

Krimpenewaard Haastrecht

Distributieplanologisch onderzoek supermarkt

De Kleine Betuwe

Contactpersoon, Reg Bilardie
Projectnummer 2023-0119
14 december 2023

1. Aanleiding

In de kern Haastrecht, gemeente Krimpenewaard, zijn er plannen voor het realiseren van nieuwe supermarktruimte op de herontwikkelingslocatie Galgoord/ De Kleine Betuwe. De supermarktruimte wordt 1.200 m² wvo (winkelvloeroppervlak), totaal 1.550 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Het plan kan grofweg op twee manieren worden ingevuld:

1. De huidige (kleine) Plus/Coöp supermarkt aan de Kleine Haven verhuist naar de nieuwe locatie. Dit was de oorspronkelijke bedoeling bij deze planontwikkeling.
2. Of de huidige Plus/Coöp supermarkt blijft op de bestaande locatie open en op de nieuwe locatie komt een nieuwe supermarkt.

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 **voorzieningenstructuur** 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.

Dit onderzoek is een aanpassing van het DPO-onderzoek van Emma retail d.d. 14 augustus 2021. Uitgangspunt voor dat onderzoek was verplaatsing van de bestaande supermarkt in Haastrecht naar de nieuwe locatie. Inmiddels heeft de rechtsopvolger van Plus Vastgoed te kennen gegeven niet langer in te zetten op verplaatsing naar Galgoord maar in het huidige pand te willen blijven. Dit is een nieuwe ontwikkeling waardoor actualisering van het DPO-onderzoek nodig is.

Daarnaast heeft BRO in 2021 een onderzoek uitgevoerd en heeft Goudappel in 2023 een second opinion gemaakt. 25 augustus 2023 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Krimpenewaard, Provincie Zuid-Holland, Goudappel en Emma retail. In dit overleg zijn de onderzoeken besproken. De opmerkingen en conclusies uit dit overleg zijn in onderliggend onderzoek verwerkt.

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.

In de visie wordt benoemd dat de kern van Haastrecht een interessant dwaalmilieu vormt, 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 ontwrichting van de structuur. Inwoners van Haastrecht blijven met de nieuwe winkel op vergelijkbare afstand voorzien in hun dagelijkse aankopen.

Raadsbesluit supermarktentwikkeling 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 het realiseren van een supermarkt op 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 realisatie van een nieuwe supermarkt. Verder is aandacht nodig voor een aantrekkelijke en passende (her)invulling van het supermarktpand op de Kleine Haven inclusief herinrichting van de openbare ruimte en herinvulling van de leegstand in de Hoogstraat, indien deze supermarkt verhuist naar de nieuwe locatie of sluit.

In de retailvisie is ook benoemd dat de uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk is voor behoud van de verzorgingsfunctie, want de huidige supermarkt is te klein om de kernverzorgende functie naar de toekomst toe goed te kunnen blijven vervullen.

Ontwikkeling Galgoord

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 supermarktentwikkelingen niet stil.

Herinvulling Coöp-pand aan Kleine Haven

Belangrijk is dat na eventuele verplaatsing en/ of sluiting van de supermarkt de rest van het centrum aantrekkelijk blijft. Uitgangspunt is dat het pand een invulling krijgt die eraan bijdraagt dat de Grote en Kleine Haven haar functie als concentratiegebied en levendige ontmoetingsplek behoudt. Dit kan door een herontwikkeling van het pand, zodanig dat de uitstraling aansluit op het plein. Mogelijke her-invullingen zijn detailhandel (maximaal 250 m² wvo), horeca, een hotel en/of woningen (op verdieping).

Het College van B&W is bereidt om, wanneer invulling met centrumvoorzieningen, zoals detailhandel of horeca niet lukt, mee te werken aan een wijziging van de bestemming naar wonen.

Provinciaal beleid

Ten aanzien van de detailhandelsontwikkeling op Galgoord is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, versie 8-3-2023 van toepassing, paragraaf 7.3.9 Detailhandel:

Artikel 7.48 (detailhandel)

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:

- a) binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b) binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c) binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

2. De detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de ontwikkeling is in overeenstemming met het in bijlage IX, onder C, 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-vloeroppervlakte in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte in de andere centra, is ook met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Artikel 7.49 (uitzonderingen detailhandel)

1. In afwijking van artikel 7.48 kan een omgevingsplan voorzien in de volgende detailhandel:

- a) detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, evenals detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de locatie geometrisch is begrensd in bijlage II;
 - 4° tuincentra;
 - 5° bouwmarkten;
- b) kleinschalige detailhandel:
 - 1° in de vorm van een gemakswinkel;
 - 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, evenals andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
- c) ondergeschikte detailhandel:
 - 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;
 - 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- 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.

2. Het omgevingsplan kan toevoeging of uitbreiding van detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a en f, alleen mogelijk maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Ook met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het eerste lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

3. Een omgevingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het eerste lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten: a. ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

3. Actuele detailhandelssituatie

Detailhandelsaanbod Haastrecht

Het totale detailhandelsaanbod in Haastrecht omvat bijna 5.000 m² wvo, verdeeld over 22 winkels. De omvang van het dagelijkse aanbod is 698 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.

Ten opzichte van 2020 is het aantal winkels en oppervlak in de dagelijkse sector min of meer gelijk gebleven. Er zijn twee veranderingen. De winkel Beter Bewust is gesloten en de boerderijwinkel De Twee Hoeven is erbij gekomen.

Tabel 1: detailhandelsaanbod Haastrecht¹

	2023	2023	2020	2020	2017	2013
	aantal winkels	oppervlak	aantal winkels	oppervlak	oppervlak	oppervlak
dagelijks	6	698	6	733	773	818
niet-dagelijks	16	4.276	14	4.213	3.334	3.526
totaal	22	4.974	20	4.946	4.107	4.344
leegstand	2	195	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 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.

