

Nota Detailhandelsstructuur De Ronde Venen 2023-2035

De raad van de gemeente De Ronde Venen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

besluit

1. de Nota detailhandelsstructuur De Ronde Venen 2020 Kracht van de Kernen in te trekken;
2. de Nota Detailhandelsstructuur De Ronde Venen 2023-2035 vast te stellen.

1.1 Aanleiding

Het detailhandelsbeleid van de gemeente De Ronde Venen is vastgelegd in de "Nota Detailhandelsstructuur 2020". Deze nota is opgesteld in 2013 en geactualiseerd in 2018. In die actualisatie zijn geen grote veranderingen doorgevoerd.

Waarom dit nieuwe beleid?

De Nota Detailhandelsstructuur 2020 wordt door de gemeente gebruikt om nieuwe initiatieven voor winkels te toetsen, in de situaties waarin het bestemmingsplan niet toereikend is. In het beleid staat waar de gemeente welke soort winkels wenselijk acht en welke detailhandelsstructuur zij nastreeft om een aantrekkelijk winkelaanbod voor inwoners te kunnen bieden.

Het aantrekkelijk blijven van het winkelaanbod in de gemeente is geen zekerheid. Dat heeft de coronacrisis duidelijk laten zien. Er is behoefte aan nieuw toekomstperspectief. De voorliggende, nieuwe nota detailhandelsstructuur geeft helderheid over de ontwikkelmogelijkheden binnen de gemeente voor winkels: waar is wat gewenst? Dit biedt een nieuw, actueel toetsingskader voor de gemeente voor nieuwe detailhandelsinitiatieven, waarbij rekening is gehouden met de actuele stand van en de verwachte ontwikkelingen voor de detailhandel. Tegelijkertijd geeft het marktpartijen duidelijkheid over de initiatieven waar de gemeente wel en niet aan zal meewerken. Door die duidelijkheid kunnen marktpartijen met gerichte initiatieven komen die de leefbaarheid in de gemeente bestendigen.

Sturen op leefbare dorpen

Op het moment van opstellen van deze nota is de precieze impact van de coronacrisis op De Ronde Venen nog onduidelijk. Wel is helder dat de aanwezigheid van de winkelfuncties in de dorpen steeds minder vanzelfsprekend is. Dat betekent ook dat de leefbaarheid van die dorpen in het gedrang kan komen. Een ontwikkeling op de ene locatie kan de haalbaarheid elders in de gemeente beïnvloeden. Daarom kiest de gemeente ervoor om meer actief te sturen op de detailhandelsstructuur. Deze nota biedt de handvatten om initiatieven vanuit dat perspectief te beoordelen. In deze nota kijken we vooruit naar 2035.

Proces

Het nieuwe detailhandelsbeleid is in concept gepresenteerd aan ondernemers van de gemeente De Ronde Venen. Voor deze bijeenkomst op 18 april 2023 zijn alle winkelondernemers in de gemeente uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst was er ruimte voor vragen en discussie. Daarna zijn alle ondernemers ook nog in de gelegenheid gesteld om het conceptdocument in te zien en daar een schriftelijke reactie op te geven. Deze reacties zijn meegenomen bij het opstellen van dit uiteindelijke document.

Plannen van Aanpak voor vier centra

Tegelijkertijd aan het opstellen van deze nieuwe nota detailhandelsstructuur, werken wij als gemeente op dit moment ook aan het opstellen van plannen van aanpak voor elk van de vier hoofdcentra in onze gemeente: Abcoude, Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis. Die plannen van aanpak worden samen met lokale ondernemers opgesteld. Ze vormen een uitwerking van de positie die de centra hebben gekregen in dit ruimtelijke detailhandelsbeleid.

In deze plannen van aanpak wordt integraler gekeken naar de centra: ze gaan over het functioneren van het hele centrum en niet alleen over de detailhandel (winkels) in de centra.

Leeswijzer

In het vervolg van hoofdstuk 1 wordt een beknopte samenvatting gegeven van de huidige situatie en de belangrijkste trends en ontwikkelingen. Een uitgebreidere beschrijving hiervan is verder in bijlage 1 en 2 terug te vinden. Hoofdstuk 2 gaat vervolgens in op de gemeentelijke ambities en visie voor de-

tailhandel in De Ronde Venen. Deze visie op de detailhandelsstructuur wordt vervolgens in hoofdstuk 3 vertaald naar een beleidskader met regels.

Waarom ruimtelijk detailhandelsbeleid?

Goed functionerende centrumgebieden dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van dorpen en steden en zijn belangrijk voor de lokale economie. De voorzieningen in centra leveren veel werkgelegenheid op.

Detailhandel is tot op heden de grootste functie in centrumgebieden. Gemiddeld genomen is ongeveer de helft van de voorzieningen in centra een winkel en maken winkels in oppervlak zelfs ongeveer driekwart van het aanbod uit. In kleinere boodschappencentra en buurt- en wijkcentra is de rol van winkels zelfs nog veel groter.

Ruimtelijke detailhandelsbeleid is gericht op het voorzien in een voorzieningenstructuur die zowel voor inwoners (consumenten), als ondernemers en vastgoedeigenaren, interessant is. Middels beleid kunnen inwoners op korte afstand van hun woning worden voorzien in hun dagelijkse levensbehoeften, en krijgen ondernemers en vastgoedeigenaren zekerheid over locaties die door de gemeente ondersteund worden en waar dus investeringszekerheid is.

Centrumgebieden bestaan uiteraard uit meer dan alleen detailhandel. Er is ook bijvoorbeeld veel horeca, cultuur en dienstverlening gevestigd. Het totale aanbod bepaalt mede de aantrekkelijkheid van een centrumgebied. Het voorliggende beleid gaat echter alleen over detailhandel(ontwikkelingen).

Doordat elke sector zijn eigen dynamiek en regelgeving heeft (zo heeft bijvoorbeeld horeca geheel eigen regels en is de samenhang met de buitenruimte veel sterker), is het op structuurniveau relevant separaat beleid op te stellen. Binnen centra is het echter logischer te kijken naar het samenspel van functies.

Beleid provincie Utrecht

De Provincie Utrecht is actief bezig met beleid voor detailhandelsontwikkelingen. In de provinciale Retailvisie uit 2018 wordt al gewezen op de krimpopgave in de niet-dagelijkse winkelsector. Door de provincie wordt ingezet op het waar mogelijk behouden en versterken van bestaande centra, het beperken van de leegstand en zelfs het actief saneren van winkelmeters buiten de reguliere detailhandelsstructuur.

Per type locatie wordt een ander (economisch) perspectief benoemd. Voor De Ronde Venen geldt de opgave om de winkelgebieden te herpositioneren op lokale functie. Dat betreft onder andere het voorsorteren op een afnemend niet-dagelijks winkelaanbod. Voor het behoud en versterking van vitale centra is daarvoor, naast aandacht voor de winkelfunctie, ook aandacht nodig voor een goede mix aan functies en een aantrekkelijke openbare ruimte. Voor sommige centra kan de groei van toeristische recreatieve bestedingen enige compensatie bieden voor de daling van de bestedingen van de inwoners.

In de Interim Omgevingsverordening van maart 2021 wordt benoemd dat in nieuwe bestemmingsplannen buiten de bestaande centra niet wordt voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel, behalve onder zeer specifieke voorwaarden (o.a. oppervlakte neutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel of wanneer een aantoonbare behoefte ontstaat als gevolg van grootschalige toevoeging van woningen).

De regio U10 heeft het 'Integraal Ruimtelijk Perspectief' (2021) opgesteld. Dit kan worden gezien als basis voor samenwerking tussen gemeenten op inhoud en proces om de ambities te realiseren en is een bouwsteen voor lokale omgevingsvisies. Het versterken van de hoofdwinkelstructuur door concentratie van winkels en andere publieksgerichte functies in een beperkt aantal compacte gebieden is een centraal uitgangspunt.

1.2 Huidige situatie

Aantal inwoners en prognose

In de gemeente De Ronde Venen wonen ongeveer 45.000 inwoners¹, waarvan het grootste deel ten westen van de A2 woont. Tot 2035 worden nog circa 3.200² woningen gebouwd, met name rondom Mijdrecht en Wilnis. Het aantal inwoners zal hierdoor naar verwachting groeien tot circa 50.000 in 2035³.

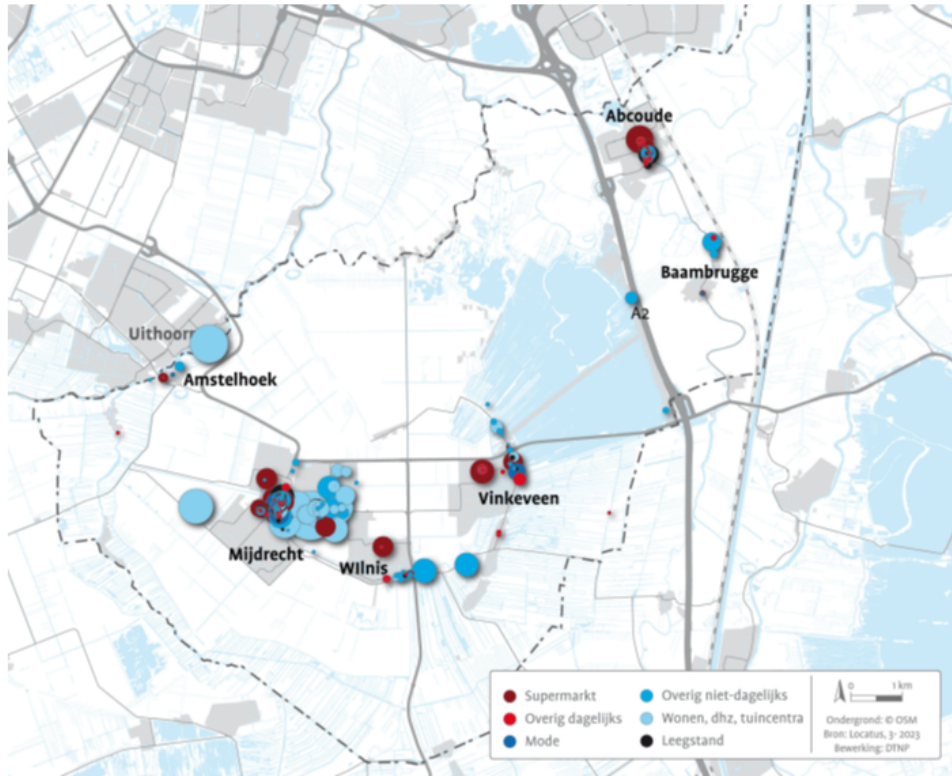
Aantal en omvang winkels

1) CBS (2022)

2) Gemeente De Ronde Venen (2023)

3) ABF Research (2022), Primos prognosemodel

Er zijn circa 185 winkels in de gemeente De Ronde Venen, met een gezamenlijk oppervlakte van ruim 63.000 m² winkelvloeroppervlak⁴ (wvo), exclusief leegstaand winkelvastgoed. Veruit het grootste centrum is Mijdrecht (ca. 19.500 m² wvo, excl. leegstand), waar naast een sterk dagelijks winkelaanbod (o.a. supermarkten, verspecialzaken en drogisten), ook een ruim niet-dagelijks aanbod aanwezig is (o.a. mode, optiek, warenhuis). Dit centrum heeft een functie voor de hele gemeente. De overige centrumgebieden in de gemeente zijn relatief klein en hebben een overwegend lokale functie. Aan de Industrie- en Veenweg in Mijdrecht zijn daarnaast relatief veel grote winkels met een volumineus assortiment (m.n. wonen en doe-het-zelf).



