



**Supermarktstructuurvisie
Gemeente Woerden**

·dtNp·

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

Opdrachtgever: Gemeente Woerden
Contactpersoon: Mevrouw I. Baggen

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp
Mevrouw E. van Rijen

Projectnummer: 2035.0319
Datum: 9 juli 2019

Supermarktstructuurvisie Gemeente Woerden

dtnp.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraagstelling	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Spreiding vraag en aanbod	4
3	Trends en ontwikkelingen	8
3.1	Relevante landelijke trends	9
3.2	Lokale ontwikkelingen	12
4	Toekomstvisie	14
4.1	Beleidsuitgangspunten	15
4.2	Marktmogelijkheden	16
4.3	Gewenste structuur	16
4.4	Beleidskader	21
Bijlage 1		23



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 heeft DTNP de Detailhandelsvisie Woerden opgesteld. In deze visie is ingezet op versterking van de binnenstad als hoofdcentrum, op levensvatbare wijkwinkelcentra en op het behoud van het voorzieningenniveau in de kleine kernen. Naar aanleiding van een aantal ontwikkelingen heeft DTNP in 2016 een actuele visie gemaakt voor de supermarktstructuur in de gemeente Woerden. Hierin is een fijnmazige structuur voorgesteld, waarbinnen marktruimte is voor uitbreiding van het supermarktenaanbod in de binnenstad, Snel & Polanen en Molenvliet. Net als in veel andere plaatsen is de supermarktbranche in Woerden ook in 2019 volop in beweging. Vanuit de markt tonen verschillende partijen belangstelling om zich in Woerden te vestigen en een aantal supermarkten heeft wensen of plannen voor uitbreiding.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Woerden een groei-ambitie. Belangrijke locaties voor woningbouw bevinden zich onder andere in Snellerpoort (± 800 woningen) en Middelland-Noord (1.800 à 2.400 woningen). Door de bevolkingsgroei ontstaat de ambitie om in het gemengd stedelijk woongebied Middelland-Noord wijkvoorzieningen te realiseren, waaronder mogelijk een supermarkt.

Om op adequate wijze te kunnen reageren op vragen uit de markt en het toenemende inwoneraantal heeft de gemeente Woerden behoefte aan een actuele visie op de supermarktstructuur.

1.2 Vraagstelling

Doel is om de supermarktstructuurvisie uit 2016 te actualiseren, rekening houdend met landelijke trends en lokale ontwikkelingen. De volgende vragen worden beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van supermarkten in de gemeente Woerden en omgeving eruit? Welke mutaties hebben zich voorgedaan sinds 2016?
2. Welke ontwikkelingen doen zich voor bij vraag en aanbod in Woerden en omgeving?
3. Welke relevante trends en ontwikkelingen doen zich voor in de detailhandel, de supermarktbranche in het bijzonder en het consumentengedrag?
4. Welke vigerende beleidsuitgangspunten en -doelstellingen van de gemeente zijn van belang voor het bepalen van de gewenste supermarktstructuur?
5. Hoe verhouden de (toekomstige) vraag en het aanbod in de supermarktbranche in de

gemeente Woerden zich tot elkaar? Hoe groot zijn de marktpotenties?

6. Welke supermarktstructuur is gewenst voor de lange termijn?
7. Welk gemeentelijk beleidskader past daarbij, mede ook rekening houdend met planologisch-juridische aspecten?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van vraag (inwoners) en aanbod (ligging en omvang supermarkten) in Woerden. De situatie wordt vergeleken met die van 2016. In hoofdstuk 3 wordt beknopt stilgestaan bij actuele trends en ontwikkelingen in de landelijke winkelmarkt en bij relevante ontwikkelingen in Woerden. Hoofdstuk 4 bevat de visie op de toekomstig gewenste supermarktstructuur. Deze wordt mede bepaald op basis van gemeentelijke uitgangspunten en een berekening van de marktruimte. Ten slotte wordt ingegaan op het passend gemeentelijk beleidskader.



2 Huidige situatie

2.1 Spreiding vraag en aanbod

De gemeente Woerden telt in 2019 circa 52.200 inwoners* en bestaat uit de stad Woerden en drie dorpskernen. De stad Woerden heeft ruim 37.000 inwoners. Harmelen, Kamerik en Zegveld bestaan respectievelijk uit circa 8.200, 3.800 en 2.300 inwoners, inclusief omringend buitengebied (kaart 1). Qua leefstijlen geeft Woerden een gemiddeld beeld. Alleen huishoudens met de leefstijlen Kind & Carrière ('plannen en rennen'-gezinnen, bovenmodaal inkomen) en Welverdiend Genieten (gepensioneerden met tijd en een gemiddeld inkomen) zijn iets meer vertegenwoordigd**. Het gemiddeld inkomen in de gemeente ligt circa 10% boven het landelijk gemiddelde*. In de hele gemeente zijn op dit moment elf supermarkten gevestigd, met een totale omvang van circa 11.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)***. De huidige aanbodstructuur bestaat uit verschillende winkelcentra en supermarktlocaties (kaart 1).

Binnenstad

De binnenstad is het hoofdcentrum van Woerden. Het is een middelgroot centrum met ruim 23.000 m² wvo en ruim 150 winkels***. Het

* CBS Statline (2019).

** Whooz (2019), Whize-huishoudenssegmentatie-model.

*** Locatus (2019), Online Winkelgebiedenverkenner.



Natuurwinkel in de binnenstad van Woerden

aanbod bestaat voor het grootste deel uit niet-dagelijks winkelaanbod. Er staan momenteel circa 20 (winkel)panden leeg ($\pm 10\%$)***. Dit leegstandsniveau is lager dan in veel andere middelgrote centra, maar hoger dan gewenst (5 à 6% frictieleegstand).

Er is één supermarkt aanwezig: Albert Heijn aan de Wagenstraat (± 985 m² wvo). De omvang van deze supermarkt is naar huidige maatstaven beperkt. De supermarkt is zowel gericht op binnenstadsbezoekers uit Woerden en omliggende plaatsen, als op bewoners van de binnenstad en directe omgeving (ruim 2.500 inwoners). Na afronding van de woning-

