

Muiden, analyse mogelijkheden en effecten voorzieningen De Krijgsman

KNSF Vastgoed II B.V.



Muiden, analyse mogelijkheden en effecten voorzieningen De Krijgsman

KNSF Vastgoed II B.V.

Rapportnummer:	203X01166.081661_8
Datum:	3 december 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Marjolein Schotte
Projectteam BRO:	Jan Carel Janssen Venneboer, Sven Maas, Aiko Mein, Nienke van Gerwen, Jochem Visser
Trefwoorden:	Kantoren, detailhandel, horeca, cultuur, ontspanning, leisure, sociaal-maatschappelijke voorzieningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	In deze rapportage is per sector onderzocht wat op hoofdlijnen de marktmogelijkheden en ontwikkelingskansen zijn voor publieksgerichte voorzieningen in het gebied De Krijgsman.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
2. DETAILHANDEL	9
3. HORECA, CULTUUR EN ONTSPANNING	17
4. BEDRIJF, DIENSTVERLENING, KANTOOR	25
5. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN SPORT	31
6. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE TOETSING	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Detailhandel	35
6.3 Horeca, cultuur en ontspanning	38
6.4 Bedrijf, dienstverlening, kantoor	39
6.5 Slotoverweging	40
BIJLAGE	
Bijlage 1. Theoretische marktmogelijkheden doelgericht aanbod	

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Ten westen van de kern Muiden wordt De Krijgsman ontwikkeld. De ontwikkeling betreft een ruim opgezette en landelijke woonwijk met daarnaast de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 28.380 m² bvo aan commerciële en/of niet-commerciële functies. In het ontwerpbestemmingsplan De Krijgsman is aangegeven om welke hoofdgroepen van functies het gaat: detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, bedrijven, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sport. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele zienswijzen ingebracht en naar aanleiding hiervan heeft BRO in opdracht van de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed II BV een quick-scan naar de mogelijkheden voor en effecten van de inpassing van de diverse soorten voorzieningen uitgevoerd.

Op basis van de quick scan ziet BRO mogelijkheden voor het volgende programma:

- Detailhandel max. 2.000 m² bvo
- Hotel max. 8.000 m² bvo
- Overige horeca en cultuur en ontspanning max. 8.000 m² bvo
- Bedrijf, dienstverlening, kantoor max. 4.500 m² bvo
- Maatschappelijke voorzieningen en sport max. 8.750 m² bvo

In onderhavige rapportage is dit ruimtelijk-functionele programma onderbouwd door middel van het uitvoeren van vraag-aanbodanalyses en het doorlopen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het van belang dat wordt aangetoond dat er een (regionale) behoefte is aan deze voorzieningen, op kwalitatief en/of kwantitatief niveau. In de volgende paragraaf wordt dieper op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ingegaan.

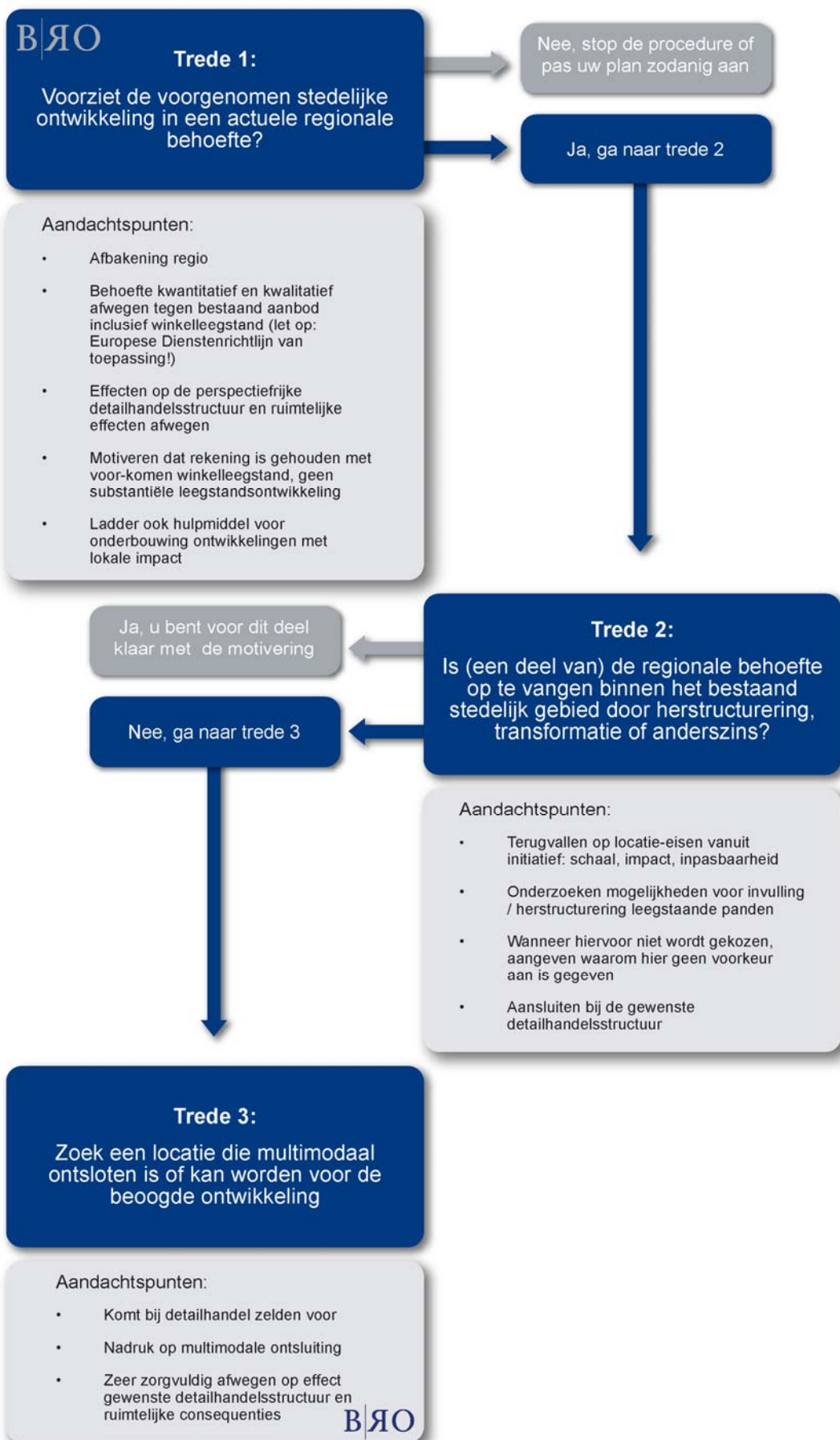
Een van de relevante aspecten in de analyses is (de ontwikkeling van) het draagvlak voor de beoogde voorzieningen. Dit gaat deels om sec inwonersaantallen en het bereik van voorzieningen (verzorgingsgebied), anderzijds vormt het unieke karakter van De Krijgsman een factor waar rekening mee wordt gehouden.

Locatie De Krijgsman en Muiden



Voor de inwoneraantallen wordt in principe uitgegaan van de huidige inwoners van de kern Muiden aangevuld met de toekomstige bewoners van De Krijgsman. De kern Muiden telt momenteel circa 3.280 inwoners. Op De Krijgsman is de ontwikkeling van max. 1.300 woningen gepland, deze locatie zal uiteindelijk max. circa 3.000 inwoners¹ tellen. Het basis draagvlak voor voorzieningen op De Krijgsman bedraagt hiermee naar verwachting circa 6.280 inwoners. Vanuit andere kernen in de omgeving (met name Muiderberg en Weesp) is de afstand te groot om deze tot het basis draagvlak te kunnen rekenen. Echter, voor bepaalde typen functies wordt er wel rekening gehouden met een toevloeiing vanuit deze kernen of verder weg.

¹ Rekenend met een gemiddelde woningbezetting van 2,3.



1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- a) *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
- b) *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
- c) *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder².

Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van Ikea op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) onderschrijft de Afdeling dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in een uitspraak naar voren³.

² Onder meer ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101), BRS 18 september 2013 (201208105/1/R2) en ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1)

³ ABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6)

2. DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel op De Krijgsman in Muiden geanalyseerd. Allereerst wordt een aanbodanalyse uitgevoerd, welke wordt geconfronteerd met een analyse van het draagvlak teneinde de distributieve ruimte te bepalen. Besloten wordt met een conclusie over de invulling van deze ruimte.

Aanbod gemeente Muiden

De gemeente Muiden heeft 39 winkels, met een totale omvang van ca. 16.515 m² wvo⁴. De dagelijkse sector heeft een omvang van ca. 6.105 m² wvo en de niet-dagelijkse sector van ca. 10.410 m² wvo. Het aanbod is als volgt over de kernen Muiden en Muiderberg verdeeld.

Tabel 2.1: Detailhandelsaanbod gemeente Muiden naar sector en kern

	Dagelijks (m ² wvo)	Niet-dagelijks (m ² wvo)	Totaal (m ² wvo)
Muiden	5.605	10.222	15.827
Muiderberg	500	190	690
Gemeente Muiden	6.105	10.412	16.517

De gemeente Muiden beschikt in de dagelijkse sector over 975 m² wvo per 1.000 inwoners⁵. In de niet-dagelijkse sector is dit 1.663 m² wvo. Afgezet tegen het landelijk gemiddelde, is dit zeer ruim. Landelijk is in de dagelijkse sector ca. 344 m² wvo per 1.000 inwoners aanwezig en in de niet-dagelijkse sector 1.312 m² wvo. Het relatief ruime aanbod in de gemeente Muiden wordt verklaard door de aanwezigheid van het 'runshopping center' Maxis Muiden (ruim 15.000 m² wvo).

Aanbod kern Muiden

In de kern Muiden zijn 32 winkels en ca. 15.825 m² wvo gevestigd. Hiervan zijn 12 winkels en circa 5.600 m² wvo in de dagelijkse sector gevestigd en 20 winkels met ruim 10.200 m² wvo in de niet-dagelijkse sector. De hierna weergegeven tabel geeft aan hoe het winkelaanbod in de kern Muiden is opgebouwd.

Het aanbod in Muiden is grotendeels geconcentreerd in twee winkelgebieden: het centrum van Muiden en de perifere concentratie Maxis Muiden:

- Het detailhandelsaanbod in het **historische centrum** van Muiden heeft met 11 winkels en in totaal 620 m² wvo een bescheiden omvang. De winkels zijn zeer kleinschalig; het gemiddelde winkeloppervlak van de winkels is 56 m² wvo. Winkels in de dagelijkse sector zijn een bakker, een tweetal minisupers, een ta-

⁴ Locatus Retail Verkenner, peildatum juni 2014

⁵ Inwonertal Muiden op 1 mei 2014: 6.261 inwoners (bron: CBS Statline)

bak-/leerzaak (Primera), een apotheek en drogist. In de niet-dagelijkse sector bestaat het aanbod uit een damesmodezaak, dames- en herenmodezaak, een cadeau-artikelenzaak, fietswinkel en een tweedehandswinkel.

- In het winkelgebied **Maxis Muiden** zijn 20 winkels met in totaal ca. 15.050 m² vwo gevestigd. De gemiddelde schaalgrootte van de winkels is met 750 m² vwo fors. Het detailhandelsaanbod bestaat op 1 winkel na (vishandel Baarsen) uit formules. De dagelijkse sector omvat 6 winkels en 5.250 m² vwo en bestaat uit een slijter, twee supermarkten, een vishandel en twee drogisten. De formules zijn achtereenvolgens Gall & Gall, Albert Heijn XL, Lidl, Kruidvat en Etos. De niet-dagelijkse sector bestaat uit 14 winkels en ca. 9.800 m² vwo. Formules in deze sector zijn Hema, Zeeman, Takko Fashion, C&A, Van Haren, Xenos, Blokker, Toys XL, Sports World, Nike, Pets Place XL, BCC, Halfords en Big Bazar.

