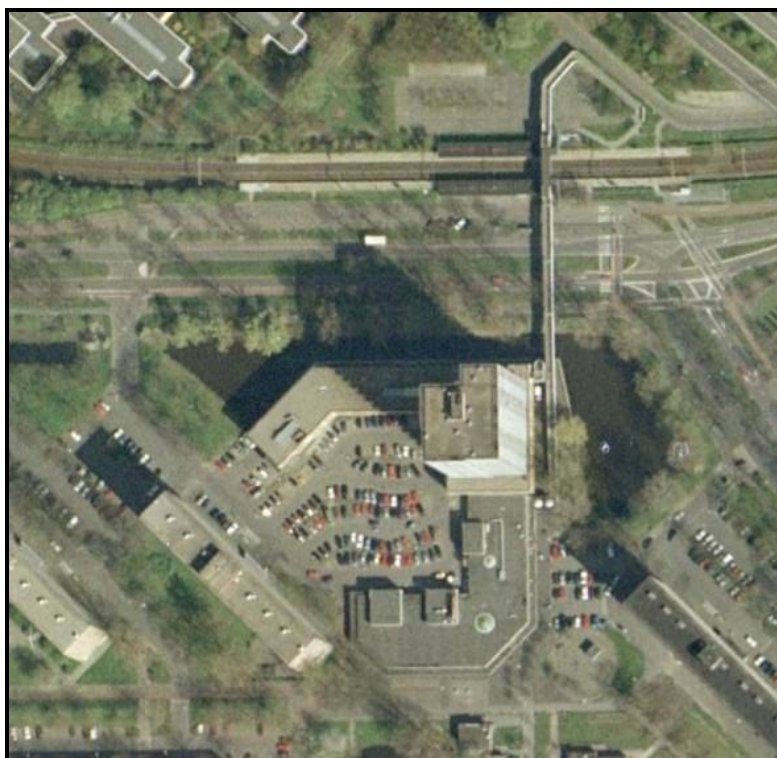


## **ZOETERMEER \* 2008**

### **WINKELCENTRUM CROESINCKPLEIN**



## **EFFECTENRAPPORTAGE SUPERMARKTSECTOR**

**Oktober 2008**

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK</b>	<b>PAG.</b>
1. INLEIDING	3
2. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & EFFECTENRAPPORTAGE	4
2.1. INLEIDING	4
2.2. INVENTARISATIE WINKELSTRUCTUUR EN SUPERMARKTSECTOR	4
2.3. VERZORGINGSGEBIED	8
2.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	10
2.5. BESTEDINGEN	12
2.6. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	12
2.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSE	12
3. EFFECTENRAPPORTAGE	15
4. SLOTBESCHOUWING	17
BIJLAGEN	

## 1. INLEIDING

'De Goede Woning' Zoetermeer heeft als eigenaresse plannen voor de re-allocatie en nieuwbouw van het winkelcentrum Croesinckplein. Dit winkelgebied is gelegen in de wijk Palenstein. Het is een winkelcentrum met onder andere een goed functionerende Digros-supermarkt, maar tegelijkertijd met enkele ruimtelijke knelpunten (omvang supermarkt, druk op parkeerfaciliteiten). In het woongebied Palenstein te Zoetermeer is een ingrijpend herstructureringsprogramma gestart. Hierbij is een drietal woningbouwcorporaties bij betrokken: 'De Goede Woning', 'Vestia' en 'Vidomes'.



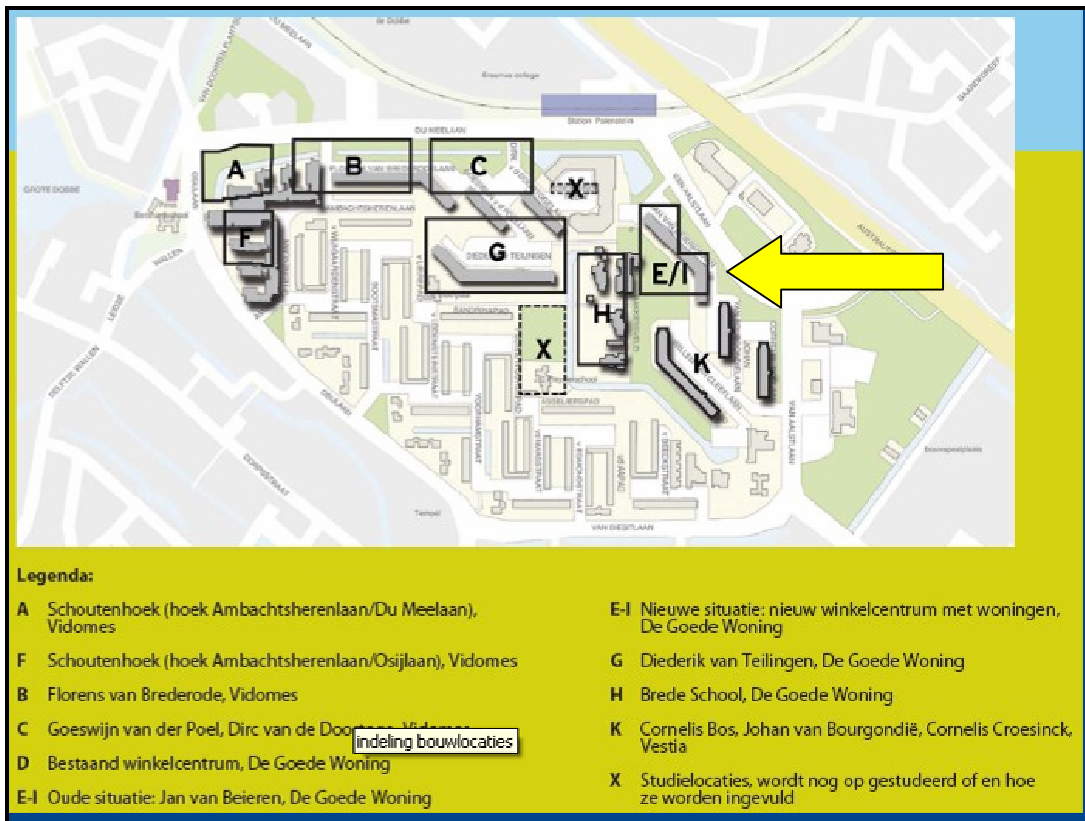
Croesinckplein



Croesinckplein

De vraag is of de versterking van het winkelaanbod op het Croesinckplein, en specifiek de supermarktsector, effecten zal hebben op de winkelstructuur van Zoetermeer.

In opdracht van 'De Goede Woning', de heer ing. A.C. van der Tas, heeft Adviesburo Kardol een distributief onderzoek én effectenrapportage uitgevoerd, naar aanleiding van de bepaling van de eventuele distributieve effecten.



[www.palensteinvernieuwt.nl](http://www.palensteinvernieuwt.nl)

Ten behoeve van de bepaling van de mogelijke effecten van de schaalvergroting van de Digros-supermarkt in Zoetermeer, zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het detailhandelsaanbod in Zoetermeer zijn ontleend aan het 'Retail Handboek' (2007) en door middel van een observatie ter plaatse geverifieerd in week 30.
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Jaarboek Detailhandel 2007 (juni 2007). Genoemde cijfers en omzetprognoses zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op weekbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2007.
- Demografische gegevens en woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Zoetermeer, peildatum januari 2008.
- De distributieve oriëntatie is ontleend aan de Structuurvisie Detailhandel 2006-2010 van de gemeente Zoetermeer (2007).
- De trekkracht van de huidige en toekomstige concurrentie in de omliggende woongebieden in Zoetermeer is in de analyses meegenomen.

## 2. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & EFFECTENRAPPORTAGE

### 2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige distributieve situatie van de supermarktsector in het winkelcentrum Croesinckplein, gevolgd door een distributieve analyse van een imaginaire toekomstige situatie (het nieuwe winkelcentrum). Deze analyse vormt de basis voor de effectenrapportage. Hoe groot zijn de effecten van met name de uitbreiding van de supermarkt voor de totale Zoetermeerse winkelstructuur en specifiek de supermarktsector.

### 2.2. INVENTARISATIE WINKELSTRUCTUUR EN SUPERMARKTSECTOR

Bij de bepaling van de huidige marktsituatie van het winkelcentrum Croesinckplein is het van belang een beeld te vormen van het omliggende winkelareaal. Rondom het woongebied Palenstein ligt een aantal verschillende winkelgebieden, allen met een eigen karakter. Aan de ene kant is er het karakteristieke, autovrije dorpscentrum, in de omgeving is een etnisch winkelcluster, en anderzijds is er ook een krachtig Stadshart. De dagelijkse winkelstructuur van Zoetermeer bestaat uit een hoofdwinkelgebied (het Stadshart) en diverse buurt- en wijkwinkelcentra. Opvallend is dat het grootste deel van het supermarktaanbod in een winkelcentrum is gevestigd.

