



Ladderonderzoek uitbreiding en verplaatsing supermarkt Waarder



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Kerverland Development B.V.
Contactpersoon: De heer D. Hoogendoorn

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp
Mevrouw F. Schneider

Projectnummer: 2301.0921
Datum: 04 oktober 2022

Ladderonderzoek uitbreiding en verplaatsing supermarkt Waarder



| | | | | | |
|----------|--|-----------|----------|-------------------------|-----------|
| 1 | Context | 1 | 5 | Beleidsanalyse | 15 |
| 1.1 | Inleiding | 1 | 5.1 | Voorgaand onderzoek | 15 |
| 1.2 | Huidige vraag- en aanbodstructuur | 2 | 5.1 | Relevante beleidskaders | 16 |
| 1.3 | Relevante ontwikkelingen supermarktsector | 4 | | | |
| 2 | Marktpotenties | 6 | 6 | Conclusie | 17 |
| 2.1 | Uitgangspunt marktruimteberekeningen | 6 | | | |
| 2.2 | Berekening marktruimte gemeente | 7 | | | |
| 2.3 | Berekening marktruimte verzorgingsgebied | 8 | | | |
| 3 | Kwalitatieve analyse | 10 | | | |
| 4 | Ruimtelijke analyse | 11 | | | |
| 4.1 | Aanleiding verplaatsing | 11 | | | |
| 4.2 | Analyse beoogde locatie | 12 | | | |
| 4.3 | Effect dagelijkse winkelstructuur gemeente | 14 | | | |



Inhoudsopgave

1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding en doel

Er is veel dynamiek in de supermarktsector, ook in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In 2020 voerde DTNP daarom onderzoek uit naar de marktpotenties voor supermarkten en de supermarktstructuur in de gemeente. Een mogelijk ontwikkelscenario voor de supermarktstructuur in het oosten van de gemeente betreft een uitbreiding van de supermarkt in het dorp Waarder en een verplaatsing naar de rand van het dorp. Met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de initiatiefnemer hiervoor een intentieovereenkomst gesloten, en onderzoeken in het kader van de planologische procedure zijn opgestart.

Ladderonderzoek voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient een 'laddertoets' te worden doorlopen. Middels dit onderzoek worden de behoefte aan de uitbreiding en de effecten ervan op de dagelijkse aanbodstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Hierbij dient te worden ingegaan op:

- De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling;

- Een locatie-afweging, waarbij wordt ingegaan op de redenen voor uitwijken naar een randlocatie t.o.v. ontwikkeling op de huidige locatie;
- Effecten van de ontwikkeling op de (ruimtelijke) aanbodstructuur;
- Een toetsing aan relevante ruimtelijke beleidskaders.

Onderdelen rapport

In dit rapport wordt derhalve ingegaan op:

- De huidige vraag- en aanbodstructuur van de gemeente en het verzorgingsgebied van de supermarkt in Waarder;
- Relevante landelijke ontwikkelingen in de boodschappensector;
- Een indicatieve marktruimteberekening voor supermarkten in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en in het oostelijke verzorgingsgebied;
- Een ruimtelijke analyse van de huidige en beoogde locatie;
- De effecten van de uitbreiding op de dagelijkse winkelstructuur in de gemeente;
- Een toets van de ontwikkeling en de verwachte effecten aan het ruimtelijke detailhandelsbeleid (lokaal, regionaal en provinciaal).



Huidige locatie Plus Waarder



Beoogde locatie aan de rand van het dorp

1.2 Huidige vraag- en aanbodstructuur

Vraag

De Zuid-Hollandse gemeente Bodegraven-Reeuwijk bestaat uit meerdere dorpen en wordt doorkruist en ingeklemd door infrastructurale aders (rijks- en provinciale wegen, treinspoor) en diverse natuurlijke wateren (Reeuwijkse Plassen, Oude Rijn).

De circa 35.280 inwoners van Bodegraven-Reeuwijk wonen hoofdzakelijk in Bodegraven (circa 19.280 inwoners) en Reeuwijk-Brug (circa 8.560 inwoners). Daarnaast zijn er vier kleinere dorpen: Reeuwijk-Dorp (circa 2.000 inwoners), Waarder (circa 1.700 inwoners), Nieuwerbrug (circa 1.800 inwoners) en Driebruggen (circa 2.000 inwoners)*.

Het verhoudingsgewijs hoge gemiddelde inkomen (7% boven landelijk gemiddelde**) en de relatief grote groep met de leefstijl Luxe Leven*** illustreren een economische welvarendheid onder de inwoners.

* CBS Statline (2021).

** CBS Statline (2019).

*** Distrifood Dynamics (2020), Whooz Whize huishoudenssegmentatiemodel.

Aanbod

De huidige dagelijkse winkelstructuur van Bodegraven-Reeuwijk bestaat uit twee boodschappenclusters in Bodegraven (het centrum met drie supermarkten en wijkwinkelcentrum Broekvelden met één supermarkt), twee winkelclusters in Reeuwijk-Brug (met ieder één supermarkt) en een solitaire supermarkt in Waarder van circa 870 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Bovenstaande zeven 'standaard' supermarkten zijn samen circa 7.400 m² wvo groot. Daarnaast is er een kleine supermarkt gevestigd bij De Reeuwijkse Plassen (ca. 150 m² wvo, gericht op de bezoekers van het vakantiepark).

In de omgeving liggen veel grotere plaatsen met supermarktaanbod, zoals Bloemendaal in Gouda, Waddinxveen-Centrum en (solitaire) supermarkten in Woerden. Een deel van de supermarktbestedingen van inwoners van Bodegraven-Reeuwijk vloeit af naar omliggend aanbod (o.a. van Reeuwijk naar Gouda en van Nieuwerbrug en Waarder naar Woerden)****.

**** I&O research en DTNP (2018), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.

Initiatief supermarkt Waarder

Het initiatief voor de Plus-supermarkt in Waarder houdt in dat:

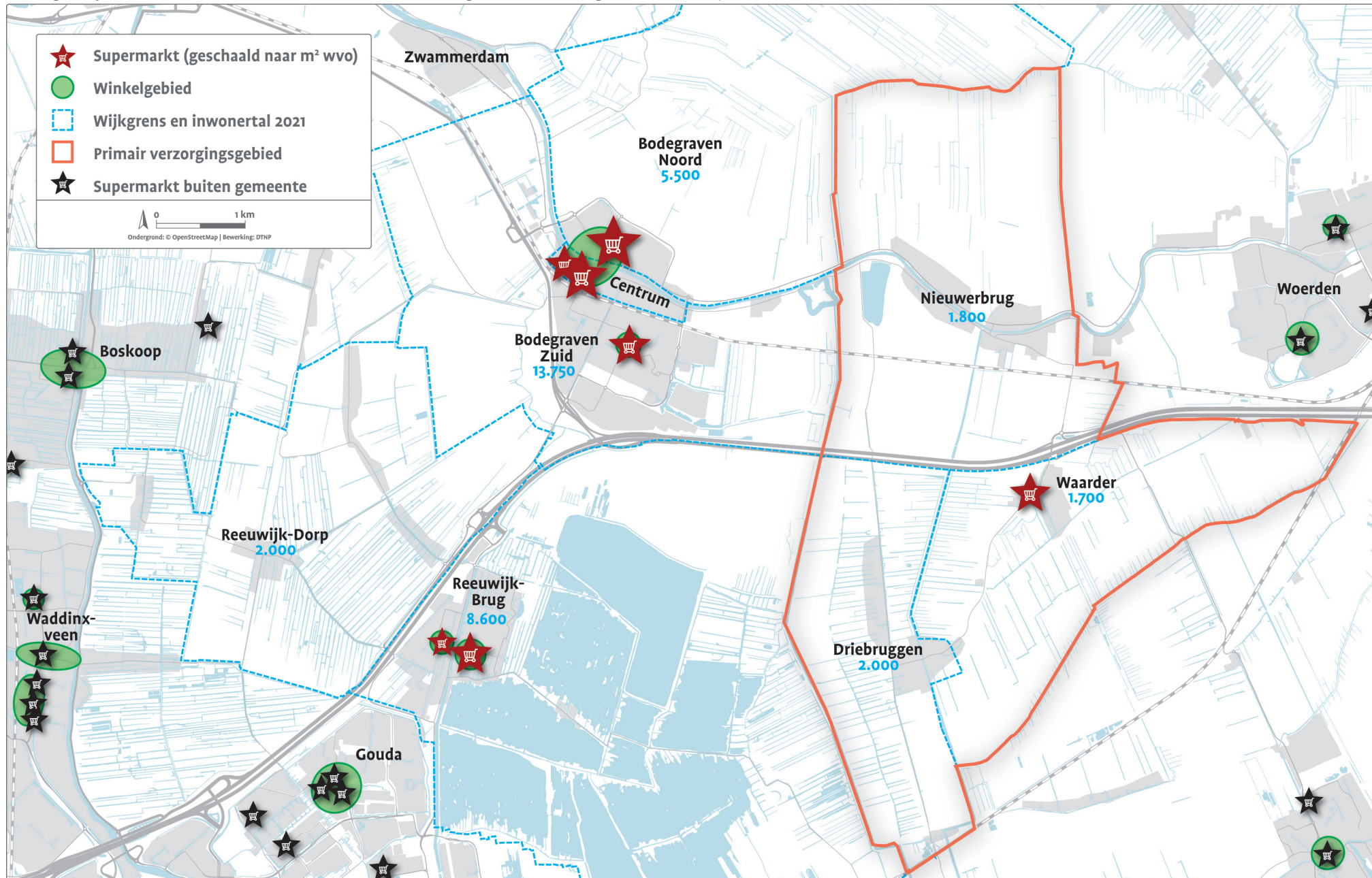
- de huidige supermarkt zal worden verplaatst naar een nieuwbouwlocatie op het polderweiland aan de noordelijke rand van het dorp, tussen de Molendijk en de A12;
- de nieuwe supermarkt een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 1.920 m² zal hebben, waarvan circa 1.240 m² winkelvloeroppervlakte (wvo);
- er in hetzelfde gebouw ruimte is voor aanvullende services, waaronder magazijnruimte voor de bezorgservice van de supermarkt;
- de achterlaatlocatie zal worden herontwikkeld naar woningbouw.

Verzorgingsgebied supermarkt Waarder

Bestedingen in Waarder zijn met name afkomstig uit de zuidoostelijke dorpen Waarder en Driebruggen, inclusief de lintbebouwing langs de ontsluitingswegen. De inwoners van Nieuwerbrug gaan voor de dagelijkse boodschappen vaker naar het centrum van Bodegraven of naar de winkelcentra in Woerden****. De verwachting is echter dat bij uitbreiding van de supermarkt in Waarder de inwoners van Nieuwerbrug sterker op Waarder als boodschappenlocatie georiënteerd zullen zijn. Het oostelijk deel van de gemeente wordt derhalve gezien als het primaire verzorgingsgebied van de supermarkt.

***** Indicatieve gegevens uit KSO Randstad 2018 i.v.m. lage respons uit deze dorpen.

Huidige supermarktstructuur en inwonertallen 2021 in gemeente Bodegraven-Reeuwijk



1.3 Relevante ontwikkelingen supermarktsector

Consument winkelt steeds meer online

Het afgelopen decennium is het aandeel aankopen dat online wordt gedaan sterk gestegen. In de dagelijkse (boodschappen)sector is het aandeel online bestedingen vooral de laatste paar jaar snel toegenomen (afgelopen twee jaar ongeveer verdubbeld) tot circa 5%. De coronacrisis heeft deze ontwikkeling nog eens een flinke boost gegeven door beperkende maatregelen voor fysiek winkelbezoek*. De boodschappensector heeft daardoor in een korte tijd verschillende vormen van bestel-services ontwikkeld of bestaande bezorgdiensten verbeterd, zoals thuisbezorging van boodschappen door supermarkten, versabonnements, maaltijdboxen en flietsbezorging (Gorillas, Flink, etc.). Deze toegenomen oriëntatie van de consument op online boodschappen doen leidt tot een verminderde behoefte aan fysieke winkels en legt druk op die winkels om qua aanbod en beleving aantrekkelijk te blijven voor de consument.

* Nieuwe cijfers die met vorige metingen vergelijkbaar zijn, komen in de loop van 2022 beschikbaar (Koopstromenonderzoek Randstad 2021).

'Multichannel' biedt perspectief

Fysieke winkels kunnen echter profiteren van online bestellingen door zelf direct bij de consument te bezorgen. De omzet komt dan in de fysieke winkel terecht en de klantenbinding blijft behouden. Een dergelijk 'multichannel'-concept is gunstig voor bewoners van landelijke gebieden, waar pure online bezorgdiensten (o.a. Picnic) minder uitgebreid zijn. Een voorbeeld is de reeds bestaande bezorgservice vanuit de Plus-supermarkt in Waarder, die met name bij ouderen langsgaat (sociaal contact).

Veranderende rol supermarkten

In de supermarktsector spelen ook enkele ontwikkelingen waarmee geprobeerd wordt in te blijven spelen op de veranderende consumentenvoorkeuren. De volgende ontwikkelingen zijn gaande:

- **Schaalvergroting:** supermarkten hebben een steeds groter oppervlak nodig. Dit wordt veroorzaakt door veranderende behoeftes van consumenten, zoals one-stop-shopping, meer keuze tussen artikelen (lees: bredere en diepere assortimenten), meer aandacht voor vers en de herkomst van producten, en de wens om een aangename/comfortabele winkelbeleving te hebben. Alleen met een groter oppervlak kunnen supermarkten aan deze wensen tegemoet komen (behoud van



Plus werkt met bezorgdienst vanuit eigen winkels



Meer aandacht voor uitstraling en (vers)beleving

klanten). Dit leidt er ook toe dat supermarkten groter willen worden om aantrekkelijker te worden dan hun concurrenten (nieuwe klanten binden).