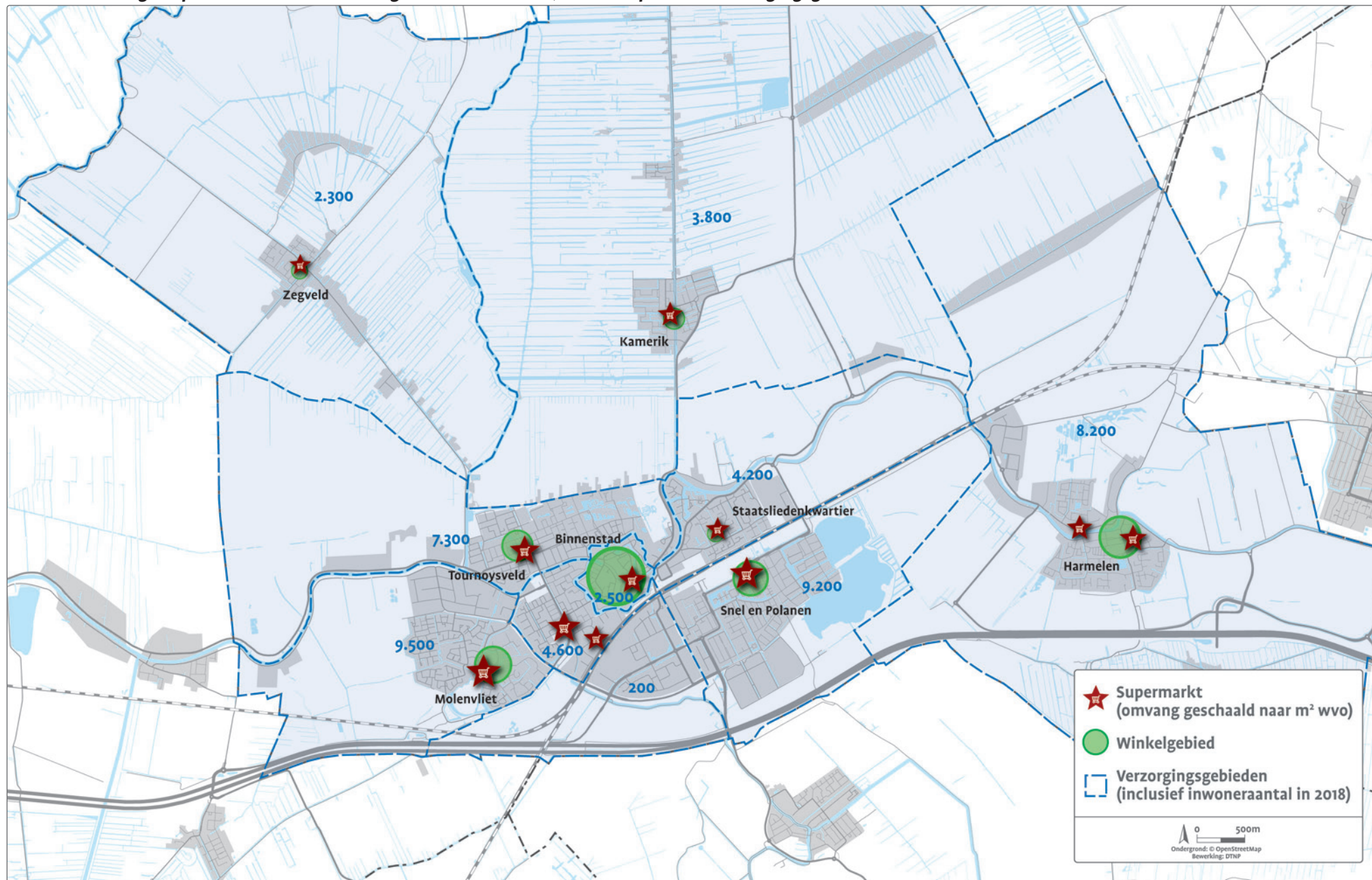


Centrumsupermarkt (AH) is aan de kleine kant

ontwikkeling op het Defensie-eiland zal het inwonertal in de directe nabijheid van de binnenstad verder toenemen.

Verder heeft de binnenstad van Woerden een breed aanbod aan verszaken en drogisten. In de binnenstad is ook nog een aantal kleinschalige supermarkten gevestigd, zoals de natuurwinkel (± 250 m² wvo) op de Nieuwstraat. Deze winkels ('minisupers') worden in deze supermarktstuctuurvisie niet als supermarkt beschouwd, maar als onderdeel van de dagelijkse sector meegenomen. Het totale dagelijkse winkelaanbod heeft een omvang van circa 5.000 m² wvo (± 40 winkels).

Kaart 1 Huidige supermarktstructuur in de gemeente Woerden, inclusief primaire verzorgingsgebieden



Winkelcentrum Snel en Polanen

In winkelcentrum Snel en Polanen is één servicesupermarkt aanwezig. Deze Jumbo heeft een moderne maat van $\pm 1.420 \text{ m}^2$ wvo. Het wijkwinkelcentrum bestaat verder uit een compleet aanbod boodschappenwinkels. Op dit moment telt het verzorgingsgebied, bestaande uit de buurten Snel en Polanen, Waterrijk en Cattenbroek, circa 9.200 inwoners. Met de ontwikkeling van Snellerpoort (± 800 woningen) zal het aantal inwoners de komende 10 jaar flink toenemen (indicatie in 2025 ± 10.500 inwoners). Bijna de helft van de inwoners van Snel en Polanen heeft de leefstijl Kind en Carrière. Dit zal gevarieerder worden door de nieuwbouw op Snellerpoort (ook appartementen). Het efficiënt opgezette winkelcentrum maakt een verzorgde indruk.

Winkelcentrum Molenvliet

De wijk Molenvliet in het westen van Woerden (± 9.500 inwoners) heeft ook een winkelcentrum met een Jumbo-supermarkt. Met een omvang van circa 1.500 m^2 wvo is dit de grootste supermarkt van Woerden. Daarnaast is een compleet aanvullend pakket aan boodschappenwinkels met een functie voor de eigen wijk en directe omgeving (ruim 9.100 inwoners) aanwezig. Ook dit winkelcentrum maakt een verzorgde indruk.

Winkelcentrum Tournoyveld

In Tournoyveld is supermarkt Jumbo ($\pm 1.060 \text{ m}^2$ wvo) de belangrijkste winkel. Dit centrum heeft een verzorgende functie voor de buurten Schilderskwartier, Vogelkwartier en Rietveld (samen ± 7.300 inwoners). Het centrum maakt een verouderde indruk. In 2016 is in het winkelcentrum een Action geopend.

Supermarkt Staatsliedenkwartier

De ruim 4.200 inwoners van het Staatsliedenkwartier, Breeveld en Geestdorp hebben niet de beschikking over een winkelcentrum. Wel is er een kleine discountsupermarkt (Aldi; $\pm 700 \text{ m}^2$ wvo) in het voormalige buurtwinkelcentrum. Het draagvlak voor een supermarkt neemt komende jaren iets toe met de ontwikkeling van zo'n 280 woningen op het Campinaterrein en het terrein van Den Oudsten (Hof van Leyland). In de Staatsliedenbuurt is de bevolking gemiddeld ouder dan in de rest van de gemeente (vergrijzend). Dit is ook terug te zien in de leefstijlen van de inwoners; ruim een vijfde van de inwoners heeft de leefstijl Welverdiend Genieten.



Compleet wijkaanbod in winkelcentrum Molenvliet



Aldi in voormalig buurtwinkelcentrum oostzijde stad

Supermarkten Bloemen- en bomenkwartier/ Honthorst

Ten westen van de binnenstad liggen op korte afstand van elkaar twee solitaire discount-supermarkten; Lidl en Aldi. De omvang van Aldi op bedrijventerrein Honthorst bedraagt circa 800 m² wvo, de Lidl realiseert momenteel op de bestaande locatie een nieuwe winkel van 1.300 m² wvo. Mede door de ligging aan een doorgaande route en het onderscheidende segment hebben deze supermarkten een bovenwijkse aantrekkingskracht. In het Bloemen- en bomenkwartier wonen circa 4.600 mensen.

Centrum Harmelen

Harmelen is de grootste dorpskern in de gemeente met ruim 8.000 inwoners. In het centrum zijn twee relatief kleine supermarkten gevestigd: Emté (circa 800 m² wvo) en Plus (circa 940 m² wvo). Deze supermarkten hebben een verzorgingsfunctie voor inwoners van Harmelen en omliggend buitengebied.

Centrum Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt de kern Kamerik (circa 3.800 inwoners). Hier is supermarkt Plus (circa 785 m² wvo) de belangrijkste aanbieder. Het verzorgingsgebied bestaat uit Kamerik en het omliggende buitengebied.

Centrum Zegveld

De kleinste kern in de gemeente is Zegveld. Hier biedt een kleinschalige Coop-supermarkt (circa 570 m² wvo) een belangrijke basisvoorziening. Het verzorgingsgebied (kern Zegveld en buitengebied) telt in totaal circa 2.300 inwoners.

De supermarktstructuur in Woerden is sinds 2016 nauwelijks gewijzigd. Wel hebben enkele winkels een kleine uitbreiding gerealiseerd. Zo is de Plus in Harmelen in omvang toegenomen van 750 naar 940 m² wvo en wordt de Lidl uitgebreid van 1.165 naar 1.300 m² wvo.



In Kamerik is een Plus-supermarkt



Solitaire Aldi op bedrijventerrein Honthorst



Verzorgde dorpsupermarkt in Zegveld



3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Relevante landelijke trends

Voordat ingegaan wordt op de mogelijkheden voor supermarkten in Woerden is het van belang inzicht te hebben in een aantal actuele trends en ontwikkelingen in de detailhandel en het consumentengedrag.

