



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Haalbaarheidsonderzoek supermarkt
Crailo e.o.**

Gem Crailo BV

colofon

projectnaam
Haalbaarheidsonderzoek supermarkt Crailo e.o.

datum
28 juli 2025

projectnummer
P08784

opdrachtgever
GEM Crailo BV

BRO
projectleider
DGo

projectteam
TOI

bron kapt
BRO

review
RvL

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
Info.bro@movares.nl
www.movares.nl

movares  smart
urban
engineering



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
2	Conclusies DPO en toets aan de Ladder	3
3	Trends en ontwikkelingen	6
4	Beleid, plannen en plancapaciteit	7
5	Vraag- en aanbodanalyse	9
5.1	Verzorgingsgebied	9
5.2	Inkomen	10
5.3	Aanbodanalyse dagelijkse sector	10
6	Behoefte en effecten	12
7	Passende supermarktexploitatie	15

Bijlage 1 - Beleidskaders

Bijlage 2 - Vragen/aandachtspunten van gemeente

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de grens van de gemeenten: Laren, Gooise Meren, Hilversum, Huisen en Blaricum ligt Crailo. Het initiatief is om het voormalige kazerne-terrein te herontwikkelen tot woon-/werkgebied. De organisatie die verantwoordelijk is voor de herontwikkeling is GEM Crailo BV. Dit is een organisatie opgericht door de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren. Uiteindelijk komen er in Crailo 590 woningen en in de directe omgeving (o.a. Craibosch) 738 woningen. In totaal dus 1.328 woningen. Ook is er 5 hectare gereserveerd voor verschillende soorten bedrijvigheid (zie ook figuur 2 verderop). Noemenswaardig is o.a. de transformatie van het voormalige militaire opleidingsgebouw De Spiegelhorst. Een groot deel van het gebouw blijft staan en wordt getransformeerd tot een kennis-, inspiratie- en ontmoetingscentrum voor circulariteit. Twee keer zo groot als de huidige Groene Afslag. Er komen o.a. dertig hotelkamers bij. Kortom er ontstaat een gemengd woon-/werkgebied. Op de projectwebsite wordt Crailo ook wel een 'buurtschap in de natuur' genoemd. Daar hoort een 'passend niveau' van buurtvoorzieningen bij. Het eerste deelproject is gegund en wordt in de komende maanden gerealiseerd. Eén van de deelprojecten is het entreegebied. In het vastgestelde bestemmingsplan is een kantoor van circa. 2.500 m² opgenomen alsmede een (kleine) supermarkt van maximaal 800 m² bruto vloeroppervlak (bvo) ofwel circa 640 m² winkel verkoop vloeroppervlak (wvo)¹.

Bestemde maatvoering supermarkt niet marktconform

Supermarktpartijen hebben aangegeven met dit metrage lastig uit de voeten te kunnen. De omvang van de supermarkt is simpelweg te klein om exploitabel te zijn. BRO beaamt dit.

De maatvoering zit tussen een gemakswinkel (veelal max. 500 m² wvo) en een reguliere supermarkt (veelal vanaf 1.000 m² wvo) in.

Vorig jaar heeft BRO onderzoek² gedaan naar de haalbaarheid van een supermarkt op Crailo. Mede naar aanleiding van dat onderzoek heeft de GEM zich verder georiënteerd op de vestiging van een supermarkt binnen het entreegebied van Crailo en de omvang daarvan. Inmiddels is in het bestuurlijk overleg tussen GEM Crailo en de betrokken wethouders van de drie gemeenten, gevraagd om in te zetten op het mogelijk maken van een supermarkt van 1.200 m² bvo, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit tot knelpunten leidt. Omdat het huidige planologisch regime slechts een supermarkt van 800 m² bvo mogelijk maakt, wordt nu ingezet op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarmee een entreegebouw met 1.200 m² bvo aan supermarkt mogelijk wordt.

Motivering voor grotere supermarkt

Als onderdeel van de onderbouwing van de BOPA is BRO gevraagd om voortbouwend op het eerdere rapport een onderbouwing op te stellen voor het mogelijk maken van een supermarkt van 1.200 m² bvo (circa 960 m² wvo). Voorliggende rapportage voorziet hierin. In het volgende hoofdstuk is de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen (zie kader). De Ladder is in dit geval echter **niet verplicht**, omdat het plan qua omvang niet klasseert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie ook volgend hoofdstuk). Omwille van een goede toedeling van functies aan locaties (EFTAL) is de Ladder echter toch doorlopen. Op basis van het voorgaande is ook de vraag geformuleerd welk supermarkt metrage passend is voor Crailo.

De gebruikte winkeldata is afkomstig van Locatus Retail verkenner, met een peildatum door Locatus van juli 2024. In dit onderzoek wordt verder

gesproken over reguliere supermarkten. Hiermee bedoelen we supermarkten van bekende formules met een omvang vanaf 1.000 m² wvo (1.200 m² bvo). In hoofdstuk 2 doorlopen we de Ladder en dit vat de essentie samen. De overige hoofdstukken en bijlagen bevatten een uiteenzetting van de specifieke analyse onderdelen. Bijlage 1 is een samenvatting van de beleidskaders en in bijlage 2 zijn de specifieke vragen van de gemeenten beantwoord.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor zover een omgevingsplan voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de **behoefte** aan die stedelijke ontwikkeling en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De inhoud en beoordeling van de Laddertoets is onder de Omgevingswet vergelijkbaar met de oude wet. De bestaande jurisprudentie is nog steeds van toepassing. Zie ook de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

¹ Let op: dergelijk onderzoek hanteert het winkel verkoop vloeroppervlak (wvo) als uitgangspunt en niet het bvo. Een gangbare maat is dat circa 80% van het bvo kan worden ingezet als wvo.

² BRO, Haalbaarheidsonderzoek supermarkt Crailo, augustus 2024, in opdracht van GEM Crailo BV.

2 Conclusies DPO en toets aan de Ladder

Hierna toetsen we het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit gebeurt o.b.v. de bevindingen in het distributie planologisch onderzoek (hierna: DPO). Voor een toelichting en uitwerking van de onderdelen verwijzen we door naar de volgende hoofdstukken. We geven eerst cursief toelichting op de relevante elementen van de Ladder en vervolgens passen we dit toe op het supermarktplan op Crailo.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m² bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

Het plan klasseert niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (kleiner dan 500 m² bvo) en dan is de toets aan de Ladder niet wettelijk verplicht. Er wordt per saldo immers slechts 400 m² bvo toegevoegd. Volledigheidshalve doorlopen we de Ladder toch. De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een locatie waar reeds 800 m² ‘gemengd’, waaronder detailhandel/supermarkt vergunbaar is gemaakt³.

Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzeteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Supermarkten voorzien vooral de eigen buurt/wijk. De beoogde supermarkt op Crailo ligt centraal in het gebied. Op Crailo en in de directe omgeving wonen straks circa 3.100 mensen + circa 1.400 werkers. Voor die mensen wordt de beoogde supermarkt de dichtstbijzijnde supermarkt. Daarom is het verzorgingsgebied Crailo en omgeving (hierna Crailo e.o.), zoals weergegeven in figuur 2 verderop. Daarbij hanteren we dit verzorgingsgebied om een uitspraak te doen over de omzetspotentie voor een supermarkt in dit gebied. In de effectenanalyse gaan we wel nader in op de mogelijke effecten op omliggende supermarkten en voorzieningencentra.

Beleidsstoets - jurisprudentie

De beleidsstoets is formeel geen onderdeel van de Laddertoets. Gemeenten dienen initiatieven echter te toetsen aan beleidskader. Bovendien kan uit beleid vaak ook de kwalitatieve behoefte van een ontwikkeling worden afgeleid. Daarom kiest BRO ervoor om een beleidsstoets op te nemen.

Initiatief past binnen beleidskaders

Het plan is grotendeels in lijn met de beleidskaders:

- Het plan voldoet aan de juridisch bindende voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening. Volgens dat kader hoeft de regionale adviescommissie detailhandel geen advies uit te brengen, omdat er per saldo minder dan 500 m² wvo wordt toegevoegd.

- Het plan past in het provinciaal detailhandelsbeleid. Nieuwe solitaire detailhandel is niet toegestaan, maar er is een uitzondering mogelijk voor dagelijks winkelaanbod (waaronder een solitaire supermarkt) bij de realisatie van nieuwe woonwijken, onder voorwaarde dat de behoefte is onderbouwd en er geen sprake is van niet aanvaardbare effecten. Dit is aangetoond in voorliggende toets aan de Ladder.
- Het plan voldoet aan de algemene ambities en doelen van het regionaal beleid. Dat zet namelijk in op een toekomstbestendige, **fijnmazige structuur** die inspeelt op de behoeften van de bewoners, bezoekers en bedrijven. Het regionale beleid stelt weliswaar dat nieuwe solitaire ontwikkelingen ongewenst zijn, maar er zijn uitzonderingen mogelijk voor compacte clusters in uitleggebieden. Mits passend bij de omvang van de wijk en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur⁴. BRO stelt dat voorgaande beleidslijn een ‘haakje’ geeft voor het planinitiatief op Crailo want dit is ook een uitleggebied. Anders dan het regionaal beleid voorschrijft, wordt echter geen compact cluster voor dagelijkse verzorging, maar enkel een reguliere supermarkt gerealiseerd (zie ook hoofdstuk 4).
- Verder sluit het plan aan op de gemeentelijke omgevingsvisie van gemeente Hilversum. Dat stuk zet namelijk in op vitale woon-werkgebieden met voorzieningen nabij (toevoeging BRO: je zou kunnen stellen dat Crailo e.o. gezien mag worden als zo’n gebied waar een passend niveau van voorzieningen nodig is).
- Het planinitiatief sluit niet aan op het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Hilversum zet in op sterke en compacte winkelgebieden. De gemeente gaat zeer terughoudend om met detailhandel op solitaire locaties. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied gefaciliteerd. Gelet op het ontbreken van distributieve mogelijkheden is een zorgvuldige afweging van initiatieven van belang. BRO vult hier echter aan dat mede gelet op de aanzienlijke reistijden tussen Crailo en kern Hilversum, de effecten van het plan op kern Hilversum te verwaarlozen zijn. Daarbij betreft het plan per saldo

³ Gemeente Hilversum, Bestemmingsplan Buurtschap Crailo, onherroepelijk vastgesteld 2021.