Buiten deze twee winkelgebieden is slechts een watersportzaak (155 m² vwo) in de kern Muiden gevestigd, deze bevindt zich aan de Westzeedijk.

Tabel 2.2: Aanbod dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelen kern Muiden naar branche (Bron: Locatus)

	Aantal	m ² vwo	Schaal
Levensmiddelen	8	5.050	631
Persoonlijke verzorging	4	555	139
<i>Subtotaal Dagelijkse artikelen</i>	<i>12</i>	<i>5.605</i>	<i>467</i>
Warenhuis	1	565	565
Kleding en mode	5	1.390	278
Schoenen en lederwaren	1	235	235
Juwelier en optiek	-	-	-
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.350	450
Antiek en kunst	-	-	-
Sport en spel	4	3.272	818
Hobby	-	-	-
Media	-	-	-
Dier en plant	1	697	697
Bruin- en witgoed	1	998	998
Fietsen en autoaccessoires	2	485	243
Doe-het-zelf	-	-	-
Wonen	-	-	-
Detailhandel overig	2	1.230	615
<i>Subtotaal niet-dag. artikelen</i>	<i>20</i>	<i>10.222</i>	<i>511</i>
Totaal detailhandel	32	15.827	495

Aanbod in perspectief

Door de aanwezigheid van Maxis Muiden beschikt de kern Muiden over een detailhandelsaanbod van bovengemiddelde omvang. Vergelijken we het in Muiden aanwezige aanbod excl. het aanbod in Maxis Muiden met dat van plaatsen met een

vergelijkbaar inwonertal⁶, valt op dat Muiden over een nagenoeg vergelijkbaar aantal winkels beschikt (12 in Muiden t.o.v. 14 in de referentie), maar dat het aantal winkelmeters sterk achterblijft (775 m² t.o.v. 3.568 m²). De gemiddelde schaalgrootte van de winkels in Muiden is erg beperkt (65 m² t.o.v. 252 m²). Vergelijken we de branches, valt het ontbreken van een winkel in de branche 'dier en plant' op, evenals 'doe-het-zelf' en 'wonen'.

Analyse draagvlak

De gemeente Muiden telde per 1 mei 2014 6.261 inwoners. De kern Muiden telt circa 3.280 inwoners. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling op De Krijgsman gaat het inwonertal van de kern Muiden fors stijgen. Op De Krijgsman is de ontwikkeling van max. 1.300 woningen gepland, deze locatie zal uiteindelijk max. 3.000 inwoners⁷ tellen.

Bestedingen⁸

Het inkomensniveau in de gemeente Muiden bedraagt ca. € 18.300,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee ca. 22,8% boven het landelijk gemiddelde inkomen van € 14.900,- per hoofd van de bevolking⁹. Bij een afwijking groter dan 5% passen wij een correctie op het bestedingscijfer toe. Dit betekent dat voor Muiden een correctie nodig is.

In Nederland werd in 2011 er in de dagelijkse artikelensector circa € 2.270,- en in de niet-dagelijkse artikelensector circa € 2.540,- per hoofd van de bevolking besteed. Over 2012 zijn de bestedingen in de eerste sector ca. 2% toegenomen en in de niet-dagelijkse artikelensector met 4% afgenomen. Verwacht wordt dat de bestedingen aan dagelijkse artikelen redelijk stabiel blijven. Dit geldt niet voor de sector niet-dagelijkse artikelen. Over 2013 is er al sprake geweest van een verdere afname en naar de toekomst toe wordt, ondanks het verwachte economische herstel, geen groei verwacht. Dit is met name te wijten aan een verdere groei van het webwinkelen.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren

⁶ Plaatsen met 2.500 tot 3.500 inwoners, gewogen naar het inwonertal van Muiden (3.280)

⁷ Rekenend met een gemiddelde woningbezetting van 2,3.

⁸ Het betreft de bestedingen in de gevestigde detailhandel, dus niet bij de ambulante handel zoals warenmarkten, standplaatsen of rijdende winkels.

⁹ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2011.

door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren. Voor de niet-dagelijkse sector gaan we ten gevolge van de verdere groei van het webwinkelen uit van nog eens een daling van de bestedingen met ca. 5%. Doorrekening van deze percentages en de inkomenscorrectie geeft de volgende bestedingscijfers per hoofd van de bevolking:

- Dagelijkse artikelen: 2014 €2.447,-.
- Niet-dagelijkse artikelen: 2014 €2.718,- en 2020 €2.585,-.

Koopstromen gemeente Muiden

De koopstromen in de gemeente Muiden zijn in 2011¹⁰ in kaart gebracht. In de dagelijkse sector werd in Muiden een koopkrachtbinding van 66% gerealiseerd. De toevloeiing bedroeg 78%. In de niet-dagelijkse sector werd een koopkrachtbinding van 18% gerealiseerd en een toevloeiing van 83%. Uit het onderzoek bleek de sterke oriëntatie van de inwoners van Muiden en omgeving op Maxis Muiden. Dit winkelgebied weet in de dagelijkse sector een binding te realiseren van 42% en een toevloeiing van 84%. In de niet-dagelijkse sector is dit een binding van 14% en een toevloeiing van 85%.

Marktmogelijkheden dagelijks

Om een reëel beeld te verkrijgen van de marktmogelijkheden voor de ontwikkeling van De Krijgsman is het zinvol om de koopstromen specifiek hiervoor in te schatten. De inschatting van BRO is dat de inwoners van De Krijgsman en de bestaande kern Muiden met name behoefte hebben om de dagelijkse boodschappen dichtbij huis te doen. Wanneer de detailhandelsvoorziening dichtbij de bestaande kern Muiden gelegen is en vanuit de kern Muiden goed ontsloten is, dan kan de voorziening tevens een belangrijke functie voor de bestaande kern vervullen omdat hier nauwelijks dagelijks winkelaanbod gevestigd is en Maxis Muiden toch op (beperkte) afstand ligt. De kern Muiden en het toekomstig draagvlak van De Krijgsman wordt gezien als het primaire verzorgingsgebied. Een supermarkt zal 'de trekker' moeten vormen om een aanbod te creëren met een sterke koopkrachtbinding vanuit het verzorgingsgebied. Modern aanbod dat goed functioneert, zal naar verwachting ca. 50% van de koopkracht in de kern Muiden (incl. De Krijgsman) weten te binden. Een hogere koopkrachtbinding is niet haalbaar vanwege het sterke supermarktaanbod in Maxis Muiden (Albert Heijn XL en Lidl) en de beoogde wijkwinkelvoorziening in de Bloemendalerpolder.

Daarnaast is er enige koopkrachttoevloeiing vanuit Muiderberg te verwachten: in Muiderberg is enkel een kleinschalige buurtsupermarkt (Spar, 355 m² wvo) gevestigd. Een mogelijke dagelijkse voorziening in De Krijgsman wordt de dichtstbijzijnde supermarkt (op ca. 5 km afstand), hoewel de inwoners van Muiderberg ook snel

¹⁰ I&O Research, KSO 2011

geneigd zullen zijn door te rijden naar Maxis Muiden of Naarden waar een omvangrijker supermarktaanbod voor handen is. Ingeschat wordt dat circa 20% van de bestedingen in de dagelijkse artikelensector terecht gaat komen in De Krijgsman wanneer hier een moderne supermarktvoorziening gerealiseerd wordt. Omgerekend in bestedingen is dit circa 1,5 miljoen toevloeiing op jaarbasis. De verwachting is dat de koopkrachttoevloeiing vanuit de Bloemendalerpolder gering zal zijn. In deze wijk is een fullservice-supermarkt met aanvullend dagelijks aanbod voorzien¹¹, waarmee het draagvlak van de wijk is afgedekt. Wel zou er nog sprake kunnen zijn van enige toeristisch-recreatieve bestedingen. Procentueel ramen wij de koopkrachttoevloeiing op ca. 18%.

Om de distributieve uitbreidingsruimte te bepalen voor de dagelijkse sector in de kern Muiden (incl. De Krijgsman) is een benadering van het toekomstig functioneren gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met het nu in het 'verzorgingsgebied' aanwezige dagelijkse aanbod. Dit bevindt zich in het centrum van Muiden.

Marktmogelijkheden dagelijkse sector

Aantal inwoners kern Muiden (incl. toekomstige bewoners De Krijgsman)	6.280
Bestedingen per hoofd (in €)	2.447
Bestedingspotentieel (in mln. €)	15,4
Koopkrachtbinding	50%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	7,7
Koopkrachttoevloeiing (% totale omzet)	18%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	1,7
Totale omzet (in mln. €)	9,4
Omzetclaim huidige aanbod centrum Muiden ¹²	1,7
Resterende omzet (in mln. €)	7,7
Gemiddelde vloerproductiviteit dagelijkse sector	7.500
Uitbreidingsruimte in m ² wvo (afgerond)	1.000

Op basis van voorgaande is een uitbreidingsruimte van ca. 1.000 m² wvo te benaderen voor een uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in de kern Muiden. Dit komt overeen met circa 1.250 m² bvo. Met name een supermarktvoorziening, eventueel aangevuld met versspeciaalaanbod (bakker, slager, groentewinkel), is kansrijk. Dit zal deels ingevuld worden door de nu al in Muiden gevestigde onderneming (verplaatsing of tweede vestiging). BRO acht het waarschijnlijk dat het om ca. 500 m² bvo zal gaan. In totaal is daarmee 1.750 m² bvo aan dagelijkse artikelen ver-

¹¹ In het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er ruimte is voor één fullservice-supermarkt van 2.500 m² (2.000 m² als in Weesp centrum geen discounter wordt gerealiseerd). Daarnaast is ruimte voor een drogist en enkele verszaken (500 m² bvo), enkele winkels in niet-dagelijkse goederen (bloemist, dierbenodigdheden etc.) 600 m² en enkele dienstverleners en horeca (snackbar, fysiotherapeut, dokter, apotheek) 400 m².

¹² Uitgaande van landelijk gemiddeld behaalde vloerproductiviteiten per branche. Levensmiddelen-specialzaken: € 4.660,- per m² wvo, persoonlijke verzorging: € 4.980,- per m² wvo. Bron: HBD, Omzetkengetallen (2013).

antwoord. Een dergelijke omvang is ook voldoende om goed invulling te kunnen geven aan de beoogde kernverzorgende boodschappenfunctie.

Marktmogelijkheden frequent benodigd niet-dagelijks / recreatief winkelaanbod

De marktmogelijkheden voor frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod en recreatief winkelaanbod in De Krijgsman zullen naar inschatting van BRO zeer beperkt zijn omdat:

- Verwacht wordt dat de consument in het verzorgingsgebied (Muiden en De Krijgsman) met name bereid zal zijn voor frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod in de directe omgeving te winkelen (denk bijvoorbeeld aan huishoudelijke artikelen, bloemen, boek- en kantoorartikelen, dibevo¹³ etc.). Echter, veel van dergelijk aanbod is reeds aanwezig in Maxis Muiden.
- Voor regulier recreatief winkelaanbod (modisch) zal de lokale consument grotendeels georiënteerd zijn op het omvangrijke, sterke aanbod in de directe omgeving (o.a. Amsterdam, Maxis, Weesp, Naarden). Daarnaast shopt de consument in toenemende mate via internet en is de consument bereid grotere afstanden af te leggen voor met name recreatief winkelen waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden nog verder beperkt worden. Dit is ook te zien bij de beoogde detailhandelsontwikkeling in de Bloemendalerpolder. Ook deze wijkvoorziening wordt ingestoken op het doen van (dagelijkse) boodschappen en niet op recreatief winkelaanbod.

