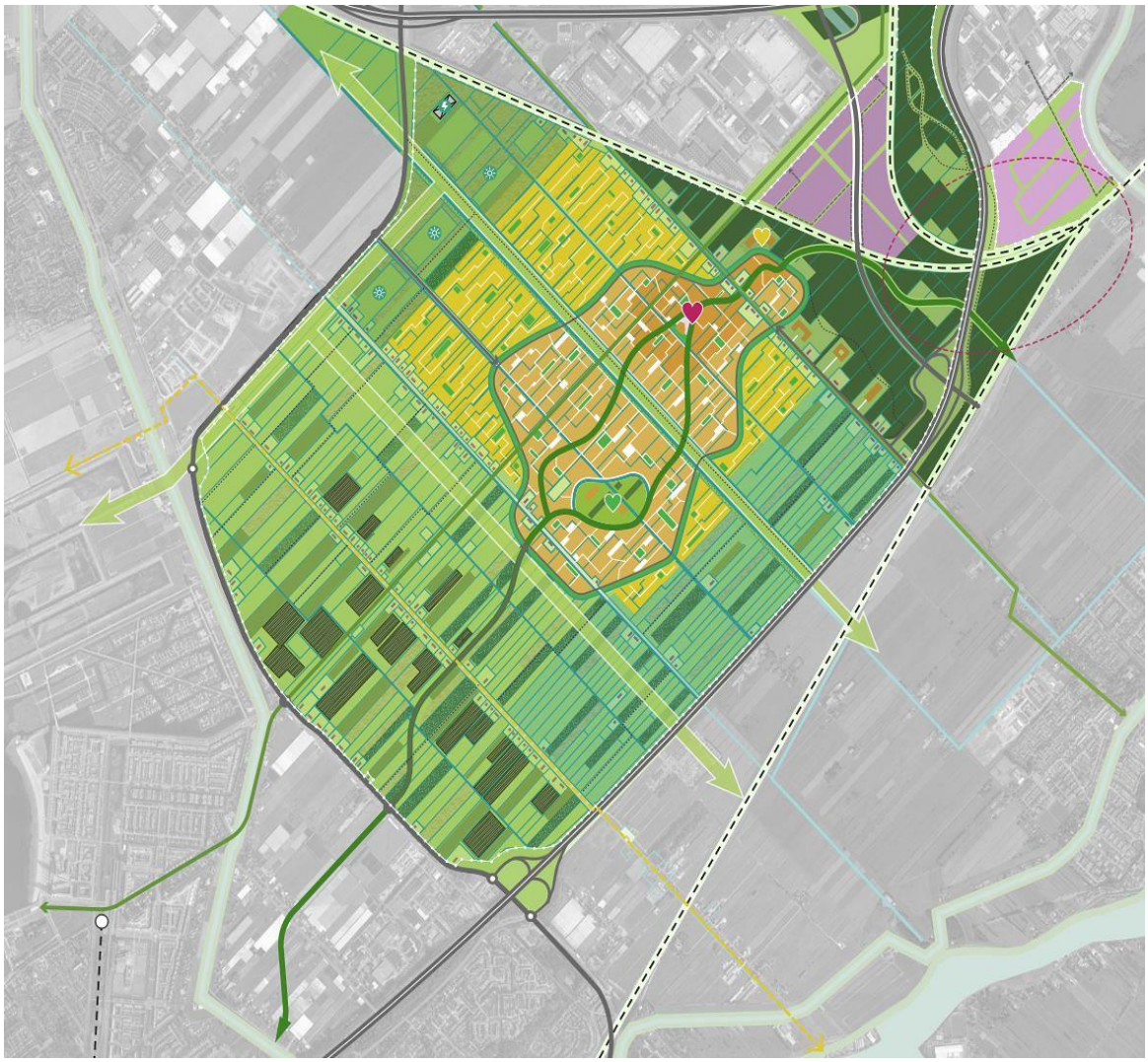
DPO
PUBLIEKSVOORZIENINGEN ZUIDPLAS VIJFDE DORP

24 OKTOBER 2022



BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

DPO PUBLIEKSVOORZIENINGEN ZUIDPLAS VIJFDE DORP

24 OKTOBER 2022

Status:
Eindrapport

Datum:
24 oktober 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Dr. Aart Jan van Duren
Arjen van Tellingen MSc
Jeffrey Meinders MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Gemeente Zuidplas

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

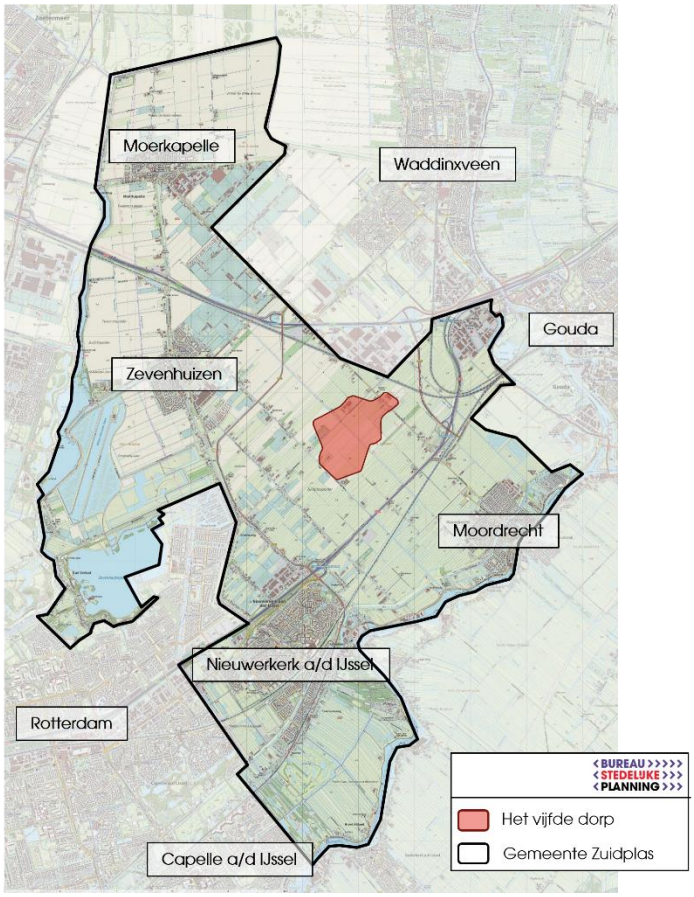
Projectnummer: 52100494
Referentie: 52100494 Zuidplas Vijfde Dorp Publieksvoorzieningen

INLEIDING 7
1 CONTEXT VIJFDE DORP ZUIDPLAS 10
1.1 LOCATIE VIJFDE DORP EN ONTWIKKELPLANNEN
1.2 WONINGBOUWPLANNEN EN TOEKOMSTIG DRAAGVLAK
2 POSITIONERING VIJFDE DORP EN AANBODSTRUCTUUR 15
2.1 PUBLIEKSVOORZIENINGENAANBOD RONDOM VIJFDE DORP
2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN
2.3 VERGELIJKING VIJFDE DORP MET VERGELIJKBARE DORPEN
2.4 POSITIONERING VIJFDE DORP BINNEN GEMEENTE ZUIDPLAS
3 BEHOEFTERAMING (DPO) PUBLIEKSVOORZIENINGEN 21
3.1 BEHOEFTERAMING DAGELIJKSE DETAILHANDEL
3.2 BEHOEFTERAMING NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL
3.3 BEHOEFTERAMING HORECA
3.4 BEHOEFTERAMING COMMERCIËLE DIENSTEN
3.5 BEHOEFTERAMING LEISURE (SPORT)
3.6 EEN HAALBAAR PROGRAMMA
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

INLEIDING

De gemeente Zuidplas kent net als een groot deel van de rest van de Randstad een grote woningbouwopgave. Om dit het hoofd te kunnen bieden is er het plan om naast uitbreiding van de huidige vier dorpen in de gemeente, de komende jaren een compleet nieuw dorp te laten verrijzen in de Zuidplaspolder: het zogenoemde vijfde dorp. Er zullen in het eindbeeld ca. 8.000 woningen in het nieuwe dorp verrijzen. Dit betekent een forse groei van het aantal inwoners in de gemeente.

Een dergelijke forse groei van het aantal inwoners genereert een vraag naar (commerciële en maatschappelijke) publieksvoorzieningen. Omdat de bouw van het dorp flink wat jaren in beslag gaat nemen, is het van belang dat zowel de inwoners die al in een vroeg stadium in het dorp komen te wonen, als het volledig aantal inwoners in het eindbeeld in het dorp terecht kunnen voor voldoende dorpsvoorzieningen.



FIGUUR 1 LOCATIE VIJFDE DORP BINNEN DE GEMEENTE ZUIDPLAS
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De gemeente Zuidplas heeft Bureau Stedelijke Planning daarom gevraagd om een onderzoek te doen naar de marktruimte voor commerciële publieksvoorzieningen in het toekomstige vijfde dorp middels een DPO (distributieplanologisch onderzoek), dichthedenanalyses en een benchmark met gelijke kernen. Van oudsher wordt een distributieplanologisch onderzoek (DPO) gebruikt om inzicht te krijgen in de kwantitatieve uitbreidingsruimte (behoefte) voor met name detailhandelsvoorzieningen. Voor overige functies kan veelal ook met een dichthedenanalyse (aantal vestigingen of vierkante meters per inwoner) de marktruimte worden bepaald.

Voor de gemeente is ook van belang welke fasering voor de realisering van de publieksvoorzieningen kan worden aangehouden. Hierbij wordt uitgegaan van twee ontwikkelfases, namelijk de eerste fase waarbij 1.500 woningen gerealiseerd zullen worden en het eindbeeld waarin 8.000 woningen gerealiseerd zullen worden. De centrale vraag in dit onderzoek is als volgt:

Wat is de (markt)behoefte aan commerciële publieksvoorzieningen in het vijfde dorp in de eerste bouwfase (tot 1.500 woningen) en in het eindbeeld (8.000 woningen)?