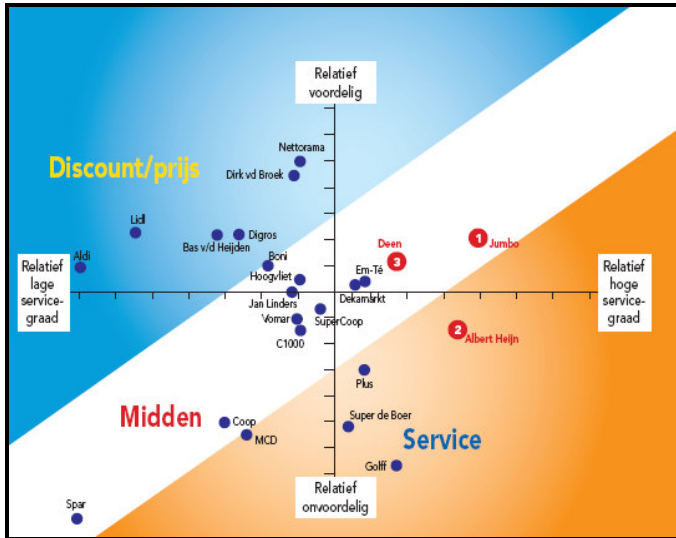
In totaal zijn er 20 supermarkten van een landelijk/regionaal bekende formule aanwezig, daarnaast zijn er nog twee zeer kleinschalige zelfstandige winkels (Edisonlaan en Oranjestraat). In totaal is er op dit moment ca. 23.531 m<sup>2</sup> w.v.o. aan supermarktareaal (op basis van opgave gemeente). Hierbij zijn de recente uitbreiding van Lidl en SdB Buytenweg en AH Meerzicht meegenomen.

Het huidige concurrerende winkelcentrumaanbod in Zoetermeer is weergegeven in een tabel.

<b>Tabel 1.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein * 2008</b>			
<b>Effectenrapportage supermarktsector</b>			
<b>Inventarisatie winkelvoorzieningen in nabijheid</b>			
<b>Winkelcentrum</b>	<b>Supermarkten</b>	<b>Functie</b>	<b>Opmerkingen</b>
Seghwaert	AH, Lidl	Wijkwinkelcentrum	Gedateerd, maar compleet.
Dorpsstraat	Hoogvliet/Aldi	Wijkwinkelcentrum	Aantrekkelijke branchering.
Stadshart	AH-XL	Hoofdwinkelcentrum	Zeer ruim (niet)dagelijks aanbod.
Piet Heinplein	Geen formule	Buurtwinkelcentrum	Overwegend etnisch winkelcentrum.
Oranjelaan	Avondwinkel	Bedrijvenstrip	Afnemende wijkwinkelfunctie.
Leidse Wallen	C1000	Buurtwinkelcentrum	Bescheiden omvang.

In de omgeving bevinden zich diverse winkelcentra met één of meer supermarkten. Er is sprake van een diversiteit aan supermarktformules (full-service, discount, prijs). De Digros is de enige 'soft-discountsupermarkt' in Zoetermeer. Soft-discount wil zeggen dat er net als een harde discounter Aldi sprake is van een voordelige prijs en een relatief lage servicegraad. Het verschil is echter dat de Digros wel een ruim assortiment heeft. Formules als de C1000 en

Hoogvliet scoren in het zogenaamde middengebied qua prijs en service. Digros onderscheidt zich, qua formule, van de service- en harde discountformules binnen Zoetermeer. Het is de enige aanbieder van deze formule in Zoetermeer.



Gfk zomerrapport 2008

Qua winkelmaat is er sprake van zowel kleinschalige aanbieders, zoals de avondwinkels, als de grootschalige AH-XL. De Digros-supermarkt heeft een oppervlakte van ca. 1.100 m<sup>2</sup> w.v.o.



Zoetermeer: winkelcentrum Seghwaert



Zoetermeer: Dorpscentrum



Zoetermeer: Oranjelaan

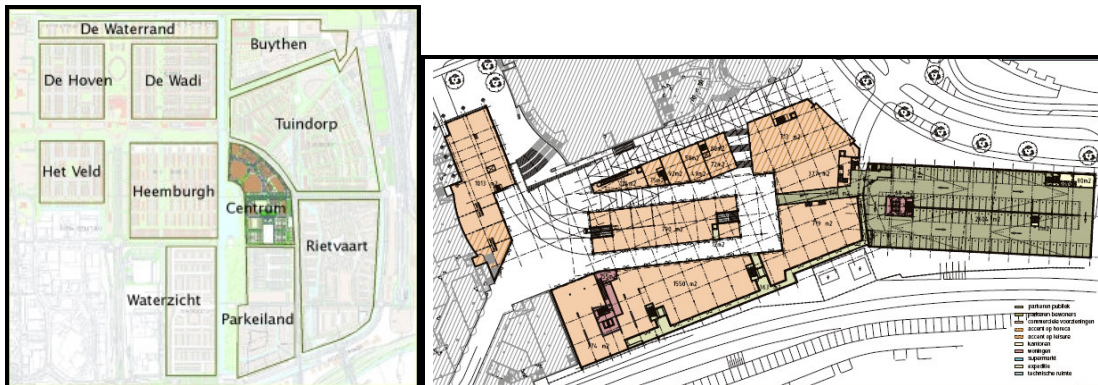


Zoetermeer: Stadshart AH-XL

De komende periode vindt er een aantal wijzigingen plaats in de omliggende winkelstructuur. Onderstaand een overzicht van deze ontwikkelingen op basis van gemeentelijke informatie, dit zijn plannen voor de periode tot en met 2012:

- Stadshart: in de ontwikkeling 'Cadenza' (oostzijde) wordt een Hoogvliet toegevoegd van ca. 2.000 m<sup>2</sup> w.v.o. De planning van de opening van deze supermarkt is voorzien in 2009/2010 (hard plan).
- Dorpsstraat: wens gemeente tot uitbreiding Hoogvliet met 500 m<sup>2</sup> w.v.o.

- Vijverhoek: uitbreiding Hoogvliet met 445 m<sup>2</sup> w.v.o. (hard plan).
- De Vlieger: uitbreiding C1000 met 342 m<sup>2</sup> w.v.o. (hard plan).
- Rokkeveen: uitbreiding C1000 en AH met respectievelijk 600 en 647 m<sup>2</sup> w.v.o.
- Meeuwenveld: uitbreiding C1000 met 300 m<sup>2</sup> w.v.o.
- Noordhove: uitbreiding AH (250 m<sup>2</sup> w.v.o.) en toevoeging discounter van 850 m<sup>2</sup> w.v.o.
- Oosterheem: in deze wijk zal een nieuw winkelcentrum worden ontwikkeld met uiteindelijk drie supermarkten. Momenteel is er een tijdelijk winkelcentrum met een Hoogvliet-supermarkt. In het definitieve winkelgebied zal er een Super de Boer worden toegevoegd (1.681 m<sup>2</sup> w.v.o.). De Hoogvliet-supermarkt zal hier naar toe worden verplaatst (+ 500 m<sup>2</sup> v.v.o), uitbreiding Aldi met 150 m<sup>2</sup> w.v.o. (harde plannen).
- Croesinckplein: uitbreiding Digros met ca. 900 m<sup>2</sup> w.v.o.



Wijk Oosterheem [www.oosterheem.com](http://www.oosterheem.com)

Stadshart: Cadenza [www.cadenzaZoetermeer.nl](http://www.cadenzaZoetermeer.nl)

Daarnaast mogelijke uitbreiding na 2012, zoals de uitbreiding van de Aldi bij de Dorpsstraat. In totaal bedragen deze plannen ca. 9.165 m<sup>2</sup> w.v.o. Het merendeel hiervan zijn vaststaande plannen (hard) ca. 6.018 m<sup>2</sup> w.v.o., bij de overige 3.000 m<sup>2</sup> w.v.o. is nog sprake van een wens dan wel past een uitbreiding in de visie van de gemeente.

### Croesinckplein

Anno **2000**<sup>1</sup> werd het Croesinckplein in het gemeentelijk beleid ingedeeld tot de winkelcentra met redelijk tot goed perspectief. Er was sprake van een forse omzettoename gedurende de jaren en het functioneren kon destijds als goed worden beoordeeld. De bovenwijkse functie was reeds aanwezig, ca. 60% van de omzet kwam van mensen uit de rest van Zoetermeer. Ingezet zou moeten worden op een versterking van het winkelcentrum en een beperkte uitbreiding (400 - 600 m<sup>2</sup>) van de supermarkt. Op middellange termijn was een upgradering van de directe omgeving van het centrum gewenst.