Mogelijkheden doelgericht winkelaanbod

Het toevoegen van aanbod dat normaal gesproken met name op woonboulevards op andere perifere locaties te vinden is, wordt als weinig kansrijk gezien vanwege het belang van clustering van dergelijke winkels (kijken en vergelijken), de matige marktomstandigheden in deze sector en de groeiende leegstand op woonboulevards. Desalniettemin zijn voor de volledigheid de marktmogelijkheden voor een bouwmarkt of een tuincentrum ingeschat (zie bijlage). Ondanks dat theoretisch enige marktruimte aan te geven is, wordt deze op basis van voorgaande argumentatie niet aangewend voor het plangebied De Krijgsman.

Regionale kaders detailhandelsontwikkelingen

Zoals onder meer is aangegeven in de zienswijze van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC) en de Provincie Noord-Holland, dient de beoogde detailhandelsontwikkeling op De Krijgsman voorgelegd te worden aan het RAC als de ontwikkeling groter zal zijn dan 1.500 m² wvo (= 1.800 m² bvo). In de rapportage 'Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel (actualisatie, vastgesteld op 18 december 2012), die door het RAC als toetsingskader wordt gebruikt, is voor de gehele regio Gooi- en Vechtstreek slechts circa 1.000 m² wvo ontwikkelingsruimte aangegeven. Met uitzondering van Bussum en Hilversum is er zelfs negatieve ontwikkelingsruimte benoemd. Per plaats is de situatie echter

¹³ De afkorting dibevo staat voor dierenbenodigdheden en voeders

sterk verschillend en specifiek voor Muiden geldt dat de bevolking zeer sterk gaat toenemen als gevolg van de realisatie van De Krijgsman. Daarmee neemt de vraag van de inwoners naar winkelvoorzieningen ook toe.

In de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan voor De Krijgsman geeft het RAC aan dat het draagvlak in Muiden maar beperkt gaat toenemen en dat de relatief aanzienlijke omvang van de detailhandelsbestemming en de mogelijke leegstandseffecten op bestaande detailhandel in de dorpskern onvoldoende in de beschouwing waren betrokken. Wanneer er voor gekozen wordt meer dan 1.800 m² bvo op te nemen voor detailhandel in het bestemmingsplan, dan zal het RAC een zorgvuldige onderbouwing eisen. Een onderbouwing voor dagelijkse artikelen en een tuincentrum is goed mogelijk in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie Hoofdstuk 6), voor het toevoegen van met name recreatief winkelaanbod is dit erg moeilijk.

Conclusie en marktmogelijkheden detailhandel

Op De Krijgsman zien wij marktmogelijkheden voor de realisatie van de volgende detailhandelfuncties:

- Maximaal circa 1.750 m² bvo voor detailhandel in dagelijkse artikelen. Om dit metrage in te kunnen vullen is het belangrijk dat er een supermarkt van moderne omvang als trekker gerealiseerd wordt. Voor een goed functioneren van de supermarkt is het van belang dat deze vanuit ligging en bereikbaarheid zowel een boodschappenfunctie voor De Krijgsman als voor de kern Muiden kan vervullen. De supermarkt (ca. 1.500 m² bvo) kan worden aangevuld met enkele versspecialzaken zoals bijvoorbeeld een bakker, slager of groentewinkel (ca. 250 m² bvo).
- Voor frequent-benodigd niet-dagelijks winkelaanbod en recreatief winkelaanbod zien wij slechts beperkte mogelijkheden omdat Maxis Muiden reeds over een omvangrijk aanbod beschikt van frequent-benodigd niet-dagelijks winkelaanbod. Voor recreatief winkelaanbod geldt dat de concurrentie in de directe regio zeer groot is en dat de regionale en lokale consument voor deze sector sterk op Amsterdam georiënteerd is. Bovendien is het draagvlak te beperkt om in de recreatieve sector massa te maken en past recreatief winkelaanbod beter in de historische kern van Muiden vanwege de synergie met het toerisme. Hoogstens kunnen er enkele winkelunits voorzien worden voor detailhandel in deze sectoren die nu in Muiden sterk ondervertegenwoordigd zijn en die aansluiten bij het profiel van de wijk. Voorwaarde is dan wederom wel dat de winkels zo gepositioneerd worden dat de gehele kern ervan profiteert. Er kan dan gedacht worden aan een bloemist, een opticien en een fietswinkel. Een omvang van maximaal circa 250 m² bvo is verantwoord gezien de bevolkingsgroei in de kern.
- De genoemde metrages overschrijden de berekende distributieve ruimte enigszins. De reden hiervoor is dat het nieuwe winkelcluster een functie voor geheel Muiden zal gaan krijgen.

3. HORECA, CULTUUR EN ONTSPANNING

Plangebied: aanhakingspunten voor vrijetijdsfuncties

Het plangebied is in de huidige situatie een groene 'oase van rust' in een dichtbevolkt gebied. Het wordt ingeklemd tussen de drukke A1 en het recreatieve IJmeer. Het monumentale vestingstadje Muiden ligt vlakbij. Ondanks de kwaliteiten van het gebied heeft het nu geen vrijetijdsfunctie omdat het terrein niet vrij toegankelijk is. Uitzondering is de evenementenaccommodatie Explore in één van de behouden fabrieksgebouwen, dat door de hoogwaardige uitvoering en historische setting een bijzondere ambiance heeft. Het wordt geëxploiteerd door restaurant Lute uit Ouderkerk a/d Amstel. De evenementenlocatie is rechtstreeks bereikbaar vanaf de A1 en de Maxisweg. Overigens is hier ook een kantoorfunctie gevestigd. De A1 wordt verlegd in zuidelijke richting en de huidige locatie van de A1 wordt ingericht als ecologische zone.

De toeristisch-recreatieve potenties van het plangebied komen vooral voort uit de wat afgezonderde ligging en rustgevende uitstraling, het omvangrijke particuliere en zakelijke vraagpotentieel in de omgeving en de (in de toekomst) uitstekende bereikbaarheid vanaf de A1. Kortom: een plek voor rust en ontspanning in een dynamische omgeving.

Vraagpotentieel: Toeristische markt

De vraag naar hotels en horeca komt per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de regio. De hotellerie in Amsterdam en omgeving ontvangt gasten uit de gehele wereld en in toenemende mate uit de opkomende economieën. Dat geldt zowel voor toeristen als zakelijke bezoekers. De bijbehorende restaurants en vergaderzalen richten zich ten dele echter ook op de regio en overig Nederland. De hotels in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) ontvingen in 2013 8,5 miljoen gasten, samen goed voor 15,1 miljoen hotelovernachtingen. Er was sinds het jaar daarvoor sprake van een relatief forse groei, met respectievelijk 6% en 7% (landelijk 2%).

Vraagpotentieel: Regionale bevolking

In Muiden en de omliggende gemeenten wonen in totaal 99.650 mensen, een cijfer dat volgens prognoses¹⁴ nog zal toenemen tot 108.000 in 2020 en 112.000 in 2025. Inclusief het secundaire marktgebied (max. 30 km) wonen er in de regio totaal ruim 1,9 miljoen mensen. Binnen 15 minuten reisafstand per auto vanaf Muiden wonen 935.000 mensen, binnen 30 minuten zelfs bijna 3,4 miljoen¹⁵. Het is dus een uitgesp-

¹⁴ Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040

¹⁵ Bron: De Nationale Bereikbaarheidskaart, uitgangspunt daluren.

roken dichtbevolkte regio. Deze mensen bezoeken veelvuldig restaurants en andere horeca.

Vraagpotentieel: Zakelijke markt

Het aantal banen bedraagt in Muiden en de omliggende gemeenten bijna 46.000. In het gehele marktgebied (max. 30 km) is het aantal banen bijna 1.1 miljoen¹⁶. Dit is 13% van het totale aantal banen in Nederland. Binnen 15 minuten reisafstand per auto zijn er 518.000 arbeidsplaatsen, binnen 30 minuten zelfs 1,7 miljoen. Een omvangrijk 'extra' draagvlak voor de regionale hotellerie derhalve, omdat vanuit het bedrijfsleven gewoonlijk veel vraag bestaat naar overnachtingsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en externe voorzieningen voor overleg, conferenties, productpresentaties, trainingen, lunches en diners.

Trends en ontwikkelingen in de vrijetijdssector

Mensen ontlenen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag en minder aan materiële zaken. Met een fraaie term wordt dit ook wel aangeduid als de opkomst van een 'vrijetijdsaristocratie'. We hebben steeds meer behoefte aan **verrassing, avontuur, spektakel en unieke belevenissen**. Het aantal festivals en evenementen is de afgelopen jaren enorm gegroeid. Tegelijk ligt er een steeds groter accent op **persoonlijk welbevinden, zelfontplooiing, lichamelijke gezondheid en uiterlijk**. De grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen, bijvoorbeeld door Het Nieuwe Werken. Afstanden worden minder relevant, de auto is en blijft overduidelijk het favoriete vervoermiddel.

Leisure is een overkoepelende term voor alle vrijetijdsvoorzieningen op het terrein van ontspanning, cultuur, sport en evenementen. De **trendgevoeligheid** van consumenten is juist in deze sector groot. Persoonlijke voorkeuren gaan tegenwoordig boven sociaal-economische afkomst of inkomen.



De **economische betekenis** van leisure groeit nog steeds, wat leidt tot veel extra (laagdrempelige) werkgelegenheid. Ook in deze sector is al jaren sprake van **schaalvergroting**, maar de **professionalisering en ketenvorming** is minder ver dan in bijvoorbeeld de detailhandel. Wel raakt in diverse branches de markt verzadigd door toenemende **concurrentie**. Ook voor het vrijetijdsgedrag biedt internet enorm veel

¹⁶ Bron: Lisa

informatie, maar het maakt ook entreprijzen (en kortingen) inzichtelijk. Hierdoor staan de inkomsten van bedrijven onder druk.

Vanwege de economische druk streven veel vrijetijdsvoorzieningen naar **verbreding van productaanbod en doelgroepen**, waarbij vooral de **zakelijke markt** lonkt. Vanwege maatschappelijke trends legt ook deze sector een steeds groter accent op **duurzaamheid** ('Green Key') en **maatschappelijk verantwoord ondernemen**. De samenwerking, gezamenlijke productontwikkeling en arrangementen met andere functies (vooral horeca, detailhandel, cultuur) wordt steeds intensiever. Hybride concepten hebben de toekomst.

Regionale behoefte aan horeca, cultuur en ontspanning

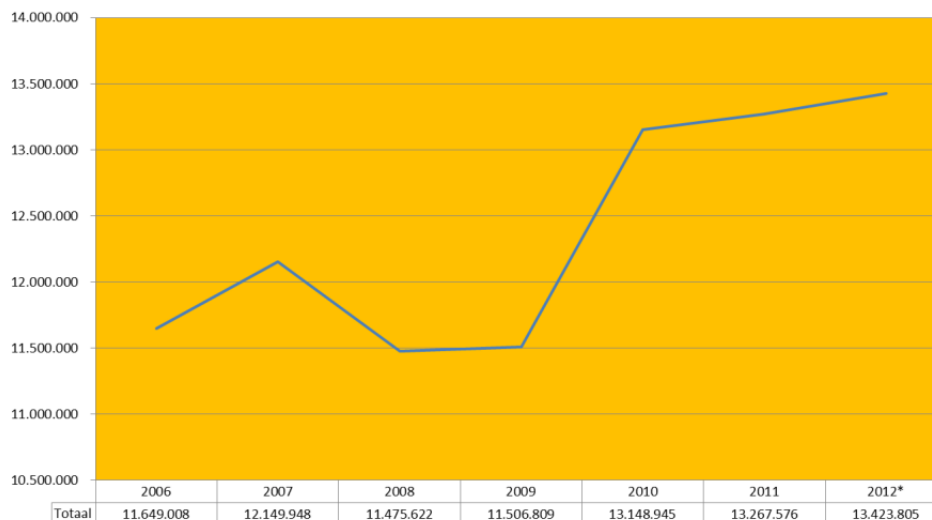
Er bestaat nauwelijks een 'autonome' behoefte aan horeca, cultuur en ontspanning; het aanbod schept hier in praktijk de vraag. De consument moet worden verleid met een sterk, aansprekend aanbod en een gastvrije ontvangst (in brede zin). Mensen hebben immers een groeiende keuze uit vrijetijdsbestemmingen en zijn steeds kritischer op prijs en kwaliteit. Ook de lokale gebiedskwaliteiten en de relatie met andere functies (recreatie, cultuur, detailhandel, sport, etc.) spelen uiteraard een rol.