FIGUUR 2 ONDERDELEN ONDERZOEK COMMERCIËLE PUBLIEKSVOORZIENINGEN VIJFDE DORP ZUIDPLAS

De commerciële publieksvoorzieningen die onderwerp zullen zijn van dit DPO-onderzoek zijn de volgende[1]:

1. **Dagelijkse detailhandel** (supermarkten en overig dagelijkse detailhandel, zoals speciaalzaken, persoonlijke verzorging, bloemist, huishoudelijk)
2. **Niet dagelijkse detailhandel** (recreatieve sector, zoals modewinkels, schoenenwinkels, juwelier)
3. **Horeca** (Zoals Restaurants, cafés, lunchzaken, IJssalon etc.)
4. **Commerciële Diensten** (ambachten en dienstverlening)
5. **Leisure** (commerciële sportvoorzieningen die bijdragen aan aantrekkelijk woonmilieu. Zoals sportschool/fitness, specialistische sportvoorzieningen)

De behoefte aan bovenstaande voorzieningen is vastgesteld met de kennis en inzichten van nu. Belangrijk om te vermelden is dat vanwege de duur van de ontwikkeling (tot de start maar ook tot voltooiing) deze behoefte over de tijd kan

[1] Zie voor begrippen en definities Bijlage 1

veranderen. Het is aan te raden de behoefte op cruciale momenten in de planontwikkeling en -realisatie opnieuw in kaart te brengen.

LEESWIJZER >>

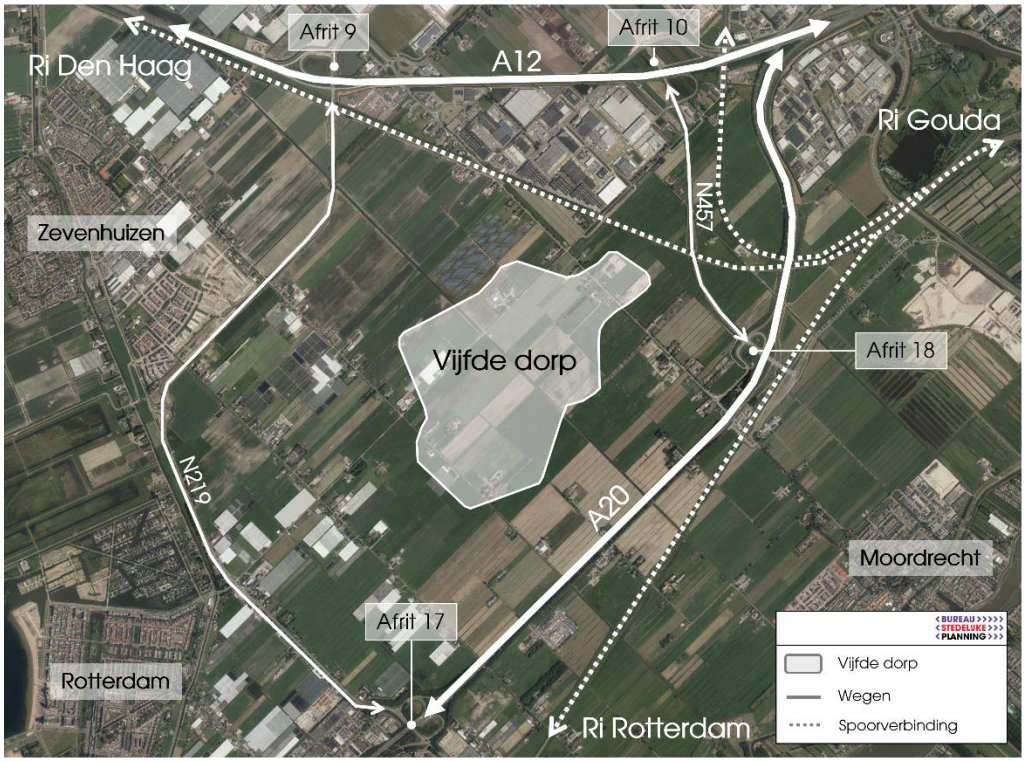
In hoofdstuk 1 gaan we in op de context van de ontwikkeling van het vijfde dorp. In hoofdstuk 2 komt de positionering van het dorp aan bod. Hierin analyseren we onder andere de aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en de kwaliteiten en knelpunten van de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is de behoefte aan de verschillende publieksvoorzieningen vastgesteld middels een distributief onderzoek (DPO). Het hoofdstuk sluit af met een haalbaar programma met fasering over de tijd.

1 CONTEXT VIJFDE DORP ZUIDPLAS

1.1 LOCATIE VIJFDE DORP EN ONTWIKKELPLANNEN

LOCATIE VIJFDE DORP

Het vijfde dorp zal een geheel nieuw dorp binnen de gemeente Zuidplas worden. Het dorp zal gebouwd worden in het gebied tussen de kernen Zevenhuizen en Moordrecht dat nu polder is. Rondom de locatie van het dorp bevinden zich tevens enkele grotere kernen en steden, waaronder Waddinxveen in het noorden, Gouda in het noordoosten en Nieuwerkerk a/d IJssel en Rotterdam in het zuiden.



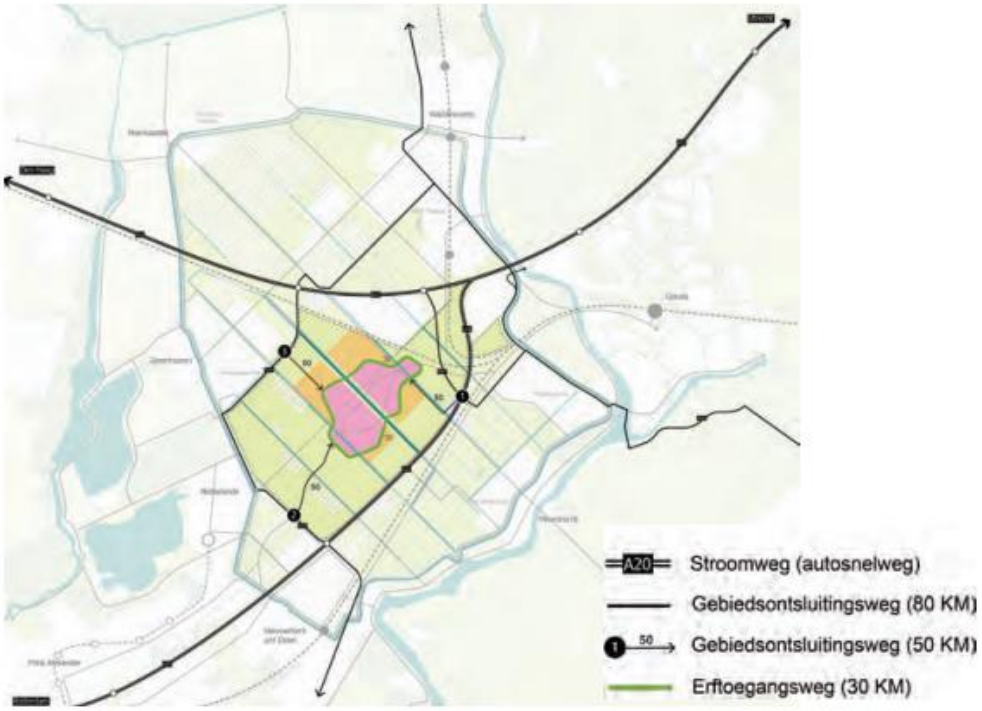
FIGUUR 3 LIGGING VIJFDE DORP EN OMLIGGENDE INFRASTRUCTUUR
Bron: PDOK Satelietfoto, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Het dorp is infrastructureel gunstig gelegen en zal ingesloten worden door de snelweg A12 (Den Haag – Utrecht) en doorgaande weg N457 (Waddinxveen – Gouda) in het noorden, De snelweg A20 (Rotterdam – Gouda) in het oosten, en de N219 (Capelle a/d IJssel – Zevenhuizen – A12) in het zuiden en westen. Daarnaast is het dorp ten zuiden van een spoorknooppunt gelegen, die bestaat uit de treinverbindingen Den Haag – Gouda, Alphen a/d Rijn – Gouda en Rotterdam – Gouda.

ONTWIKKELPLANNEN INFRASTRUCTUUR EN INDELING

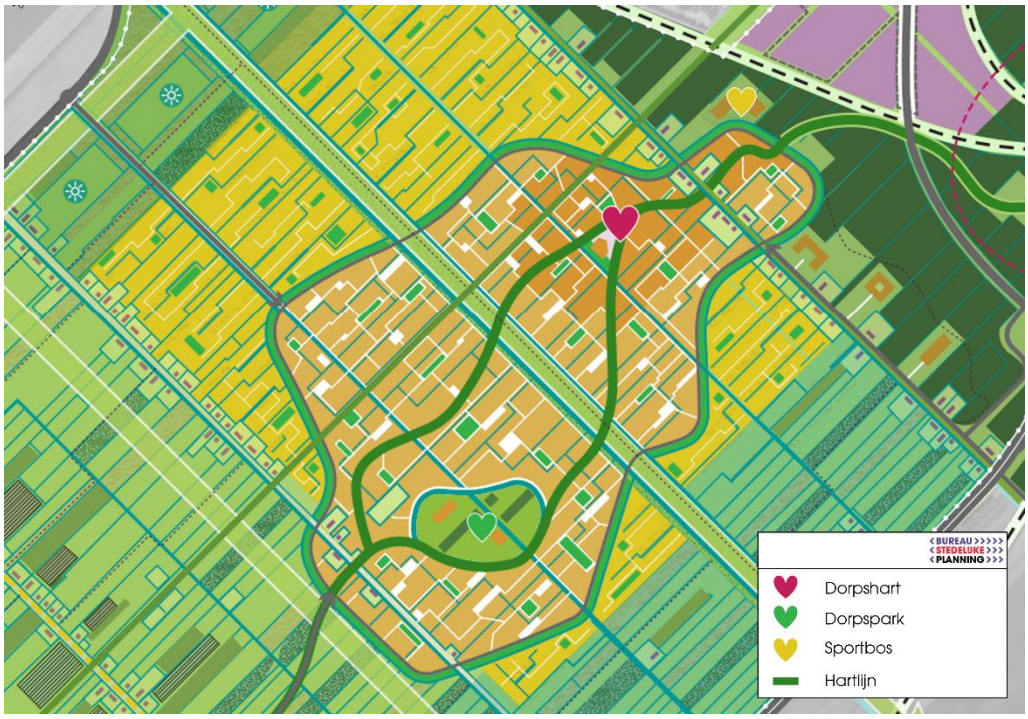
Samen met de ontwikkeling van het vijfde dorp zijn er plannen om de infrastructuur passend te maken voor het dorp. Zo zal ingezet worden op fiets- en wandelverbindingen , waarbij de auto te gast is, of zelfs afwezig zal zijn. Op deze manier wordt het dorp door middel van fietsroutes direct verbonden met omliggende dorpen en centra. Daarnaast zal er met betrekking tot openbaar vervoer zo veel mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande stationsknooppunten rondom het vijfde dorp. Zo zal worden ingezet op goede verbindingen met metrostation Nesselande en treinstation Waddinxveen, maar ook met het treinstation Nieuwerkerk a/d IJssel. Ook zal ingezet worden op een HOV-lijn vanuit het vijfde dorp naar het station Nieuwerkerk a/d IJssel, waarbij wordt uitgesproken dat het wenselijk is de lijn door te trekken naar treinstation Gouda. Voor de toekomst onderzoekt men de mogelijkheid om een nieuw treinstation 'Gouweknoop' te realiseren aan de oostkant van het dorp (op de treinroute Rotterdam – Gouda). Hier kunnen zowel inwoners van het vijfde dorp als Moordrecht gebruik van maken.

