

project
**Supermarktontwikkeling
Haastrecht**

datum
29 juli 2021

opdrachtgever
Gemeente Krimpenerwaard

projectnummer
P04607

opgesteld door
DV

i.a.a.
GW

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding

Het initiatief voor de verplaatsing van Coop naar 'De Kleine Betuwe' te Haastrecht (Gemeente Krimpenerwaard) is eerder voorgelegd aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland (hierna Adviescommissie). Op 19 mei 2021 is het plan besproken op basis van de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse van Emma Retail (d.d. 15 januari 2021). Naar aanleiding van deze beraadslaging is gekomen tot een negatief advies. In deze memo neemt BRO de argumenten van de Adviescommissie onder de loep en toetst mede naar aanleiding daarvan in de vorm van een second opinion de uitgangspunten uit de effectenanalyse. Dit document bevat aanvullende analyses en argumenten ten behoeve van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse.

Second opinion

Supermarkt van moderne omvang

In tabel 1 is een overzicht weergegeven van de exacte omvang van het beoogde initiatief. Met betrekking tot het aanbod dagelijks gaat het dus om de toevoeging van 1.200 m² winkelvloeroppervlak en circa 1.500 m² bvo. Daarnaast wordt 300 m² bvo voorzien voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (geen detailhandel). Onderdeel van het bestemmingsplan is het saneren van de supermarktmeters op de achterblijvende locatie (-436 m² wvo).

De huidige Coop supermarkt van 426 m² wvo voldoet niet aan de eisen van een moderne en toekomstbestendige supermarkt en de hedendaagse consument, die in toenemende mate behoefte heeft aan grotere supermarkten met een uitgebreider assortiment en een ruimere opzet met bredere

Tabel 1: Metrages planinitiatief supermarkt Haastrecht

Supermarkt		
	Winkel	1.200 m ² (WVO)
	Magazijn	Ca. 300 m ² (BVO)
Totaal (circa)		Ca. 1.500 m ² (BVO)

gangpaden. Om in behoefte van de inwoners van Haastrecht te voorzien en een lokale verzorgende functie te behouden is vergroting dus noodzakelijk. Een omvang van 1.200 m² wvo is voor Coop in de context van het verzorgingsgebied een passende voorziening.

Inachtneming van de positie van overige kleine kernen

De ruimtelijke-functionele effectenanalyse van Emma Retail focust zich qua analyses op het verzorgingsgebied, namelijk Haastrecht. Conform jurisprudentie van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Handreiking is dit een juiste methodiek. Het is echter gebruikelijk om in het kader van de koopstromen en effecten ook rekening te houden met ontwikkelingen buiten het verzorgingsgebied. De Adviescommissie spreekt van diverse andere plannen. In de Ladder dient uitsluitend rekening te worden gehouden met harde plancapaciteit. Binnen de gemeente Krimpenerwaard moet naast de uitbreiding van Coop rekening worden gehouden met de uitbreiding van Lidl te Schoonhoven. De andere aangehaalde plannen in de notitie (Emté in Stolwijk en Albert Heijn in Krimpen aan de Lek) zijn in het verleden al gerealiseerd en dus niet meer relevant.

Conclusie: ook na inachtneming van overige kleine kernen voldoet de verplaatsing en uitbreiding van Coop te Haastrecht aan de eisen van de Ladder. Er wordt voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de effecten zijn aanvaardbaar.

Door BRO is een DPO-berekening gemaakt voor de gemeente Krimpenerwaard. Tabel 3 geeft een overzicht van de uitkomsten van de analyse op gemeenteniveau. Tabel 2 geeft een overzicht van de uitgangspunten. Uit de berekening valt het volgende op:

- Kwantitatief gezien is er op het eerste gezicht geen aanleiding tot uitbreiding van het aanbod dagelijks in de gemeente Krimpenerwaard. In de huidige situatie is vraag en aanbod naar verwachting redelijk in evenwicht.
- Een lagere vloerproductiviteit dan gemiddeld is niet ongebruikelijk voor kleinere, landelijke kernen. Zo blijkt uit het Benchmarkonderzoek supermarkten van Marshoek (2019) dat de vloerproductiviteit van supermarkten in niet stedelijke gebieden (zoals Krimpenerwaard) gemiddeld 30% tot 50% lager ligt dan meer stedelijke gebieden. De brutowinst ligt echter gelijk, wat vooral verklaard wordt door een veel lagere huurlast.
- Uit hetzelfde onderzoek (Marshoek, 2019) blijkt dat er grote verschillen bestaan in productiviteit tussen supermarktformules. Dit heeft te maken met de aard van het assortiment, de ruimtelijke opzet en ligging.
- De huidige situatie met een vloerproductiviteit van € 6.950,- beschouwen wij als evenwichtssituatie. Met deze vloerproductiviteit als benchmark wordt een uitbreidingsruimte van ca. 1.400 m² wvo voor de komende 10 jaar voorzien in de gemeente Krimpenerwaard.
- Deze uitbreiding dekt in de orde van grootte nagenoeg volledig de voorziene plannen in de gemeente, namelijk een uitbreiding van 620 m² wvo voor de uitbreiding van Lidl op de Albert Plesmanstraat in Schoonhoven en de functionele uitbreiding van 764 m² wvo ten behoeve van Coop in Haastrecht. Dit betekent dat het initiatief van Coop ook binnen de context van de gemeente Krimpenerwaard voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Tabel 2: Uitgangspunten berekening gemeente Krimpenerwaard

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal Gemeente Krimpenerwaard	2020: 56.600 inwoners 2030: 58.570 inwoners	CBS Statline (2019), Primos prognose (2017)
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk gemiddelde is € 2.602 per persoon per jaar. Het besteedbaar inkomen in de gemeente Krimpenerwaard verschilt 1% met het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op de bestedingen toegepast. Na correctie worden de bestedingen € 2.610	Notitie omzetkengetallen 2019 (Detailhandel.info) CBS (2019), gemiddeld besteedbaar inkomen
Koopkrachtbinding	2018: 77,4% (excl. online) 2030: 80%, door versterking supermarktaanbod	Randstad Koopstromenonderzoek (2018) Vertaling naar lokale situatie op basis van kennis en ervaring
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	2018: 9% 2030: 10%	Randstad Koopstromenonderzoek (2018) Vertaling naar lokale situatie op basis van kennis en ervaring
Passende gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 7.975 per m ² wvo (vijfjaarsgemiddelde), gecorrigeerd naar situatie kleine kernen € 6.950 per m ² wvo.	Benchmarkonderzoek supermarkten, Marshoek (2019)

Tabel 3: Indicatief economisch functioneren dagelijks aanbod

	2020	2030
Aantal inwoners primair verzorgingsgebied	56.600	58.570
Bestedingen per hoofd (€)	2.610	2.610
Bestedingspotentieel primaire verzorgingsgebied (in mln. €)	147,7	152,9
Koopkrachtbinding primair verzorgingsgebied (%)	77,4%	80%
Gebonden bestedingen primair verzorgingsgebied (in mln. €)	114,3	122,3
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	9%	10%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	11,3	13,6
Totale besteding (in mln. €)	125,6	135,9
Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	18.132	18.321
Omzet per m ² wvo (€)	€ 6.950	€ 7.500
Gecorrigeerd landelijk vijfjaarsgemiddelde (€)	€ 6.950	€ 6.950
Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	n.v.t.	1.400

- Opgemerkt moet worden dat de juridische mogelijkheid voor een supermarkt op de achterblijvende locatie van Coop wordt wegbestemd. Er blijft echter wel ruimte voor overige vormen van detailhandel, ook in de dagelijkse sector. Er bestaat daardoor een kleine kans dat de achterblijvende meters toch worden ingevuld met dagelijks. Dit kan tot maximaal 1.200 m² wvo (harde plancapaciteit). In dit geval wordt de berekende uitbreidingsruimte mogelijk beperkt overschreden. Deze overschrijding past echter binnen de foutmarge van de indicatieve berekening.

Nuanceren berekeningen

Benadrukt wordt dat de hiervoor aangegeven berekening gebaseerd is op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De bevolkingsontwikkeling kan anders gaan, bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief c.q. richtinggevend.