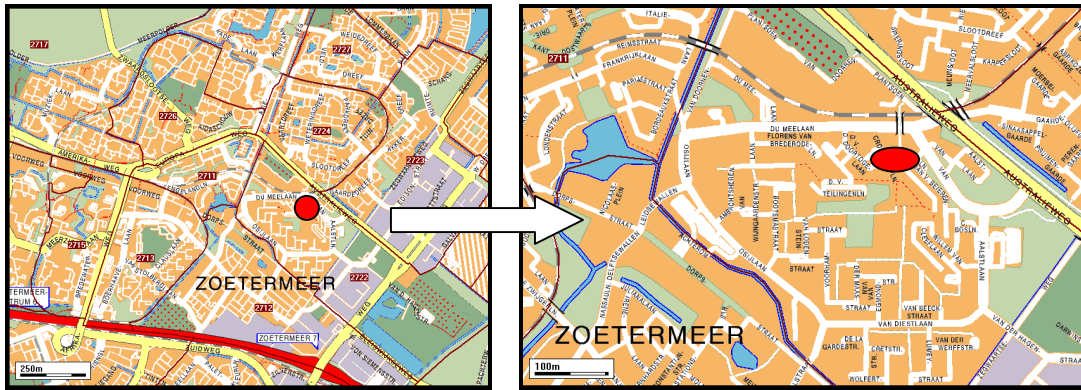
In **2006**<sup>2</sup> was het openbare gebied aan de oostkant van dit winkelcentrum geheel opnieuw ingericht. Nog steeds draaide het winkelcentrum op de aanwezigheid van een vestiging van Digros en van de ook tot het Dirk van den Broek-concern behorende drogist en slijter. Consumenten vanuit geheel Zoetermeer bezoeken dit centrum. Er bestaat grote behoefte aan uitbreiding van de supermarkt, maar de fysieke mogelijkheden daartoe zijn echter beperkt. Ook het openbaar gebied en de parkeersituatie aan de westzijde van het centrum verdienen verbetering in de structuurvisie uit 2006. De mogelijke verdere ontwikkelingen van dit centrum worden bekeken in het kader van het project Palenstein.

Anno **2008** bestaat het winkelcentrum Croesinckplein uit een Digros-supermarkt (inclusief een servicebalie, drogist en slijterij), een moderne bakkerij, een Chinees restaurant, een café en een kapper. Buiten het winkelcentrum is nog een solitaire snackbar aanwezig. De huidige detailhandelsomvang bedraagt ca. 1.279 m<sup>2</sup> w.v.o. (Bron: De Goede Woning vanuit de aankoop Corio – februari 2008).

Er is sprake van een bescheiden branchering op wijkniveau (diverse branches ontbreken, zoals een slagerij, bloemenzaak, etc.), echter de Digros heeft nog steeds een grote trekkracht, niet alleen binnen de wijk, maar zelfs binnen geheel Zoetermeer.

<sup>1</sup> Detailhandelsnota 2000. In het kort ...., gemeente Zoetermeer 2001.

<sup>2</sup> Winkels: de motor van stad en wijk, Structuurvisie Detailhandel 2006-2010, gemeente Zoetermeer 2007.



Het ruimtelijk toekomstperspectief van dit winkelcentrum in de huidige setting kan, voor de langere termijn, niet als 'positief' beoordeeld worden. Als buurtwinkelcentrum is er sprake van een te beperkte winkelomvang en een te beperkte branchering. Net als in het jaar 2000 is er nog steeds sprake van een te kleine supermarktmaat.

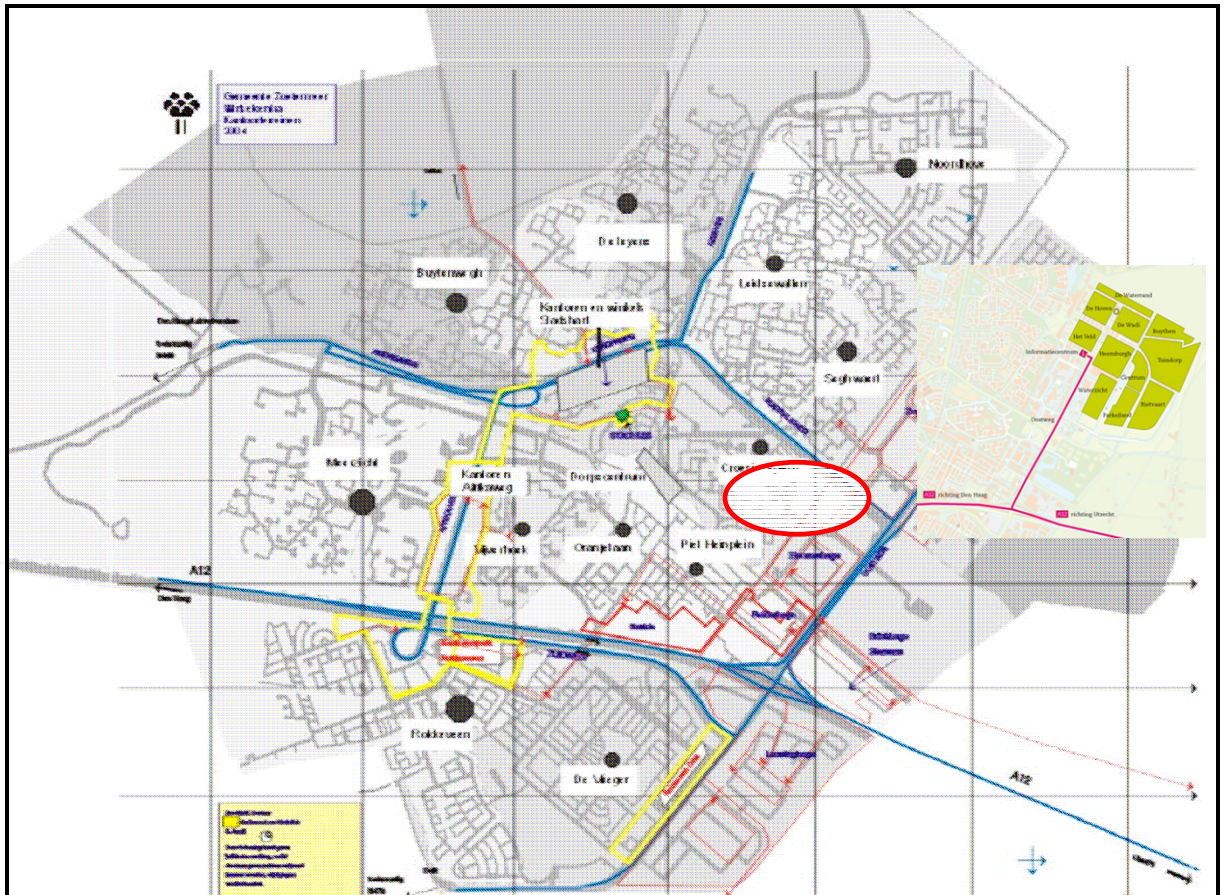
Het positieve aspect voor dit centrum is dat door de aanwezige supermarktformule er een sterke aantrekkingskracht uitgaat van het gehele winkelgebied. Echter, juist het goed functioneren van dit winkelcentrum levert ook een aantal knelpunten op, zoals de parkeerdruk en de winkelomvang. Op termijn kan deze parkeerdruk én de krappe winkelafmeting leiden tot een afzwakkende concurrentiepositie.

Om de verzorgende functie van dit winkelcentrum naar de toekomst gezien veilig te stellen, zijn de noodzakelijke ruimtelijke verbeteringen (winkelomvang én parkeren) dringend gewenst. De beoogde ruimtelijke verbeteringen voor dit winkelcentrum passen in het kader van de gemeentelijke visie om de leefbaarheid van deze wijk en haar omgeving te verbeteren.