De autobereikbaarheid wordt ook verbeterd. Zo zullen er twee nieuwe aansluitingen gerealiseerd worden op het bestaande wegennet: een aansluiting op de N219 met verkeerslichten en een auto-ontsluiting aan de westkant van het dorp en een aansluiting op de N219 aan de zuidkant van het dorp.



FIGUUR 4 LIGGING VIJFDE DORP EN OMLIGGENDE INFRASTRUCTUUR
Bron: PDOK Satellietfoto, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Door het vijfde dorp zal de zogenoemde 'hartlijn' lopen, een groene fietsverbinding vanuit Nieuwerkerk a/d IJssel door het vijfde dorp richting Gouda. In het zuiden is ook de nieuwe verbinding met de N219 via de hartlijn aan het dorp gekoppeld en binnen het dorp is de auto te gast op de hartlijn.



FIGUUR 5 INDELING VIJFDE DORP MET DORPSHART IN NOORDELIJK DEEL
Bron: Masterplan Vijfde Dorp, 2021

Het vijfde dorp zal zijn eigen voorzieningencluster krijgen die in het dorpshart geconcentreerd zullen worden. Het dorpshart zal in het noordelijk deel van het vijfde dorp gesitueerd worden. Vanuit het masterplan is het idee om in het dorpshart verschillende soorten voorzieningen mogelijk te maken, waaronder commerciële voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen, horeca, sport en diensten, maar ook maatschappelijke voorzieningen. De voorzieningen zullen een functie krijgen voor het eigen dorp.

1.2 WONINGBOUWPLANNEN EN TOEKOMSTIG DRAAGVLAK

IN HET KORT DE CONTEXT HUIDIGE GEMEENTE ZUIDPLAS >>

Voor we naar de woningbouwplannen en het toekomstige draagvlak van het vijfde dorp kijken, zijn eerst de belangrijkste demografische kenmerken van de gemeente Zuidplas weergegeven in tabel 1.

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM HH. GROOTTE	INK. PER INWONER*
Gemeente Zuidplas	45.794	19%	11%	24%	27%	19%	2,5	€ 29.500
Nederland		**16%**	**12%**	**25%**	**28%**	**20%**	**2,1**	**€27.800**

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ZUIDPLAS
Bron: CBS Statline 2021, *inkomen betreft 2020 (meest recente cijfers)

- Er wonen relatief veel gezinnen in de gemeente Zuidplas ten opzichte van het landelijk beeld. Zo is de gemiddelde huishoudensgrootte fors hoger met 2,5 dan landelijk (2,1). Ook is het percentage kinderen relatief hoog ten opzichte van landelijk.
- Het gemiddelde inkomen is in de gemeente Zuidplas met € 29.500 per inwoner ook hoger dan in Nederland (+6%).

WONINGBOUWPLANNEN EN TOEKOMSTIG DRAAGVLAK

Op basis van input van de gemeente Zuidplas (projectteam Middengebied) is inzichtelijk gemaakt hoeveel en wat voor type mensen er in het vijfde dorp komen te wonen.

Voor het vijfde dorp zijn in totaal ontwikkelingsplannen voor ca. 8.000 woningen in het eindbeeld. De eerste fase zal echter bestaan uit ca. 1.500 woningen, hierna zullen per jaar ca. 400 woningen gerealiseerd worden, zodat het dorp organisch zal kunnen groeien en langzaam een eigen identiteit kan krijgen. Het dorp groeit op deze manier vanuit een gehucht en buurtschap richting een zelfstandige woonkern naast de bestaande dorpen.

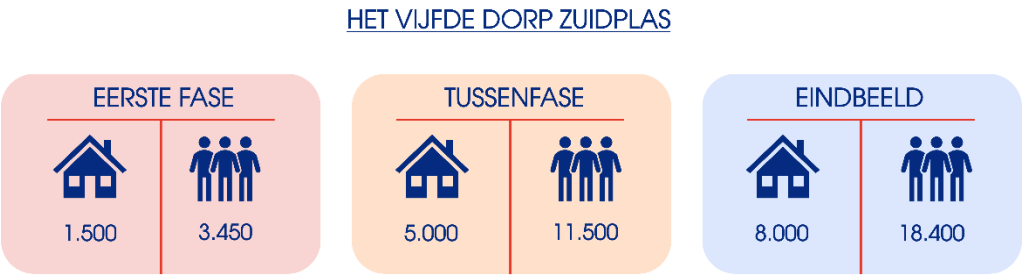
Het woonprogramma zal een mix bedragen van:
- Woningen voor (startende) gezinnen;
- Levensloopbestendige woningen;
- Woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- Woningen voor jongeren en (koop)starters;
- Evenwichtig woonprogramma (goedkoop tot duur);
- Sociale huur (ca. 30%) en betaalbare huur.

De belangrijkste doelgroepen voor het dorp zijn:
- Huidige inwoners van de gemeente Zuidplas;
- Vitale ouderen op zoek 'naar wat anders';
- Jongeren en starters die bewust kiezen voor dorps en landelijk wonen;
- Woningzoekenden uit de regio;
- Woningzoekenden uit de Randstad op zoek naar een plek in de driehoek Gouda – Den Haag – Rotterdam.

Er wordt op dit moment nog gewerkt aan een duidelijke fasering en uitgebreide woningtype planvorming voor het vijfde dorp. Er kan daarom niet met zekerheid

aangegeven worden welk type woningen waar in het dorp gerealiseerd zullen worden. In deze DPO voor de (commerciële) publieksvoorzieningen zal daarom gerekend worden met een eerste fase (1.500 woningen) een tussenfase (5.000 woningen) en een eindfase (8.000 woningen). Voor het aantal inwoners dat in het dorp in de eerste fase, tussenfase en in het eindbeeld zullen wonen doen we een inschatting op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte zoals verwacht door gemeente Zuidplas Projectteam Middengebied: gemiddelde 2,3 inwoners per woning.

Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 zullen er in de eerste fase 3.450inwoners woonachtig zijn, in de tussenfase 11.500 inwoners en in het eindbeeld 18.400 inwoners. Hiermee zal er een aanzienlijk draagvlak gecreëerd worden voor voorzieningen. Voor het DPO voor de commerciële publieksvoorzieningen zullen we uitgaan van deze drie fases, die in figuur 6 zijn weergegeven.



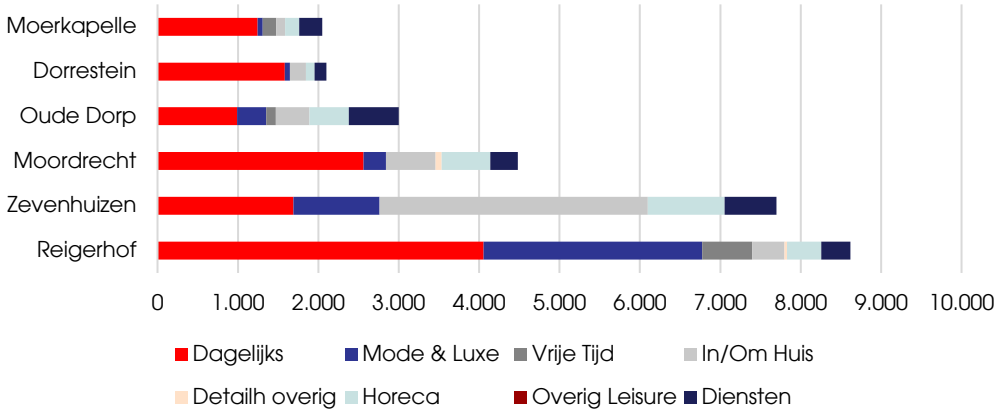
FIGUUR 6 AANTAL WONINGEN EN INWONERS, EERSTE FASE EN IN EINDBEELD
Bron: Input gemeente Zuidplas Projectteam Middengebied en Masterplan Vijfde Dorp

2 POSITIONERING VIJFDE DORP EN AANBODSTRUCTUUR

2.1 PUBLIEKSVOORZIENINGENAANBOD RONDOM VIJFDE DORP

PUBLIEKSVOORZIENINGEN BINNEN DE GEMEENTE ZUIDPLAS

- De gemeente Zuidplas kent op dit moment vier dorpen die elk hun eigen centra met voorzieningen hebben. Zo hebben Moerkapelle, Zevenhuizen en Moordrecht een eigen dorpskern. De kern Nieuwerkerk aan den IJssel heeft naast een hoofdwinkelcentrum de Reigerhof ook twee ondersteunende centra: 't Oude Dorp en Dorrestein.
- De Reigerhof is het grootste winkelgebied van de gemeenten en heeft een lokaal overstijgende functie. Hier is naast een relatief groot dagelijks aanbod ook een recreatief winkelaanbod te vinden (Mode & Luxe en Vrije Tijd). De overige winkelgebieden zijn met name gericht op dagelijks aanbod en hebben een functie om eigen inwoners van dorp en omliggende wijk te verzorgen. Hier zijn met name dagelijkse winkels en enkele lokale recreatieve winkels te vinden (Mode & Luxe, maar ook In/Om Huis zoals woonwinkels, en kleinschalige bouwmarkt in Zevenhuizen).



