



**Onderzoek Supermarktstructuur
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

·dtNp·

huis plein

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Contactpersoon: De heer A. Jansen

**Projectteam DTNP: De heer T. Wissink
Mevrouw N. Koolstra**

Projectnummer: 2101.1119

Datum: 23 maart 2020

Onderzoek Supermarktstructuur Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Vraagstuk	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Ligging en inwoners	4
2.2	Supermarktaanbod	4
2.3	Detailhandelsbeleid	8
3	Trends en ontwikkelingen	9
3.1	Relevante landelijke trends	10
3.2	Trends boodschappensector	10
3.3	Lokale ontwikkelingen	12
4	Marktpotenties	14
5	Advies supermarktstructuur Bodegraven-Reeuwijk	18
5.1	Advies supermarktstructuur	19
5.2	Beoordeling initiatieven	22
5.3	Tot slot	22



1 Inleiding

1.1 Vraagstuk

Aangezien gemeente Bodegraven-Reeuwijk te maken heeft met diverse supermarktiniciatieven is er behoefte aan een kaderscheppend advies voor een toekomstbestendige supermarktstructuur. Supermarkten hebben grote invloed op de voorzieningenstructuur en leefbaarheid, waardoor het belangrijk is deze op de juiste manier in te zetten. Dit rapport bevat analyses en een onderbouwd advies, waarmee de gemeente adequaat kan reageren op actuele en toekomstige ontwikkelingen/initiatieven.

De volgende vragen worden beantwoord in dit rapport:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van supermarkten in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk eruit?
2. Welke ontwikkelingen doen zich voor bij vraag en aanbod in Bodegraven-Reeuwijk en omgeving?
3. Welke relevante trends en ontwikkelingen doen zich voor in de detailhandel, de supermarktbranche in het bijzonder en het consumentengedrag?
4. Welke gemeentelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen zijn van belang voor het bepalen van de gewenste supermarktstructuur?

5. Hoe verhouden de (toekomstige) vraag en het aanbod in de supermarktbranche in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zich tot elkaar? Hoe groot zijn de marktpotenties?
6. Welke supermarktstructuur is gewenst en haalbaar voor de lange termijn?
7. Welk gemeentelijk beleidskader past daarbij, mede ook rekening houdend met planologisch-juridische aspecten?

Naast deze onderzoeksvragen worden de door de gemeente aangedragen actuele casussen behandeld.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van de vraag (inwoners) en het aanbod (ligging en omvang supermarkten) in Bodegraven-Reeuwijk in kaart gebracht en worden relevante, vigerende beleidsstukken beknopt belicht. In hoofdstuk 3 worden relevante trends en ontwikkelingen uiteengezet, zowel op landelijk als op lokaal niveau. Op basis van de marktruimteberekening (hoofdstuk 4) en uitgevoerde analyses geven wij in hoofdstuk 5 advies over een realistische, toekomstbestendige supermarktstructuur in 2025.



Dagwinkel Nieuwerbrug eind 2019 gesloten



Ambitieuze doelen gesteld voor woningbouw



2 Huidige situatie

2.1 Ligging en inwoners

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

De circa 34.870* inwoners van Bodegraven-Reeuwijk wonen hoofdzakelijk in Bodegraven (circa 18.600 inwoners) en Reeuwijk-Brug (circa 8.400 inwoners). Daarnaast zijn er vier kleinere dorpen: Reeuwijk-Dorp (circa 2.000 inwoners), Waarder (circa 1.700 inwoners), Nieuwerbrug (circa 1.700 inwoners) en Driebruggen (circa 1.900 inwoners)**.

Het verhoudingsgewijs hoge gemiddelde inkomen (11% boven landelijk*) en de relatief grote groep met de leefstijl 'Luxe Leven'*** illustreren een economische welvarendheid onder de inwoners.

* CBS Statline (2020) 34.869 inwoners in de gemeente op 31 december 2019.