⁴ Gooi en Vechtstreek Regionale Detailhandelsvisie (2019).

slechts een kleine uitbreiding van het planologisch nieuw winkelmetrage.

De kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Kwantitatieve behoefte

Er is een modelmatige dpo-benadering uitgevoerd. Daarin is gerekend met een bandbreedte (laag en hoog), omdat nog niet bekend is wat voor supermarkt er komt. Uit die benadering blijkt dat in het scenario laag er een totale potentiële besteding/omzet is van 7,1 mln. en in het scenario hoog van 9,3 mln. Uitgaande van de Nederlands gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten leidt dit tot een distributieve uitbreidingsruimte van 800 m² vwo tot 1.050 m² vwo. Omgerekend naar bvo is dit 1.000 tot 1.300 m² bvo. Op basis van de uitkomsten is een supermarkt van circa 1.000 m² vwo (1.200 m² bvo) te motiveren. Hierbij benadrukt BRO dat deze distributieve uitbreidingsruimte **niet maatgevend** is. De ene supermarktformule zal namelijk wel een rendabele exploitatie kunnen realiseren op deze locatie en met het maximum aantal winkelmeters en de andere supermarktformule niet. Het is aan marktpartijen om die afweging te maken (zie ook verderop).

De kwalitatieve behoefte

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang gezien worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij

aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningenstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en in hoeverre het initiatief een eigen vraag (behoefte) creëert.

Het plan van de supermarkt op Crailo e.o. voorziet in de kwalitatieve behoefte:

- Het initiatief voorziet in een moderne supermarkt voor de nieuwe inwoners en werkers van Crailo e.o. Enkel Albert Heijn in het winkelcentrum Koekoeklaan ligt op circa 6 minuten fietsen. Andere supermarkten liggen verder weg. Het plan draagt zodoende bij aan een goede consumentenverzorging (boodschappen in de nabijheid van de woning).
- Daarbij is een supermarkt een belangrijk ontmoetingspunt voor een buurt en een katalysator voor gebiedsontwikkelingen.
- Uit de analyse van de plancapaciteit en alternatieve planontwikkelingen, blijkt dat de aangetoonde behoefte niet door eventuele alternatieve supermarktplannen of plancapaciteit wordt ingevuld.
Er zijn (1) geen alternatieve supermarktplannen of locaties in het verzorgingsgebied Crailo e.o. (2) er zijn ook geen alternatieve supermarktplannen of locaties die in de behoefte aan een supermarkt op Crailo e.o. voorzien en (3) het plan betreft een planologische uitbreiding van een reeds planologisch vergund metrage aan gemengd waaronder detailhandel/supermarkt. Zodoende wordt duurzaam met (planologische) ruimte omgesprongen.

Effecten – jurisprudentie

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Zie ook het afwegingskader voor de aanvaardbaarheid van leegstandseffecten in de effectenanalyse. Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften

*(consumentenverzorging) en zijn relevante trekkers voor voorzieningencentra. Daarom **kunnen** supermarktplannen effecten hebben op andere supermarkten en zodoende op de consumentenverzorging en de voorzieningencentra. Van belang is dat het bij een toets aan de **Ladder niet** gaat om omzeteffecten. Het gaat erom of die omzeteffecten dusdanig groot zijn, dat er leegstand wordt verwacht en zo ja, of die leegstand ruimtelijk aanvaardbaar is.*

Het supermarktplan op Crailo e.o. zal niet leiden tot wezenlijke omzeteffecten of zelfs tot sluiting van supermarkten elders. Omdat er niet of nauwelijks omzet wordt weggehaald bij andere omliggende supermarkten. Hierbij is het volgende relevant:

- De beoogde supermarkt zal vooral de nieuwe inwoners en werkers van het eigen verzorgingsgebied (Crailo e.o.) verzorgen.
- De kooporiëntatie van bewoners buiten het verzorgingsgebied zal niet wezenlijk wijzigen. Hierbij speelt vooral de afweging mee in hoeverre de nieuwe supermarkt van Crailo e.o. voor hen een redelijk alternatief is voor de supermarkten die zij nu bezoeken. Enerzijds gelet op nabijheid en anderzijds gelet op aantrekkelijkheid:
 - De nieuwe supermarkt op Crailo e.o. is voor het merendeel van de inwoners rondom het verzorgingsgebied niet dichterbij dan de supermarkt(en) die zij nu bezoeken.
 - De nieuwe supermarkt op Crailo e.o. is kleiner en heeft daardoor een kleiner assortiment wat grotendeels de aantrekkelijkheid bepaalt. Daarbij speelt ook mee dat er geen aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd, wat eveneens invloed heeft op de aantrekkelijkheid en de keuze waar mensen boodschappen doen.
- Supermarkten concurreren in de eerste plaats met andere supermarkten in de omgeving. De Albert Heijn aan de Koekoeklaan ligt van de omliggende supermarkten het meest nabij. De Albert Heijn heeft echter een prima uitgangspositie t.o.v. de beoogde winkel in

Crailo e.o. In de eerste plaats is de Albert Heijn een flinke maat groter dan de beoogde winkel. Verder heeft de Albert Heijn een groot eigen verzorgingsgebied (zie ook hoofdstuk 6).

- Andere supermarkten elders in de omgeving liggen op aanzienlijk grotere afstand. In algemene zin geldt: hoe groter de afstand hoe kleiner een omzeteffect. Het omzeteffect is naar verwachting zeer beperkt en spreidt zich bovendien over een groot aantal aanbieders waaronder verschillende supermarkten in Bussum, Laren, Blaricum, Huizen en Hilversum.

Per saldo zorgt het plan voor een positieve impuls. Een toekomstig gemengd woonwerkgebied krijgt een eigen boodschappenvoorziening in de vorm van een supermarkt, die qua omvang en profiel passend is. Hierdoor hoeven de consumenten minder ver te reizen dan wanneer er geen supermarkt komt. Dat sluit aan op de algemene ambities uit het regionaal detailhandelsbeleid (fijnmazige structuur en voorzieningen nabij).

Overwegingen: naar een passende supermarktexploitatie

- Op de planlocatie is reeds een kleine supermarkt van 800 m² bvo mogelijk/vergund. De initiatiefnemer geeft aan dat marktpartijen hier niet mee uit de voeten kunnen. De maatvoering is enkel geschikt voor een gemakswinkel (zoals een Spar city). Zo'n type winkel rendoort echter vooral in gebieden met zeer veel passanten (zoals binnensteden of grotere treinstations) en niet op een gebied als Crailo.
- Door de verruiming van het metrage naar 1.200 m² bvo kan een reguliere supermarkt worden gerealiseerd, die qua assortiment meer 'body' heeft dan een gemakswinkel en daarom naast de passanten ook de inwoners van Crailo zal bedienen. Dat verklaart de ogenschijnlijke tegenstrijdigheid dat een kleinere gemakswinkel niet zal

renderen en een grotere reguliere supermarkt wel. Laatstgenoemde zal meerdere doelgroepen verzorgen.

- Daarbij geldt dat mensen een supermarkt in de eigen buurt vaker te voet of met de fiets bezoeken dan wanneer zij verder moeten reizen naar een supermarkt elders⁵. Dan kiest de consument logischerwijs vaker voor de auto⁶.
- Het type supermarkt (service of discount) heeft invloed op het bezoekgedrag, het vervoersmiddel en bezoekfrequentie. Samenvattend heeft een service-supermarkt een **grotere buurtverzorgende functie** en wordt daarom vaker te voet of met de fiets bezocht. Een discounter daarentegen wordt vaker aanvullend met de auto bezocht. Crailo e.o. wordt autoluw ingericht. Vanuit die ambitie en de grotere verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners is een service-supermarkt een betere keuze dan een discounter. Een service-supermarkt haalt een hogere besteding uit de directe omgeving. Volgens BRO is dat essentieel voor een rendabele exploitatie, want voor autobezoekers van verder weg is de supermarkt weinig aantrekkelijk en mogelijk wordt autobezzoek zelfs verder ontmoedigd met de lagere parkeernorm. BRO heeft berekend dat het merendeel uit de eigen omgeving komt (vanuit bewoners en werkers). Het deel van de besteding van verder weg zal beperkt zijn en kan via lagere parkeernormen eventueel nog worden ontmoedigd. Verkeerskundig onderzoek zal dit verder inzichtelijk maken.