Kwaliteit boven kwantiteit

De kwalitatieve meerwaarde (of behoefte) die ontstaat als gevolg van supermarktontwikkelingen in kleine kernen, zoals in Haastrecht (en Schoonhoven) is groot.

- Zoals eerder aangehaald is de huidige supermarkt te kleinschalig om toekomstbestendig te zijn. Zonder uitbreiding bestaat er een risico dat er meer koopkracht afvloeit naar Gouda en andere kernen in de omgeving, die wel over een modern supermarktaanbod beschikken. Dit zorgt voor meer afvloeiing en mobiliteit.

- Als er geen verplaatsing en modernisering plaatsvindt komt het economisch functioneren van Coop steeds meer onder druk te staan, met op termijn mogelijke sluiting tot gevolg. Het behoud van (de enige) supermarkt in Haastrecht is noodzakelijk voor de leefbaarheid in het dorp en de levensvatbaarheid van andere voorzieningen door een blijvende binding op het dorp voor aankopen.
- De toenemende vergrijzing en de blijvende behoefte aan keuzemogelijkheden in artikelen op het gebied van de eerste levensbehoefte (algemene levensmiddelen, vers, kruidenierswaren, drogisterij artikelen etc.) zorgen er voor dat faciliteren van het initiatief Coop duidelijk voorzien in een kwalitatieve behoefte.
- De nieuwe supermarktlocatie heeft een veel betere bereikbaarheid per auto/fiets/voet en vrachtverkeer dan de huidige supermarktlocatie.

Initiatief past binnen provinciaal beleid

- Het provinciale detailhandelsbeleid is sterk gericht op concentratie van supermarkten in centra. Daarnaast wordt ook het belang van supermarkten in kleine kernen voor de leefbaarheid erkend. Hierdoor is in de provinciale Omgevingsverordening in artikel 6.13 lid f het volgende opgenomen: *“supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen (zijn toegestaan), als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.”*, uiteraard met de voorwaarde dat de effecten aanvaardbaar zijn.
- Door Coop is eerder zelf verkend wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn op de bestaande locatie of elders in het centrum. Vanwege de beperkte ruimte zijn op de bestaande locatie geen mogelijkheden om een moderne supermarkt te realiseren.

- De fysieke ruimte is te beperkt. Als een moderne supermarkt toch op de bestaande locatie gerealiseerd zou worden moeten alle andere functies aan de Kleine Haven verdwijnen. Los van de haalbaarheid doet dit ook afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.
- Er ontbreken voldoende parkeermogelijkheden. Er liggen nu 32 parkeerplaatsen bij de huidige supermarkt. Met de beoogde vergroting van de supermarkt naar 1.500 m² bvo wordt een veelvoud aan parkeerplaatsen gevraagd, deze ruimte is er niet in het bestaande centrum van Haastrecht
- Het initiatief ligt op relatief korte afstand tot de bestaande locatie, waardoor de inwoners in Haastrecht blijvend bediend kunnen worden.
- Provinciaal beleid biedt verder maatwerk voor uitbreiding van het supermarktaanbod indien sprake is van een sterke verwachte bevolkingsgroei. Dit is van toepassing in Haastrecht. Tot 2030 wordt er een toename verwacht van circa 85 huishoudens in Haastrecht¹. Vanwege de woningnood kunnen er, indien noodzakelijk, 217 woningen bijgebouwd worden in de kern Haastrecht om de lokale (gemeentelijke) behoefte op te vangen. Dit zou een bevolkingsgroei van circa 456 betekenen, een stijging van 9,5% ten opzichte van 2020. Dit is aan te duiden als een sterke bevolkingsgroei.
- Daarnaast staat de provincie ook beperkte groei toe in kleine kernen indien er een achterstand is in het voorzieningenniveau. Op basis van de huidige omvang van Coop (436 m² wvo) in relatie tot de landelijk gemiddelde omvang van supermarkten (950 m² wvo) en trends

¹ Notitie uitwerking woonvisie naar kernen. Gemeente Krimpenerwaard (2019).

(schaalvergroting) is dit het geval. De supermarkt is naar moderne maatstaven veel te klein.