1.3 Trends en ontwikkelingen

Landelijke trends en ontwikkelingen

De winkelsector is sterk in beweging. Dit vond al plaats voor de coronacrisis, maar tijdens en na de coronacrisis was dit extra turbulent. Consumenten besteden steeds meer online, ten koste van bestedingen in fysieke winkels. In de dagelijkse sector lag het marktaandeel van online bestedingen in 2021 in de dagelijkse sector op circa 6%, en in de niet-dagelijkse sector op circa 32%. Tijdens de coronacrisis is (gedwongen) in elke branche een grote sprong naar online gemaakt, mede doordat fysieke winkels toen gesloten werden. Daar vindt inmiddels een correctie op plaats, maar nog steeds ligt het marktaandeel van online bestedingen hoger dan voor de coronacrisis.

Minder winkels

Landelijk neemt het aantal winkels per inwoner al jaren af. Dit geldt voornamelijk voor niet-dagelijkse winkels, zoals boekenwinkels, modezaken en elektronica. Een deel van de verklaring hiervoor is dat een generatie zelfstandigen geen opvolging klaar heeft staan. Daarnaast ligt een belangrijke verklaring in veranderend consumentengedrag, waar veel middensegment winkel(filialen) wegvielen.

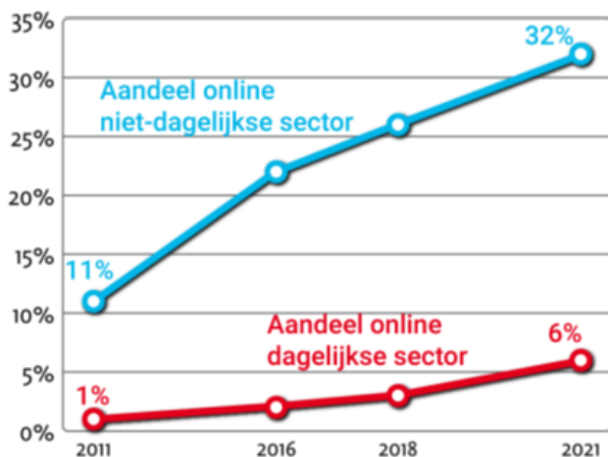
Veranderd consumentengedrag

Gerichte aankopen gebeuren steeds minder in fysieke winkels (voornamelijk niet-dagelijkse artikelen). Voor de totaalbeleving van een recreatief 'dagje centrum' is de consument selectief. Alleen de echt grote binnensteden voldoen nog aan de gewenste diversiteit en massa aan winkels, horeca, cultuur en activiteiten. De frequent benodigdheden koopt de consument grotendeels nog in het nabije boodschappencentrum, zolang dat centrum voldoet aan de eisen van aanbod, uitstraling (compleet, modern) en bezoekgemak.

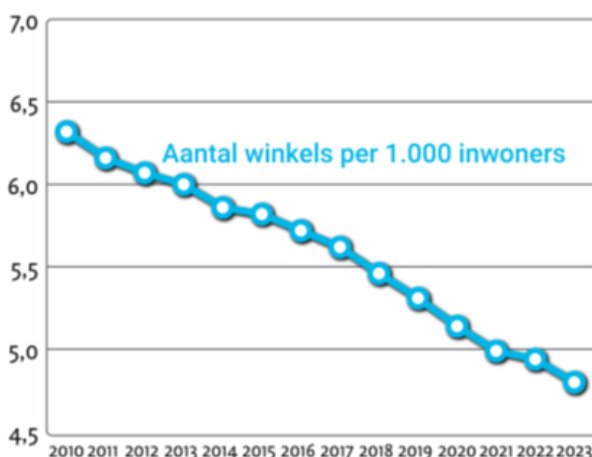
4) Locatus (2023), bewerking DTNP

Boodschappensector

In de dagelijkse sector is vooralsnog sprake van groei. Dit komt vooral door een voortdurende schaalvergrotingsslag van supermarkten. Anno 2023 zijn nieuwe supermarkten al snel 1.200 m² wvo of groter. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² wvo), zoals Jumbo Foodmarkt, is beperkt. Supermarkten kleiner dan 1.000 m² wvo en in kleinere verzorgingsgebieden zijn de afgelopen jaren regelmatig weggevallen. Supermarkten nemen een steeds groter 'marktaandeel levensmiddelen' voor hun rekening. Supermarkten zijn voor de lokale winkelstructuur veruit de belangrijkste functie. Ze trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed is ingepast. De afstand en zichtrelatie tot andere publieksfuncties zijn daarbij bepalende factoren.



Bron: KSO Randstad-Noord-Brabant; bewerking DTNP



Bron: Locatus en CBS, 2010-2023; bewerking DTNP

Lokale ontwikkelingen in De Ronden Venen

Ontwikkeling winkelaanbod gemeente is trendvolgend

De lokale aanbodontwikkeling komt overeen met de landelijke trends. Zo is het aantal niet-dagelijkse winkels in De Ronde Venen over de periode 2012-2023 met 27% afgenomen. De grootste afname zit hier in de modebranche. Aan de andere kant is er een stijging in het aantal dagelijkse winkels. De leegstand is niet in dezelfde mate toegenomen als het aanbod is gekrompen. Sterker nog: anno 2023 is er bijna 30% minder leegstand dan in 2012 (zowel in aantal units als in m² wvo). Winkelvastgoed is dus deels ook door andere functies ingevuld (transformatie).

Mijdrecht-Centrum doet het relatief goed

Vanuit de landelijke trends zou de verwachting zijn dat in Mijdrecht-Centrum de grootste 'klappen' zijn gevallen. De bestedingen en het aantal winkels in de niet-dagelijkse sector zijn daar inderdaad gekrom-

pen, maar de mate waarin valt in vergelijking met andere centra van deze omvang mee. Het aantal modewinkels daalde met circa 18% (-6) tussen 2012 en 2023, maar in omvang (m² wvo) bleef het aanbod gelijk. Mogelijk is een factor geweest dat er veel zelfstandige ondernemers in Mijdrecht actief zijn en het centrum daardoor in deze periode minder hard geraakt is door faillissementen van winkelketens.

Schaalvergroting supermarkten

De stijging van dagelijkse winkels zit onder andere in groei van de supermarkten. Deze landelijke trend van schaalvergroting is ook in de gemeente te zien. De gemiddelde grootte van supermarkten is toegenomen van circa 910 m² wvo naar circa 1.070 m² wvo⁵. Toch hebben slechts vijf supermarkten een omvang van 1.000 m² wvo of meer en zijn er in De Ronde Venen nog steeds relatief veel kleinere supermarkten. Vanuit deze situatie zijn ontwikkelwensen te verwachten van supermarktpartijen, wat in potentie een grote toevoeging van meters winkelaanbod kan betekenen. Ook kan een schaalvergrotingsbehoefte in een dorpshart ruimtelijke vraagstukken betekenen, zoals in Abcoude waar de Plus ten behoeve van schaalvergroting is verplaatst.

Visie en ambitie

2.1 Vertrekpunt en ambities

De uitdaging: winkelaanbod onder druk

De druk op de detailhandel neemt toe door de eerdere genoemde trends als online winkelen. De coronacrisis heeft dit versterkt. Gelijktijdig neemt de behoefte aan fysieke winkelmeters landelijk af. Voor dit beleidskader waarmee vergunningaanvragen worden getoetst, is het vertrekpunt dus een kritische houding over de toevoeging van winkelmogelijkheden.

In de toekomst zal detailhandel niet overal houdbaar zijn. Toch is er vraag om verschillende detailhandelsconcepten te ontwikkelen, onder andere op bedrijventerreinen en bij supermarkten. Met een dreigende groei van de leegstand in de centra vraagt dat om inkadering. Tegelijk ontstaat er ruimte voor andere voorzieningen in centra die de centrumgebieden relevant kunnen houden in de toekomst, en zo ook weer bijdragen aan de kansen voor winkels.

Uitgaan van eigen kracht en eigen mensen

Met grote steden op korte afstand en het feit dat de winkelgebieden voornamelijk lokaal verzorgd zijn zetten we in op het behouden van het huidige aanbod in onze dorpen. Het vergroten van oppervlakte draagt niet bij aan een grotere aantrekkingskracht van buiten. De detailhandel moet een kwalitatief hoogwaardige verzorging bieden voor de eigen inwoners.

Ambities voor de winkelstructuur van De Ronde Venen

- Het bieden van een zo divers en compleet mogelijk winkelaanbod voor alle inwoners van de gemeente zodat inwoners niet voor elke aankoop naar online aanbieders of grotere steden hoeven.
- Een leefbare gemeente waarin de inwoners in de directe woonomgeving boodschappen kunnen doen.
- Een duurzaam ondernemersklimaat, waarbinnen voor ondernemers op de lange termijn een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is en er perspectief is voor investeringen en/of overname.
- Een structuur met aantrekkelijke, vitale winkelgebieden waar het aangenaam is om te zijn en kopen, en die goed bereikbaar zijn vanuit het beoogde verzorgingsgebied, daarmee rekening houdend met de afweging van de mobiele consument.
- Het waar mogelijk behouden van de bijzondere ruimtelijke structuur van De Ronde Venen met daarin vanuit de historie ook een rol voor voorzieningen langs 'het lint'.

2.2 Hoofdkeuze en werkwijze

Ruimtelijke hoofdkeuze: hoofdstructuur vitaal houden

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de bestaande hoofdstructuur te versterken. Elk winkelgebied heeft daarin een eigen functie. Vanwege de bepalende rol van winkels in de voorzieningenstructuur wordt bij afwegingen naar de invloed op de gehele voorzieningenstructuur gekeken. Geen winkelgebied staat op zichzelf. Ontwikkelwensen worden dus getoetst op de gewenste positie, zowel binnen de betreffende kern als in de totale winkelstructuur van de gemeente. Marktpartijen worden zo uitgedaagd om met nieuwe initiatieven te komen die bijdragen aan het verstevigen van onze detailhandelsstructuur. Dit vraagt in de basis om:

- Waar mogelijk clustering van winkels in compacte gebieden. Een grote diversiteit in aanbod vraagt om een mate van concentratie van winkels en andere publieke voorzieningen. Door ruimtelijke concentratie ontstaat een grotere gezamenlijke aantrekkingskracht en synergie (o.a. combinatiebezoek, investering in randvoorwaarden, etc.) waardoor een groter aanbod mogelijk is.

5) Excl. de kleine supermarkten in Amstelhoek, Baambrugge en Rayan in Mijdrecht.

- Inzetten op onderling complementaire winkelgebieden die zich verhouden tot hun verzorgingsgebied. Op deze manier is een mate van spreiding van (dagelijkse) winkelveorzieningen op de lange termijn houdbaar (ambitie leefbaarheid).
- Het terugbrengen van de beschikbare winkelruimte buiten de gewenste structuur onder andere door daar nieuw perspectief te bieden.

