

Notitie:

Krimpenerwaard Haastrecht Distributieplanologisch onderzoek

Contactpersoon, Reg Bilardie

Projectnummer 2020-0102

14 augustus 2021

1. Aanleiding

In de kern Haastrecht, gemeente Krimpenerwaard, zijn er plannen voor het verplaatsen van de Coöp supermarkt aan de Kleine/ Grote Haven naar een nieuwe locatie Galgoord. De supermarkt wordt vergroot tot 1.200 m² wvo (winkelvloeroppervlak). Samen met de vastgoedeigenaar en de planontwikkelaar is de gemeente in gesprek met de provincie Zuid-Holland over de distributieplanologische mogelijkheden van dit plan.

Om meer inzicht te krijgen in de distributieplanologische effecten van de ontwikkeling is onderliggende notitie opgesteld. De notitie gaat in op de volgende aspecten:

- De **actuele detailhandelssituatie** in Haastrecht en omgeving en de vigerende **beleidskaders**;
- Het ruimtelijke **verzorgingsgebied** van en de **behoefte** aan de detailhandel in de planontwikkeling;
- De **effecten** van het plan op de bestaande **voorzieningsstructuur** en de **leegstand**;
- De **noodzakelijkheid** en het **doel** van de detailhandel in het plan in aansluiting op de actuele situatie en vigerende beleidskaders. Alsmede de **evenredigheid** van deze kaders.

2. Beleidskaders

Structuurvisie Vlist 2020

In juli 2012 heeft de toenmalige gemeente Vlist de Structuurvisie Vlist 2020 opgesteld. In deze visie zijn uitspraken gedaan over de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in Haastrecht. Ten behoeve van een sterke boodschappenfunctie is het wenselijk het kernwinkelgebied te versterken. De basis hiervoor is een volwaardige supermarkt met voldoende parkeergelegenheid. Behoud van de supermarkt in het centrum staat voorop, daarvoor is uitbreiding van de winkel noodzakelijk. Onderzoek moet uitwijzen of dat op de huidige locatie haalbaar is.

De kern van Haastrecht vormt een interessant dwaalmilieu met enkele bijzondere winkels (bijvoorbeeld boetiekjes en speciaalzaken), diensten en een ruim horeca-aanbod. Voor winkels in dagelijkse goederen is het gebied minder geschikt, vanwege beperkte bereikbaarheid en ontsluiting (ten behoeve van bevoorrading en parkeren). Ook de nabijheid van Gouda met een groot en divers aanbod in niet-dagelijkse goederen speelt Haastrecht parten.

Onderzoek supermarkt Haastrecht

In maart 2013 heeft RBOI, in opdracht van gemeente Vlist, een ruimtelijk economisch onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een volwaardige supermarkt in Haastrecht. Geconcludeerd is dat de basis van een toekomstgericht winkelaanbod een kernverzorgende fullservice-supermarkt is met een omvang van circa 1.200 m² wvo (circa 1.500 m² bvo). Vanwege het combinatiebezoek tussen de supermarkt als consumententrekker en overige winkels, is concentratie van detailhandel in één centrumgebied van belang, met voldoende parkeergelegenheid.

RBOI stelt vast dat als er geen volwaardige supermarkt in Haastrecht is te realiseren, het winkelaanbod verder zal afnemen, vanwege het ontbreken van voldoende aantrekkingskracht op de consument. De mobiele consument zal voor de grote/weekendboodschappen uitwijken naar winkels elders, dit ondermijnt het draagvlak voor de winkels in Haastrecht verder.

RBOI concludeert dat de Hoogstraat niet geschikt is voor nieuw winkelaanbod. Het aantal parkeerplaatsen is te beperkt en de pandstructuur op deze dijk niet geschikt. Verder ligt het winkelaanbod verspreid en er geen samenhangend boodschappencentrum. Dit omdat een deel van de winkels in dagelijkse goederen, zoals de drogist en de slijterij, zich juist in de Hoogstraat bevindt.

De locatie Galgoord biedt voldoende ruimte voor de realisatie van een supermarkt van 1.200 m² wvo samen met de voldoende parkeerplaatsen en aangevuld met overige winkels. RBOI concludeert ook dat als uitbreiding en/of verplaatsing van de supermarkt sluiting tot gevolg heeft van bestaande winkels elders er geen sprake van duurzame ontvruchting van de structuur. Inwoners van Haastrecht blijven met de nieuwe winkel op vergelijkbare afstand voorzien in hun dagelijkse aankopen.

Raadsbesluit supermarktontwikkeling Galgoord

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Vlist ingestemd met de uitkomsten van het ruimtelijk economisch onderzoek naar de supermarkt en besloten geen volwaardige supermarkt te realiseren in het centrum Haastrecht, maar om Galgoord aan te wijzen als te ontwikkelen locatie.

Retailvisie gemeente Krimpenerwaard

In juli 2019 heeft de nieuwe gemeente Krimpenerwaard een retailvisie vastgesteld. De visie geeft de benodigde richting voor investeringen en ruimte voor vernieuwing in de retail op gemeenteniveau én kernniveau. De gemeente heeft daarin de volgende ambitie: het behoud van de eigen, unieke identiteiten van de kernen, het bieden van vrijheid en ruimte voor ondernemers om kansen te benutten, het behoud en waar mogelijk versterken van de lokale koopkrachtbinding en het behoud van het boodschappenaanbod in de kernen om de leefbaarheid op peil te houden.