- **Grenzen aan de groei:** Een belangrijke nuancering bij de schaalvergroting is wel dat er grenzen aan zitten. Het zijn vooral de kleinere supermarkten die aan het schaalvergroten zijn. Nieuwe (en vergrote) service-supermarkten zijn vaak rond de 1.200 à 2.000 m² wvo groot (zie grafiek volgende pagina). Deze grotere supermarkten vragen ook om een groter verzorgingsgebied (> 6.000 inwoners).
- **Beleving:** de winkelbeleving in de supermarkt wordt steeds belangrijker. Dit uit zich deels in schaalvergroting (meer ruimte nemen voor de presentatie van artikelen), maar verder vooral in de aankleding en inrichting van winkels. Sommige winkels kiezen voor een duidelijke discount-uitstraling, terwijl andere winkels kiezen voor een meer luxe uitstraling.

Kleine dagelijkse winkels onder druk

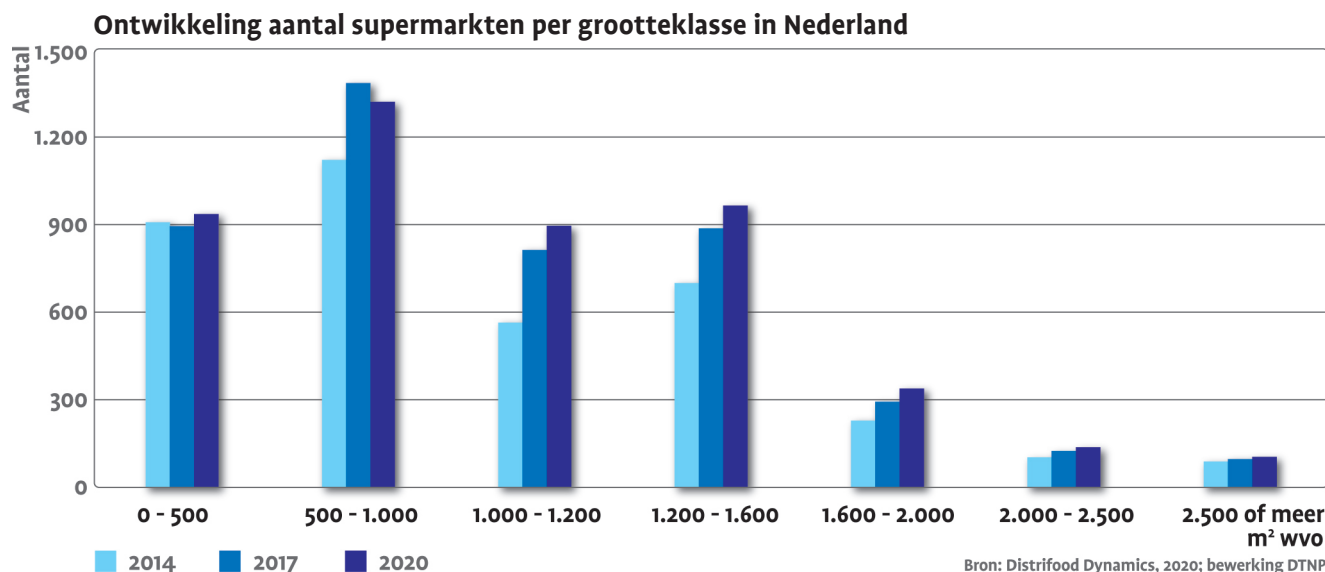
De schaalvergroting en de investeringen in de winkelbeleving van supermarkten hebben invloed op de fijnmazige dagelijkse winkelstructuur in Nederland. Het aantal (vers)speciaalzaken neemt af en de houdbaarheid van super-

markten in kleine dorpen wordt verder onder druk gezet.

In kleine kernen (met minder dan 2.500 à 4.000 inwoners) neemt als gevolg hiervan ook de levensvatbaarheid voor dagelijkse winkels af. De laatste voorziening van het dorp verdwijnt zo (langzaam) uit het straatbeeld. Er komt meestal geen nieuwe winkel voor terug. Deze ontwikkeling zien wij bijvoorbeeld ook terug in Reeuwijk-Dorp, Driebruggen en in Nieuwerbrug, waar de supermarkt en de dagwinkels in het afgelopen jaar zijn gesloten en er geen nieuwe supermarkt voor in de plaats is gekomen.



Kleine dorps-supermarkten moeten het hebben van de lokale bewoner.



2 Marktpotenties

2.1 Uitgangspunt marktruimteberekeningen

Om inzicht in de toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten te verkrijgen, wordt op basis van bestaande kengetallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in Bodegraven-Reeuwijk en in het oostelijk deel van de gemeente (Waarder, Driebruggen en Nieuwerbrug) benaderd. Vraag en aanbod worden hiervoor tegenover elkaar gezet. Het berekenen van de toekomstige situatie met kengetallen uit het recente verleden is in de dynamische winkelmarkt echter geen 'waarheidsvinding'. De uitkomsten zijn een indicatie van de marktsituatie.

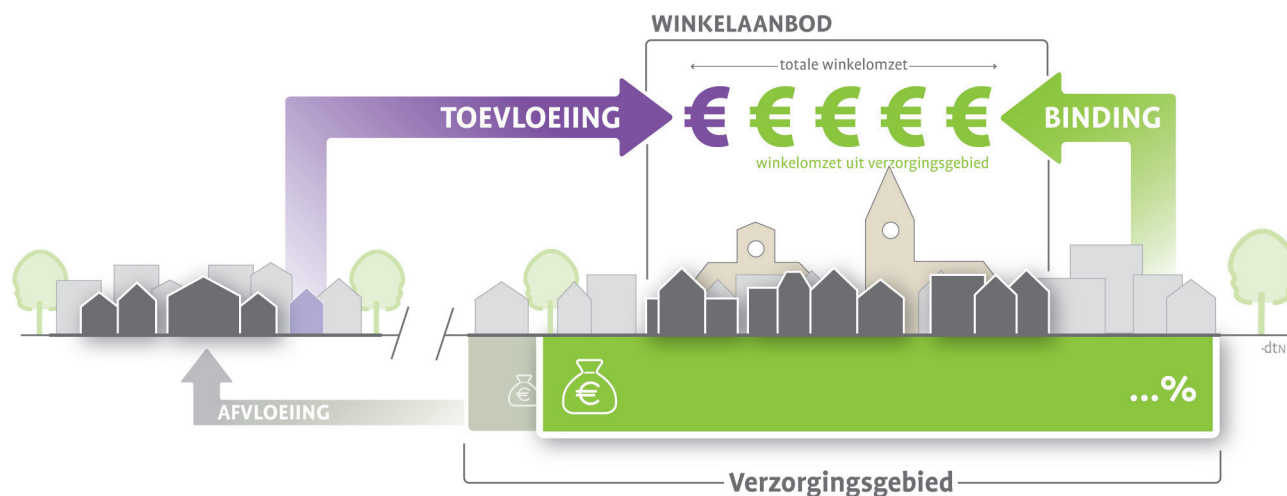
- Variabelen vraag: de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het lokale verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin bestedingen van lokale inwoners plaatsvinden bij de lokale supermarkten (percentage koopkrachtbinding) en het omzetaandeel van deze supermarkten dat van buiten het verzorgingsgebied toevloeit (percentage koopkrachttoevloeiing).