FIGUUR 7 COMMERCIEEL AANBOD PER GEBIED ZUIDPLAS
Bron: Detailhandelsnota Zuidplas 2020-2025

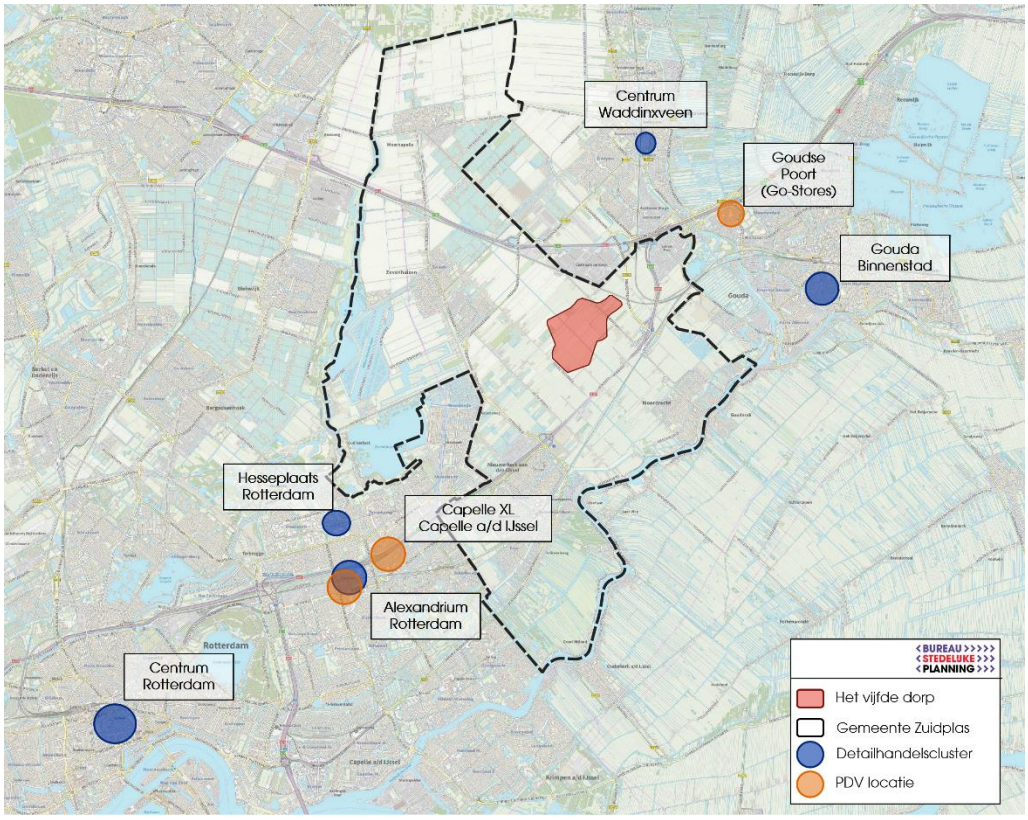
- Naast de voorzieningen in de zes winkelgebieden in de gemeente zijn er ook enkele solitaire winkelvoorzieningen. Zo is er in Nieuwerkerk aan den IJssel een solitaire Aldi supermarkt, en bevindt zich hier een Hornbach van ca. 11.000 m² wvo). In Zevenhuizen zijn een solitaire Welkoop, Intratuin en

lokale ondernemer Spekvers en Voordeel Tuincentrum te vinden. Deze winkels hebben een bovenlokale functie.

VOORZIENINGEN BUITEN DE GEMEENTE ZUIDPLAS

Het vijfde dorp is centraal gelegen tussen grote steden. Vooral Gouda en Waddinxveen liggen nabij, maar ook Rotterdam en Zoetermeer zijn snel te bereiken. In deze steden zijn voorzieningenclusters gelegen met een groot bereik. Naar verwachting zullen de inwoners van het vijfde dorp gebruik maken van deze locaties voor recreatief winkelen, grootschalige sport/leisurevoorzieningen en avondhoreca.

- **Gouda**: De binnenstad van Gouda heeft een ruim aanbod aan dagelijkse (67 verkooppunten-vkp) en niet-dagelijkse voorzieningen (216 vkp). Daarnaast is hier ook een ruim aanbod aan horecavestigingen (111 vkp) en diensten (108 vkp). De Go-Stores in de Goudse Poort is de belangrijkste PDV-locatie in de regio Gouda met ruim 20.000 m^2 wvo aan PDV. Daarnaast zijn hier ook twee grote leisurevoorzieningen gelegen met Jumpsquare en Ballorig.
- **Waddinxveen:** Het centrum van Waddinxveen is qua omvang vergelijkbaar met De Reigerhof in Nieuwerkerk aan den IJssel. Het heeft een lokaal overstijgende functie met dagelijks (14 vkp) en niet-dagelijkse winkels (25 vkp).



FIGUUR 8 AANBOD VOORZIENINGEN IN NABIJHEID ZUIDPLAS
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- **Rotterdam.** Rotterdam kent meerdere detailhandelsclusters, deze zijn echter verder gelegen dan de clusters in Gouda en Waddinxveen. Voor een dagje uit vormt het centrum van Rotterdam echter wel een goed bereikbare optie. Daarnaast vormt met name Alexandrium een interessante locatie voor detailhandel, vanwege het ruime en diverse aanbod (regulier en PDV) en de uitstekende bereikbaarheid.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DAGELIJKSE SECTOR	
	FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.
	SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
	BLURRING IN VORM EN DISTIBUTIEKANAAL Onder invloed van omni-channel breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst) waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip worden thuisbezorgd.
NIET-DAGELIJKSE SECTOR	
	NON- FOOD SECTOR TREKT ZICH TERUG De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.
	GROTE IMPACT E-COMMERCE Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector, en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters. Met name winkels in de recreatieve sector staan onder druk. Corona heeft er tevens (structureel) voor gezorgd dat online winkelen in de niet-dagelijkse sector nog sterker gegroeid is.
HORECA	
	GROEIEND BELANG HORECA Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.
	VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café.

COMMERCIËLE DIENSTEN	
	COMMERCIËLE DIENSTVERLENING ONDER DRUK Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn de online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.
	BEPAALDE DIENSTEN NOG STEEDS BELANGRIJK Wel zijn er ook diensten die steeds belangrijker zijn voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld de ambachtelijke commerciële diensten als de kapper en schoenmaker, en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zijn in de toekomst idealiter steeds vaker onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken allemaal potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en zullen elkaar versterken.
LEISURE (SPORT)	
	SPORTEN STEEDS POPULAIRDER EN MEER DIVERS Landelijk zien we dat door een toenemende aandacht voor gezond leven de sportdeelname gestegen is (van 7,1 miljoen sporters in 2013 naar 9,7 miljoen in 2020). Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af. De consument heeft meer behoefte aan flexibele abonnementen. Daarnaast worden de beoefende sporten steeds meer divers, denk aan yoga, fitness, boulderen en boxing.
	SPORTEN HEEFT EEN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE Sport en bewegen heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Elke geïnvesteerde euro in sport, levert tweeëneenhalve euro op in maatschappelijk rendement, zo blijkt uit landelijk onderzoek van Kenniscentrum Sport.[2] Sport ondersteunt ontplooiing en zelfredzaamheid van inwoners en het zorgt voor verbondenheid met de samenleving.
MULTIFUNCTIONEEL HART VAN HET DORP	
	ONTMOETINGSPLEK BINNEN DE BUURT Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden en door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot.
	COMBINATIE MET ANDERE (MAATSCHAPPELIJKE) WIJKVOORZIENINGEN De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk.
	RUIMTELIJKE KWALITEIT Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.

2.3 VERGELIJKING VIJFDE DORP MET VERGELIJKBARE DORPEN

In deze paragraaf vergelijken we het eindbeeld van het vijfde dorp, met ca. 8.000 woningen en 18.400 inwoners met dorpen in de Randstad en Noord-Brabant die qua inwonertal in omvang vergelijkbaar zijn. Het gaat hierbij om woonkernen met 15.000 – 25.000 inwoners. We kijken naar zowel aanbodcijfers en dichtheden voor detailhandel voor deze kernen als koopstroomgegevens en overige kenmerken. De vergelijkingsgegevens van deze kernen zijn afkomstig uit het recente Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (KSO21).

[2] Rebel en Mulier Instituut, De SROI van sport en bewegen, harde cijfers duiden de meerwaarde van sport, 2019

PARAMETER	VERGELIJKBARE KERNEN (15.000 – 25.000 INWONERS)
DAGELIJKSE DETAILHANDEL	
Koopkrachtbinding Dagelijks aanbod	87%
Koopkrachttoevloeiing Dagelijks aanbod	17%
Gemiddeld aanbod Dagelijks in centrum kern (vkp/m² wvo)	19 / 4.700
Gemiddelde dichtheid Dagelijks aanbod in centrum kern	0,24 m² wvo / inwoner
RECREATIEVE DETAILHANDEL	
Gemiddeld recreatief aanbod in centrum (vkp/m² wvo)	31 / 7.000
Gemiddelde dichtheid recreatief aanbod in centrum kern	0,36 m² wvo / inwoner
HORECA	
Gemiddeld aanbod horeca in centrum kern (vkp)	23
Horecadichtheid in centrum kern (vkp/1.000 inw.)	1,17 vkp / 1.000 inw.
COMMERCIËLE DIENSTEN	
Gemiddeld aanbod commerciële diensten in centrum kern (vkp)	25
Dichtheid commerciële diensten in centrum kern (vkp/1.000 inw.)	1,27 vkp / 1.000 inw.

TABEL 2 KENMERKEN WINKELAANBOD EN KOOPSTROMEN VERGELIJKBARE KERNEN ALS HET VIJFDE DORP
Bron: Verdiepte gegevens KSO21, Supermarktgids 2022, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

2.4 POSITIONERING VIJFDE DORP BINNEN GEMEENTE ZUIDPLAS

Om tot een gewenste programmering en positionering te komen is het ook belangrijk vast te stellen wat de kenmerken van het gebied zijn. Hier geven we een kort overzicht op basis van de kwaliteiten en (mogelijke) knelpunten.

KWALITEITEN (KANSEN)
• Met 1.500 tot 8.000 woningen zal er een groot direct draagvlak ontstaan van 3.450 tot 18.400 inwoners. • Ruimte voor een dorpshart waar de voorzieningen voor het dorp geclusterd kunnen worden. • Infrastructurele aanpassingen (nieuwe fiets- en wandelverbindingen en optimalisatie van de OV en autoverbindingen) zorgen voor een goede bereikbaarheid. • Door de ligging nabij grote steden met een goed voorzieningenaanbod kunnen de voorzieningen in het vijfde dorp met name een functie hebben voor de inwoners. • Door de centrale ligging vormt het vijfde dorp een aantrekkelijke locatie voor mensen die een woning zoeken in de Randstad. • Door duidelijke planning vooraf met ontwikkelkaders is er kans op een goed functionerend gebied met een hoogwaardige uitstraling.
KNELPUNTEN (BEDREIGINGEN)
• Het duurt ca. 15 jaar voordat volledige draagvlak gerealiseerd zal zijn. In eerste fase komen er 1.500 woningen en vervolgens ca. 400 per jaar. Dat betekent de combinatie van flexibiliteit en een duidelijke planning (fasering) in de realisering van nieuwe voorzieningen. • Het duurt om die reden ook lang voordat er een aantrekkelijk woon- en verblijfgebied kan worden gecreëerd met voldoende voorzieningen. • Het vijfde dorp ligt zeer nabij Gouda. Van belang is om een balans te vinden in het voorzieningenaanbod, waarbij de nieuwe inwoners voor hun primaire behoefte in het dorp worden voorzien. • Ook moet de ontwikkeling niet ten koste gaan van de overige dorpen in Zuidplas. Ontwikkelingen in voorzieningen in het vijfde dorp mogen de kans op leegstand in deze overige kernen niet vergroten.