In de visie is gesteld dat inwoners van Haastrecht voor de dagelijkse aankopen in zekere mate op de eigen kern zijn gericht en voor overige voorzieningen op de grotere winkelgebieden in de regio. Haastrecht valt daarbij binnen de invloedssfeer van Gouda. Het detailhandelsaanbod in Haastrecht heeft perspectief voor een boodschappencentrum met een lokale verzorgingsfunctie. Uitbreiding van de supermarkt is dan wel noodzakelijk. Daarnaast zijn er kansen op recreatief gebied, zoals horeca.

De visie bouwt voort op de beoogde verplaatsing van de supermarkt naar Galgoord om zo de boodschappenfunctie te behouden. De supermarktbranche is sterk in beweging en veel supermarkten moderniseren en breiden uit om de beleving en het comfort te verbeteren.

Toekomstbeeld

Het centrum van Haastrecht wordt in de retailvisie in aansluiting op het regionale detailhandelsbeleid aangemerkt als te versterken centrum gericht op boodschappen doen. Het toekomstperspectief van het winkelgebied hangt sterk samen met de beoogde vergroting (en verplaatsing naar Galgoord) van de supermarkt. Verder is aandacht nodig voor een aantrekkelijke en passende herinvulling van het supermarktpand op de Kleine Haven inclusief herinrichting van de openbare ruimte en herinvulling van de leegstand in de Hoogstraat.

De uitbreiding van de supermarkt is noodzakelijk voor behoud van deze verzorgingsfunctie, want de huidige supermarkt is te klein om de kernverzorgende functie naar de toekomst toe goed te kunnen blijven vervullen.

Ontwikkeling Galgoord incl. verplaatsing supermarkt

Door de toenmalige gemeenteraad van Vlist is in 2013 besloten dat uitbreiding van de supermarkt niet mogelijk is op de huidige locatie vanwege ruimtelijke ordeningsaspecten en een tekort aan parkeerplaatsen. Om die reden dient de uitbreiding in de toekomst plaats te vinden op Galgoord. De gemeenteraad heeft (januari 2018) de 'Ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van Galgoord' vastgesteld. Een vlotte uitvoer van de ontwikkelplannen is zeer wenselijk, want ook in Gouda staan de supermarktontwikkelingen niet stil.

Herinvulling Coöp-pand aan Kleine Haven

Belangrijk is dat na verplaatsing van de supermarkt de rest van het centrum aantrekkelijk blijft. Uitgangspunt is dat het achter te laten Coöp-pand een invulling krijgt die eraan bijdraagt dat de Grote en Kleine Haven haar functie als concentratiegebied en levendige ontmoetingsplek behoudt. Uitgangspunt is een totale herontwikkeling van het pand, om de uitstraling aan te laten sluiten op het plein. Mogelijke her-invullingen zijn detailhandel (maximaal 250 m² wvo), horeca, een hotel en/of woningen (op verdieping). Een nieuwe supermarkt op die locatie wordt planologisch uitgesloten.

Provinciaal beleid

Ten aanzien van de detailhandelsontwikkeling op Galgoord is de Omgevingsverordening Zuid-Holland, artikel 6.13 (geconsolideerde versie, 1 augustus 2020) van toepassing:

- 1) Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:
 - a. binnen of aansluitend aan bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
 - b. binnen een nieuwe wijk gebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
 - c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.
- 2) De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;

- b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
 - c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.
- 3) Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:
- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra, zoals detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen of volumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten;
 - b. kleinschalige detailhandel: 1. in de vorm van een gemakswinkel; 2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - c. ondergeschikte detailhandel, zoals in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf of bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf;
 - d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
 - e. kringloopwinkels;
 - f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.
- 4) Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak.
- 5) Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten: a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

3. Actuele detailhandelssituatie

Detailhandelsaanbod

Het totale detailhandelsaanbod in Haastrecht omvat bijna 5.000 m² wvo, verdeeld over 20 winkels. De omvang van het dagelijkse aanbod is 733 m² wvo, verdeeld over 6 winkels. Het aanbod aan dagelijkse winkels is de afgelopen jaren geleidelijk iets teruggelopen. In 2013 waren er nog acht winkels met totaal 818 m² wvo. In 2017 waren dit er nog zeven winkels en nu zes.

Tabel: detailhandelsaanbod Haastrecht¹

	2020	2020	2017	2013
	aantal winkels	oppervlak	oppervlak	oppervlak
dagelijks	6	733	773	818
niet-dagelijks	14	4.213	3.334	3.526
totaal	20	4.946	4.107	4.344
leegstand	2	190	445	onbekend

De omvang van het dagelijkse aanbod per inwoner is in Haastrecht beduidend lager dan landelijke gemiddelden. Landelijk is er gemiddeld 370 m² wvo per 1.000 inwoners². In Haastrecht is dat 170 m² wvo. Gemiddeld genomen is er in kleine kernen van rond de 4.000 inwoners ongeveer 1.500 m² wvo aan dagelijks aanbod. In Haastrecht is dat nog niet de helft.