De leegstand is in absolute zin zeer beperkt. Twee winkelpanden met een totaal oppervlak van 195 m² wvo. Qua oppervlak is dat nog geen 4% van het totaal. Landelijk ligt dit leegstandsandeel rond de 7%. Daarnaast is de leegstand de laatste jaren afgenomen. Ten opzichte van 2020 is de totale leegstand nauwelijks veranderd. Toen stonden er twee units leeg, nu is dat nog zo. Dit zijn wel andere units. De units die in 2020 leegstonden hebben nu een andere functie gekregen, niet zijnde detailhandel.

Ruimtelijke samenhang centrum Haastrecht

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 22. De totale straatlengte is

¹ Locatus verkooppuntenbestand 2023 (peildatum april 2023)

² Locatus Retailfacts Nederland (2022)

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.

Karakteristiek centrum Haastrecht

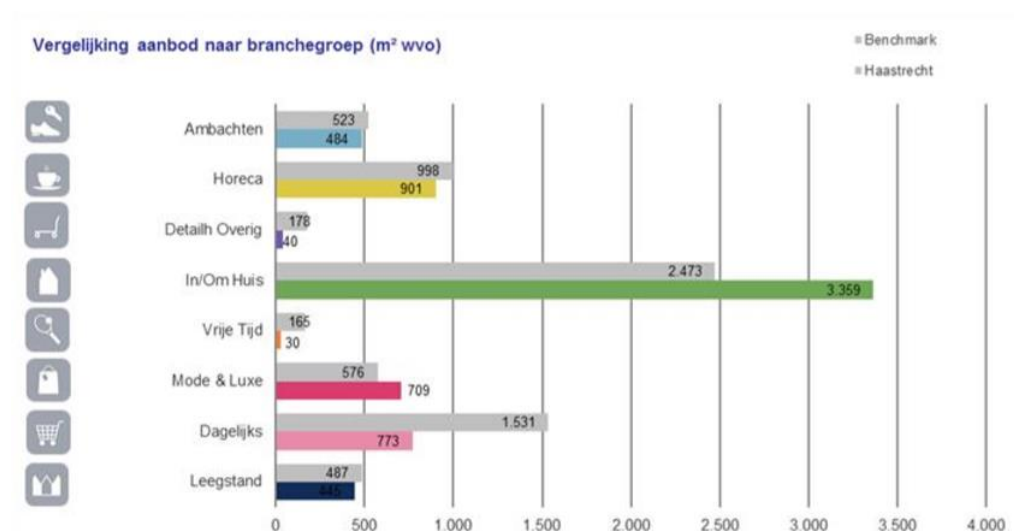
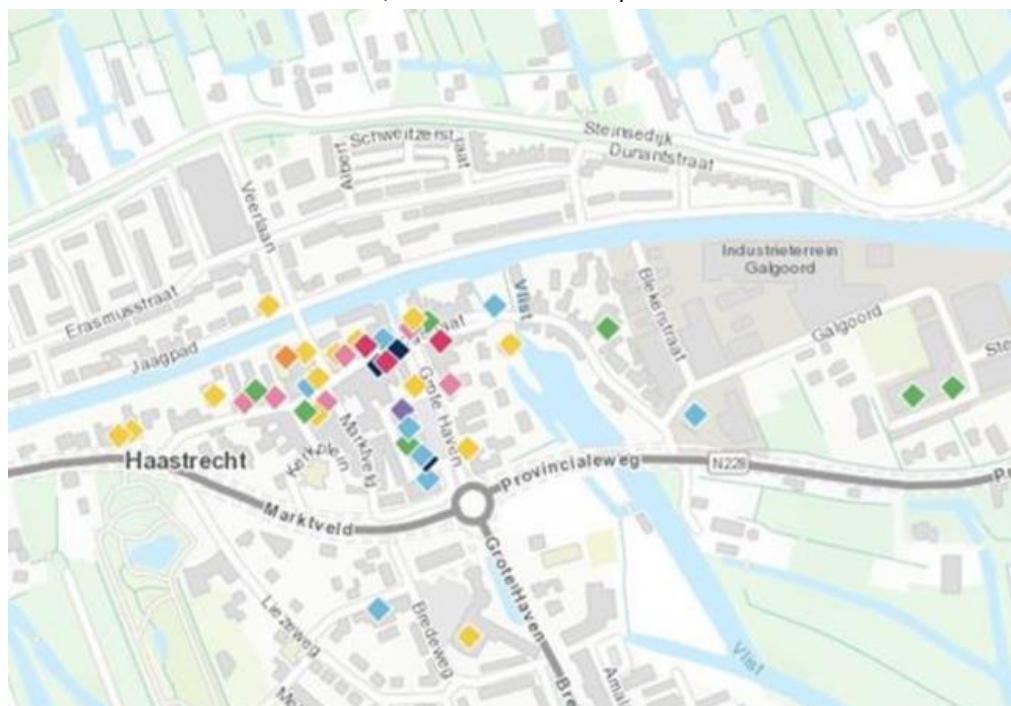
In de retailvisie Krimpenerwaard wordt het centrum omschreven als een centrum met een lokaal verzorgende boodschappenfunctie en een beperkte recreatieve functie (aanwezigheid horeca, rustpunt voor fietsers).

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 fietsenwinkel 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.

³ Dit blijkt uitgesproken met vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging.

Kaart 1: Detail centrum Haastrecht, bron Retailvisie Krimpenerwaard 2019



Ondernemersbehoefte en -ontwikkeling

In een eerder stadium zijn in 2017 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.

Detailhandelssituatie en -ontwikkelingen omgeving

Hieronder is een schets gegeven van het meest relevante dagelijkse aanbod in de omgeving.

Gouda

Het meest relevante aanbod in Gouda ten aanzien van de dagelijkse sector zijn het winkelcentrum Goverwelle met de twee supermarkten Albert Heijn en Dirk van der Broek. En het supermarktencluster aan de Sportlaan met de supermarkten Jumbo en Lidl. Dit cluster is in 2017 geopend. De beide concentraties liggen aan de zuidoostzijde van Gouda en liggen daarmee relatief dicht bij Haastrecht en zijn goed bereikbaarheid vanuit deze kern. Bovendien blijkt uit het koopstromenonderzoek 2021⁴ dat 4% van de dagelijkse omzet in heel Gouda afkomstig is vanuit de gemeente Krimpenerwaard en deze omzet vooral gaat naar winkelcentrum Goverwelle en 'overig Gouda'⁵.