Aan de hand van de ter plaatse uitgevoerde observaties en inventarisaties kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- De supermarktstructuur in Zoetermeer is gekoppeld aan een uitgebreid netwerk van buurt- en wijkwinkelcentra.
- Er is een forse concurrentie rondom winkelcentrum Croesinckplein, óók in het marktsegment van de Digros. Dit betreft niet alleen andere wijk- en buurtwinkelcentra, maar ook het winkelaanbod in het hoofdwinkelcentrum (Stadshart).
- Er is een gevarieerd supermarktareaal rondom het Croesinckplein gelegen, zowel qua formule, segment en winkelmaat.
- Op diverse plekken in Zoetermeer vindt de komende jaren een versterking van het (wijk) winkelaanbod plaats, dit zal gepaard gaan met forse uitbreidingen van het winkelareaal en specifiek ook supermarktmeters, dit betekent aan harde en zachte plannen ca. 9.165 m<sup>2</sup> w.v.o.
- Het Croesinckplein kan als buurtwinkelcentrum worden gekarakteriseerd (qua omvang, branchering en ligging).
- Echter, door de aanwezigheid van de Digros is er duidelijk sprake van een lokaal functionerend winkelcentrum. De aantrekkingskracht van de Digros is vooral in het, door de consument, gewaardeerde prijsniveau gelegen. Binnen Zoetermeer krijgt het boodschappencentrum Croesinckplein hiervoor het hoogste cijfer (7,7)<sup>3</sup>.
- Opvallend is dat de waardering van de consument voor het Croesinckplein niet optimaal is en de afgelopen 10 jaar is afgenomen, dit blijkt uit onderzoek van de gemeente Zoetermeer.
- Qua koopkrachtbinding op de (lokale) consument is het winkelcentrum Croesinckplein echter als een 'stijger' te benoemen, dit ondanks de afnemende waardering.
- In 2005 behaalde het winkelcentrum Croesinckplein de hoogste vloerproductiviteit, ofwel omzet per vierkante meter w.v.o., van Zoetermeer. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de gemeente uitgaat van een kleinere omvang van het winkelgebied (ca. 962 m<sup>2</sup> w.v.o.). Desalniettemin is er sprake van een goede prestatie.
- De belangrijkste winkelgebieden in Zoetermeer op boodschappengebied zijn: het Stadshart, Rokkeveen en Meerzicht. Ondanks de totale afmeting van het winkelgebied Dorpsstraat, heeft dit winkelgebied slechts een bescheiden positie qua kooporiëntatie.

<sup>3</sup> Winkels: de motor van stad en wijk, Structuurvisie Detailhandel 2006-2010, gemeente Zoetermeer 2007 (o.a. koopstromenonderzoek en kwalitatief waarderingsonderzoek).



Bron: [www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

### 2.3. VERZORGINGSGBIED

#### ***Omvang verzorgingsgebied***

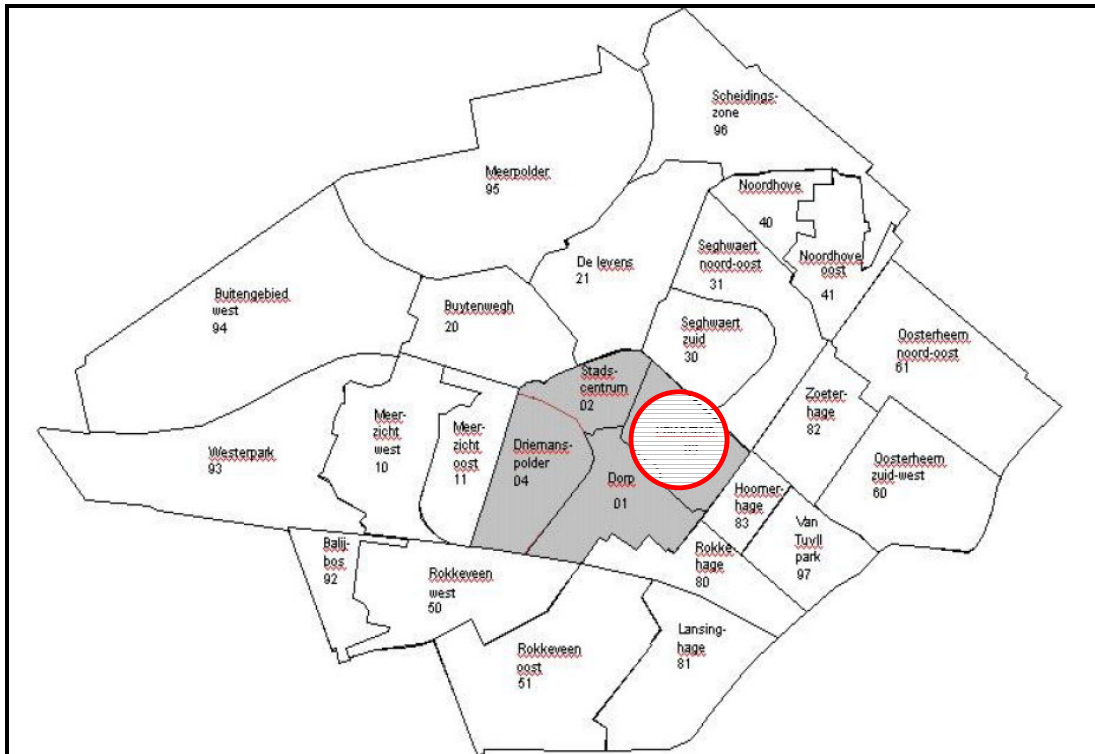
De wijk Palenstein is het primaire marktgebied met (per 1-1-2008) ca. 5.906 inwoners, een lichte daling sinds 2007, destijds 5.945 inwoners. De wijkwoningertallen van de buurt zijn sterk aan verandering onderhevig. In 1995 was er nog sprake van 6.448 inwoners. In de jaren '70 woonden er zelfs 8.089 inwoners in Palenstein. Deze buurt is onderdeel van de wijk 'Centrum' met ca. 19.662 inwoners (Dorp, Stadscentrum, Palenstein, Driemanspolder). In de wijk Palenstein is sprake van een woningvoorraad die voor 79% aan corporaties toebehoort. In de overwegende flatwijk (78% meergezinswoningen) was in 2005 slechts 20% van de bewoners eigenaar/bewoner. In geheel Zoetermeer zijn op dit moment ca. 119.500 inwoners.

#### ***Woningbouwplannen (sloop- & nieuwbouwprogramma)***

Het beschrijven van de woningbouwplannen in dit onderzoek is niet noodzakelijk voor de bepaling van de omvang van het verzorgingsgebied, daarvoor zijn gedetailleerde cijfers over bekend. Het opnemen van de woningbouwplannen in dit onderzoek is, ter illustratie, van de veranderingen in het primaire verzorgingsgebied van Zoetermeer en specifiek Palenstein.

De komende 8 jaar vindt in Zoetermeer een zeer fors woningbouwprogramma plaats. In totaal betreft het ruim 13.134 woningen in harde en zachte plannen. Tegelijkertijd is er een sloop van 1.599 woningen. Deze sloop vindt overigens voornamelijk plaats in Palenstein en beperkt in Dorp. Alleen de harde plannen (zogenaamde groene plannen tellen voor 100% mee). Het grootste deel van de nieuwbouw vindt plaats in de wijk Oosterheem. In totaal wordt voor 8 jaar rekening gehouden met 10.797 woningen die worden gebouwd.

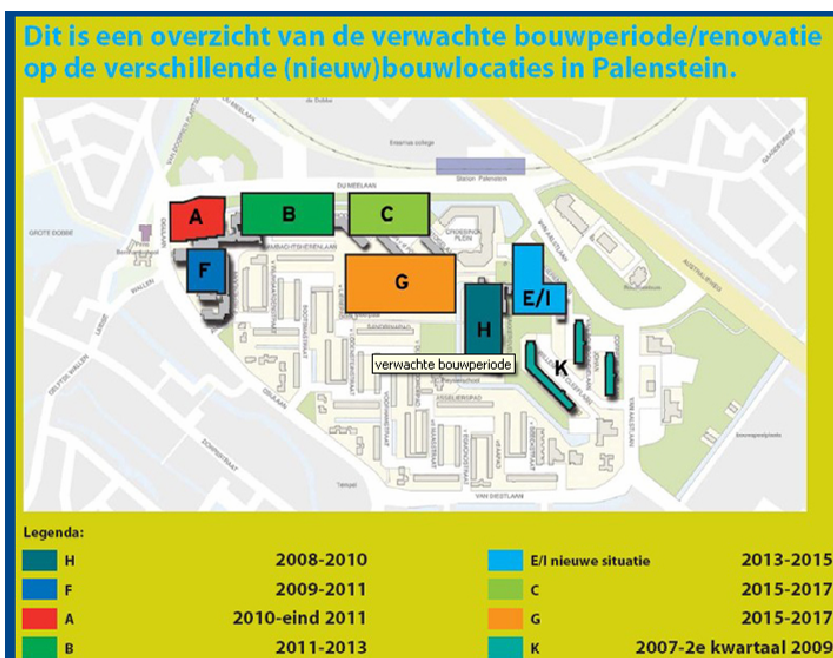




[www.zoetermeer.nl](http://www.zoetermeer.nl)

De wijk Palenstein staat voor een grootscheepse herstructurering. Een aantal aspecten is, voor de beoordeling van het functioneren van de winkelveorzieningen, van belang. Ten eerste worden niet alle flats / woningen gesloopt, er zal ca. 1/3 van de hoogbouwflats blijven staan, alsmede voorlopig ook alle laagbouwwoningen. De sloop begint vanaf 2008 (Schoutenhoek). Met name opvallend is dat de samenstelling van de wijk verandert, van 100% sociale huur, op dit moment, naar 50% in de toekomst (buiten het herstructureringsgebied, maar binnen de wijk Palenstein zijn er vrije sector-/koopwoningen opgenomen).