TABEL 3 KWALITEITEN (KANSEN) EN KNELPUNTEN (BEDREIGINGEN) VIJFDE DORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3 BEHOEFTERAMING (DPO) PUBLIEKSVOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve marktruimte voor de commerciële publieksfuncties detailhandel, horeca, commerciële diensten en leisure (sport) in beeld. Dit is gedaan door voor elke functie een dichthedenanalyse en voor detailhandel een DPO (Distributieplanologisch Onderzoek) uit te voeren. De kwantitatieve ruimte is vastgesteld in bruto-vloeroppervlakte (BVO), zie Bijlage 1 voor definitie. Ook is de kwalitatieve invulling per functie in beeld gebracht, waarbij tevens rekening is gehouden met de fasering.

3.1 BEHOEFTERAMING DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Voor de behoefteraming van detailhandel gaan we uit van zowel distributieve berekeningen (DPO) voor de dagelijkse sector en supermarkten als dichtheden (m² wvo / inw.) voor de dagelijkse sector, supermarkten en reguliere niet-dagelijkse detailhandel. De distributieve berekeningen zijn gebaseerd op informatie uit hoofdstuk 1 en landelijke kengetallen voor de dagelijkse sector. Aan het einde van deze paragraaf zullen we een samenvattende tabel presenteren

DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector in het vijfde dorp zijn de volgende (ken)getallen aangehouden:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwonertal binnen het onderzoeksgebied van 3.450inwoners in de eerste fase en 11.500 inwoners voor de tussenfase. Voor het eindbeeld gaan we uit van 18.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.654 per persoon voor de dagelijkse sector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een winkel in de dagelijkse sector gemiddeld per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.823 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).

- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** Omdat het dorp nog ontwikkeld moet worden gaan we uit van gemiddelde koopstroomgegevens van kernen in de Randstad en Noord-Brabant met een vergelijkbare omvang (15.000 – 25.000 inwoners). Hierbij is de gemiddelde koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector 87% en de gemiddelde toevloeiing voor de deze sector 17%. We schatten de koopkrachtbinding iets conservatiever in, op 85%. Ook de koopkrachtoevloeiing schatten we conservatiever in op 15% in de eindfase, wanneer het complete aanbod is gerealiseerd. In de tussenfase en beginfase, met nog een beperkt aanbod, zal de toevloeiing nog lager zijn, respectievelijk 10% en 5%.
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment nog geen detailhandelsaanbod gevestigd omdat het vijfde dorp nog ontwikkeld moet worden. Alle ruimte die berekend wordt kan daarom als indicatieve uitbreidingsruimte gezien worden.

PARAMETER	EERSTE FASE (1.500 WONINGEN	TUSSENFASE (5.000 WONINGEN)	EINDBEELD (8.000 WONINGEN)
Inwoners	3.450	11.500	18.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.654	€ 2.654	€ 2.654
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 9	€ 31	€ 49
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 9	€ 31	€ 50
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 8	€ 27	€ 43
Koopkrachttoevloeiing	5%	10%	15%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 0	€ 3	€ 8
Totale bestedingen in € mln.	€ 8	€ 30	€ 50
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 7.823	€ 7.823	€ 7.823
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	1.072	3.773	6.392
Gevestigd aanbod in m² wvo	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**1.072**	**3.773**	**6.392**
Uitbreidingsruimte in m² bvo[3]	**1.340**	**4.716**	**7.990**

TABEL 4 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR VIJFDE DORP ZUIDPLAS
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de distributieve berekening blijkt dat in de eerste fase indicatief ruimte is voor ca. 1.070 m² wvo (1.340 m² bvo) aan dagelijkse voorzieningen in het vijfde dorp. In de tussenfase zijn de mogelijkheden al een stuk groter met indicatieve ruimte voor ruim 3.770 m² wvo (4.720 m² bvo) aan dagelijkse voorzieningen. In het eindbeeld

[3] Uitgaande van het gebruikelijke verhoudingsgetal 0,8 m² wvo is 1,0 m² bvo

zijn de mogelijkheden voor totaal dagelijks aanbod indicatief ca. 6.390 m² wvo (7.990 m² bvo).

DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTSECTOR

De supermarktsector maakt deel uit van totaal dagelijks aanbod. De indicatieve uitbreidingsruimte die door middel van de distributieve berekening voor supermarkten berekend wordt maakt dan ook onderdeel uit van het totaal dagelijks aanbod zoals hierboven berekend en zal daarom niet bovenop het mogelijke dagelijkse aanbod opgeteld kunnen worden. Aan het eind van deze paragraaf is dat overzichtelijk weergeven.

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector voor het onderzoeksgebied (vijfde dorp) zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwonertal binnen het onderzoeksgebied van 3.450 inwoners in de eerste fase en 11.500 inwoners voor de tussenfase. Voor het eindbeeld gaan we uit van 18.400 inwoners.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.135 per persoon voor de supermarktsector (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van onderzoek door I&O Research en Panteia in Omzetkengetallen (2021). Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied zal naar schatting 6% hoger liggen dan het landelijk gemiddelde (gemiddeld Zuidplas). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4. De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in Omzetkengetallen (2021).
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** Omdat het dorp nog ontwikkeld moet worden gaan we uit van gemiddelde koopstroomgegevens van kernen in de Randstad en Noord-Brabant van vergelijkbare omvang (15.000 – 25.000 inwoners). Hierbij is de gemiddelde koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector 87% en de gemiddelde toevloeiing voor de dagelijkse sector 17%. We sluiten aan bij het DPO voor de dagelijkse sector. We schatten de koopkrachtbinding iets conservatiever in, op 85%. Ook de koopkrachtoevloeiing schatten we conservatiever in op 15% in de eindfase, wanneer het complete aanbod is gerealiseerd. In de tussenfase en beginfase, met nog een beperkt aanbod, zal de toevloeiing nog lager zijn, respectievelijk 10% en 5%.
- **Gevestigd aanbod.** Er is op dit moment nog geen detailhandelsaanbod gevestigd omdat het vijfde dorp nog ontwikkeld moet worden. Alle ruimte die berekend wordt kan daarom als uitbreidingsruimte gezien worden.

PARAMETER	EERSTE FASE (1.500 WONINGEN	TUSSENFASE (5.000 WONINGEN)	EINDBEELD (8.000 WONINGEN)
Inwoners	3.450	11.500	18.400
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 7	€ 25	€ 39
Bestedingspotentieel in € mln. Incl. inkomenscorrectie	€ 8	€ 25	€ 40
Koopkrachtbinding	85%	85%	85%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 6	€ 21	€ 34
Koopkrachttoevloeiing	5%	10%	15%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 0	€ 2	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 7	€ 24	€ 40
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	-
Haalbaar aanbod in m² wvo	805	2.833	4.800
Gevestigd aanbod in m² wvo	0	0	0
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**805**	**2.833**	**4.800**
Uitbreidingsruimte in m² bvo[4]	***1.007***	***3.541***	***6.000***

TABEL 5 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTSECTOR VIJFDE DORP ZUIDPLAS
Bron: Bureau Stedelijke Planning

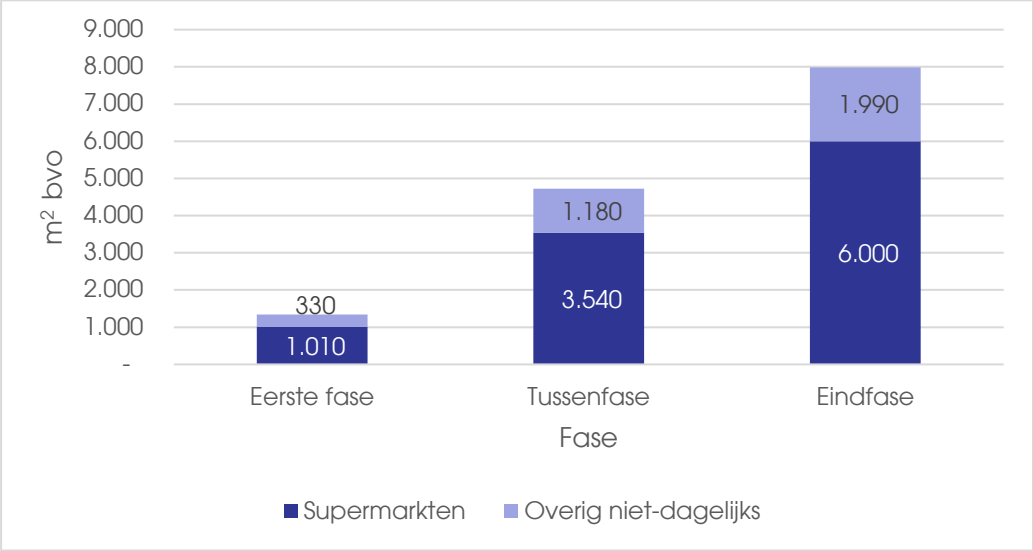
Uit de distributieve berekening blijkt dat in de eerste fase indicatief ruimte is voor ca. 805 m² wvo (1.010 m² bvo) aan supermarkten in het vijfde dorp. In de tussenfase zijn de mogelijkheden al een stuk groter met een indicatieve ruimte van ruim 2.830 m² wvo (3.540 m² bvo) aan supermarktvoorzieningen. In het eindbeeld zijn de mogelijkheden voor supermarkten indicatief ca. 4.800m² wvo (6.000 m² bvo).

CONCLUSIE BEHOEFTE DAGELIJKS

In onderstaande tabel is de verdeling van de totale behoefte aan dagelijkse detailhandel weergeven met het aandeel supermarkten en overige niet-dagelijks.

- **Eerste fase**: 1.340 m² bvo dagelijks totaal, waarvan 1.010 m² bvo supermarkten (1 vkp[5]) en 330 m² bvo overig niet-dagelijks (3 vkp)[6].
- **Tussenfase:** 4.720 m² bvo dagelijks totaal, waarvan 3.540 m² bvo supermarkten (2 vkp) en 1.180 m² bvo overig niet dagelijks (9 vkp).
- **Eindfase:** 7.990 m² bvo dagelijks totaal, waarvan 6.000 m² bvo supermarkten (3 vkp) en 1.990 m² bvo overig niet dagelijks (16 vkp).

[4] Uitgaande van het gebruikelijke verhoudingsgetal 0,8 m² wvo is 1,0 m² bvo
[5] Uitgaande van supermarkten met een modern metrage van meer dan 1.500 m² bvo (1.200 m² wvo)
[6] Op basis van een gemiddeld metrage van 125 m² bvo per winkel overig niet dagelijks.