Slotnuancering

Uit voorliggend onderzoek blijkt er een wezenlijke distributieve uitbreidingsruimte is bepaald van 800 tot 1.050 m² wvo. BRO nuanceert echter dat deze uitbreidingsruimte tot stand komt o.b.v. een indicatieve en voorspellende dpo-benadering (zie kader). BRO heeft enkel de omzetspotentie bepaald. Het is vervolgens de afweging van marktpartijen of zij

die omzetspotentie ook erkennen en kunnen realiseren in het marktgebied en of zij daarmee een rendabele exploitatie kunnen neerzetten. Daarbij nuanceert BRO ook dat 1.000 m² wvo (in voorliggend plan gemotiveerd) nog steeds aan de kleine kant is voor een reguliere supermarkt. Ook hier geldt dat het aan marktpartijen is om daaraan invulling te geven.

Overweging

Bij supermarktplannen en de toetsing daarvan wordt vaak nadruk gelegd op de dpo-benadering. Ofwel: de distributieve uitbreidingsruimte. Hoewel dit een belangrijk onderdeel is, moet de waarde niet worden overschat. Het is een sterk versimpelde weergave van de werkelijkheid. De lokale omstandigheden kunnen sterk afwijken van de uitkomst van het model. In het geval van Crailo geldt dat we nadrukkelijk een **gemotiveerde inschatting** van de koopstromen geven, omdat er op dit specifieke niveau en gevalsituatie geen valide gemeten koopstromen uit koopstromenonderzoek beschikbaar zijn. Daarom maakt BRO een inschatting, maar de werkelijkheid kan anders uitpakken. Daarom moeten supermarktplannen op hun eigen meerwaarde beoordeeld worden. Dat betekent vooral toetsen op de kwalitatieve behoefte, zoals in voorliggende Laddertoets is gedaan.

⁶ Dat blijkt o.a. uit de 'modal split' van een gemiddeld buurtwinkelcentra en wijkwinkelcentra, gedestilleerd uit verschillende koopstromenonderzoeken, waar BRO medeauteur van is.

3 Trends en ontwikkelingen

Figuur 1 toont belangrijke landelijke trends en ontwikkelingen met betrekking tot boodschappen doen en supermarkten:

- Voor het doen van de boodschappen kiest de consument veelal voor de grotere, goed bereikbare supermarkten met een ruime keus en een goede (auto)bereikbaarheid en parkeervoorziening, **mits** deze ook nabij gelegen zijn.
- Alle facetten (omvang, assortiment bereikbaarheid en parkeervoorziening) dienen op peil te zijn, passend bij het profiel van de winkel.
- De afgelopen jaren is de omzet van de winkels in de dagelijkse artikelen gegroeid. De verwachting voor de komende jaren is eveneens positief.
- Weliswaar nam mede door de corona-crisis ook de online-besteding hard toe, maar doordat dit ook geldt voor de fysieke supermarkten, bleef de verhouding ongeveer gelijk. Met andere woorden, de groei van online gaat niet ten koste van de fysieke supermarkten.
- Naast de schaalvergroting van reguliere supermarkten zien we ook schaalverkleining. In gebieden met veel passanten komen allerlei kleinere supermarkten op, met een assortiment gericht op passanten én inwoners.

Relatie trends in relatie tot Crailo e.o.

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn daardoor overwegend dicht bij huis gevestigd. Crailo e.o. ligt tamelijk afzijdig aan de rand van Bussum-Zuid. Een eigen boodschappenvoorziening voorziet in de behoefte van de toekomstige bewoners, werknemers en passanten in het gebied.



Ouderen besteden gemiddeld veel tijd aan eten en drinken



à 1.400 m² is een gangbare maat voor een discountsupermarkt



Is een gangbare maat voor een fullservice supermarkt



Het aantal individuele klanten dat hun boodschappen online doet sinds 2018 verviervoudigd



Opkomst van kleine city- en doelgroep supermarkten



Algemene trends bij supermarkten

BRO Ruimte. Mensen. Toekomst.

Figuur 1: Belangrijkste trends in boodschappen doen

4 Beleid, plannen en plancapaciteit

Initiatief i.r.t. beleidskaders

- Het plan voldoet aan de juridisch bindende voorwaarden van de provinciale omgevingsverordening. Volgens dat kader hoeft de regionale adviescommissie detailhandel geen advies uit te brengen, omdat er per saldo minder dan 500 m² **wvo** wordt toegevoegd. In voorliggend stuk wordt gemotiveerd dat het toe te voegen en geadviseerde supermarktprogramma niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden.
- Het plan past in het provinciaal detailhandelsbeleid. Nieuwe solitaire detailhandel is niet toegestaan, maar er is een uitzondering mogelijk voor dagelijks winkelaanbod (waaronder een solitaire supermarkt) bij de realisatie van nieuwe woonwijken, onder voorwaarde dat de behoefte is onderbouwd, er geen sprake is van niet aanvaardbare effecten. Dit is aangetoond in voorliggende toets aan de Ladder (zie ook hoofdstuk 2).
- Het plan voldoet ook aan de algemene ambities en doelen van het regionaal detailhandelsbeleid. Dat zet namelijk in op een toekomstbestendige, fijnmazige structuur die inspeelt op de behoeften van de bewoners, bezoekers en bedrijven. Het regionale beleid stelt weliswaar dat nieuwe solitaire ontwikkelingen ongewenst zijn, maar er zijn uitzonderingen mogelijk. *Een uitzondering wordt gemaakt voor initiatieven voor compacte clusters van dagelijkse verzorging voor nieuwe bewoners in uitleggebieden zoals de Bloemendalerpolder bij Weesp of de Krijgsman bij Muiden is. Wanneer de ontwikkeling past bij de omvang van de wijk en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur, staat niets een dergelijke ontwikkeling in de weg*⁷. BRO stelt dat het plan van Crailo niet volledig aan die beleidslijn voldoet, maar het geeft wel een ‘haakje’ want:

- Voor Crailo e.o. geldt eveneens dat dit een uitleggebied is.
- Er is behoefte aan een boodschappenvoorziening in de vorm van een supermarkt en de maatvoering (circa 1.000 m² wvo) past bij de omvang van het gebied (in aantal inwoners)⁸.
- Ook voor Crailo e.o. geldt dat het plan geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur (zo blijkt uit voorliggende studie)
- Anders dan het regionaal beleid voorschrijft, wordt echter geen compact cluster voor dagelijkse verzorging, maar enkel een reguliere supermarkt gerealiseerd. De reden hiervoor is dat er eerder een kleinere gemakswinkel is voorzien, maar daar sprongen marktpartijen niet op in. Daarbij is van belang dat er met enkel een reguliere supermarkt wel wordt voorzien in een compleet dagelijks aanbod onder één dak (broodwaren, vleeswaren, groenten, fruit en kruidenierswaren). Een wezenlijk groter of ander programma is op de planlocatie niet wenselijk. Hiervoor ontbreekt het consumentendraagvlak en daarbij zal dat tot meer verkeersbewegingen leiden.
- Uitgaande van de provinciale verordening en het recent vastgestelde provinciale detailhandelsbeleid is bovenregionale afstemming middels voorlegging aan de Adviescommissie Detailhandel **niet nodig**. Voor locaties buiten bestaande winkelgebieden (zoals Crailo e.o.) geldt namelijk een ondergrens vanaf 500 m² **wvo**. In het geval van Crailo e.o. wordt echter minder dan 500 m² wvo planologisch toegevoegd. Verder is het advies van BRO wel om het plan af te stemmen met de betrokken gemeenten die samenwerken binnen GEM Crailo BV.
- Verder sluit het plan ook aan op de gemeentelijke omgevingsvisie van gemeente Hilversum. Dat stuk zet namelijk in op vitale woonwerkgebieden met voorzieningen nabij (toevoeging BRO: je zou kunnen stellen dat Crailo e.o. gezien mag worden als zo’n gebied waar een passend niveau van voorzieningen nodig is).

- Het planinitiatief sluit niet aan op het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Hilversum zet in op sterke en compacte winkelgebieden. De gemeente gaat zeer terughoudend om met detailhandel op solitaire locaties. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied gefaciliteerd. Gelet op het ontbreken van distributieve mogelijkheden is een zorgvuldige afweging van initiatieven van belang. BRO vult hier echter aan dat mede gelet op de aanzienlijke reistijden tussen Crailo en kern Hilversum, de effecten van het plan op kern Hilversum te verwaarlozen zijn. Daarbij betreft het plan per saldo slechts een kleine uitbreiding van het planologisch nieuw winkelme-trage. Zie ook bijlage 1 waar de beleidskaders zijn samengevat.

Harde planinitiatieven en (on)benutte harde plancapaciteit

Bij ruimtelijk-functioneel onderzoek en de toets aan de Ladder moeten alternatieve planontwikkelingen en de (on)benutte plancapaciteit aan supermarkten worden meegewogen in de motivering. De analyse van plannen en initiatieven is gebaseerd op meerdere methoden. Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Ook checkt BRO dit bij de opdrachtgever. Aansluitend checkt BRO de juridische mogelijkheden van grootschalige leegstaande panden op mogelijkheden voor dagelijkse artikelen en specifiek supermarkten. Tezamen vormt dit de harde plancapaciteit. Samenvattend zijn de volgende conclusies relevant:

- Er zijn geen alternatieve supermarktplannen in het verzorgingsgebied (Crailo e.o.). Wel is een gemakswinkel optioneel in het deelgebied Craibosch/Ter Gooi. Een gemakswinkel voldoet echter niet in de behoefte van een supermarkt en is ook nog geen harde plancapaciteit.
- Verder zijn er geen andere relevante supermarktontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied. Daarbij geldt dat de beoogde supermarkt juist op Crailo e.o. is beoogd omwille van de verzorging van

⁷ Gooi en Vechtstreek Regionale Detailhandelsvisie (2019).

