan de eigen wijk kunnen worden geboden. Vanaf dit moment kunnen ook de drogist en verzaken worden toegevoegd. Tot slot zijn één of twee units voor horeca en dienstverleners passend.
2. Afronding wijkcentrum – 2024: in de afrondende fase is uitbreiding van het versaanbod mogelijk. Ook kan vanaf dan het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen worden toegevoegd met enkele winkels in frequent benodigde non-food. Als er vraag naar is kan ook het aanbod in horeca en diensten beperkt groeien met enkele units.

Bij het voorgaande is ervan uitgegaan dat de discountsupermarkt wordt gerealiseerd in het centrum van Weesp. De vergrote Albert Heijn functioneert samen met discounter als sterke trekker voor het centrum. Terwijl de kwaliteit van de openbare ruimte en de omvang van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen de aantrekkingskracht van centrumgebied completeren. Veel voor aankopen zullen de inwoners van de Bloemendalerpolder dan ook het centrumgebied blijven bezoeken.

## 4. Conclusies

De conclusies in dit hoofdstuk worden gegeven aan de hand van de beantwoording van de hoofdvragen die in hoofdstuk 1 zijn gesteld.

### **Welke omvang en overige randvoorwaarden heeft een volwaardige en toekomstbestendige wijkvoorziening**

De consument heeft behoefte aan het de beschikbaarheid van winkels in boodschappen om-de-hoek. Het toekomstig inwonertal de van de Bloemendalerpolder van 8.500 - 9.000 inwoners geeft voldoende draagvlak voor een eigen wijkvoorziening.

Om de nieuwe inwoners van de Bloemendalerpolder optimaal te kunnen bedienen zou het wijkcentrum moeten aansluiten bij de behoefte bij consumenten aan een compleet boodschappen centrum.

Consumenten wensen namelijk een mogelijkheid tot *one-stop-shopping*, waarbij zij met één maal parkeren alle winkels kunnen bezoeken die zijn gericht op de boodschappen.

Cruciaal voor een centrum gericht op *one-stop-shopping* is een volwaardige fullservice-supermarkt met een wijkverzorgende functie. De fullservice-supermarkt moet als eerste in 2018 (fase 1) openen, omdat deze dan optimaal in staat is de 'eigen' inwoners van de wijk te binden.

Om te kunnen voorzien in een compleet boodschappen aanbod moet het winkelaanbod bij start van fase in 2024 zijn aangevuld met een drogisterij, slijterij en verschillende versspecialiteiten.

In fase 2 zou het dagelijkse aanbod nog aangevuld kunnen worden met beperkt winkelaanbod in frequent benodigde niet-dagelijkse goederen (snijbloemen, diervoeders) en aanbod in dienstverleners en horeca gericht op gemak en snelle service.

Ook kan in fase 2 het winkel-, horeca- en dienstenaanbod verder uitgebreid worden.

Bij het voorgaande is ervan uitgegaan dat de discountsupermarkt wordt gerealiseerd in het centrum van Weesp, omdat dit een aanvulling is voor het winkelaanbod in het centrum van Weesp.

Mocht het fysiek (en/of financieel) onmogelijk blijken om de discounter in Weesp centrum in te passen, wordt aanbevolen deze in het wijkcentrum van de Bloemendalerpolder te realiseren, zodat het marktgebied (Weesp/Muiden) op deze centrale plek over de discountvoorziening beschikt.

### **Welke omvang en samenstelling van het winkelaanbod past binnen de actuele regionale behoefte (in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking – artikel 3.1.6. Bro)?**

Uit de economische analyse volgt dat bij de kwalitatieve behoefte van consumenten aan een eigen volwaardig wijkcentrum de volgende omvang en samenstelling passend is:

- 3.100 m<sup>2</sup> bvo in dagelijks goederen;
- 350 m<sup>2</sup> bvo in niet-dagelijkse goederen;
- 300 m<sup>2</sup> bvo horeca en dienstverleners.

De totale omvang van het wijkcentrum voor de Bloemendalerpolder komt dan op 3.750 m<sup>2</sup> bvo, waarmee het bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de consument aan een dergelijke voorziening.

De passende omvang van de wijkvoorziening van de Bloemendalerpolder is afgestemd op de groei van de behoefte (het draagvlak) bij consumenten. Vanwege deze omstandigheid is het onwaarschijnlijk dat

de komst van het eigen wijkcentrum in de Bloemendalerpolder zorgt voor een toename van de leegstand elders in Weesp.

