

# MARKTANALYSE VOORZIENINGEN BADHOEVEDORP

28 FEBRUARI 2017





# **MARKTANALYSE VOORZIENINGEN BADHOEVEDORP**

28 FEBRUARI 2017

**Status:**  
concept

**Datum:**  
28 februari 2017

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[amsterdam@stedplan.nl](mailto:amsterdam@stedplan.nl)

Team Detailhandel en Leisure  
Dr. Aart Jan van Duren  
Sandra Beentjes MSc.

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, [ajvd@stedplan.nl](mailto:ajvd@stedplan.nl)

**In opdracht van:**  
Gemeente Haarlemmermeer



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: 2017.A.508  
Referentie: 2017.A.508 Haarlemmermeer Badhoevedorp

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| INLEIDING.....                     | 7  |
| <b>1</b> CONTEXTANALYSE .....      | 9  |
| 1.1 KRACHTENVELD VOORZIENINGEN     |    |
| 1.2 DRAAGVLAK VOORZIENINGEN        |    |
| <b>2</b> HAALBAARHEIDSANALYSE..... | 18 |
| 2.1 KWANTITATIEVE VERKENNING       |    |
| 2.2 KWALITATIEVE VERKENNING        |    |
| 2.3 HAALBAAR AMBITIENIVEAU         |    |
| 2.4 RANDVOORWAARDEN                |    |
| BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETSEN    |    |
| BIJLAGE 2 BENCHMARK KSO 2016       |    |
| BIJLAGE 3 INDELING SECTOREN HORECA |    |



## INLEIDING

Badhoevedorp (gemeente Haarlemmermeer) ligt ingeklemd tussen Amsterdam Zuidwest en Schiphol en wordt nu nog doorkruist door de A9. Deze snelweg wordt momenteel verlegd, naar het gebied ten zuiden van de kern. Hierdoor komt er in (het centrum van) Badhoevedorp extra ruimte vrij voor woningbouw en voorzieningen. De ambitie voor dit dorpsverzorgende centrum ligt vooral in het bieden van een compleet aanbod aan dagelijkse goederen dat gemakkelijk toegankelijk en bereikbaar is voor de consument. In de begin 2016 vastgestelde nota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer wordt ingezet op concentratie van commerciële voorzieningen in Badhoevedorp Centrum.

De gemeente Haarlemmermeer is momenteel bezig om een ontwikkelingskader op te stellen voor het centrum van Badhoevedorp. Dit ontwikkelingskader beschrijft de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het centrum van Badhoevedorp en de vertaling van deze visie in een globaal stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp doet op hoofdlijnen uitspraken over de ontsluitingsstructuur, de inpassing van het woningbouwprogramma in het exploitatiegebied en over de transformatie van het kernwinkelgebied. Om programmatisch richting te geven aan dit kader is Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een marktanalyse voor commerciële voorzieningen in het centrum van de kern op te stellen. Daarbij is ook input gebruikt van de huidige drie supermarkten in Badhoevedorp: Albert Heijn, Vomar en Lidl. Voor u ligt de rapportage waarin verslag wordt gedaan van deze analyse.

De centrale vraag in de marktanalyse luidt:

*Wat is het draagvlak, de behoefte en de haalbaarheid voor bij voorkeur geclusterde commerciële voorzieningen in Badhoevedorp Centrum?*

Commerciële voorzieningen worden daarbij onderscheiden in:

- Supermarkten, als veruit belangrijkste aankoopplaats van dagelijkse boodschappen;
- Overige winkels voor dagelijkse boodschappen (versspeciaalzaak, drogist, slijter);
- Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen;
- Dienstverlening en publieksambacht (kapper, stomerij, kledingreparatie);
- Horecavoorzieningen (drank- en maaltijdverstrekkers).

De daarbij behorende deelvragen zijn:

- Welke voorzieningen zijn haalbaar, verantwoord en wenselijk voor Badhoevedorp centrum in aantal vestigingen, vierkante meters en soort voorzieningen per branche?

- Welke bandbreedtes kunnen bij dit programma gehanteerd worden per soort voorziening (in termen van functies, volumes en branches met daarbij specifieke aandacht voor supermarktmeters)?
- Hoe kunnen de voorzieningen het best worden geclusterd?
- Welke voorwaarden zijn nodig om dit te realiseren?

Deze rapportage bestaat uit twee hoofdstukken. De eerste omvat een contextanalyse waarin het draagvlak en de bestaande voorzieningen in beeld worden gebracht. In de daaropvolgende haalbaarheidsanalyse worden de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden voor commerciële voorzieningen verkend.

## 1 CONTEXTANALYSE

### 1.1 KRACHTENVELD VOORZIENINGEN

In deze paragraaf in het krachtenveld van de voorzieningen in Badhoevedorp en directe omgeving in beeld gebracht.

#### AANBOD BADHOEVEDORP >>

In totaal is momenteel 10.800 m<sup>2</sup> wvo detailhandel in gebruik in Badhoevedorp. Het gaat om 4.300 m<sup>2</sup> wvo dagelijks en 6.500 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks. Driekwart van het totale aanbod (in meters) maakt onderdeel uit van een winkelgebied, het overige aanbod is verspreid over de kern. De situatie in Badhoevedorp is bijzonder doordat er twee historisch gegroeide winkelgebieden op korte afstand van elkaar zijn (Pa Verkuyllaan en Sloterweg) en het centrum daar later planmatig aan is toegevoegd.

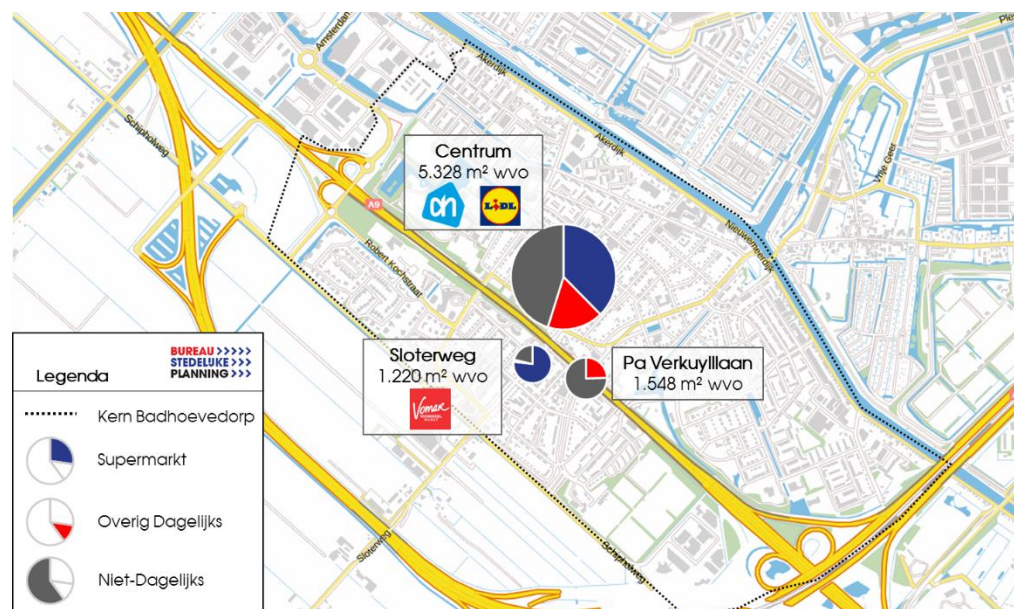
- Bijna de helft van het totale aanbod m<sup>2</sup> wvo in gebruik ligt in het centrum. De twee supermarkten (Albert Heijn en Lidl) zijn hier de belangrijkste dragers. Het aanbod dagelijks is aangevuld met een compleet aanbod speciaalzaken en twee drogisten.
- Het aanbod op de Pa Verkuyllaan is geconcentreerd aan weerszijden van het oude tracé van de A9. Het aanbod is een mix van kleine, voornamelijk zelfstandige, winkels (speciaalzaken), dienstverleners en horeca.
- Het metrage winkelvloeroppervlakte in winkelgebied Sloterweg wordt voor driekwart ingevuld door Vomar met een slijterij. Het aanbod is aangevuld met een sportwinkel, witgoedzaak, paramedische winkel, bibliotheek, twee kappers en een stoffeerder.
- Badhoevedorp heeft een groot aantal (18 verkooppunten) verspreide winkels (categorie overig). Het gaat om 40% van het niet-dagelijkse aanbod (in termen van wvo). De branches waarin deze winkels actief zijn, zijn divers: speciaalzaken in antiek, modelbouw en hengelsport, maar ook keukens, ijzerwaren, woningtextiel, fietsen, bakkerij en damesmode. De winkels langs de Badhoevelaan en Nieuwemeerdijk (8 in totaal) zijn redelijk dicht op elkaar gelegen.
- In Badhoevedorp staan 15 panden met een totale oppervlakte van ruim 3.000 m<sup>2</sup> wvo leeg. Zes daarvan, met een oppervlakte van bijna 1.500 m<sup>2</sup> wvo staan in het centrum. De winkelleegstand in oppervlakte in Badhoevedorp bedraagt daarmee 17% en in het centrum 16%<sup>1</sup>. Dat is hoog in vergelijking met het landelijk gemiddelde van circa 8%.