Initiatief in relatie tot gemeentelijke Retailvisie

De Adviescommissie stelt dat de motivering voor de voorgenomen uitplaatsing van de supermarkt niet voldoet aan de eis van zorgvuldigheid van de gemeentelijke Retailvisie. In aanvulling op de eerder genoemde argumenten door Emma Retail en de reactie van de Adviescommissie is het volgende relevant, waaruit naar oordeel van BRO blijkt dat voorzien wordt in het gemeentelijk beleid.

Conclusie: Het initiatief voldoet aan de Retailvisie van de gemeente. Het plan is daarin reeds voorzien en in de Retailvisie spreekt duidelijk de voorkeur uit voor verplaatsing ten opzichte van modernisering op de bestaande locatie, los van het feit dat dit ruimtelijk niet mogelijk is.

- Ook binnen de gemeentelijke retailvisie wordt een uitbreiding van de supermarkt in Haastrecht noodzakelijk geacht voor het voortbestaan van verzorgingsfunctie. In een ruimtelijke verkenning uit 2013² bleek dat een uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie ten kosten gaat van het plein, de bereikbaarheid (minimale parkeernormen) en o.a. de bevoorrading maar net inpasbaar is. Aangezien dit de kwaliteit van het centrum niet ten goede komt, werd deze ontwikkeling als niet wenselijk en onhaalbaar beschouwd³. In de retailvisie is daarom ook voorkeur gegeven aan de verplaatsing van de supermarkt naar Galgoord. Een locatie die op meerdere vlakken past binnen het beleid.
- Met de eerder genoemde argumenten inzake het belang van een supermarkt voor de leefbaarheid in Haastrecht wordt voldaan aan de hoofddambities van de Retailvisie.

- Bieden van vrijheid en ruimte voor ondernemers om kansen te benutten, op voorwaarde van een gelijk speelveld.
- Behoud en waar mogelijk versterken van de gemeentelijke en lokale koopkrachtbinding.
- Behoud van het boodschappenaanbod in de kernen om de leefbaarheid op peil te houden. Het lokale draagvlak is daarbij bepalend.
- Door de aanvullende berekening van BRO op niveau van de gemeente Krimpenerwaard moet bovendien geconcludeerd worden dat er kwantitatief voldoende behoefte bestaat, waardoor de omzetteffekten beperkt zullen blijven. Daarnaast verzorgt Coop primair de inwoners van Haastrecht. Ook daar is een behoefte aangetoond en uiteengezet dat de effecten op bestaande aanbieders niet negatief zijn (door Emma Retail).

Overwegingen detailhandelsstructuur

Het is de Adviescommissie niet duidelijk geworden hoe de uitbreiding van de supermarkt en verplaatsing naar een andere locatie zou kunnen zorgen voor versterking van het kerngebied in Haastrecht. BRO acht de volgende overwegingen in dit kader relevant.

Conclusie: Het belangrijkste argument voor de ontwikkeling is het versterken van de consumentenverzorging en leefbaarheid in Haastrecht. In de huidige situatie draagt Coop nauwelijks bij aan het kernwinkelgebied via combinatiebezoek, vanwege de afstand tot overige winkels. Dit is in de nieuwe situatie niet anders, met belangrijkste verschil dat de kwalitatieve randvoorwaarden voor een moderne supermarkt kunnen worden gerealiseerd (moderne omvang, goede bereikbaarheid, voldoende parkeren).

- Op basis van de lintstructuur van de Hoogstraat en Grote Haven, de versnippering van het aanbod over

deze linten, de sterke functiemix en de doelgerichte aard van de voorzieningen, is feitelijk geen sprake (meer) van een (compact) kernwinkelgebied.