FIGUUR 9 BEHOEFTE DAGELIJKSE DETAILHANDEL EN AANDEEL DAARIN VAN SUPERMARKTEN IN VIJFDE DORP (IN M2 BVO)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.2 BEHOEFTERAMING NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL

In deze paragraaf is de behoefte aan regulier niet dagelijkse detailhandel in kaart gebracht voor het vijfde dorp. Voor regulier niet-dagelijkse detailhandel gaan we uit van de zogenoemde 'recreatieve' sector. Dit omvat de Locatus branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Branches die onder deze branchegroepen vallen zijn modewinkels, schoenenwinkels, juwelier, optiek, huishoudelijke artikelen, sport en speelgoedwinkels, hobbywinkels, en media (boek/kantoorwinkels). In de behoefteraming voor regulier niet-dagelijkse detailhandel is wederom uitgegaan van een eerste fase met 1.500 woningen/3.450 inwoners, een tussenfase met 5.000 woningen/11.500 inwoners en een eindbeeld met 8.000 woningen/18.400 inwoners voor het vijfde dorp. De behoefte is doormiddel van een dichthedenanalyse in kaart gebracht.

DICHTHEDENANALYSE >>

Om de behoefte voor regulier niet-dagelijkse detailhandel in kaart te brengen is gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse voor zowel de eerste fase van de ontwikkeling van het vijfde dorp (1.500 woningen) als de tussenfase (5.000 woningen) en de eindfase (8.000 woningen). Een dichtheid betreft het aantal m² wvo aan bepaalde detailhandel per inwoner in een gebied. Voor het vijfde dorp kijken we naar de landelijke dichtheid 'recreatief' detailhandelsaanbod en de dichtheid recreatief detailhandelsaanbod in kernen in de Randstad en Noord-Brabant met 15.000 – 25.000 inwoners.

FUNCTIE	DICHTHEID M² WVO/INW.	EERSTE FASE 3.450 INW.	TUSSENFASE 11.500 INW.	EINDBEELD 18.400 INW.
Landelijke dichtheid	0,34	1.173	3.910	6.256
Dichtheid benchmark kernen	0,36	1.242	4.140	6.624

TABEL 6 DICHTHEDENANALYSE
Bron: Locatus, KSO2021, Bureau Stedelijke Planning

Wanneer de landelijke dichtheid recreatief aanbod en de dichtheid van de benchmark kernen afgezet worden tegenover het verwachte aantal inwoners in de eerste fase van de ontwikkeling van het vijfde dorp is er indicatief ruimte voor 1.170 – 1.240 m² wvo (1.470 – 1.550 m² bvo[7]) aan recreatief aanbod. In de tussenfase zal er indicatief ca. 3.910 – 4.140 m² wvo (4.890 – 5.180 m² bvo) mogelijk zijn en in het eindbeeld zal de indicatieve marktruimte 6.260 – 6.620 m² wvo (7.820 – 8.280 m² bvo) betreffen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Een dichthedenanalyse geeft enkel een indicatief beeld van de mogelijkheden voor ontwikkeling van detailhandel. De recreatieve detailhandelssector staat echter steeds meer onder druk. Het aandeel online winkelen groeit binnen deze sector, wat verder versterkt is door de coronacrisis. Dit heeft tot gevolg dat de recreatieve winkelsector de afgelopen jaren in winkelvloeroppervlak is gekrompen in Nederland en retailers pas op de plaats maken. Desalniettemin is er nog steeds ruimte voor enig regulier niet-dagelijks aanbod in het toekomstige vijfde dorp.

- De indicatieve marktruimte vanuit de dichthedenanalyse is redelijk ruim te noemen voor wat er in werkelijkheid mogelijk zal zijn. Met name in de eerste fase dient voorzichtig omgegaan te worden met nieuwvestiging van regulier recreatief aanbod. Het draagvlak is daar kortgezegd te minimaal voor. In de eerste fase dient men zich voornamelijk te richten op dagelijkse detailhandel, zodat de eerste inwoners van het vijfde dorp voorzien zijn in hun eerste behoeften en het dorp van daaruit verder uit kan breiden.
- In het eindbeeld zien we echter wel enige mogelijkheden voor regulier niet-dagelijks aanbod. Denk hierbij aan een modewinkel en een kleine Hema- en/of Blokkervestiging. De indicatieve marktruimte van 5.800 – 6.150 m² wvo zal echter niet reëel zijn. De inwoners van het vijfde dorp zullen voor recreatief winkelen gericht zijn op omliggend aanbod in grotere kernen, zoals Gouda, Rotterdam, Zoetermeer of de Reigerhof in Nieuwerkerk a/d IJssel. Het is niet gewenst om met dergelijk omliggend aanbod een eigen recreatief winkelcentrum in het vijfde dorp te realiseren, zoals de Reigerhof dat voor Nieuwerkerk a/d IJssel is.

Bovenstaande punten in ogenschouw nemend en tevens vergeleken met het aanwezige aanbod in de kernen in Zuidplas en benchmarkkernen zien we

[7] Uitgaande van het gebruikelijke verhoudingsgetal 0,8 m² wvo is 1,0 m² bvo

mogelijkheden voor het volgende metrage aan regulier niet-dagelijks aanbod (recreatieve sector):

FASE	M² WVO	M² BVO	VKP[8]
Eerste fase (1.500 woningen)	Max. 440	Max. 540	Ca. 3
Tussenfase (5.000 woningen)	Max. 1.450	Max. 1.810	Ca. 10
Eindbeeld (8.000 woningen)	Max. 2.320	Max. 2.900	Ca. 16

TABEL 7 MOGELIJKHEDEN REGULIER NIET-DAGELIJKS AANBOD (RECREATIEVE SECTOR)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.3 BEHOEFTERAMING HORECA

In deze paragraaf is de behoefte aan horeca in kaart gebracht doormiddel van een dichthedenanalyse. Het huidige aanbod aan horeca in de gemeente Zuidplas is als uitganspunt genomen. Door de huidige dichtheid (het aantal verkooppunten per 10.000 inwoners) van Zuidplas af te zetten tegenover het toekomstig aantal inwoners in het vijfde dorp (per fase) is de behoefte vastgesteld.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE HORECA

Huidig aanbod en dichtheid

- De gemeente Zuidplas telt 48 horecaverkooppunten, vier in de drankensector, 16 in de fastservice sector en 28 in de restaurantsector.[9] In vergelijking met het landelijke aanbod is de restaurantsector relatief groot.
- Het aanbod aan horeca ligt verspreid over de vier dorpen in de gemeente en op locaties rond de Zevenhuizerplas en de Rottemeren.
- Met 48 horecaverkooppunten waren er in 2020 10,9 verkooppunten (vkp) per 10.000 inwoners in de gemeente Zuidplas. Deze dichtheid is relatief laag. Landelijk bedraagt de dichtheid ruim het dubbele.[10] Een verklaring kan worden gevonden door de ligging van Zuidplas tussen grote steden met veel aanbod aan horeca. Met name het aanbod aan avondhoreca is daarom laag.

[8] Op basis van gemiddeld wvo van 145 m² per winkel in recreatieve sector in gemeente Zuidplas, bron: Locatus 2020
[9] Exclusief 2 partycentra en 1 parenclub. Bron: Locatus, september 2020
[10] In 2019 op basis van HorecaDNA (laatst beschikbare cijfers): dichtheid Zuidplas 11,7 en dichtheid Nederland 23,7

SECTOR	VERKOOP-PUNTEN	INW. ZUIDPLAS 2020	VKP PER 10.000 INW.
Dranken (*cafés*)	4	43.885	0,9
Fastservice (*Fastfood, Bezorgen/halen, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Lunchroom en Pannenkoeken*)	16	43.885	3,6
Restaurant (*Hotel-Restaurant, Café-Restaurant en Restaurant*)	28	43.885	6,4
Totaal	**48**	43.885	**10,9**

TABEL 8 AANBOD AAN HORECA IN GEMEENTE ZUIDPLAS
Bron: Locatus, september 2020 (laatst beschikbare cijfers); CBS, 2020

Behoefte
De dichtheid van 10,9 verkooppunten is afgezet tegen de 3.450 inwoners in de eerste fase, 11.500 inwoners in de tussenfase en 18.40 inwoners in de eindfase. Dit leidt tot de volgende behoefte aan horeca (zie berekening in Tabel 9):

- **Eerste fase**: ca. 4 verkooppunten. Op basis van een gemiddeld metrage van 206 m² bvo betekent dit ca. 820 m² bvo.
- **Tussenfase**: ca. 13 verkooppunten en ca. 2.680 m² bvo.
- **Eindfase**: ca. 20 verkooppunten en ca. 4.120 m² bvo.

	EERSTE FASE	TUSSENFASE	EINDBEELD
Inwoners vijfde dorp	3.450	11.500	18.400
Dichtheid (vkp. per 10.000 inw.)	10,9	10,9	10,9
Uitbreidingsruimte vijfde dorp (VKP)	4	13	20
Gemiddelde oppervlakte (m² bvo)	206	206	206
Uitbreidingsruimte vijfde dorp (m² bvo)	824	2.678	4.120

TABEL 9 BEHOEFTE HORECAVERKOOPPUNTEN VIJFDE DORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast een kwantitatieve behoefte vanuit de nieuwe inwoners is er ook een kwalitatieve behoefte aan horeca in het vijfde dorp. Deze toets gaat in op type horeca en hoe dit bijdraagt aan de ontwikkeling van het dorp:

- **Horeca is een groeisector**. In stedelijk gebied is het aanbod en de diversiteit aan horeca sterk groeiend. De verwachting is dat deze trend doorzet en er dus meer behoefte aan horeca ontstaat. Binnen de horeca is met name de fastservicesector de afgelopen jaren hard gegroeid.
- **Horeca zorgt voor levendigheid en ontmoeting.** Bij horeca is er ruimte voor ontmoeting tussen buurtbewoners, wat bijdraagt aan een levendig dorp, waarbij het ook een 'placemaking' functie heeft;

- **Bijzondere concepten.** Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar bijzondere concepten op verrassende locaties met een verhaal. In het vijfde is ruimte om een bijzonder concept te doen landen, wat ook een aantrekking heeft op de omliggende dorpen en steden ;

Bovenstaande punten in ogenschouw nemend en tevens vergeleken met het aanwezige aanbod in de kernen in Zuidplas en de landelijke verdeling, zien we mogelijkheden voor de volgende verdeling van horeca naar de drie sectoren.