<sup>1</sup> Twee derde van de winkelvloeroppervlakte die leeg staat wordt tot winkelleegstand gerekend.

|                             | CENTRUM   |              | PA VERKUYL-<br>LAAN |              | SLOTERWEG |              | OVERIG    |              | TOTAAL     |               |
|-----------------------------|-----------|--------------|---------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|------------|---------------|
|                             | VKP       | WVO          | VKP                 | WVO          | VKP       | WVO          | VKP       | WVO          | VKP        | WVO           |
| Supermarkt                  | 2         | 2.015        | 0                   | 0            | 1         | 940          | 0         | 0            | 3          | 2.955         |
| Overig dagelijks            | 9         | 896          | 6                   | 380          | 1         | 20           | 1         | 45           | 17         | 1.341         |
| Niet-dagelijks              | 18        | 2.417        | 9                   | 1.168        | 3         | 260          | 17        | 2.665        | 47         | 6.510         |
| <b>Totaal detailhandel</b>  | <b>29</b> | <b>5.328</b> | <b>15</b>           | <b>1.548</b> | <b>5</b>  | <b>1.220</b> | <b>18</b> | <b>2.710</b> | <b>67</b>  | <b>10.806</b> |
| Diensten                    | 9         | /            | 10                  | /            | 3         | /            | 11        | /            | 33         | /             |
| Horeca                      | 4         | /            | 4                   | /            | 0         | /            | 14        | /            | 22         | /             |
| Overig Leisure              | 1         | /            | 0                   | /            | 1         | /            | 3         | /            | 5          | /             |
| <b>Totaal verkooppunten</b> | <b>43</b> | <b>/</b>     | <b>29</b>           | <b>/</b>     | <b>9</b>  | <b>/</b>     | <b>46</b> | <b>/</b>     | <b>127</b> | <b>/</b>      |
| <i>Leegstand</i>            | <i>6</i>  | <i>1.485</i> | <i>1</i>            | <i>120</i>   | <i>0</i>  | <i>0</i>     | <i>8</i>  | <i>1.618</i> | <i>15</i>  | <i>3.223</i>  |

TABEL 1 AANBOD BADHOEVEDORP

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus)



FIGUUR 1 WINKELGEBIEDEN BADHOEVEDORP

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus); BRT Achtergrondkaart; bewerking Bureau Stedelijke Planning

### Supermarkten

Badhoevedorp telt drie supermarkten die samen bijna 3.000 m² wvo meten. Albert Heijn is met 1.430 m² de grootste en heeft daarmee een redelijk moderne maat.

Lidl is met 585 m<sup>2</sup> wvo veruit de kleinste en heeft bovendien zeer beperkte parkeermogelijkheden.

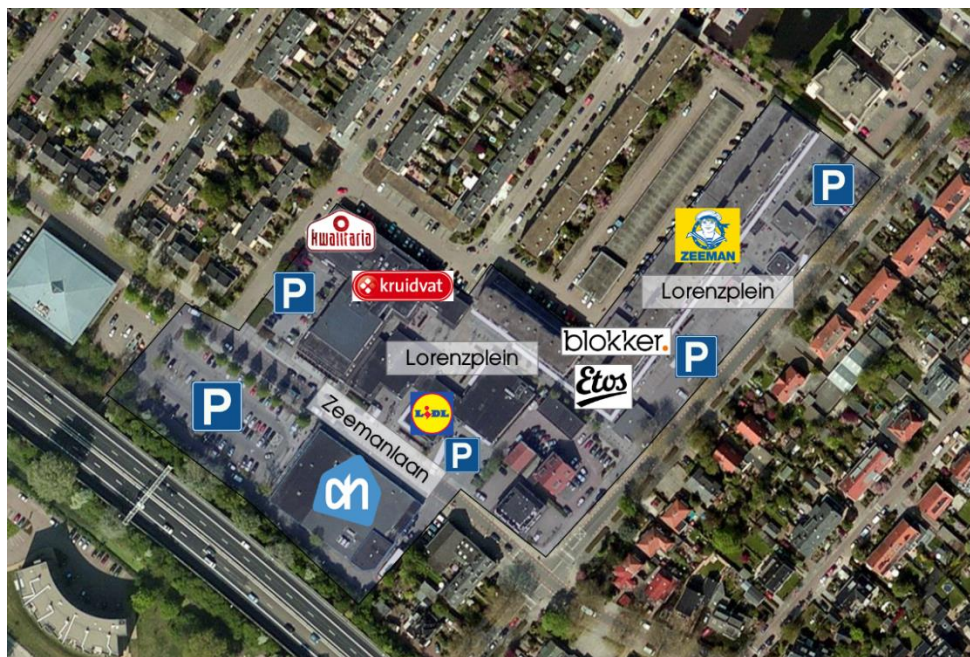
| FORMULE      | WINKELGEBIED | M <sup>2</sup> WVO |
|--------------|--------------|--------------------|
| Albert Heijn | Centrum      | 1.430              |
| Lidl         | Centrum      | 585                |
| Vomar        | Sloterweg    | 940                |
| Totaal       |              | 2.955              |

TABEL 2 SUPERMARKTAANBOD BADHOEVEDORP

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus)

### Centrum Badhoevedorp

De winkels in het centrum van Badhoevedorp concentreren zich op het Lorentzplein en langs de Zeemanlaan.



FIGUUR 2 WINKELSTRUCTUUR BADHOEVEDORP CENTRUM

Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

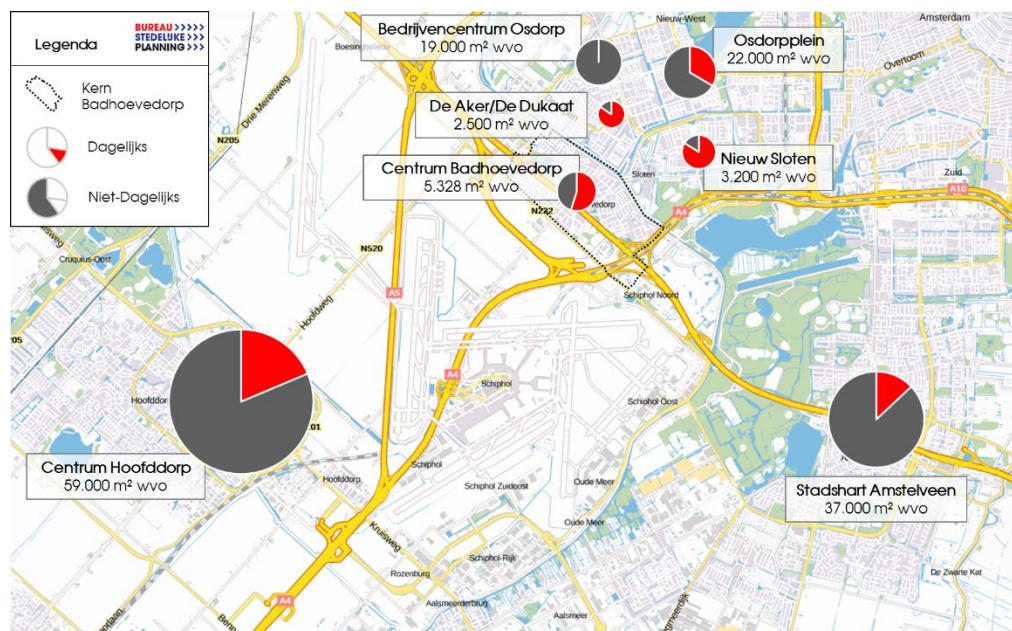
- Langs De Zeemanlaan zijn Albert Heijn en Lidl gevestigd. Albert Heijn ligt ten zuiden van de Zeemanlaan en heeft een eigen parkeerterrein met circa 90 plaatsen. Lidl ligt ten noorden van de Zeemanlaan (officieel adres op Lorentzplein) en heeft een parkeerterrein met nog geen 20 plaatsen.
- Via de Zeemanlaan kan men doorsteken naar het Lorentzplein, waar onder andere Kruidvat, een bloemenwinkel en een aantal kledingwinkels gevestigd zijn.
- In het oostelijk deel ligt een winkelstrip langs het Lorentzplein en een aantal kiosken op het plein/parkeerterrein. Hier zijn diverse versspecialzaken en Etos gevestigd en winkels die frequent benodigde niet

dagelijkse artikelen verkopen: onder andere Blokker, Etos, Zeeman, een boekwinkel en een opticien.