De leegstand is in absolute zin zeer beperkt. Twee winkelpanden met een totaal oppervlak van 190 m² wvo. Qua oppervlak is dat nog geen 4% van het totaal. Landelijk ligt dit leegstandsandeel rond de 8%. Daarnaast is de leegstand de laatste jaren afgenomen.

De supermarkt in Haastrecht heeft een oppervlak van 436 m² wvo. Naar landelijke gemiddelden is dit zeer klein. Een goed functionerende dorps- of wijksupermarkt heeft naar moderne maatstaven al snel een oppervlak van 1.200 tot 1.500 m² wvo.

Ruimtelijke samenhang centrum

Volgens de indeling van Locatus betreft het centrum van Haastrecht het gebied in de Hoogstraat vanaf de Provincialeweg tot ongeveer het gemaal, plus de winkels aan de Grote en Kleine Haven. Binnen dit gebied is ongeveer een derde van het winkelaanbod gevestigd. Het overig aanbod is verspreid over Haastrecht. Naar aantal winkels gaat het om 15 van de 20. De totale straatlengte is 400 tot 500 meter. De winkeldichtheid (aantal winkels op de totale straatlengte) is gemiddeld ongeveer 1 op 30 meter is. Dit is laag. In een winkelgebied met een aaneengesloten front is de dichtheid 1 op 5 tot 10. In het centrum van Haastrecht is er sprake van een sterke spreiding door het centrumgebied en veel afwisseling van de winkelfunctie met andere functies, zoals horeca en diensten, maar ook wonen en open ruimten.

De ruimtelijke samenhang van het dagelijkse aanbod is eveneens beperkt. De supermarkt is gevestigd aan de Klein Haven en wordt geflankeerd door de bakker. De overige dagelijkse winkels, zoals drogist, slijter, slager en kaashandel zijn verspreid gevestigd door de Hoogstraat.

¹ Locatus verkooppuntenbestand 2020 (peildatum jan 2020)

² Locatus Retailfacts Nederland (2019)

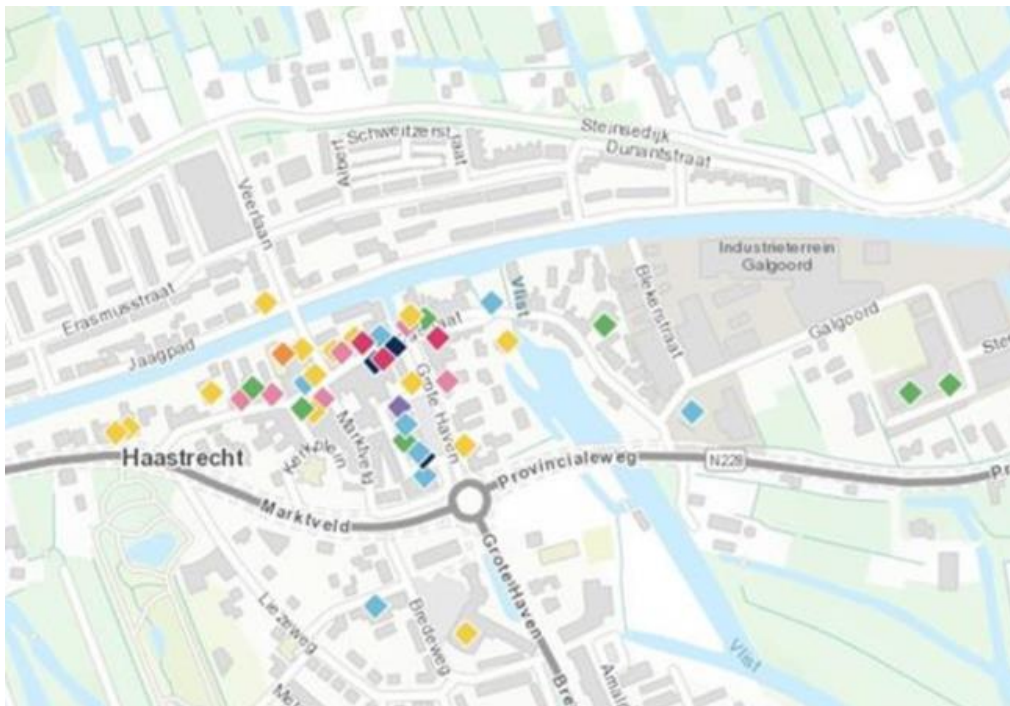
Karakteristiek centrum

In de retailvisie Krimpenerwaard wordt het centrum omschreven als een centrum met een lokaal verzorgende boodschappenfunctie en een beperkte recreatieve functie (aanwezigheid horeca, rustpunt voor fietsers).