De **hotelsector** in Nederland herstelt zich opvallend sterk na jaren van krimp. In de regio Amsterdam bestaat een opvallende groei¹⁷. Zo is de bezettingsgraad in de regio Amsterdam (en Schiphol) sinds 2012 met 3,3% gestegen naar circa 80% en vertoont daarmee de sterkste groei van heel Nederland. De kamerprijzen zijn licht gedaald van € 126 in 2012 naar € 124 in 2013, maar vertegenwoordigen nog steeds de top van de Nederlandse markt. De winst per kamer is in de regio Amsterdam toegenomen van € 96 in 2012 naar € 99 in 2013. Verder is er een forse toename zichtbaar van het aantal toeristen dat een hotel boekt in de regio Amsterdam. De groei lijkt zich het sterkst te concentreren binnen het hogere segment. Het grootste gedeelte van de gasten komt uit West-Europese landen (40%) en Nederland (24%).

Uit onderstaande figuur valt af te leiden dat er in de Metropoolregio Amsterdam een groeiende vraag naar hotels bestaat. Het aantal hotelovernachtingen neemt sterk toe.

¹⁷ Bron: KPMG Hospitality Benchmark 2014

Figuur 1: Aantal hotelovernachtingen Metropoolregio Amsterdam (MRA).¹⁸



In 2007 werd de ambitie vastgesteld door het MRA om het regionale hotelaanbod in de MRA tot 2015 te vergroten met 15.000 kamers, waarvan 9.000 in de gemeente Amsterdam en 6.000 in de overige MRA (de 'randgemeenten'). Deze uitbreiding was gebaseerd op een raming van de uitbreidingsruimte in de MRA, die voor het grootste deel echter voortkomt uit de wervingskracht van Amsterdam en Schiphol. Opvallend is dat het gerealiseerde hotelaanbod buiten Amsterdam in 2012 op slechts 25% van dit streefgetal voor 2015 lag¹⁹. De ontwikkeling van nieuwe kamers loopt buiten de stad Amsterdam dus fors achter op de doelstellingen, die naar verwachting ook niet zullen worden gehaald. Er zijn in de regio geen andere, concrete plannen voor nieuwe hotels bekend.

Onderzoek van BCI en Horwath HTL geeft aan dat er voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) anno februari 2013 nog een marktruimte bestond tussen circa 5.500 en 10.500 kamers. De doelstelling is om circa 9.400 kamers toe te voegen voor het einde van 2015. Er resteert dus nog een flinke bouwopgave, maar de gemeente Amsterdam zal, in tegenstelling tot de regio, de doelstelling voor 2015 waarschijnlijk wel halen.

Er ligt, kortom, dus nog een uitdagende ontwikkelopgave voor de realisatie van nieuwe hotels in de regio. In totaal is er nog distributieve ruimte voor enige duizenden hotelkamers. De gemeente Muiden biedt met de locatie De Krijgsman nadrukkelijk onderscheidende gebiedskwaliteiten voor een hotel binnen de MRA, namelijk

¹⁸ Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / bewerking O+S / Toeristische Barometer en Horwath HTL.

Prognose o.b.v. cijfers t/m september 2012

¹⁹ BCI en Horwath HTL; Actualisatie regionaal hotelbeleid MRA; februari 2013.

water, groen en rust. Vergaderzalen en conferentiefaciliteiten bieden een duidelijke meerwaarde aan het hotelconcept.

Regionale behoefte overige horeca

Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij zeker niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.

Goede horeca is essentieel voor een sterke (recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid en gastvrijheid. Naar inschatting van BRO bestaat er in De Krijgsman marktruimte voor 1.000 à 2.000 m² bvo (excl. buitenteras) aan zelfstandige horeca, verdeeld over een beperkt aantal zaken. Hiermee krijgt de horeca voldoende massa voor een 'eigen gezicht', complementair aan het aanbod in de kern Muiden en elders in de regio.

Er zijn in Muiden en de omliggende gemeenten²⁰ momenteel 64 drankverstrekkers, 49 fastfoodzaken (snackbars, grillrooms, etc.) en 65 restaurants gevestigd²¹. Het zwaartepunt ligt daarbij in de gemeente Weesp. Muiden heeft veruit het kleinste horeca-aanbod, in alle branches. In alle branches ligt het aanbod per inwoner duidelijk beneden het landelijk gemiddelde; gemiddeld -38% voor drankverstrekkers, -24% voor fastfoodzaken en -3% voor restaurants.

Het bestedingspotentieel voor horeca in de regio vanuit de particuliere markt is omvangrijk²² (bedragen incl. btw):

- Drinkverstrekkers: € 19,1 mln. per jaar;
- Fastfoodzaken: € 17,7 mln. per jaar;
- Restaurants: € 26,8 mln. per jaar.

De totale horecabestedingen in Muiden en omliggende gemeenten bedragen derhalve € 63,6 mln. per jaar. Dit potentieel houdt evenwel geen rekening met inkomende en uitgaande horecabestedingen. Cijfers hierover ontbreken. Ook de zakelijke en toeristische marktsegmenten zijn van groot belang voor de horeca in Muiden, dat is nu met name zichtbaar in het historische centrum van Muiden. Bezoekersaantallen en bestedingscijfers ontbreken echter.

Perspectief voor onderscheidende horeca

De horecasector staat economisch onder druk, met veel faillissementen, maar dat komt in belangrijke mate doordat zaken zich onvoldoende onderscheiden van elkaar. Het is "teveel van hetzelfde", wat in wezen ook geldt voor de regio rond Mui-

²⁰ Diemen, Weesp, Naarden, Bussum

²¹ Bedrijfschap Horeca en Catering 2014.

²² Diemen, Weesp, Naarden, Bussum

den. Voor onderscheidende horecaformules die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en de beschreven trends (in het hogere en lagere segment) bestaat ook anno 2014 nog voldoende perspectief. Bovendien kan een integrale gebiedsontwikkeling met een hoge recreatieve waarde als De Krijgsman niet zonder sterke, aansprekende horeca. De regionale aanbodstructuur van horeca wordt door dit initiatief versterkt en het geeft een impuls aan toerisme en recreatie.

Door de grote economische betekenis van de regio Amsterdam/Schiphol bestaat in de regio bovendien een grote vraag naar congres- en vergaderfaciliteiten. Deze kunnen in zelfstandige vorm worden gerealiseerd, maar gezien de onderlinge synergie kunnen ze ook goed aansluiten op een hotel.

Perspectief voor museum en filmhuis

In het plangebied worden kansen gezien voor een kleinschalig museum en kleinschalig filmhuis. Een kleinschalig museum met bijvoorbeeld een historisch thema zal jaarlijks enige duizenden bezoekers trekken. Het betreft hier vooral recreanten, die deels van grote afstand komen. Een kleinschalig filmhuis richt zich primair op de lokale bevolking. Momenteel ontbreekt een dergelijke voorziening in Muiden.

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de overige horeca, cultuur en ontspanning in het plangebied zijn:

- inspelen op de eigen gebiedskwaliteiten en het vraagpotentieel in de omgeving;
- kwaliteiten Cultuurhistorie, Water en Groen zijn leidend voor dit gebied, bij voorkeur in samenhang;
- hoog onderscheidend vermogen;
- clustering in een beperkt aantal sterk geprofileerde kerngebieden, waar voorzieningen optimaal kunnen profiteren van elkaars wervingskracht (synergie) en een goede ontsluiting voor autoverkeer;
- marktgerichtheid, uitdagend voor ondernemers;
- inzetten op zowel de particuliere als de zakelijke markt (regio Amsterdam);
- optimale bereikbaarheid per auto, voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie en marktmogelijkheden horeca, cultuur en ontspanning

Gegeven de uitgangspunten zien wij in het plangebied drie kerngebieden voor een mogelijke ontwikkeling van commerciële vrijetijdsfuncties rondom de gebouwen van de voormalige kruitfabriek, de IJmeerkust en het winkelcluster.

Zone Kruitfabriek-IJmeerkust (west):

Een combinatie van vrijetijdsfuncties die inspeelt op de hoge cultuurhistorische waarden, het groen en de uitstekende bereikbaarheid per auto. Mede gezien het vraagpotentieel, de trends en actuele marktontwikkelingen lijken op deze plek bijzondere potenties aanwezig voor een modern (zaken)hotel met restauratieve horeca (één of enkele zaken). Aansluitend daaraan of in zelfstandige vorm kunnen vergaderzalen, trainingsruimten en congresfaciliteiten worden gerealiseerd.

Een combinatie van functies c.q. faciliteiten en een bijzondere ruimtelijke en architectonische vormgeving kan het concept aanzienlijk versterken. Zo kan worden gedacht aan een parkachtige, waterrijke setting (bijvoorbeeld aan de westzijde van het plangebied) of juist een meer stedelijke uitstraling bij de entree van De Krijgsman. Het geheel vormt zo een bijzondere en representatieve congreslocatie, nabij een belangrijk economisch kerngebied en goed bereikbaar.

IJmeerkust:

Water boeit altijd en geeft rust. Dit is zeker in de dichtbevolkte Randstad een belangrijke attractiefactor. De functie van de recreatiezone langs het IJmeer (extensieve recreatie, wandel- en fietsroutes) kan aanmerkelijk worden versterkt door vestiging van een representatief restaurant/brasserie met groot buitenterras. De bezoekers zullen vooral van buiten de gemeente komen. Het zal tevens de watersportfunctie van Muiden en een eventuele nieuwe jachthavenontwikkeling ondersteunen.

Winkelcluster:

Aanvullend aan de winkels is er ruimte voor wijkverzorgende horeca in het winkelcluster. Het gaat hierbij om een snackbar of cafetaria, maar ook afhaalvoorzieningen al of niet in combinatie met een restaurant kunnen hiertoe gerekend worden.

Programma totaal:

Op zowel kwantitatieve als kwalitatieve gronden is het volgende programma te onderbouwen:

- Hotel: ca. 8.000 m² bvo (o.b.v. 200 kamers), in gestapelde vorm.
- Overige horeca, cultuur en ontspanning: ca. 8.000 m² bvo voor:
 - Restauratieve horeca
 - Winkelondersteunende horeca bij het winkelcluster (cafetaria, afhaalvoorzieningen)
 - Vergaderzalen, trainingsruimten, flexibele werkplekken
 - Vergader- en feestlocatie
 - Filmhuis (klein, indicatief ca. 250 m²)
 - Museum (klein; indicatief ca. 200 m²)

4. BEDRIJF, DIENSTVERLENING, KANTOOR

Muiden: woongemeente in een economische topregio

Muiden ligt in een hoogdynamische economische as waarvan Amsterdam en Almere belangrijke polen zijn. Beide steden hebben een diverse economie, waarin zowel dienstverlening als een breed pallet aan bedrijvigheid goed presteren. De economische uitstraling van Muiden is beperkter. De bedrijvigheid richt zich op lokaal en regionaal verzorgende activiteiten met een accent op detailhandel en dienstverlening, aangevuld met de haven- en watersport wat als een specifiek cluster kan worden aangemerkt.

Het aantal bedrijven en banen in Muiden is tegen de voorgaande achtergrond kleiner dan gemiddeld. Dat wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan locaties om te werken in het plangebied De Krijgsman. Economische trends zorgen voor een ander soort behoefte aan huisvesting in de segmenten kantoren en moderne bedrijfsruimten.