#### AANBOD OMGEVING BADHOEVEDORP >>

Uit het Koopstromenonderzoek 2016 (KSO 2016), waar gespecificeerde cijfers voor beschikbaar zijn, blijkt dat inwoners van Badhoevedorp voor hun dagelijkse artikelen met name op Badhoevedorp georiënteerd zijn. 11% van de bestedingen vloeit af naar andere winkelgebieden. De belangrijkste zijn: het centrum van Hoofddorp (1%), het Osdorpplein (1%; Nieuw-West) en het Belgiëplein (1%; Nieuw-Sloten) in Amsterdam. Winkelcentrum De Aker/De Dukaat in de Middelveldse Akerpolder (Amsterdam) speelt een bescheiden rol (<1%).

Met uitzondering van het Belgiëplein en De Aker hebben deze winkelcentra ook een functie voor de niet-dagelijkse aankopen voor inwoners van Badhoevedorp. Circa 17% van de bestedingen komt terecht in Badhoevedorp zelf (7% bij winkels langs de Sloterweg, 6% in het centrum en 4% bij winkels in overige delen van Badhoevedorp). Het centrum van Hoofddorp en het Stadshart van Amstelveen zijn de belangrijkste aankoopplaatsen (respectievelijk 9% en 8% van de bestedingen). 4% komt terecht bij de winkels in winkelcentrum Osdorpplein en 4% bij de winkels in Bedrijvencentrum Osdorp (ook Keurenplein of Akerpoort genoemd). Overige bestedingen vloeien voornamelijk af naar grootschalige PDV winkelvoorzieningen of binnensteden (Amsterdam en Haarlem).



FIGUUR 3 KRACHTENVELD BADHOEVEDORP CENTRUM

Bron: KSO, 2016; kaart: BRT Achtergrondkaart

## CONCURRERENDE ONTWIKKELINGEN &gt;&gt;

In nagenoeg alle winkelcentra waar inwoners van Badhoevedorp nu hun (met name niet-dagelijkse) inkopen doen, wordt geïnvesteerd en/of vinden uitbreidingen plaats:

- In het centrum van Hoofddorp zijn diverse (her)ontwikkelingen op komst, onder meer van de voormalige V&D-locatie.
- In het stadsdeelcentrum 'Centrum Nieuw-West' (Osdorpplein) wordt momenteel gewerkt aan meer winkels, woningen en parkeervoorzieningen.<sup>2</sup> Het totale programma omvat 12.500 m<sup>2</sup> nieuwe winkels, horeca en Leisure, 3.000 m<sup>2</sup> bestaande winkels, 6.000 m<sup>2</sup> hotel, en ca. 800 woningen, 1.700 m<sup>2</sup> kantoren 500 m<sup>2</sup> diensten en 575 parkeerplaatsen. De blokken worden de komende jaren in verschillende fasen gerealiseerd.<sup>3</sup> In oktober 2016 is de vernieuwde Westmarket (voorheen Shoperade) al geopend. Hier zijn 22 winkels en een foodcourt gevestigd. Later dit jaar opent de Amerikaanse outlet TK Maxx hier een vestiging.
- Unibail-Rodamco wil, als eigenaar van Stadshart Amstelveen, investeren in het winkelcentrum. Eerste stap in de Rembrandtpassage. Deze passage moet de Rembrandthof en het Binnenhof met elkaar verbinden en moet in het najaar van 2018 realiteit gaan worden. Op dit moment is Unibail-Rodamco in onderhandeling met de gemeente over de volgende stappen voor het realiseren van de overdekte passage<sup>4</sup>. Eind 2016 zijn de plannen gepresenteerd aan de bewoners van de buurt.
- Er staat een groot project op stapel in de regio: Sugar City. Naast een Factory Outlet Center (FOC) van 18.000 m<sup>2</sup> bvo, is ook 4.000 m<sup>2</sup> verhuurd aan het Dirk van den Broek concern. 2.500 m<sup>2</sup> bvo daarvan voor een supermarkt en de overige 1.500 voor een slijter, drogist en overige winkels.
- In het centrum van Zwanenburg wil Lidl verplaatsen en uitbreiden met circa 500 m<sup>2</sup> wvo. Het centrum van Zwanenburg heeft in de huidige situatie overigens slechts een beperkte functie voor Badhoevedorp.

## 1.2 DRAAGVLAK VOORZIENINGEN

## KENMERKEN BEVOLKING BADHOEVEDORP &gt;&gt;

Badhoevedorp telt ruim 12.200 inwoners. Dit is exclusief de aangrenzende kern Lijnden, waar 700 mensen wonen. Wanneer we de kenmerken van het draagvlak bestuderen vallen de volgende twee zaken het meest op:

- De bevolking van Badhoevedorp is **bovengemiddeld vergrijsd**. Dat gaat ten koste van de leeftijdsgroep 25-34 jaar.

<sup>2</sup> <https://www.amsterdam.nl/projecten/centrum-nieuw-west/>

<sup>3</sup> <http://ic-netherlands.com/ic-netherlands-tekent-intentieovereenkomsten-voor-vernieuwing-en-uitbreiding-osdorpplein/>

<sup>4</sup> <http://mijnstadshartamstelveen.nl/>

- De inwoners van Badhoevedorp zijn **bovengemiddeld welvarend**: het gemiddelde inkomen ligt 27% boven het landelijk inkomen.

De gemiddelde huishoudensgroot is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het percentage niet-westerse allochtonen is lager dan het gemiddelde van Nederland en Haarlemmermeer.

|                | INW.    | %<br>0-15 | %<br>15-25 | %<br>25-45 | %<br>45-65 | %<br>65+ | GEM. HH.<br>GROOTTE | % NIET-<br>WEST.<br>ALL. | GEM. INK.<br>PER INW. |
|----------------|---------|-----------|------------|------------|------------|----------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| Badhoevedorp   | 12.210  | 16        | 12         | 20         | 30         | 22       | 2,2                 | 8                        | € 29.300              |
| Haarlemmermeer | 144.518 | 18        | 12         | 24         | 30         | 16       | 2,4                 | 14                       | € 25.600              |
| Nederland      |         | 16        | 12         | 25         | 28         | 18       | 2,2                 | 12                       | € 23.000              |

TABEL 3 KENMERKEN INWONERS VERZORGINGSGBIED

Bron: CBS, 2016; inkomen betreft 2014

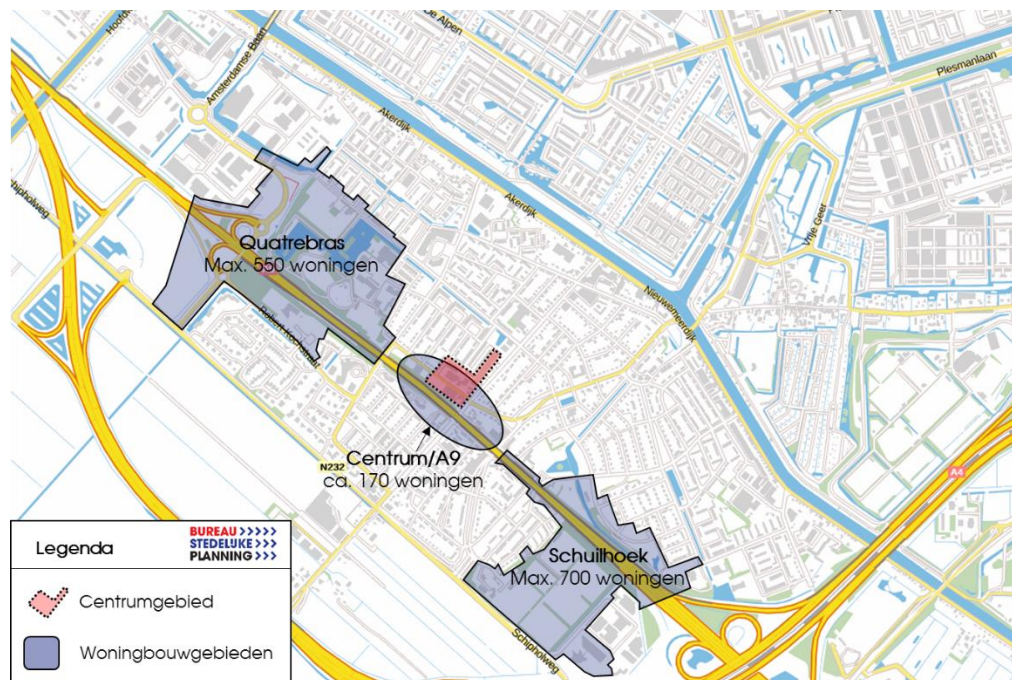
## BEVOLKINGSPROGNOSE EN RELEVANTE WONINGBOUWPROJECTEN >>

Door het verleggen van het tracé van de A9 komt er ruimte vrij voor woningbouw in Badhoevedorp. De volgende plannen zijn voorzien<sup>5</sup>:

- De woningbouwopgave voor het exploitatiegebied A9/Centrum is ongeveer 100 appartementen en ongeveer 70 grondgebonden woningen.
- Het vastgestelde bestemmingsplan “Badhoevedorp Lijnden Oost” biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van maximaal 550 woningen in het deelgebied Quatrebras. Voor 255 woningen is een directe bouwmogelijkheid gegeven, de overige 295 woningen kunnen enkel via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Mogelijk wordt het woningbouwprogramma van het gebied naar 600 woningen opgehoogd als daar de (planologische) ruimte voor is. Eind 2016 is gestart met de verplaatsing van een aantal (sport)voorzieningen. De beoogde bouwstart van de woningen is in 2018. De totale ontwikkeling van het gebied neemt circa 10 jaar in beslag (eind 2026).
- In het deelgebied Schuilhoeve, een nieuwe woonwijk aan de oostkant van Badhoevedorp, worden maximaal 700 woningen ontwikkeld, zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan lag tot begin februari 2017 ter inzage<sup>6</sup>. De beoogde bouwperiode is 2020-2026.