** CBS Statline (2020) Kerncijfers Wijken en Buurten 1 januari 2019 (nog geen nieuwe cijfers op dit niveau beschikbaar).

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

2.2 Supermarktaanbod

Het huidige supermarktaanbod van Bodegraven-Reeuwijk is als volgt opgebouwd****:

- Bodegraven heeft twee boodschappenclusters; in het centrum en in woonwijk Broekvelden.
 - Het **centrum van Bodegraven** (totaal circa 72 winkels van samen 13.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo)) heeft drie supermarkten. Ten zuiden van de Oude Rijn zijn Albert Heijn (circa 1.400 m² wvo) en Aldi (circa 800 m² wvo) samen gevestigd aan een parkeerterrein. De grootste supermarkt (Jumbo, circa 1.600 m² wvo) ligt aan de noordzijde van de rivier, waar parkeren mogelijk is op maaiveld en in een ondergrondse parkeergarage.
 - In woonwijk **Broekvelden** ligt een wijkwinkelcentrum met een primaire boodschappenfunctie. Naast Jumbo (circa 950 m² wvo) zijn hier uitsluitend dagelijkse winkels gevestigd.
- Ten zuiden van Bodegraven tussen de A12, Gouda en de Reeuwijkse Plassen ligt Reeuwijk-Brug met twee winkelclusters:
 - **Miereakker (centrum Reeuwijk)** fungeert als dorpsverzorgend centrum gericht op de

**** Locatus (2020), Online winkelgebiedverkenner & Vakmedianet (2020), Distrifood Dynamics In Detail



Jumbo in Bodegraven-Centrum grootste supermarkt



Wijkwinkelcentrum Broekvelden in Bodegraven



Winkelstrip Westplein in Reeuwijk-Brug

frequente behoeften. Hier is een Jumbo supermarkt van circa 1.150 m² wvo gevestigd..

- **Westplein**, een kleine winkelstrip met een CoopCompact (circa 450 m² wvo).
- Reeuwijk-Dorp ligt ten westen van de drukke verkeersader (A12) in landelijk gebied tussen grotere dorpen en steden (Waddinxveen, Boskoop, Reeuwijk-Brug, Gouda). Hier is een solitaire Aldi (à 800 m² wvo) gevestigd..
- Waarder ligt tussen de middelgrote stad Woerden en de Reeuwijkse Plassen. Supermarkt Plus (circa 900 m² wvo) is een van de voorzieningen van dit dorpje.

Bovenstaande acht 'standaard' supermarkten zijn samen circa 7.900 m² wvo groot. Daarnaast zijn de volgende 'supermarktlocaties' te benoemen:

- Tot voor kort waren er kleinschalige supermarkten (Dagwinkels) gevestigd in Nieuwerbrug en Driebruggen. In Nieuwerbrug, tussen Woerden en Bodegraven, was de supermarkt circa 130 m² wvo groot, en de supermarkt in Driebruggen, tussen Waarder en de Reeuwijkse Plassen, was circa 250 m² wvo groot. De winkels zijn per december 2019 gesloten en zijn ter overname aangeboden.
- Bij de entree van Landal Greenparks De Reeuwijkse Plassen is een specialistische Recra supermarkt van circa 200 m² wvo

gevestigd. Het aanbod van deze winkel is onder andere gericht op parkgasten en bezoekers van de Reeuwijkse plassen (speelgoed, schoonmaakartikelen, etc.).

- Aan de N11 ter hoogte van Bodegraven is bij tankstation Esso een Spar Express aanwezig. Hier is geen sprake van een detailhandelsbestemming (bedrijf, functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg')*. Het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Deze detailhandelsactiviteiten moeten daarmee gericht zijn op de bezoeker van de hoofdactiviteit (reiziger), en van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zijn. Uitgaande van de handhaving daarvan wordt dit verkooppunt niet als onderdeel van de lokale supermarktstructuur behandeld.

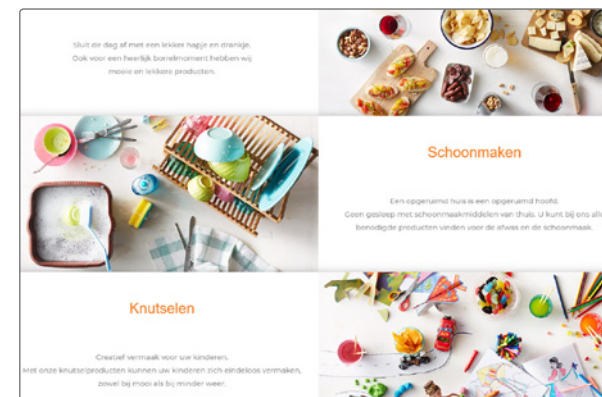
In de omgeving liggen veel grotere plaatsen met supermarktaanbod, zoals Bloemendaal in Gouda, Waddinxveen-Centrum en (solitaire) supermarkten in Woerden. Een deel van de supermarktbestedingen van inwoners van Bodegraven-Reeuwijk vloeit af naar omliggend aanbod (o.a. van Reeuwijk naar Gouda en van Nieuwerbrug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