Nieuwe werkvormen

De verdienstelijking van de economie is al jaren zichtbaar en de trend heeft zich in 2025 naar verwachting verder doorgezet. Bedrijven richten de activiteiten steeds meer op dienstverlening, handel, hoogwaardige productie en value added logistics. Dat zorgt voor nieuwe gebruikskoncepten voor gebouwen, waar uitstraling, duurzaamheid, flexibiliteit en kleinschaligheid zijn terug te zien. Daarbij kan gedacht worden aan flexibele kantoren voor reguliere dienstverlening (accountants, notarissen, administratiekantoren, adviesbureaus, makelaars etc.) en het groeiend aantal gebruikers in de creatieve branche zoals ontwerpers, reclamebureaus, gaming-industrie, architecten en andere creatieve beroepen. Ook consumentgerichte activiteiten zoals zorg, scholing, opslag voor consumenten en afhaalpunten zullen in 2025 naar verwachting in steeds meer gebieden voorkomen.

Internet en digitalisering

In de ontwikkeling van de productie- naar de kenniseconomie heeft de digitalisering een enorme invloed. Kennis is online raadpleegbaar en personen en bedrijven kunnen hier vaak vrij over beschikken. De toegevoegde waarde die hiermee gecreëerd kan worden, heeft tot specialisering geleid. Dankzij de digitalisering is werken eigenlijk op iedere locatie mogelijk. Dat heeft als gevolg gehad dat veel bedrijven de kennis benutten en er talrijke kleine ondernemingen zijn ontstaan, vaak met ZZP-ers. De kleinschalige bedrijven zijn overwegend actief in de dienstverlening. Voor deze bedrijven zijn grootschalige bedrijfsruimten en kantoren overbodig. Ze hebben juist behoefte aan kleinschalige en flexibel te gebruiken werkruimte met een goede uitstraling.

Werkruimte in een rustige en groene omgeving

Hoewel afstand betrekkelijk is geworden door ICT, is de behoefte aan werken in een inspirerende en goed bereikbare omgeving een sterke toegevoegde waarde. Kleinschaligheid, beleving en duurzaamheid zijn daarbij kernwaarden. De grote stad blijft een belangrijke ruimte om te ontmoeten en te inspireren. Maar het landelijke en kleinschalige komt steeds meer in trek. Zeker in het perspectief van duurzaamheid en lokalisme worden hiermee vestigingsmogelijkheden geboden die uniek zijn.

Potentieel De Krijgsman in de regio

Het vestigingsmilieu van De Krijgsman kan zich vanwege de groene omgeving en mogelijkheden tot het ontwikkelen van kleinschalige en flexibele concepten onderscheiden. De behoefte zal vooral afkomstig zijn van lokale en regionale afnemers, die specifiek voor een omgeving met voorgenoemde kwaliteiten kiezen.

Binnen de dienstverlening liggen kleinschalige kantoren in een parkachtige omgeving en flexibele invulling het meest voor de hand. Voor gebruikers die behoefte hebben aan clustering (creatieven) en flexibele kantoorconcepten waar per dag of dagdeel gehuurd kan worden (zoals Regus) bestaat nog steeds potentieel. In het bedrijfsmatige segment kunnen moderne werkvormen in een behoefte voorzien.

De leegstand in Muiden is zeer beperkt, met enkel vijf kleinschalige kantoreneunits die op dit moment op de markt zijn²³. Daar tegenover staat de beschikbaarheid van kantoren en bedrijfsruimte in omliggende steden en gemeenten als Amsterdam, Almere, Diemen, Naarden en Weesp.

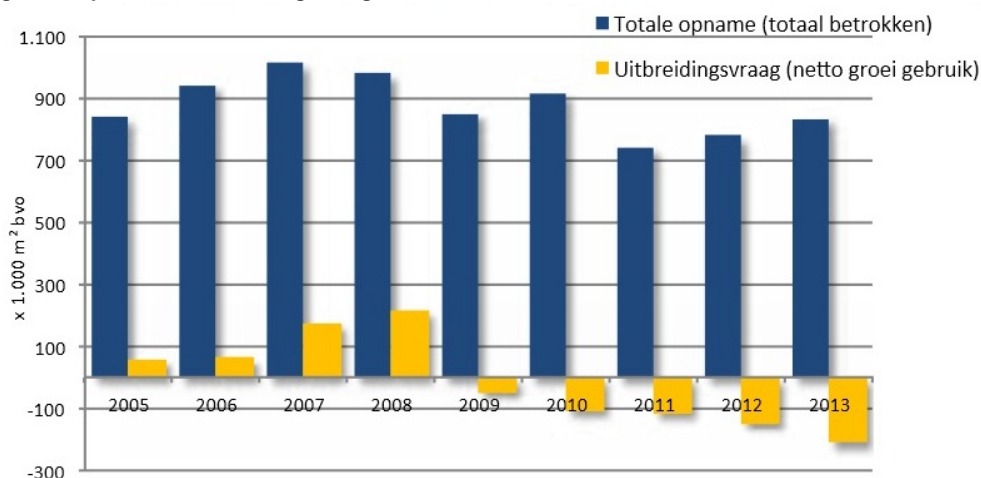
Afstemming in regionaal verband

In het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka) worden afspraken gemaakt over de planning van kantoren en bedrijventerreinen binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Muiden maakt binnen het Plabeka onderdeel uit van de deelregio Gooi- en Vechtstreek.

Op de regionale kantorenmarkt in de MRA is in 2013 sprake geweest van een sterke daling van het totale gebruik van kantoren: deze nam af met 212.000 m² bvo tot een totaal van 10.915.000 m² bvo. Dit betekent een daling in het gebruik van ruim 2 procent. De meerjarige trend laat zien dat het kantoorgebruik in de MRA al sinds 2009 een dalende trend heeft ingezet. Het dalende kantoorgebruik is van grote invloed op de leegstand van kantoren en de kansen van deze leegstaande kantoren een nieuwe huurder te vinden. Het kantoorgebruik in de MRA is echter in 2013 sterker gedaald dan in de voorgaande 4 jaar.

²³ Fundainbusiness.nl

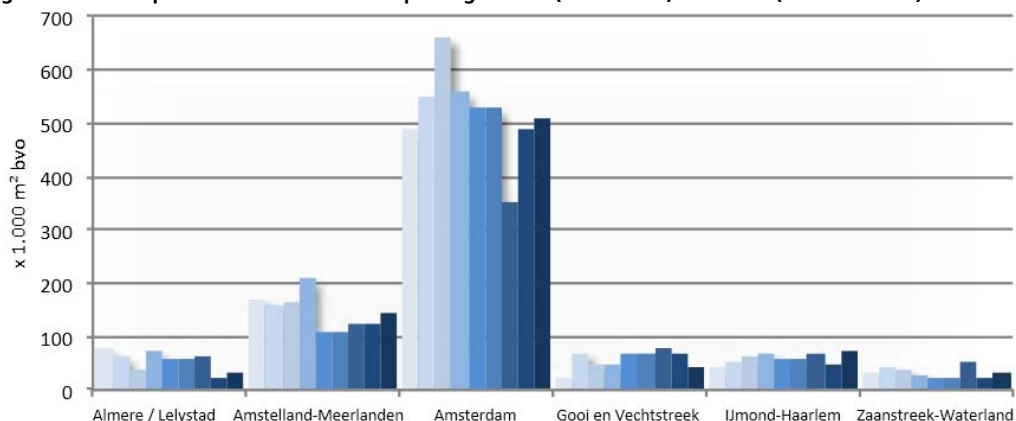
Figuur 2: opname en uitbreidingsvraag kantoren MRA (2005 – 2013)



Bron: Monitor Plabeka 2013-2014

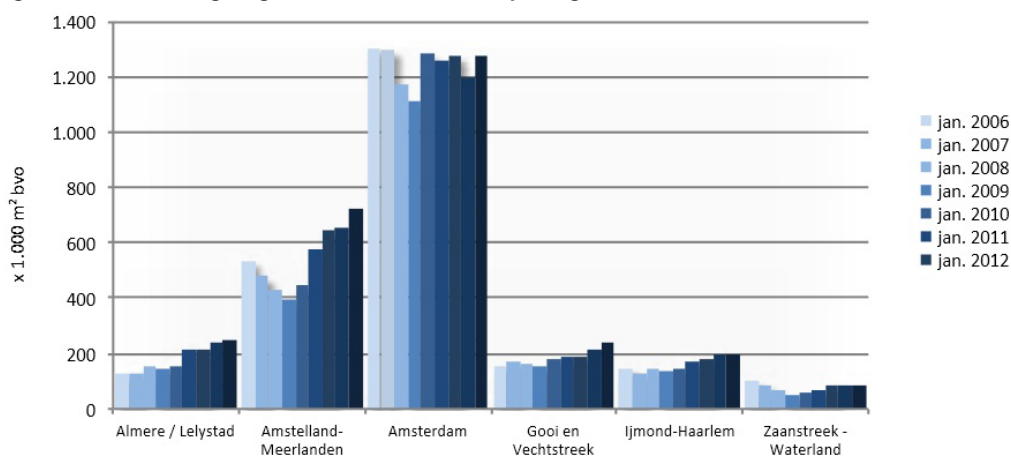
Vermoedelijk is een ander kantoorgebruik reden voor de daling. Door het moderne werken neemt bij veel organisaties het aantal m² per werknemer af, waardoor het benodigde kantooroppervlak voor deze organisaties daalt. Daarnaast begint de aard van de dienstverlening te veranderen. Veel grote administratieve organisaties krimpen in wat betreft vaste arbeidsplaatsen en er ontstaat tegelijkertijd een grotere flexibele schil van kleinere dienstverlenende bedrijven (voornamelijk zzp-ers) die locatieafhankelijk werken en veel minder van het traditionele kantoorgebouw gebruik maken.

Figuur 3: bruto opname kantoren in MRA per regio 2005 (lichtblauw) t/m 2013 (donkerblauw)



Bron: Monitor Plabeka 2013-2014

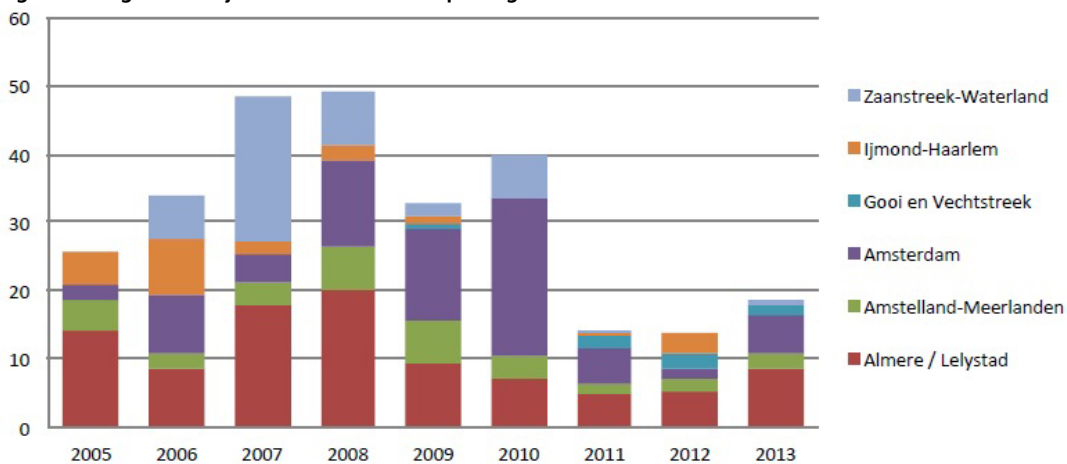
Figuur 4: ontwikkeling leegstand kantoren in MRA per regio



Bron: Monitor Plabeka 2013-2014

De uitgifte van (nieuwe) bedrijventerreinen is in 2013 gegroeid ten aanzien van 2012, maar bevindt zich op een duidelijk lager niveau dan voor 2011 en dan het niveau waarop nieuwe ontwikkelingen worden gepland. De regio's Amsterdam en Almere / Lelystad blijven voor het grootste aandeel in de uitgifte zorgen.