Optimaal gebruik trekkracht supermarkten

Supermarkten zijn bepalende functies in het realiseren van veel van de bovenstaande ambities. Supermarktontwikkelingen kunnen gewenste investeringen op de ene locatie mogelijk maken, maar kunnen ook gewenste ontwikkelingen elders in de weg zitten. Gezien de structuur van De Ronde Venen met veel dorpen van een beperkte omvang is de verhouding van vraag en aanbod gevoelig.

De haalbare omvang van supermarktaanbod wordt vooral bepaald door het lokale draagvlak, maar ook met wat er elders gebeurt. Onder andere de omvang van individuele supermarkten heeft invloed op de mate van bovenlokale aantrekkingskracht. In bijlage 1 is voor de verschillende verzorgingsgebieden in De Ronde Venen een berekening gemaakt van de marktruimte voor supermarkten.

In de schaalontwikkeling van supermarkten acht de gemeente met betrekking tot de trends en de lokale context van De Ronde Venen (huidig aanbod en verzorgingsgebieden) de volgende indeling handzaam:

- 1.000 m² wvo: minimum maat moderne supermarkt;
- 1.000 - 1.200 m² wvo: standaard lokale supermarkt;
- 1.200 - 1.400 m² wvo: ruime supermarkt;
- ≥ 1.400 m² wvo: bovenlokale supermarkt.

De gemeente streeft ernaar dat dorpen met voldoende inwoners tenminste één supermarkt van moderne omvang tot hun beschikking hebben. Bovenstaande indeling kan worden gelezen vanuit de beoogde functie en positie van winkelgebieden (par. 2.3). Samen met behoefteonderzoek (bijlage 3) en de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking biedt dit handvatten om supermarktontwikkelingen te kaderen.

Tijdshorizon en werkwijze

De nota geeft een toetsingskader voor de ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De richting die we nu kiezen is op basis op van gesignaleerde trends, beleidskaders, bestaande data en bovenal de ambitie van de betrokken partijen. De gemeente voert de komende jaren structureel overleg met ondernemers en eigenaren om waar nodig in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Hierin wordt onder andere teruggekoppeld wat er met het beleid is gedaan, welke ontwikkelingen plaatsvinden in De Ronde Venen en welke aandachtspunten er zijn (locaties, beleidsregels, draagvlak, etc.).

2.3 Visie gewenste winkelstructuur

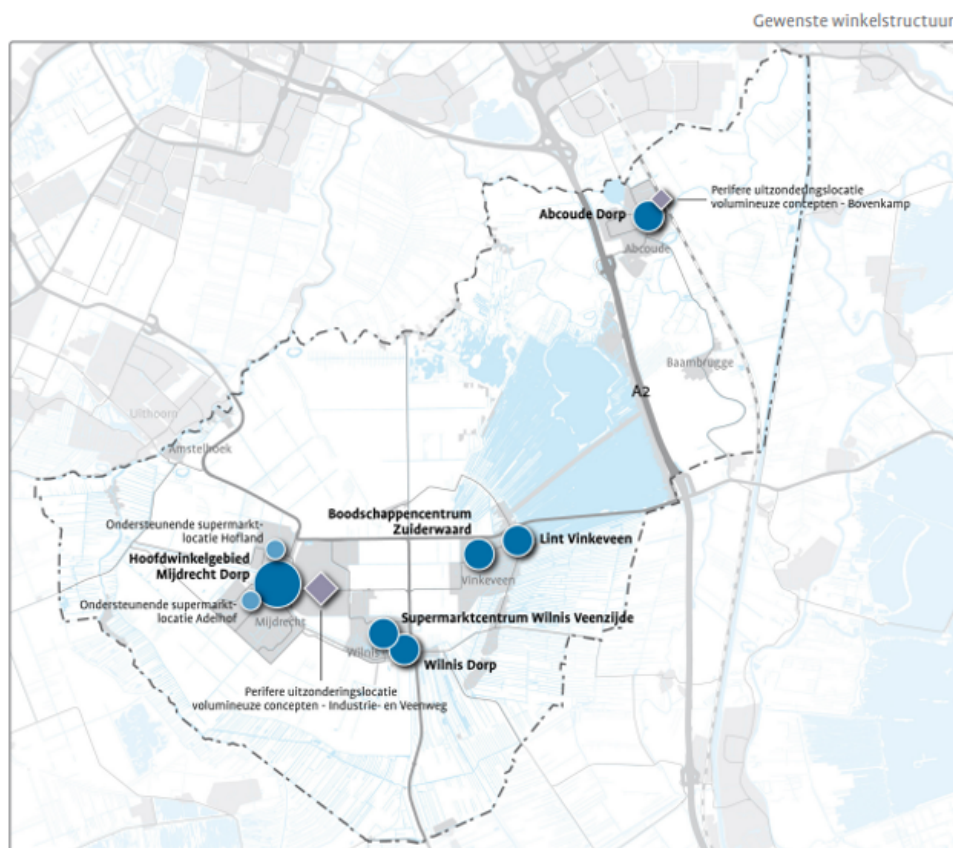
Hoofd- en ondersteunende winkelstructuur

De gewenste hoofdstructuur bestaat uit:

- **Hoofdwinkelgebied** met bovenlokale functie:
Mijdrecht Dorp
- **Dorpscentra** voor de lokale inwoner en bezoekers/ recreanten als 'kers op de taart': Abcoude, Wilnis Dorp en Lint Vinkeveen
- **Boodschappencentrum Zuiderwaard** voor de dagelijkse behoeften van de lokale inwoner.
- **Supermarktcentrum Wilnis Veenzijde** om te kunnen voorzien in de ambitie voor een moderne supermarkt voor de lokale inwoner.

Verder is er een ondersteunende structuur met een ondergeschikte positie als aanvulling op de bovenstaande hoofdstructuur:

- **Ondersteunende supermarktlocaties:** Adelhof Mijdrecht en Hofland Mijdrecht.
- **Perifere uitzonderingslocatie volumineuze concepten:** Industrieweg- en Veenweg Mijdrecht en Bovenkamp in Abcoude.



Wat betekent dat per locatie?

De uitgangspositie is dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan deze winkelstructuur en daarmee van toegevoegde waarde zijn voor de vitaliteit van onze dorpen. Bij ontwikkeling van supermarkten binnen deze gewenste structuur moet worden aangetoond dat het functioneren van ander dagelijks aanbod in de wenselijke structuur niet in gevaar wordt gebracht. Daarbij is het bijvoorbeeld logisch dat bovenlokale supermarkten in Mijdrecht-Centrum zijn gevestigd en dat er in de ondersteunende structuur geen ruime supermarkten worden ontwikkeld.

Mijdrecht Dorp

Het centrum van Mijdrecht heeft dé bovenlokale functie binnen de winkelstructuur. Het overeind houden van die bovenlokale functie is essentieel om een divers en compleet winkelaanbod voor inwoners van de gemeente te behouden. Dat is geen kleine uitdaging in de huidige en toekomstige markt. Om dit ook in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen borgen zijn zowel voor de dagelijkse sector als de niet-dagelijkse sector de bovenlokale functies alleen hier wenselijk (bijv. grootste supermarkten, winkels als Action/Hema, modewinkels). Ook andere publieksfuncties (horeca, diensten, cultuur, ambacht, maatschappelijk, zorg, etc.) kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de bovenlokale aantrekkingskracht van Mijdrecht Centrum. Op deze locatie is binnen de gemeente de meeste ruimte voor dynamiek en dus om bijzondere, onderscheidende concepten te ontplooien. Het transformeren van weinig kansrijke winkelruimte (o.a. aanloopgebieden, op verdieping) kan een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het centrum.

Abcoude Dorp

Abcoude Dorp is dé aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek in het bijzondere dorp Abcoude. De historische kwaliteiten onderscheiden het centrum van veel andere winkelgebieden. Naast de winkelfunctie speelt horeca hier een belangrijke rol, en daarmee is er naast het doelgerichte aankoopmotief een duidelijk recreatief karakter. Dat multifunctionele karakter van het centrum moet behouden blijven. Dit sluit aan op de dorpsvisie van Abcoude. De invulling van de oude Plus en het beter aansluiten van de supermarktllocatie in het noorden van het centrum op de rest van het centrum is een blijvend aandachtspunt.

Wilnis Dorp

Het aanbod in Wilnis Dorp bestaat uit enkele kleine winkels, de supermarkt ligt elders in het dorp en het grote Mijdrecht-Centrum is nabij. Ambitie is om hier een aantrekkelijk en karakteristiek 'publiek gezicht' aan het lint te behouden. De winkelfunctie loopt reeds iets terug en een aaneengesloten win-

kellint is niet noodzakelijk voor bovenstaande ambitie. Afwisseling van verschillende functies als winkelen, werken, dienstverlening, et cetera is passend. Voor initiatieven die de leefbaarheid in de kern kunnen vergroten en passen bij het aanwezige draagvlak is dit de aangewezen plek. Voor de woonfunctie wordt in dit gebied in beginsel niet direct meer ruimte geboden. Alleen als anders structurele leegstand en verloedering dreigt kan daarvan af worden geweken.

Lint Vinkeveen

Langs de Herenweg is er een lang gebied met een afwisseling van wonen, winkelen en recreëren. De gemeente ziet het behoud van de huidige structuur van het dorpslint als wenselijk. Voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen aan het lint is in principe geen ruimte. Eventuele nieuwe supermarktontwikkelingen in deze omgeving kunnen alleen plaatsvinden bij verplaatsing/verdwijnen van huidige supermarkt aan het lint en verhouden zich tot het draagvlak in Vinkeveen en de ambities in Zuiderwaard.

Vinkeveen kent met de Vinkeveense Plassen veel recreatief bezoek. Ontwikkelingen die zijn gericht op het beter faciliteren van die potentiële doelgroep kunnen worden overwogen als complementair aan de bestaande structuur. Verdere ontwikkeling wacht op besluitvorming over de ontsluiting.

Boodschappencentrum Zuiderwaard

Boodschappencentrum Zuiderwaard in Vinkeveen heeft als primaire functie het voorzien in de frequente behoeftes van de inwoners ten westen van de dijk. Zuiderwaard is één van de planmatige locaties waar modernisering wenselijk is. Verdere planvorming wacht op besluitvorming over de ontsluiting en hangt samen met ontwikkelingen aan het lint. Het totale toekomstige (supermarkt)aanbod in Vinkeveen moet passend zijn bij het lokale draagvlak.

Supermarktcentrum Wilnis Veenzijde

Lokaal verzorgend supermarktcentrum voor Wilnis passend bij het (groeierende) verzorgingsgebied Wilnis maar rekening houdend met de nabijheid tot Mijdrecht. Inpassing in het excentrisch gelegen dorpscentrum Wilnis Dorp is niet realistisch en de uitbreiding van Wilnis richting het noorden maakt een centrale supermarktlocatie in Wilnis een logisch onderdeel van de hoofdstructuur van De Ronde Venen.