* Ruimtelijke plannen (2020), NL.IMRO.1901. BuitengebiedWest-BP82

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



Solitaire Aldi in Reeuwijk-Dorp

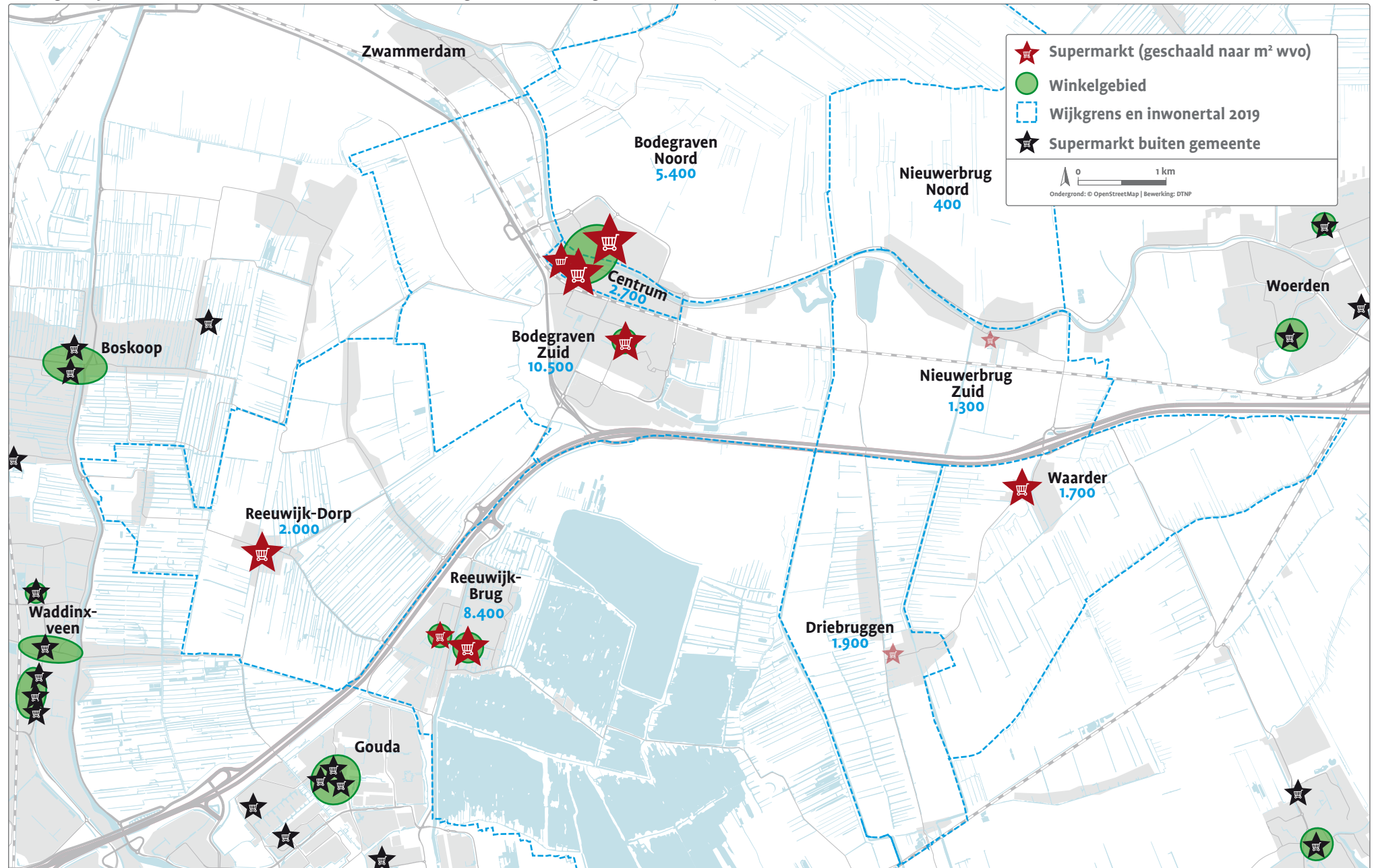


Recreatieve doelgroep Recra (Bron: recrareeuwijk.nl)