⁸ De nieuwe woonwijk de Krijgsman in Muiden is qua beoogd aantal woningen (circa 1.300) vergelijkbaar met Crailo e.o. Bron: De nieuwbouwmonitor.nl

de nieuwe inwoners. De huidige en eventuele nieuwe supermarkten rondom Crailo e.o. voorzien daarom niet in de aangetoonde behoefte aan de supermarkt op Crailo e.o.

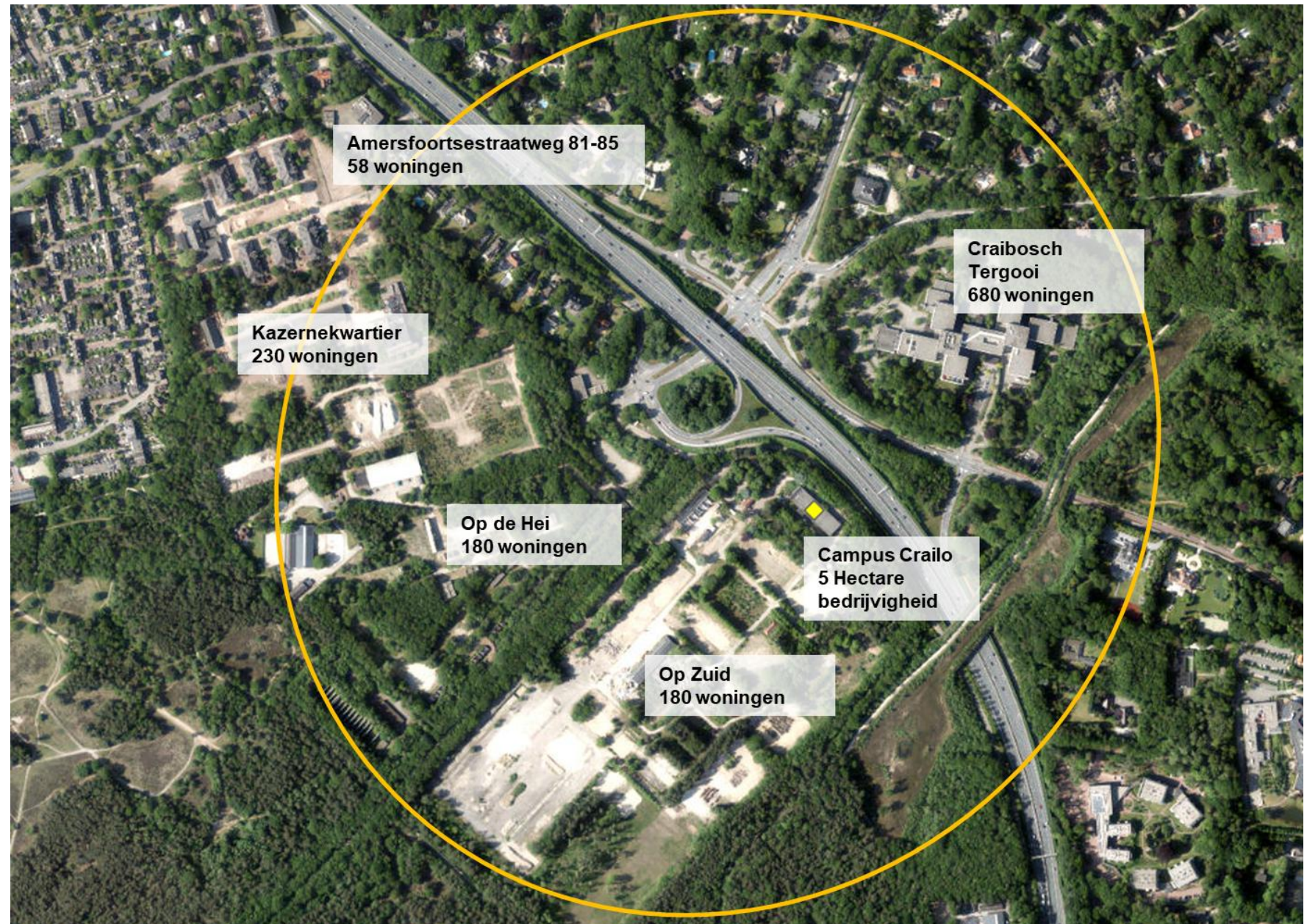
- Het uitgangspunt is zorgvuldig omspringen met ruimte. Daarom moet in dergelijk onderzoek worden geanalyseerd of het plan redelijkerwijs niet in bestaande leegstand of plancapaciteit kan worden ingepast. Hiervan is geen sprake. Crailo e.o. is een ontwikkelingsgebied zonder alternatieve leegstaande winkelpanden of alternatieve plancapaciteit (buiten de planlocatie). Leegstand of plancapaciteit buiten het verzorgingsgebied is niet relevant. Het gaat er juist om dat het verzorgingsgebied een supermarkt krijgt (nabijheid van voorzieningen).
- Bovendien betreft de planontwikkeling een planologische uitbreiding van een locatie waar reeds 800 m² bvo aan plancapaciteit voor een supermarkt is voorzien. Zodoende wordt duurzaam met ruimte omgesprongen. Voor een verdere toelichting op de plancapaciteit zie bijlage 1).

5 Vraag- en aanbodanalyse

5.1 Verzorgingsgebied

Supermarkten hebben primair een verzorgingsfunctie voor de eigen buurt of wijk. Het verzorgingsgebied is Crailo e.o. Ook zal de nieuwe supermarkt beperkt bezoekers van andere buurten aantrekken. Hiermee houden we rekening in het onderzoek. In en rondom Crailo komen circa 1.328 woningen⁹ in verschillende typologieën en prijssegmenten (zie figuur 2). Uitgaande van de gemiddelde huishoudgrootte¹⁰ komen er circa 3.100 inwoners in het gebied. Rondom het plangebied liggen er ook enkele buurten die door de ontwikkeling een supermarkt op kortere afstand krijgen. Deze inwoners zullen ook worden gerekend tot het draagvlak. Het betreft circa 200 à 300 inwoners¹¹.

- In het ontwikkelingsgebied is er ook ruimte voor 50.000 m² aan werkgelegenheid. De werkgelegenheid zal verdeeld worden over kantoorbanen en lichte industriële banen. Uitgaande van de gemiddelde terrein-quotiënt worden er daarmee circa 1.450 banen gecreëerd in het ontwikkelingsgebied¹². Deze werknemers zullen naar verwachting ook gebruik maken van de beoogde supermarkt.
- Daarnaast zullen er ook passanten zijn in het gebied. Bijvoorbeeld mensen die de bedrijven of het hotel bezoeken.
- Ook zal altijd een deel van de besteding van inwoners van verder weg komen. Bijvoorbeeld de wijken van Bussum, Blaricum en Laren. Dit aandeel zal naar verwachting echter beperkt zijn. Deze inwoners hebben (1) andere supermarkten dichterbij en (2) die supermarkten zijn veelal aantrekkelijker qua omvang en totaal voorzieningenpakket in de omgeving. Parkeren is bij de supermarktkeuze ook



Figuur 2: Verzorgingsgebied (globaal afgebakend met gele cirkel).

⁹ Nieuwbouwmonitor.nl en informatie van opdrachtgever.

¹⁰ Gemiddelde huishoudgrootte = 2,2 personen per huishouden

¹¹ CBS 2025, dit is het woongebied direct ten noordwesten van Craibosch. Indicatief weergegeven binnen het verzorgingsgebied (gele cirkel, figuur 2.).

¹² De terrein quotiënt is de benodigde ruimte per werknemer = circa. 35 m². Dit is een relatief behoudende quotiënt. Bij kantoorhoudende bedrijvigheid is de verhouding van 20 m² per werknemer.

een aandachtspunt. Als bezoekers niet goed kunnen parkeren wijken zij uit naar elders. Dit heeft aandacht in het verkeerskundig onderzoek.