Marktaandeel internet neemt toe

Door de verdere ontwikkeling van online winkelen staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. In de niet-dagelijkse sector zorgt het toenemend marktaandeel van internet de komende jaren voor een verdere afname van de behoefte aan fysieke winkels. Door de inwoners van Woerden wordt in de niet-dagelijkse sector al circa 22% van de aankopen online gedaan*.

Fysieke winkellocaties houden een meerwaarde als het gaat om dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen in de directe woon-/leefomgeving) of voor een dagje naar de stad (uniek, groot aanbod en aantrekkelijke sfeer en beleving). Centra hebben voor inwoners van een stad, dorp of wijk een belangrijke (sociale) ontmoetingsfunctie. De (hoofd)centra hebben ook een veel bredere functie dan alleen de

* I&O Research en DTNP (2019), Koopstromenonderzoek Randstad 2018.

winkels. Het relatieve belang van de aanwezigheid van andere publieksgerichte voorzieningen neemt toe.

Lokale centra, zoals het centrum van Harmelen, blijven sterk in hun functie als laagdrempelige boodschappenlocatie. Die functie is minder gevoelig voor ontwikkelingen in internetbestellingen. Supermarkten waren al de belangrijkste trekkers in dorpscentra en worden zo mogelijk nog belangrijker.

Bezoekreden middelgroot centrum

Consumenten kiezen steeds vaker óf voor het meest nabije centrum (boodschappen) óf voor de grote centra (dagje uit) óf voor internet (doelgerichte aankoop). De 'middelgrote centrumgebieden', zoals het centrum van Woerden ($\pm 23.000 \text{ m}^2 \text{ vvo}$), worden hierdoor steeds minder bezocht. Uit onderzoek van DTNP en de Radboud Universiteit blijkt dat in middelgrote centra de doelgerichte aankoop het belangrijkste bezoeks-motief is**. Het recreatief winkelen oftewel 'shoppen' is van beperkt belang en neemt in dit soort centra verder in belang af als bezoeksredenen. Boodschappen

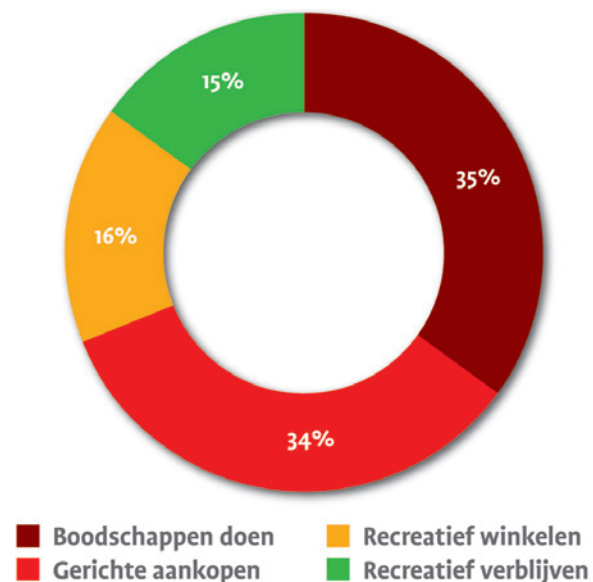
** DTNP & Radboud universiteit (2018), Bezoekersonderzoek middelgrote centra Woerden-Centrum (± 200 enquêtes) was één van de twaalf onderzochte centra in 2018.

doen en het recreatief verblijven (bijvoorbeeld horecabezoek) worden steeds belangrijkere bezoeks-motieven. Centrumbezoekers zijn vooral lokale klanten die in veel gevallen iets nodig hebben (gericht koopdoel of boodschappen) en hiervoor frequent naar het centrum komen.

Bovenstaand beeld geldt ook voor Woerden-Centrum**:

- Boodschappen doen is het belangrijkste bezoeks-motief (zie onderstaande figuur);
- 79% van de ondervraagde bezoekers komt uit de gemeente Woerden;
- 82% van de ondervraagde bezoekers komt ten minste één keer per week in het centrum.

Bezoekreden respondenten Woerden-Centrum



Ontwikkelingen boodschappensector

Supermarkten zijn de afgelopen jaren gemiddeld groter geworden, zoals onderstaande figuur laat zien. Met name het aantal supermarkten van 1.000 tot 1.500 m² wvo is gegroeid, ten koste van kleine aanbieders (verdringing of vervanging/uitbreiding). Deze maat sluit goed aan op consumentenbehoeften (ruime opzet en assortiment), maar vraagt ook om een groter verzorgingsgebied. Deze schaalvergroting zet de fijnmazige dagelijkse winkelstructuur in Nederland onder druk. Het aantal grootschalige supermarkten (> 2.000 m² wvo) neemt echter niet of nauwelijks toe (geen nieuwe XL-formules). Voor komende jaren biedt juist de supermarkt met 1.000 à 1.500 m² wvo in een wijk- of hoofdcentrum met ander boodschappenaanbod een aantrekkelijke en volledige aankooplocatie in de nabijheid van de inwoner (gemak en menselijke maat). Ook rekening houdend met het deels online doen van onze boodschappen sluit deze supermarktmaat aan bij de moderne consument.

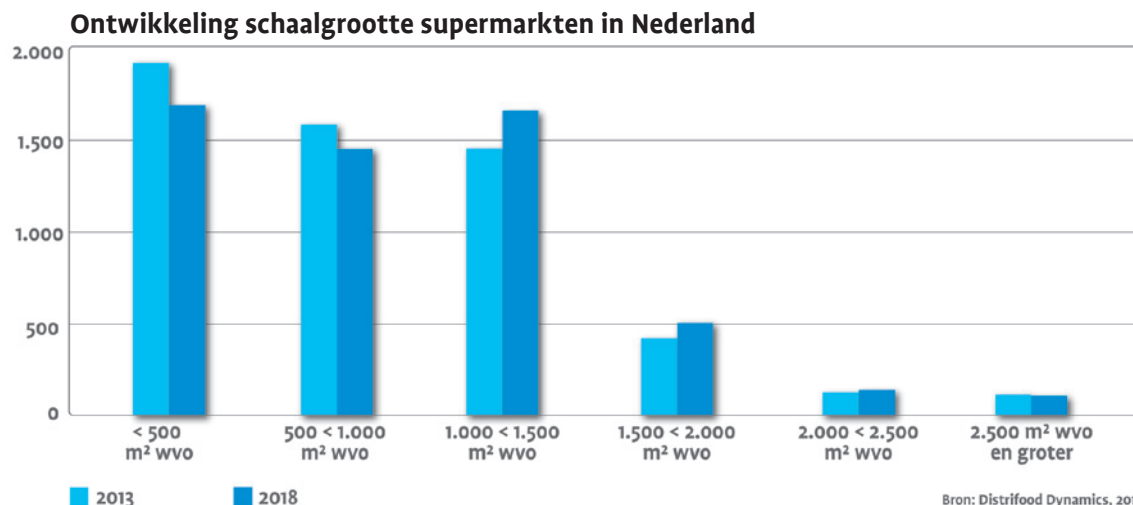
In de dagelijkse sector is het marktaandeel internet nog beperkt (± 2% in Woerden), maar groeiend, gezien de verdubbeling in 2 jaar tijd (KSO 2018). Verwacht mag worden dat het marktaandeel verder stijgt, waarbij in deze visie vooralsnog uitgegaan wordt van circa 7,5% marktaandeel in 2025. Het groeiende aandeel

online boodschappenbestedingen kan enerzijds verklaard worden door de komst van nieuwe aanbieders en formules (Picnic, Hello Fresh, etc.). Anderzijds richten de bestaande supermarktketens (marktleiders) zich, met de bouw van nieuwe distributiecentra en door het doorontwikkelen van bezorgdiensten, nog nadrukkelijker op de online verkoop.

Daarnaast wordt het onderscheid tussen service- en discountformules steeds kleiner. Discountsupermarkten worden steeds completer (bijv. bake-off en A-merken) en serviceformules bieden ook een budget-/discountassortiment aan. Planologisch gezien (bestemmingsplan) zijn alle supermarkten in beginsel gelijk.