Ondersteunde winkellocaties hebben een ondergeschikte functie in de winkelstructuur ter aanvulling op de hoofdstructuur. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen van de ondersteunende (supermarkt)locaties is het belangrijk dat deze ondergeschikt blijven functioneren aan de hoofdcentra.

Adelhof Mijdrecht

Lokaal verzorgend boodschappencentrum voor het westen van Mijdrecht met één supermarkt als basisvoorziening.

Hofland Mijdrecht

Lokaal verzorgend supermarktcentrum voor het noorden van Mijdrecht.

Uitzondering perifere vestiging volumineus assortiment

Het uitstallen van volumineus assortiment kan moeilijk inpasbaar zijn in reguliere winkelgebieden. Daarom kan hiervoor als uitzondering mogelijkheid worden geboden tot vestiging buiten de winkelstructuur. Het gebied aan de Industrieweg/Veenweg in Mijdrecht en Bovenkamp in Abcoude zijn hiervoor aangewezen als PDV-locaties (perifere detailhandelsvestiging). De gemeente wil dit gebied als concentratiegebied behouden voor volumineuze detailhandel. Om ontwikkelingen die niet bijdragen aan de ambities/beoogde functie van de PDV-locatie tegen te gaan zijn regels opgenomen in paragraaf 4.2.

Voor enkele bestaande landelijke winkelconcepten met een volumineus assortiment, te weten de tuincentra en Piet Jonker, wordt de huidige locatie passend geacht en is verplaatsing naar de Industrieweg geen beleidsambitie. Vanwege de grote schaal van de gemeente en de barrière werking van de A2 is er ook de mogelijkheid op de Bovenkamp in Abcoude vestiging van volumineus winkelaanbod te overwegen (in lijn met de Dorpsvisie Abcoude).

Buiten de structuur

Met nieuwe initiatieven wordt alleen meegewerkt als het past binnen de winkelstructuur zoals hierboven beschreven. Om de winkelgebieden zoveel mogelijk te ondersteunen, acht de gemeente detailhandel buiten deze centra in principe ongewenst en kiest zij ervoor winkelmeters buiten de gewenste detailhandelsstructuur te verminderen. Dit doet zij door:

- winkeliers te motiveren en faciliteren om te verplaatsen naar de gewenste structuur;
- eigenaren te motiveren om te investeren in de transformatie van hun leegstaande of weinig kansrijke winkelpand buiten de structuur naar een niet-winkelfunctie. De gemeente zal een posi-

- tieve houding hanteren bij een benodigde planologisch-juridische procedure voor transformatie naar alternatieve gewenste functies op die locatie;
- het schrappen van bestaande, in onbruik zijnde juridische detailhandelsmogelijkheden in bestemmingsplannen buiten de gewenste structuur, ofwel zogenaamde 'ongewenste planologische plancapaciteit' (zoals bijvoorbeeld waar de Aldi ontwikkeling in Mijdrecht door heeft kunnen plaatsvinden wat niet bijdraagt bij de ambities in dit beleid);
 - te handhaven op illegale detailhandel.

Voor winkels buiten de structuur geldt in principe dus dat bestaande rechten die in gebruik zijn worden gerespecteerd. Bij langdurig leegstaande panden wordt bij voorkeur een andere, passende functie gevonden.

Detailhandel is verder alleen in zeer beperkte mate mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit bij de agrarische sector. Concentratie van detailhandelsactiviteiten in het buitengebied wordt tegengegaan, vanwege de invloed op de centra, verkeersaantrekkende werking, behoud van het landschappelijk karakter en het open weidelandschap. Ook past het verkopen van boerenproducten in de winkelstraat van vandaag (zie bijv. concepten als Appeltje-Eitje).

Belang van andere functies dan detailhandel

Centrumgebieden staan voor grote uitdagingen, ook functies anders dan winkels vallen weg (banken, reisbureaus). De toekomstbestendigheid wordt versterkt door een breed programma aan publiek aantrekkende functies. Bijvoorbeeld ook de kapper, de bibliotheek en de tandarts. Naast die verbreding ligt er een opgave om meer de functie als ontmoetingsplek te faciliteren, met bijvoorbeeld meer aandacht voor verblijfskwaliteit (van place to buy naar place to be/stay/meet/eat). In de plannen van aanpak die voor de vier hoofdcentra worden opgesteld, wordt hier verder op ingegaan.

Leefbaarheid kleine kernen

Leefbaarheid is een belangrijk thema, vooral in de kleinere kernen. De gemeente wil daarom sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de kleinere dorpen in stand houden. Specifiek voor detailhandel geldt dat er voldoende draagvlak moet zijn voor ondernemers om op rendabele wijze hun winkel te kunnen runnen. De trend van schaalvergroting brengt met zich mee, dat winkels steeds meer economisch draagvlak (omzet) en een minimum verzorgingsgebied nodig hebben om rendabel hun winkel te kunnen exploiteren. De gemeente wil in deze gebieden alleen meewerken aan duurzame initiatieven.

3 Beleidskader

3.1 Uitvoering van beleid

De gemeente De Ronde Venen daagt de markt uit om te komen tot initiatieven die de winkelstructuur versterken. De toetsing vindt plaats op randvoorwaarden die zijn gesteld door het Rijk, de provincie en het gemeentelijk beleid. Deze nota is voor nieuwe initiatieven daarmee een belangrijk toetsingskader. Het beleid wordt bij de eerstvolgende herziening ook vertaald naar nieuwe bestemmingsplannen dan wel het omgevingsplan en is input voor de omgevingsvisie.

Tijdens deze actualisatie van de nota detailhandelsstructuur werd er een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de woonkernen. Het doel was om eenduidige bestemmingsplannen te hebben voor de dorpscentra van de gemeente. In de vorming hiervan is het geactualiseerde beleid, de plannen van aanpak en de provinciale afbakeningen van de winkelgebieden een leidraad geweest. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpskernen' lag bij de afronding van deze nota ter inzage.

Daarnaast werkt de gemeente aan:

- Samenwerking met ondernemers en andere belanghebbende
- Het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte.
- Bereikbare en veilige winkelgebieden waarborgen

Leidend principe: winkels in complementaire winkelgebieden

Winkels horen in winkelgebieden. Naast de gewenste functie en positie van een winkelgebied worden initiatieven getoetst op de inpasbaarheid op de beoogde locatie. De toetsing vindt plaats op fysieke ruimte, parkeercapaciteit en de bereikbaarheid. Hierna volgen enkele regels over uitzonderingen buiten de reguliere winkelstructuur, maar het bovenstaande principe is altijd vertrekpunt bij beoordeling van initiatieven.

3.2 Regels buiten de reguliere winkelgebieden

Aard en omvang van artikelen

De aard of omvang van goederen die winkels verkopen is ruimtelijk relevant voor vestigingsbeleid. Denk bijvoorbeeld aan explosiegevaarlijke stoffen, die wil je niet in je centrumgebieden. Ook de uitstalling van volumineuze artikelen is vaak moeilijk inpasbaar in reguliere centrumgebieden. Daarom kan voor de vestiging van deze winkels bij uitzondering een locatie buiten de reguliere detailhandelsstructuur

worden overwogen. Onder andere winkels binnen de volgende branches voeren een assortiment waardoor vestiging op deze uitzonderingslocatie kan worden overwogen:

- detailhandel in volumineuze woninginrichtingsartikelen, zoals keukens, badkamers, sanitair, vloeren, zonwering, meubels en jacuzzi's;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelfzaken;
- tuincentra;
- andere detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen ($> 1 \text{ m}^3$), zoals speeltoestellen als trampolines.

Het is niet gewenst dit type winkels op veel verschillende bedrijvenlocaties toe te staan. Daarmee wordt duurzaam vastgoedgebruik niet in de hand gewerkt en daarnaast is een mix van consumenten- en bedrijfsverkeer een veiligheidsrisico. Een ander argument voor concentratie is dat de consument bij typisch volumineus aanbod zoals meubels wil 'kijken en vergelijken'.

De Industrieweg in Mijdrecht is daarvoor de aangewezen locatie. De genoemde branches zijn in principe ook in centra inpasbaar. Om een toetsingskader te vormen voor de 'moeilijk inpasbaarheid' is de schaalgrootte van een winkel een ruimtelijke relevante en toetsbare factor.

Een winkel met volumineus assortiment op de Industrieweg moet daarom een minimum omvang van 1.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) hebben.

De provincie stelt aan nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel de volgende additionele eisen:

- het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is;
- het gaat om oppervlakte neutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen;

Overige vormen van detailhandel

Wat wel of niet detailhandel is, is niet voor iedereen altijd direct duidelijk. Dit is wel belangrijk voor de gemeente in het toetsen van initiatieven, bijvoorbeeld wanneer die te maken hebben met vormen van internetverkoop en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Voor de planologische vertaling naar bestemmingsplannen zijn de ruimtelijke effecten (op beoogde winkelstructuur, aantrekkende werking consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. De betaling ter plaatse is, met de grote mogelijkheden voor online betaling, niet meer relevant voor ruimtelijk beleid. Van een detailhandelsactiviteit is in ieder geval sprake wanneer er een ruimte is die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte, showroom, afhaalpunt). Met het inrichten van een ruimte voor consumenten is het aannemelijk dat detailhandel een wezenlijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Daarnaast is zichtbaarheid van een verkoopfunctie vanaf de openbare weg een duidelijk kenmerk van detailhandel.

Online verkoop creëert nieuwe vormen van bedrijvigheid. Voor de vormen die consumenten aantrekken (showrooms en afhaalpunten) geldt dat deze enkel binnen de winkelstructuur zijn toegestaan. Deze centra zijn gericht op consumentenverkeer en hier voegen deze functies iets toe aan de ambities van de gemeente (synergie). Hiervoor geldt hetzelfde beleid als voor alle andere vormen van detailhandel.

Internetwinkels zonder consumentenverkeer vallen niet onder het detailhandelsbeleid en moeten voldoen aan de geldende bestemming van de desbetreffende locatie (bijv. logistiek op het bedrijventerrein).

Detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie is in principe niet gewenst. Alleen bij boerderijen worden vanuit de ambities voor een levendig platteland enige mogelijkheden geboden. Levensmiddelen zijn echter een bepalende factor in de winkelstructuur, dus grote winkels met een eigen aantrekkingskracht zijn niet gewenst. Voor detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie wordt daarom een maximale maatvoering gehanteerd van 50 m^2 vvo.

Overige vormen van ondergeschikte nevenactiviteiten zijn niet toegestaan buiten de vastgestelde winkelgebieden, behalve bij trafficlocaties bij een hoofdactiviteit benzinestation of OV-knooppunt. In dat geval zijn de verkochte artikelen gericht op 'consumptie of gebruik ter plaatse/onderweg', zoals motorolie of een belegd broodje, maar geen pakken pasta of koffiebonen.

Detailhandel vanuit huis is niet toegestaan. Dit omdat het de bestaande structuur kan aantasten, kan leiden tot precedentwerking, zorgt voor een ongewenste spreiding van het winkelaanbod, en het ongewenste verkeersbewegingen oproept. Dit sluit aan op het beleid rondom internetverkoop.