Stolwijk

De kern Stolwijk telt twee supermarkten, Boni (Populierenlaan) en Plus (Goudseweg). In de afgelopen jaren is er een verschuiving geweest in de formules van deze beide winkels. Tot 2022 was (de huidige) Boni een Plus supermarkt. Bij de fusie van Plus met Coöp in 2021 is met ACM afgesproken dat 12 supermarkten verkocht moesten worden. Eén daarvan was de winkel in Stolwijk. Door de recente fusie van Boni met Nettorama zal de Boni gaan verdwijnen en een Nettorama worden. Wanneer dit gaat gebeuren is niet bekend.

De huidige Plus aan de Goudseweg was tot 2021 een filiaal van Coöp. De winkel was in 2019 omgebouwd tot een Coöp, daarvoor was het een Emté winkel. In 2018 hadden Jumbo en Coöp de Emté formule overgenomen en de winkels verdeelt. De Emté in Stolwijk is toen overgegaan naar Coöp. In 2021 zijn Coöp en Plus gefuseerd en is de Coöp weer omgebouwd tot een Plus winkel.

Bergambacht

In Bergambacht zijn twee supermarkten gevestigd. Plus supermarkt en de discounter Lidl.

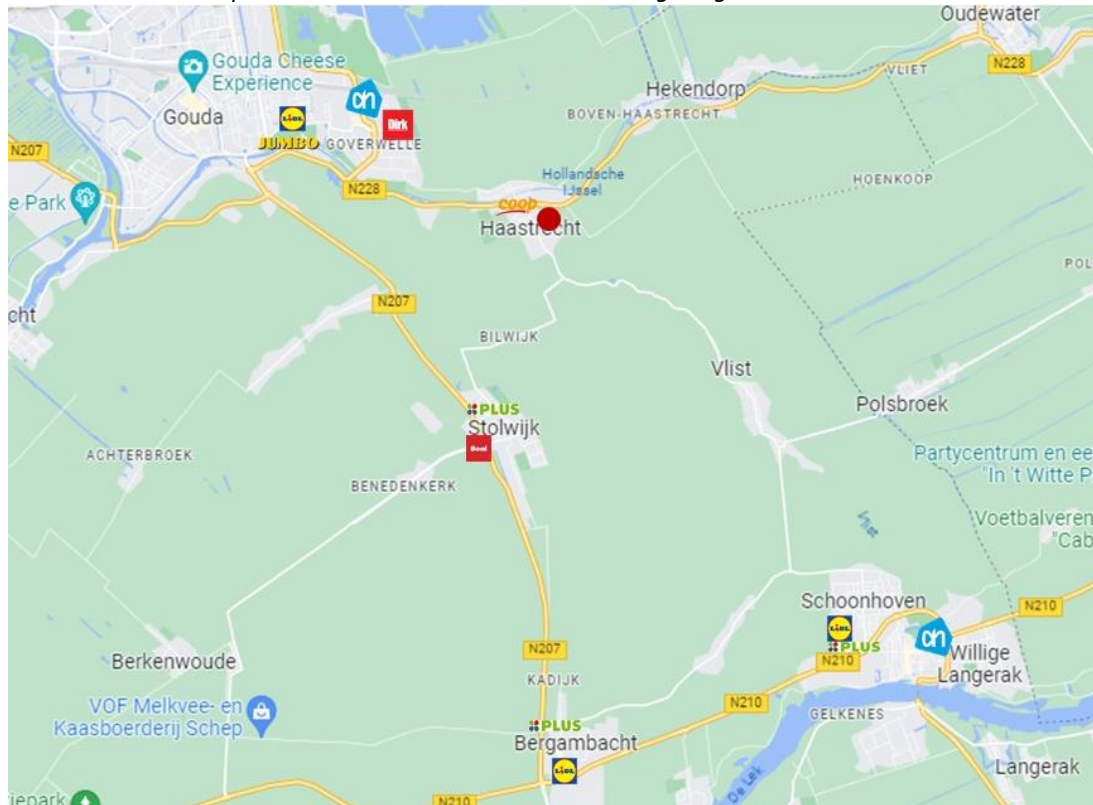
Schoonhoven

In Schoonhoven zijn drie reguliere supermarkten gevestigd. Albert Heijn aan de Cellebroedersstraat. En Plus en Lidl aan de Albert Plesmanstraat/Adam van Vianenstraat. Plus is enkele jaren geleden geopend als nieuwe supermarkt in de wijk. Lidl is in 2022 vernieuwd en uitgebreid met 600 m2 vwo. In de binnenstad is nog een kleine Spar winkel aanwezig.

⁴ Koopstromenonderzoek 2021 Randstad (I&O Research)

⁵ Uit het Koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat Goverwelle 12% omzet trekt uit Krimpenerwaard. De binnenstad en wc Bloemendaal trekken nauwelijks tot geen dagelijkse omzet uit Krimpenerwaard. Gezien de ligging van de supermarkten aan de Sportlaan gaan wij ervan uit dat de overige toevloeiing uit Krimpenerwaard vooral naar deze winkels gaat.

Kaart 2: Overzicht supermarktenstructuur Haastrecht en omgeving



4. Verzorgingsgebied en behoefte

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

Verzorgingsgebied Haastrecht

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).

Draagvlak

Haastrecht telde 1 januari 2022 4.375 inwoners. In 2013 waren dit er nog 4.085⁶. Daarmee is het aantal inwoners met ongeveer 7% toegenomen. Deze toename is onder meer het gevolg van de 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 4.000 woningen bouwen. Ongeveer 250 hiervan staan gepland in Haastrecht, vooral in Galgoord. Met dit aantal verwacht de gemeente dat

⁶ Bron: CBS Statline, weergave inwonertal per 1 januari 2022 voor de kern Haastrecht inclusief bebouwingslinten.

het aantal inwoners de komende jaren verder zal toenemen. Uitgaande van woningbouwplannen kan Haastrecht in 2030 ongeveer 5.000 inwoners tellen.