Supermarkten hebben steeds ruimere openingstijden en zijn grote concurrenten voor versspecialzaken. Het aantal bakkers en groentewinkels neemt bijvoorbeeld al jaren af, zij het langzaam. De beste overlevingskansen heeft de speciaalzaak daarentegen juist bij vestiging in de directe nabijheid van de supermarkt, zie p. 11.

Bij consumenten bestaat een toenemende belangstelling voor de herkomst en kwaliteit van etenswaren. Dit is onder meer terug te zien in een opmars van biologische/duurzame (land-) winkels en versmarkten. Ondernemers spelen steeds meer in op de diversiteit aan foodconsumptie, waarbij ook consumptie ter plaatse een belangrijker element wordt in de winkel.



Trekkersrol supermarkten

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol.

Uit onderzoek van DTNP onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel van supermarktbezoekers uit de eigen kern of wijk komt en de supermarkt

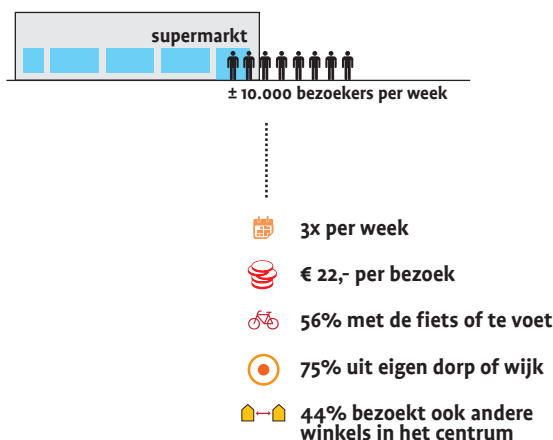
meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum.

Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt liggen. Na een onderlinge afstand van 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt het combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen. Hoe meer winkels in het

zicht, hoe hoger het aandeel van de supermarktbezoekers dat ook een of meer andere winkels bezoekt.

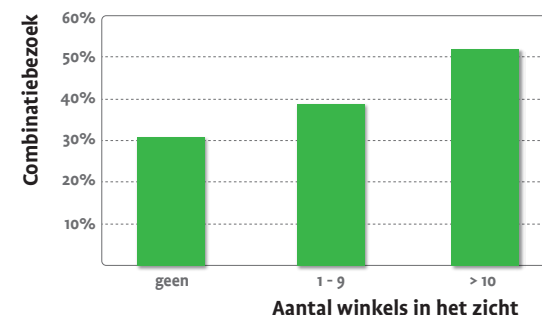
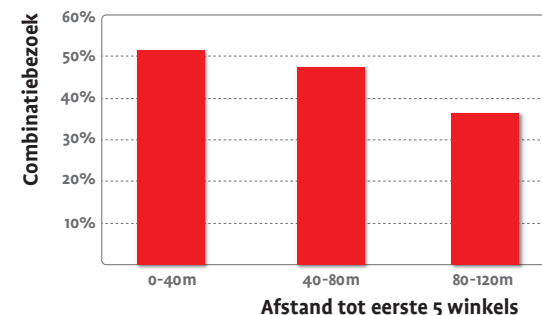
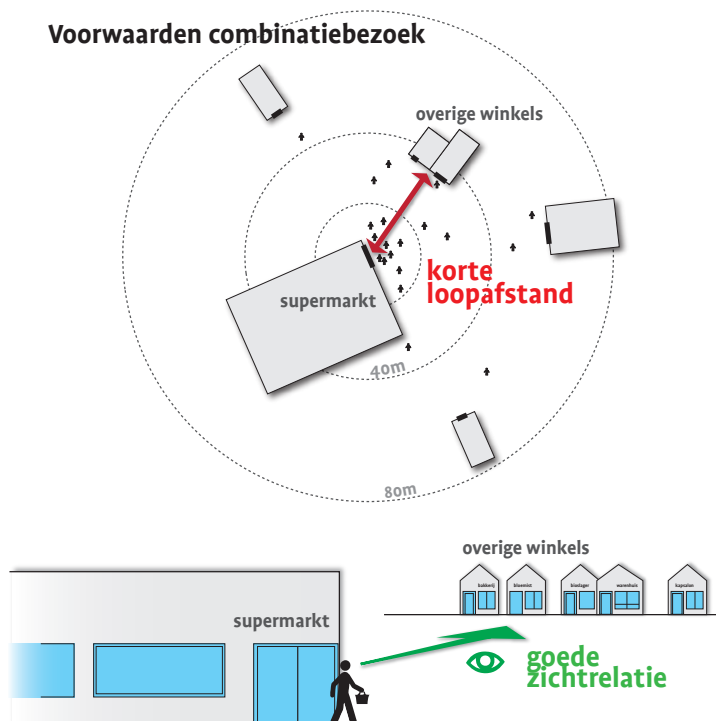
Op basis van deze uitkomsten kan geconcludeerd worden dat supermarkten een belangrijke trekkersrol hebben voor andere winkels en centrumgebieden. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten, waar andere winkels van kunnen profiteren. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten is daarbij dus wel van cruciaal belang.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



3.2 Lokale ontwikkelingen

Toename bevolkingsomvang

Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Woerden de komende jaren en in de toekomst verder toenemen, mede als gevolg van de diverse woningbouwplannen. In 2040 is de bevolking in Woerden volgens de bevolkingsprognoses gegroeid van de huidige 51.800 inwoners naar 56.500 inwoners*. De voornaamste bevolkingsgroei zal plaatsvinden in de stad Woerden. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de kleine kernen stabiel blijven.

Woningbouwlocaties

De komende jaren (t/m 2022) worden naar verwachting circa 1.250 woningen gerealiseerd. Rondom het centrum van de stad Woerden worden de komende jaren 210 woningen opgeleverd op het Defensie-eiland en het Campinaterrein. Aan de oostkant van de stad wordt binnenkort gestart met de bouw van 175 woningen op Hof van Leyland. Deze woningen worden naar verwachting in 2021 opgeleverd. Ten zuiden van het spoor, tegenover winkelcentrum Snel en Polanen, wordt Snellerpoort ontwikkeld. Hier worden tot 2027 circa 800 woningen gebouwd. Verder naar het westen

* Primos (2017) via Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

wordt in de toekomst het huidige bedrijventerrein Middelland-Noord geleidelijk ontwikkeld tot een gemengd stedelijk woonmilieu, met circa 1.800 tot 2.400 woningen in 2035. De ontwikkelingen in Snellerpoort en Middelland-Noord maken net als het Stationsgebied deel uit van de Poort van Woerden, de stedelijke ontwikkeling van het stationsgebied als verbinding met de binnenstad.

Ook in de kleine kernen van de gemeente Woerden worden de komende jaren op verschillende plekken woningen ontwikkeld. Zo worden in Harmelen 226, in Kamerik 52 en in Zegveld 57 woningen gerealiseerd. Hierdoor blijft het aantal inwoners in de kleine kernen stabiel, waardoor ook het huidige draagvlak voor voorzieningen zoals supermarkten behouden blijft.

Supermarktplannen

Net als in veel andere plaatsen is de supermarktbranche in Woerden behoorlijk in beweging. Verschillende partijen willen zich graag vestigen of hun lokale positie versterken in Woerden. Daarnaast zorgen de groeiambities van de gemeente Woerden en de vele woningbouwplannen voor potentiële marktruimte voor (nieuwe) supermarkten. De realisatie van nieuwe woningen vindt de eerst komende jaren



Middelland-Noord: geleidelijke transformatie



Lidl bouwt moderne winkel op oude locatie

vooral plaats in het oostelijk deel van de stad Woerden. Dat biedt extra omzetspotenties voor supermarkten in dit deel van de stad (zie kaart 1).