- Hierdoor is de functionele meerwaarde van een supermarkt op de huidige locatie beperkt in relatie tot combinatiebezoeken met andere winkels. Op basis van onderzoek van DTNP (2016) blijkt dat combinatiebezoeken vooral plaatsvinden op korte afstand (loopafstand) met voldoende zichtbaarheid. In de praktijk zal combinatiebezoek vooral plaatsvinden met de bakker aan de overzijde. De overige winkels in Haastrecht zijn vanaf de huidige supermarktllocatie ook al minder goed beloopbaar, veelal niet zichtbaar (grotendeels gevestigd aan de Hoogstraat op de dijk) en worden sterk doelgericht bezocht. Dit komt door de aard van winkels, maar ook het bereikbaarheidsprofiel. Men kan vaak parkeren voor de deur. Kortom, combinatiebezoek is op dit moment ook nauwelijks aan de orde.
- Los van functionele overwegingen dient ook de historie en beeldkwaliteit meegewogen te worden. Haastrecht is een historisch dorp met relatief kleinschalige panden van cultuurhistorische waarde. Dit bepaalt ook de identiteit van het dorp en dient behouden te blijven. Los van het feit dat een moderne supermarkt qua omvang ruimtelijk niet inpasbaar is in het centrum van Haastrecht, zal dit ook aanzienlijk afbreuk doen aan de kwaliteit van de uitstraling en beleving van het centrum. Dit is ook aangegeven in de retailvisie. Het is fysiek onmogelijk om op de huidige locatie om uit te breiden, en al was het fysiek mogelijk, is er geen ruimte om een volwaardig en comfortabele parkeervoorziening te realiseren.
- Met het behoud van een moderne supermarkt in het dorp, weliswaar net buiten het centrum, blijven inwoners

² Inpassing supermarkt centrum Haastrecht. Atelier BRO (2013).

³ Raadsvoorstel besluit verplaatsing supermarkt. Gemeente Vlist. (1 oktober 2013).

georiënteerd op het dorp. Directe combinatiebezoeken tussen de supermarkt en overige winkels zal net als nu nauwelijks aan de orde zijn, maar de toenemende oriëntatie voor de boodschappen op het eigen dorp zorgt er mogelijk voor dat men daarnaast nog steeds doelgericht de lokale speciaalzaken (blijft) bezoeken.

- Kortom, het centrum van Haastrecht profiteert vooral van de ontwikkeling door het behoud c.q. versterking van het recreatieve en historische profiel met kleinschalige panden. Bestaande ondernemers kunnen vergelijkbaar met de huidige situatie doelgericht blijven functioneren, doordat inwoners voor de boodschappen nog steeds in Haastrecht blijven kopen (in plaats van elders).

Nieuwe invulling van De Kleine Haven

De Adviescommissie wenst meer duidelijkheid over de transformatie of herinvulling van de achterblijvende supermarktllocatie in het centrum. Bij BRO is op dit moment het volgende bekend over de achterblijvende locatie.

- Door de verplaatsing van de supermarkt blijft een pand van circa 436 m² wvo aan de Kleine Haven over. Vanuit de retailvisie is het uitgangspunt een totale herontwikkeling van zowel het pand als het plein. De mogelijk passende herinvulling is zowel dagelijks als niet-dagelijkse detailhandel (maximaal 250 m² wvo), horeca of een hotel. In gesprekken met ondernemers en pandeigenaren moet dit verder vorm krijgen. Gemeentelijke investeringen en herinrichting van het plein moet deze locatie verder versterken, zoals gepland in 2021/2022. De gemeente is daarnaast in staat eventuele noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen te faciliteren.
- De achterblijvende locatie is in het voorliggende initiatief gekoppeld aan het nieuwe plan. Expliciet is gekozen om de juridische mogelijkheden relatief ruim te laten op de achterblijvende locatie om transformatie sneller en makkelijker op gang te brengen.

- De gemeente faciliteert transformatie van winkelpanden die versnipperd aan de Hoogstraat zijn gelegen. Hiermee zullen winkels in de toekomst zich meer en meer concentreren aan de Kleine Haven en de Grote Haven.

Conclusie

Afwegende en gekeken naar de behoeften van de moderne consument, de huidige trends binnen de (supermarkt)retail, de marktruimte, het toekomst perspectief van de supermarkt op de huidige locatie, de fysieke beperkingen van uitbreiding op de huidige locatie en een locatie elders in het centrum alsmede het behoud van detailhandel/horeca bestemming op de huidige supermarktllocatie adviseert BRO positief over het verplaatsen van de Coop supermarkt naar Galgoord.