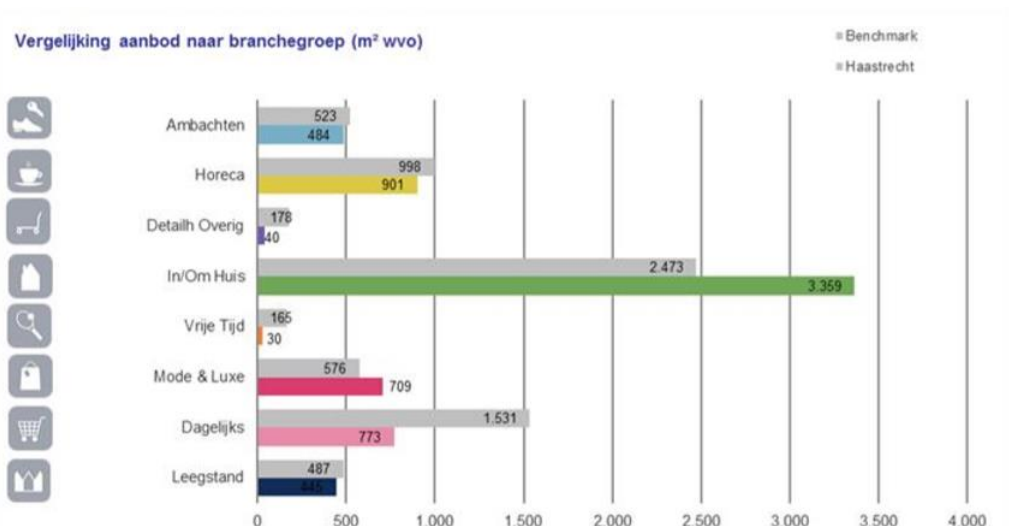
In praktijk is de daadwerkelijke lokaal verzorgende boodschappenfunctie van het centrum zeer beperkt. Dit niet alleen naar oppervlak, maar ook naar ruimtelijke samenhang en karakteristiek. De spreiding van de dagelijkse winkels is groot. De winkels versterken elkaar onderling slechts beperkt en zullen voornamelijk functioneren op de lokale bekendheid en sterke klantenbinding. Door de grote onderlinge afstanden zijn directe combinatiebezoeken beperkt.

Andere niet-dagelijkse winkels profiteren evenmin van de lokale boodschappenfunctie. Winkels zoals de fietswinkel en de sportwinkel hebben een sterk doelgerichte klandizie en zien weinig synergie met het boodschappenaanbod³. Hetzelfde geldt voor de horeca. Deze is voornamelijk op toeristen en recreanten gericht en deels op de eigen inwoners, voor gericht horecabezoek. De daadwerkelijke winkel-ondersteunende functie, waarbij consumenten de horeca bezoeken in combinatie met bezoek aan de winkels, is nihil.

Kaart: Detail centrum Haastrecht, bron Retailvisie Krimpenerwaard 2019



³ Dit blijkt uitgesprekken met vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging.



Overige ontwikkelingen

Naast de ontwikkeling in Haastrecht zijn er de volgende supermarktonthontwikkelingen in de omgeving:

- Emté in Stolwijk is uitgebreid en omgebouwd tot Coöp.
- Albert Heijn in Krimpen aan de Lek is vernieuwd.
- Aan het Albert Plesmanplein in Schoonhoven is een nieuwe Plus gevestigd.
- Gepland is de nieuwbouw en uitbreiding van Lidl aan het Albert Plesmanplein.

Ondernemersbehoefte en -ontwikkeling

In een eerder stadium in 2017 zijn gesprekken gevoerd met ondernemers in Haastrecht. Samen met de voorzitter van de ondernemersvereniging zijn de aangegeven behoeften en wensen van deze ondernemers geactualiseerd en aangevuld. Hieruit komt het volgende naar boven.

Nieuwe ondernemers

Recent hebben zich in de Hoogstraat enkele nieuwe ondernemers gevestigd. Onder andere een kapsalon en een winkel in tassen en cadeauartikelen. Dit toont aan dat ondernemers perspectief zien in vestiging in Haastrecht en dat er dynamiek is in de retail-sector in brede zin.

Dave van Dam Sport

De sportwinkel is gespecialiseerd in de schaats- en skeeler sport en heeft ongeveer 200 m² winkelruimte (100 m² winkel en 100 m² magazijn en werkplaats). De winkel heeft geen directe relatie met de supermarkt, wel met Slingerland fietsen. Een betere goed bereikbare en zichtbare vestigingslocatie is wenselijk. Dit wel onder voorwaarden die nader uitgewerkt moeten worden. Zo is het huidige pand eigendom en woont de ondernemer boven de zaak. Verplaatsing van de supermarkt naar Galgoord vindt de ondernemer logisch.

Keurslagerij Boere

De keurslagerij heeft een ruime zaak van ca. 75 m² met daarachter een groot magazijn en bereidingsruimtes, ca. 300 m². Het betreft een eigen pand. De slagerij heeft een zekere relatie met de supermarkt al ligt deze niet op zichtbare korte afstand tot de supermarkt en heeft hij zijn winkel

altijd "alleen" draaiende gehouden. Vooralsnog heeft hij geen behoefte om zijn complete huidige winkel te verplaatsen naar een nieuwe locatie.