Ruim aanbod dichtbij (o.a. Gouda Bloemendaal)

Huidige supermarktstructuur en inwonertallen 2019 in gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Bodegraven



AH en Aldi aan zuidkant Oude Rijn (Bodegraven-Centrum)

Bodegraven



Jumbo nabij centrale Raadhuisplein met o.a. Hema

Waarder



Supermarkt Plus in het oosten van de gemeente

Reeuwijk-Brug



Dorpsverzorgend centrum Miereakker met Jumbo

Reeuwijk-Brug



Winkelstrip Westplein op afstand van Miereakker

Reeuwijk-Dorp



Solitair gelegen Aldi Reeuwijk-Dorp

2.3 Detailhandelsbeleid

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

Provincie Zuid-Holland

In het economische programma van de provincie Zuid-Holland wordt de druk op detailhandel, met name in middelgrote gemeenten, erkend. Bodegraven-Centrum wordt als 'te optimaliseren centrum' benoemd: een bovenlokaal centrum dat onder druk staat, met name in de functie als aankooplocatie voor niet-dagelijkse artikelen*.

Nieuwe winkelontwikkelingen worden alleen binnen of aansluitend aan winkelconcentratiegebieden voorzien**. De provincie beschouwt lokaalverzorgende centra van belang voor de leefbaarheid voor kleine dorpen, wijken en buurten***. Waar solitaire supermarktontwikkelingen over het algemeen dus ongewenst zijn, denkt de Provincie mee over de mogelijkheden voor supermarkten in kleine dorpen wanneer aangetoond kan worden dat binnen de winkelconcentratie onvoldoende ruimte is.

Koopstromenonderzoek 2018.

* Zuid-Holland (2017), Discussienota Detailhandel.

** Zuid-Holland (2019), Provinciale verordening, regels beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

*** Programma Zuid-Hollandse Economie 2019-2022.

Gemeentelijk beleid Bodegraven-Reeuwijk

Het Raadsprogramma van gemeente Bodegraven-Reeuwijk benoemt dat op het gebied van detailhandel het centrum van Bodegraven voor grote uitdagingen staat****. De gemeente heeft uiteenlopende programma's geïnitieerd en werkt samen met diverse partijen om een aantrekkelijker en toekomstbestendiger centrum te creëren. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschouwt naast het centrum van Bodegraven het winkelcentrum Miereakker als belangrijk winkelcentrum in de gemeente*****. In het Raadsprogramma 2018-2022 is ook prioriteit gegeven aan het weer aantrekkelijk en toekomstbestendig maken van wijkwinkelcentrum Broekvelden.

In het centrum van Bodegraven ligt de focus op de concentratie van winkels in een compact gebied. Tot eind 2020 is subsidie beschikbaar gesteld voor ondernemers die willen verhuizen van het transformatiegebied naar het afgekaderde centrumgebied (zie kaart). De gemeente verleent in het centrum dan ook geen medewerking aan vestiging van nieuwe winkels buiten het winkelgebied*****.

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

***** Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2016), Bodegraven-Reeuwijk Werkt! Actieprogramma Economie 2015-2018.

***** Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2016), Visie Bodegraven Centrum.



Provinciaal beleid zet in op concentratie



Afkadering winkelgebied centrum Bodegraven



Instrument om winkels te concentreren



3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Relevante landelijke trends

Behalve de huidige situatie omtrent de supermarktstructuur in Bodegraven-Reeuwijk dienen ook de actuele ontwikkelingen in detailhandel, de supermarktbranche en het veranderend consumentengedrag meegenomen te worden in de analyse.

Marktaandeel internet neemt toe

Het online aankoopkanaal is het afgelopen decennium aanzienlijk gegroeid (onderstaand figuur) en zet het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Het toenemende marktaandeel van online bestedingen in niet-

dagelijkse artikelen heeft als gevolg dat het aantal niet-dagelijkse winkels al jaren afneemt.