	DRANKEN[11]	FASTSERVICE[12]	RESTAURANT[13]
Huidige verdeling (landelijk)	8%	33%	58%
Aanbevolen verdeling vijfde dorp	10%	40%	50%
Gemiddelde omvang in m² bvo[14]	233	70	171
1e fase aantal (max)	0 m² bvo (0 vkp)	70 m² bvo (2 vkp)	340 m² bvo (2 vkp)
Tussenfase	230 m² bvo (1 vkp)	350 m² bvo (5 vkp)	1.030 m² bvo (6 vkp)
Eindbeeld (max.)	470 m² bvo (2 vkp)	560 m² bvo (8 vkp)	1.710 m² bvo (10 vkp)

TABEL 10 VERDELING RUIMTEVRAAG NAAR HORECASECTOREN IN VIJFDE DORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.4 BEHOEFTERAMING COMMERCIËLE DIENSTEN

In deze paragraaf is de behoefte aan diensten in kaart gebracht voor het vijfde dorp. Hierbij kijken we specifiek naar de Locatus hoofdbranches 'Ambacht' en 'Particuliere Dienstverlening'.[15] Branches die onder deze hoofdbranches vallen zijn onder andere kapper, schoonheidssalon, kleermaker, schoenreparatie/sleutels, makelaardij, reisbureau, uitzendbureau en stomerij/wassalon. Daarbij is ook de Locatus-branche 'fietsen' toegevoegd.

In de behoefteraming voor diensten is wederom uitgegaan van een eerste fase met 1.500 woningen/3.450 inwoners, een tussenfase met 5.000 woningen/11.500 inwoners en een eindbeeld met 8.000 woningen/18.400 inwoners voor het vijfde dorp. De behoefte is door middel van een dichthedenanalyse in kaart gebracht.

DICHTHEDENANALYSE >>

Om de behoefte voor diensten in kaart te brengen is gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse. Een dichtheid betreft het aantal m² wvo, of het aantal verkooppunten aan bepaalde diensten per inwoner in een gebied. Voor het vijfde

[11] Locatus-branches: Cafés, koffiehuis en discotheek (branches partycentrum en Seks/Nachtclubs uitgesloten)
[12] Locatus-branches: Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Lunchroom en Pannenkoeken
[13] Locatus-branches: Hotel-restaurant, Café-Restaurant en Restaurant
[14] Op basis van landelijke aanbod HorecaDNA, 2019
[15] De hoofdbranches 'Verhuur' en 'Financiële Instelling' zijn buiten beschouwing gelaten

dorp kijken we naar de huidige dichtheid in de gemeente Zuidplas van 'Ambacht', 'Particuliere Dienstverlening' en 'fietsen'[16] samen.

FUNCTIE	DICHTHEID ZUIDPLAS	EERSTE FASE	TUSSENFASE	EINDBEELD
Inwoners	-	3.450	11.500	18.400
Behoefte m² wvo	0,1 m² wvo per inwoner	329	1.095	1.752
Behoefte verkooppunten	12,8 vkp per 10.000 inwoners	4 vkp	15 vkp	23 vkp

TABEL 11 DICHTHEDENANALYSE DIENSTEN
Bron: Locatus, 2022, Bureau Stedelijke Planning

Wanneer de huidige dichtheid in Zuidplas afgezet wordt tegenover het verwachte aantal inwoners in de eerste fase van de ontwikkeling van het vijfde dorp is er indicatief ruimte voor 330 m² wvo/410 m² bvo[17]) (4 vkp) aan diensten. In de tussenfase zal er indicatief ca. 1.100 m² wvo/1.370 m² bvo (15 vkp) mogelijk zijn en in het eindbeeld zal de indicatieve marktruimte ca. 1.750 m² wvo/2.190 m² bvo (23 vkp) betreffen.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Een dichthedenanalyse geeft enkel een indicatief beeld voor de ontwikkeling van diensten. Diensten kunnen echter zeer uitlopend zijn. Daarom kijken we in de kwalitatieve behoefte specifiek naar een aantal type diensten die in de fasering het snelst gewenst zijn en bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp:

- Fietsen (maker/verkoop)
- Kapper
- Schoonheidssalon
- Stomerij/wasserette
- Uitzendbureau

FUNCTIE	HUIDIGE DICHTHEID ZUIDPLAS (VKP PER 10.000 INW)	EERSTE FASE	TUSSENFASE	EINDBEELD
Fietsen	1,8	1 vkp	2 vkp	3 vkp
Kapper	4,6	2 vkp	5 vkp	8 vkp
Schoonheidssalon	0,9	0 vkp	1 vkp	2 vkp
Stomerij/wassalon	0,2	0 vkp	0 vkp	0 vkp
Uitzendbureau	0,7	0 vkp	1 vkp	1 vkp
Makelaardij	1,6	1 vkp	2 vkp	3 vkp

TABEL 12 DICHTHEDENANALYSE SPECIFIEKE DIENSTEN
Bron: Locatus, 2022, Bureau Stedelijke Planning

[16] Exclusief 12GoBiking met uitzonderlijk grote omvang en specifieke regionale functie
[17] Uitgaande van het gebruikelijke verhoudingsgetal 0,8 m² wvo is 1,0 m² bvo

Uit de analyse blijkt dat in de behoefte naar diensten met name fietsen(makers), kappers en makelaarskantoren van belang zijn. In de eerste fase raden wij dan ook aan voor elk van deze sectoren ruimte te reserveren.

3.5 BEHOEFTERAMING LEISURE (SPORT)

Voor de behoefteraming naar sport maken we onderscheid tussen kleinschalige en meer grootschalige sportvoorzieningen:

- **Kleinschalig**. buurtverzorgende voorzieningen zoals fitnesscentra en kleinschalige sportlocaties gericht op een specifieke sport als yoga, boksen, spinning. Deze hebben met name een functie voor de toekomstige 3.450 tot 18.400 inwoners van het vijfde dorp.
- **Grootschalig**. sportvoorzieningen met een groter bereik en ook een regionale functie, zoals klim- en boulderhallen, padel en squashcentra).

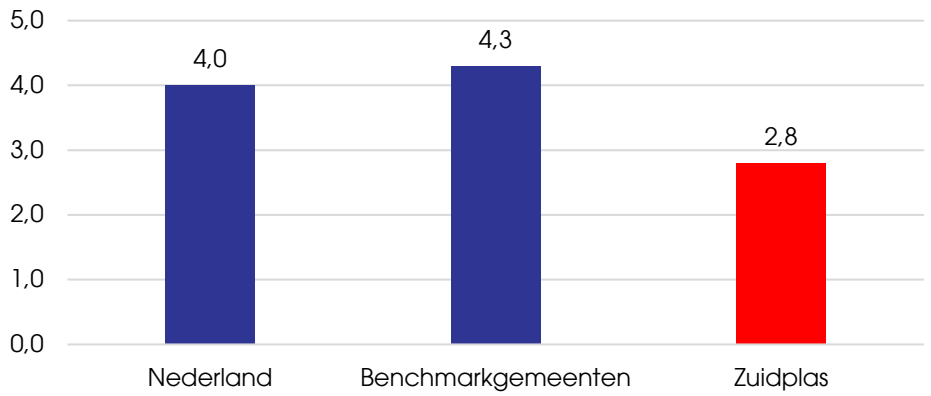
Voor de kleinschalige sportvoorzieningen kan de kwantitatieve behoefte worden vastgesteld met behulp van dichtheden (verkooppunten / inw.) en gemiddelde metrages. Voor deze voorzieningen is goede data beschikbaar op verschillende schaalniveaus. Voor de grootschalige voorzieningen is geen bruikbare data beschikbaar en deze voorzieningen zijn onderbouwd aan de hand van kwalitatieve aanknopingspunten en het aanbod in de regio.

BEHOEFTE KLEINSCHALIGE SPORT >>

Huidig aanbod en dichtheid
Over fitnesscentra zijn goede data beschikbaar op verschillende schaalniveaus, in tegenstelling tot andere (kleinschalige) sportaanbieders. Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte aan sport is daarom het aanbod en de dichtheid van fitnesscentra als vertrekpunt genomen. Op basis van verhoudingsgetallen is vervolgens een doorvertaling gemaakt naar de andersoortige kleinschalige sportaanbieders. Op basis van ervaring weten we dat er in de meeste gemeenten een gelijk aantal andersoortige kleinschalige sportaanbieders zijn als het aantal fitnesscentra. We gaan daarom uit van een verdubbeling van de dichtheid. Uit Locatus en eigen inventarisatie blijkt dat er ook in de gemeente Zuidplas evenveel andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen zijn als fitnesscentra.

Met een dichtheid van 2,8 fitnesscentra per 25.000 inwoners ligt het aanbod in de gemeente Zuidplas onder het landelijke gemiddelde (4,0) en het gemiddelde van een aantal benchmarkgemeenten[18] (4,3).

[18] Steden met een gelijkend aantal inwoners, bestaande uit dorpen en nabij grotere steden: Noardeast-Fryslân, De Ronde Venen, Heusden, Lingewaard, Ridderkerk en Overbetuwe.



FIGUUR 10 AANTAL FITNESSCENTRA PER 25.000 INWONERS
Bron: Mullier Instituut , Databestand Sportaccommodaties 2020; controle met Locatus, 2020

Behoefte
Om de behoefte in beeld te brengen is het inwoneraantal in de 1e fase en het eindbeeld van het vijfde dorp afgezet tegen dichtheden in Zuidplas. Om de behoefte voor zowel fitness als andersoortige kleinschalige sport in beeld te krijgen gaan we uit van een verdubbeling van de dichtheid fitness, wat resulteert in kleinschalige sportvestigingen per 25.000 inwoners.[19] Aangezien de dichtheid in Zuidplas relatief laag ligt gaat het hier om een minimale behoefte.

PARAMETER	FASE 1	TUSSENFASE	EINDBEELD
Inwoners	3.450	11.500	18.400
Dichtheid kleinschalige sportvoorzieningen Zuidplas (aantal vestigingen per 25.000 inw.)	5,6	5,6	5,6
Uitbreidingsruimte (in vkp)	**1**	**2-3**	**4**
Gemiddeld oppervlakte van sportvoorziening in m² bvo	250-500	250-500	250-500
Uitbreidingsruimte (in bvo)	**250 - 500**	**500 – 1.500**	**1.000 - 2.000**

TABEL 13 UITBREIDINGSRUIMTE FITNESSCENTRA IN HET VIJFDE DORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Sportvoorzieningen hebben een gemiddeld oppervlakte van 250 tot 500 m² bvo per voorziening (verschil tussen gespecialiseerde zaak als yoga of rocycle versus fitnesscentrum). De behoefte voor het vijfde dorp bestaat uit:

- **Fase 1**: 250 - 500 m² bvo, op basis van één sportlocatie.
- **Tussenfase**: 500 - 1.500 m² bvo, op basis van twee tot drie sportlocaties.
- **Eindvariant**: 1.000 tot 2.000 m² bvo, op basis van vier sportlocaties.