- Variabelen aanbod: de omvang (m^2 wvo) en de vloerproductiviteit (benodigde bestedingen per m^2 wvo) van supermarkten.



Een marktruimteberekening geeft inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod

Schematische representatie koopkrachtbinding en toevloeiing



2.2 Berekening marktruimte gemeente

Op basis van recent onderzoek naar de supermarktstructuur van Bodegraven-Reeuwijk kan worden geconstateerd dat de supermarkten in de gemeente (m.u.v. dagwinkel Nieuwerbrug) gemiddeld iets boven de landelijke omzet per m² wvo functioneren*. In de geactualiseerde berekening voor 2025 en 2030 wordt uitgegaan van:

- Het marktaandeel van internet zal in de dagelijkse sector toenemen van circa 4%** naar 7,5% in 2025 en 10% in 2030. Dit resulteert in een lagere omzet per hoofd in fysieke winkels.
- Het aantal inwoners van Bodegraven-Reeuwijk is op basis van prognoses en het woningbouwprogramma in 2025 geschat op 38.300 en in 2030 op 39.300***.
- In het koopstromenonderzoek Randstad 2018 is voor de dagelijkse sector in Bodegraven-Reeuwijk een koopkrachtbinding gemeten van 79% en een toevloeiing van 10%. Beide getallen geven een pas-

* DTNP (2020), Onderzoek Supermarktstructuur Bodegraven-Reeuwijk..

** I&O research en DTNP (2018), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.

*** ABF Research - Primos prognose (2019); Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2019), Monitor woningbouwprogramma 1-7-2019.

sende indicatie voor supermarktbestedingen binnen de gemeente. Toeristische bestedingen in de gemeente zijn meegenomen in de toevloeiing.

- Uitgaande van een toekomstige structuur met moderne aanbieders, waaronder een completere supermarkt in Waarder, is het op niveau blijven van deze binding (afron- ding naar 80%) en toevloeiing realistisch.

Conclusie

Op gemeenteniveau wijst de indicatieve marktruimteberekening op een potentiële uitbreidingsruimte van circa 1.250 m² wvo in de komende tien jaar. De groei van de online aankopen (minder fysieke winkelaankopen) wordt naar verwachting gecompenseerd door de groei van het inwonertal**** (groter lokaal potentieel).

**** Monitor woningbouwprogramma gemeente Bodegraven-Reeuwijk (november 2021).

Indicatieve marktruimteberekening voor gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2025 en 2030*

| | | Gemeente Bodegraven-Reeuwijk | |
|---|--|------------------------------|------------------------------|
| | | 2025 | 2030 |
| a | Aantal inwoners in gemeente | 38.300 | 39.300 |
| b | Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen | € 2.049 | € 1.993 |
| c | Koopkrachtbinding | 80% | 80% |
| d | Verwachte winkelomzet uit verzorgings- gebied (excl. btw) $a * b * c$ | € 62,8 mln | € 62,6 mln |
| e | Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing | 10% | 10% |
| f | Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$ | € 69,8 mln | € 69,6 mln |
| g | Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) | € 8.078 | € 8.078 |
| h | Potentieel winkelaanbod f / g | ca. 8.640 m ² wvo | ca. 8.620 m ² wvo |
| i | Huidig winkelaanbod | ca. 7.390 m ² wvo | ca. 7.390 m ² wvo |
| j | Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) f / i | € 9.447 | € 9.422 |
| k | Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$ | ca. 1.250 m ² wvo | ca. 1.230 m ² wvo |

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

2.3 Berekening marktruimte verzorgingsgebied

Situatie in 2021

- Het totale aantal inwoners in het verzorgingsgebied (Nieuwerbrug, Waarder en Driebruggen) in 2021 is 5.455*.
- De bestedingen per inwoner per jaar in de fysieke supermarktsector (in winkels) zijn gesteld op € 2.132 (landelijk gemiddelde € 2.071** gecorrigeerd naar lokaal inkomensniveau***).
- Op basis van koopstromengegevens op postcodeniveau**** en rekening houdend met het hoge aandeel klanten dat gebruik maakt van de bezorgservice van de Plus-supermarkt wordt de koopkrachtbinding op 50% geschat. De koopkrachttoevoeling (o.a. uit Woerden-west) wordt geschat op 15%.
- Het huidige supermarktaanbod (bestaande uit de Plus-supermarkt in Waarder) is circa 870 m² wvo groot*****.
- De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in supermarkten ligt in Nederland op

* CBS Statline (2021).

** CBS, Statline (2019).

*** Inkomensafwijking is +7%. Elasticiteit van 0,4 op basis van memo Retail Insiders (december 2018): $2.071 + ((0,07 * 0,4) * 2.071) = 2.132$.

**** I&O Research en DTNP (2018), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.

***** Locatus (2021), Online winkelgebiedverkenner.

€ 8.078,- (exclusief btw). In de berekening is uitgegaan van dit bedrag als norm, hoewel in kleinere kernen met slechts één aanbieder de vloerproductiviteit doorgaans lager ligt/kan liggen.

Schatting situatie in 2025 en 2030

In de berekening voor 2025 wordt uitgegaan van:

- Een toename van het marktaandeel van internet in de dagelijkse sector van circa 4%**** naar 7,5% in 2025. Dit resulteert in een lagere omzet per hoofd in fysieke winkels.
- Het totale aantal inwoners van het verzorgingsgebied wordt op basis van het woningbouwprogramma (aantal woningen x gemiddelde huishoudensgrootte in de kern) in 2025 geschat op circa 6.188 inwoners en in 2030 op circa 6.525 inwoners*****.
- De koopkrachtbinding binnen het oostelijke deel van de gemeente zal iets verbeteren wanneer de supermarkt in Waarder ruimer en completer wordt en ook vanuit Nieuwerbrug eenvoudiger te bereiken is. De haalbare binding wordt daarom op circa 55% ingeschat.

***** Monitor woningbouwprogramma gemeente Bodegraven-Reeuwijk (november 2021).

- De beoogde locatie van de supermarkt nabij de afslag van de A12 leidt naar verwachting niet tot substantiële verschuivingen in kooporiëntaties. De supermarkt krijgt geen, in bovenlokaal perspectief, onderscheidende omvang (geen XL-formule) en is ook niet georiënteerd op de snelweg, maar op het dorp, waardoor snelweggebruikers geen aanleiding wordt gegeven voor deze supermarkt een stop te maken.

Conclusie

In het oostelijke deel van de gemeente is sprake van een beperkt en weinig geconcentreerd draagvlak voor een supermarkt van moderne omvang. Het aantal inwoners in het verzorgingsgebied is weliswaar voldoende (alle dorpen gecombineerd), maar door de verspreide ligging van de woongebieden en de aanwezigheid van alternatieve supermarkten en boodschappencentra in de directe nabijheid (Bodegraven, Woerden-West en Oudewater) is de binding aan het boodschappenaanbod in het verzorgingsgebied, vergeleken met de binding op gemeenteniveau, laag.