<sup>5</sup> Bron: gemeente Haarlemmermeer

<sup>6</sup> In 2014 waren de woningbouwmogelijkheden door de Raad van State vernietigd.  
<https://www.raadvanstate.nl/pers/persberichten/tekst-persbericht.html?id=636>



FIGUUR 4 WONINGBOUWPROJECTEN BADHOEVEDORP

Bron: Gemeente Haarlemmermeer; BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

### Uitgangspunten woningbouw en inwoneraanlyse

De bevolkingsprognose van de gemeente Haarlemmermeer gaat voor Badhoevedorp uit van (circa) 1.300 nieuwe woningen tot 2028.<sup>7</sup> Op basis van de geprojecteerde woningbouw verwacht de gemeente een bevolkingsgroei van ruim 2.800 inwoners tot circa 15.000 inwoners in 2030 (+23% ten opzichte van het huidige inwonertal), daarna neemt het aantal weer iets af, maar blijft het stabiel rond de 14.900. Omdat nog niet alle woningbouw planologisch is vastgelegd, gaan we in de analyses uit van een bandbreedte van twee varianten:

1. Alle woningen worden gerealiseerd en het inwoneraantal groeit tot 15.000 in 2030.
2. De helft van het aantal woningen (zijnde 650) wordt gerealiseerd en het inwoneraantal groeit tot 13.650 in 2030.

|                        | 2016   | 2020   | 2024   | 2028   | 2030   | 2035   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Totaal aantal inwoners | 12.210 | 12.388 | 13.572 | 14.970 | 15.046 | 14.883 |

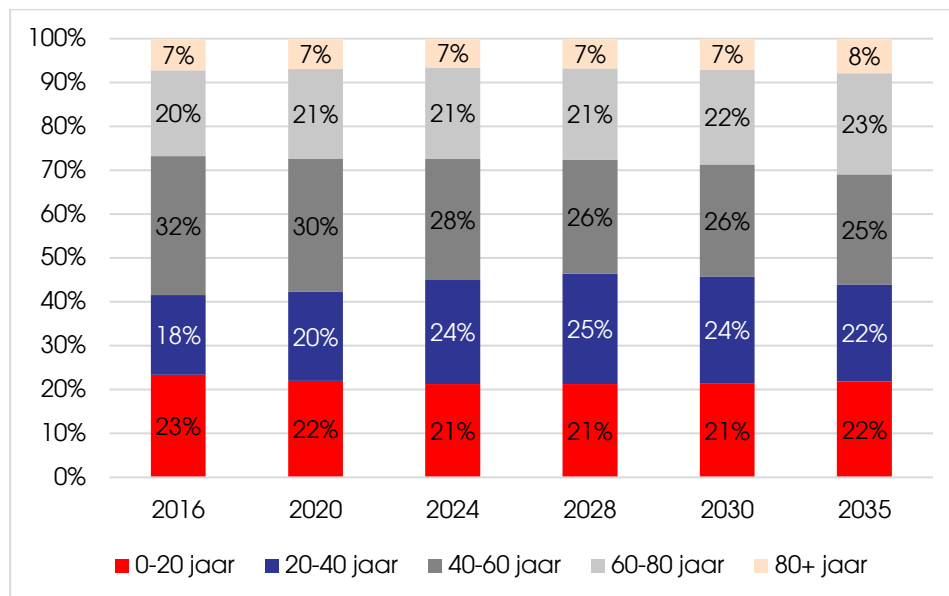
TABEL 4 BEVOLKINGSPROGNOSE HAARLEMMERMEER 2016-2035

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2017

In Badhoevedorp is enerzijds sprake van aanwas van de bevolking door nieuwbouw: de groep 20-40 jaar kent tot 2028 een steeds groter aandeel. Anderzijds zal die relatieve groei gedrukt worden doordat de huidige bevolking van Badhoevedorp relatief aan de oude kant is. De groep 60+ neemt tot 2035 een

<sup>7</sup> Dat is minder dan de maximale mogelijkheden zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen

steeds groter aandeel in. Het aandeel van de groep 40-60 jaar wordt door deze twee krachten steeds kleiner.



FIGUUR 5 VERDELING INWONERS BADHOEVEDORP NAAR LEEFTIJD 2016-2035

Bron: Gemeente Haarlemmermeer

## KOOPORIËNTATIES >>

Het centrum van Badhoevedorp is als aankooplocatie opgenomen in het Koopstromenonderzoek Randstad 2016. Daaruit blijkt het volgende:

- 6% van de bestedingen die de *inwoners van de gemeente Haarlemmermeer* doen in de dagelijkse sector, komt terecht in het centrum van Badhoevedorp. In 2011 was dat ook 6%.
- Het aandeel toevloeiing in totale bestedingen (omzet van de winkeliers die van buiten de gemeente Haarlemmermeer komt) van de aankooplocatie centrum Badhoevedorp bedraagt 12% (exclusief toeristische bestedingen). In 2011 was dat 14%.
- Voor de niet-dagelijkse artikelen bedraagt de binding van de inwoners van Haarlemmermeer 1% met het centrum van Badhoevedorp; gelijk aan het percentage van 2011. De toevloeiing (omzet van buiten de gemeente Haarlemmermeer) bedraagt 6%. In 2011 was dat nog 11%.

Uit de uitgesplitste gegeven van 2016 kunnen we afleiden wat de kooporiëntaties van de inwoners van Badhoevedorp zijn en welke rol Badhoevedorp vervult voor omliggende woonplaatsen:

- Een groot deel van de winkels in Badhoevedorp heeft primair een functie voor de inwoners van de kern zelf. De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector bedraagt 89% (KSO, 2016). In 2011 was dat nog 86%.

- Door de nabije ligging vind er wisselwerking plaats met het zuidwestelijk deel van Amsterdam Nieuw-West (zowel toevloeiing als afvloeiing). Het gaat dan met name om het Osdorpplein en winkelcentrum(Belgiëplein ( Nieuw-Sloten). Winkelcentrum De Aker/De Dukaat (Middelveldsche Akerpolder) speelt hierin naar verwachting ook een rol, hetzij beperkt (niet genoemd in het Koopstromenonderzoek 2016, dus <1%).
- Inwoners gaan voor dagelijkse boodschappen ook naar het centrum van Hoofddorp. Dit centrum vervult – samen met het Osdorpplein - ook voor de niet-dagelijkse aankopen een belangrijke rol (groter dan voor dagelijks).

## 2 HAALBAARHEIDSANALYSE

### 2.1 KWANTITATIEVE VERKENNING

#### DICHTHEDEN COMMERCIELE VOORZIENINGEN >>

Badhoevedorp heeft in de huidige situatie een winkeldekking van 887 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners. Dat is fors lager dan het gemiddelde in de Haarlemmermeer en Nederland. De functie van Badhoevedorp is dan ook een specifieke: de dagelijkse sector domineert hier, voor niet-dagelijks aanbod (regulier en volumineus) zijn de inwoners aangewezen op omliggende kernen en centra van hogere orde. Binnen de dagelijkse sector ligt de supermarktdkking ongeveer op het gemiddelde (landelijk en gemeente), maar is het overig dagelijks aanbod daarentegen iets bovengemiddeld vertegenwoordigd.

Van de overige commerciële voorzieningen zijn de diensten bovengemiddeld vertegenwoordigd, maar de horecadekking is fors lager dan landelijk. Deze ligt ongeveer op het niveau van de gemeente als geheel.

|                            | BADHOEVEDORP<br>HUIDIGE SITUATIE |            | HAARLEMMERMEER |              | NEDERLAND  |              |
|----------------------------|----------------------------------|------------|----------------|--------------|------------|--------------|
|                            | VKP                              | WVO        | VKP            | WVO          | VKP        | WVO          |
| Supermarkt                 | 0,25                             | 242        | 0,23           | 251          | 0,36       | 250          |
| Overig dagelijks           | 1,4                              | 110        | 1,1            | 98           | 1,27       | 99           |
| Niet-dagelijks             | 3,8                              | 533        | 3,3            | 1.636        | 4,1        | 1.290        |
| <b>Totaal detailhandel</b> | <b>5,5</b>                       | <b>885</b> | <b>4,6</b>     | <b>1.986</b> | <b>5,7</b> | <b>1.644</b> |
| Diensten                   | 2,7                              | n.v.t.     | 2,0            | n.v.t.       | 2,3        | n.v.t.       |
| Horeca                     | 1,8                              | n.v.t.     | 1,7            | n.v.t.       | 2,5        | n.v.t.       |
| Overig Leisure             | 0,4                              | n.v.t.     | 0,4            | n.v.t.       | 0,5        | n.v.t.       |

TABEL 5 WINKELDICHTHEDEN BADHOEVEDORP PER 1.000 INWONERS

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), Locatus Retail Facts, 2016 en detailhandel.info, 2016

#### DISTRIBUTIEVE BEREKENING >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende sectoren. Kwantitatieve

ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. In deze paragraaf is de distributieve toets voor de dagelijkse sector uitgewerkt. De volledige tabel van de supermarktsector en de niet-dagelijkse sector (Mode & Luxe en Vrijetijd & Electro) is in bijlage 1 opgenomen.