Drogisterij Flach

De heer Flach heeft een drogisterij en zit al heel lang in Haastrecht. Hij heeft door de jaren heen veel klanten verloren aan filiaalketens als Kruidvat en Etos. Hij zit in een eigen pand en woont boven de winkel. Hij zou al met pensioen kunnen, maar wil nog niet stoppen, investeren zal hij niet meer doen, maar zolang hij de winkel zelf kan bemannen geeft het een leuke verdienste en vind hij het nog leuk ook. Indien er een andere drogist geïnteresseerd blijkt in Haastrecht overweegt hij om te stoppen.

Bloembinderij Gewoon Natuurlijk

De Bloemist zit hier ruim 7 jaar en het gaat eigenlijk heel goed. Zij geeft aan heel veel relatie te hebben met Coöp, ze zijn immers burens. Ze huurt haar huidige winkel en vertrekt niet graag van de huidige locatie. Haar winkel is ca. 40 m². Zij weet nog niet goed of zij zou verplaatsen indien Coöp weggaat, dit hangt af van wat er dan voor Coöp terugkomt en hangt af van huur op de nieuwe plek, etc.

Slingerland Fietsen

De heer Slingerland heeft een ruime fietsspeciaalzaak aan de Hoogstraat van totaal ca. 500 m² waarvan ca. 300 m² winkelruimte. Hij is echt gespecialiseerd in de wielersport en voert een hoog segment producten. Zijn klanten komen speciaal naar hem toe voor de producten, service en kennis. Hij heeft een eigen pand en woont zelf naast de winkel. Hij heeft de crisis goed doorstaan, maar merkt steeds meer concurrentie van online aanbieders alsmede grote concurrenten elders. Hij wil concurrerend blijven, daarvoor moet de winkel verbeteren. Hij staat open voor verplaatsing, mits de winkel daar echt sterker van wordt.

4. Verzorgingsgebied en behoefte

Om te bepalen wat het verzorgingsgebied is en de behoefte aan dagelijkse detailhandel in de kern Haastrecht is een distributieplanologische analyse gemaakt. Daarin is het economisch functioneren bepaald aan de hand van het draagvlak, de bestedingen en de koopstromen.

Verzorgingsgebied

Het primaire verzorgingsgebied voor het dagelijkse aanbod in Haastrecht, zowel de supermarkt als de andere dagelijkse winkels, omvat de kern Haastrecht en de omliggende lintbebouwing. Zoals ook blijkt uit koopstromenonderzoek ligt Haastrecht in de invloedssfeer van Gouda. De binnenstad van Gouda en winkelcentrum Goverwelle liggen op nog geen vier tot zes kilometer (tien autominuten). De afstand tot Bergambacht of Schoonhoven is twee keer zo groot in tijd en afstand.

Draagvlak

Haastrecht telde 1 januari 2020 4.340 inwoners. In 2013 waren dit er nog 4.085⁴. Daarmee is het aantal inwoners met ongeveer 5% toegenomen. Deze toename is onder meer het gevolg van de

⁴ Bron: CBS Statline, weergave inwonertal per 1 januari 2020 voor de kern Haastrecht inclusief bebouwingslinten.

nieuwbouw in de wijk Bos en Water. Daar zijn tussen 2014 en 2018 circa 80 woningen gebouwd. De gemeente Krimpenerwaard gaat de komende jaren nog circa 3.000 woningen bouwen. Ongeveer 200 hiervan staan gepland in Haastrecht, vooral in Galgoord. Met dit aantal is het de verwachting dat het aantal inwoners de komende jaren verder zal toenemen. Er moet wel ook rekening gehouden worden met huishoudensverkleining. Uitgaande van een voortzettende bevolkingsgroei van 5% kan Haastrecht in 2025 ongeveer 4.500 inwoners tellen.

Bestedingen

Voor de bestedingen en de benadering van het economisch functioneren is uitgegaan van de uniforme berekeningswijze, zoals weergegeven in de notitie 'Omzetkengetallen 2019'⁵, inclusief de correctie voor internetbestedingen en inkomen. De omzet per hoofd van de bevolking was in 2019⁶ voor dagelijkse goederen € 2.740,-. De bestedingen aan dagelijkse goederen kennen een inkomenselasticiteit van 0,4. In Haastrecht is het gemiddeld inkomen per inwoner 5,1% hoger dan het landelijk gemiddelde. De gecorrigeerde bestedingen zijn dan € 2.740 x 1,02 = € 2.796,- per hoofd per jaar (exclusief btw).

Koopstromen

De koopkrachtbinding is het percentage van de totale bestedingen in een gemeente of kern dat wordt uitgegeven in het eigen fysieke winkelaanbod. De koopkrachttoevloeiing zijn de bestedingen afkomstig van consumenten woonachtig buiten die gemeente of kern, uitgedrukt als aandeel van de totale omzet.