De hele gemeente Krimpenerwaard telde 1 januari 2022 57.062 inwoners. CBS prognoses geven aan dat de gemeente in 2030 ongeveer 59.600 inwoners zal tellen.

Bestedingen

Voor de bestedingen en de benadering van het economisch functioneren is uitgegaan van de uniforme berekeningswijze, zoals weergegeven in de notitie 'Omzetkengetallen 2021'⁷, inclusief de correctie voor internetbestedingen en inkomen.

Landelijk bedragen de gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking (winkelomzet en 5-jaars gemiddelde) voor dagelijkse goederen € 2.654,- exclusief BTW. Het gemiddelde inkomensniveau in Haastrecht ligt 5,1% boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde bestedingen worden daarom met een inkomenselasticiteit van 0,4 naar boven gecorrigeerd. Daarmee bedragen de gemiddelde bestedingen in Haastrecht € 2.708,- (exclusief BTW).

Het is ongewis hoe de bestedingen zich de komende jaren door-ontwikkelen. In de afgelopen jaren zagen we elk jaar een toename van de omzet in supermarkten en de consumentenbestedingen. Zelfs in de covid-crisis namen de bestedingen toe. Dit vooral ook door een sluiting van de horeca waardoor bestedingen verschoven van horeca naar supermarkt en vers-speciaalzaken. Voor de toekomst hanteren wij daarom het huidige niveau.

Online bestedingen

Inmiddels worden ongeveer 3% à 5% van de dagelijkse bestedingen online gedaan⁸. Hetzij bij een van de reguliere supermarkten hetzij bij de online-supermarkten, zoals Picnic. Het onlinekanaal is een gestaag groeiende markt waarbij elk jaar het marktaandeel wel met een procentpunt toeneemt. De verwachting is dat dit de komende jaren verder zal toenemen. Er zijn echter ook lokale verschillen. Het onlinekanaal is nu vooral in opkomst in stedelijke gebieden. In landelijke gebieden blijft het marktaandeel achter, onder meer door een andere populatie die minder snel de trend oppakt en door grote afstanden, waardoor logistieke kosten hoog zijn. Picnic bezorgt nu (nog) niet in Haastrecht, andere supermarktformules, zoals Albert Heijn en Jumbo, doen dat wel.

Koopstromen gemeente

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

⁷ Omzetkengetallen 2021, ten behoeve van ruimtelijke economisch onderzoek. Juli 2022 Retailinsiders en Panteia

⁸ GfK, 2021

was 97% afkomstig van inwoners van de gemeente Vlist en 3% vanuit gemeente Oudewater. Er was geen toevloeiing vanuit de grotere regio, bijvoorbeeld vanuit Gouda. De koopkrachtbinding in Haastrecht zelf is toen ingeschat op 50%.

In 2016, 2018 en 2021 is het koopstromenonderzoek herhaald. Door gemeentelijke herindeling is geen afzonderlijke informatie meer beschikbaar voor de kern Haastrecht. Wel zijn de koopstromen bekend voor de gemeente Krimpenerwaard. Hieruit blijkt een gemeentelijke koopkrachtbinding in 2021 van 74% (referentie 82%), een koopkrachttoevloeiing van 9% (inclusief 1% uit toerisme) en een afvloeiing van 21% naar fysieke winkels elders en 4% naar online aankopen. Vanuit de gemeente gaat 6% naar Gouda en 11% 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 de kernen Gouderak, Stolwijk en Haastrecht.

In de afgelopen jaren is de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector licht afgenomen van 76% in 2018 naar 74% in 2021. Daartegenover staat een geleidelijke toename van de online bestedingen van 2% naar 4%. Dit geeft een lichte verschuiving van het fysieke kanaal naar het onlinekanaal. Tegelijk is de lokale situatie in Haastrecht zo dat het aanbod beperkt is en Gouda, met onder andere winkelcentrum Goverwelle en de twee supermarkten aan de Sportlaan, op een steenworp afstand ligt. Dit aanbod blijft aantrekkingskracht uitoefenen. Te meer omdat het aanbod in Haastrecht in de afgelopen tien jaar in kwantitatieve zin niet tot nauwelijks is veranderd.

Kooporiëntatie rond Haastrecht

Een verdere verdieping is gemaakt voor de kooporiëntatie rond Haastrecht, zodat een beeld ontstaat van de effecten voor het aanbod in Haastrecht en omliggende kernen. De matrix geeft de koopstromen naar Gouda en naar Haastrecht weer. De benadering is mede gebaseerd op het gegeven (Koopstromenonderzoek 2021) dat de totale omzettoevloeiing vanuit Krimpenerwaard naar Gouda € 8,4 mln. is (4% toevloeiing). Bij de benadering merken wij verder het volgende op:

- Binnen een gemeente en tussen naburige kernen is er veelal sprake van uitwisseling van bestedingen. Deze uitwisseling is enerzijds afhankelijk van het aanbod naar omvang, bereikbaarheid, segmentering, e.d. Discount supermarkten trekken bijvoorbeeld meer omzet uit een grotere omgeving. Anderzijds hebben consumenten persoonlijke voorkeuren en kiezen een winkel naar motief en moment. Een gemiddelde consument is georiënteerd op 2 à 3 supermarkten. Mensen hebben voorkeur voor bepaalde formules, soms ligt een winkel op de route of wordt een combinatiebezoek gemaakt met bezoek aan familie of sport. Kortom er zijn tal van redenen om niet altijd te kiezen voor de winkel om de hoek.
- Gezien de ligging en het ontbreken van aanbod in Gouderak, zullen inwoners uit deze kern sterk op Gouda zijn georiënteerd. Ingeschatting 65% omzetafvloeiing. Dit is al de helft van de totale toevloeiing op Gouda uit Krimpenerwaard.
- Inwoners uit Stolwijk zijn deels op Gouda gericht, vooral de formules Jumbo, Albert Heijn en Lidl zijn aantrekkelijk. Door de korte afstand trekt ook het aanbod in Bergambacht, met name Lidl, omzet uit Stolwijk. Een afvloeiing van rond de 5% naar Gouda is reëel.
- Rekening houdend met nog een kleine afvloeiing vanuit andere delen in Krimpenerwaard, zal dan uit Haastrecht ongeveer 25% naar Gouda afvloeien.