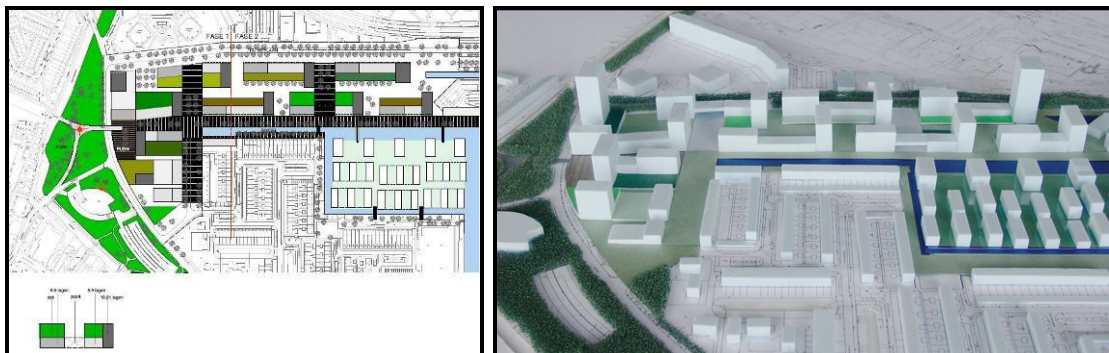
De totale herstructurering van Palenstein omvat, volgens de huidige inzichten, de renovatie van ca. 380 woningen en in de periode 2008-2012 de sloop van ca. 1.411 woningen en de nieuwbouw van naar verwachting 1.650 woningen in de periode van ca. 2010-2015.



[www.palensteinvernieuwt.nl](http://www.palensteinvernieuwt.nl)

### **Socio-demografie**

In de wijk Palenstein is sprake van een lage gemiddelde leeftijd, met nog geen 36 jaar. Dit is ca. 8% onder het landelijk gemiddelde. Opvallend is het grote percentage in de categorie 15-24 jaar, dit ligt 42% boven het landelijk cijfer. In de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar is er juist sprake van een laag percentage, ca. 24% onder het landelijk gemiddelde. Er wonen veel allochtonen in deze wijk, ca. 38%, dit in verhouding tot 9% landelijk. In geheel Zoetermeer wonen relatief veel mensen van Surinaamse afkomst. Het percentage 'huishoudens met kinderen' ligt lager dan in geheel Nederland, ca. 15%. Ook de gemiddelde huishoudensgrootte is relatief laag, met 2,0 (-11,5%).



Bron: website [www.Zoetermeer.nl/palenstein-vernieuwt.nl](http://www.Zoetermeer.nl/palenstein-vernieuwt.nl)

### **Bevolkingsprognose**

Bij de bepaling van de bevolkingsprognose is het van belang om niet alleen te kijken naar de toe te voegen woningen maar ook naar wijzigingen in de gemiddelde woningbezetting (nu 2,3 naar ca. 2,25 in 2015).

Uit prognoses van 2008<sup>4</sup> blijkt dat het aantal inwoners in Palenstein de komende jaren opnieuw zal fluctueren. In 2010 zal er een stijging plaatsvinden richting de 5.571 inwoners (lager dan de prognoses van 2007) en vervolgens een stijging tot ca. 6.248 in 2015 en ca. 6.202 inwoners over 20 jaar in 2028. Heel Zoetermeer zal overigens tot 2015 stijgen (richting ca. 124.467 inwoners) en daarna dalen richting 120.104 in 2028.

Voor heel Zoetermeer geldt een stijging naar 122.309 inwoners in 2010, 124.399 inwoners in 2015 en tot slot 120.198 in 2027. Op basis van deze cijfers kan er voor 2012 (horizon voor deze rapportage) worden uitgegaan van ca. 123.354 inwoners.

## **2.4. ORIËNTATIE KOOPKRACHT**

De huidige marktpositie van het winkelcentrum aan het Croesinckplein is, vooral vanwege de aanwezigheid van de Digros-supermarkt, als 'positief' te bestempelen. De trekkracht van deze supermarkt is zodanig dat er sprake is van een bovenwijkse winkelfunctie, waarbij de andere hier gevestigde voorzieningen 'in mee kunnen liften'.

Uit de Detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Zoetermeer (vastgesteld 2007) is op het gebied van boodschappen (voedings- en genotmiddelen, drogisterij artikelen en bloemen) in geheel Zoetermeer een binding van bijna 97%. Deze binding wordt ook voor de supermarktsector van toepassing geacht.

De toevloeiing naar Zoetermeer is relatief bescheiden en wordt voor de supermarktsector op ca. 7 à 8% geraamd. Dit is o.a. gebaseerd op de gegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2004 (Goudappel Coffeng). De toevloeiing van buiten de gemeente naar de dagelijkse sector in het Stadshart ligt op 9%. Deze oriëntatie vreemde koopkracht ligt lager voor de rest van Zoetermeer.

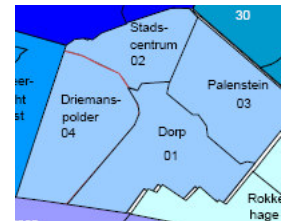
<sup>4</sup> Bron: O&S Zoetermeer Bevolkingsprognose Zoetermeer 2008 – 2028

De belangrijkste aankoopplaatsen in deze sector zijn het Stadshart, Rokkeveen en Meerzicht. Het Croesinckplein bindt ca. 7,0% van alle boodschappen. Opmerkelijk is de stijging sinds 1999. Destijds was er een kooporiëntatie voor het winkelcentrum Croesinckplein van ca. 5,4%.

Volgens de prognoses van de gemeente zal de koopkrachtbinding van het winkelgebied Croesinckplein licht teruglopen richting 2010 (naar ca. 6,9%), dit is onder andere verklaarbaar vanwege de toename van de functie van het winkelcentrum Oosterheem (opening nieuwbouw in 2011 / 2012). Deze koopkrachtbinding, zie onderstaande tabel, geeft de functie van het Croesinckplein binnen heel Zoetermeer.

De kooporiëntatie binnen heel Zoetermeer zegt nog niets over de functie voor de eigen wijk. Op basis van de in 2006 opgestelde verzorgingsindex was er sprake van een binding op de woonbuurten Palenstein en Driemanspolder van 25,8%. Daarnaast o.a. een toevloeiing uit de Leyens, Buytenweg, Noordhove, Rokkeveen-oost, Dorpsstraat/stadscentrum, Seghwaert, en Oosterheem. Behalve Rokkeveen-west uit alle wijken van Zoetermeer.

De binding van 25,8 geldt niet *zondermeer* voor Palenstein aangezien het twee wijken betreft. Deze binding geldt in totaal voor twee wijken Palenstein en Driemanspolder. Deze wijken hebben nagenoeg hetzelfde aantal inwoners, Palenstein ca. 5.906 en Driemanspolder 5.736 inwoners. Er kan niet zondermeer worden aangegeven dat een kwart van de boodschappen uit beide wijken naar de Digros gaat. Het is niet bekend hoe de verdeling tussen deze twee wijken ligt, maar een aantal aannames kan worden gedaan. Ten eerste is de afstand tussen deze wijken relatief groot. Zeker als het gaat om de basisboodschappen wordt een supermarkt in de nabijheid bezocht. Uit omliggende wijken op ca. 5 tot 12%. Dit lijkt ook logisch vanuit Driemanspolder, indicatie 8%.



Daarnaast is er sprake van een gemiddelde voor de foodsector. In verhouding heeft Palenstein een beperkte foodsector, een slagerij, groentezaak, vishandel en kaaszaak ontbreken onder andere. Gemiddeld is er voor deze branche in Palenstein een binding van 43%, voor de supermarktsector ligt deze veel hoger.