Figuur 5: uitgifte bedrijventerreinen in MRA per regio



Bron: Monitor Plabeka 2013-2014

In 2013 zijn er voor meer dan 70.000 m² bvo aan transacties geregistreerd in de Gooi en Vechtstreek, wat in absolute aantallen en zeker als percentage van het aanbod hoog is. In de transacties is niet te achterhalen waar de transacties hebben plaatsgevonden en in welke mate er sprake is geweest van transacties in Muiden.

Figuur 6: aanbod en transacties bedrijfsruimten in MRA per regio

	Geregistreerd aanbod per 1-1-2014 (Funda/realnext)	Geregistreeerde transacties in 2013 (Vastgoedmarkt)	% transacties / aanbod
Almere-Lelystad	406.447	61.535	15,1%
Amstelland-Meerlanden	483.745	53.869	11,1%
Amsterdam	592.296	99.268	16,8%
Gooi en Vechtstreek	139.378	71.018	51,0%
IJmond-Haarlem	207.593	8.160	3,9%
Zaanstreek-Waterland	354.268	9.381	2,6%
Totaal MRA			13,9%

Bron: Monitor Plabeka 2013-2014 (via Funda / RealNext, Vastgoedmarkt)

Vanwege het overaanbod op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt zijn er binnen Plabeka afspraken gemaakt om te schrappen in de plannen van nog aan te leggen nieuwe locaties. Op de lijsten die nog in aanmerking komen voor ontwikkeling, komen geen locaties in Muiden voor omdat deze niet zijn aangedragen. Dit terwijl er van begin 2005 tot begin 2014 afspraken over 75.000 m² bvo kantoren (zelfs 100.000 m² bvo als er 125 woningen minder zouden worden bestemd) voor het KNSF-terrein waren. Een onderbouwing voor de nieuwe werkomgeving op de planlocatie is daarom gewenst.

Lokale behoefte

De kwaliteit van de planlocatie biedt potentie om vraag uit de markt te genereren. Voor kleinschalige moderne werkruimten in een groene en voormalig industriële omgeving op een goed bereikbare locatie zal zeker behoefte uit de markt komen.

Op dit moment is er een zestal panden op het terrein aanwezig voor dienstverlenende bedrijven met een totale omvang van 3.380 m² bvo. Vier van de panden zijn in gebruik bij een vijftal partijen die gezamenlijk 1.600 m² bvo kantoorachtig en 800 m² bvo evenementlocatie huren.

De bestaande huurders hebben een uitbreidingsbehoefte van circa 2.000 tot 4.000 m² aan ruimte voor kantoorachtige / dienstverlenende activiteiten. Tevens is door diverse ondernemers uit de directe omgeving interesse getoond om zich op De Krijgsman te vestigen. De behoefte komt daarmee (vrijwel) uitsluitend vanuit lokale en reeds gevestigde partijen, mogelijk aangevuld met enige vraag van buitenaf.

Vanuit de minimumvariant is er een latente behoefte van de bestaande 1.600 m² + 2.000 m², wat neerkomt op 3.600 m². Vanuit de maximum variant is er een latente behoefte van 1.600 m² + 4.000 m², wat neerkomt op 5.600 m². In beginsel wordt uitgegaan van het gemiddelde van beide. Dus een bestaand gebruik van 1.600 m²

en een uitbreidingsbehoefte van 3.000 m². Dat komt neer op een totaal planvolumen in het gebied van 4.600 m².

De gevestigde gebruikers en uitbreidingsbehoefte kunnen zich mogelijk deels in de bestaande panden op het terrein vestigen. Maar het is ook mogelijk dat ze zich elders in het plangebied in nog te realiseren bebouwing vestigen. Bijvoorbeeld als de huidige bestaande gebouwen voor andere doeleinden gebruikt gaan worden.

In ieder geval zal er in meer of mindere mate sprake zijn van een behoefte waarvoor nieuwe opstallen gerealiseerd moeten worden. De behoefte van 4.600 m² is namelijk niet in de bestaande panden met een totale oppervlakte van 3.380 m² op te vangen.

Aangetekend dient te worden dat de invulling voor het merendeel bestaat uit al gevestigde gebruikers, die al vanuit de bestaande locatie opereren en vanuit deze locatie de activiteiten verder uit willen breiden. Dit betekent dat er geen sprake is van het onttrekken van ruimte elders, maar doorontwikkeling van de bestaande locatie. Door de doorontwikkeling van de bestaande gebruikers op de huidige locatie te realiseren, wordt het werkmilieu versterkt en hoeven ondernemers niet uit te wijken naar een andere locatie waardoor leegstand zou ontstaan.

Conclusie en marktmogelijkheden bedrijven, dienstverlening en kantoren

Ondanks de beperkte zelfstandige economische prestaties in Muiden, ligt de gemeente en meer specifiek het plangebied De Krijgsman aan een belangrijke economische as. Verwacht wordt dat er een behoefte zal zijn aan kleinschalige en flexibele dienstverlenende concepten en nieuwe moderne werkvormen.

De goede bereikbaarheid tussen Amsterdam en Almere en de mogelijkheid om in een groene en rustige omgeving te ondernemen zijn de voornaamste kwaliteiten.

De vraag zal voor een belangrijk deel afkomstig zijn van ondernemers die al in het plangebied zijn gevestigd. Bestaande gebruikers een uitbreidingsbehoefte, waarvoor reeds intentieverklaringen aanwezig zijn.

Uitgaande van het behoud van de bestaande gebruikers en een gemiddelde uitbreidingsbehoefte van 3.000 m², zal een totaal planvolume van circa 4.600 m² ontstaan. Deze kan zowel in bestaande panden als in nieuw te realiseren panden ontstaan.

5. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN SPORT

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor maatschappelijke- en sportvoorzieningen op De Krijgsman nader onderzocht.

Allereerst is gekeken naar het aanbod aan maatschappelijke en sportvoorzieningen in Muiden en de directe omgeving. Het ontbreken van normen voor maatschappelijke of sportvoorzieningen, maakt het kwantificeren van het aantal dat binnen een kern aanwezig moet zijn lastig. Met deze reden is gekeken naar kernen met een vergelijkbare omvang qua inwoners, opzet/ typologie en ligging nabij grote steden. Er is onderzoek gedaan naar de hoeveelheid en het type maatschappelijke- en sportvoorzieningen dat aanwezig is in dergelijke kernen. Naast een kwantitatieve, bestaat er ook een kwalitatieve behoefte: het is denkbaar dat bepaalde voorzieningen in sterkere mate gewenst zijn bij bewoners in Muiden en De Krijgsman dan in een hoogstedelijk centrumgebied.

Aanbod aan maatschappelijke voorzieningen

Enkele voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen zijn een kinderdagverblijf, naschoolse opvang, huisartsenpost of gezondheidscentrum, educatieve voorzieningen en een woonzorgcentrum. Een eerste scan laat zien dat er binnen Muiden diverse maatschappelijke voorzieningen zijn. Er zijn binnen de kern Muiden twee basisscholen aanwezig. Dit betreffen een openbare en katholieke school. Ook zijn er een bibliotheek, gezondheidscentrum, kinderdagverblijven en een apotheek. In de regio Muiden zijn vergelijkbare voorzieningen in grotere getale aanwezig. Het is dan ook redelijkerwijs aan te nemen dat het niveau voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen past bij het niveau van de kern. Indien nodig kan worden uitgeweken naar de omliggende plaatsen, al lijkt het niet reëel dat men voor de apotheek bereid is om naar Weesp of Naarden te rijden. Het ontbreekt in Muiden aan een verzorgingstehuis, seniorencentrum, woonzorgcomplex of iets dergelijks. In Weesp en Muiderberg zijn dergelijke voorzieningen wel aanwezig.

Om een eerste beeld te krijgen van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is gekeken naar vergelijkbare plaatsen en het aanbod aan deze voorzieningen.

- Vinkeveen: 8.392 inwoners
 - 3 basisscholen
 - 1 school voor voorgezet onderwijs
 - 2 bejaardentehuizen
- Nederhorst den Berg: 5.150 inwoners
 - 3 basisscholen
 - 1 bejaardentehuis

- Loenen aan de Vecht: 4.303 inwoners
 - 3 basisscholen
 - 1 bejaardentehuis

Uit dit overzicht is op te maken dat vergelijkbare kernen over circa 3 (basis)scholen en in ieder geval over een tehuis met intramurale zorg voor ouderen beschikken. Vergelijken we dit met Muiden, valt op dat hier twee basisscholen gevestigd zijn en geen woonzorgvoorziening voor ouderen.

Toekomstige behoefte maatschappelijke voorzieningen

Zoals gezegd is het lastig te kwantificeren of bijvoorbeeld één apotheek of één fysiotherapeut per kern voldoende is. Desalniettemin is het mogelijk maken van dergelijke voorzieningen binnen De Krijgsman een goede optie om het niveau op peil te houden. Wat betreft huisartsen kan worden opgemerkt dat op basis van kencijfers een extra huisarts nodig is op basis van het aantal nieuwe bewoners.

Naar verwachting zal De Krijgsman voor een belangrijk deel jonge gezinnen trekken. De aanwas van jonge kinderen kan leiden tot een gebrek aan capaciteit bij de huidige basisscholen. Ook kan de aanwas druk zetten op de 5 kinderdagverblijven die op dit moment in Muiden zijn gevestigd. Hiertoe kan enige ruimte voor een basisschool en kinderdagverblijf ontstaan.

Dat de bevolking vergrijst, is algemeen bekend en speelt door het hele land. In de gemeente Muiden is er sprake van een toename van 65 plussers van 17% (2010) naar 26% in 2020 (er is geen data beschikbaar op kernniveau). Dit zal ook doorwerken naar de woonvraag binnen de gemeente: aanpasbare woningen is een mogelijke invulling maar niet is uit te sluiten dat een deel van de ouderen meer zorg behoeft en deze zoekt in een woonzorgcomplex of iets dergelijks. Binnen de kern Muiden is daar op dit moment geen mogelijkheid voor. Met het oog op een groeiende bevolking en dan meer specifiek bij de senioren zien wij kansen om voorzieningen ten behoeve van senioren te realiseren. In een woonzorgcomplex wonen gemiddeld 125 mensen, uitgaande van een kamergrootte van 35 m² is de totale oppervlakte 4.375 m². De ligging in een groen gebied biedt kansen voor ouderen die liever niet in een stad of dorp willen wonen. Overigens is een wooncomplex sec geen deel van de reservering voor voorzieningen in het bestemmingsplan, eventuele ondersteunende zorgvoorzieningen wel.

Aanbod aan sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen kunnen breed beschouwd worden: het kan gaan om voorzieningen in groepsverband zoals voetbal of meer individueel als tennis. Ook hier laat een eerste scan zien dat er binnen Muiden verschillende sportvoorzieningen aanwezig zijn. Zo is er een voetbalclub en zijn er watersportmogelijkheden (zoals zeilen en roeien). Tot voor kort beschikte Muiden over een tennisvereniging met

sporthal, deze is echter gesloten vanwege de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Op termijn komt er weer een nieuwe sporthal de Bloemendalerpolder.

Om een eerste beeld te krijgen van de behoefte aan sportvoorzieningen hebben we gekeken naar vergelijkbare plaatsen en het aanbod aan deze voorzieningen.

- Vinkeveen: 8.392 inwoners
 - 1 voetbalclub
 - 1 sporthal (fitness, squash, zaalsporten, wellness)
 - 1 tennisvereniging
- Nederhorst den Berg: 5150 inwoners
 - Watersportvereniging
 - 1 sporthal (tennis, badminton)
- Loenen aan de Vecht: 4303 inwoners
 - 1 fitness (< 1 km buiten de kern)
 - 1 golfclub
 - 1 sportpark (< 1 km buiten de kern voetbal, tennis)

Uit dit overzicht is op te maken dat het sportaanbod vrij veel verschilt per kern en hier niet direct conclusies uit te trekken zijn. Wel valt het ontbreken van een fitnessgelegenheid in Muiden op.