- Het aanbod in Haastrecht bindt ongeveer 50% van de bestedingen. Gelijk aan de benadering in 2013.
- Daarnaast zal enige omzet uit omliggende kernen komen. Met name inwoners in Vlist zijn op Haastrecht gericht. Enige 'omzetuitwisseling' is ook te verwachten uit Goudarak, Stolwijk, Hekendorp en Oudewater (Polsbroek). Totaal komt de omzettoevloeiing dan op € 1,5 mln. (inclusief toerisme). In verhouding is dit 20% van de totale omzet in Haastrecht.

Tabel 2: kooporiëntatiematrix 2023 (huidige situatie)

	Afstand tot Haastrecht (km)	inwoners	Bestedingen (€ mln.)	Kooporiëntatie			
				naar Gouda	Omzet (€ mln.)	naar Haastrecht	Omzet (€ mln.)
Krimpenerwaard							
Haastrecht	0	4.375	11,8	25%	3,0	50%	5,9
Goudarak	9	2.580	7,0	65%	4,5	5%	0,3
Stolwijk	4	5.420	14,7	5%	0,7	2%	0,3
Vlist	4	645	1,7	5%	0,1	30%	0,5
Bergambacht	10	7.100	19,2	1%	0,1	0%	0,0
Schoonhoven	8	13.380	36,2	0%	0,0	0%	0,0
Oudewater							
Hekendorp	4	730	2,0	0%	0,0	5%	0,1
Oudewater	8	8.265	22,4	0%	0,0	1%	0,1

In onderstaande tabel is vervolgens de kooporiëntatie vanuit Haastrecht naar omliggende kernen weergegeven (omzetafvloeiing). Deze is gebaseerd op de voorgaande tabel en verder geëxtrapoleerd. Tevens is een doorkijk gemaakt voor de nieuwe situatie. Voor de nieuwe situatie zijn wel nog de huidige bestedingcijfers en inwonertal gebruikt, om zo de verschillen in percentages duidelijk te maken. Het volgende wordt opgemerkt:

- In de huidige situatie vloeit de omzet met name af naar Gouda en Stolwijk. Naar Gouda vanwege het uitgebreide en diverse aanbod daar. Naar Stolwijk voornamelijk door omzetuitwisseling en korte afstanden.
- In de nieuwe situatie zal met name de afvloeiing naar Gouda beperken. Een nieuwe moderne supermarkt in Haastrecht biedt namelijk een goed alternatief. Helemaal stoppen zal de afvloeiing zeker niet. Daarnaast zal de omzetuitwisseling naar Stolwijk iets beperken.

Tabel 3: kooporiëntatiematrix 2023 en 2030

Kooporiëntatie	2023		2030	
uit Haastrecht				
naar	Oriëntatie	Omzet	Oriëntatie	Omzet
Haastrecht	50%	5,9	70%	8,2
Gouderak	0%	0,0	0%	0,0
Stolwijk	15%	1,8	10%	1,2
Vlist	0%	0,0	0%	0,0
Bergambacht	3%	0,4	2%	0,2
Schoonhoven	3%	0,4	2%	0,2
Hekendorp	0%	0,0	0%	0,0
Oudewater	0%	0,0	0%	0,0
Gouda	25%	3,0	15%	1,8
Elders	3%	0,4	2%	0,2
Afvloeiing totaal	50%	5,8	30%	3,7

Koopstromen Haastrecht 2023 en 2030

Hiervoor is een toelichting gegeven op de benadering van de koopstromen. De koopkrachtbinding in Haastrecht is op dit moment naar verwachting ongeveer 50%. En in relatieve zin is de koopkrachttoevloeiing ongeveer 20%, inclusief toeristische bestedingen. De binding staat wel onder druk door toenemende online uitgaven en concurrerend aanbod in de direct omgeving.

Bij versterking van het aanbod in Haastrecht kan met name de koopkrachtbinding toenemen. Een toename van 50% naar 70% is aannemelijk. De toename van de binding is in feite vooral een beperking van de afvloeiing naar Gouda en deels naar Stolwijk.

In absolute zin kan de omzettoevloeiing nog iets toenemen. Vooral mensen uit Vlist zullen meer en vaker naar Haastrecht gaan. Daarnaast zal de oriëntatie vanuit Gouderak, Stolwijk, Polsbroek en Hekendorp net iets groter zijn. Een grotere oriëntatie komt ook voort uit het ruimere assortiment wat de nieuwe winkel biedt. Het hoeft daarmee niet dat mensen meer en vaker komen, maar per keer zullen ze net wat meer uitgeven. Dit zorgt ervoor dat de omzettoevloeiing in absolute zin hoger wordt. Een toename van € 1,5 naar € 1,7 à 2,0 mln. is een redelijke aanname.

De koopkrachtbinding en –toevloeiing zijn tegelijk weer afhankelijk van (toekomstige) supermarkt ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan de fusie van Boni en Nettorama. Op termijn zal Boni in Stolwijk worden omgebouwd tot een Nettorama. Deze formule profileert zich anders en kan daarmee weer effect hebben op de koopstromen in omliggende kernen. Daarom is voor de omzettoevloeiing een bandbreedte weergegeven.

Kooporiëntatie exclusief online bestedingen

De omzetkengetallen die worden gebruikt hebben alleen betrekking op omzet die via de fysieke winkel (aan de toonbank) wordt gerealiseerd. Dit is exclusief omzet via andere kanalen, zoals webwinkels (van fysieke winkels en online georiënteerde bedrijven). Consequentie hiervan is dat de

gehanteerde koopkrachtbinding ook moet gaan over sec de bestedingsstromen naar fysieke winkels: koopkrachtbinding + koopkrachtafvloeiing naar fysieke winkels buiten het verzorgingsgebied = 100% van de bestedingsstroom.