Bij de distributieve berekening voor de dagelijkse sector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal van 12.210 in 2016 (CBS Statline, 2016). Naar verwachting zal het inwoneraantal bij afronding van alle woningbouwplannen (2028) gestegen zijn naar 15.000 inwoners.
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.540 in de dagelijkse sector (excl. BTW). Dit cijfer is gebaseerd op gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2015). Omdat het gemiddelde inkomen in 27% boven het landelijk gemiddelde ligt, ligt het feitelijk bestedingsgedrag iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- De veronderstelde koopstromen zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2016 (KSO2016). De binding voor de kern Badhoevedorp bedraagt 89%. Dat betekent dat van elke euro die inwoners van Badhoevedorp besteden in de dagelijkse sector, 89 cent terecht komt bij winkels in Badhoevedorp. De toevloeiing (exclusief toerisme) bedraagt 17%: van elke euro die een ondernemer omzet in Badhoevedorp, is 17 cent afkomstig van Nederlandse inwoners van buiten Badhoevedorp.
- De vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde dagelijkse winkel per jaar per m<sup>2</sup> wvo omzet. Er wordt hier een vloerproductiviteit van € 7.910 gehanteerd (exclusief BTW). Dit cijfer is het kengetal gebaseerd op cijfers van detailhandel.info uit 2015.
- Het gevestigde dagelijkse aanbod Badhoevedorp bedraagt 4.296 m<sup>2</sup> wvo (Locatus; peildatum december 2016).

#### Dagelijkse sector

De dagelijkse sector omvat winkels die levensmiddelen verkopen (inclusief supermarkten) en drogisterijen.

| DAGELIJKSE SECTOR TOTAAL                                   | 2016    | 2028 MIN | 2028 MAX |
|------------------------------------------------------------|---------|----------|----------|
| Inwoners                                                   | 12.210  | 13.650   | 15.000   |
| Bestedingen per hoofd in €                                 | € 2.540 | € 2.540  | € 2.540  |
| Bestedingspotentieel in € mln.                             | € 31    | € 35     | € 38     |
| Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie    | € 33    | € 37     | € 41     |
| Koopkrachtbinding                                          | 89%     | 89%      | 89%      |
| Gebonden bestedingen in € mln.                             | € 29    | € 33     | € 36     |
| Koopkrachttoevloeiing                                      | 17%     | 17%      | 17%      |
| Omzet door toevloeiing in € mln.                           | € 6     | € 7      | € 7      |
| Totale bestedingen in € mln.                               | € 36    | € 40     | € 44     |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo | € 7.910 | € 7.910  | € 7.910  |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                          | € 8.264 | € 9.238  | € 10.152 |
| Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo                      | 4.488   | 5.017    | 5.514    |
| Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> wvo                     | 4.296   | 4.296    | 4.296    |
| Uitbreidingsruimte in m <sup>2</sup> wvo                   | 192     | 721      | 1.218    |

TABEL 6 DISTRIBUTIEVE BEREKENING DAGELIJKSE SECTOR TOTAAL (EXCLUSIEF TOERISME)

- In de dagelijkse detailhandel, waar levensmiddelenzaken en drogisterijen onder vallen, is tot 2028 nog ruimte om het aanbod met indicatief 700 tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo uit te breiden. De verwachte groei van het inwonertal is de belangrijkste driver achter deze ontwikkelingsmogelijkheden. In de huidige situatie is namelijk slechts in beperkte mate sprake van een hogere vloerproductiviteit dan gemiddeld.
- Als we voor alleen de supermarktsector een distributieve berekening maken (zie tabel 7 en bijlage 1), dan is de uitbreidingsruimte nagenoeg even groot als voor de dagelijkse sector al geheel. Dat kan verklaard worden doordat in Badhoevedorp een relatief klein aandeel (in vergelijking met het landelijk gemiddelde) van de dagelijkse winkelmeters worden ingevuld door supermarkten. Deze supermarkten functioneren gemiddeld genomen dan ook bovengemiddeld. Tot 2028 is er indicatief 800 tot 1.200 m<sup>2</sup> wvo ruimte voor uitbreiding.
- In de reguliere niet-dagelijkse detailhandel (PDV uitgezonderd) vormen winkels in Mode & Luxe en Vrije tijd & Electro de hoofdmoot. In deze branches is op basis van de distributieve toets (zowel exclusief als inclusief toeristische bestedingen) geen ruimte voor uitbreiding. Deze branches trekken zich meer en meer terug in de grotere centra. Voor de niet-dagelijkse sector moet voor de toekomst zelfs rekening worden gehouden met krimp, tot (sub)branches die passend zijn bij de functie als boodschappencentrum voor de kern. De groei van de bevolking in Badhoevedorp is niet voldoende om dit effect te keren.

| SECTOR                                          | HUIDIG | 2028 MINIMAAL | 2028 MAXIMAAL |
|-------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Dagelijks                                       | 192    | 721           | 1.218         |
| Supermarkt                                      | 417    | 815           | 1.187         |
| Niet-dagelijks regulier<br>(exclusief toerisme) | -3.087 | -2.918        | -2.759        |
| Niet-dagelijks regulier<br>(inclusief toerisme) | -2.199 | -1.925        | -1.668        |

TABEL 7 SAMENVATTING UITKOMSTEN DISTRIBUTIEVE TOETSEN

## BENCHMARK WINKELS IN DORPSCENTRA &gt;&gt;

In de benchmark wordt het winkelaanbod in Badhoevedorp vergeleken met het aanbod in andere woonplaatsen c.q. gemeenten met een vergelijkbaar (toekomstige) inwoneraantal als Badhoevedorp. Er is daarbij uitgegaan van de maximale variant (15.000 inwoners). Er is gebruik gemaakt van 11 gemeenten (zie bijlage 2) uit het Koopstromenonderzoek 2016 die tussen de 10.000 en 20.000 inwoners tellen (gemiddeld 14.950). In deze gemeenten is de woonplaats in de meeste gevallen gelijk aan de gemeente, of vormen meerdere kernen een aaneengesloten woongebied. Er zijn twee benchmarks uitgevoerd: één met het aanbod in de totale plaats/gemeente en één met het aanbod in het centrum van de betreffende plaatsen/gemeenten.

**Benchmark totale woonplaats/gemeente**

In onderstaande tabel is het aanbod per branchegroep geanalyseerd. Dagelijks en niet-dagelijks zijn beide als totaal opgenomen en vervolgens uitgesplitst. Op basis van deze vergelijking is het aanbod in Badhoevedorp zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel aan de beperkte kant. Opvallende zaken zijn:

- Het relatieve onderaanbod in de dagelijkse detailhandel komt in aantal vierkante meters vooral voor rekening van de supermarkten.
- Het niet-dagelijkse aanbod wordt in de benchmark gedomineerd door het relatief grote aanbod in/om huis (woonwinkels). Die zijn vaak buiten de centrumgebieden gevestigd en laten we derhalve nu buiten beschouwing (zie bijlage 2 voor de uitsplitsing niet-dagelijks naar groep).
- De winkelleegstand in Badhoevedorp is hoger dan in de benchmarkgemeenten.

|                            | BADHOEVEDORP<br>HUIDIG TOTAAL |               | BENCHMARK TOTAAL |               |
|----------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|---------------|
|                            | VKP                           | WVO           | VKP              | WVO           |
| DAGELIJKS                  | 20                            | 4.296         | 25,3             | 5.400         |
| <i>Supermarkt</i>          | 3                             | 2.955         | 3,5*             | 3.700*        |
| <i>Overig dagelijks</i>    | 17                            | 1.341         | 21,8             | 1.700         |
| NIET-DAGELIJKS             | 47                            | 6.510         | 62,8             | 12.590        |
| <b>Totaal Detailhandel</b> | <b>67</b>                     | <b>10.806</b> | <b>88,1</b>      | <b>17.990</b> |
| <i>Leegstand</i>           | 15 (10%)                      | 3.223 (17%)   | 11 (6%)          | 1.863 (6%)    |