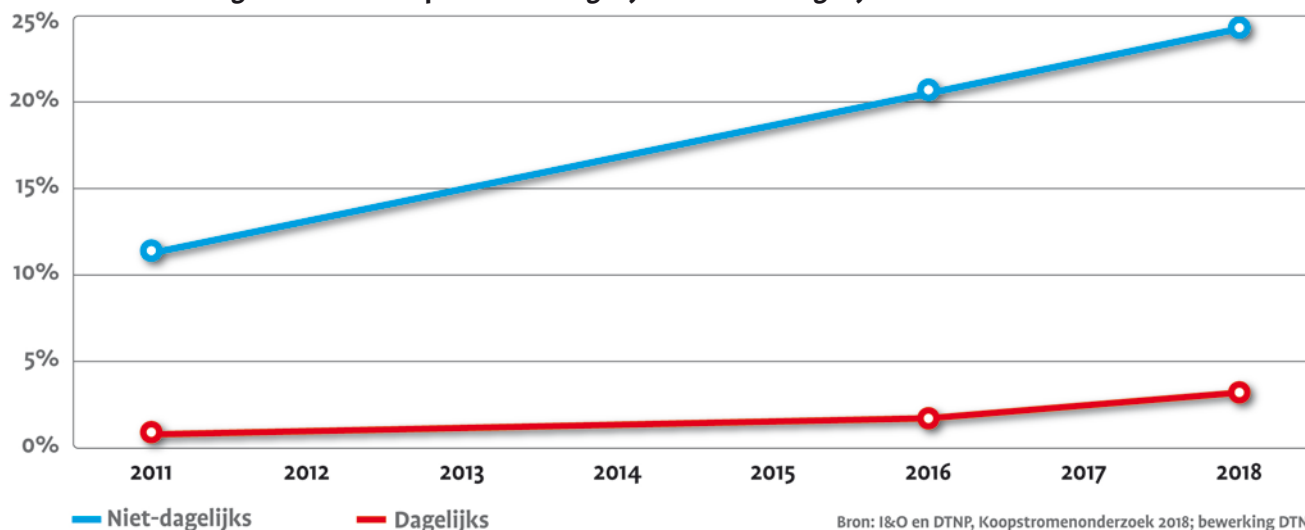
Boodschappenlocaties nemen echter een andere positie in op gebied van veranderend ruimtelijk aankoopgedrag. De positie van (lokale) boodschappencentra, waarbij dagelijks aanbod centraal staat, zijn minder gevoelig voor deze ontwikkelingen: een laagdrempelige aankooplocatie voor de primaire behoeften is voor de consument nog interessant.

Fysieke winkellocaties hebben voornamelijk nog meerwaarde wanneer het gaat om dagelijkse aankopen (boodschappen in de directe woon-/

leefomgeving) of voor een dagje naar de stad (groot aanbod, aantrekkelijke sfeer en vermaak, in combinatie met horeca, cultuur, etc.).

Centra van kleinere dorpen of steden moeten het vooral nog van de lokale bevolking hebben. Voor inwoners kan een centrum een bredere functie vervullen dan alleen als winkelgebied; bijvoorbeeld als (sociale) ontmoetingsplek. Waar het niet-dagelijkse aanbod wegvalt, worden zowel het boodschappenaanbod als de andere publieksfuncties (o.a. horeca) belangrijker.

Ontwikkeling online aankoopkanaal in dagelijkse en niet-dagelijkse branche



3.2 Trends boodschappensector

Positie supermarkt

Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van om en nabij 1.200 m² vwo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers, waar nabijgelegen winkels van zouden kunnen profiteren.

Uit onderzoek van DTNP onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat de meeste bezoekers lokaal zijn en meerdere malen per week komen. Circa 44% van de

respondenten combineert supermarktbezoek met één of meer voorzieningen in het centrum*. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Het onderzoek toont aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt het

* DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten.

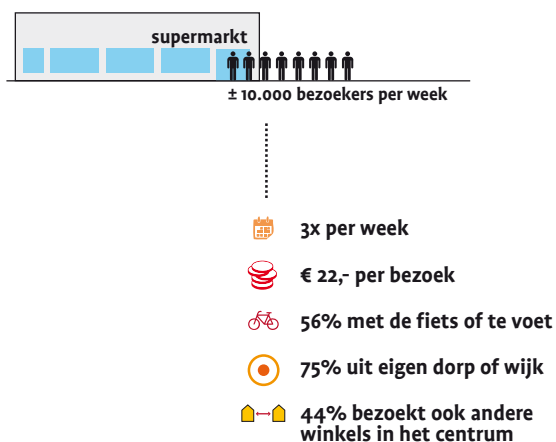
combinatiebezoek toe te nemen als er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen (zie onderstaand figuur).