Op basis van onderliggend materiaal, met name de input van de koopkrachtbinding in 2006 wordt de wijkbinding geraamd op ca. 55% en een zeer forse toevloeiing van ca. 63,5%.

Kooporiëntatie (%)	Boodschappen			winkelen		laag frequente aankopen		nonfood	
	1999	2004	2010	2004	2010	2004	2010	1999	2004
Aankoopplaats									
Stadshart	23,3	17,3	18,6	55,3	64,3	32,1	31,0	50,0	45,2
Dorpsstraat	6,9	5,9	6,9	6,3	7,8	4,0	4,2	6,7	5,0
Meerzicht	9,9	9,5	9,1	3,9	2,4	1,1	3,6	2,6	2,3
Seghwaert	8,6	7,3	6,2	2,2	1,2	0,4	0,0	1,5	1,2
Leidsewallen	3,4	3,4	2,9	0,3	0,2	0,1	0,0	0,2	0,3
Noordhove	4,2	4,6	3,9	1,8	0,0	0,1	0,0	0,4	0,5
Buytenwegh	5,1	5,4	6,5	2,1	1,2	0,2	0,0	0,9	0,9
De Leyens	7,3	8,0	6,8	2,8	1,9	0,3	0,3	1,0	1,3
Rokkeveen	14,2	12,6	10,7	6,4	3,7	1,0	0,0	3,7	3,8
De Vlieger	2,9	3,2	2,7	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,2
<b>Croesinckplein</b>	<b>5,4</b>	<b>7,0</b>	<b>6,9</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>
Oranjelaan	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0
Piet Heinplein	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Vijverhoek	6,0	3,8	4,0	1,0	0,0	0,1	0,3	0,4	0,3
Oosterheem	0,0	4,7	12,0	0,1	3,2	0,0	0,5	0,0	4,0
elders in Zoetermeer*	0,7	3,8	0,5	1,8	1,0	23,5	15,5	9,5	10,2
Woonhart	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	23,0	6,0	7,0
<b>totaal in Zoetermeer</b>	<b>98,1</b>	<b>96,7</b>	<b>98,0</b>	<b>85,4</b>	<b>87,0</b>	<b>76,6</b>	<b>79,0</b>	<b>83,5</b>	<b>82,6</b>

Bron: Structuurvisie gemeente Zoetermeer 2007

## 2.5. BESTEDINGEN

De totale bestedingen in de supermarkten in Nederland waren in 2006 ruim € 29,6 miljard. Hiervan is ruim de helft (ca. € 16,9 miljard) de groep verse voedingsmiddelen. De rest van de bestedingen zijn in genotmiddelen en non-food. In 2007 behaalden de supermarkten 5% meer omzet dan in 2006. Die stijging is groter dan in 2006 (4%). De omzetstijging van supermarkten is groter dan die voor de totale detailhandel (3,9%). Ook is de omzetstijging van supermarkten groter dan die van alle foodspeciaalzaken, zoals bakkers, slaggers en groentezaken. De foodspeciaalzaken behaalden in 2007 in totaal een omzetgroei van 0,3%. Ten opzichte van de foodspeciaalzaken hebben de supermarkten hun marktpositie in 2007 dus verbeterd. Van alle bestedingen aan voedingsmiddelen komt 78% terecht bij de supermarkten. In de genotmiddelen hebben supermarkten een aandeel van 75%.

Het landelijke bestedingscijfer voor de supermarktsector ligt op ca. € 1.895,40 per jaar (bron HBD, 2007 en bewerking Adviesburo Kardol).

Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Zoetermeer met € 13.400,- (bron Regionale inkomensverdeling CBS 2005) ca. 5,5% boven het landelijk gemiddelde ligt, zou dit bestedingscijfer moeten worden aangepast. Echter, gezien de situatie dat er sprake is van veel lagere inkomens in de wijk én een hoog percentage uitkeringen, is het landelijke cijfer aangehouden. Derhalve zal worden uitgegaan van het volgende bestedingscijfer: supermarktsector € 1.895,40 per jaar.

## 2.6. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat 'vraag' en 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m<sup>2</sup> w.v.o.

Voor de *supermarktsector* bedraagt de normvloerproductiviteit € 7.700,- per m<sup>2</sup> w.v.o. (incl. b.t.w.). (op basis van HBD/EIM, en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

## 2.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSE

Het doel van deze rapportage is het bepalen of de uitbreidingsplannen van de Digros een ontwrichtende werking hebben. Bij de bepaling hiervan wordt de gemeentelijke beschrijving gehanteerd (Structuurvisie Detailhandel 2006-2010 Zoetermeer):

*Van structurele ontwrichting van de detailhandelsstructuur is sprake als door de vestiging van detailhandel buiten de winkelcentra de levensvatbaarheid van één of meer winkels in de winkelcentra met eenzelfde branche, in gevaar komt. De levensvatbaarheid komt in gevaar als de omzet van het in het winkelcentrum gevestigde bedrijf met meer dan 10% zal teruglopen. Hierbij moet rekening worden gehouden met het cumulatieve effect van alle in deze branche perifeer gevestigde bedrijven. Het gaat daarbij om de bedrijven die zich na juli 2007 hebben gevestigd. Het zich perifeer te vestigen bedrijf zal op basis van de in deze nota gehanteerde normen aangevuld c.q. geactualiseerd met de meest recente landelijke normen met een distributie planologisch onderzoek (dpo) moeten aangeven wat de effecten van zijn komst (inclusief die van eventueel eerder gevestigde bedrijven) zullen zijn op de omzetten van de betreffende winkels in de winkelcentra.*

Na de beschrijving van de supermarktstructuur, de omvang van het marktgebied en de wijzigingen daarin, de samenstelling van de bevolking, de bestedingen en de vloerproductiviteit, kan het volgende ten aanzien van de huidige distributieve situatie worden gesteld.

Overigens kan worden opgemerkt dat in de gemeentelijke Structuurvisie uit 2007 reeds een uitbreidingsruimte van 2.872 m<sup>2</sup> w.v.o. voor de boodschappensector (Croesinckplein) anno 2004 werd bepaald en ca. 2161 m<sup>2</sup> w.v.o. anno 2010.

In de eerste plaats wordt een distributieve analyse voor de supermarktsector voor het gebied Palenstein opgesteld, het betreft hier de Digros van ca. 928 m<sup>2</sup> w.v.o.

<b>Tabel 2.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein * 2008</b> <b>Effectenrapportage supermarktsector</b> <b>Supermarktsector Palenstein (anno 2008)</b>	
Inwonertal (per 1-1-2008) *)	5.906
Bestedingen per inwoner	€ 1.895,40
Omzetpotentieel	ca. € 11,2 mln.
Koopkrachtbinding **)	ca. 55%
Wijkgebonden omzet	ca. € 6,2 mln.
Koopkrachttoevoeiing **)	ca. 63,5%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 16,8 mln.
Normvloerproductiviteit ***)	€ 7.700,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>5</sup>	ca. 2.191 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 1.091 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. ****)	ca. 1.364 m <sup>2</sup>

\*) Palenstein Zoetermeer \*\*) Structuurvisie gemeente \*\*\*) HBD-norm

\*\*\*\*) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 80/100

Deze tabel laat direct het knelpunt zien in de distributieve figuur. Op basis van het huidig functioneren is de koopkrachtbinding en toevoeiing afgeleid. Zoals ook blijkt uit het onderzoek van de gemeente (Structuurvisie Detailhandel, vloerproductiviteit supermarktmarkten pg. 42) is er sprake van een zeer hoge omzet per vierkante meter. Door de gemeente werd deze anno 2004 ingeschat op ca. € 19.243,- per m<sup>2</sup>, op dit moment naar beneden bijgesteld vanwege grotere winkelmaten tot € 15.332,- per m<sup>2</sup>. De huidige vloerproductiviteit ligt daarmee ver boven het landelijk gemiddelde van rond de € 7.700,- p/m<sup>2</sup>. Op dit moment is er op basis van deze cijfers een uitbreidingsruimte van ruim 1.091 m<sup>2</sup> w.v.o.

De uitbreidingswens van de supermarktsector past binnen deze uitbreidingsruimte (geen overschrijding m<sup>2</sup> w.v.o.). Deze uitbreidingsruimte voor Palenstein zal overigens nog licht toenemen met de toename van het aantal inwoners de komende jaren. Dit wil zeggen dat de uitbreiding van de Digros binnen de eigen wijk reeds distributief verantwoord is.

Onderstaand wordt een beeld geschetst van de distributieve situatie anno 2008 in de gehele plaats Zoetermeer. In de gemeentelijke structuurvisie van vorig jaar werd reeds benadrukt dat er in heel Zoetermeer een forse distributieve ruimte was anno 2004.