In Woerden zijn diverse actuele plannen en ontwikkelingen:

- Lidl bouwt momenteel een nieuw en groter winkelpand op de locatie aan de Iepenlaan. Een tijdelijke Lidl is gevestigd op bedrijventerrein Middelland-Noord.
- De Emté in Harmelen wordt omgezet naar een Coop-supermarkt.
- Voor winkelcentrum Snel en Polanen zijn plannen in ontwikkeling om het huidige aanbod commerciële ruimte uit te breiden, eventueel voor een extra supermarkt. Verschillende partijen tonen interesse.
- De ontwikkeling van Middelland-Noord als onderdeel van de 'Poort van Woerden' resulteert in de ambitie om wijkvoorzieningen, waaronder mogelijk een supermarkt, in deze toekomstige wijk te realiseren. Verschillende partijen tonen interesse.
- Verschillende supermarktformules, gevestigd of nog niet gevestigd in Woerden, hebben de wens uit te breiden of een nieuwe/extra vestiging te openen in de stad.

Om de wenselijkheid en haalbaarheid van deze initiatieven te kunnen beoordelen, is een duidelijk en actueel beleidskader nodig. Deze visie op de supermarktstructuur dient hiervoor de kaders te bieden. In het volgende hoofdstuk wordt hierop ingegaan.



Emté wordt binnenkort omgebouwd tot Coop



AH: een van de formules die positie wil versterken



Ontwikkeling Snellerpoort; tweede supermarkt?



4 Toekomstvisie

4.1 Beleidsuitgangspunten

Coalitie-akkoord

In het coalitie-akkoord uit 2018 zet het college van B&W voor de komende jaren onder meer in op een goede woonomgeving met een daarbij passend voorzieningenniveau*. Om in te spelen op de toenemende woningdruk worden in Woerden woningen bijgebouwd, met oog voor de menselijke maat. Speerpunt in de stedelijke inbreiding en vernieuwingsopgave is de ontwikkeling van de Poort van Woerden, centraal in de stad, bestaande uit o.a. Snellerpoort, stationsgebied, Middelland-Noord en verbindingen met de binnenstad.

Detailhandelsstructuurvisie

In de detailhandelsstructuurvisie uit 2009** is ingezet op de volgende uitgangspunten:

- Versterking van de binnenstad als hoofdcentrum van de gemeente;
- Een fijnmazige en levensvatbare winkelstructuur op buurt- en wijkniveau;
- Behoud van (basis)voorzieningen in kleine kernen, in verband met de leefbaarheid.

* Gemeente Woerden (2018), Coalitie-akkoord "Duurzaam en daadkrachtig midden in de samenleving".

** DTNP (2009), Detailhandelsstructuurvisie Woerden.

Om deze doelstellingen te halen, voert de gemeente een restrictief beleid. De bestemming 'detailhandel' blijft voorbehouden aan de bestaande centra. In andere gebieden (o.a. bedrijventerreinen) wordt ingezet op het afbouwen van de bestemming detailhandel.

De benoemde uitgangspunten zijn nog steeds actueel voor deze visie op de supermarktenstructuur. Ontwikkelingen in de supermarktbranche dienen daar zoveel mogelijk aan bij te dragen. Juist supermarkten zijn bepalend voor de algehele winkelstructuur op de lange termijn.

Beleidskader binnenstad Woerden

In 2017 is de binnenstadsvisie 'Woerden Vestingstad' opgesteld. Deze visie is in 2018 nader uitgewerkt in het 'Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022'. De ambitie is om van de binnenstad van Woerden het hart van de stad te maken, waar inwoners en bezoekers naar toe gaan voor boodschappen of een dagje uit. De boodschappenfunctie versterkt het centrum in de toekomst. Nieuwe initiatieven in de binnenstad worden aan het vastgestelde beleidskader getoetst.



Boodschappen en ontmoeten in de binnenstad



Balans complete supermarkten - fijnmazige structuur

4.2 Marktmogelijkheden

Distributie-planologisch onderzoek

Om te bepalen in hoeverre sprake is van marktmogelijkheden in de supermarktbranche in Woerden maken we, aan de hand van kengetallen en bestaand onderzoek, een distributieve analyse voor het supermarkt-aanbod in de hele gemeente. In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting opgenomen. We gaan hier in op de belangrijkste conclusies.

Uitgaande van de huidige inwonertallen en gemeten koopstromencijfers* komt er een behoorlijke uitbreidingsruimte van circa 3.000 m² wvo uit de berekening. Voor de toekomst wordt uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot ruim 54.000 inwoners in 2025. De marktruimte groeit de komende tien jaar naar verwachting niet doordat de online bestedingen toenemen (inwonersgroei en afname door internet heffen elkaar op).

De uitbreidingspotentie binnen Woerden is fors, zeker gezien de overwegend verzadigde markt in Nederland. Wel kunnen bij de berekeningen enkele kanttekeningen worden geplaatst:

- Het is gebruikelijk in dergelijke distributieve berekeningen uit te gaan van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit. Daarin wordt echter ook slecht functionerend aanbod meegenomen. Voor een aanbodstructuur die bestaat uit moderne, prijsvriendelijke servicesupermarkten is een hogere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde nodig. Als uitgegaan wordt van een marktconforme vloerproductiviteit, neemt de uitbreidingspotentie ook af.
- De uiteindelijke potenties zijn voor een deel afhankelijk van hoe de woningbouw zich zal ontwikkelen. Daarnaast zal woningbouw vooral voor een aantal deelgebieden in Woerden (vooral oostelijke delen) gaan leiden tot toenemende marktpotenties.

Desondanks is, net als in de detailhandelsstructuurvisie uit 2009 en de supermarktstructuurvisie uit 2016 een behoorlijke uitbreidingspotentie te berekenen.

Marktpotenties inzetten voor behalen ambities

Het is verstandig om de aanwezige marktpotenties zoveel mogelijk te benutten voor het behalen van de beleidsdoelstellingen, en de winkelstructuur als geheel zoveel mogelijk te versterken, zeker ook gelet op de krimpende markt en de toenemende leegstand in

winkelcentra. Dit betekent medewerking verlenen aan nieuwe marktontwikkelingen op locaties waar de economische en maatschappelijke meerwaarde het grootst is en terughoudend beleid op locaties waar de toegevoegde waarde beperkt is of zelfs de beoogde winkelstructuur ondermijnt.