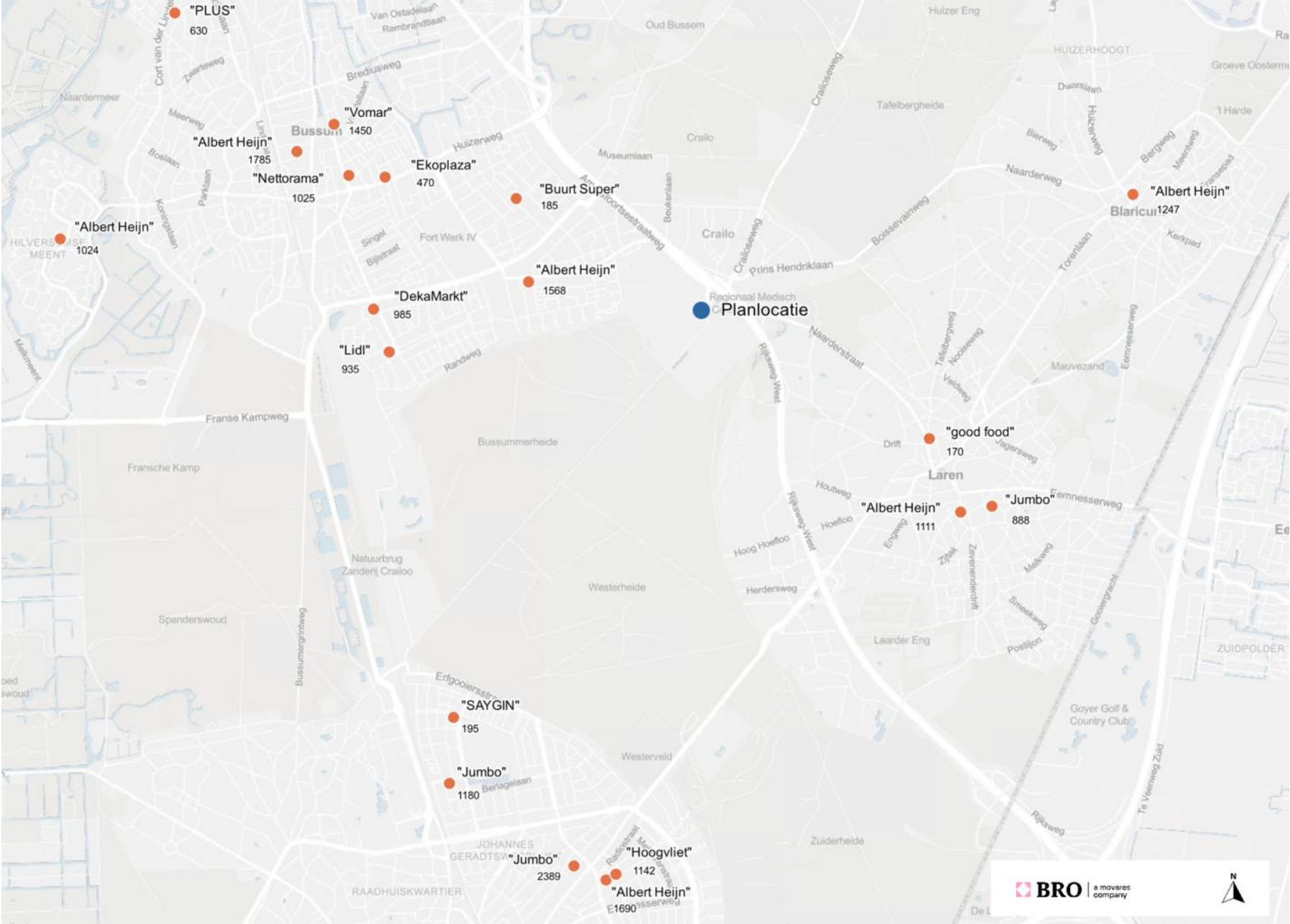
5.2 Inkomen

Het landelijke bestedingscijfer voor de dagelijkse sector bedraagt € 2.839,- per hoofd per jaar. Het gemiddelde gewogen landelijke inkomen ligt op € 32.700,-. Het gemiddelde inkomen van de 5 gemeenten waarover Crailo e.o. is verdeeld bedraagt € 42.960,- en ligt hiermee boven het landelijk gemiddelde (32%)¹³. Het bestedingscijfer voor de dagelijkse sector corrigeren we hierop en bedraagt hierdoor € 3.195,- per hoofd per jaar¹⁴.

5.3 Aanbodanalyse dagelijkse sector

Figuur 3 toont het supermarktaanbod in de regio. Omwille van leesbaarheid tonen we enkel de supermarkten, maar het merendeel daarvan ligt in voorzieningencentra. De aanbodanalyse is relevant omdat dit een beeld geeft van de Ausgangssituatie van de supermarkten t.o.v. de nieuwe supermarkt. Dat helpt in duiding van eventuele effecten. Het volgende is relevant:

- **Bussum:** er ligt één reguliere supermarkt op circa 6 minuten fietsreistijd¹⁵. Het betreft de Albert Heijn in Bussum in wijkwinkelcentrum Koekoeklaan. Deze supermarkt functioneert naar verwachting goed, gelet op het eigen verzorgingsgebied en consumentendraagvlak in de directe omgeving (zie ook hoofdstuk 6). Echter, zijn er ook mogelijke knelpunten. De parkeersituatie en verkeerssituatie lijkt in de huidige situatie niet optimaal¹⁶.



¹³ CBS, 2025.
¹⁴ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4. En de Omzetkengetallen 2023 (editie 2024, meest actueel).
¹⁵ Google Maps 2025.
¹⁶ Dit blijkt uit informatie van de opdrachtgever en persberichten: Gooise meren nieuws (17 oktober 2020)

Figuur 3: Planlocatie en supermarktaanbod in de omgeving

Meer (auto)bezoekers vanuit Crailo e.o. zal de druk doen toenemen. Het overige supermarktaanbod in Bussum bevindt zich op grotere afstand en is daarom minder relevant. Het supermarktaanbod is wel divers en van moderne omvang.

- **Laren:** het supermarktaanbod in Laren ligt al aanzienlijk verder weg¹⁷ dan de Albert Heijn Koekoeklaan. Ook is het aanbod minder divers en minder groot dan in Bussum. Daarnaast blijkt uit informatie van de opdrachtgever dat het centrum een parkeer- en verkeers-knelpunt heeft. De wens van gemeente Laren is om niet nog meer bezoekers naar het centrum te trekken. Naar verwachting zullen de nieuwe inwoners van Crailo e.o. met name georiënteerd zijn op het eigen supermarktaanbod en dat in Bussum.
- **Blaricum** heeft een kleine Albert Heijn supermarkt. De reistijd (fietsen) vanaf Crailo e.o. naar deze supermarkt is wat groter dan naar de Albert Heijn-supermarkten van Bussum en Laren¹⁸. In het gebied tussen Blaricum en Crailo e.o. wonen relatief weinig mensen, maar voor een deel van hen wordt de supermarkt op Crailo e.o. straks wel het meest dichtbij. Qua omvang en parkeervoorziening heeft deze supermarkt een matige uitgangspositie. Qua eigen consumenten-draagvlak¹⁹ heeft de supermarkt echter wel een goede uitgangspositie.
- **Huizen en Hilversum:** Deze kernen liggen op grotere afstand. Naar verwachting zullen de nieuwe inwoners van Crailo e.o. nauwelijks georiënteerd zijn op deze kernen voor de dagelijkse boodschappen en vice versa.

Benchmarkanalyse

Een benchmarkanalyse geeft enig gevoel bij een haalbaar metrage voor een supermarkt. En dit is een aanvulling op de dpo-benadering in het

volgende hoofdstuk. Tabel 1 toont het dagelijkse winkelaanbod per 1.000 inwoners in de gemeenten Gooise Meren, Laren Hilversum en Nederland gemiddeld. Op basis daarvan kunnen we een uitspraak doen wat een ‘passend’ metrage aan dagelijkse artikelen is voor Crailo e.o. Uitgaande van het Nederlands gemiddelde voor dagelijks, leidt dat tot een potentie van 1.150 m² wvo²⁰.

Tabel 1: Dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners

	Gooise Me- ren	Laren	Hilversum	Verzorgingsgebied	Nederland
Dagelijks	398	373	357	320 ²¹	372

¹⁷ Circa 9 minuten fietsen o.b.v. Google Maps 2025.

¹⁸ Circa 12 minuten fietsen o.b.v. Google Maps. 2025.

¹⁹ Kern Blaricum telt ruim 12.000 inwoners, wat ruim voldoende is voor een supermarkt.

²⁰ 3,1 *372 m2 wvo = 1.050.

²¹ Uitgaande van circa 3.100 inwoners en een supermarkt van 1.000 m2 wvo.

6 Behoefte en effecten

Toelichting distributieplanologische berekening (DPO)

Voor het verzorgingsgebied is een DPO-berekening opgesteld. Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is ook vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2023²². BRO sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld o.b.v. van de besteding aan dagelijkse artikelen en hanteert de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten.
- De berekening geeft inzicht in het totale bestedingspotentieel of potentiële omzet van het verzorgingsgebied. Aan de hand van een normatieve vloerproductiviteit wordt vervolgens bepaald wat een haalbaar metrage is voor de beoogde supermarkt.
- De berekening is opgesteld voor een supermarkt. Het is nog onbekend wat voor type supermarkt er komt. Daarom is een bandbreedte in de koopkrachtbinding doorgerekend in het scenario laag en hoog. Hierbij geldt dat een sterkere formule meer in het service segment een hogere binding uit de eigen buurt/verzorgingsgebied haalt dan een discounter.
- De ‘norm’ vloerproductiviteit is indicatief en wisselt sterk per type voorziening en per supermarktformule (zie ook volgende alinea).
- Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaarsgemiddelde wil daardoor lang niet altijd zeggen dat het aanbod **goed of slecht functioneert**. De dpo-benadering is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. De berekeningen en de uitkomsten zijn daarom indicatief. De duiding en kwalitatieve nuances

die BRO geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daardoor minstens zo belangrijk.

Vloerproductiviteit en economisch functioneren

Een belangrijke variabele in een dpo-onderzoek is de vloerproductiviteit. Zoals vermeld berekenen we het haalbare metrage voor een supermarkt aan de hand van een ‘norm’ vloerproductiviteit. Het Nederlands gemiddelde voor supermarkten²³ bedraagt € 8.864,-. Dit gemiddelde kent echter vele uitschieters naar boven en naar onder. Het verschilt in de eerste plaats per supermarktformule, per regio en is ook afhankelijk van de omvang van de winkel. Echter ook daarin is veel verschil en dit hangt o.a. samen met huurprijsniveau, artikelomloopsnelheid, personeel etc. Uit onderzoek van Marshoek blijkt dat de vloerproductiviteit in supermarkten aanzienlijk verschilt tussen kleinere en grotere supermarkten²⁴. Voorzichtigheidshalve rekenen we in de dpo-benadering de Nederlands gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo door. We benadrukken echter dat in dit onderzoek niet zozeer de vloerproductiviteit het uitgangspunt is, maar de potentiële besteding/omzet (zie rij H, tabel 2). Dat bepaalt uiteindelijk of een formule een rendabele exploitatie kan neerzetten.