Toekomstige behoefte sportvoorzieningen

De leefbaarheid of het bestaansrecht van sportvoorzieningen hangt mede samen met het aantal potentiële leden. Door het land heen wordt het voortbestaan van verenigingen bedreigd door het ouder worden van de bevolking. Ook in Muiden is dit het geval, zo blijkt uit het document 'Quickscan sportvoorzieningen'²⁴. Daarin wordt gesteld dat er een andere vraag naar sport zal ontstaan (minder club meer solo). Tegelijkertijd wordt er wel geconstateerd dat de komst van de bebouwing op De Krijgsman veel jonge gezinnen zal aantrekken. Dit zou de vergrijzing (autonoom) enigszins kunnen compenseren. En het zou kunnen betekenen dat het aanbod huidige sportvoorzieningen bestaansrecht heeft en dat met het oog op De Krijgsman er ook draagvlak blijft en wellicht zelfs uitbreiding mogelijk is. Dit laatste blijkt ook uit het gemeentelijke stuk waarin wordt geconcludeerd dat de veldcapaciteit bij onder andere voetbal en hockey naar verwachting niet zal voldoen aan de verwachte sportbehoefte. Aanvullend kan worden aangenomen dat er ruimte moet komen voor sportvoorzieningen gericht op ouderen.

Een andere constatering in het gemeentelijke rapport is de toename aan solosporters. Een sport bij uitstek is fitness, een laagdrempelige vorm van sporten die makkelijk na het werk kan worden uitgeoefend en ook in de wintermaanden aantrekkelijker is dan bijvoorbeeld hardlopen. Op basis van het toekomstige draagvlak (circa 6.200 inwoners in Muiden) is er wellicht voldoende draagvlak om een fitnesscentrum

²⁴ Quick Scan Sportvoorzieningen, 21 december 2009

te ontwikkelen, passend bij het profiel van de wijk. Momenteel is er nog geen fitnesscentrum in Muiden gevestigd. Gemiddeld is er in Nederland 0,13 fitnesscentrum aanwezig per 1.000 inwoners. Dit geeft theoretisch in de toekomst een draagvlak voor 0,83 fitnesscentrum. Er wordt gedacht aan een luxere fitness, passend bij het profiel van de wijk, aangevuld met aanverwante voorzieningen zoals squashbanen, een zwembad en sauna.

Tabel 5.1: Overzicht van de maatschappelijke- en sportvoorzieningen in Muiden

Sportvoorzieningen	Muiden	Maatschappelijke voorzieningen	Muiden
Voetbal	Ja	Bibliotheek	Ja
Roeien	Ja	KDV	Ja (5 stuks)
Watersport	Ja	Apotheek	Ja (1)
Fitness	Nee	Gezondheidscentrum	Ja (1)
Tennis	Nee ²⁵	Huisarts	Ja (circa 7)
Sporthal	Nee	Woonzorg/Ouderen	Nee
Manege	Ja (enkele km's buiten Muiden)	Scholen (divers niveau)	Ja

Conclusie en marktmogelijkheden maatschappelijke voorzieningen en sport

Zoals uit hoofdstuk 1 blijkt, neemt de bevolking van de kern Muiden toe als gevolg van de ontwikkeling van De Krijgsman. Deze groei zet een druk op de thans beschikbare maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Er kan worden gedacht aan wachtlijsten voor een sportvereniging of een patiëntenstop bij de huisarts. Om er voor te zorgen dat de huidige inwoners geen nadelige gevolgen ondervinden van de ontwikkeling van De Krijgsman, waar het gaat om de toegankelijkheid van maatschappelijke- en sportvoorzieningen, voorziet de ontwikkeling in de mogelijkheid om dergelijke voorzieningen binnen het plangebied te realiseren.

We zien mogelijkheden voor circa 8.750 m² bvo aan maatschappelijke en sportvoorzieningen. Samen-gevat hebben in ieder geval de volgende voorzieningen potentie:

- gezondheidscentrum (indicatief ca. 800 m² bvo);
- educatieve voorzieningen (bijv. basisschool, indicatief in totaal ca. 2.000 à 3.000 m² bvo);
- kinderdagverblijf (indicatief ca. 500 m² wvo);
- (hoogwaardig) fitness/wellnesscentrum aangevuld met squash, zwembad/sauna, sportschool (indicatief ca. 1.500 à 2.000 m² bvo);
- intramurale zorg (indicatief ca. 2.500 m² bvo);
- eventueel extra sportveld welke niet elders in de gemeente is voorzien. Voetbalvelden worden elders in de gemeente voorzien.

²⁵ De dichtstbijzijnde tennisvereniging bevindt zich in Muiderberg.

6. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE TOETSING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende soorten voorzieningen die in De Krijgsman kunnen komen, verkend. Geconstateerd kan worden dat het overgrote deel van de bestemmingsplanmatig mogelijk gemaakte ontwikkelingen relatief beperkt van omvang zijn en met name lokaal verzorgend zijn. In dergelijke gevallen is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet verplicht. Dit geldt naar de mening van BRO met name voor de maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Deze zijn immers enkel bedoeld voor de toekomstige bewoners van De Krijgsman en daarnaast de huidige inwoners van Muiden. Dit laatste is ook voor een belangrijk deel van toepassing op beoogde detailhandels- en vrijetijdsvoorzieningen in het plangebied, maar hiervoor zullen we de Ladder wel doorlopen om de mogelijke effecten nog eens helder in beeld te brengen.

6.2 Detailhandel

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eerste trede

Bij de eerste trede van de Ladder moet inzicht gegeven worden in de actuele regionale behoefte aan de beoogde uitbreiding met detailhandel die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Op dit punt kan op basis van de uitgevoerde distributieplano-logische analyse geconcludeerd worden dat er in de sector dagelijkse artikelen in kwantitatieve zin in principe distributieve ruimte aanwezig is voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod (ca. 1.250 m² bvo). Er bestaat dus een zekere (lokale) kwantitatieve behoefte. Met de beoogde metrages (1.750 m² bvo) wordt de theoretisch berekende distributieve ruimte enigszins overschreden. De reden hiervoor is dat het nieuwe winkelcluster een functie voor geheel Muiden zal gaan krijgen. Bovendien kan het zo zijn dat invulling deels zal geschieden door verplaatsingen van bestaande, reeds in Muiden gevestigde ondernemingen. In kwalitatieve zin voorziet de uitbreiding in de dagelijkse verzorging van de inwoners van De Krijgsman, maar bovendien wordt sterk bijgedragen aan een verbetering van de verzorging van de inwoners van de huidige kern Muiden.

Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen zijn de distributieve mogelijkheden zeer beperkt en voor een deel van dit aanbod biedt Muiden-centrum met zijn historische ambiance een beter vestigingsmilieu dan het plangebied. Er is echter ook winkel-

aanbod dat daar niet past vanwege de aard en omvang of de relatie met een specifieke voorziening, zoals een buurtwinkelcentrum.

Voor de beperkte mogelijkheden tot vestiging van (alledaagse) niet-dagelijkse artikelenwinkels bij het "buurtwinkelcentrum" in het plangebied (ca. 250 m² bvo) geldt dezelfde argumentatie als voor de dagelijkse artikelenwinkels: er wordt voorzien in de verzorging van de bewoners van De Krijgsman en daarnaast draagt het bij aan een versterking van het voorzieningenniveau voor alle inwoners van Muiden. Van eventuele negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur in Muiden of omgeving zal daardoor geen sprake zijn.

Tweede trede

Bij de tweede trede staat de vraag of de beoogde stedelijke ontwikkeling ook in een bestaand leeg detailhandelspand gevestigd zou kunnen worden. Naar voren is gekomen dat geen van de leegstaande panden in Muiden voldoende omvang heeft voor de vestiging van een moderne supermarkt (plus bijbehorende parkeervoorzieningen). Het kleinschalige, historische karakter van Muiden centrum maakt de vestiging van een supermarkt daar ook minder gewenst, te meer daar een dergelijke winkel, evenals een tuincentrum, een aanzienlijke autoverkeer aantrekkende werking heeft.

Door de realisatie van een bescheiden winkelcluster in De Krijgsman, kan er wel enige leegstand in het centrum van Muiden ontstaan, bijvoorbeeld omdat een winkel mogelijk zal verplaatsen naar de nieuwe locatie. Op dit moment is er volgens de Locatusgegevens overigens geen sprake van winkelleegstand in Muiden, hetgeen bijzonder genoemd mag worden. Door de woningbouw in het plangebied neemt het consumentendraagvlak voor winkelvoorzieningen in geheel Muiden echter ook aanzienlijk toe (verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie). Dat biedt weer marktperspectieven voor de vestiging van winkels (en andere publieksgerichte voorzieningen) in het centrum van Muiden. Zo bezien zal er van een aantasting van het leef-, woon- en ondernemersklimaat geen sprake zijn.

Ten slotte zijn er ook geen effecten op het functioneren van het winkelaanbod in Weesp of Maxis Muiden te verwachten omdat deze winkelgebieden ook kunnen profiteren van de bevolkingsgroei in het gebied.

Derde trede

De Krijgsman is een (nieuw) stedelijk gebied²⁶, waardoor de ontwikkeling voor de volledigheid ook aan de derde trede van de Ladder wordt getoetst. In deze trede dient bekeken te worden of de ruimtevraag buiten het bestaande stedelijke gebied

²⁶ In de Structuurvisie 2010-2040 van de Provincie Noord-Holland is het plangebied aangewezen als transformatiegebied. Daarbij is een deel aangeduid als bestaand bedrijventerrein en een deel als bestaand bebouwd gebied.

opgevangen kan worden op locaties²⁷ die multimodaal ontsloten zijn of worden. Navolgend wordt bekeken in hoeverre de planlocatie De Krijgsman multimodaal ontsloten is of gaat zijn.

In de huidige situatie is de planlocatie per auto redelijk ontsloten doordat de locatie via de Maxisweg/Weesperweg verbonden is met de A1. In de nabije toekomst wordt dit sterk verbeterd; ten zuiden van De Krijgsman wordt gewerkt aan de verlegging van de A1 waarbij geldt dat een nieuwe ontsluiting van Muiden, ter hoogte van De Krijgsman aansluit op de bestaande wegenstructuur van Muiden (Maxisweg). Optimale en snelle bereikbaarheid vanuit het (boven)regionale wegennet is dus gegarandeerd. Ook worden de lokale wegen van en naar Muiden aangepast om het lokale verkeer van het doorgaande verkeer over de A1 te scheiden. Er wordt een nieuwe oost-west route aangelegd, parallel aan de verlegde A1, met een nieuwe brug (Spieringbrug) over de Vecht en aansluitingen richting het westelijke deel van De Krijgsman, richting Muiden West en Muiden Oost. Daarnaast is reeds in de huidige situatie op korte afstand van De Krijgsman aan de Maxisweg een P+R terrein gesitueerd. Het terrein is bedoeld voor P+R reizigers die hier hun auto parkeren en overstappen op (regionale) bussen en is gratis. Bovendien ligt tussen Almere en Amsterdam een fietsroute speciaal voor forenzen op de elektrische scooter of fiets: de Electric Freeway. Deze route loopt min of meer langs De Krijgsman via onder meer de Amsterdamsestraat en de Weesperweg. De planlocatie wordt dus, ook rekening houdende met het geplande programma, voldoende multimodaal ontsloten.