Dit wordt nog versterkt door het feit dat het wijkcentrum zich hoofdzakelijk richt op de boodschappen – dus de sector dagelijkse goederen. Voor de meeste niet-dagelijkse goederen zullen de nieuwe inwoners van de Bloemendalerpolder moeten uitwijken naar, bijvoorbeeld, het centrum van Weesp. Hierdoor neemt het draagvlak voor winkels ook in het centrum Weesp toe. Een toename van de leegstand is dan uiteraard niet te verwachten.

**Past de ontwikkeling van de wijkvoorziening binnen een complementaire detailhandelsstructuur in de gemeenten Weesp en Muiden?**

Zeker wanneer een supermarktformule die nu nog ontbreekt in Weesp en Muiden ingepast wordt in het wijkcentrum voor de Bloemendalerpolder is sprake van een detailhandelsstructuur bestaande uit complementaire winkelgebieden.

Verder is sprake van een complementaire ontwikkeling, omdat de wijkvoorziening zich hoofdzakelijk richt op consument die boodschappen doet. Voor andere, minder frequente aankopen zullen de inwoners van de Bloemendalerpolder moeten uitwijken naar andere winkelcentra, zoals het centrum van Weesp of Maxis.

De vergrote Albert Heijn in het centrum van Weesp functioneert samen met een eventuele discounter als sterke trekker voor het centrum. Terwijl de kwaliteit van de openbare ruimte en de omvang van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen de aantrekkingskracht van centrumgebied completeren. Veel voor aankopen zullen de inwoners van de Bloemendalerpolder dan ook het centrumgebied blijven bezoeken.

**Is er sprake van een duurzame ontwrichting van detailhandelsstructuur danwel onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat na de realisatie van de wijkvoorziening?**

Omdat er geen sprake is van een onaanvaardbaar effect van de ontwikkeling van een volwaardige wijkvoorziening in de Bloemendalerpolder op het woon-, leef- en ondernemersklimaat, sluit de ontwikkeling aan bij de eisen omtrent een duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling van het wijkcentrum sluit aan bij de kwantitatieve behoefte van het groeiend aantal inwoners van het marktgebied. Door de ontwikkeling van het wijkcentrum zullen dan ook geen supermarkten elders omvallen. Hierdoor blijven in het marktgebied de winkels in eerste levensbehoefte op aanvaardbare afstand bereikbaar, waardoor geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.



## 1 Bijlage Ontwikkeling marktruimte jaar-op-jaar

Uitgangspunten berekening marktruimte van jaar-op-jaar (voor zover afwijking van tabel 3.1 in paragraaf 3.1):

- de koopkrachtbinding na de uitbreiding van de AH in het centrum van Weesp wordt gehanteerd, zoals bepaald in paragraaf 3.1;
- er wordt uitgegaan van de omvang van het winkelaanbod in Weesp na de uitbreiding van de AH in het centrum van Weesp;
- voor Weesp wordt uitgegaan van een lineaire ontwikkeling van het aantal inwoners, zoals bepaald in paragraaf 3.2;
- er wordt een bandbreedte in de passende vloerproductiviteit gehanteerd: lopend van het landelijke gemiddelde tot 90% van het landelijk gemiddelde. Op de eerste plaats moet dit gezien worden als de 'ingroei' van de omzet per m<sup>2</sup> wvo van het te bouwen wijkcentrum. Ten tweede geldt dat de steeds groter worden supermarkten niet een evenredige groei van de totale omzet hebben, waardoor in het algemeen de omzet per m<sup>2</sup> wvo omlaag gaat in de sector dagelijkse in marktgebieden waar ruimte is voor schaalvergroting van de supermarkten. De AH in Weesp centrum wordt reeds vergroot en ook de supermarkt in het wijkcentrum zal een hedendaagse omvang (moeten) krijgen.
- Uitgangspunt is dat de discounter vooralsnog niet in de Bloemendalerpolder wordt gerealiseerd. Hierdoor vlakt de groei van de ruimte voor ontwikkeling van het wijkcentrum in de Bloemendalerpolder af richting 2031.