De indicatieve marktruimteberekening maakt inzichtelijk dat in het primaire verzorgingsgebied, in de huidige situatie, vraag en aanbod in balans zijn (zie tabel pagina 9). In de toekomst

neemt de marktruimte iets toe (ca. 150 à 175 m² wvo), doordat het inwonertal in het gebied stijgt (woningbouwprogramma) en de koopkrachtbinding bij een uitbreiding van de supermarkt in Waarder naar verwachting zal toenemen. De berekende marktruimte is beperkter dan de beoogde uitbreiding van 370 m² wvo. Echter wegen ook kwalitatieve argumenten mee voor vernieuwing en modernisatie van de supermarkt. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

Indicatieve marktruimteberekening voor primair verzorgingsgebied supermarkt Waarder*

| | | Oostelijk deel gemeente | | |
|---|--|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 2021 | 2025 | 2030 |
| a | Aantal inwoners in verzorgingsgebied | 5.455 | 6.188 | 6.525 |
| b | Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen | € 2.132 | € 2.055 | € 1.999 |
| | | | Effect internet | Effect internet |
| c | Koopkrachtbinding | 50% | 55% | 55% |
| d | Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) $a * b * c$ | € 5,8 mln | € 7 mln | € 7.2 mln |
| e | Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing | 15% | 15% | 15% |
| f | Totale winkelomzet (excl. btw) $d / (1 - e)$ | € 6,8 mln | € 8.2 mln | € 8.4 mln |
| g | Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) | € 8.078 | € 8.078 | € 8.078 |
| h | Potentieel winkelaanbod f / g | ca. 847 m ² wvo | ca. 1.018 m ² wvo | ca. 1.045 m ² wvo |
| i | Huidig winkelaanbod | 870 m ² wvo | 870 m ² wvo | 870 m ² wvo |
| j | Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw) f / i | € 7.865 | € 9.455 | € 9.701 |
| k | Indicatie uitbreidingsruimte $h - i$ | ca. -23 m ² wvo | ca. 148 m ² wvo | ca. 175 m ² wvo |

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

3 Kwalitatieve analyse

Aanleiding uitbreiding

De uitbreidingsplannen voor de supermarkt in Waarder liggen in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. Een moderne supermarkt is al snel groter dan 1.000 m² vvo. Een dergelijke oppervlakte draagt bij aan een verbeterde uitstraling en aan het bezoekgemak voor consumenten. Er is meer ruimte voor uitstalling van producten, een breder assortiment en/of aanvullende services, zoals een afhaalpunt. Kortom, voor de bezoekers van de supermarkt zorgen een dergelijke schaalvergroting en investeringen voor een prettiger winkelbezoek.

De uitbreiding van 870 naar 1.244 m² winkelvloeroppervlak is niet heel fors, maar zorgt er wel voor dat de supermarkt voldoende compleet, ruim en daarmee toekomstbestendig is. Zonder de uitbreiding zal de supermarkt vaker overgeslagen gaan worden door de lokale consument, waardoor het economisch functioneren op termijn wordt bedreigd.

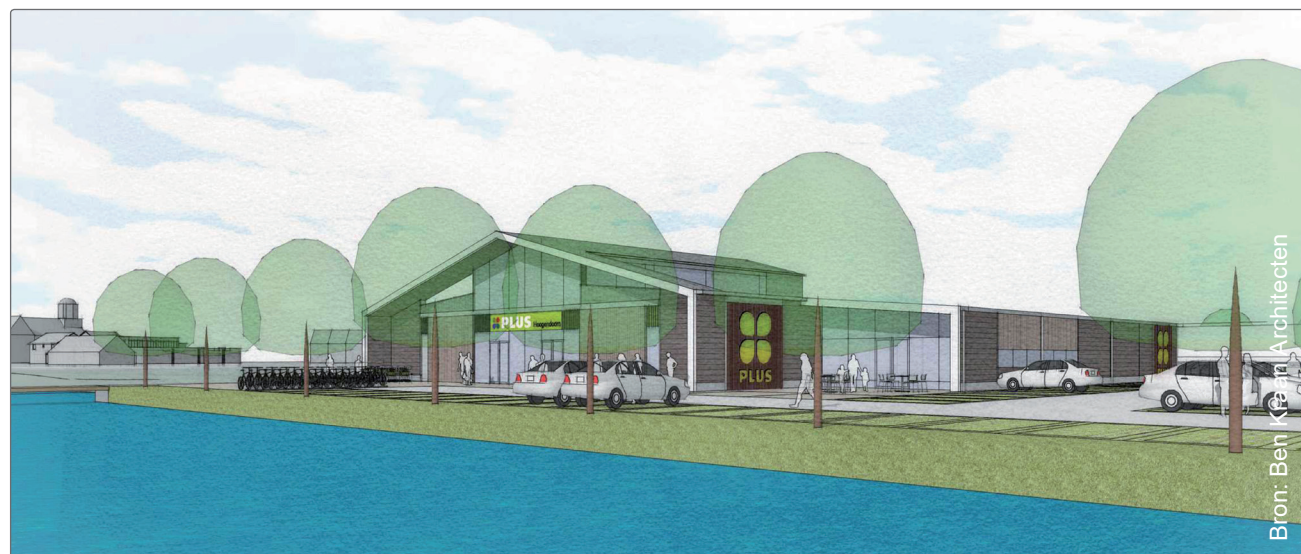
Aangezien de uitgebreide Plus-supermarkt in nieuwbouw gevestigd zal worden, kunnen ook

investeringen worden gedaan in de duurzaamheid en de uitstraling van het gebouw. Wel leidt de uitbreiding ertoe dat er een grotere behoefte is aan parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de supermarkt, en aan (ruimte voor) de benodigde faciliteiten (winkelkarretjes, geen barrières zoals drempels, etc.). Het bieden van deze faciliteiten is eveneens meegenomen in de huidige planvorming.

Toekomstbestendige boodschappenvoorziening

In de huidige situatie kunnen de bewoners van de oostelijke dorpen voor de dagelijkse boodschappen terecht in de supermarkt in Waarder en de winkelcentra/supermarkten van Bodegraven en Woerden. Gezien de kwetsbaarheid van kleinere dagelijkse

winkels in kleine kernen is de verwachting dat er ook in de toekomst geen vervanging zal komen van de gesloten dagwinkels in Nieuwerbrug en Driebruggen. Voor de leefbaarheid in kleine kernen is een dagelijkse boodschappenvoorziening echter van belang. De aanwezigheid van een toekomstbestendige boodschappenvoorziening in het oostelijke deel van de gemeente is dan ook wenselijk voor de bewoners van het verzorgingsgebied. Waarder is gezien de ligging en de verbindingen met Driebruggen en Nieuwerbrug de logische locatie om in dit gebied een toekomstbestendige voorziening te realiseren. De uitbreiding en modernisatieslag van de huidige Plus-supermarkt sluit aan op deze behoefte.



Impressie uitgebreide supermarkt

4 Ruimtelijke analyse

4.1 Aanleiding verplaatsing

Geen uitbreidingsruimte op huidige locatie

De huidige Plus-supermarkt ligt op een centrale plaats in het dorp Waarder, aan de verkeersas van het noorden (Nieuwerbrug en A12) naar het zuiden (Driebruggen) en tegenover de kerk. Uitbreiding op deze locatie is weliswaar wenselijk (bevordering sociale ontmoeting, herkenbaarheid), maar is ruimtelijk gezien een complexe opgave.