Duurzame ontvricting

Algemeen

In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontvricting van de voorzieningenstructuur. Hierbij gaat het om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Als door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de variatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd, als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Bij duurzame ontvricting gaat het dus om het directe consumentenbelang op lange termijn en niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Er bestaat geen eenduidige omschrijving van het begrip eerste levensbehoeften. BRO vertaalt het begrip in het kader van distributie-planologische vraagstukken

²⁷ De keuze voor De Krijgsman als te ontwikkelen locatie is reeds eerder gemaakt en vastgelegd in het beleid van de lagere overheden.

daarom in de geest van de jurisprudentie naar 'dagelijkse benodigde artikelen' en in het verlengde daarvan naar de sector dagelijkse artikelen (supermarkten, voedings- en genotmiddelen speciaalzaken en winkels op het gebied van persoonlijke verzorging). Aangezien deze winkels voorzien in de eerste levensbehoeften, dient in ruimtelijk-functionele onderbouwingen ook aandacht geschonken te worden aan de effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur: kan de consument op aanvaardbare afstand van de woning zijn of haar dagelijkse inkopen blijven doen? Uit de jurisprudentie komt echter niet naar voren wanneer een afstand acceptabel is. Die afstand wordt onder andere bepaald door de omstandigheden van de consument en de ruimtelijk-functionele context. In dunbevolkte gebieden is dit laatste anders dan in dichtbevolkte (en bewinkelde) gebieden. Landelijk bedraagt de gemiddelde afstand tot een (grotere) supermarkt momenteel ca. 900 meter, maar dit verschilt per provincie, streek of plaats.

Muiden

Door het toevoegen van dagelijkse artikelenaanbod in De Krijgsman neemt het verzorgingsniveau op het gebied van boodschappen doen voor de consument in Muiden toe, er ontstaan geen beperkingen in het doen van boodschappen. Er is sprake van een verbetering van de consumentenverzorging en het effect op de detailhandelsstructuur zal per saldo niet negatief zijn. Ook al zou door de uitbreiding bestaand aanbod verdwijnen, dan nog blijft de consument beschikken over voldoende keuzemogelijkheden om dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand van de eigen woning te kunnen blijven doen. Op basis van voorgaand juridisch kader zijn wij dan ook van mening dat de voorziene ontwikkeling niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

6.3 Horeca, cultuur en ontspanning

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eerste trede

Er is in kwantitatieve zin ruim voldoende marktruimte voor nieuw hotelaanbod in de Metropoolregio Amsterdam. Gegeven de bijzondere (landschappelijke) ligging van de planlocatie De Krijgsman leidt dit ook in kwalitatief opzicht tot een duidelijke versterking van het regionale hotelaanbod. Een hotel kan door haar gevarieerde faciliteiten (restaurant, trainingsruimten, vergaderzalen) bovendien ook betekenis hebben voor de verzorging van de inwoners en werkers in de huidige kern Muiden.

Voor onderscheidende horeca die goed inspeelt op de onderscheidende gebiedskwaliteiten bestaat ook anno 2014 nog voldoende regionale behoefte en marktprospectief. Bovendien past sterke, aansprekende horeca bij uitstek bij een integrale gebiedsontwikkeling met een hoge recreatieve waarde als De Krijgsman. De regio-

nale aanbodstructuur van horeca wordt door dit initiatief versterkt en zeker niet duurzaam aangetast. Voor het museum en filmhuis geldt dat deze beide voorzieningen dermate kleinschalig van aard zijn, waarbij bovendien het museum een zeer specifiek bezoekdoel kent (historisch thema) en het filmhuis vooral een lokaal karakter heeft, waardoor verdringingseffecten elders niet te verwachten zijn. Bovendien dragen nieuwe horeca, een kleinschalig museum en filmhuis juist bij aan een sterker voorzieningenniveau voor de inwoners van Muiden.

Tweede trede

Er is in Muiden geen leegstaand vastgoed met voldoende ruimte en/of een geschikt locatieprofiel voor een nieuwe hotelontwikkeling. Ook hiervoor is het kleinschalige, historische karakter van Muiden centrum een belemmering. Ook voor moderne horeca (restaurant) van middelgrote omvang (min. 400 m² bvo) of cultuur en ontspanning is ook gezien het gewenste locatieprofiel geen geschikt pand voorhanden.

Omdat zowel het hotelconcept als de overige horeca cultuur en ontspanning zich grotendeels richten op voor Muiden nieuwe doelgroepen (o.a. zakelijk, toeristisch), zal er nauwelijks extra concurrentie ontstaan. Extra leegstand door de initiatieven in De Krijgsman valt dan ook niet te verwachten. Integendeel: de nieuwe voorzieningen kunnen leiden tot extra bezoekers aan het historische centrum.

Derde trede

Zie voor een uitwerking van de derde trede paragraaf 6.2.

6.4 Bedrijf, dienstverlening, kantoor

Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eerste trede

Bij de eerste trede van de Ladder moet inzicht gegeven worden in de actuele regionale behoefte aan kantoorachtige en bedrijfsmatige bedrijfsruimte die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Op basis van Plabeka-analyses en praktische marktgegevens is er een directe behoefte van circa 4.500 m² bvo aan moderne werkruimten. Dit betreft een mengvorm tussen werkplekken voor kantoren met open praktijkruimte voor productie, werksessies, training, atelier of expositie.

De behoefte komt voort uit gebruikers die al in het gebied zijn gevestigd en hier verder willen groeien. Er is geen sprake van verplaatsers vanuit andere locaties in Muiden. Dit betekent dat er geen sprake is van het onttrekken van ruimte elders, maar doorontwikkeling van de bestaande locatie. Door de doorontwikkeling van de bestaande gebruikers op de huidige locatie te realiseren, wordt het werkmilieu ver-

sterkt en hoeven ondernemers niet uit te wijken naar een andere locatie waardoor leegstand zou ontstaan.

Tweede trede

Bij de tweede trede staat de vraag centraal of de beoogde stedelijke ontwikkeling ook in een bestaand stedelijk gebied mogelijk zou zijn. In aansluiting op de eerste trede, zijn de bedrijven die ruimte vragen gevestigde partijen die door willen groeien. Ze hebben een duidelijke voorkeur dit op de bestaande locatie te doen.

Muiden beschikt niet over bestaand aanbod in bedrijfsruimte. Er zijn enkele (overwegend) kleinschalige kantoorruimtes beschikbaar in het centrum. De grootste locatie is circa 500 m² groot, gelegen in het centrum, verdeeld over meerdere lagen en heeft niet de uitstraling van de omgeving zoals gebruikers deze wensen. Ook al zouden bedrijven een voorkeur hebben om naar een bestaande locatie te verplaatsen, dan zouden deze mogelijkheden niet voorhanden zijn.

NB: Mocht er in theorie ruimte in leegstaande panden elders zijn, dan zou per saldo de leegstand gelijk blijven. De bestaande gebruikers zouden hun uitbreidingsvraag dan namelijk elders realiseren. Echter door de verplaatsing van de reeds in gebruik zijnde ruimte, zou deze ruimte op de planlocatie leeg komen te staan.

Aangezien er nauwelijks bestaand aanbod elders is en bedrijven vanuit de bestaande locatie doorgroeien, zullen er geen effecten op andere locaties optreden. Als aangegeven zal de ontwikkeling vrijwel uitsluitend bestaande gebruikers faciliteren. Daarmee zal het geen aanzuigende werking hebben op gebruikers van elders die wegtrekken en leegstand veroorzaken.

Derde trede

Zie voor een uitwerking van de derde trede paragraaf 6.2.

6.5 Slotoverweging

De ontwikkelingen zijn positief voor de (consumenten)verzorging van de inwoners van De Krijgsman en overig Muiden. De voorzieningen in het centrum van Muiden kunnen ook profiteren van de voorziene ontwikkelingen, sowieso door de toename van het inwonertal. Hoewel het niet helemaal uit te sluiten is, is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen op De Krijgsman tot leegstand elders zullen luiden, zowel in Muiden zelf als in de omringende regio. Deze kunnen echter ook profiteren van de voorziene bevolkingsgroei (De Krijgsman en Bloemendalerpolder)). Daarmee zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Muiden en regio. Per saldo zullen de effecten eerder positief zijn.

BIJLAGE

Bijlage 1. Theoretische marktmogelijkheden doelgericht aanbod

Voor een bouwmarkt of een tuincentrum zijn de marktmogelijkheden ingeschat. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Draagvlak verzorgingsgebied: tot het primaire draagvlak zijn de gemeenten Muiden en Weesp gerekend, inclusief de beoogde bevolkingsontwikkeling tot 2025. Voor de gemeente Muiden wordt uitgegaan van maximaal circa 9.300 inwoners in 2025 en de gemeente Weesp maximaal 23.350 inwoners in 2025. Dit geeft een draagvlak van circa 32.650 inwoners.
- Bestedingen per hoofd: voor de bestedingen gaan we doorgaans uit van landelijke gemiddelden (voor het laatst gemeten in 2011). Echter, omdat de bestedingen in tuincentra sindsdien met circa 10% gedaald zijn en in de doe-het-zelf sector met circa 5%, passen we een correctie op de bestedingen toe. Dit komt neer op een bestedingscijfer in tuincentra van € 65,- en in de doe-het-zelf sector van € 200,-. Deze cijfers zijn gecorrigeerd voor het hoge inkomen in Weesp en Muiden. Dit komt neer op een bestedingscijfer in tuincentra van € 69,- en in de doe-het-zelf sector van € 214,-. In de berekening zijn we uitgegaan van een stabilisatie van het bestedingscijfer naar 2025.
- Een daling van de bestedingscijfers leidt doorgaans ook tot een daling van de vloerproductiviteit en gewoonlijk wordt in distributieplanologische berekeningen uitgegaan van de in hetzelfde jaar als de bestedingen gemeten gemiddelde landelijke omzet per m² wvo. Deze gemiddelde vloerproductiviteit wordt gezien als noodzakelijk voor een op een normaal niveau functioneren van het aanbod. Echter, de bestedingen dalen al enkele jaren en bekend is dat veel winkelbedrijven verlies maken. Daarom wordt hier niet uitgegaan van de theoretisch in 2014 behaalde vloerproductiviteit, maar die van 2011²⁸ (dus van voor de sterke daling van de bestedingen). Voor tuincentra bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit € 520,- per m² wvo en voor doe-het-zelf € 1.390,-.
- Voor een tuincentrum en de doe-het-zelf sector is op dit niveau een gemiddelde koopkrachtbinding te behalen van circa 75%. De koopkrachttoevloeiing is beperkt omdat de markt o.a. in Amsterdam, Naarden en Almere al verzadigd is. Deze wordt daarom ingeschat op circa 5%.
- In de berekening is het huidige aanbod in beide sectoren meegenomen. In Weesp is o.a. reeds een kleinschalig tuincentrum en een Karwei gevestigd.

²⁸ Referentieomzet doe-het-zelf € 1.390,-, tuincentra € 520,- (HBD, juli 2012)

Uitbreidingsruimte tuincentra en doe-het-zelf 2015

	Tuincentrum	Doe-het-zelf
Draagvlak verzorgingsgebied	32.650	32.650
Bestedingen per hoofd (in €)	69	214
Bestedingspotentieel (in mln. €)	2,3	7,0
Koopkrachtbinding	75%	75%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	1,7	5,2
Koopkrachttoevoeiing (% totale omzet)	5%	5%
Omzet door toevoeiing (in mln. €)	0,1	0,3
Totale omzet (in mln. €)	1,8	5,5
Omvang huidig wvo totaal (in m ² wvo)	1.040	3.190
Omzet per m ² wvo o.b.v. huidig aanbod (in mln. €)	1.725	1.750
Normatieve omzet per m ² wvo (in €)	520	1.380
Uitbreidingsruimte (m ² wvo. afgerond)	2.380	807

Op basis van bovenstaande berekening is de conclusie dat de marktruimte niet toereikend is voor de realisatie van een volwaardige bouwmarkt van circa 3.000 m² wvo. Wel zijn er in het toekomstige verzorgingsgebied mogelijkheden voor realisatie van een tuincentrum (uitbreidingsruimte circa 2.400 m² wvo).