Supermarkten hebben een steeds belangrijkere trekkersrol voor centrumgebieden. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten is dan ook cruciaal.

Omvang supermarkt

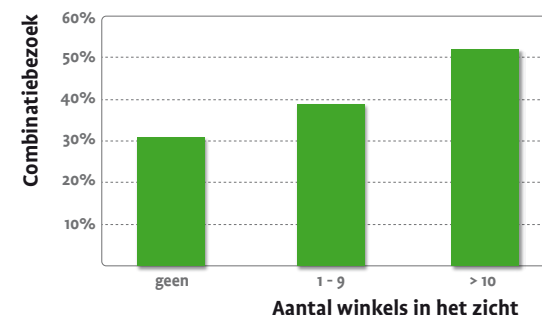
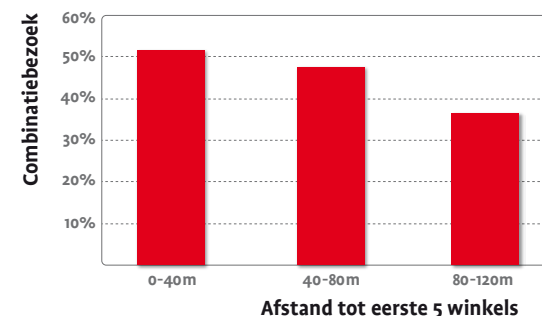
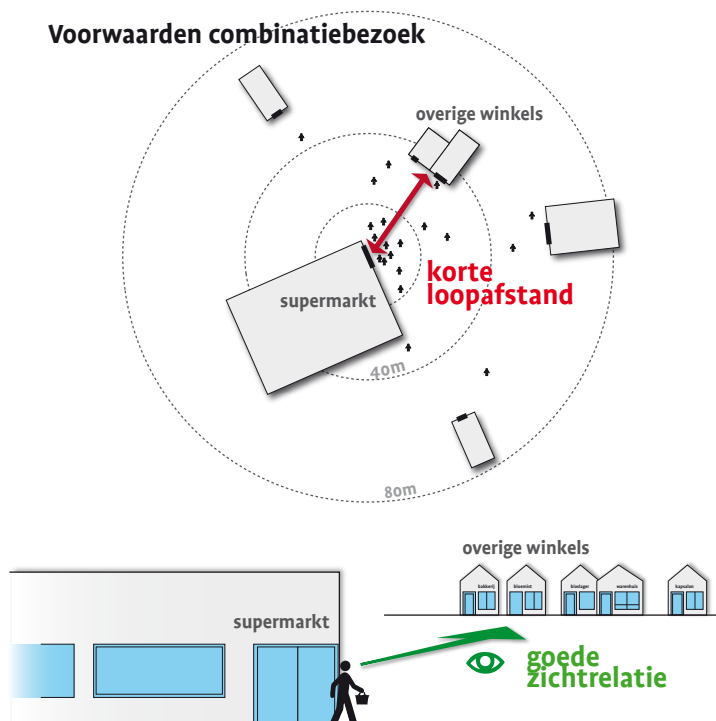
Supermarkten zijn de afgelopen jaren gemiddeld groter geworden (figuur p. 11). Met name het aantal supermarkten van 1.000 tot 1.600 m² wvo is gegroeid, ten koste van kleine aanbieders (verdringing of uitbreiding). Hoewel deze maat aansluit op consumentenbehoeften (ruime opzet en assortiment) vragen grotere supermarkten ook om een groter verzorgingsgebied.

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



Deze schaalvergroting zet de houdbaarheid van supermarkten in kleine dorpen verder onder druk.

Het aantal erg grootschalige supermarkten (> 2.000 m² wvo) neemt slechts zeer beperkt toe, nieuwe XL-formules zijn niet de norm. Voor de komende jaren biedt een supermarkt van circa 1.000 à 1.600 m² wvo in een centrum met aanvullend boodschappenaanbod een aantrekkelijke, moderne boodschappenvoorziening. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de Miereakker. Ook met de ontwikkelingen van het online aankoopkanaal sluit deze supermarktmaat naar verwachting aan bij de moderne consument.