TABEL 8 BENCHMARK GEMEENTEN 10.000 – 20.000 INWONERS

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), KSO 2016

\* exclusief supermarkten &lt; 300 m² wvo

### Benchmark centrumgebieden

Op basis van het aanbod in de centrumgebieden van de benchmarkplaatsen is er in het centrum van Badhoevedorp sprake van onderaanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. Wat opvalt is:

- In Badhoevedorp is twee-derde (68%) van het dagelijkse aanbod in het centrum gevestigd. In de benchmarkcentra is dat aandeel lager (61%). In de benchmarkcentra is een groter aandeel van de supermarkten (in oppervlakte) dan ook buiten het centrum gevestigd (45% versus 32%).
- In Badhoevedorp is 37% van het niet-dagelijkse aanbod in het centrum gevestigd. In de benchmarkcentra is dat 51%. Het niet-dagelijkse aanbod in het centrum van Badhoevedorp is over de gehele linie kleiner dan in de benchmarkcentra. Als we het centrum en de Pa Verkuyllaan en de Sloterweg overigens als één winkelgebied (centrum) zien, dan is 95% van het dagelijkse aanbod en 64% van het niet-dagelijkse aanbod in Badhoevedorp in het 'centrum' gevestigd.
- De leegstand in het centrum van Badhoevedorp is veel groter dan in de benchmarkcentra het geval is. In de benchmarkcentra ligt de winkelleegstand in oppervlakte op het landelijk gemiddelde.
- Ook al lijkt er op basis van de benchmark ruimte voor enige uitbreiding, moeten de verschillen niet te letterlijk worden vertaald naar distributieve mogelijkheden. Hier spelen verschillende factoren mee:
  - Het sterke krachtenveld waarin Badhoevedorp ligt (Amsterdam, Hoofddorp en Amstelveen). Badhoevedorp ligt onder de rook van centra van hogere orde, anders dan sommige van de benchmarkplaatsen.
  - Generieke ontwikkelingen: de (te verwachten) krimp niet-dagelijkse sector doet zich juist in de kleinere en middelgrote centra voor.

|                                   | CENTRUM BADHOEVEDORP |              | CENTRA BENCHMARK |              |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                   | VKP                  | WVO          | VKP              | WVO          |
| DAGELIJKS                         | 11                   | 2.911        | 17,3             | 3.284        |
| <i>Supermarkt</i>                 | 2                    | 2.015        | 1,9              | 2.034        |
| <i>Overig dagelijks</i>           | 9                    | 896          | 15,4             | 1.250        |
| NIET-DAGELIJKS                    | 18                   | 2.417        | 50,3             | 6.383        |
| <i>Mode &amp; Luxe</i>            | 9                    | 1.192        | 30,0             | 3.643        |
| <i>Vrije Tijd</i>                 | 2                    | 325          | 5,5              | 634          |
| <i>In/om huis</i>                 | 7                    | 900          | 12,3             | 1.783        |
| <i>Overig</i>                     | 0                    | 0            | 2,5              | 323          |
| <b>Totaal Detailh. in gebruik</b> | <b>29</b>            | <b>5.328</b> | <b>67,5</b>      | <b>9.667</b> |
| <i>Leegstand</i>                  | 6 (9%)               | 1.485 (16%)  | 9 (6%)           | 1.198 (8%)   |

TABEL 9 BENCHMARK CENTRUMGEBIEDEN

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), KSO 2016

\* Exclusief supermarkten &lt; 300 m² wvo

HORECA<sup>8</sup> >>

De kern Badhoevedorp heeft in vergelijking met het gemiddelde van Haarlemmermeer en Nederland een lage horecadichtheid. Die lagere dekking doet zich voor in alle drie de horecasectoren.

| SECTOR        | BADHOEVEDORP | HAARLEMMERMEER | NEDERLAND   |
|---------------|--------------|----------------|-------------|
| Dranken       | 3,3          | 4,5            | 9,9         |
| Fastservice   | 3,3          | 5,1            | 6,8         |
| Restaurant    | 4,9          | 5,2            | 6,6         |
| <b>Totaal</b> | <b>11,5</b>  | <b>14,8</b>    | <b>23,3</b> |

TABEL 10 HORECADICHTHEID PER 10.000 INWONERS

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), Horeca DNA, 2016

**Benchmark horeca**

Voor de benchmark horeca is gebruik gemaakt van dezelfde gemeenten als bij winkels.

<sup>8</sup> In deze benchmark zijn hotels en bezorgrestaurants buiten beschouwing gelaten. De cijfers wijken daardoor iets af van de cijfers in tabel 5.

| SECTOR        | BADHOEVEDORP | BADHOEVEDORP<br>PER 1.000 INW. | BENCHMARK <sup>9</sup> | BENCHMARK PER<br>1.000 INW. |
|---------------|--------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Dranken       | 4            | 3,3                            | 12,4                   | 8,7                         |
| Fastservice   | 4            | 3,3                            | 6,6                    | 4,6                         |
| Restaurant    | 6            | 4,9                            | 9,1                    | 6,3                         |
| <b>Totaal</b> | <b>14</b>    | <b>11,5</b>                    | <b>28,1</b>            | <b>19,6</b>                 |

TABEL 11 HORECA AANBOD EN HORECADICHTHEID PER 10.000 INWONERS

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), Horeca DNA, 2016

Op basis van de horecadekking en de benchmark kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Het totale horeca aanbod in de benchmarkcentra (gemiddeld 14.355 inwoners) is twee keer zo groot als in Badhoevedorp. De verschillen zijn het grootst in de drankensector en het kleinst in de fastservicesector.
- In het centrum van Badhoevedorp zijn slechts twee horecagelegenheden gevestigd. Daarnaast zijn er twee afhaal- / bezorgrestaurants gevestigd, die niet tot horeca gerekend worden.
- Op basis van het gemiddelde van Haarlemmermeer, Nederland en in de benchmarkgemeente lijkt er voldoende ruimte voor uitbreiding van het aanbod. Dat wordt hier niet alleen ingegeven door de bevolkingsgroei, maar ook door de huidige lage dichtheid in Badhoevedorp.

#### CONCLUSIE KWANTITATIEVE VERKENNING >>

- Mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelareaal liggen vooral in de dagelijkse sector, met de supermarkten voorop.
- De uitbreidingsmogelijkheden voor niet-dagelijkse detailhandel zijn beperkt, mede ingegeven door het sterke regionale krachtenveld en de generieke ontwikkelingen in de niet-dagelijkse detailhandel in plaatsen en centra van deze omvang (krimp). Frequent benodigd niet-dagelijks biedt de meeste kansen, met name voor versterking van de boodschappenfunctie van het centrum.
- Uitbreiding horeca ondersteunend aan de winkels is kansrijk bij opwaardering van het centrum; ook mogelijkheden voor blurring (met dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel, maar ook diensten).

<sup>9</sup> In de benchmark voor horeca zijn Zandvoort en Enkhuizen wegens het sterke toeristische element buiten beschouwing gelaten

## 2.2 KWALITATIEVE VERKENNING

### TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

- Nederland staat bekend om zijn **fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur**. Naast de hoofdwinkelcentra hebben de buurten of wijken hun eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner (ruim 1,6 m<sup>2</sup> wvo per inwoner).
- **Schaalvergroting winkelcentra**. Deze fijnmazige winkelstructuur staat door generieke ontwikkelingen echter onder druk. Schaalvergroting is een dominante trend: de afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte per winkelunit toe. Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden bestendigen hun positie, de allergrootste nemen zelfs in omvang toe. De groei van online is een belangrijke kracht achter die veranderingen.
- Nog meer dan nu het geval is zullen kleinere centrumgebieden en ondersteunende winkelgebieden zich (moeten gaan) toeleggen op de **boodschappenfunctie**. De tendens is onmiskenbaar dat het aanbod aan dagelijkse en frequent benodigde voorzieningen hier in absolute en relatieve zin toeneemt ten koste van het overige niet-dagelijkse aanbod.
- **Supermarkten zijn essentiële dragers** van centra die gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Supermarkten garanderen een continue bezoekersstroom, zeker als deze functioneel zijn uitgerust: van moderne afmeting en met uitstekend parkeren.
- **Schaalvergroting supermarkten**. De gemiddelde winkelvloeroppervlakte van supermarkten in Nederland is de laatste jaren flink toegenomen, evenals de totale winkelvloeroppervlakte. De meeste full-service supermarktformules hanteren nu een ondergrens van 1.200 tot 1.300 m<sup>2</sup> wvo en beschouwen 1.500 tot 1.600 m<sup>2</sup> wvo als een ideale maat. Een (hard) discounter (Aldi of Lidl) vraagt in de regel om minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo, vaker (zeker bij Lidl) zelfs meer. In Badhoevedorp heeft alleen Albert Heijn een moderne omvang. Voor Vomar en zeker Lidl geldt dat niet.
- De krachtige (boodschappen)centra hebben naast een of twee supermarkten **nog een of meer subtrekkers**. Dit kan bijvoorbeeld een klein warenhuis (HEMA) of een winkel in huishoudelijke artikelen (Blokker/Action) zijn. In Badhoevedorp is alleen Blokker gevestigd, voor Action en Hema zijn inwoners genooddacht naar Hoofddorp of Amsterdam Nieuw-West af te reizen.
- In de dagelijkse sector treedt ook **blurring in concepten en verschijningsvormen** op. Food for later (boodschappen), Food for now (directe consumptie), bezorgen en afhalen lopen steeds meer in elkaar over.