<b>Tabel 3.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein * 2008</b> <b>Effectenrapportage supermarktsector</b> <b>Supermarktsector Zoetermeer (anno 2008)</b>	
Inwonertal (per 1-1-2008) *)	119.500
Bestedingen per inwoner	€ 1.895,40
Omzetpotentieel	ca. € 226,5 mln.
Koopkrachtbinding **)	ca. 97%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 219,7 mln.
Koopkrachttoevoeiing **)	ca. 7 à 8%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 236,2 à 238,8 mln.
Normvloerproductiviteit ***)	€ 7.700,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>6</sup>	ca. 30.681 à 31.014 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 23.531 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o.	ca. 7.150 à 7.483 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. ****)	ca. 8.938 à 9.354 m <sup>2</sup>

\*) Zoetermeer \*\*) Structuurvisie gemeente/Goudappel Coffeng \*\*\*) HBD-norm

\*\*\*\*) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 80/100

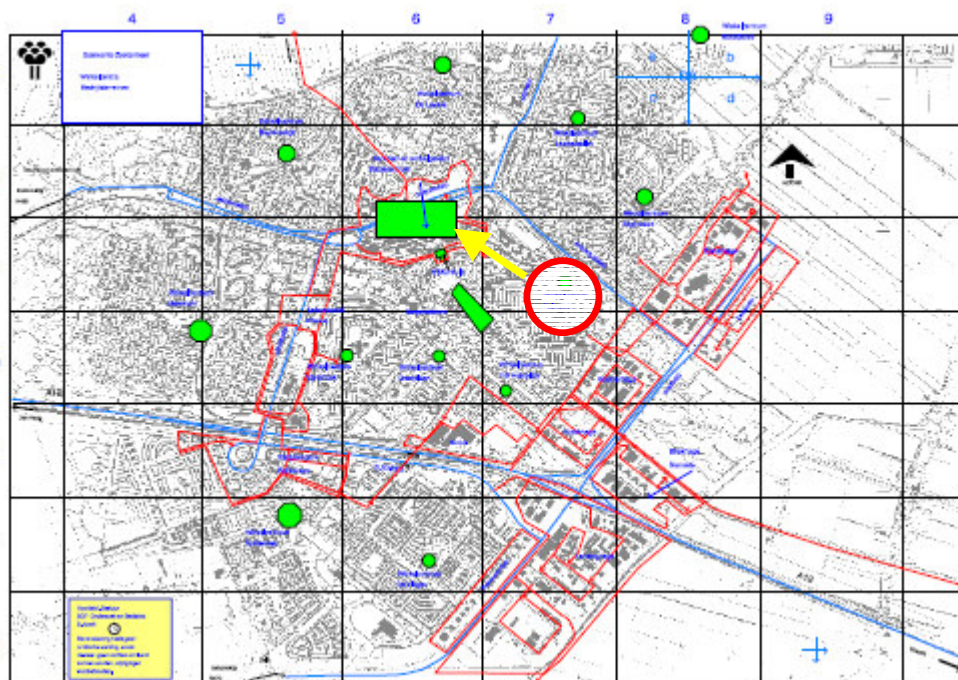
<sup>5</sup> Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

<sup>6</sup> Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

Naar aanleiding van de twee tabellen kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- Zowel in de wijk Palenstein als in heel Zoetermeer is sprake van een forse uitbreidingsruimte.
- In heel de plaats is dit verklaarbaar aangezien er sprake is van wijzigingen aan de vraag- en aanbodzijde.
- Specifiek voor Palenstein geldt dat, zoals eerder in de rapportage aangegeven, het Croesinckplein en specifiek de Digros een aantrekkende werking heeft op een groot deel van Zoetermeer.
- Vanwege de grote aantrekkingskracht van de supermarkt is er sprake van een hoge omzet per vierkante meter in de supermarktsector (€ 15.332, - per m<sup>2</sup> w.v.o., bijna 100% boven het landelijk gemiddelde).
- De vloerproductiviteit van de Digros is naar verwachting licht gedaald ten opzichte van de cijfers uit de structuurvisie aangezien deze supermarkt onder druk staat.
- In de praktijk blijkt vaak dat bij een hogere omzet per vierkante meter er sprake is van een te grote druk op de winkelvloer, hetgeen op termijn kan leiden tot een omzetreductie door problemen als onvoldoende presentatieruimte / schapruimte, concessies ten aanzien van de te voeren assortimenten en (voor de winkelbezoeker) te weinig interne circulatieruimte.
- Maar zoals uit de cijfers blijkt weet de consument uit Zoetermeer de winkel nog goed te vinden.

Kijkend naar de supermarktstructuur voor de toekomst in Zoetermeer is er een aantal veranderingen te verwachten, zoals geschetst in hoofdstuk 2.2. In totaal wordt er in de periode 2008 en 2012 ca. 9.165 m<sup>2</sup> w.v.o. toegevoegd, dit is ca. 11.456 m<sup>2</sup> b.v.o. Dit betreft zowel uitbreiding (bijv. Palenstein, Rokkeveen en Vijverhoek. Maar ook de toevoeging van een Hoogvliet (Stadshart), Super de Boer (Oosterheem) en discounter (Noordhove). Dit betekent een fors supermarktprogramma, wat overigens bestaat uit concrete maar ook zachtere plannen. In totaal zal er anno 2012 ca. 32.696 m<sup>2</sup> w.v.o. in Zoetermeer aan supermarktareaal zijn.



Bron: [www.Zoetermeer.nl](http://www.Zoetermeer.nl)

Dit leidt tot een volgend beeld van de distributieve situatie van Zoetermeer, met als horizon 2012. Hierbij zijn voor de supermarktsector de cijfers, zowel aan de 'vraagzijde' (bestedingen van de consument) als aan de 'aanbodzijde' (de normvloerproductiviteit van de winkelmeters), horizon 2012, stationair gehouden. Wel is de lokale binding op 98% gesteld, gezien het complete aanbod op dat moment. Daarnaast is de toevloeiing aangepast omdat het Stadshart een grotere stempel op de regio zet met een tweede grootschalige supermarkt.

**Tabel 4.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein \* 2008**  
**Effectenrapportage supermarktsector**  
 Supermarktsector Zoetermeer (anno 2012)

Inwonertal (per 1-1-2012) *)	125.306
Bestedingen per inwoner	€ 1.895,40
Omzetpotentieel	ca. € 237,5 mln.
Koopkrachtbinding **)	ca. 98%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 232,8 mln.
Koopkrachttoevoeiing **)	ca. 8%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 253,0 mln.
Normvloerproductiviteit ***)	€ 7.700,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> w.v.o. <sup>7</sup>	ca. 32.856 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2012	ca. 32.696 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> w.v.o. anno 2012	ca. 160 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. ****)	ca. 201 m <sup>2</sup>

\*) Zoetermeer prognose gemeente \*\*) Structuurvisie gemeente/Goudappel Coffeng \*\*\*) HBD-norm \*\*\*\*\*) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 80/100

Distributief gezien zijn er anno 2012 voldoende mogelijkheden voor de op dit moment bekende toevoegingen in de supermarktsector. Weliswaar is er sprake van een zeer omvangrijk programma



aan toevoegingen en uitbreidingen, tegelijkertijd stijgt ook de bevolking door de vele woningbouwplannen. Daarnaast is de verwachting dat er een lichte stijging zal plaatsvinden van zowel de binding als de oriëntatie vreemde koopkracht. Reden hiervoor is dat er zowel kwalitatief (schaalvergrotingen) als kwantitatief (toevoegingen) een forse slag in Zoetermeer wordt geslagen. Veel supermarkten krijgen een courante winkelmaat, wat kan leiden tot een gezonde omzet per vierkante meter en een lichte verhoging van de aantrekkingskracht.

Deze analyse wil zeggen dat er zowel op het niveau van de eigen wijk, als lokaal gezien, distributief voldoende mogelijkheden zijn voor de plannen met de supermarkt op het Croesinckplein.

Zeker gezien de belangrijke functie die de supermarkt voor het overige winkelaanbod in het winkelcentrum vervult (bovenwijkse trekkracht) is dit zeer positief voor het gehele winkelcentrum. De toetsing van de plannen van de Digros aan de lokale distributieve setting is van belang, zeker gezien de rol die deze supermarkt in heel Zoetermeer speelt. Ondanks de ligging in een buurtwinkelcentrum is er sprake van een grote aantrekkingskracht op de consument. Los van de formules en wensen van de consument, zal dit ook ingebed dienen te worden in de winkelstructuur. De distributieve mogelijkheden bieden hiervoor de kansen.