Blurring

Van oudsher vindt detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De afgelopen jaren is deze branchevervaging ook sterk aanwezig tussen horeca en andere bedrijfsactiviteiten: vaak met detailhandel, maar ook steeds meer met bijvoorbeeld dienstverlening en ambachten. Dit wordt ook wel blurring genoemd.

Binnen de winkelstructuur leidt branchevervaging in beginsel niet tot problemen, doordat daar meestal de afzonderlijke activiteiten ook mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan. Branchevervaging is daar voor ondernemers een goede mogelijkheid om onderscheidende concepten neer te zetten en in te spelen op veranderende consumentenvoorkeuren. Blurring wordt toegestaan binnen de winkelstructuur (gewenste dynamiek), maar niet op de PDV-locaties, en alleen als het passend is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en wettelijke regels (Alcoholwet verbiedt schenken van alcohol i.c.m. detailhandel).

Afwijkingsbevoegdheid

Gemeenten zijn bevoegd om gemotiveerd af te wijken van vastgesteld beleid in situaties die vanwege het uitzonderlijke karakter een bijzondere beoordeling behoeven. Eventuele afwijkingen moeten overtuigend en specifiek gemotiveerd en onderbouwd worden om een juridische toetsing te kunnen doorstaan. Met dergelijke afwijkingen dient terughoudend omgegaan te worden. Een onzorgvuldige uitzondering op beleid creëert onzekerheid en mogelijk een juridisch precedent. Dit verzwakt de kracht van deze nota als beleidsinstrument.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 29 juni 2023.

De raad voornoemd,

*de griffier,
J. Jonker,*

*de voorzitter,
M. Divendal*

Bijlage 1 | Context en huidige situatie

Ligging, inwoners en positie in de regio

Ligging en positie van De Ronde Venen

De Ronde Venen ligt aan de rand van het Groene Hart, nabij grote steden als Amsterdam, Amstelveen, Hilversum en Utrecht. Mijdrecht-Centrum is het grootste winkelgebied van de gemeente, en groter dan bijvoorbeeld het nabijgelegen centrum van Uithoorn. De grootstedelijke hoofdcentra hebben een aanzienlijk ruimer winkelaanbod. Ook voor doelgerichte aankopen bij grootschalige winkels, zoals keukens en bouwmarkten, hebben inwoners van de Ronde Venen een ruimere keuze in de directe omgeving buiten de gemeente (o.a. Ikea, Woonmall Villa Arena).

De gemeente wordt doorkruist door de A2, met Abcoude en Baambrugge ten oosten en de overige dorpen ten westen hiervan. De meeste dorpen zijn van oorsprong 'lintdorpen', waarvan de historische kern later is uitgebreid (uitbreidingswijken). Het open landschap en de waterwegen zijn kenmerkend voor de gemeente, met onder andere de Vinkeveense plassen als recreatieve hotspot. De dorpen om de gemeente heen liggen vaak aan de andere kant van een riviertje (bijv. Nigtevecht aan Amsterdam-Rijnkanaal, en Noorden en Zevenhoven aan Kromme Mijdrecht) en/of hebben een volwaardig eigen winkelaanbod (Uithoorn). Dit alles maakt dat het winkelaanbod binnen de gemeente De Ronde Venen vooral lokaal verzorgend is. De winkelomzet in de gemeente komt voor het overgrote deel vanuit de lokale inwoners.

Inwoners

De gemeente kent ongeveer 45.000⁶ inwoners waarvan het grootste gedeelte ten westen van de A2 woont. Hier zijn Mijdrecht (circa 15.950 inw.), Vinkeveen (circa 9.500 inw.) en Wilnis (circa 7.250 inw.) de grootste kernen. De dorpen Abcoude (circa 8.150 inw.) en Baambrugge (circa 1.500 inw.) liggen ten oosten van de A2.

Tot 2035 worden er nog circa 3.200 woningen gebouwd in de gemeente. Het grootste deel daarvan ligt in Mijdrecht (44%, ruim 1.400) en Wilnis (22%, ca. 700). Ook voor de periode na 2035 heeft de gemeente een grote woningbouwambitie (tot 2040 in totaal 4.800 woningen).

De toevoeging van deze aantallen woningen zal ook leiden tot een toename van het aantal inwoners in de gemeente. De prognoses van Primos⁷ gaan uit van een groei van circa 50.000 inwoners in 2035 (en 52.000 in 2040, daarna stabiliseert het aantal inwoners).

Een van de grootste woningbouwlocaties is De Maricken in Wilnis. Door deze nieuwe wijk groeien Mijdrecht en Wilnis steeds meer naar elkaar.

Lokale detailhandelsstructuur

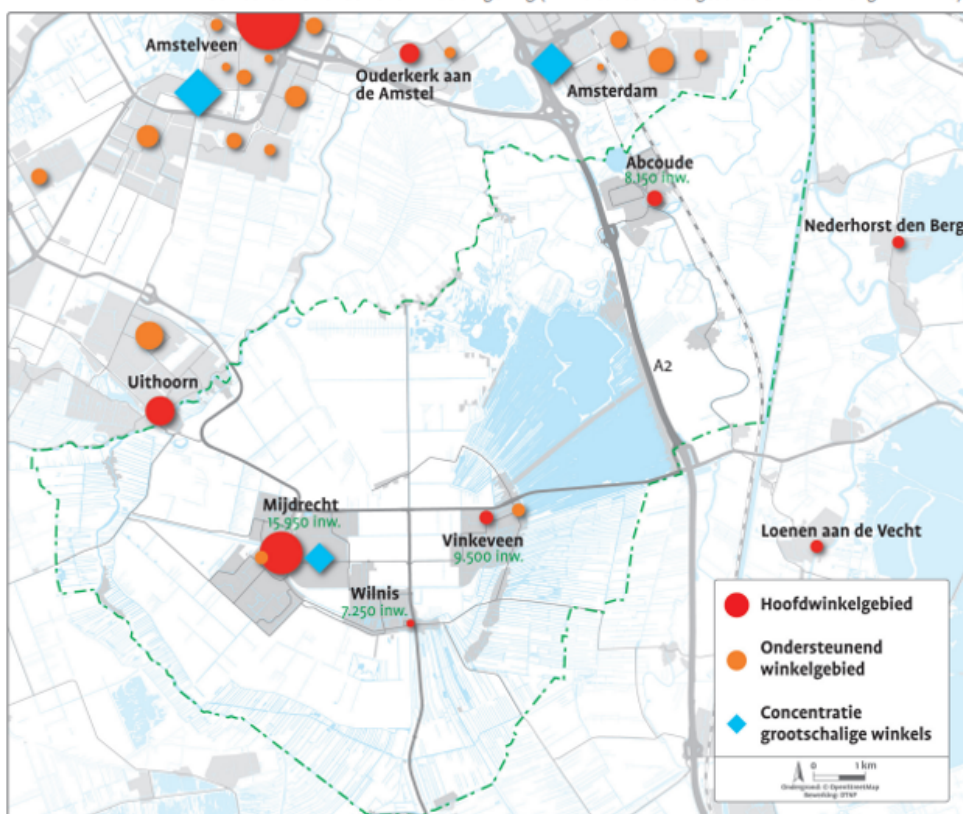
De structuur van historische linten en meer planmatige wijken is terug te zien in de winkelspreiding. Zo zijn er in Wilnis en Vinkeveen bijvoorbeeld zowel winkelvoorzieningen langs het lint als een boodschappenlocatie in de wijk.

Het resultaat is een weinig gebundelde winkelspreiding waar 40% (ca. 75) van de winkels buiten herkenbare 'winkelgebieden' is gevestigd. In winkelvloeroppervlak (wvo) is dat zelfs 60%, bijna 40.000 m² wvo (o.a. enkele grote winkels zoals tuincentra). In die spreiding zit een verschil tussen waar de dagelijkse winkels (supermarkten, drogisten, verszaken) en de niet-dagelijkse winkels zijn te vinden. De dagelijkse winkels zijn meer geconcentreerd binnen de bebouwde kom en de winkelgebieden. Voorbeelden van niet-dagelijkse winkels buiten de structuur zijn hengel-/watersportwinkels in Vinkeveen of meer grootschalige, doelgericht bezochte winkels zoals De Vreugde Wilnis, Piet Jonker bij Baambrugge en tuincentra zoals De Huifkar en Kwekerij Rijdes.

6) CBS (2022)

7) Primos is een prognosemodel van ABF Research dat landelijk wordt gebruikt. Het geeft op gemeente- en buurniveau prognoses voor bevolking, huishoudens en woningvoorraad naar diverse kenmerken.

Gemeente De Ronde Venen in de omgeving (winkelconcentratie geschaald naar omvang in m² wvo)

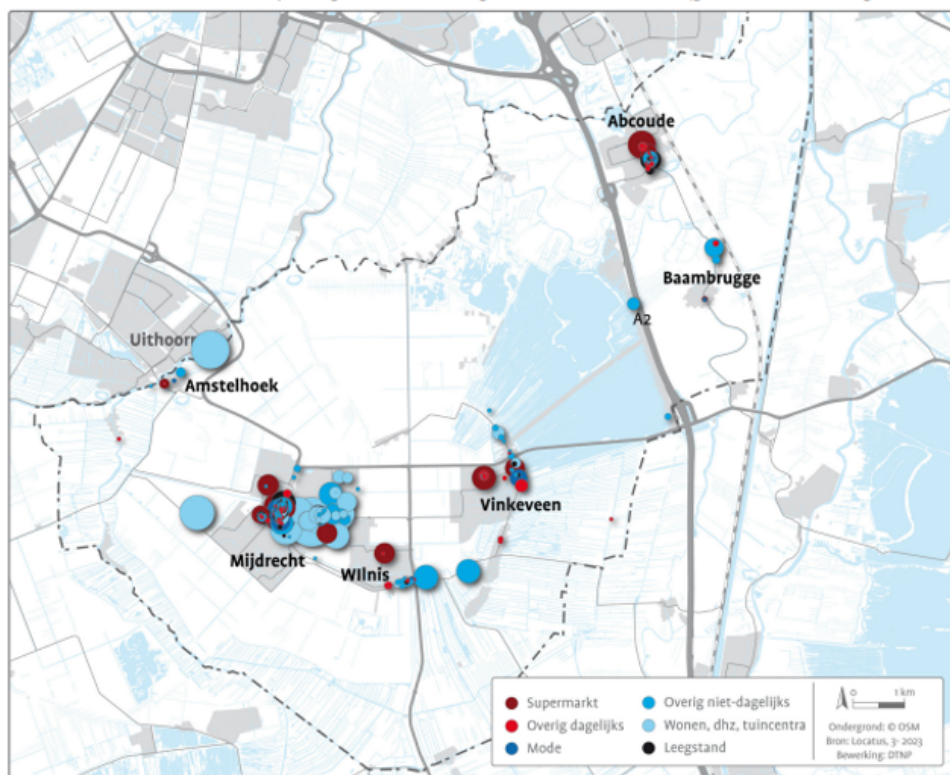


Typering centrumgebieden

Veruit het grootste centrum in de gemeente is Mijdrecht (19.500 m² wvo, excl. leegstaande m² wvo). Door deze grote concentratie is hier ook meer recreatief niet-dagelijks winkelaanbod mogelijk (deels afhankelijk van impulsaankopen), hier is dan ook het overgrote deel van het mode-aanbod in de gemeente gevestigd. Uit de gemeentelijke inwonersenquête (2021) blijkt dat zowel inwoners voor hun dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen het meest naar Mijdrecht Dorp gaan.