- De niet-dagelijkse sector heeft de meeste last van e-commerce. Momenteel wordt **circa 11% van de omzet aan niet-dagelijkse goederen online omgezet** (bron: McKinsey, 2016). Het KSO 2016 hanteert zelfs een aandeel van ruim 21%. Hoe groot het aandeel ook is: het traditionele verdienmodel staat op zijn kop. Fysieke winkels trekken zich terug in de grootste centra en ook hier vindt blurring plaats (bijvoorbeeld retail & horeca).
- **Horeca neemt een steeds belangrijkere plaats in winkelgebieden in.** Vernieuwing en blurring (binnen en buiten de sector) zorgen voor andere concepten. Schaalvergroting en ketenvorming zijn de tegenhangers daarvan.
- **Commerciële dienstverlening staat onder druk:** in steeds grotere mate worden diensten via internet aangeboden, denk aan een reisbureau. Ook worden steeds meer producten via andere kanalen verhuurd (particulieren). Productie (ambachtelijk) en verkoop vinden steeds vaker onder één dak plaats.

#### WAARDERING BADHOEVEDORP CENTRUM >>

Uit het Koopstromenonderzoek 2016 blijkt dat inwoners het centrum van Badhoevedorp waarderen om de bereikbaarheid per auto en de parkeermogelijkheden. Meer dan de helft komt dan ook met de auto. Het winkel-, horeca- en evenementenaanbod en de sfeer en uitstraling in het centrum van Badhoevedorp krijgen een (relatief) laag rapportcijfer.

|                                      | INWONERS   | BENCHMARK  |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Winkelaanbod                         | 6,3        | 7,2        |
| Sfeer en uitstraling                 | 5,9        | 7,3        |
| Veiligheid                           | 7,5        | 7,9        |
| Netheid (schoonmaak/onderhoud)       | 7,4        | 7,8        |
| Parkeermogelijkheden auto            | 7,7        | 7,8        |
| Parkeertarieven auto                 | 7,6        | 8,9        |
| Stallingsmogelijkheden voor de fiets | 7,6        | 7,7        |
| Bereikbaarheid per auto              | 8,1        | 8,1        |
| Bereikbaarheid per openbaar vervoer  | 5,9        | 6,8        |
| Bereikbaarheid per fiets             | 8,5        | 8,6        |
| Horeca-aanbod                        | 5,4        | 7,0        |
| Evenementen                          | 4,6        | 6,4        |
| Faciliteiten                         | 5,2        | 6,1        |
| <b>Totaal oordeel</b>                | <b>7,2</b> | <b>7,7</b> |

TABEL 12 RAPPORTCIJFERS WINKELVOORZIENINGEN BADHOEVEDORP

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2016

## SWOT ANALYSE &gt;&gt;

De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een winkelgebied. SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). Het gaat daarbij om de relatieve positie. Zaken waar de gemeente of andere stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke punten. Zaken die van 'buiten' komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen.

Voor het centrum van Badhoevedorp formuleren we de volgende SWOT:

| STERK                                                               | ZWAK                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Functioneel centrum: goed bereikbaar en gratis parkeren op maaiveld | Weinig (winkelondersteunende) horeca                                         |
| Volwaardige Albert Heijn                                            | Uitstraling van het vastgoed                                                 |
| Groot en divers aanbod speciaalzaken (levensmiddelen)               | Ruimtelijk functionele relatie supermarkten en overige winkels/voorzieningen |
| Welvarend marktgebied                                               | Ontbreken Hema en Action als trekkers niet-dagelijks                         |
|                                                                     | Maatvoering en randvoorwaarden Lidl niet op orde                             |
|                                                                     | Verspreid aanbod Pa Verkuijllaan en Sloterweg                                |
|                                                                     | Versnipperd eigendom vastgoed                                                |
| KANSEN                                                              | BEDREIGINGEN                                                                 |
| Forse groei aantal inwoners voorzien                                | Grote, zich versterkende centra in de regio                                  |
| Ruimte die vrijvalt voor centrumontwikkeling door omleggen A9       | Niet-dagelijkse functie onder druk als gevolg van generieke ontwikkelingen   |
| Investeringsbereidheid sleutelspelers (eigenaren, supermarkten)     |                                                                              |

TABEL 13 SWOT ANALYSE BADHOEVEDORP-CENTRUM  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Met een SWOT-confrontatie kunnen we de sterke en de zwakke punten aan de kansen en bedreigingen koppelen. Zo ontstaan de meest veelbelovende mogelijkheden en meest bedreigende situaties voor het centrum van Badhoevedorp.

De meest veelbelovende mogelijkheden liggen in een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve opwaardering van het centrum van Badhoevedorp. Dit is ook hard nodig omdat de ligging in een sterk en fors versterkend

krachtenveld handelen in een verouderd centrum ook noodzakelijk maakt. Positief gesteld zijn er ook voldoende kansen: er is investeringsbereidheid, er is fysieke ruimte en de groei van het draagvlak maakt ontwikkelingen in vooral de functie als sterk lokaal verzorgend boodschappencentrum met daaraan ondersteunende functies mogelijk. De meest bedreigende situatie doet zich voor als het momentum niet wordt gepakt. De fysieke ruimte wordt ingevuld met andere functies, en het verouderde centrum met zijn verspreide eigendom weet zich niet te vernieuwen. De positieve effecten van substantiële groei van het draagvlak kunnen dan niet gegrepen worden: de lokale bevolking wijkt niet alleen voor de niet-dagelijkse aankopen steeds vaker uit, maar oriënteert zich ook voor de dagelijkse boodschappen op andere centra en kanalen.

## 2.3 HAALBAAR AMBITIENIVEAU

Resumerend stellen wij vast dat de opgave voor het centrum van Badhoevedorp ligt in:

1. Het op alle fronten versterken en uitbreiden van de boodschappenfunctie. Daarbij horen:
  - Moderne supermarkten met eigentijdse oppervlakte als trekkers/dragers. Distributief zijn drie supermarkten in het centrum haalbaar en wenselijk, met oppervlakten variërend van ca. 1.500-1.600 m<sup>2</sup> wvo voor de full service supermarkten (Albert Heijn en Vomar) tot ca. 1.200-1.400 m<sup>2</sup> voor Lidl. Dit betekent dat Vomar bij grote voorkeur naar het centrum verplaatst, en de huidige locatie van de supermarkt wordt getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen.
  - Een compleet pakket aan overig dagelijks aanbod: met kwalitatief hoogwaardige versspecialiteiten en modern geoutilleerde drogist(en).
  - Frequent benodigd niet-dagelijks die de functie als sterk boodschappencentrum kan ondersteunen. Daarbij enerzijds richten op bv. Hema en/of Action die als (sub)trekker deze functie kunnen schragen. Anderzijds op het verplaatsen van nu elders al dan niet verspreid gevestigde niet-dagelijkse aanbieders. Op termijn verdient het aanbeveling alle reguliere winkelvoorzieningen in het vernieuwde centrum te clusteren. Transformatie van de huidige locaties naar andere functies, zoals bijvoorbeeld wonen verdient de voorkeur.
2. Versterken daghorecafunctie en andere commerciële functies die de functie als boodschappencentrum ondersteunen.

Met het kwalitatief en kwantitatief versterken van het centrum van Badhoevedorp kan de dagelijkse binding van de inwoners van Badhoevedorp aan het eigen aanbod worden vergroot, en ontstaan er ook mogelijkheden om ook bovenlokaal een graantje mee te pikken.