### 3. EFFECTENRAPPORTAGE

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven zijn er ruime distributieve mogelijkheden in Zoetermeer. Anno 2012. De vraag die voorligt is of er nog effecten zijn voor de supermarktsector en mogelijk ook voor de gehele winkelstructuur.

Om dit inzichtelijk te maken wordt nader ingezoomd op het functioneren van de supermarktsector nu én met de extra supermarktmeters.

<sup>7</sup> Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

<b>Tabel 5.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein * 2008</b> <b>Effectenrapportage supermarktsector</b> Functioneren supermarktsector 2008 (huidige situatie)	
Omzetmogelijkheden supermarktsector 2008	max. € 238,8 mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	ca. 23.531 m <sup>2</sup> w.v.o.
Huidige vloerproductiviteit	€ 10.149,-
Normvloerproductiviteit	€ 7.700,-
Percentage <b>boven</b> normvloerproductiviteit	ca. 32%

Op dit moment is er aanzienlijke uitbreidingsruimte en zoals eerder aangegeven, dit vertaalt zich in een hogere omzet per m<sup>2</sup>. De vloerproductiviteit ligt dan ook **boven** de norm. Dit wil zeggen dat de huidige supermarkten **boven** gemiddeld functioneren, dit geldt niet alleen voor de supermarkt op het Croesinckplein maar voor een groot aantal andere winkels.

De vraag vanuit de consument is groter dan wat de huidige supermarkten kunnen leveren. De hoge vloerproductiviteit op dit moment is niet geheel als gunstig te bestempelen, zoals eerder aangegeven.

Het functioneren van de supermarktsector zal echter een ander beeld vertonen na de toevoeging met ca. 9.165 m<sup>2</sup> w.v.o. zoals genoemd. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie in 2012 mét een toename van het aantal inwoners.

<b>Tabel 6.: Zoetermeer – Winkelcentrum Croesinckplein * 2008</b> <b>Effectenrapportage supermarktsector</b> Functioneren supermarktsector 2012, na toevoeging extra meters	
Omzetmogelijkheden supermarktsector 2012	€ 253,0 mln.
Gevestigd aanbod supermarktsector	ca. 32.696 m <sup>2</sup> w.v.o.
Toekomstige vloerproductiviteit	€ 7.738,-
Normvloerproductiviteit	€ 7.700,-
Percentage <b>boven</b> normvloerproductiviteit	ca. 0,5%

Na toevoeging van de extra supermarktmeters, zoals die voor de toekomst zijn benoemd, zal de vloerproductiviteit sterk dalen. Er ontstaat een meer 'normale' situatie, met nagenoeg evenwicht tussen de 'vraag' en het 'aanbod'.

Op basis van de huidige distributieve figuur én de situatie in 2012 kunnen derhalve de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- er is sprake van een hoge omzet per vierkante meter, dit duidt op druk op de winkelvloer bij de winkels;
- distributief gezien zijn er ruime mogelijkheden voor toevoeging van extra meters in de supermarktsector;
- deze distributieve mogelijkheden nemen verder toe met de toename van het aantal inwoners;
- voor de komende periode ligt er een forse hoeveelheid plannen voor extra meters (uitbreiding en toevoeging), deze zijn allen distributief onderbouwd;
- met de uitbreiding van de Digros wordt recht gedaan aan de grote vraag van de consument in Zoetermeer, deze is al jaren fors gericht op deze specifieke formule;
- de consument houdt zich in dit geval ook niet specifiek aan buurt-, wijk- of stadscentra, maar kiest voor een bepaalde formule;
- deze keuze voor de consument kan soms het gewenste overheidsbeleid doorkruisen, echter dit geldt niet voor Zoetermeer;
- zowel in de eigen wijk als in heel Zoetermeer is de toevoeging van 900 m<sup>2</sup> w.v.o. aan supermarktmeters aan het Croesinckplein verantwoord;
- de plannen voor het Croesinckplein leiden zowel niet tot distributieve overschrijding en ontwrichting en derhalve ook niet tot distributieve effecten.



#### 4. SLOTBESCHOUWING

Het huidige winkelcentrum Croesinckplein is gedateerd en enkele cruciale ruimtelijke condities zijn negatief. Zeker in combinatie met de forse herstructurering van de woningbouw in de wijk Palenstein, zal er een moderniseringsslag moeten komen voor het winkelgebied. Binnen de plannen staat bovenaan dat het winkelcentrum ook in de toekomst een verzorgende functie voor de buurt Palenstein zal hebben.

Daarnaast zal echter ook de huidige bovenwijkse functie voor de toekomst een rol blijven spelen. Dit is in feite een organisch gegroeide rol die vanuit de ligging en plek binnen de detailhandelsstructuur niet verklaard kan worden. Echter, de huidige supermarkt heeft een dusdanige trekkracht als formule die vanuit de structuurgedachte en distributief gezien verklaard kan worden. Het is een functie die gedurende de loop van de jaren toegenomen is. Bij de bepaling van de functie en omvang van het Croesinckplein moet én kan die niet veronachtzaamd worden.

In het woongebied Palenstein te Zoetermeer is een ingrijpend herstructureringsprogramma gestart. Een onderdeel van dit herstructureringsprogramma is de beoogde verplaatsing van het winkelcentrum aan het Croesinckplein.

Op basis van de huidige distributieve figuur én de situatie in 2012 kunnen enkele belangrijke conclusies getrokken worden.

Er is thans sprake van een hoge omzet per vierkante meter, dit duidt op druk op de winkelvloer bij de supermarkten. Distributief gezien zijn er voldoende mogelijkheden voor toevoeging van extra meters in de supermarktsector, deze distributieve mogelijkheden nemen verder toe met de toename van het aantal inwoners in Zoetermeer.

Voor de komende periode ligt er een forse hoeveelheid plannen voor extra meters in de supermarktsector (uitbreiding en toevoeging), waardoor de supermarktstructuur zowel kwalitatief als kwantitatief een impuls krijgt. In totaal betreft het de komende 4 jaar ca. 9.165 m<sup>2</sup> w.v.o., deze extra meters zijn allen distributief onderbouwd.

Met de beoogde uitbreiding van de Digros wordt recht gedaan aan de grote vraag van de consument in Zoetermeer, deze is al jaren fors gericht op deze specifieke formule.

De huidige w.v.o.-maat van de Digros betreft ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Zowel bij de huidige supermarkttrends als naar de toekomst gezien, is dit een incurante winkelmaat. Daarbij speelt dat deze supermarkt al jaren een belangrijke rol vervult in het bezoekpatroon in de supermarktsector in Zoetermeer.

Zowel in de eigen wijk (Palenstein) als in heel Zoetermeer is de toevoeging van 900 m<sup>2</sup> w.v.o. aan supermarktmeters aan het Croesinckplein distributief verantwoord, deze plannen leiden niet tot distributieve overschrijding noch tot een distributieve ontwrichting.

-----

# BIJLAGEN

## BEGRIPPENLIJST

W.v.o. / v.v.o.	:	winkel/verkoopvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	:	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	:	omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar/per week).
Kooporiëntatie	:	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	:	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dat gebied.
Koopkrachttoevoeiing	:	(i.c. "Vreemde koopkracht") de mate waarin de consumenten <b>buiten</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvoeiing	:	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels <b>buiten</b> dat gebied.
Bestedingspotentieel	:	de maximaal te realiseren omzet binnen het onderzoeks- / verzorgingsgebied.
Verzorgingscomfort	:	De mate van verzorging qua hoeveelheid aanwezig winkelaanbod in een bepaalde kern.
Normvloerproductiviteit	:	Landelijke gemiddelde omzet in gevestigde winkels gedeeld door het voor de publiek toegankelijke verkoopvloeroppervlakte van de betreffende winkel.

## BIJLAGE I

## VERANTWOORDING

<b>Titel</b>	<b>ZOETERMEER * 2008</b> <b>WINKELCENTRUM CROESINCKPLEIN</b> <b>EFFECTENRAPPORTAGE SUPERMARKTSECTOR</b>
Opdrachtgever	'De Goede Woning' de heer ing. A.C. van der Tas
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol
Auteur	Drs. A.J. Kardol
Doc. nr.	Gwz.029.doc
Datum	6 oktober 2008
Status	Definitieve rapportage
Opmerking	Uitvoering van een distributieve analyse en effectenrapportage voor de supermarktsector in Zoetermeer.
Aantal blz.	20
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail <a href="mailto:adviesburo-kardol@bit.nl">adviesburo-kardol@bit.nl</a>

## BIJLAGE II