Koopstromen in relatie tot aantrekkelijk aanbod

De koopkrachtbinding is de mate waarin de inwoners aan het eigen aanbod zijn gebonden. Dit hangt logischerwijs samen met de aantrekkelijkheid en sterkte van het eigen aanbod. Hoe aantrekkelijker (en vaak groter) de beoogde winkel, hoe hoger de koopkrachtbinding. Met andere woorden: een boodschappenvoorziening moet wel voldoende ‘body’ hebben om de eigen inwoners goed te kunnen bedienen qua assortiment. Als er een te kleine winkel wordt gerealiseerd, zullen meer inwoners alsnog uitwijken naar elders. Dat is vanuit de consumentenverzorging onwenselijk. Op het schaalniveau van gemeenten en kernen zijn

doorgaans voldoende valide koopstromen beschikbaar vanuit koopstromenonderzoek. Op lagere schaalniveaus zijn er minder valide koopstromen. En logischerwijs zijn er ook nog geen specifiek gemeten koopstromen voor Crailo e.o. Daarom doet BRO een inschatting van de koopstromen. BRO hanteert een bandbreedte van de koopkrachtbinding van 50% tot maximaal 65%²⁵.

De toevloeiing zijn bestedingen die niet afkomstig zijn van bewoners. Voor Crailo e.o. zal de toevloeiing vooral afkomstig zijn van de toekomstige werknemers en bezoekers in het gebied. Deze besteding is lastig te bepalen, want er is **geen eenduidige data**. In de eerste plaats zal deze groep hier lunch kopen op werkdagen. Een kleiner deel van deze groep zal ook een aanvullende boodschap doen tijdens of na het werk, maar dit hangt uiteraard ook samen met de omvang en assortiment van de beoogde winkel. Verder zal nog een klein deel van de totale omzet van de supermarkt vanuit inwoners van elders komen. Bijvoorbeeld als zij na werk ‘on the go’ de boodschappen doen als zij deze afrit nemen. BRO verwacht echter dat dit aandeel beperkt zal zijn, gelet op de uitgangspositie van de nieuwe supermarkt t.o.v. omliggende supermarkten. BRO schat in dat de totale toevloeiing circa 30% bedraagt. Daarbij nuanceren we dat 30% op bijvoorbeeld het schaalniveau van een hele kern tamelijk fors is, maar op het schaalniveau van een enkele winkel aanzienlijk kleiner is.

Distributieve berekening

Tabel 2 (volgende pagina) toont de inwoners in het verzorgingsgebied en hun theoretische besteding aan boodschappen. Uitgaande van de koopkrachtbinding, zorgt dit voor een consumentendraagvlak van circa € 5,0 mln. tot € 6,5 mln. (zie rij e). Daar komt nog een deel toevloeiing bij

²² Omzetkengetallen. Editie jaargang 2024 (meest actueel). Retailinsiders.

²³ Omzetkengetallen. Editie jaargang 2024 (meest actueel). Retailinsiders.

²⁴ Marshoek, Benchmark supermarkten 2023.

²⁵ Dit is een inschatting o.b.v. meerdere regionale koopstromenonderzoeken en jaargangen, het Handboek Kooporiëntaties (2023) en ervaring elders. BRO is medeauteur van zowel de koopstromenonderzoeken als het Handboek.

(2,1 mln. tot 2,8 mln. (zie rij g). In het scenario laag is er een totale besteding van 7,1 mln. en in het scenario hoog van 9,3 mln. (zie rij H).

Uitgaande van de Nederlands gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten is er in scenario laag een distributieve uitbreidingsruimte van 800 m² wvo en in het hoge scenario van 1.050 m² wvo (zie rij J). Omgekekend naar bvo is dit 1.000 tot 1.300 m² bvo. Op basis van de uitkomsten van de dpo-benadering is een supermarkt van circa 1.000 m² wvo te motiveren. Hierbij benadrukt BRO dat deze distributieve uitbreidingsruimte **niet maatgevend** is voor dit onderzoek. Het blijft immers indicatief onderzoek en het is uiteindelijk aan de potentiële supermarktformule of zij een rendabele exploitatie kunnen draaien o.b.v. een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit.

Effectenanalyse

Supermarktplannen **kunnen** effecten hebben op andere supermarkten en zodoende op voorzieningencentra. BRO verwacht echter niet dat hiervan sprake zal zijn. Bij deze conclusie zijn de volgende overwegingen relevant:

- Uitgaande van een maatvoering van circa 1.000 m² wvo (1.200 m² bvo) zal de beoogde winkel voornamelijk de nieuwe eigen inwoners en werkers/bezoekers van Crailo e.o. bedienen. Er zal weliswaar een klein deel van de besteding uit omliggende buurten komen. Maar daar staat tegenover dat er vooral ook besteding vanuit Crailo e.o. naar omliggende supermarkten zal stromen. Dat is reguliere uitwisseling van koopstromen. Per saldo verwacht BRO dat er meer besteding Crailo e.o. zal uitstromen naar andere supermarkten, dan

Tabel 2: DPO-benadering: supermarkt Crailo e.o.²⁶

	Laag	Hoog
A. Aantal inwoners	3.121	3.121
B. Winkelomzet per hoofd (5-jarlijks gemiddelde) (€)	3.195	3.195
C. Bestedingspotentieel (€ mln.)	10,0	10,0
D. Koopkrachtbinding	50%	65%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)	5,0	6,5
F. Koopkrachttoevloeiing (bezoekers/passanten)	30%	30%
G. Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	2,1	2,8
H. Reguliere besteding / omzet (€ mln.)	7,1	9,3
I. Norm vloerproductiviteit (5-jarlijks gemiddelde) (€)	8.864	8.864
J. Haalbaar winkelaanbod (m² wvo)	800	1.050
K. Haalbaar winkelaanbod (m² bvo) afgerond ²⁷	1.000	1.300

- dat er binnenkomt van elders. Immers uit de tabel blijkt dat er circa 50% tot 65% besteding gebonden wordt aan de nieuwe supermarkt. Het overig deel vloeit af naar elders, te weten de supermarkten in Bussum, Laren en elders. Die afvloeiing bedraagt 3,5 mln. tot 5,0 mln. (zie tabel 2). Dat is meer dan de toevloeiing naar de nieuwe supermarkt (zie tabel rij g) die circa 2,1 mln. tot 2,8 mln. bedraagt.
- Hierbij is ook relevant in hoeverre de nieuwe supermarkt voor de inwoners buiten Crailo e.o. echt een alternatief is, gelet op reistijden en de uitgangspositie van de verschillende supermarkten t.o.v. elkaar.

- De nieuwe supermarkt op Crailo e.o. is voor het merendeel van de inwoners rondom het verzorgingsgebied niet dichterbij dan de supermarkt(en) die zij nu bezoeken.
- De nieuwe supermarkt op Crailo e.o. heeft een kleiner assortiment wat grotendeels de aantrekkelijkheid bepaalt. Daarbij speelt ook mee dat er geen aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd, wat eveneens invloed heeft op de aantrekkelijkheid en de keuze waar mensen boodschappen doen.
- Kortom: er wordt niet verwacht dat de bestaande koopstromen rondom het verzorgingsgebied wezenlijk wijzigen.

²⁶ Het dpo is opgesteld op basis van de nieuwe Omzetkengetallen 2023 (concept). Deze zijn het meest actueel.
²⁷ Uitgaande dat circa 80% van het bvo als wvo wordt ingezet.

- Supermarkten concurreren in de eerste plaats met andere supermarkten in de omgeving. De Albert Heijn aan de Koekoeklaan ligt van de omliggende supermarkten het meest nabij. De Albert Heijn heeft echter een prima uitgangspositie t.o.v. de beoogde winkel in Crailo e.o. In de eerste plaats is de Albert Heijn (1.568 m² wvo) een flinke maat groter dan de beoogde winkel van circa 960 m² wvo (1.200 m² bvo). Verder heeft de Albert Heijn een eigen verzorgingsgebied van circa 5.400 inwoners²⁸. Dat is in beginsel ruim voldoende voor een supermarkt. Daarbij geldt ook dat er per saldo meer bestedingen vanuit het verzorgingsgebied naar de Albert Heijn toe zullen stromen dan dat er bij deze winkel worden weggehaald door de nieuwe supermarkt op Crailo.
- Andere supermarkten elders in de omgeving liggen op aanzienlijk grotere afstand. In algemene zin geldt: hoe groter de afstand hoe kleiner een omzeteffect. Het omzeteffect is naar verwachting zeer beperkt en spreidt zich bovendien over een groot aantal aanbieders waaronder verschillende supermarkten in Bussum, Laren, Blaricum, Huizen en Hilversum. Bovendien neemt in alle gemeenten rondom Crailo ook het inwonertal de komende jaren nog toe, wat zorgt voor meer besteding bij de supermarkten²⁹.

²⁸ Uitgaande van de CBS-buurtten Ooster Eng Noord, Ooster Eng Zuid en Bloemenbuurt.

²⁹ Primos Prognose 2025.