In het ruimtelijke economisch onderzoek van RBOI uit 2013 zijn de koopstromen benaderd op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad (2011). Van de omzet in de dagelijkse sector in Haastrecht was 97% afkomstig van inwoners van de gemeente Vlist en 3% van inwoners van de gemeente Oudewater. Er was geen toevloeiing van bestedingen vanuit de grotere regio, bijvoorbeeld vanuit Gouda. In 2016 en 2018 is dit koopstromenonderzoek herhaald. Echter is door gemeentelijke herindeling geen afzonderlijke informatie meer beschikbaar voor de kern Haastrecht. Wel zijn de koopstromen bekend voor de gemeente Krimpenerwaard. Hieruit blijkt een gemeentelijke koopkrachtbinding van 76% (referentie 88%) en een afvloeiing van 22% naar fysieke winkels elders en 2% naar online aankopen. Vanuit de gemeente gaat 7% naar Gouda en 10% naar Krimpen aan den IJssel. Door het grote oppervlak van de gemeente en de geografische ligging zal een groot deel van de afvloeiing naar Gouda komen uit kernen, zoals Gouderak, Stolwijk en Haastrecht. Internet aankopen in de dagelijkse sector spelen in Krimpenerwaard nog een geringe rol.

In het koopstromenonderzoek is de trend gesignaleerd dat consumenten een steeds hogere oriëntatie op hun eigen gemeente hebben voor het doen van boodschappen. Er lijken steeds minder boodschappen te worden gedaan in buurgemeenten. Dit is deels het gevolg van een sterker wordend 'eigen' aanbod. Mogelijk spelen ook andere ontwikkelingen in de maatschappij een rol. Bijvoorbeeld als mensen meer vanuit huis werken is het praktischer om ook dicht bij huis boodschappen te doen. Daarnaast kunnen de online aankopen een vervanging zijn van de aankopen 'verder van huis'.

⁵ Omzetkengetallen 2019, ten behoeve van ruimtelijke economisch onderzoek. Juli 2020 Retailinsiders en Panteia

⁶ Dit zijn de meest recente cijfers hierover.

Tegelijk is de lokale situatie in Haastrecht zo dat het aanbod beperkt is en Gouda, met onder andere winkelcentrum Goverwelle, op een steenworp afstand ligt. Dit aanbod blijft veel aantrekkingskracht uitoefenen. Te meer omdat het aanbod in Haastrecht in de afgelopen tien jaar in kwantitatieve zin niet tot nauwelijks is veranderd.

De koopstromen in de kern Haastrecht zijn daarom als volgt benaderd, vergelijkbaar aan 2013. De koopkrachtbinding is op dit moment naar verwachting 50%. De koopkrachttoevloeiing naar verwachting ongeveer 20%, inclusief toeristisch recreatieve bestedingen. Een mogelijke toename van de koopkrachtbinding in de laatste jaren door meer lokaal kopen zal gedrukt worden door toenemende concurrentie van het aanbod in de directe omgeving.

Functioneren en omzeteffecten

Op basis van de bestedingen en koopstromen is een benadering gemaakt van het huidige en toekomstige economisch functioneren. Daarmee is de distributieve ruimte voor uitbreiding van het detailhandelsaanbod in Haastrecht benaderd.

Het huidig dagelijks aanbod is 733 m² wvo, met een supermarkt van 436 m² wvo. De planontwikkeling is 1.200 m² wvo supermarkt. De netto uitbreiding van de supermarkt is 764 m² wvo. Het totaal toekomstig dagelijks aanbod is dan (afgerond) 1.500 m² wvo.

Door uitbreiding van de supermarkt versterkt de aantrekkingskracht en neemt de koopkrachtbinding toe tot mogelijk 65 à 70%. De koopkrachttoevloeiing zal in absolute zin iets toenemen.

Tabel: benadering economisch functioneren en omzeteffecten

	2020	2025_1	2025_2
inwoners	4.340	4.500	4.500
besteding/hoofd (€)	2.807	2.628	2.740
bestedingspotentieel (€ mln.)	12,1	11,8	12,3
koopkrachtbinding	50%	65%	70%
totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	6,1	7,7	8,6
koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%
omzet door toevloeiing (€ mln.)	1,5	2,0	3,0
totale besteding (€ mln.)	7,6	9,7	11,6
wvo totaal (m ²)	733	1.500	1.500
gemiddelde omzet per m ² wvo	10.350	6.500	7.900
referentie omzet per m ² wvo	6.500	6.500	6.500

De gemiddelde omzet per m² wvo oftewel de vloerproductiviteit in de provincie Zuid-Holland is ongeveer € 8.000,- (inclusief BTW). Dit geldt als gemiddelde voor de hele provincie. Voor de gemeente Krimpenerwaard is de bandbreedte € 7.000,- tot € 8.000,- (inclusief BTW). Over het algemeen is in kleine kernen het kostenniveau lager dan in grotere kernen en steden. Als referentie voor het functioneren van het aanbod in Haastrecht kan daarom de onderzijde van de bandbreedte worden gehanteerd: € 7.000,-, netto is dit ongeveer € 6.500,- (exclusief BTW).

Het economische functioneren is weergegeven in een bandbreedte voor 2025. De variabele in deze bandbreedte is de inschatting omtrent de koopstromen en het effect van online boodschappen

doen. Momenteel wordt in Krimpenerwaard ongeveer 2% van de boodschappen online gekocht. In de scenario's gaan we uit van een toename tot 4% (2025_2) tot 8% (2025_1). De gemiddelde besteding per hoofd is in de toekomst daarom lager.