4.3 Gewenste structuur

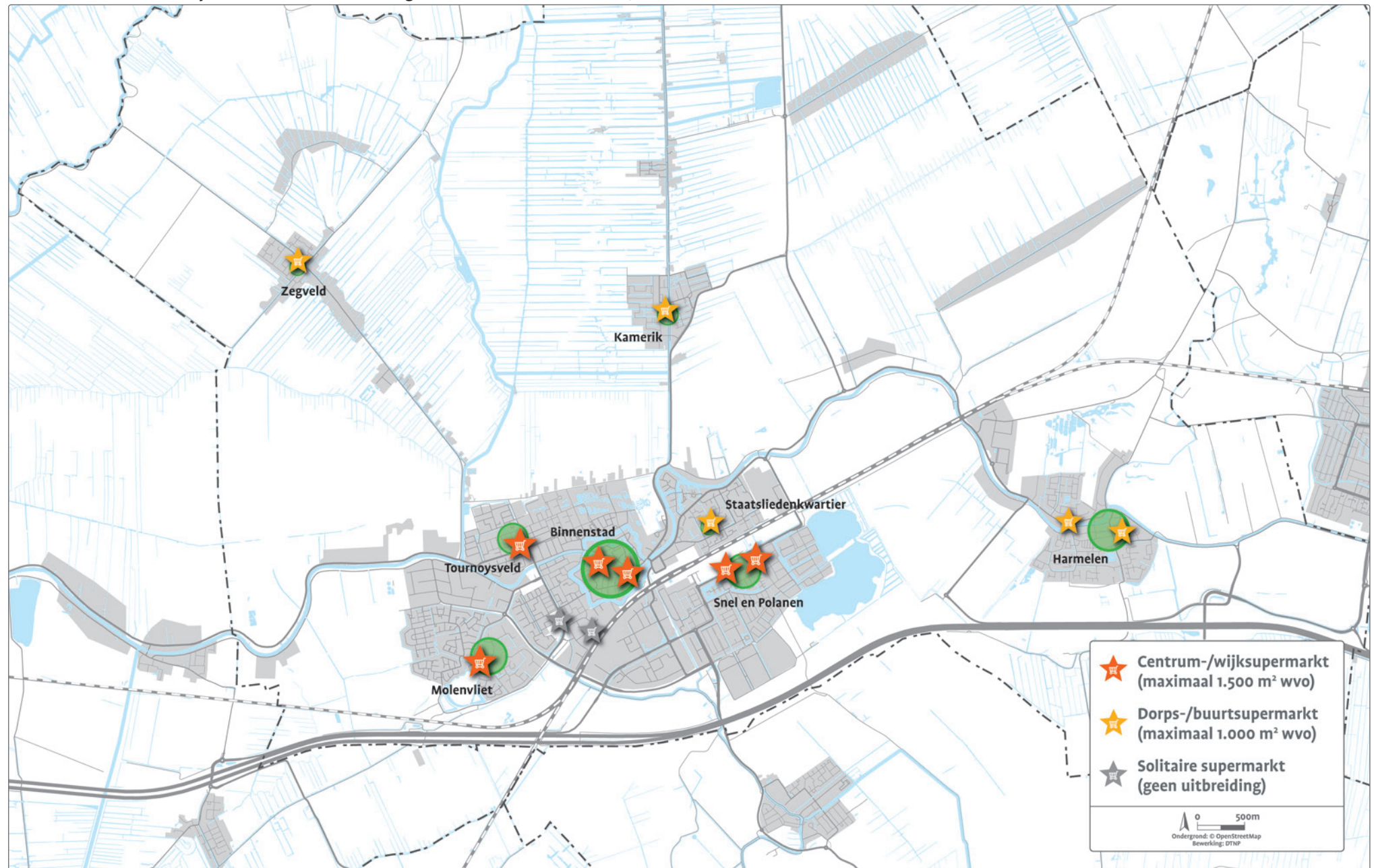
De gewenste structuur uit 2016 wordt in deze geactualiseerde visie grotendeels voortgezet. De huidige spreiding van de wijkwinkelcentra en dorpscentra biedt, in combinatie met de binnenstad van Woerden, een goed uitgangspunt voor de toekomstige fijnmazige structuur. In deze structuur wordt rekening gehouden met de positie van de verschillende centra, ontwikkelingen in de markt en het (toekomstige) aantal inwoners in elk verzorgingsgebied tot 2025, zie kaart 2 op de volgende pagina.

Binnenstad Woerden

Het huidige supermarktaanbod met maar één, niet al te grote aanbieder is beperkt. Onderzoek toont steeds weer aan dat in centra van deze omvang de lokale boodschappenfunctie belangrijker wordt, zoals besproken in paragraaf 3.1. Supermarkten zijn daarbij cruciale publiekstrekkers die voor een passantenstroom zorgen.

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

Kaart 2 Gewenste supermarktstructuur in de gemeente Woerden tot 2025



Met goed ingepaste supermarkten kan een divers voorzieningenniveau behouden blijven en wordt leegstand voorkomen. Meer dan ooit is het daarom van belang in te blijven zetten op versterking van het supermarktaanbod: schaalvergroting van de bestaande supermarkt, en het toevoegen van een tweede supermarkt. De deels historische omgeving maakt dit in de binnenstad echter niet eenvoudig. Desondanks is het van groot belang alle mogelijkheden te onderzoeken om versterking toch mogelijk te maken. Voor de komende vijf jaar is het een speerpunt voor de gemeente om actief en samen met marktpartijen een ontwikkellocatie te vinden.

De supermarkten in het centrum dienen in omvang en/of formule ten minste gelijkwaardig te zijn met de wijksupermarkten. In combinatie met het ruime overige boodschappenaanbod in het centrum kunnen zodoende voldoende consumenten uit heel Woerden en omgeving aangetrokken worden (omvang dagelijks aanbod $\pm 7.000 \text{ m}^2$ wvo). De centrumsupermarkten behoren idealiter tot de grootste van de gemeente; circa 1.500 m^2 wvo. De berekende extra marktpotenties worden daarom bij voorkeur in belangrijke mate ingezet voor versterking van het supermarktaanbod in de binnenstad.

Wijkwinkelcentrum Snel en Polanen

Winkelcentrum Snel en Polanen heeft een toekomstig verzorgingsgebied van ruim 10.000 of meer inwoners. De bevolkingstoename wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuwbouw in Snellerpoort, naast het winkelcentrum. Het toekomstige inwonertal van de wijk is ruim voldoende voor een compleet en divers dagelijks aanbod. Het centrum beschikt nu over één supermarkt als publiekstrekker, met een eigentijdse omvang van circa 1.500 m^2 wvo. Het is gewenst dat deze supermarkt niet veel groter wordt dan deze 1.500 m^2 wvo. Bij substantiële vergroting wordt deze supermarkt met afstand de grootste aanbieder in de gemeente met daardoor een te sterke bovenwijkse aantrekkingskracht. Dit ontnemt de omzetpotenties die nodig zijn voor behoud van een buurtsupermarkt voor inwoners in het Staatsliedenkwartier én ontnemt de (her-)ontwikkelingspotenties voor supermarkten in de binnenstad.

Wel kan het supermarktaanbod versterkt worden door toevoeging van een tweede supermarkt, bij voorkeur in een aanvullend marktsegment. Twee supermarkten (en een positie als compleet wijkwinkelcentrum) biedt keuze en een sterke basis voor een gevarieerd overig wijkgericht aanbod voor de dagelijkse boodschappen op de lange termijn. Als een supermarkt wordt



Extra supermarkt voorwaarde voor vitaal centrum



Marktpotenties benutten voor sterkere winkelcentra

toegevoegd, dan gaat het bij voorkeur om verplaatsing van een van de huidige solitaire supermarkten.

Wijkwinkelcentrum Molenvliet

Winkelcentrum Molenvliet heeft een verzorgingsgebied van ruim 9.000 inwoners. Dit is ruim voldoende draagvlak voor een volwaardige supermarkt van maximaal 1.500 m² wvo. In Molenvliet vindt in tegenstelling tot in Snel en Polanen geen woningbouw plaats. Hierdoor groeit het inwonertal niet en is er een grote kans dat dit zelfs terugloopt (huishoudensverdunding). Dit heeft als gevolg dat het draagvlak voor een eventuele tweede supermarkt te gering wordt, onder andere ook door groei van internet in de dagelijkse sector. Het supermarktaanbod wordt in dit winkelcentrum niet verder uitgebreid, ook gezien de nabijheid van de Lidl aan de Iepenlaan, die door de recente uitbreiding als een gegeven in de structuur moet worden beschouwd.

Buurtwinkelcentrum Tournoyveld

Winkelcentrum Tournoyveld heeft met circa 7.000 inwoners een beperkter draagvlak dan de twee andere wijkcentra. Het primaire verzorgingsgebied blijft groot genoeg voor één volwaardige supermarkt als belangrijkste publiekstrekker en voor een positie als buurtwinkelcentrum. Dit biedt voldoende basis

om hier een divers overig (dagelijks) aanbod te behouden. Enige schaalvergroting van de bestaande supermarkt naar een eigentijdse omvang (maximaal 1.500 m² wvo) is hier mogelijk. Uitbreiding van de supermarkt kan ook (financiële) mogelijkheden bieden voor een algehele kwaliteitsverbetering van dit verouderde winkelcentrum.

Buurtcentrum Staatsliedenkwartier

Ondanks de beperkte omvang van de wijk (ruim 4.200 inwoners) is een supermarkt in deze wijk wenselijk en naar verwachting haalbaar. De wijk heeft een relatief geïsoleerde ligging door de matige autobereikbaarheid van de omliggende wijken. Het spoor aan de zuidzijde vormt een barrière tussen de wijk en winkelcentrum Snel en Polanen. Daarnaast is de verbinding met het centrum moeizaam en complex. Dit is vooral nadelig voor de oudere inwoners van deze wijk, waarvan wel verwacht wordt dat ze zelfstandig blijven wonen. Juist voor deze doelgroep draagt een supermarkt bij aan de leefbaarheid en er mag verwacht worden dat deze inwoners de dagelijkse boodschappen in een eigentijdse buurtsupermarkt doen (dagelijkse contactmoment met buurtgenoten). Het formaat van de supermarkt moet wel aansluiten bij de omvang van de wijk. Een supermarkt van maximaal 1.000 m² wvo is hierin haalbaar, met eventueel

kleinschalig aanvullend wijkaanbod (bijvoorbeeld zorgvoorziening). Door de woningbouwplannen aan de oostkant van de wijk zal het draagvlak de komende jaren iets toenemen.