7 Passende supermarktexploitatie

Het is nog niet bekend wat voor type supermarkt en welke supermarkt-formule er komt. Wel is bekend dat de supermarkt geen wezenlijke verkeersaanzuigende functie mag hebben³⁰. Tegen deze achtergrond geeft BRO overwegingen mee om tot de ruimtelijk best passende exploitatie te komen.

Type supermarkt

Het type supermarkt (service of discount) heeft invloed op het bezoek-gedrag, de mobiliteitskeuze en bezoekfrequentie (zie tabel 3). Deze onderdelen hebben op hun beurt weer invloed op de omgeving. Samenvattend heeft een service-supermarkt een **grotere buurtverzorgende functie** en wordt daarom vaker te voet of met de fiets bezocht. Een dis-counter daarentegen wordt vaker aanvullend bezocht. De bezoeker komt gemiddeld van verder weg en heeft daarom een wat groter aandeel autobezoekers. Ter verduidelijking een service supermarkt als Albert Heijn wordt door 56% van de klanten als primaire supermarkt bezocht, terwijl voor discounter Aldi dit op 19% ligt³¹.

Tabel 3: Verschillen service-supermarkten en discounters³²

Eigenschappen	Service-supermarkt	Discounter
Formule	AH, Jumbo, Plus etc.	Aldi, Lidl, Nettorama, etc.
Assortiment	Groter	Kleiner
Omvang in m² wvo	Groter	Kleiner
Bezoekgedrag	Vaker primair	Vaker aanvullend
Verzorging eigen wijk	Groter	Kleiner
Bezoekfrequentie	Vaker	Minder vaak
Reisafstand	Kleiner	Groter
Auto-bezoek (%)	Kleiner	Groter

Crailo e.o. wordt autoluw ingericht. Vanuit die ambitie en de grotere verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners is een service-supermarkt een betere keuze dan een discounter. Ook lettend op het aantal werknemers in het gebied past een fullservice-supermarkt beter (veelal een groter lunch assortiment). Daarbij is wel relevant dat service supermarkten vaak (maar niet altijd) een grotere omvang in m² wvo nodig hebben dan discounters. Voor een nieuwe service supermarkt is de beoogde omvang van circa 1.000 m² wvo aan de kleine kant. Dit lijkt BRO echter geen breekpunt voor een rendabele exploitatie. Een veel kleinere winkel dan 1.000 m² wvo is onwenselijk. Zo’n winkel heeft niet dezelfde aantrekkingskracht als een supermarkt, waardoor consumenten alsnog uitwijken naar elders. Dat is vanuit de consumentenverzorging en de autoluwe ambities van het ontwikkelgebied ongewenst. Daartegenover geldt ook dat een te grote supermarkt niet wenselijk is. Zo’n supermarkt heeft (te) veel besteding van elders nodig, wat niet haalbaar of wenselijk is gelet op de autoluwe ambities.

Marktpartijen hebben aangegeven met de huidige maatvoering van 800 m² bvo moeilijk uit de voeten te kunnen. Op basis van dit onderzoek is het te verantwoorden om een grotere supermarkt van circa 1.200 m² bvo (ofwel 1.000 m² wvo) te realiseren. BRO nuanceert echter dat ook een maatvoering van circa 1.000 m² wvo geen standaardmaatvoering is voor nieuwe service-supermarkten. Crailo e.o. is echter, gelet op de combinatie van wonen en werken ook geen ‘standaardgebied’. In gebieden waar zowel gewoond als gewerkt wordt, zien we vaker afwijkende maatvoeringen. Het advies van BRO is om met marktpartijen in gesprek te blijven of de geadviseerde maatvoering voor hen werkbaar is.

Autobezoek, verkeer en parkeren

Zoals vermeld wordt het gebied autoluw ingericht. De supermarkt zal primair een buurtverzorgende functie hebben en zal naar verwachting weinig besteding van buiten, naar het gebied trekken. De verhouding autobezoekers zal naar verwachting circa 40% tot 50% zijn. De rest komt lo-pend of met de fiets. De gemiddelde reistijd per fiets bedraagt circa 3 minuten vanuit het merendeel van het plangebied³³. Het is voor BRO echter niet in te schatten hoeveel parkeerplaatsen er precies nodig zullen zijn en wat de verkeerskundige impact is van de supermarkt op de bestaande infrastructuur. Daarvoor is eventueel aanvullend verkeerskundig onderzoek nodig en dat ligt buiten de scope van voorliggend onderzoek.

³⁰ Hier wordt verkeerskundig onderzoek naar gedaan.

³¹ Koopstromenonderzoek, Brancheonderzoek Deloitte en eigen inzichten.

³² Koopstromenonderzoek, Brancheonderzoek Deloitte en eigen inzichten.

³³ Dit is de 'modal split' van een gemiddeld buurtwinkelcentrum, o.b.v. meerdere regionale koopstromenonderzoeken en jaargangen, het Handboek Kooporiëntaties (2023) en ervaring elders. BRO is medeauteur van zowel de koopstromenonderzoeken als het Handboek.

Bijlage 1 - Beleidskaders

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De omgevingsvisie beschrijft de hoofdambitie van de provincie Noord-Holland op het gebied van de leefomgeving. Op hoofdlijnen is het beleid gericht op zuinig en meervoudig gebruik van de ruimte. De provincie richt zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit uit zich in de volgende ambities:

Regionale afstemming: Samenwerking tussen gemeenten om leegstand te voorkomen en winkelcentra krachtig en onderscheidend te houden.

Transformatie: Aanpassing van verouderde winkelgebieden door nieuwe functies toe te voegen, zoals woningen of recreatie.

Duurzaamheid: Bevordering van circulaire economie en duurzame bedrijfsvoering binnen de detailhandel.

Bereikbaarheid: Verbetering van de bereikbaarheid van winkelcentra, vooral via openbaar vervoer en fietspaden.

Deze aanpak moet de vitaliteit en aantrekkingskracht van de regio versterken.

Provinciale Omgevingsverordening NH2022

Artikel 6.21 Detailhandel algemeen

Een omgevingsplan maakt geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk, tenzij:

- wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
- bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.

Detailhandelsbeleid Provincie Noord-Holland 2025-2033 (2025)

Detailhandel is een sector in transitie. De sector geeft enerzijds kleur aan onze centrumgebieden, maar is anderzijds een sector waar na lange periodes van groei ook rekening gehouden moet worden met

krimp en transformatie. Detailhandel heeft ook grote maatschappelijke waarde. Consumenten moeten hun dagelijkse boodschappen kunnen doen en veel mensen beleven plezier aan winkelen. Het is ook in Noord-Holland een belangrijke economische sector en kent een grote werkgelegenheid. Hoofddoel van het provinciale detailhandelsbeleid blijft dat we inzetten op een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik, die bijdraagt aan een vitale economie en aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daaronder liggen de volgende beleidsdoelen:

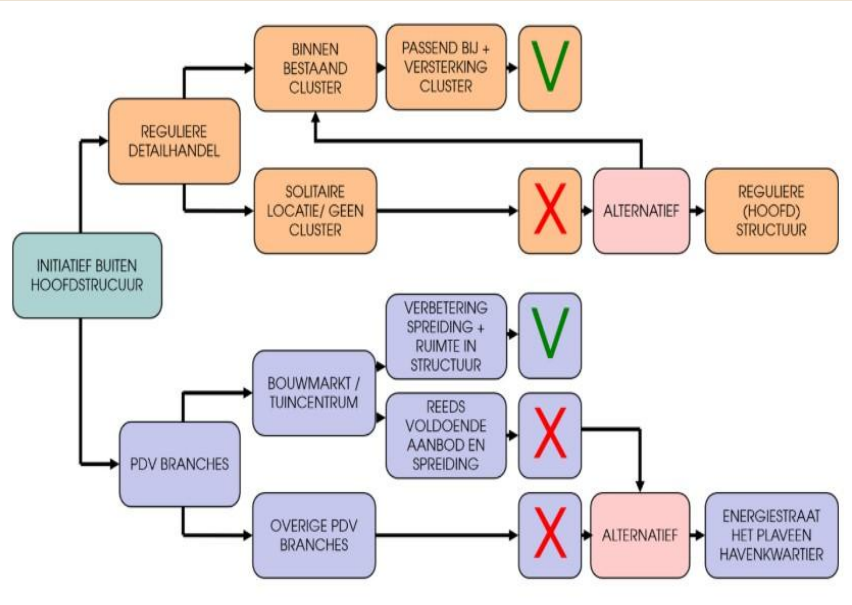
1. Winkels clusteren zich in winkel- en centrumgebieden, solitaire ontwikkelingen zijn niet toegestaan.
2. Voor de binnensteden en andere centrumgebieden zet de provincie in op een vitale, duurzame en toekomst bestendige detailhandelsstructuur die zowel voor de bewoners als de bezoekers bereikbaar, attractief en onderscheidend is.
3. Daarnaast zet de provincie in op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur, die voor de primaire levensbehoeften (de dagelijkse boodschappen) fijnmazig is in stedelijk gebied en tegelijkertijd ook op het platteland voorziet in voldoende kleine kernen met dagelijks aanbod.
4. Voor clusters op perifere locaties geldt dat deze alleen bedoeld zijn voor winkels in volumineuze goederen. Reguliere winkels zijn hier niet toegestaan.