In koopstromenonderzoek wordt internet doorgaans (integraal) als aankoopkanaal meegenomen. Dit is ook het geval in de hier gebruikte kooporiëntatie. Dit houdt in dat wanneer koopstromen in percentages worden uitgedrukt, de koopkrachtbinding + koopkrachtafvloeiing naar fysieke winkels + koopkrachtafvloeiing naar internet 100% van de koopstromen is. De kooporiëntatie is daarom omgezet naar koopkrachtbinding exclusief online bestedingen.

Dit is gedaan op basis van de volgende omrekening:

- Totale winkelbestedingen = 100%; waarvan x% koopkrachtbinding, x% fysieke afvloeiing en x% online afvloeiing.
- Fysieke koopkrachtbinding = $x\% \text{ koopkrachtbinding} / (x\% \text{ koopkrachtbinding} + x\% \text{ fysieke afvloeiing})$

Deze berekening toegepast op de situatie in Haastrecht geeft het volgende:

- Koopkrachtbinding 50%
- Fysieke afvloeiing 46%
- Online afvloeiing 4%

Fysieke koopkrachtbinding = $50\% / (50\% + 46\%) = 52\%$

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.

Functioneren en distributieve ruimte

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 Krimpenerwaard en Haastrecht benaderd.

Distributieve mogelijkheden Krimpenerwaard

Een globale benadering is gemaakt voor de gehele gemeente. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Landelijk gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking (winkelomzet en 5-jaars gemiddelde) voor dagelijkse goederen € 2.654,- exclusief BTW. Niet gecorrigeerd voor inkomensniveau aangezien dit vrijwel gelijk is aan landelijk gemiddelde.
- Koopkrachtbinding van 74% en toevloeiing van 9% (Koopstromenonderzoek 2021).
- Dagelijkse detailhandelsoppervlak 18.100 m² wvo (Koopstromenonderzoek 2021).
- Ten aanzien van de ontwikkeling van de koopkrachtbinding en –toevloeiing dezelfde aanname als BRO (2020). Binding plus 3% van 74% naar 77%. Toevloeiing van 9% naar 10%.

- De huidige vloerproductiviteit geeft een evenwichtssituatie en wordt gehanteerd als referentie voor de toekomst.

Tabel 4: benadering economisch functioneren en distributieve ruimte Krimpenerwaard

	2023	2030
inwoners	57.100	59.600
besteding/hoofd (€)	2.654	2.654
bestedingspotentieel (€ mln.)	151,5	151,5
koopkrachtbinding	74%	76%
totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	112,1	120,2
koopkrachttoevloeiing	9%	10%
omzet door toevloeiing (€ mln.)	11,1	13,4
totale besteding (€ mln.)	123,2	133,6
Huidig wvo totaal (m ²)	18.100	18.100
gemiddelde omzet per m ² wvo	6.808	7.380
referentie omzet per m ² wvo	6.808	6.808
distributieve uitbreidingsmogelijkheden (m ² wvo)	0	1.500

Op basis van de benadering is voor de hele gemeente een uitbreidingsruimte van ongeveer 1.500 m² wvo aan te geven. Dit is min of meer gelijk aan de benadering van BRO (1.400 m² wvo). In deze benadering zijn meer actuele cijfers gebruikt inzake de bevolkingsprognose, bestedingen en koopstromen. Lidl in Schoonhoven is in de tussentijd (2022) vernieuwd en uitgebreid met 600 m² wvo. Zodoende resteert een distributieve ruimte van 900 m² wvo.

Distributieve mogelijkheden Haastrecht

Het huidig dagelijks aanbod is 698 m² wvo, met een supermarkt van 436 m² wvo. De planontwikkeling is 1.200 m² wvo supermarkt. Met realisatie van de nieuwe supermarktruimte komt het totale aanbod op afgerond 1.900 m² wvo.

Door uitbreiding van het supermarktenaanbod versterkt de aantrekkingskracht en neemt de koopkrachtbinding toe tot mogelijk 65 à 70%. De koopkrachttoevloeiing kan in absolute zin iets toenemen. Door een hogere binding zal de toevloeiing in relatieve zin wel iets lager uitkomen.

Tabel 5: benadering economisch functioneren en distributieve ruimte Haastrecht

	2023	2030_1	2030_2
inwoners	4.375	5.000	5.000
besteding/hoofd (€)	2.708	2.708	2.708
bestedingspotentieel (€ mln.)	11,8	13,5	13,5
koopkrachtbinding	52%	65%	70%
totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	6,2	8,8	9,5
koopkrachttoevoeiing	20%	16%	18%
omzet door toevoeiing (€ mln.)	1,5	1,7	2,0
totale besteding (€ mln.)	7,7	10,5	11,5
Huidig wvo totaal (m²)	698	698	698
gemiddelde omzet per m² wvo	11.000	15.400	16.450
referentie omzet per m² wvo	6.800	6.800	6.600
distributieve mogelijkheden (m² wvo)	1.100	1.500	1.700
uitbreidingsruimte (m² wvo)	400	800	1.000

De gemiddelde omzet per m² wvo oftewel de vloerproductiviteit is landelijk ongeveer € 7.800,- (exclusief BTW). Uit het koopstromenonderzoek 2021 blijkt dat deze in de gemeente Krimpenerwaard ongeveer € 6.800,- is. 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 wordt daarom het gemeentelijk gemiddelde gehanteerd. Daarbij is zelfs een nog iets lagere vloerproductiviteit mogelijk door schaalvergroting. Een speling van een paar procentpunten is reëel.

Het economische functioneren is weergegeven in een bandbreedte voor 2030. De variabele zijn de inschatting omtrent de koopstromen en de bandbreedte voor de vloerproductiviteit. Met de ontwikkelingen en uitbreiding van het dagelijks aanbod is er een dagelijks detailhandelsaanbod van ongeveer 1.500 à 1.700 m² wvo mogelijk. Op basis van het huidig aanbod geeft dit een uitbreidingsruimte van ongeveer 800 à 1.000 m² wvo in Haastrecht.