Het dagelijks aanbod in Haastrecht kan na de planontwikkeling een gemiddelde omzet per m² wvo realiseren van € 6.500,- tot € 7.900,-. Dit komt overeen met de referentieomzet van € 6.500,-. Daarmee wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het aanbod distributieplanologisch gezien verantwoord is en niet zal leiden tot structurele verstoringen van de detailhandelsstructuur.

Opgemerkt wordt dat een deel van de online aankopen terug zal vloeien naar het lokale aanbod, daar waar het gaat om online bestellingen bij lokale ondernemers of supermarkten. Met zogenaamde multi-channel activiteiten kunnen lokale fysieke winkels ook profiteren van online aankopen.

5. Effect voorzieningenstructuur en leegstand

Geen effect op dagelijkse verzorgingsfunctie

Uit de benadering van het economisch functioneren van de dagelijkse sector in Haastrecht komt naar voren dat de voorgenomen planontwikkeling op Galgoord geen negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. Er is geen ontvricting van de dagelijkse verzorgingsfunctie te verwachten. Inwoners van Haastrecht kunnen nog steeds in de eigen kern dagelijkse boodschappen doen. Sterker boodschappen doen in de eigen kern wordt aantrekkelijker, door moderner aanbod, betere bereikbaarheid en goed parkeren. De actuele situatie en effecten zijn nu niet anders dan in eerdere onderzoeken is geconcludeerd.

Beperkte ruimtelijke relocatie en betere positionering

De verplaatsing van de supermarkt is een beperkte ruimtelijke relocatie van het aanbod. De verplaatsing gaat over een geringe afstand van hemelsbreed nog geen 300 meter. Een ontwikkeling die leidt tot een betere ruimtelijke situatie, nieuwe kansen biedt aan ondernemers en geen negatieve effecten heeft op het overige aanbod.

In feite gaat het om het oppakken en concentreren naar een nieuwe betere locatie. Bovendien is de nieuwe locatie gelegen aan dezelfde weg, waardoor de herkenbaarheid en vindbaarheid voor de consument nauwelijks veranderd.

Geen effect op overig aanbod

De wisselwerking met het overige aanbod in Haastrecht, vooral geconcentreerd in de Hoogstraat, blijft in consumenten beleving onveranderd. De afstand wordt weliswaar iets groter, de wisselwerking wordt in de beleving niet beter of slechter. Enerzijds omdat ook in de huidige situatie de afstand tot de Hoogstraat relatief groot is. Anderzijds omdat de positionering en het aanbod in de Hoogstraat duidelijk afwijkt van het boodschappencluster. Het aanbod in de Hoogstraat is doelgericht niet-dagelijks aanbod en horeca gericht op lokale bevolking, toeristen en recreanten.

Centrale ligging binnen de kern

Door de algehele herontwikkeling en opwaardering van Galgoord van bedrijventerrein tot woongebied, is de nieuwe detailhandelslocatie centraal gelegen in het verzorgingsgebied. Er is daarmee geen sprake van een afzijdige locatie aan de rand van de woonbebouwing of bedrijventerrein.

Geen effect op leegstand

De huidige leegstand in Haastrecht is zeer gering. Slechts twee panden staan leeg. De planontwikkeling zal er niet toe leiden dat de leegstand toeneemt. Dit te meer gezien de behoefte van lokale ondernemers. Vrijkomende winkelruimte zal weer ingevuld worden met lokale ondernemers. Daarnaast zijn deze vrijkomende winkelruimten geschikt voor eventuele transformatie naar andere functies.

6. Laddertoets

De Ladder is van toepassing op winkelplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². De ontwikkeling op Galgoord is groter. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het feit dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt versterkt door de woningbouw. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de handreiking van de Ladder voor duurzame verstedelijking een ondergrens van 12 woningen gehanteerd. Als er in een ontwikkeling meer woningen worden gebouwd is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is het geval.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan de planontwikkeling en de detailhandel daarin te worden aangetoond. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Bijvoorbeeld een wijk, een gemeente en soms een grotere regio. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

In deze ontwikkeling is het ruimtelijke verzorgingsgebied de kern Haastrecht, inclusief omliggende lintbebouwing. De omvang van de (nieuwe) supermarkt is dusdanig dat het grootste deel van de klandizie uit dit verzorgingsgebied komt. Dit blijkt uit koopstroomonderzoeken. Daarnaast beschikken omliggende kernen evenzo over eigen supermarkten en ander dagelijks aanbod waardoor de verzorgingsgebieden ruimtelijke worden afgebakend. Consumenten zijn ten aanzien van de dagelijkse boodschappen sterk op het 'eigen' aanbod gericht.

Behoeft in relatie tot leegstand

Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg heeft, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms toch nodig zijn.