De overige centrumgebieden in de gemeente zijn klein, passend bij een lokale functie. Er zijn twee meer planmatige locaties met voornamelijk een boodschappenfunctie (winkelcentrum Zuiderwaard in Vinkeveen en Adelhof in Mijdrecht), en supermarktplocaties zoals de Jumbo aan de Molmlaan in Wilnis of de Albert Heijn in het noorden van Mijdrecht (Leicester). Aandachtspunt bij planmatig winkelvastgoed is dat dit op enig punt verouderd raakt. Abcoude ligt meer op zichzelf en heeft een bijzonder winkelaanbod met o.a. niet-dagelijkse winkels en horeca in een historische, kleinschalige setting en net ten noorden daarvan een planmatige supermarktplaat (Plus). Tot slot is er op het bedrijventerrein in Mijdrecht winkelaanbod te vinden, deels aan de perifere detailhandelslocatie (PDV) langs de Industrieweg.

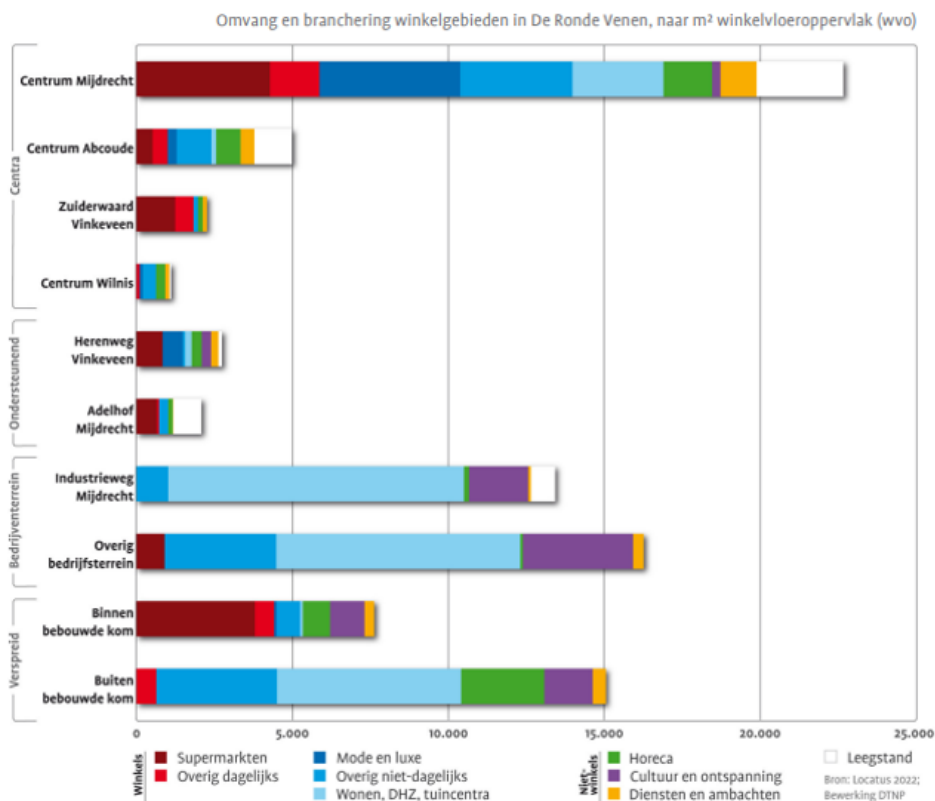
Spreiding van winkels in de gemeente De Ronde Venen (geschaald naar omvang in m² wvo)



De supermarktstructuur van De Ronde Venen

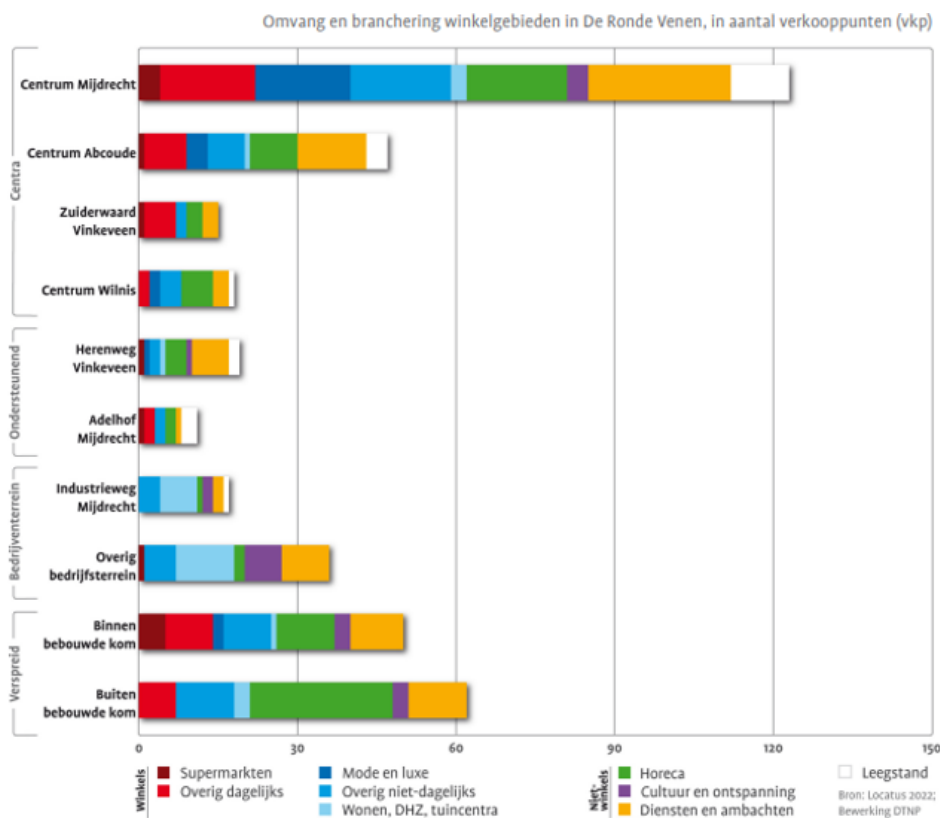
In de huidige supermarktstructuur van de gemeente is een duidelijk zwaartepunt in Mijdrecht. In de rest van de dorpen is de omvang van het supermarktaanbod meer in verhouding tot het inwonertal. Dat is deels logisch gezien de bovenlokale functie van Mijdrecht-Centrum, maar er zijn duidelijke signalen dat de markt in Mijdrecht ruim voorzien is, helemaal na de recente verplaatsing en uitbreiding van Aldi (van Adelhof naar het industrieterrein) en de verdere groei van online boodschappen. De situatie anno 2023 is als volgt:

- **Centrum Mijdrecht:** AH van circa 1.700 m² wvo, Hoogvliet van circa 1.400 m² wvo, Boni van circa m² wvo en Rayan van circa 150 m² wvo;
- **Adelhof Mijdrecht:** Lidl van circa 650 m² wvo;
- **Hofland Mijdrecht:** Albert Heijn van circa 950 m² wvo;
- **Industrieterrein Mijdrecht:** Aldi van circa 900 m² wvo.
- **Wilnis:** Jumbo van circa 900 m² wvo;
- **Zuiderwaard Vinkeveen:** Jumbo van circa 1.250 m² wvo;
- **Herenweg Vinkeveen:** Albert Heijn van circa 850 m² wvo;
- **Centrum Abcoude:** Albert Heijn van circa 500 m² wvo en Plus van circa 1.650 m² wvo;
- **Amstelhoek:** Food Plus van circa 200 m² wvo;
- **Baambrugge:** Dagwinkel van circa 75 m² wvo.



Mijdrecht

- **Mijdrecht-Centrum:** Dit centrum biedt het grootste en meest diverse winkelaanbod binnen de gemeente. Dit centrum heeft zowel een divers dagelijks als een divers niet-dagelijks winkelaanbod. Zo heeft Mijdrecht-Centrum veruit het grootste supermarktaanbod, met drie moderne supermarkten, waaronder de grootste van de gemeente (AH). Ook het overig dagelijkse aanbod is ruim. Consumenten hebben de keuze uit twee drogisten en meer dan tien verszaken, waaronder concepten met consumptie ter plaatse, zoals het Chocoladehuisje en Prinselijk Proeven. Mijdrecht-Centrum huisvest, met circa 4.500 m² wvo, het overgrote deel van het mode-aanbod in de gemeente. Opvallend is het hoge aandeel lokale/zelfstandige mode-ondernemers. De aanwezige ketens, met winkels als Hema, Action, Blokker en Xenos, sluiten goed aan op de frequente benodigdheden. De overige niet-dagelijkse winkels zijn veel zelfstandigen, zoals juweliers en een dierenpeciaalzaak. Naast winkels zijn er circa 50 andere publieksfuncties, waaronder 20 horecagelegenheden. De leegstand in Mijdrecht-Centrum bedraagt circa 2.780 m² wvo, verdeeld over elf panden. Ruim 1.700 m² wvo betreft vier naast elkaar liggende aan de Dorpsstraat, waar inmiddels een nieuwe invulling voor gevonden is. De leegstand neemt daarmee sterk af.
- **Adelhof:** Adelhof is een boodschappencentrum dat nog geen 500 meter ten westen van Mijdrecht Centrum ligt. Hier bevinden zich één supermarkt, twee verszaken, een dierenbenodigdhedenwinkel en de non-foodwinkel van Lidl. Er staat circa 900 m² wvo leeg, waaronder de voormalige Aldi. Het centrum heeft een verouderde uitstraling.
- **Industrieweg:** De 'Industrieweg' is het gebied tussen Groot Mijdrechtstraat en Ondernemingsweg. Hier zijn elf winkels van samen circa 10.500 m² wvo gevestigd. Het betreft dus grote winkels, met name in de woninginrichtingsbranche, zoals keukens, en in de doe-het-zelfbranche, zoals bouwmarkt Karwei. Ook zijn er twee winkels in elektronica/computers. Op verdieping staat een pand van circa 800 m² wvo te huur.
- **Bedrijventerrein:** Op de rest van het bedrijventerrein Mijdrecht (buiten de afbakening van het gebied 'Industrieweg') zijn verspreid nog eens 18 winkels gevestigd, van samen 12.300 m² wvo. Dit zijn zowel vergelijkbare winkels als op de Industrieweg, met grote meubelzaken als Seats en Sofas en keukenzaak Intermat, maar ook kleine winkels en andere branches, zoals fietsen, kringloop, dierenbenodigdheden en supermarkt Aldi.