Ten aanzien van het eerste punt (clustering) geeft het detailhandelsbeleid de volgende nuance. Indien in een dorp of nieuwe woonwijk alleen voldoende draagvlak is (of resteert) voor een solitaire supermarkt en er op aanvaardbare afstand geen dagelijks aanbod (meer) aanwezig is, kan noodgedwongen worden afgeweken van het principe van clustering. Een solitaire supermarkt heeft dan de voorkeur boven helemaal geen dagelijkse voorziening. Ook in dat geval is clustering met andere dorps- of wijkverzorgende functies (bijvoorbeeld andere commerciële publieksfuncties of maatschappelijke functies) gewenst. Op die manier kan ook met een solitaire detailhandelsvestiging een positieve bijdrage aan een

dorp of wijk worden geleverd. Wel moet worden aangetoond dat er voor een concrete behoefte wordt gebouwd, en dat er geen sprake is van niet-aanvaardbare effecten op de bestaande structuur. Middels de Laddertoets, die onderdeel is van de Bkl, wordt dit bewijs geborgd.

De provincie heeft een **Adviescommissie Detailhandel**. Nieuwe plannen voor detailhandel en regionale visies worden door deze adviescommissie bovenregionaal afgestemd en getoetst aan de Omgevingsverordening NH2022 en het provinciaal detailhandelsbeleid. In de Omgevingsverordening is opgenomen wanneer advisering door de adviescommissie verplicht is. **Buiten bestaande winkelgebieden:** bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen **groter dan 500 m² vvo** buiten bestaande winkelgebieden moet verplicht regionaal afgestemd worden in de adviescommissie.

Gooi en Vechtstreek Regionale Detailhandelsvisie (2019)



Figuur 4: Afwegingskader initiatieven buiten hoofdstructuur Regionale Detailhandelsvisie Gooi en Vechtstreek 2019.

De regionale detailhandelsvisie zet in op de algemene doelen van ruimtelijk detailhandelsbeleid, te weten een hiërarchische structuur van sterke voorzieningencentra, een goede consumentenverzorging en kansen voor goed ondernemerschap. Voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen gelden de volgende voorwaarden: nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn niet gewenst. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan (een versterking van) de gewenste structuur. Dit betekent ook dat winkels buiten de (hoofd)structuur (en daarbij horen ook initiatieven voor solitair gevestigde supermarkten) in de regio niet mogelijk zijn. Een uitzondering wordt gemaakt voor initiatieven voor compacte clusters van dagelijkse verzorging voor de nieuwe bewoners in uitleggebieden, zoals de Bloemendalerpolder bij Weesp of de Krijgsman bij Muiden is. Wanneer de ontwikkeling past bij de omvang van de wijk en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur, staat niets een dergelijke ontwikkeling in de weg. Een uitzondering wordt ook gemaakt voor een basisvoorziening in de kleinste kernen, dat vaak nog de enige (en daarmee solitaire) voorziening is in deze kernen.

Volgens het toetsingskader van het regionale detailhandelsbeleid is regionale afstemming (ADZ-voorlegging) verplicht³⁴. Voor de beoordeling van initiatieven buiten de hoofdstructuur geldt globaal het volgende afwegingsschema. Op basis van dit schema kunnen initiatieven op solitaire locaties voor (bijvoorbeeld) het realiseren van supermarkten (nu actueel in de regio) naar alternatieve locaties geleid worden. Indien het om bijzondere initiatieven gaat (zoals ondergeschikte detailhandel bij een ander type hoofdfunctie) biedt dit schema minder soelaas. Maatwerk, passend in de geest van de voorliggende visie, is in dat soort gevallen nodig.

Omgevingsvisie gemeente Hilversum 2040 (2024)

Hilversum zet in op een toekomstbestendige economische ontwikkeling en een weerbare economie, zonder negatieve effecten voor de leefomgeving. Hilversum wil een prettige woon- én werkstad zijn. De woon- en werkstad hangen samen, omdat economie en wonen nadrukkelijk verbonden zijn met welzijn, welvaart en het voorzieningenniveau in Hilversum. Er is een nadrukkelijke link tussen de economische en sociale agenda. Er is meer ruimte voor werk op bestaande werklocaties, in het centrum en in de wijken. Verder zet het beleid in op een compact en aantrekkelijk centrum Hilversum.

Detailhandelskader 2017 gemeente Hilversum

Gemeente Hilversum beschikt over een heldere structuur met een hiërarchie in winkelgebieden. Hilversum zet in op sterke en compacte winkelgebieden. De gemeente gaat zeer terughoudend om met detailhandel op solitaire locaties. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing naar een winkelgebied gefaciliteerd. Gelet op het ontbreken van distributieve mogelijkheden is een zorgvuldige afweging van initiatieven van belang.

(On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod op basis van Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2022, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk aanbod, en zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen. Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoefteaming. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

³⁴ Volgens de meer recente provinciale omgevingsverordening en het provinciale detailhandelsbeleid is afstemming met de regionale adviescommissie detailhandel echter niet verplicht.

**Bijlage 2 - Vragen/aandachtspunten van
gemeente**

Navolgend geven we eerst de strekking van de vragen en vervolgens reageert BRO daarop (*cursief*).

1. Graag de volgende nog niet in het eerdere haalbaarheidsonderzoek meegenomen informatie betrekken:
 1. Ontwikkeling KPN-locatie Amersfoortsestraatweg in directe nabijheid (zie toelichting hierna).
 2. Ontwikkeling Tergooi-locatie tot Crailbosch in direct nabijheid (zie toelichting hierna).
 3. Insteek is supermarkt van 1.200 m² bvo en daarnaast nog max. 200 m² bvo horeca (max. cat. 3 uit de Staat van Horeca-activiteiten).

Reactie BRO

BRO heeft de woningbouw van zowel de KPN-locatie als de ontwikkeling van de Tergooi-locatie/Craibosch opgenomen in het relevante verzorgingsgebied te weten Crailo e.o. (zie ook figuur 2). O.b.v. de potentiële omzet van dat gebied is een supermarkt van circa 1.000 m² wvo (= 1.200 m² bvo) te verantwoorden.

2. Uitgangspunt is parkeernorm van 4 pp per 100 m² bvo dus in totaal 48 pp. Mocht dit bij eerste beschouwing een knelpunt zijn dan kan worden teruggevallen op het uitgangspunt van 3 pp per 100 m² bvo.

Reactie BRO

BRO heeft dit punt bij eerste beschouwing afgestemd met een verkeerskundige van adviesbureau Movares (waar BRO onderdeel van is). Vanwege de complexiteit van het gebied is het echter niet mogelijk een goede principe-uitspraak te doen over deze onderdelen. Mogelijk is nader verkeerskundig onderzoek nodig.

3. Welke onderbouwing is er om de in het omgevingsplan (bestemmingsplan Buurtschap Crailo) opgenomen ruimte voor een supermarkt te vergroten?

Reactie BRO

In voorliggend rapport is de grotere supermarkt van maximaal 1.200 m² bvo (= 1.000 m² wvo) gemotiveerd. Er is distributie planologisch onderzoek uitgevoerd en o.b.v. daarvan is de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen (zie hoofdstuk 2).

4. Wat betekent het toevoegen van extra vierkante meters detailhandel voor de overige commerciële voorzieningen en dan ook met name die in Gooise Meren?

Reactie BRO

BRO verwacht geen negatieve effecten op de overige commerciële voorzieningen. De beoogde supermarkt bedient vooral de nieuwe inwoners en werkers van Crailo e.o. Er zal per saldo meer besteding vanuit Crailo e.o. naar de omliggende winkelgebieden stromen dan andersom (hoofdstuk 6).

5. Behandel het relevante detailhandelsbeleid van provincie, regio Gooi en Vechtstreek (Zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR667390>) en gemeenten en geef aan hoe het vergroten van de supermarkt zich daar tot verhoudt. Dat van Gooise Meren is relevant vanwege de nabijheid van de kern Bussum. Dat van Hilversum is relevant vanwege de ligging binnen gemeente Hilversum. Laren heeft niet echt beleid op dit vlak, maar er vanwege de beperkingen van de infrastructuur wel belang bij dat verkeer vanaf Craibosch Blaricum niet massaal per auto naar de kern Laren gaat voor supermarktbezoek.

Reactie BRO

BRO heeft het plan getoetst aan de vigerende beleidskaders (zie ook hoofdstuk 4 en bijlage 1 van voorliggend rapport). BRO verwacht verder niet dat de nieuwe bewoners van Crailo e.o. massaal naar Laren gaan voor de boodschappen. Voor het doen van boodschappen kiest de consument voor snelheid en gemak. Dat betekent een goede auto-bereikbaarheid en parkeervoorziening. Laren ligt niet het meest nabij en bij wezenlijke parkeerknelpunten wijkt de consument uit naar elders.

6. In het haalbaarheidsonderzoek is nog niet meegenomen dat op de zogenaamde KPN-locatie aan de Amersfoortsestraatweg 81-85, 58 woningen gerealiseerd worden. Deze locatie is direct aanliggend bij Crailo. Direct aan de overzijde van de A1 is project Craibosch (zie www.craibosch.nl) in ontwikkeling, op die plek worden 600 woningen gerealiseerd. Voor al deze woningen is een supermarkt op Crailo het meest dichtbij gelegen.

Reactie BRO

BRO heeft de woningbouw van zowel de KPN-locatie als de ontwikkeling van de Tergooi-locatie/Craibosch opgenomen in het relevante verzorgingsgebied te weten Crailo e.o. (zie ook figuur 2). O.b.v. de potentiële omzet van dat gebied is een supermarkt van circa 1.000 m² wvo (= 1.200 m² bvo) te verantwoorden.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

Info.bro@movares.nl
www.movares.nl