De ontwikkeling in Haastrecht leidt niet tot een onaanvaardbare situatie. Hieraan liggende de volgende argumenten aan ten grondslag:

- De totale impact is zeer gering: één supermarkt (gegarandeerd ingevuld) met een gering oppervlak in het achterblijvende pand (< 500 m²).
- Er is behoefte vanuit lokale ondernemers aan geschikte vestigingspanden met perspectief en ruimte voor modernisering en dus herinvulling van nieuwe en achterblijvende panden. De vernieuwing is juist nodig om een carrousel op gang te brengen en nieuwe perspectieven te creëren voor ondernemers.
- Er is behoefte van gemeente en inwoners voor een goede dagelijkse verzorging in Haastrecht. Blijvend perspectief bieden aan ondernemers past daarin. Daarvoor is ruimtelijke vernieuwing en relocatie nodig.
- De achterblijvende panden hebben voldoende perspectief voor eventuele transformatie naar andere functies, zoals wonen en werken. Mocht invulling met detailhandel niet haalbaar zijn dan is transformatie een goed optie en oplossing voor de leegstand.
- Tot slot is de huidige leegstand beperkt. De verwachting is dat leegkomende units snel weer gevuld worden. Mocht er onverhoopt toch leegstand ontstaan dan zijn dit hooguit één of twee units met een gering oppervlak. Deze leegstand veroorzaakt geen onaanvaardbare situatie en leidt niet tot een verpaupering.

Bestaand stedelijk gebied

Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Galgoord is een bestaand bedrijventerrein dat wordt herontwikkeld. Er is dus sprake van een bestaand stedelijk gebied.

7. Dienstenrichtlijn

De Europese Dienstenrichtlijn spreekt zich uit over vrije vestiging van dienstenactiviteiten, zoals detailhandel, en het bevorderen van concurrentie. Economische beperkingen zijn in beginsel verboden en kunnen alleen worden opgelegd als daar een dwingende reden is van algemeen belang.

Een vestigingsbeperking, zoals het opleggen van een branchebeperking, kan daarin mogelijk zijn, mits dit als noodzakelijk wordt geacht en het evenredig is. De onderbouwing hiervan heeft als uitgangspunt de actuele detailhandelssituatie en beleidskaders.

Actuele detailhandelssituatie en beleidskaders.

De actuele detailhandelssituatie en gemeentelijke beleidskaders geven aan dat verplaatsing van de supermarkt naar een de nieuwe locatie resulteert in een betere situatie. Er is voldoende distributieve ruimte en de bestaande verzorgingsstructuur wordt niet aangetast. Er ontstaat een betere en duidelijkere detailhandelsstructuur met een boodschappen hart op de nieuwe locatie en ondernemersperspectief voor modernisering en relocatie op de achterblijvende locaties. Er is behoefte aan de ontwikkeling vanuit lokale ondernemers, gemeente en inwoners. En de ontwikkeling leidt niet tot meer leegstand of een onaanvaardbare situatie ten aanzien van leegstand.

Noodzakelijkheid en evenredigheid

Beschouwd vanuit de actuele detailhandelssituatie en vanuit de gemeentelijke beleidskaders is de ontwikkeling dus positief en passend.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland geeft aan dat een bestemmingsplan alleen voorziet in (nieuwe) detailhandel als dit binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie, nieuwe wijk gebonden winkelconcentratie of een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van her-allocation. Uitzondering wordt gemaakt voor supermarkten. Deze mogen zich net buiten het winkelconcentratiegebied vestigen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in de bestaande winkelconcentratie.

De noodzakelijkheid van deze regeling is om te voorkomen dat centrumgebieden met een volwaardige boodschappenfunctie, zoals een uitgebreid dagelijks aanbod met meerdere supermarkten en aanvullend niet-dagelijks aanbod, onder druk komen te staan door relocatie van (dag-)winkels. Om supermarkten voor deze kernen te behouden, kan voor deze winkels een uitzondering worden gemaakt, als deze bijvoorbeeld geen schaalvergrotingsmogelijkheden hebben of andere ruimtelijke beperkingen. Dit is vooral mogelijk in situaties waarin het centrumgebied steunt op een sterke ruimtelijke structuur met meerdere trekkers en veel onderlinge synergie binnen het centrum. Het uitplaatsen van één supermarkt ondermijnt deze sterke structuur dan niet.

In Haastrecht is de supermarkt het boodschappenhart en is er weinig synergie met andere delen van het centrumgebied. Relocatie van de supermarkt zal de dagelijkse verzorgingsfunctie voor Haastrecht juist versterken. Dit zonder dat de functie van de overige delen van het centrum worden ondermijnt.

8. Resumé en conclusies

Geconcludeerd wordt dat ook in de huidige situatie en uit actueel onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de relocatie van de supermarkt positief is. Er zijn voldoende

distributieve mogelijkheden en de ontwikkeling leidt niet tot een verstoring van de verzorgingsstructuur.

De ontwikkeling doorstaat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorziet in een behoefte van lokale ondernemers voor moderniseren en relocatie en een lokale behoefte van inwoners voor een goede dagelijkse verzorging. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare toename van leegstand. Sterker er kan juist een carrousel ontstaan waardoor andere ondernemers eveneens kunnen verplaatsen en zich beter positioneren en profileren. Dit ten gunste van het ondernemersperspectief.

De ontwikkeling zorgt uiteindelijk voor een betere detailhandelsstructuur en speelt zo in op het gemeentelijke beleid en de retailvisie, die gericht is op een voorzien van een goede dagelijkse voorziening van de inwoner van Haastrecht.

Opgetekend door Emma retail

Drs. J. Kaai

's-Hertogenbosch, 14 augustus 2021