De berekening is weergegeven in tabel B1.1



Tabel B1.1. Marktomstandigheden Weesp van 2014 tot en met 2025

jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
inwoners	18.172	18.500	18.670	18.970	19.520	20.070	20.620	21.170	21.720	22.270	22.820	23.370	23.920	24.470	25.020	25.570	26.120	26.670
bestedingen dagelijkse goederen	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539	€ 2.539
bestedingspotentieel	€ 46,1 mln.	€ 47,0 mln.	€ 47,4 mln.	€ 48,2 mln.	€ 49,6 mln.	€ 51,0 mln.	€ 52,4 mln.	€ 53,8 mln.	€ 55,1 mln.	€ 56,5 mln.	€ 57,9 mln.	€ 59,3 mln.	€ 60,7 mln.	€ 62,1 mln.	€ 63,5 mln.	€ 64,9 mln.	€ 66,3 mln.	€ 67,7 mln.
koopkrachtbinding (na vergr. AH centrum Weesp)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
gebonden bestedingen	€ 36,9 mln.	€ 37,6 mln.	€ 37,9 mln.	€ 38,6 mln.	€ 39,7 mln.	€ 40,8 mln.	€ 41,9 mln.	€ 43,0 mln.	€ 44,1 mln.	€ 45,2 mln.	€ 46,3 mln.	€ 47,4 mln.	€ 48,6 mln.	€ 49,7 mln.	€ 50,8 mln.	€ 51,9 mln.	€ 53,0 mln.	€ 54,2 mln.
winkelomzet uit toevloeiing (tabel 3.7)	€ 10,9 mln.	€ 10,9 mln.	€ 11,0 mln.	€ 11,1 mln.	€ 11,1 mln.	€ 11,2 mln.	€ 11,2 mln.	€ 11,2 mln.	€ 11,3 mln.	€ 11,4 mln.	€ 11,4 mln.	€ 11,4 mln.	€ 11,4 mln.	€ 11,4 mln.	€ 11,5 mln.	€ 11,6 mln.	€ 11,6 mln.	€ 11,6 mln.
<b>omzet dagelijkse goederen Weesp</b>	<b>€ 47,8 mln.</b>	<b>€ 48,5 mln.</b>	<b>€ 48,9 mln.</b>	<b>€ 49,7 mln.</b>	<b>€ 50,8 mln.</b>	<b>€ 52,0 mln.</b>	<b>€ 53,1 mln.</b>	<b>€ 54,2 mln.</b>	<b>€ 55,4 mln.</b>	<b>€ 56,6 mln.</b>	<b>€ 57,7 mln.</b>	<b>€ 58,8 mln.</b>	<b>€ 60,0 mln.</b>	<b>€ 61,1 mln.</b>	<b>€ 62,3 mln.</b>	<b>€ 63,5 mln.</b>	<b>€ 64,6 mln.</b>	<b>€ 65,8 mln.</b>
omvang winkelaanbod (na vergroting AH centrum)	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070	6.070
vloerproductiviteit Weesp	€ 7.870	€ 7.990	€ 8.060	€ 8.190	€ 8.370	€ 8.570	€ 8.750	€ 8.930	€ 9.130	€ 9.320	€ 9.510	€ 9.690	€ 9.880	€ 10.070	€ 10.260	€ 10.460	€ 10.640	€ 10.840
landelijk gemiddelde vloerproductiviteit	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467	€ 6.720 / € 7.467
<b>verschil lokale situatie t.o.v. gemiddelde</b>	<b>5% / 17%</b>	<b>7% / 19%</b>	<b>8% / 20%</b>	<b>10% / 22%</b>	<b>12% / 25%</b>	<b>15% / 28%</b>	<b>17% / 30%</b>	<b>20% / 33%</b>	<b>22% / 36%</b>	<b>25% / 39%</b>	<b>27% / 42%</b>	<b>30% / 44%</b>	<b>32% / 47%</b>	<b>35% / 50%</b>	<b>37% / 53%</b>	<b>40% / 56%</b>	<b>42% / 58%</b>	<b>45% / 61%</b>
ruimte voor ontwikkeling geheel Weesp	330 / 1040	430 / 1150	480 / 1.210	590 / 1.330	730 / 1.490	890 / 1.670	1.040 / 1.830	1.190 / 2.000	1.350 / 2.170	1.510 / 2.350	1.660 / 2.520	1.800 / 2.680	1.970 / 2.860	2.110 / 3.020	2.270 / 3.200	2.430 / 3.380	2.580 / 3.540	2.740 / 3.720
<b>Ruimte voor ontwikkeling wijkcentrum Bloemendalerpolder</b>	<b>330 / 1.040</b>	<b>430 / 1.150</b>	<b>480 / 1.210</b>	<b>590 / 1.330</b>	<b>730 / 1.490</b>	<b>890 / 1.670</b>	<b>1.040 / 1.830</b>	<b>1.190 / 2.000</b>	<b>1.350 / 2.170</b>	<b>1.510 / 2.350</b>	<b>1.530 / 2.370</b>	<b>1.550 / 2.390</b>	<b>1.570 / 2.410</b>	<b>1.590 / 2.430</b>	<b>1.610 / 2.450</b>	<b>1.630 / 2.470</b>	<b>1.650 / 2.490</b>	<b>1.670 / 2.510</b>