Indicatief komt dat er voor de detailhandel als volgt uit te zien:

|                            | <b>HUDIGE OPPERVLAKE<br/>WINKELGEBIEDEN<br/>BADHOEVEDORP*<br/>(IN WVO)</b> | <b>INDICATIEVE<br/>UITBREIDINGS-<br/>MOGELIJKHEDEN<br/>TOT 2028 (IN WVO)</b>                       | <b>AANBOD 2028<br/>BADHOEVEDORP<br/>CENTRUM (IN WVO)</b> |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Supermarkten               | 2.955 m <sup>2</sup>                                                       | Maximaal additioneel<br>1.200 - 1.500 m <sup>2</sup> , primair<br>ten faveure van Lidl en<br>Vomar | 4.200 – 4.500 m <sup>2</sup>                             |
| Overig dagelijks           | 1.296 m <sup>2</sup>                                                       | 0-200 m <sup>2</sup>                                                                               | 1.300 -1.500 m <sup>2</sup>                              |
| Niet-dagelijks             | 3.845 m <sup>2</sup>                                                       | 0/- (herschikking)                                                                                 | 2.500 – 4.000 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Totaal Detailhandel</b> | <b>8.096 m<sup>2</sup></b>                                                 | <b>1.200 – 1.700 m<sup>2</sup></b>                                                                 | <b>8.000 – 10.000 m<sup>2</sup></b>                      |

\* optelsom aanbod Centrum, Pa Verkuylaan en de Sloterweg

## 2.4 RANDVOORWAARDEN

Bij de vertaling van de marktmogelijkheden naar een geslaagd, vernieuwd centrum Badhoevedorp spelen de volgende sleutelwoorden:

### CLUSTERING >>

Zoveel mogelijk clusteren is het devies. Op verschillende niveaus:

- Zoveel mogelijk aanbod dat hoort bij de boodschappen-plus functie van het centrum concentreren in elkaars nabijheid. Dus idealiter geen regulier winkelaanbod op Pa Verkuylaan, Sloterweg en op verspreide plekken die afbreuk doen aan de trekkracht van het centrum.
- Supermarkten en andere (sub)trekkers zoveel als mogelijk aan de flanken situeren, maar de ruimte ertussen niet te groot maken.
- Sterke ruimtelijk-functionele relatie tussen de supermarkten en de overige winkels/voorzieningen. Het gaat bijvoorbeeld om de afstand (zowel in termen van meters als gemakkelijk bereikbaar – zonder visuele en fysieke drempels -) tussen de supermarkt en de overige winkels.

### FUNCTIONALITEIT >>

- Goed te bereiken en te overzien vanuit alle windstreken binnen Badhoevedorp.
- Ruim (voor de klant gratis) parkeren op maaiveld op korte afstand van de ankers (supermarkten), gedeeld met alle andere winkels.

## AANTREKKELIJKHEID &gt;&gt;

- Pleinfunctie, verblijfswaarde creëren.
- Woningen boven winkels
- Combinatie met andere functies die de winkelfunctie ondersteunen (daghoreca, dienstverlening en ambacht, maatschappelijk)

## BIJLAGE 1 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

| <b>SUPERMARKTSECTOR TOTAAL</b>                          | <b>2016</b> | <b>2028 MIN</b> | <b>2028 MAX</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Inwoners                                                | 12.210      | 13.650          | 15.000          |
| Bestedingen per hoofd in €                              | € 2.022     | € 2.022         | € 2.022         |
| Bestedingspotentieel in € mln.                          | € 25        | € 28            | € 30            |
| Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie | € 26        | € 29            | € 32            |
| Koopkrachtbinding                                       | 89%         | 89%             | 89%             |
| Gebonden bestedingen in € mln.                          | € 23        | € 26            | € 29            |
| Koopkrachttoevloeiing                                   | 17%         | 17%             | 17%             |
| Omzet door toevloeiing in € mln.                        | € 5         | € 5             | € 6             |
| Totale bestedingen in € mln.                            | € 28        | € 32            | € 35            |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo          | € 8.381     | € 8.381         | € 8.381         |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                       | € 9.564     | € 10.691        | € 11.749        |
| Haalbaar aanbod in m² wvo                               | 3.372       | 3.770           | 4.142           |
| Gevestigd aanbod in m² wvo                              | 2.955       | 2.955           | 2.955           |
| <b>Uitbreidingsruimte in m² wvo</b>                     | <b>417</b>  | <b>815</b>      | <b>1.187</b>    |

| <b>NIET-DAGELIJKSE SECTOR REGULIER TOTAAL (MODE &amp; LUXE EN VRIJE TIJD EN ELECTRO)</b> | <b>2016</b>   | <b>2028 MIN</b> | <b>2028 MAX</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Inwoners                                                                                 | 12.210        | 13.650          | 15.000          |
| Bestedingen per hoofd in €                                                               | € 1.517       | € 1.517         | € 1.517         |
| Bestedingspotentieel in € mln.                                                           | € 19          | € 21            | € 23            |
| Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie                                  | € 21          | € 24            | € 26            |
| Koopkrachtbinding                                                                        | 17%           | 17%             | 17%             |
| Gebonden bestedingen in € mln.                                                           | € 4           | € 4             | € 4             |
| Koopkrachttoevloeiing                                                                    | 11%           | 11%             | 11%             |
| Omzet door toevloeiing in € mln.                                                         | € 0           | € 0             | € 1             |
| Totale bestedingen in € mln.                                                             | € 4           | € 4             | € 5             |
| Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo                                           | € 2.795       | € 2.795         | € 2.795         |
| Gerealiseerde vloerproductiviteit                                                        | € 888         | € 992           | € 1.090         |
| Haalbaar aanbod in m² wvo                                                                | 1.437         | 1.606           | 1.765           |
| Gevestigd aanbod in m² wvo                                                               | 4.524         | 4.524           | 4.524           |
| <b>Uitbreidingsruimte in m² wvo</b>                                                      | <b>-3.087</b> | <b>-2.918</b>   | <b>-2.759</b>   |

## BIJLAGE 2 BENCHMARK KSO 2016

Voor de benchmark winkels zijn alle onderstaande gemeenten meegenomen.  
Voor de benchmark horeca zijn Zandvoort en Enkhuizen buiten beschouwing gelaten, wegens de sterke toeristische component in deze gemeenten/plaatsen.

| GEMEENTEN         | INWONERS      |
|-------------------|---------------|
| Alblasserdam      | 19.955        |
| Brielle           | 16.640        |
| Enkhuizen         | 18.455        |
| Landsmeer         | 10.977        |
| Laren (NH.)       | 10.956        |
| Noordwijkerhout   | 16.140        |
| Oudewater         | 10.049        |
| Uitgeest          | 13.360        |
| Weesp             | 18.572        |
| Woudenberg        | 12.550        |
| Zandvoort         | 16.792        |
| <b>Gemiddelde</b> | <b>14.950</b> |

TABEL 14 BENCHMARKGEMEENTEN 10.000-20.000 INWONERS (KSO 2016)

|                                   | CENTRUM BADHOEVEDORP |              | CENTRA BENCHMARK |              |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                   | VKP                  | WVO          | VKP              | WVO          |
| DAGELIJKS                         | 12                   | 2.936        | 17,3             | 3.284        |
| <i>Supermarkt</i>                 | 2                    | 2.015        | 1,9              | 2.034        |
| <i>Overig dagelijks</i>           | 10                   | 921          | 15,4             | 1.250        |
| NIET-DAGELIJKS                    | 18                   | 2.417        | 50,3             | 6.383        |
| <i>Mode &amp; Luxe</i>            | 9                    | 1.192        | 30,0             | 3.643        |
| <i>Vrije Tijd</i>                 | 2                    | 325          | 5,5              | 634          |
| <i>In/om huis</i>                 | 7                    | 900          | 12,3             | 1.783        |
| <i>Overig</i>                     | 0                    | 0            | 2,5              | 323          |
| <b>Totaal Detailh. in gebruik</b> | <b>30</b>            | <b>5.353</b> | <b>67,5</b>      | <b>9.667</b> |

TABEL 15 BENCHMARK CENTRUMGEBIEDEN

Bron: Gemeente Haarlemmermeer, 2016 (op basis van Locatus), KSO 2016

\* Exclusief supermarkten &lt; 300 m² wvo

## BIJLAGE 3 INDELING SECTOREN HORECA

Voor de benchmark horeca is gebruik gemaakt van de indeling van Horeca DNA. Voor Haarlemmermeer, Nederland en de benchmarkgemeente is ook de data van Horeca DNA gebruikt. De data van Badhoevedorp van Locatus is ingedeeld naar het stramien van Horeca DNA.

De Nederlandse horeca omvat de volgende sectoren:

- Drankensector
- Fastservicesector
- Restaurantsector
- Hotelsector (uitgesloten in dit onderzoek)
- Partycatering (uitgesloten in dit onderzoek)

Elke sector bestaat weer uit een aantal deelsectoren.

### Drankensector

- Café/bar
- Discotheek
- Coffeecorner (ook tearoom, koffiehuis, coffeeshop)
- Kiosk
- Horeca bij recreatiebedrijf
- Horeca bij sportaccommodatie
- Strandbedrijf
- Ontmoetingscentrum
- Zalen-/partycentrum (ook congrescentrum zonder logies)

### Fastservicesector

- Ijssalon
- Cafeteria (ook snackbar)
- Fastservicerestaurant
- Shoarmazaak (ook grillroom)
- Lunchroom
- Pannenkoekenrestaurant (hieronder vallen ook de crêperies en poffertjeszaken)
- Restauratie
- Spijsverstrekker n.e.g. (Hieronder vallen met name afhaalbedrijven die (beperkt) zijn ingericht voor verbruik ter plaatse. Denk hierbij aan toko's en afhaalchinezen.)

### Restaurantsector

- Bistro (ook petit-restaurant, pizzeria)
- Restaurant
- Café-restaurant