Abcoude

- **Abcoude-Centrum:** Het historische centrum van Abcoude is een kleinschalig dorpscentrum, met circa 20 winkels van samen 2.500 m² vwo. De helft van de winkels valt binnen de dagelijkse sector, met o.a. verszaken, een drogist en een relatief kleine Albert Heijn. Het niet-dagelijkse aanbod bestaat met name uit zelfstandigen. In Abcoude-Centrum zijn vier modewinkels gevestigd, met name gericht op dames. Net ten noorden van het historische centrum ligt de grote Plus-supermarkt, met daarbij Trekpleister, Bakker Both en Gall&Gall. Mede door de historische setting (vastgoed) en de ligging van de grotere supermarkt buiten het centrum is de gemiddelde omvang van winkels kleiner dan in meer planmatig ontwikkelde centra (zoals dat van Mijdrecht). Het centraal gelegen pand van de voormalige Plus aan de Hoogstraat staat leeg (circa 900 m² vwo) en wordt verbouwd tot enkele winkelunits met zorgappartementen. Naast winkels zijn er 25 andere publieksfuncties gevestigd waaronder circa elf horecazaken. De horeca is daarmee duidelijk aanwezig in het straatbeeld.

Vinkeveen

- **Zuiderwaard:** Zuiderwaard is een planmatig winkelcentrum gericht op de boodschappenfunctie. Er zijn circa negen winkels gevestigd, allen gericht op de frequente behoeften (supermarkt, verszaken, bloemist, drogist, etc.). Het overgrote deel van het oppervlak wordt ingevuld door de supermarkt. Het centrum heeft, zoals vele vergelijkbare boodschappenlocaties, een functionele, 'standaard' uitstraling.
- **Herenweg:** De Herenweg is de doorgaande weg langs de Vinkeveense Plassen. Verspreid langs de weg is een supermarkt en een aantal andere winkels gevestigd, waaronder modewarenhuis Lutz. Ook bevinden zich hier horecagelegenheden gericht op de recreant.

Wilnis

- **Dorpsstraat:** Aan de Dorpsstraat in Wilnis Dorp zijn acht winkels en negen andere publieksfuncties gevestigd. Het grootste deel van de winkels valt onder de niet-dagelijkse branches, zoals fietsen, wol, juwelier en mode. Het betreft bijna allemaal kleine winkels van lokale zelfstandigen. Er is geen supermarkt gevestigd. Ondanks de kleine omvang van het winkelaanbod (in m² vwo) voelt het gebied wel aan als centrumgebied.
- **Molmlaan:** In het noorden van Wilnis is aan de Molmlaan een supermarkt gevestigd, met daarbij een bakker en drie horecagelegenheden.

Amstelhoek

- Het winkelaanbod in Amstelhoek is beperkt en ligt verspreid. Hier is aan de Mijdrechtse Zuwe een Poolse supermarkt gevestigd (Food Plus) en zit aan de Amstelkade de grote woonwinkel Klinkenberg Wonen.

Buiten de bebouwde kom

Buiten de bebouwde kom bevinden zich met name niet-dagelijkse winkels. In de omgeving van Vinkeveen kom je bijvoorbeeld hengel-/watersportwinkels tegen. De meeste meters zitten in de grootschalige, doelgericht bezochte winkels, zoals De Vreugde Wilnis, Piet Jonker bij Baambrugge en tuincentra zoals De Huifkar en Kwekerij Rijdes.

Verzorgingsfunctie winkels De Ronde Venen

Grootschalig koopstromenonderzoek in de Randstad biedt het beste inzicht in het consumentengedrag. Dit onderzoek werd voor het laatste uitgevoerd in 2021a (direct nadat winkels weer geopend waren). Ook zijn er onderzoeksresultaten beschikbaar uit 2016 en 2018, zodat een ontwikkeling in tijd mogelijk is.

Uit dit onderzoek uit 2021 blijkt dat de omzet van de winkels in de gemeente De Ronde Venen voornamelijk van inwoners uit de eigen gemeente komt. Voor de niet-dagelijkse winkels geldt dat circa 25% van de omzet van buiten de gemeente komt. Die 'toevloeiing' van niet-dagelijkse bestedingen landt met name in Mijdrecht-Centrum en aan de Industrieweg, maar ook die locaties functioneren grotendeels op bestedingen van lokale inwoners.

De meeste omzet van de winkels in de gemeente wordt in de dagelijkse sector verdiend, ook in het hoofdcentrum van Mijdrecht. Dit is kenmerkend voor een lokale winkelstructuur. De dagelijkse boodschappen worden voornamelijk in de eigen gemeente gedaan (86%). Niet-dagelijkse aankopen doet het merendeel van de inwoners van De Ronde Venen juist elders; deels online (ca. 31%) maar ook voor een groot deel bij winkelgebieden in omliggende gemeenten (ca. 34%). Ongeveer 35% kwam dus bij lokale winkels terecht.

Ontwikkeling van de koopstromen

De koopstromen in de dagelijkse winkelsector zijn in gemeente De Ronde Venen sinds 2016 weinig veranderd. Er is slechts beperkt minder lokaal gebonden, voornamelijk door een beperkte groei van de online boodschappensector.

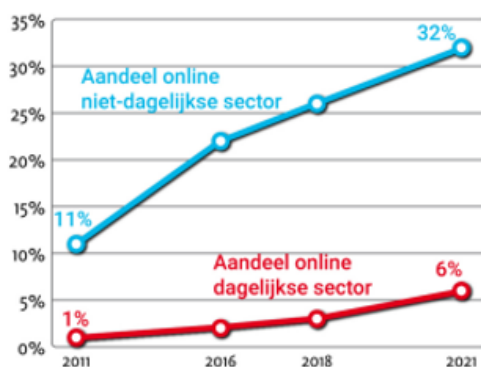
In de niet-dagelijkse sector hebben grotere wijzigingen plaatsgevonden. Sinds 2016 en 2018 wordt een veel groter deel van de bestedingen van inwoners uit De Ronde Venen online gedaan. Tegelijkertijd bleef de oriëntatie op niet-dagelijkse winkels in de eigen gemeente op bijna hetzelfde niveau. Inwoners zijn dus vooral minder gaan kopen bij winkels buiten de gemeente.

Bijlage 2 | Trends en ontwikkelingen

De afgelopen jaren spelen er verschillende landelijke trends in de winkelsector. Deze zijn in verschillende mate ook kaderend voor de mogelijkheden en opgaven in onze gemeente.

Online

De ontwikkeling op het gebied van online winkelen is snel gegaan. In 2018 werden al ongeveer een kwart van de niet-dagelijkse bestedingen in de Randstad online gedaan. Tijdens de coronacrisis is (gedwongen) in elke branche een grote sprong naar online gemaakt. In de niet-dagelijkse sector ligt het marktaandeel online inmiddels op circa 32%. Opvallend is dat ook in de dagelijkse sector een barrière is geslecht naar online aankopen. Door grote logistieke investeringen zijn de mogelijkheden en het gemak om online boodschappen te bestellen verbeterd en is het marktaandeel doorgesloegen naar circa 6%.



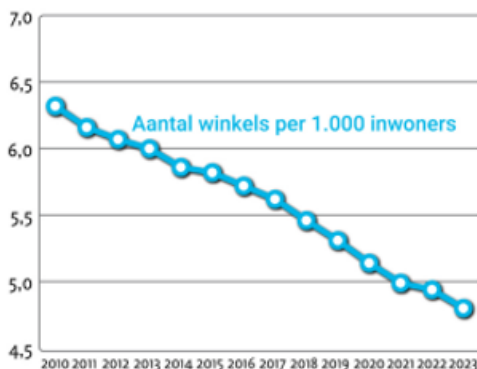
Bron: KSO Randstad-Noord-Brabant; bewerking DTNP

Minder winkels

Landelijk neemt het aantal winkels per inwoner al jaren af. Dit is een trend die voornamelijk geldt voor niet-dagelijkse winkels, zoals boekenwinkels, modezaken en elektronica, maar ook bakkers en slagers legden het vaak af tegen de supermarkt. Een deel van de verklaring hiervoor is dat een generatie zelfstandigen geen opvolging klaar heeft staan. Daarnaast zijn er flinke klappen gevallen in het middensegment winkelfiliaal, met faillissementen van ketens als V&D, Coolcat, Miss Etam, etc. zijn er in alle Nederlandse centra wel gaten gevallen.

Veranderd consumentengedrag

Als gevolg van de nieuwe online aankoopkanaal is het fysieke winkelgedrag veranderd. Gerichte aankopen gebeuren steeds minder in fysieke winkels (voornamelijk niet-dagelijkse artikelen). Voor de totaalbeleving van een recreatief 'dagje centrum' is de consument selectief. Alleen de echt grote binnensteden voldoen nog aan de gewenste diversiteit en massa aan winkels, horeca, cultuur en activiteiten. De frequente benodigdheden koopt de consument grotendeels nog in het nabije boodschappencentrum, zolang dat centrum voldoet aan de eisen van aanbod, uitstraling (compleet, modern) en bezoekgemak.



Bron: Locatus en CBS, 2010-2023; bewerking DTNP

Impact coronacrisis

Daarnaast neemt het aantal faillissementen van landelijk bekende winkelketens weer toe. Tijdens de coronacrisis waren er nauwelijks faillissementen doordat bedrijven overeind werden gehouden door steun van de overheid. Die overheidssteun (o.a. uitgestelde belastingen en onterecht gekregen NOW-gelden) moeten nu worden terugbetaald. De globale verwachting is dat bestaande trends zich versneld doorzetten met als gevolg een verdere krimpopgave voor winkelruimte. Ook grote binnensteden krijgen nu te maken met een transformatieopgave van commercieel vastgoed. Belangrijke vraag voor grote delen van Nederland is in hoeverre de effecten van online aankopen gevoeld gaan worden in de boodschappensector. In de fijnmazige Nederlandse winkelstructuur is de verwachting dat goede boodschappenlocaties (compleet, modern, bezoekgemak) aantrekkelijk kunnen blijven, zolang overaanbod wordt voorkomen.



Waar in veel niet-dagelijkse branches sprake is van krimp van winkelaanbod is in de dagelijkse sector juist sprake van groei. De hevige concurrentie onder supermarkten wordt namelijk deels uitgevochten door schaalvergroting van winkels. Grotere supermarkten betekent ook meer benodigd draagvlak per winkel. Supermarktpartijen willen met de grootste en mooiste winkel op de beste locatie voor de lange termijn de dominante positie innemen in de lokale markt.

Supermarkten nemen een steeds groter 'marktaandeel levensmiddelen' voor hun rekening. Zo ontstaat er een sterke concurrentiemarkt waarin de groei van de één al snel ten koste gaat van de ander. Voor corona verloren de bakkers en de slaggers, tijdens corona was de traditionele horeca de verliezer.



Supermarkten zijn voor de lokale winkelstructuur veruit de belangrijkste functie. Supermarkten trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Overige voorzieningen kunnen

profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed is ingepast. De afstand en zichtrelatie tot andere publieksfuncties zijn daarbij bepalende factoren.



Bijlage 3 | Marktruimteberekening

Supermarktiniciatieven worden beoordeeld op basis van kwalitatieve (ruimtelijke) criteria en een beoordeling van de kwantitatieve marktruimte. Hiervoor is een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd. Deze DPO-som wordt in deze bijlage uiteengezet.