Middelland-Noord

De transformatie van Middelland-Noord tot gemengd stedelijk woonmilieu is in 2030 nog in volle gang. Gelet op de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid is het niet gewenst dat er een supermarktvoorziening in dit gemengde milieu gerealiseerd wordt, voordat het draagvlak (inwoners en werkenden) voldoende groot is om deze voorziening te 'dragen' (indicatie: meer dan 4.000 inwoners). Doordat in Middelland-Noord zeker tot 2025 nog onvoldoende mensen wonen, is een supermarkt ook nog niet economisch rendabel of zal een supermarkt veel klanten (moeten) trekken vanuit andere delen van de gemeente. Dit zet het functioneren van de beleidsmatig gewenste supermarkten in Woerden onder druk en ondermijnt daarmee de gewenste detailhandelsstructuur van Woerden.

Door de onzekere lokale factoren en het hoge tempo van de ontwikkelingen in consumentengedrag en de supermarktbranche is nu nog geen uitspraak te doen over de mogelijkheid van een supermarkt in deze wijk na 2025. Het is van belang dit over vijf jaar opnieuw af te

wegen, vanuit de totale detailhandelsstructuur. De plannen zijn dan concreter en er is meer zicht op de lokale ontwikkelingen. Mocht eerder dan 2025 het inwonertal in Middelland-Noord fors toenemen (> 4.000 inwoners), dan is het gewenst deze integrale structuurafweging al op dat moment opnieuw te maken.

Stationsgebied

Het Stationsgebied voorziet in voorzieningen die primair gericht zijn op treinpassanten en dus op deze passantenstroom kunnen functioneren. Het aanbod is voornamelijk gericht op directe consumptie. Een reguliere supermarkt in het stationsgebied is niet gewenst.

Solitaire supermarkten Bloemen- en bomenkwartier/Honthorst

De solitaire supermarkten in Woerden leveren door hun ligging geen bijdrage aan de winkelstructuur als geheel. Ze bieden geen kansen voor een combinatiebezoek met andere winkels. Juist in winkelgebieden fungeren supermarkten als publiekstrekkingen. In deze visie op de gewenste aanbodstructuur worden marktpotenties dan ook ingezet voor versterking van het supermarktaanbod in winkelcentra. Aan de solitaire supermarkten wordt bij voorkeur geen medewerking voor uitbreiding verleend. Verplaatsing naar een van de winkelgebieden, waar conform dit beleid

wel ruimte is voor een extra supermarkt (zoals in de binnenstad en wijkcentrum Snel en Polanen) is wel gewenst. Daar kunnen de supermarkten een bijdrage leveren aan versterking van de winkelstructuur. Een verplaatsing kan ook gepaard gaan met schaalvergroting tot een moderne omvang die past bij de verzorgingsfunctie van het winkelcentrum.

Ondanks dat de Lidl niet binnen de gewenste winkelstructuur ligt, wordt deze supermarktlocatie gezien als een gegeven in de supermarktstructuurvisie. De supermarkt die momenteel aan de Iepenlaan gerealiseerd wordt, is van een moderne omvang en heeft daardoor toekomstperspectief. Ook kan de supermarkt door haar locatie een functie voor de wijk ontwikkelen. Verdere uitbreiding van de supermarkt is niet meer gewenst.

Dorpscentrum Harmelen

Het is de ambitie voor het centrum van Harmelen om de twee huidige supermarkten in het dorp ook op langere termijn in het centrumgebied te behouden. Met twee supermarkten is er diversiteit en dus keuze in het aanbod. Dit biedt een goede basis om zoveel mogelijk inwoners en koopkracht aan het eigen centrum te blijven binden. Een sterk supermarktaanbod

is ook hier de basis voor overige voorzieningen, en van cruciaal belang voor het centrum. Alleen als de supermarkten op korte afstand van de overige winkels zijn gelegen, kan synergie en combinatiebezoek ontstaan. Gelet op het beperkte draagvlak is het gewenst dat de supermarkten niet te groot worden (indicatie 1.000 m² wvo) en dat er ten opzichte van elkaar evenwicht blijft bestaan in de omvang.

Dorpscentra Zegveld en Kamerik

In de kleine kernen Kamerik en Zegveld is het draagvlak voor behoud van een volwaardige supermarkt beperkt. Desondanks is het de ambitie om de huidige voorzieningen in beide



Supermarkt belangrijke lokale voorziening

kernen zoveel mogelijk te behouden. Daarom wordt (desgewenst) meegewerkt aan een beperkte uitbreiding van de supermarkt. Dit kan nodig zijn om een voldoende gevarieerd assortiment te kunnen blijven bieden, of om voldoende ruimte te hebben voor uitstalling van producten, loopruimte etc. In beide kernen wordt uitgegaan van één supermarkt met de huidige omvang tot een maximum van 1.000 m² wvo.

4.4 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Woerden voor supermarkten is bij voorkeur primair gericht op het bereiken van de gewenste aanbodstructuur (kaart p. 17). Bestaande en toekomstige marktinitiatieven worden beoordeeld en getoetst op de bijdrage die ze daaraan leveren.

Toetsing op bijdrage aan doelstellingen

Om voor de lange termijn een vitale winkelstructuur te behouden wordt bij voorkeur medewerking verleend aan schaalvergroting van de bestaande supermarkt in de binnenstad en wordt met marktpartijen gezocht naar een locatie voor een tweede volwaardige supermarkt (nieuwvestiger of verplaatser). In Snel en Polanen is ruimte voor een tweede supermarkt,

bij voorkeur door de verplaatsing van een solitaire supermarkt, zodat het verspreide aanbod afneemt. Op andere locaties kan supermarktaanbod beperkt uitbreiden, passend bij het verzorgingsgebied.

Samenvattend resulteert dit in de volgende supermarktstructuur (kaart 2):

- Binnenstad: twee supermarkten met beide een omvang van circa 1.500 m² wvo;
- Wijkwinkelcentrum Snel en Polanen: twee supermarkten van ieder circa 1.500 m² wvo (toevoeging supermarkt bij voorkeur door verplaatsing van een solitaire vestiging);
- Wijkwinkelcentrum Molenvliet: één supermarkt van maximaal 1.500 m² wvo;
- Buurtwinkelcentrum Tournoveld: één supermarkt van maximaal 1.500 m² wvo;
- Buurtcentrum Staatsliedenkwartier: één supermarkt van maximaal 1.000 m² wvo;
- Dorpscentrum Harmelen: twee supermarkten van maximaal 1.000 m² wvo;
- Dorpscentra Zegveld en Kamerik: één supermarkt van maximaal 1.000 m² wvo.

Gelet op de lokale ontwikkelingen is het raadzaam in 2025 de supermarktstructuur te actualiseren.

Ruimtelijke inpassing

Bij nieuwe supermarktontwikkelingen in een van de winkelcentra is het van belang in te zetten op een goede ruimtelijke inpassing van de supermarkten. Belangrijke aspecten zijn de ligging in de structuur van een centrum, de afstand tot andere winkels, een goede zichtrelatie en parkeren. Dit zijn belangrijke voorwaarden om de synergie-effecten voor andere winkels optimaal te kunnen benutten. Bij voorkeur wordt alleen meegewerkt aan uitbreidingen als de functioneel-ruimtelijke relatie met de overige winkels goed kan worden gelegd.