Het huidige gebouw is qua oppervlakte te klein (ca. 1.200 m² brutovloeroppervlak) om binnen de bestaande bebouwing uit te breiden. Aan de voorkant van het pand is uitbreiding onmogelijk, doordat hier de hoofdverkeersader door het dorp loopt. Langs de oostkant en achter het gebouw langs loopt een ontsluitingsweg die bij een uitbreiding zou moeten worden omgelegd. Om het gebouw heen bevinden zich woonhuizen.

Parkeren en verkeersontsluiting

De beoogde uitbreidingsplannen gaan uit van een uitbreiding van het brutovloeroppervlak (bvo) met 730 m² (van 1.190 m² bvo naar 1.920 m² bvo). Op de huidige locatie is de parkeercapaciteit al krap (ca. 40 parkeerplaatsen). Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren op de huidige locatie zou moeten worden uitgeweken naar de polder achter de supermarkt. Ook de bevoorradingsroute zou hier gerealiseerd moeten worden (inclusief omlegging ontsluitingsweg achter huidige Plus-supermarkt). Dit heeft, door een toename aan overlast door verkeer en door beperking van zicht op de polder en van daglichtinval, een substantiële impact op de bewoners van de omliggende woonhuizen.

Gelet op de beperkte beschikbare ruimte van de huidige locatie en het intensieve functionele ruimtegebruik van de ruimten rondom de supermarkt is de beoogde uitbreiding hier niet wenselijk en ruimtelijk complex. Op de beoogde locatie aan de rand van het dorp is de ruimte er wel en kan een goede functioneel-ruimtelijke relatie met (inwoners uit) het dorp behouden blijven, zie hierna.



Een centrale locatie in het dorp - maar wel met een beperkt aantal parkeerplaatsen



Huidige Plus-supermarkt in meerdere panden



Achter de huidige Plus-supermarkt loopt een ontsluitingsweg en liggen woonhuizen.

4.2 Analyse beoogde locatie

Voor- en nadelen randlocatie t.o.v. dorpshart

Behoud verbinding met dorpshart

In de huidige situatie ligt de Plus-supermarkt in het dorpshart van Waarder, tegenover de kerk. De beoogde locatie aan de noordelijke rand van het dorp is minder centraal, maar wel direct aangetakt op de dorpsstructuur. Een ruimtelijke verbinding is aanwezig, enerzijds doordat de beoogde locatie eveneens aan de centrale weg door het dorp ligt (350 meter verderop) en anderzijds door de realisatie van een fiets-/loopbrug aan de zuidkant van het kavel (richting het dorps-hart). Daarnaast draagt het toevoegen van groen bij aan een verbeterde uitstraling van de entree van het dorp en aan een prettig winkelbezoek.

Effect voorzieningenniveau

Een supermarkt is een publiekstrekker die voor een constante bezoekersstroom zorgt. Andere functies en voorzieningen in de directe nabijheid van een supermarkt profiteren hiervan. In de huidige situatie in Waarder zijn er geen andere commerciële publieksfuncties rondom de supermarkt gevestigd. Het PostNL-punt en de bloemist zijn onderdeel van Plus Hoogendoorn en zullen mee verplaatsen naar de beoogde locatie. De verplaatsing heeft een positief effect op het lokale

voorzieningenniveau: Het voorzieningenniveau voor het dorp Waarder en het omliggende gebied (oostelijke dorpen) wordt versterkt, doordat de supermarkt uitgebreid wordt.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Op dit moment ligt de supermarkt aan de centrale weg (hoofdverkeersader) door het dorp. Dit is gunstig voor de herkenbaarheid en bereikbaarheid te voet, maar zorgt wel voor onveilige situaties voor het verkeer; bezoekers met de auto parkeren veelal tegenover de supermarkt en moeten met winkelwagentjes de weg oversteken. Het logistieke verkeer (vrachtwagens, bezorgdienst) moet, om de achterzijde van de supermarkt te bereiken, langs de parkeerplaatsen voor auto's en fietsen rijden. Aangezien dit een erfontsluitingsweg is, is de ruimte hier krap. Daarnaast is er voor fietsers beperkte stallingsruimte.

De plannen voor de nieuwe locatie gaan uit van een eenvoudige bereikbaarheid voor zowel de auto (directe ontsluiting vanaf centrale verkeersader (Molendijk) als de fietser/lopende bezoeker (via een brug vrijwel direct tegenover de ingang van de nieuwe supermarkt). Voor auto's worden ruim parkeerplaatsen aangelegd (111; volgens huidige plannen) en voor fietsen zijn stallingen beschikbaar direct naast de loop-/fietsbrug. Zo

hebben de verschillende bezoekers een andere aankomstroute en doorkruisen de wegen van het langzame verkeer en de automobilisten elkaar niet. Dit zorgt voor een verkeersveiligere situatie.



Huidige situatie: centrale ligging, maar beperkte ruimte voor verschillende verkeersstromen



Logistiek verkeer moet langs fiets- en autoparkeerplaatsen

Daarnaast wordt het bezoekgemak verbeterd, doordat de supermarkt en de overige faciliteiten (parkeerterrein, winkelwagens) op hetzelfde perceel aanwezig zijn (drempelloos).

De verbeterde bereikbaarheid is eveneens gunstig voor bezoekers uit het omliggende gebied (o.a. Driebruggen en Nieuwerbrug), die voornamelijk per fiets of auto naar de supermarkt komen.

Logistiek verkeer

Op de beoogde locatie is er meer ruimte voor bevoorrading door vrachtwagens aan de achterkant van de supermarkt dan op de huidige locatie. Geluidsoverlast bij het laden en lossen worden drastisch beperkt doordat de beoogde locatie aan de polder grenst, en niet meer, zoals nu, midden in een woonbuurt ligt.

Het logistieke verkeer maakt gebruik van dezelfde aanrijroute als de bezoeker met de auto, maar wordt niet over het parkeerterrein geleid. De route voor vrachtwagens doorkruist daarmee niet de route van de bezoeker die een parkeerplaats zoekt. Dit draagt bij aan het bezoekgemak en de verkeersveiligheid rondom de supermarkt. De verkeersstromen van langzaam verkeer (te voet, fietsend), bezoekers met

de auto en het logistieke verkeer worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden.

Herinvulling achterlaatlocatie

De achterlaatlocatie van de Plus-supermarkt zal worden herontwikkeld tot negen woningen. De detailhandelsbestemming wordt daarmee van het complete pand gehaald en er blijft geen leegstand achter. De ontwikkeling naar woonruimte sluit aan op de behoefte om in Waarder

meer woningen voor starters te realiseren*. Daarnaast is deze invulling gunstig voor de verdichting van woningbouw in het dorp en het omliggende gebied. Hier is de woningbouw in de historie veelal verspreid tussen de verschillende dorpen ontwikkeld, met name als lintbebouwing langs doorgaande wegen.

* Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 (nov. 2020).



Impressie beoogde locatie

4.3 Effect dagelijkse winkelstructuur gemeente

Huidige situatie

Op dit moment is het dagelijkse aanbod in de gemeente geconcentreerd in het centrum van Bodegraven, in wijkwinkelcentrum Broekvelden en in het dorp Reeuwijk-Brug. De supermarkt in Waarder is de enige boodschappenvoorziening voor de oostelijke dorpen in de gemeente.

Een moderne supermarkt in het oosten

De effecten van het ontwikkelen van één moderne supermarkt in het oosten van de gemeente zijn als volgt:

- Het realiseren van een supermarkt van moderne omvang biedt een mogelijkheid om in het oostelijke deel van de gemeente een toekomstbestendige boodschappenvoorziening te behouden. Met de beoogde uitbreidingsplannen wordt de huidige supermarkt versterkt en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid in dit gebied.
- De uitgebreide bezorgdienst van de Plus-supermarkt komt ten goede aan ouderen en mindervaliden die niet naar de fysieke winkel (kunnen) komen. Het beoogde uitbreidingsplan houdt dan ook rekening met een grotere magazijnruimte om in deze behoefte te kunnen voorzien.

- Als gevolg van autonome trends zijn de dagwinkels in Driebruggen en Nieuwerbrug reeds gesloten. Een succesvolle economische exploitatie is steeds onwaarschijnlijker. Een supermarkt van moderne omvang in Waarder zal de exploitatiemogelijkheden van kleine dagwinkels in deze dorpen verder verkleinen.
- Er zal minder afvloeiing plaatsvinden vanuit de oostelijke dorpen (ook vanuit Waarder) naar completere boodschappencentra in de omgeving, met meer aanvullend dagelijks en niet-dagelijks aanbod (Bodegraven en Woerden). Gelet op de marktruimte voor supermarkten op gemeenteniveau zal dit geen structureffecten hebben.
- De ontwikkeling van een moderne supermarkt in Waarder heeft weinig tot niets te maken met Reeuwijk-Dorp. Ook de supermarkten aan de westzijde van Woerden zijn voor hun functioneren niet afhankelijk van bestedingen uit Nieuwerbrug of Waarder (verwaarloosbaar effect).



Verspreide ligging van de dorpen in Bodegraven-Reeuwijk

5 Beleidsanalyse

5.1 Voorgaand onderzoek

Verkenning gewenste supermarktstructuur

Mogelijke ontwikkelingen in de supermarktstructuur van gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn reeds in 2020 verkend*. Op basis van dit onderzoek is het advies gegeven om in te zetten op concentratie van grotere supermarkten in het centrum van Bodegraven en het behouden/versterken van de lokale functie van de twee supermarkten in Broekvelden en Reeuwijk-Brug. Deze winkels vormen de basis van de supermarktstructuur.

Verdere keuzes voor uitbreiding of versterking van het supermarktaanbod in de gemeente hebben directe invloeden op de supermarktstructuur. Ook is de potentiële uitbreidingsruimte voor supermarkten in de gemeente te beperkt om meerdere (grootschalige) ontwikkelingen te realiseren. Het draagvlak in de oostelijke dorpen is met name aanwezig voor dagelijks boodschappenaanbod (frequente aankopen dicht bij huis). Afgezien van de Plus-supermarkt in Waarder zijn er geen boodschappenvoorzieningen (meer) in

* DTNP (2020), Onderzoek supermarktstructuur Bodegraven-Reeuwijk.

dit gebied. Met het uitbreidingsplan voor de Plus-supermarkt wordt ingezet op het behoud van een complete en aantrekkelijke boodschappenvoorziening in de nabijheid van de inwoners in dit gebied.

5.2 Relevante beleidskaders

Zowel lokaal (gemeente en regio) als provinciaal zijn posities van en opgaven voor detailhandel in het gebied vastgesteld.

Gemeentelijk beleid Bodegraven-Reeuwijk

Het Raadsprogramma van gemeente Bodegraven-Reeuwijk benoemt het belang van behoud en versterking van het centrum van Bodegraven en de prioriteit van het weer aantrekkelijk en toekomstbestendig maken van wijkwinkelcentrum Broekvelden**. De gemeente heeft verder geen lokale detailhandelsvisie, maar legt in bestemmingsplannen vast dat detailhandel zich in beginsel niet mag vestigen buiten de winkelgebieden.

Toetsing uitbreidingsplan aan gemeentelijk beleid

Het beoogde ontwikkelingsplan voor de Plus-supermarkt in Waarder betreft een lokaalverzorgende solitaire supermarkt. Het gaat hierbij niet

** Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Samen Duurzaam Gezond Programma 2018-2022.

om nieuwvestiging, maar om verplaatsing omwille van uitbreiding en vernieuwing. Een uitbreiding op de huidige locatie is, gezien de verkeersveiligheid onwenselijk en, vrijwel onmogelijk. De nieuwe locatie ligt op korte afstand van de achterlaatlocatie en heeft een duidelijke aansluiting op het dorpshart. De supermarkt zal, ook na het realiseren van de uitbreidingsplannen, als boodschappenvoorziening voor de eigen kern en het omliggende gebied functioneren. De beoogde uitbreiding zal naar verwachting geen effect hebben op het functioneren van het centrum van Bodegraven. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de gewenste gemeentelijke detailhandelsstructuur.



Bodegraven-Centrum als concentratiegebied van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels

Regionale detailhandelsstructuurvisie

Midden-Holland 2020

De actualisatie van de regionale detailhandelsstructuurvisie geeft een beeld van de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de gemeenten in Midden-Holland en het door deze gemeenten ontwikkelde beleid. Hoofddoel is nog altijd het behoud van vitale steden en dorpen waar detailhandel een belangrijke, actieve, eigentijdse en energieke rol blijft vervullen. Lokaalverzorgende dorps- en wijk-winkellocaties leveren een belangrijke bijdrage aan een goed voorzieningsniveau voor de inwoners. Winkels voor dagelijkse inkoop in de nabije omgeving worden door inwoners als een basisvoorziening gezien. Een goed gespreide structuur van winkels over stads-, dorps- en wijkcentra in de regio is uit dit oogpunt van groot belang. In de regionale detailhandelsstructuurvisie wordt ook het spanningsveld tussen de behoefte aan schaalvergroting en het beperkte economische draagvlak hiervoor in kleine kernen gesignaleerd, waaronder ook in het oostelijke deel van gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Nieuwe supermarkten worden in Midden-Holland bij voorkeur gevestigd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden. Voor de vestiging van regionale XL-supermarkten is er in de

regio geen ruimte. Verdere aanpak en uitwerking van het detailhandelsbeleid, waaronder de supermarktstructuur vindt op lokaal niveau plaats.

Toetsing uitbreidingsplan aan regionaal beleid

De beoogde uitbreiding van de Plus-supermarkt in Waarder past binnen de kaders van de regionale detailhandelsstructuurvisie. Met deze ontwikkeling wordt een toekomstbestendige boodschappenvoorziening voor het oostelijk deel van de gemeente versterkt en behouden. De supermarkt is op dit moment de enige boodschappenvoorziening in dit gebied.

Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland (2021)

De provincie hecht veel waarde aan vitale, krachtige en aantrekkelijke stads- en dorpscentra en wil om dat te bereiken de detailhandelsstructuur versterken door deze vooral kwalitatief te verbeteren en ook de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het woon-, werk- en leefklimaat in Zuid-Holland.

De kern van het provinciaal detailhandelsbeleid ligt bij de concentratie en bundeling van detailhandelsvoorzieningen in de centra. Hierdoor wordt de detailhandelsstructuur versterkt.

Verspreid aanbod draagt niet bij aan het clusteren en concentreren van het detailhandelsaanbod en tast de detailhandelsstructuur in ruimtelijke zin (afname ruimtelijke kwaliteit, toename leegstand) aan. De Omgevingsverordening geeft concreet aan onder welke voorwaarden specifieke detailhandelsontwikkelingen buiten winkelgebieden mogelijk zijn.

Supermarkt buiten winkelconcentratie in kleine kern

De provincie is zich er van bewust dat leefbaarheid in kleine kernen in veel gevallen samenhangt met de beschikbaarheid en bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod. In deze sector is een tendens zichtbaar van schaalvergroting van supermarkten. In sommige gevallen zal het echter niet mogelijk zijn een toekomstbestendige supermarkt in een winkelconcentratie van een kleine kern onder te brengen, omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. De provincie biedt daarom de mogelijkheid om via lokaal maatwerk de vestiging of uitbreiding van een supermarkt in een kleine kern net buiten het winkelconcentratiegebied mogelijk te maken.

Als een dergelijke situatie zich voordoet, moet er wel aangetoond worden dat die nieuwe

ontwikkeling niet in of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie gerealiseerd kan worden en dat de leefbaarheid in het geding kan komen als er geen locatie net buiten het winkelconcentratiegebied beschikbaar komt. De omvang van de supermarkt dient in overeenstemming te zijn met de lokale verzorgingsfunctie en er dienen geen (blijvende) negatieve effecten op de bestaande detailhandelsstructuur op te treden.

Toetsing uitbreidingsplan aan provinciaal beleid

Het uitbreidings- en verplaatsingsplan voor de Plus-supermarkt in Waarder is een voorbeeld van een supermarkt gevestigd in een kleine kern buiten de winkelconcentratiegebieden in de provincie. Dit onderzoek toont aan dat er behoefte bestaat aan een dergelijke ontwikkeling, met name voor het behoud van een toekomstbestendige boodschappenvoorziening voor de oostelijke dorpen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De Plus-supermarkt is op dit moment de enige boodschappenvoorziening in dit gebied. Het succesvol economisch exploiteren van (dag)winkels in de kleine kernen Driebruggen en Nieuwerbrug is schier onmogelijk; deze boodschappenvoorzieningen zijn, door autonome trends, inmiddels ook gesloten. Met het uitbreidingsplan voor de Plus-supermarkt wordt ingezet op het behoud van een complete

en aantrekkelijke boodschappenvoorziening in de nabijheid van de inwoners in dit gebied. Om met de tijd mee te kunnen en de lokale klanten voldoende te blijven bedienen is vernieuwing en uitbreiding van de supermarkt nodig. Zonder de supermarkt in Waarder is er geen volwaardige boodschappenvoorziening in het oostelijke deel van de gemeente, waardoor de leefbaarheid zeer negatief wordt beïnvloed (geen volwaardige supermarkt in de eigen woonomgeving).

De Plus-supermarkt is gericht op de eigen kern, de omliggende dorpen en het buitengebied en zal, ook na de beoogde uitbreiding, haar lokaal-verzorgende functie behouden. Verdere effecten (af- en toevloeiing van en naar complete (boodschappen)centra in de omgeving) zullen naar verwachting geen invloed hebben op de bestaande detailhandelsstructuur.

6 Conclusie

Toekomstbestendig door modernisatie

- De Plus-supermarkt in Waarder heeft een uitbreidingsplan: van 1.190 m² brutovloeroppervlak (bvo) naar 1.920 m² bvo (en van 870 m² winkelvloeroppervlak (wvo) naar 1.240 m² wvo). De winkel verplaatst hierbij naar een locatie aan de rand van het dorp. Met deze ontwikkeling ontstaat een supermarkt van moderne omvang en layout die voor inwoners completer en aantrekkelijker is en daarmee toekomstbestendiger wordt.
- Doordat alle beschikbare ruimte op de huidige locatie al maximaal benut is en de omliggende kavels/ruimte in gebruik zijn, zijn de ruimtelijke ingrepen die nodig zijn om de beoogde uitbreiding op de huidige locatie te realiseren complex en ongewenst.
- Omdat er geen andere winkels naast de huidige supermarktlocatie aanwezig zijn en er een herontwikkelingsplan met woningen voor de achterlaatlocatie is, is er geen leegstand te verwachten.
- De beoogde locatie is direct verbonden met de dorpskern, biedt voldoende ruimte voor een optimaal supermarktbezoek en vergroting van de verkeersveiligheid doordat het langzaam verkeer te fiets en voet, de

parkerende auto's en de bevoorrading gescheiden worden in drie aparte verkeersstromen.

Verwachte effecten van de uitbreiding

- Het verzorgingsgebied voor de vergrote supermarkt betreft de dorpen Waarder, Driebruggen en Nieuwerbrug. Effecten op de aanbodstructuur beperken zich naar verwachting tot enkel dit primaire verzorgingsgebied, zijnde de drie dorpskernen. Potenties voor dagelijkse winkelvoorzieningen in de kleine dorpskernen, anders dan de supermarkt in Waarder, ontbreken. Het wegvallen van de dagwinkels in Nieuwerbrug en Driebruggen maakt inzichtelijk dat de exploitatiemogelijkheden in deze dorpen reeds in de huidige situatie zeer beperkt of nagenoeg niet aanwezig zijn.
- Met het beoogde uitbreidingsplan wordt de enige boodschappenvoorziening in dit gebied versterkt. Daarmee beschikken de inwoners op een centrale plaats in dit gebied over een moderne, complete en toekomstbestendige supermarkt. Behoud en verbetering van de enige volwaardige boodschappenvoorziening in het oostelijk deel van de gemeente is van groot belang voor de leefbaarheid in het gebied.

- De beoogde locatie van de supermarkt nabij de afslag van de A12 leidt naar verwachting niet tot substantiële verschuivingen in kooporiëntaties. De supermarkt krijgt geen, in bovenlokaal perspectief, onderscheidende omvang (geen XL-formule) waardoor er geen bovenlokale aantrekkingskracht ontstaat. De supermarkt wordt ook niet georiënteerd op de snelweg (geen reclame-uiting bij afrit), maar op het dorp, waardoor snelweggebruikers geen aanleiding wordt gegeven voor deze supermarkt een stop te maken. De Groendijk verbindt Driebruggen met Waarder maar is geen hoofdverbindingroute voor dorpen verder weg. Ook vanuit bereikbaarheidsoogpunt zal de locatie geen effecten op de aanbodstructuur voor buurgemeenten met zich meebrengen.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