5. Effect voorzieningenstructuur en leegstand

Met de planontwikkeling zijn er twee scenario's mogelijk:

1. De nieuwe supermarktruimte wordt ingevuld met een nieuwe formule of eventueel toch door verplaatsing van de bestaande supermarkt naar de nieuwe locatie. De bestaande winkel sluit en hier komt geen supermarkt terug. Per saldo wordt het dagelijkse aanbod uitgebreid met ongeveer 750 m² wvo. De bestaande winkel van 436 m² wvo sluit namelijk.
2. De nieuwe supermarktruimte wordt ingevuld met een nieuwe supermarktformule. De bestaande winkel blijft open. Per saldo neemt het dagelijkse detailhandelsaanbod toe met 1.200 m² wvo.

Versterking verzorgingsfunctie

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

Invulling van deze locatie met een moderne supermarkt zorgt voor een versterking van de verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners in Haastrecht. Bewoners krijgen een moderne goed bereikbare supermarkt tot hun beschikking.

De nieuwe supermarkt en versterking van het aanbod zullen er vooral toe leiden dat de koopkrachtbinding op Haastrecht toeneemt en dat de omzetafvloeiing naar Gouda afneemt.

Distributieve mogelijkheden en verzorgingsfunctie

Er is voldoende distributieve ruimte, zowel in Haastrecht als de hele gemeente, voor de situatie in scenario één. De nieuwe supermarkt of verplaatste supermarkt kan prima functioneren in de kern Haastrecht en biedt een goede verzorgingsfunctie.

In het tweede scenario overschrijdt de planontwikkeling de distributieve ruimte iets, zij het beperkt. Dit geeft aan dat het openhouden van beide supermarkten kan, zij het dat er een broos evenwicht ontstaat. Mocht één van de supermarkten toch sluiten dan is dat marktwerking. Het betekent niet dat de distributieve verzorgingsstructuur wordt verstoord. Er blijft voldoende aanbod over, inclusief een supermarkt, voor een goede verzorgingsfunctie en ter ondersteuning van de leefbaarheid.

Naar verwachting zal in het broze evenwicht vooral de huidige supermarkt matig functioneren. Naar omvang en locatie heeft deze winkel een mindere concurrentie positie ten opzicht van de nieuwe winkel.

Beperkte ruimtelijke relocatie en betere positionering

Indien de supermarkt (toch) verplaatst is dat een beperkte ruimtelijke relocatie. 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 en eerder juist verbeterd.

Geen effect op overig aanbod in Haastrecht

De wisselwerking met het overige aanbod in Haastrecht, vooral geconcentreerd in de Hoogstraat, blijft in consumentenbeleving onveranderd. De afstand tot de nieuwe supermarkt is weliswaar iets groter, de wisselwerking zal in de beleving niet beter of slechter zijn. 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.

Geen effect op leegstand

De huidige leegstand in Haastrecht is zeer gering. Slechts twee panden staan leeg. De planontwikkeling leidt er niet toe dat de leegstand toeneemt tot onaanvaardbare proporties. Er is voldoende distributieve ruimte. Daarnaast is er de behoefte van lokale ondernemers voor verplaatsing. Vrijkomende winkelruimte zal daarom mogelijk weer ingevuld worden met nieuwe en/of lokale ondernemers.

Herinvulling huidige supermarkt

Indien de huidige supermarkt sluit of verhuist naar de nieuwe locatie blijft het mogelijk dat een andere winkel zich vestigt in het achterblijvende pand, dagelijks of niet-dagelijks. Uit de benadering van de distributieve ruimte blijkt dat er voldoende distributieve mogelijkheden zijn in de dagelijkse sector. Herinvulling van het pand, zelfs met een andere dagelijkse winkel, zal daarom niet leiden tot een ontvruchting van de verzorgingsstructuur. Daarnaast is de ruimte geschikt voor eventuele transformatie naar andere functies, zoals wonen. Indien aan de orde biedt de gemeente hiervoor planologische ruimte. Sluiting van de huidige supermarkt leidt daarom niet tot toename van de leegstand. De ruimte kan worden heringevoerd of getransformeerd.

Geen verstoring voorzieningenstructuur Krimpenerwaard

Verwacht wordt dat de ontwikkeling in Haastrecht vooral zal leiden tot minder koopkrachtafvoer vanuit Haastrecht naar Gouda (van 25% afvoer naar 10%). Daarnaast zullen de koopstromen binnen de gemeente en in en rond Haastrecht iets verschuiven. Er zal er iets minder afvoer zijn vanuit Haastrecht naar Stolwijk en inwoners uit Gouda en Vlist zullen wat meer in Haastrecht kopen in plaats van op Stolwijk. Gezien de ligging en bereikbaarheid zijn deze effecten echter beperkt. Zo is vanuit Vlist de bereikbaarheid van Stolwijk beperkt. Je komt zelfs eerst 'door' Haastrecht. Zoals eerder aangegeven zal er vanuit Haastrecht ongeveer 5% minder afvoer naar Stolwijk zijn. Samen met de verschuiving van koopstromen uit Gouda en Vlist geeft dit een omzetteffect voor het aanbod in Stolwijk van ongeveer 5%. Een dergelijk effect zorgt er niet voor dat het aanbod onder druk komt te staan. Voor het aanbod verder weg gelegen in onder andere Bergambacht en Schoonhoven zijn de effecten helemaal verwaarloosbaar. Overall leidt de ontwikkeling in Haastrecht daarom niet tot een verstoring van de voorzieningenstructuur in andere delen van de gemeente Krimpenerwaard.

Voldoende distributieve ruimte

Zoals aangegeven is er in scenario 1 voldoende distributieve ruimte. In scenario 2 is sprake van een beperkte, doch acceptabele, overschrijding. Dit is zowel het geval voor Haastrecht, als voor de hele gemeente. Ook dit geeft aan dat de ontwikkeling niet leidt tot een verstoring van de voorzieningenstructuur in de Krimpenerwaard. Daarnaast zijn er nu geen andere planinitiatieven in de gemeente bekend. Het is lastig, zo niet onmogelijk, om aan te geven welk effect de ontwikkeling in Haastrecht heeft op (toekomstige) plannen die niet bekend zijn. Nieuwe plannen hebben namelijk zelf weer invloed op de koopstromen, aantrekkingskracht, voorzieningenstructuur, etc. Als dit niet bekend is, is ook niet aan te geven welke effect dit heeft op de distributieve mogelijkheden.