[19] Een controle met behulp van Locatus en deskresearch laat zien dat er in de gemeente ook daadwerkelijk evenveel andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen zijn als fitnesscentra.

BEHOEFTE GROOTSCHALIGE SPORT

De behoefte aan grootschalige sportvoorzieningen is vanwege het ontbreken van data en grote verschillen in omvang lastig te kwantificeren. De mogelijkheden zijn in beeld gebracht aan de hand van een **kwalitatieve beoordeling**, op basis van de trends en ontwikkelingen, het huidig aanbod in de regio en locatieprofiel:

- **Klim- en boulderhallen.** Wij zien mogelijkheden voor een bouldercentrum of klimhal in Zuidplas, gezien de groeiende populariteit en het ontbreken van een accommodatie binnen de gemeente. Het vijfde dorp biedt een centrale locatie voor deze accommodatie voor inwoners vanuit Zuidplas, maar ook mensen uit Gouda en Waddinxveen. Gemiddeld genomen hebben klimhallen een metrage van ca. 600 m² bvo en boulderhallen zijn wat groter met gemiddeld 1.500 m² bvo. [20]
- **Squash- en padelcentra.** Wij zien ook mogelijkheden voor een squash- en/of padelcentrum. Met name het aantal padelbanen groeit hard. Het ontbreekt momenteel aan een squash- of padelcentrum in de gemeente en in de omgeving is er ook weinig aanbod. We gaan uit van een metrage van ca. 300 m² bvo (klein padelcentrum) tot 750 m² bvo (padel en squash samen).

De grootschalige sportvoorzieningen zien wij pas landen wanneer het totale vijfde dorp wordt opgeleverd. Daarbij zien we slechts één grootschalige voorziening landen. Dit brengt de behoefte op ca. 300 m² bvo tot 1.500 m² bvo op basis van één grootschalige sportvoorziening.

TOTALE BEHOEFTE SPORT

	FASE 1		TUSSENFASE		EINDBEELD	
	M² BVO	VKP	M² BVO	VKP	M² BVO	VKP
Kleinschalige sportvoorzieningen	250 - 500	1	500 – 1.500	2 - 3	1.000 - 2.000	4
Grootschalige sportvoorzieningen	-	-	-	-	300 – 1.500	1
Totaal sportvoorzieningen	**250 - 500**	**1**	**500 – 1.500**	**2 - 3**	**1.300 – 3.500**	**5**

TABEL 14 BEHOEFTE COMMERCIELE SPORTVOORZIENINGEN VIJFDE DORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

3.6 EEN HAALBAAR PROGRAMMA

Door de kwantitatieve behoefte, fasering van de woningbouwplannen en eerder behandelde kansen en bedreigingen met elkaar te confronteren zien we mogelijkheden voor de onderstaande functies, meters en aantal units binnen het vijfde dorp. Het aantal meters is vastgesteld op bruto verkoopvloeroppervlak (bvo) zodat de meters voor alle functies overeenkomen (ook met zorgvoorzieningen).

[20] Op basis van een referentieanalyse en metrages uit BAG

FUNCTIE	EERSTE FASE (1.500 WONINGEN)		TUSSENFASE (4.000 WONINGEN)		EINDBEELD (8.000 WONINGEN)	
	M² BVO	AANTAL VKP	M² BVO	AANTAL VKP	M² BVO	AANTAL VKP
Detailhandel	**1.880**	**7**	**6.530**	**21**	**10.890**	**29**
Supermarkten	*1.010*	*1*	*3.540*	*2*	*6.000*	*3*
Overig dagelijks	*330*	*3*	*1.180*	*9*	*1.990*	*16*
Recreatief aanbod	*540*	*3*	*1.810*	*10*	*2.900*	*16*
Horeca	**820**	**4**	**2.680**	**13**	**4.120**	**20**
Commerciële diensten	**410**	**4**	**1.370**	**15**	**2.190**	**23**
Leisure Sport	**250 - 500**	**1**	**500 – 1.500**	**2 - 3**	**1.300 – 3.500**	**5**
Totaal	**3.360– 3.610**	**16**	**11.080 – 12.080**	**51 – 52**	**18.500 – 20.700**	**83**

TABEL 15 HAALBARE BEHOEFTE AAN VIERKANTE METERS PER FUNCTIE PER SCENARIO

In bovenstaande tabel is een indicatie van de fasering voor de verschillende publieksvoorzieningen weergeven over 3 fases van de ontwikkeling van het vijfde dorp. Meer specifiek raden wij het volgende aan per fase:

- **Fase 1**: In fase 1 raden wij in ieder geval aan minimaal 1 supermarkt te realiseren. Daarnaast is een beperkt aanbod overige detailhandel (dagelijks en recreatief), horeca en diensten (specifiek kapper en fietsenmaker) noodzakelijk om een leefbaar dorp te realiseren waar de bewoners in hun basisbehoeften worden voorzien.
- **Tussenfase**: In de tussenfase zijn er minimaal 2 supermarkten noodzakelijk en dienen ook alle overige voorzieningen te worden opgeplust. Een aantal voorzieningen, zoals horeca en sport kunnen dan ook buiten het dorpshart landen.
- **Eindfase**. In de eindfase ontstaat er een dusdanig groot draagvlak dat er 3 supermarkten nodig zijn en ook al het overige aanbod aan voorzieningen dient te worden aangevuld. Grootschalige leisure/sportvoorzieningen zien wij pas haalbaar in deze fase. Vanuit de eindfase geredeneerd geven wij in overweging dat van de 3 supermarkten er 2 in het dorpshart landen, en de derde als bescheiden ondersteunend centrum wordt gerealiseerd, al dan niet in combinatie met andere frequent benodigde (winkel)voorzieningen.

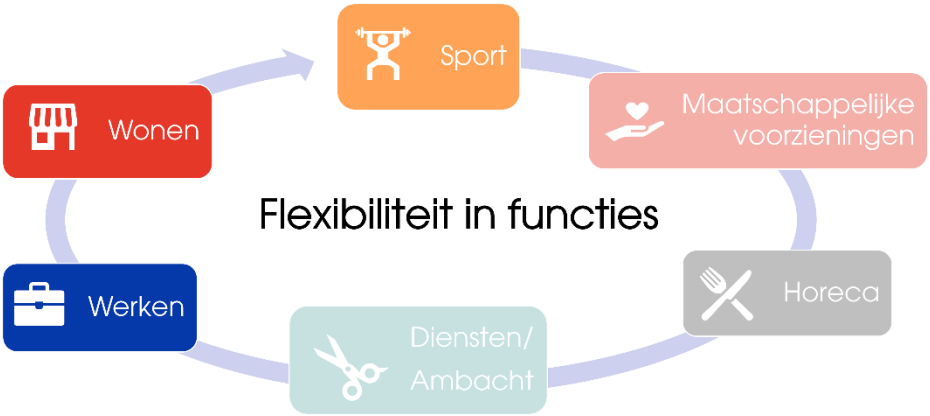
FLEXIBILITEIT IS ESSENTIEEL >>

De toekomst is onzeker, zeker ook voor de (langdurige) ontwikkeling van het vijfde dorp. Daarom is flexibiliteit in de plannen en op andere punten essentieel. Flexibiliteit is gewenst betreft:

- **Functioneel.** De wensen van de consument kunnen door de tijd veranderen, waardoor er meer en minder behoefte is aan bepaalde functies binnen het

gebied. Bestemmingsplannen moeten dit mogelijk maken. Aan de randen van een cluster moet daarnaast omvorming naar bijvoorbeeld wonen of werken mogelijk zijn.

- **Fysiek.** De bebouwing en de ruimtelijke structuur moet wijzigingen van de functionaliteit mogelijk maken. Dit vergt enige creativiteit voor de architecten, maar zorgen ervoor dat het gebied op lange termijn aantrekkelijker blijft.



FIGUUR 11 FLEXIBILITEIT IN FUNCTIES GEWENST

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)
Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Het gaat dus om zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Commerciële diensten
In dit rapport is uitgegaan van de Locatus hoofdbranches 'Ambacht' en 'Particuliere Dienstverlening'. Branches die onder deze hoofdbranches vallen zijn onder andere kapper, schoonheidssalon, kleermaker, schoenreparatie/sleutels, makelaardij, reisbureau, uitzendbureau en stomerij/wassalon. Daarbij is ook de Locatus branche 'fietsen' toegevoegd als commerciële dienst (valt bij Locatus onder de hoofdbranche Auto & Fiets).

Dagelijkse sector
Groep binnen Locatus bestaande uit winkels met frequent benodigde detailhandel. Hieronder vallen de hoofdbranches Levensmiddelen(o.a. Bakker, Slager, Delicatessen, Slijter, Tabak en Supermarkt) en Persoonlijke Verzorging (o.a. Apotheek en Drogisterij).

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)
Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Horeca
Alle branches die in Locatus onder horeca vallen, exclusief hotels, Partycentra, en -Seks/Nachtclubs. De branches zijn onder te verdelen in drie sectoren: dranken (cafés), fastservice ((Fastfood, Bezorgen/halen, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Lunchroom en Pannenkoeken) en Restaurant (Hotel-Restaurant, Café-Restaurant en Restaurant).

Koopkrachtbinding
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing
Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Leisure/commerciële sport
In dit rapport is gekeken naar niet maatschappelijke sporten (zoals voetbal, hockey, sportzalen e.d.), maar naar commerciële sportvoorzieningen met winst als oogmerk (waar een ondernemer achter zit). Dit zijn kleinschalige voorzieningen als fitnesscentra en studio' s voor boksen, spinning of yoga. Daarbij ook gekeken naar grootschalige sportvoorzieningen als klim- boulderhallen, padel en squashcentra.

Niet-dagelijkse sector
In dit rapport is uitgegaan van de zogenoemde 'recreatieve' sector. Dit omvat de Locatus branchegroepen Mode & Luxe en Vrije Tijd. Branches die onder deze branchegroepen vallen zijn modewinkels, schoenenwinkels, juwelier, optiek, huishoudelijke artikelen, sport en speelgoedwinkels, hobbywinkels, en media (boek/kantoorwinkels).

Supermarkt (volgens Locatus)
Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Verkooppunten
Een opzichzelfstaande vestiging van een winkel of voorziening.

Vloerproductiviteit
Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)
Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).