Formules en marktsegmenten

In winkelgebieden met meer dan één supermarkt is het gewenst dat supermarkten elkaar aanvullen in formule/marktsegment. Planologisch is het in beginsel niet mogelijk om (op basis van ruimtelijk relevante criteria) onderscheid te maken tussen verschillende supermarktformules. Hoewel het overheden niet is toegestaan concurrentieverhoudingen tussen supermarkten te plannen/reguleren, kan een gevarieerd aanbod wel beleidsmatig worden gestimuleerd. Dit kan onder andere door een goede ruimtelijke spreiding en zorgvuldige afstemming van de omvang van supermarkten op het primaire marktgebied en op hun positie binnen het winkelgebied en ten opzichte van elkaar.

Initiatieven buiten de gewenste winkelstructuur

Om de beleidsdoelstellingen te behalen, zijn nieuwe supermarktontwikkelingen buiten de gewenste bestaande structuur ongewenst (uitbreidingen of nieuwe supermarktlocaties). Dit sluit aan bij het reeds restrictieve beleid van de gemeente voor detailhandel op verspreide en perifere locaties (o.a. bedrijventerreinen).

Nieuwe supermarktontwikkelingen worden bij voorkeur zoveel mogelijk ingezet voor versterking van de centra en kunnen dienen als belangrijke (financiële) drager voor de noodzakelijke investeringen in winkelgebieden. Solitaire en perifere ontwikkelingen kunnen de positie van de winkelcentra op de langere termijn verzwakken en gaan ondermijnen. Indien de gelegenheid zich voordoet, wordt de supermarktllocatie op bedrijventerrein Honthorst getransformeerd naar een andere stedelijke functie.

Afhaalpunten (Pick-up points)

Initiatieven voor (boodschappen)afhaalpunten worden in bestaande winkelgebieden gefaciliteerd. De meeste supermarktorganisaties zetten zelf ook in op afhalen bij de winkel en op thuisbezorging.

Indien een consument in een pand artikelen kan bekijken, betalen of afhalen is sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit, die planologisch ook als zodanig beoordeeld dient te worden. Dit betekent dat afhaalpunten (maar ook internetwinkels of showrooms) die ingericht zijn voor het bezoek van consumenten alleen zijn toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming of brede centrumbestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan. Er is geen aanleiding om voor dit type detailhandelsactiviteit een uitzondering in het beleid te maken.

Afhaalpunten kunnen juist in winkelcentra een goede invulling zijn voor leegstaande panden. Daarnaast kan het synergie-effecten opleveren met nabijgelegen winkels (combinatiebezoek). In de praktijk vinden dergelijke ontwikkelingen ook al plaats. Voorwaarde voor deze functie is wel dat de autobereikbaarheid goed is en dat er parkeergelegenheid voor de deur is. De randen van de binnenstad, de wijkwinkelcentra, en de dorpscentra zijn goede vestigingslocaties voor afhaalpunten.



Online bestelde producten afhalen bij de supermarkt



.. of thuis laten bezorgen

Bijlage 1

Om een beeld te krijgen van de haalbare omvang voor supermarkten in Woerden is in deze bijlage een distributie-planologische berekening (DPO) gemaakt voor het primaire verzorgingsgebied. Dit betreft een indicatieve analyse van de verwachte vraag en het (toekomstig) haalbaar aanbod, op basis van bestaande onderzoeksgegevens, kengetallen en ervaringscijfers.

De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedings-potentieel uit dit verzorgingsgebied terechtkomt in de eigen supermarkten (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² wvo) en benodigde bestedingen per m² wvo (vloer-productiviteit) een rol.

Omvang primair verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied van supermarktaanbod in Woerden bestaat uit de inwoners van de gehele gemeente. Momenteel

zijn dit circa 52.200 inwoners. Tot 2025 wordt uitgegaan van circa 54.200 mensen, op basis van prognoses van de provincie Utrecht*. In 2030 is het inwonertal in de gemeente Woerden naar verwachting gegroeid naar 55.000 inwoners.

Bestedingen per hoofd

In Nederland is de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in de supermarktsector per jaar € 1.981 (excl. btw). Het gemiddeld inkomen in Woerden ligt 10% boven het landelijk gemiddelde, waardoor in de berekening wordt uitgegaan van € 2.097 (excl. btw)**. Gezien de groeiverwachting van het marktaandeel van internet in de dagelijkse sector, van 2 naar circa 7.5% in 2025 en (meer dan) 10% in 2030, is voor de toekomstige situatie een correctie doorgevoerd. De gemiddelde besteding per persoon in supermarkten per jaar komt daarmee indicatief uit op respectievelijk € 1.979 en € 1.925 (excl. btw).

Koopkrachtbinding

Woerden beschikt over een aantrekkelijk en uitgebreid supermarktaanbod. Het formule-aanbod is divers en veel supermarkten hebben

een moderne omvang. Voor de inwoners van Woerden bestaat er geen aanleiding om elders boodschappen te doen. Een klein deel van de inwoners (met name inwoners van Harmelen) zal er (incidenteel) toch voor kiezen om boodschappen te doen in omliggende winkelcentra, zoals Vleuterweide. Uit het recent uitgevoerde Koopstromenonderzoek in de Randstad blijkt dat de supermarkten in Woerden een koopkrachtbinding hebben van 92%*** (inclusief afvloeiing naar internet). De binding aan fysieke winkels bedraagt circa 94% (exclusief afvloeiing naar internet). Voor de berekeningen wordt uitgegaan van deze hoge koopkrachtbinding.

Koopkrachttoevloeiing

Naast inwoners uit de eigen gemeente zijn er inwoners uit omliggende gemeenten die hun boodschappen doen in Woerden. Dit zijn met name inwoners uit omliggende kernen (o.a. Linschoten) van naastgelegen gemeenten Montfoort en Bodegraven-Reeuwijk. In totaal is er in de gemeente Woerden 12% toevloeiing in de dagelijkse sector.

* Primos (2017) via Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

** CBS (2019).

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

Vloerproductiviteit

De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in supermarkten ligt op € 8.093 (excl. btw). Om te kunnen functioneren hebben ook de supermarkten in Woerden redelijkerwijs deze vloerproductiviteit gemiddeld genomen minimaal nodig.

Marktruimte verzorgingsgebied

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 1 een indicatie gegeven van de marktruimte voor supermarkten in Woerden. Er zijn drie berekeningen gemaakt, een voor de huidige situatie en twee voor de toekomstige situaties in 2025 en 2030. De bevolkingsprognose en verwachte ontwikkeling van internetverkoop zijn hierin meegenomen.

De indicatieve marktruimte voor de huidige en de toekomstige situatie laten beide ruimte voor uitbreiding met maximaal circa 3.000 m² wvo zien. Aangezien de supermarktstructuur in Woerden nagenoeg ongewijzigd is, is de marktruimte in vergelijking met 2016 niet gewijzigd. Hoewel er in 2025 wordt uitgegaan van een toename van de bevolking zorgt een groeiend marktaandeel van internetaankopen er naar verwachting voor dat het totale omzetspotentieel voor supermarkten in Woerden nagenoeg gelijk blijft. Gezien de onvoorspelbare

Tabel 1 Indicatie marktruimte supermarkten in gemeente Woerden*

	2019	2025	2030
Inwoners primair verzorgingsgebied	52.200	54.200	55.000
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.097	€ 1.979	€ 1.925
Koopkrachtbinding	94%	94%	94%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 103 mln	€ 101 mln	€ 99,5 mln
Koopkrachtoevloeiing (aandeel van totale omzet)	12%	12%	12%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 117 mln	€ 115 mln	€ 113 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 8.093	€ 8.093	€ 8.093
Potentieel winkelaanbod (wvo)	14.400 m ²	14.200 m ²	14.000 m ²
Aanwezig winkelaanbod (wvo)	11.200 m ²	11.200 m ²	11.200 m ²
Indicatie uitbreidingsruimte in Woerden (wvo)	3.200 m ²	3.000 m ²	2.800 m ²

* In bovenstaande tabel wordt uitgegaan van de winkelomzet in fysieke winkels, internet is in deze berekeningen niet meegenomen.

marktontwikkelingen in de supermarktenbranche (o.a. logistieke innovatie) en de verwachte groei van inwoners is de berekening voor 2030 niet meer dan een grove indicatie.



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