Uitgangspunt marktruimteberekeningen

Om inzicht in de huidige en toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten te verkrijgen, wordt op basis van bestaande kengetallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in De Ronde Venen benaderd. Hiervoor wordt naar de volgende variabelen gekeken:

- **Variabelen vraag:** de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het lokale verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin bestedingen van lokale inwoners plaatsvinden bij de lokale supermarkten (% koopkrachtbinding) en het omzetaandeel van deze supermarkten dat van buiten het verzorgingsgebied toevloei (toevoeging). Binding gaat dus over de portemonnee van de inwoner en toevloeiing over de herkomst van de euro's in de kassa van de supermarkt.
- **Variabelen aanbod:** de omvang (m² wvo) en de vloerproductiviteit (benodigde bestedingen per m² wvo) van supermarkten.

Het berekenen van de toekomstige situatie met kengetallen uit het recente verleden is in de dynamische winkelmarkt geen 'waarheidsvinding'. De uitkomsten zijn een indicatie.

Omvang verzorgingsgebieden

De gemeente De Ronde Venen heeft behoorlijke woningbouwambities, met circa 3.200 woningen erbij tot 2035. Op de langere termijn (tot 2040) wordt zelfs ingezet op de toevoeging van in totaal 4.800 woningen. De grote hoeveelheid woningen zullen leiden tot meer inwoners.

Er zijn geen actuele bevolkingsprognoses per kern of gebied voor De Ronde Venen. Daarom is per gebied een schatting gemaakt van de bevolkingstoename op basis van:

- Huidige woningvoorraad en toekomstige woningvoorraad (2035)
- Huidige huishoudensgrootte
- Verwachte groei van het aantal inwoners en huishoudens in de héle gemeente, volgens de prognose van Primos: +11,7% inwoners en +15,0% huishoudens in de periode 2022-2035.

Dit leidt tot de volgende huidige en toekomstige (2035) aantallen inwoners per gebied:

- **Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef:** nu circa 18.650, in 2035 naar schatting circa 21.600 inwoners (+ ca. 1.760 woningen).
- **Wilnis:** nu circa 7.260, in 2035 naar schatting circa 8.600 inwoners (+ ca. 700 woningen).
- **Vinkeveen:** nu circa 9.480, in 2035 naar schatting circa 9.900 inwoners (+ ca. 380 woningen).
- **Abcoude en Baambrugge:** nu circa 9.570, in 2035 naar schatting 10.000 inwoners (+ ca. 390 woningen).

Gemiddelde omzet per inwoner

De 5-jaarsgemiddelde omzet per hoofd in fysieke supermarkten is € 2.135,⁸. Er wordt gecorrigeerd voor inkomensniveau met een elasticiteit van 0,4.

- **Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef:** 3% bovengemiddeld resulteert in € 2.161
- **Wilnis:** 10% bovengemiddeld resulteert in € 2.223
- **Vinkeveen:** 24% bovengemiddeld resulteert in € 2.337.
- **Abcoude en Baambrugge:** 53% bovengemiddeld resulteert in € 2.588

De groei van het **online aandeel** heeft een drukkend effect op de omzet per hoofd. We gaan uit van een toename van het online aandeel naar circa 8% à 10% in 2035 in alle verzorgingsgebieden. In Mijdrecht was het online aandeel in 2018 het hoogst, dus daar is het relatieve effect het kleinst. Dit wordt in de som verwerkt.

Koopkrachtbinding en toevloeiing

De dagelijkse koopstromen zijn op het niveau van de gemeente in 2021 vergelijkbaar aan de koopstromen uit 2018. Voor 2018 zijn op gebiedsniveau de koopori  ntaties bekend. Dagelijkse koopstromen zijn een goede indicatie voor supermarktkoopstromen.

- **Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef:** 91% binding en 26% toevloeiing. Sinds 2018 is in Mijdrecht-Centrum een grote Hoogvliet-supermarkt ontwikkeld en is Aldi verplaatst en vergroot. We gaan daarom uit van een toename van de binding naar 93%. Dit is zo goed als maximaal haalbaar voor de situatie in dit verzorgingsgebied.

8) Retail Insiders (2022), 'Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

- **Wilnis:** 47% binding en 13% toevloeiing. De dagelijkse bestedingen van inwoners van Wilnis gaan nu evenveel naar het aanbod in het eigen dorp als naar winkels in Mijdrecht. Hier is het mogelijk de binding iets te laten toenemen (bijv. door grotere supermarkt).
- **Vinkeveen:** 86% binding en 14% toevloeiing. De binding zou hier mogelijk iets toe kunnen nemen bij een concentratie van het supermarktaanbod (nu verspreid gelegen).
- **Abcoude en Baambrugge:** 89% binding en 12% toevloeiing. Vanwege de ligging vlakbij Amsterdam is een grote toename van de binding niet reëel.

Aanbod en vloerproductiviteit dagelijkse sector

De gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo per jaar) voor de supermarktsector in Nederland is € 8.037,-. Aangezien de supermarktsector een markt in grote concurrentie is en De Ronde Venen een welvarende gemeente in Randstedelijk gebied moet dat landelijke gemiddelde ook als ondergrens worden gezien voor gezond functioneren. Het huidige supermarktaanbod in de verzorgingsgebieden is:

- **Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef:** 7.000 m² wvo;
- **Wilnis:** 920 m² wvo;
- **Vinkeveen:** 2.050 m² wvo;
- **Abcoude en Baambrugge:** 2.250 m² wvo.

Op de volgende pagina is de indicatieve berekening weergegeven voor de verzorgingsgebieden. Kwantitatieve berekeningen geven een indicatie van het functioneren. Per gebied worden de resultaten beschreven. Deze zijn meegenomen bij de bepaling van de toekomstig gewenste positie van de centra (par. 3.3).

Indicatieve marktruimteberekeningen voor supermarkten in verzorgingsgebieden in De Ronde Venen in 2023 en 2035 *

		Abcoude en Baambrugge		Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef	
		2023	2035	2023	2035
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied	9.550	10.000	17.720	21.600
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.588	€ 2.478 à € 2.533	€ 2.161	€ 2.069 à € 2.115
c	Koopkrachtbinding	89%	89 à 90%	93%	93%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 22,0 mln	€ 22,3 à 22,5 mln	€ 35,6 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	12%	12 à 15%	26%	26%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 25,0 mln	€ 25,6 à 26,2 mln	€ 48,1 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)		€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 3.000 m ² wvo	ca. 3.050 à 3.150 m ² wvo	ca. 5.750 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 2.250 m ² wvo	ca. 2.250 m ² wvo	ca. 7.000 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	f / i	€ 11.230	-	€ 6.880
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. 750 m ² wvo	ca. 800 à 900 m ² wvo	ca. - 1.250 m ² wvo

		Vinkeveen		Wilnis	
		2023	2035	2023	2035
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied	9.350	9.900	6.850	8.600
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen	€ 2.337	€ 2.237 à € 2.287	€ 2.223	€ 2.128 à € 2.175
c	Koopkrachtbinding	89%	86 à 90%	47%	50%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 18,8 mln	€ 19,5 à 19,9 mln	€ 7,2 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	14%	14%	13%	13%
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 21,8 mln	€ 22,6 à 23,2 mln	€ 8,2 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)		€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
h	Potentieel winkelaanbod	f / g	ca. 2.600 m ² wvo	ca. 2.700 à 2.750 m ² wvo	ca. 980 m ² wvo
i	Huidig winkelaanbod		ca. 2.050 m ² wvo	ca. 920 m ² wvo	ca. 920 m ² wvo
j	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	f / i	€ 10.560	-	€ 8.940
k	Indicatie uitbreidingsruimte	h - i	ca. 550 m ² wvo	ca. 650 à 700 m ² wvo	ca. 60 m ² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetgetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Mijdrecht, Amstelhoek, Waverveen en De Hoef

In dit verzorgingsgebied is op dit moment sprake van overaanbod; meer meters dan waar vraag naar is. Uit de som blijkt dat de lokale supermarkten naar schatting 18% onder het landelijke gemiddelde functioneren (omzet per m² wvo per jaar). De binding en toevloeiing zijn al relatief hoog, maar de inwonergroei is groot. Bij realisatie van die substantiële groei van het aantal inwoners is er in de toekomst weer een balanssituatie te realiseren.

Wilnis

In Wilnis komt uit de marktruimteberekening enige uitbreidingsruimte. De huidige supermarkt is kleiner dan het huidige potentieel berekende vloeroppervlak. Door de bevolkingsgroei in het gebied neemt het potentiële aanbod toe naar circa 1.250 m² wvo, zonder de binding onrealistisch te laten toenemen (ruim aanbod Mijdrecht nabij). De inwonergroei betreft de uitbreidingswijk De Maricken, die nabij het uitgebreide aanbod van Mijdrecht ligt. Een ontwikkeling die zou zorgen voor een grotere toename van de binding (vanaf circa 55% à 60%) zou, ook rekening houdend met de groei van het inwonertal, zorgen voor een significante afname van de bestedingenstroom naar Mijdrecht, waar het aanbod reeds onder druk staat.

Vinkeveen

In Vinkeveen komt uit de marktruimteberekening nu en in de toekomst significante uitbreidingsruimte. Een uitbreiding van het aanbod met 550 à 700 m² wvo is mogelijk. In 2018 vloeiende circa 10% van de omzet af naar Mijdrecht en circa 2% naar Abcoude. Hoe hoger de binding in Vinkeveen hoe minder afvloeiing er overblijft voor Mijdrecht (waar het aanbod dus al onder druk staat) en, in mindere mate, Abcoude.

Abcoude en Baambrugge

In dit verzorgingsgebied komt uit de som nu en in de toekomst enige uitbreidingsruimte. Daarbij is het van belang op te merken dat het zeer hoge inkomensniveau (+53% t.o.v. Nederlands gemiddelde)⁹ significante invloed heeft op deze uitkomsten. Hierdoor, en door de toename van het aantal inwoners, is er (inmiddels) een uitbreidingsruimte van rond de 750 à 900 m² wvo in 2035.

'Marktruimte' is geen plicht tot ontwikkeling.

Het concept 'marktruimte' (uitbreidingsruimte) in deze bijlage betekent slechts dat het huidige aanbod in een gebied in de toekomst naar verwachting bovengemiddeld zal functioneren. Dat is een positief iets: de ondernemer kan er een boterham verdienen en de consument kan ervan uitgaan dat er verse artikelen in de schappen liggen (genoeg doorloop). Het landelijk gemiddelde wordt in theoretische modellen gehanteerd als een 'ondergrens' voor dat 'gezonde' functioneren. Aan de andere kant kan schaalvergroting van supermarkten zorgen voor een prettige en toekomstbestendige winkel voor de consument én kan het een aanjager zijn voor de herontwikkeling van een gebied.

Dat er marktruimte wordt berekend, betekent dus niet dat een gemeente de (maximaal berekende) uitbreiding van supermarkten wenselijk moet vinden. Een gemeente kan ervoor kiezen om de maximale uitbreidingsruimte niet te gebruiken, bijvoorbeeld vanwege ambities voor de fysieke leefomgeving, zoals het behouden van een divers voorzieningenniveau en weinig leegstand in het hoofdcentrum, of om andere dagelijkse winkels (zoals verszaken) betere kansen te geven. Het is gewenst dat de gemeente hier een doordachte afweging in maakt.

9) Dat in 2021 ook fors hoger lag dan twee jaar eerder.