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.

Behoefte 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 wordt toegevoegd.

- Er is behoefte vanuit lokale ondernemers aan geschikte vestigingspanden met perspectief en ruimte voor modernisering en 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 eventuele 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 de supermarkt op de nieuwe locatie resulteert in een betere situatie. 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-allocatie. 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 toevoegen 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. De supermarkt zal de dagelijkse verzorgingsfunctie voor Haastrecht juist versterken. Dit zonder dat de functie van de overige delen van het centrum worden ondermijnd.

8. Conclusie

Ontwikkeling Galgoord

De voorgenomen ontwikkelingen waarin in de kern Haastrecht een nieuwe supermarkt mogelijk wordt gemaakt in Galgoord wordt als positief beoordeeld.

Op basis van dit onderzoek naar de effecten van een nieuwe supermarkt en de toetsing van deze ontwikkeling aan de lokale en Provinciale beleidskaders, komen wij tot de volgende overweging en conclusie:

- De realisatie van een nieuwe moderne supermarkt zorgt voor een versterking van de verzorgingsstructuur in Haastrecht en draagt bij aan de leefbaarheid in de kern.
- De ontwikkeling leidt tot een hogere koopkrachtbinding op Haastrecht en iets minder koopkrachtafvoeiing naar aanbod in andere nabijgelegen kernen in de Krimpenerwaard en Gouda. De ontwikkeling leidt echter niet tot een verstoring van de bestaande voorzieningenstructuur in de Krimpenerwaard en Gouda (zie onderdeel 4 en onderdeel 5 blz. 18).
- De ontwikkeling doorstaat de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie onderdeel 6). Als belangrijke ruimtelijke overweging geldt dat een nieuwe supermarkt van voldoende

omvang en parkeerruimte niet op de huidige locatie is te realiseren en alleen kan worden gerealiseerd op een nieuwe locatie (zie onderdeel 2 blz. 3). Door de herontwikkeling en opwaardering van Galgoord van bedrijventerrein tot woongebied, ontstaat deze nieuwe detailhandelslocatie, die centraal gelegen is in het verzorgingsgebied van de kern Haastrecht en binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een afzijdige locatie aan de rand van de woonbebouwing of bedrijventerrein.

- De ontwikkeling is gunstig voor het ondernemersperspectief. Een carroussel kan ontstaan waardoor andere ondernemers eveneens kunnen verplaatsen en zich beter positioneren en profileren (zie onderdeel 6).
- De ontwikkeling zorgt uiteindelijk voor een betere detailhandelsstructuur en speelt zo in op het gemeentelijke beleid en de retailvisie. In de retailvisie is voor de kern Haastrecht o.a. opgenomen dat de huidige supermarkt te klein is om in de dagelijkse behoefte te voorzien en uitbreiding gewenst is. (zie onderdeel 2 blz. 3 retailvisie).

Twee scenario's

In de nieuwe ontwikkeling zijn twee scenario's mogelijk:

1. De nieuwe supermarktruimte wordt ingevuld met een nieuwe formule of eventueel toch door verplaatsing van de bestaande supermarkt naar de nieuwe locatie. De bestaande winkel sluit en hier komt geen supermarkt terug. Per saldo wordt het dagelijkse aanbod uitgebreid met ongeveer 750 m² wvo. De bestaande winkel van 436 m² wvo sluit namelijk.
2. De nieuwe supermarktruimte wordt ingevuld met een nieuwe supermarktformule. De bestaande winkel blijft open. Per saldo neemt het dagelijkse detailhandelsaanbod toe met 1.200 m² wvo.

Gezien het bericht van Plus Vastgoed om niet langer in te zetten op een verplaatsing naar Galgoord (zie Aanleiding blz. 1) is op dit moment scenario 2 het meest waarschijnlijke.

Er is voldoende distributieve ruimte, zowel in Haastrecht als in de hele gemeente, voor de situatie in scenario 1. De nieuwe supermarkt of verplaatste supermarkt kan prima functioneren en biedt een goede verzorgingsfunctie in de kern Haastrecht. In scenario 2 overschrijdt de planontwikkeling de distributieve ruimte iets, zij het beperkt. Voor beide scenario's geldt verder dat sprake is van een versterking van de verzorgingsfunctie van Haastrecht. Daarnaast geldt voor beide scenario's dat er geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau en ook niet van onaanvaardbare leegstand of toename daarvan (zie onderdeel 5).

Het College geeft bovendien aan bereid te zijn om, mocht een invulling met centrumvoorzieningen volgens het bestaande bestemmingsplan (zoals retail en horeca) niet haalbaar blijken, mee te werken aan een wijziging van de bestemming naar wonen.

Beide scenario's zullen er toe leiden dat de koopkrachtbinding op Haastrecht toeneemt en dat de omzetafvloeiing naar aanbod in andere kernen van de Krimpenerwaard en Gouda beperkt afneemt. Dit is echter niet in een mate dat dit verstorend werkt voor het voorzieningenniveau in die kernen en Gouda (zie onderdeel 4 blz. 12 t/m 17 en onderdeel 5 blz 18).

Het openhouden van twee supermarkten kan daarmee, zij het dat er een broos evenwicht ontstaat. Hierbij is te voorzien dat de bestaande supermarkt een mindere concurrentie positie zal hebben ten opzichte van de nieuwe supermarkt. Mocht één van de supermarkten toch sluiten dan is dat marktwerking. Het betekent niet dat de distributieve verzorgingsstructuur wordt verstoord. Er blijft voldoende aanbod over met één supermarkt met een afdoende verzorgingsfunctie voor de kern Haastrecht.

Opgetekend door Emma retail

Drs. J. Kaai

's-Hertogenbosch, 14 december 2023