Miereakker: modern lokaalverzorgend centrum met supermarkt van circa 1.150 m² wvo en aanvullende boodschappenwinkels

3.3 Lokale ontwikkelingen

Relevante ontwikkelingen bevolking

Begin 2020 is het inwonertal van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk circa 34.850*. Naar verwachting zal het aantal inwoners in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de komende jaren verder toenemen, mede als gevolg van de diverse woningbouwplannen. Op basis van een indicatieve berekening is het inwonertal van 2025 geschat op ruim 36.000 inwoners (+5%).** Rekening houdend met de woningbouwplannen zal ruim de helft van de inwonergroei in Bodegraven landen. De verhouding tussen de dorpen verandert daarmee niet.

Toekomstige rol online winkelen

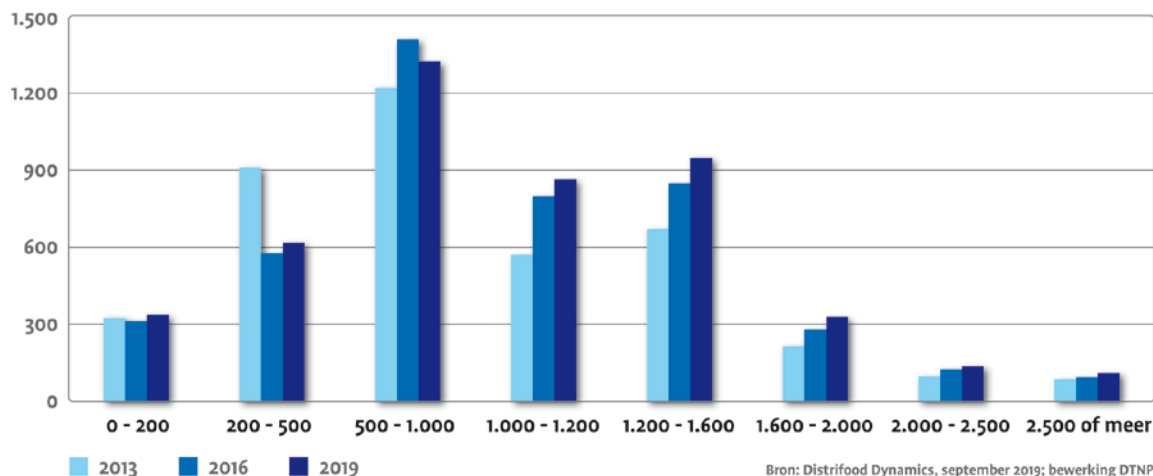
Ontwikkelingen van het online aankoopkanaal zijn ook van invloed op Bodegraven-Reeuwijk; op dit moment worden hier relatief veel boodschappen online aangekocht (4% in 2018). Dat is een stijging van 3 procentpunten ten opzichte van 2016***. De verwachting is dat het online aandeel in Bodegraven-Reeuwijk ook de komende 5 jaar verder zal toenemen.

* CBS Statline (2020) 34.869 inwoners in de gemeente op 31 december 2019.

** Primos (2020), Bevolkingsprognose en Monitor woningbouwprogramma 1-7-2019 (2019), Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

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

Ontwikkeling schaalgrootte supermarkten in Nederland



Ontwikkelingen aanbodzijde

Er is veel dynamiek in de supermarktsector van Bodegraven-Reeuwijk. Enerzijds zijn recentelijk twee kleine supermarkten (Dagwinkels Nieuwerbrug en Driebruggen) gesloten en is het voortbestaan van een grote discounter (Aldi) onzeker, anderzijds hebben supermarkten binnen de gemeente uitbreidingsplannen.

Concreet spelen de volgende marktontwikkelingen begin 2020:

- Aldi Bodegraven-Centrum wil uitbreiden;
- Jumbo Broekvelden (Bodegraven) wil uitbreiden en moderniseren;
- PLUS Waarder wil vergroten en verplaatsen;
- Aldi in Reeuwijk-Dorp oriënteert zich op verplaatsing;
- Dagwinkels Nieuwerbrug en Driebruggen zijn per december 2019 gesloten en ter overname aangeboden.



In bijna elk dorp spelen er ontwikkelingen in de supermarktsector



Leegstaande winkelpanden in Bodegraven-Centrum



4 Marktpotenties

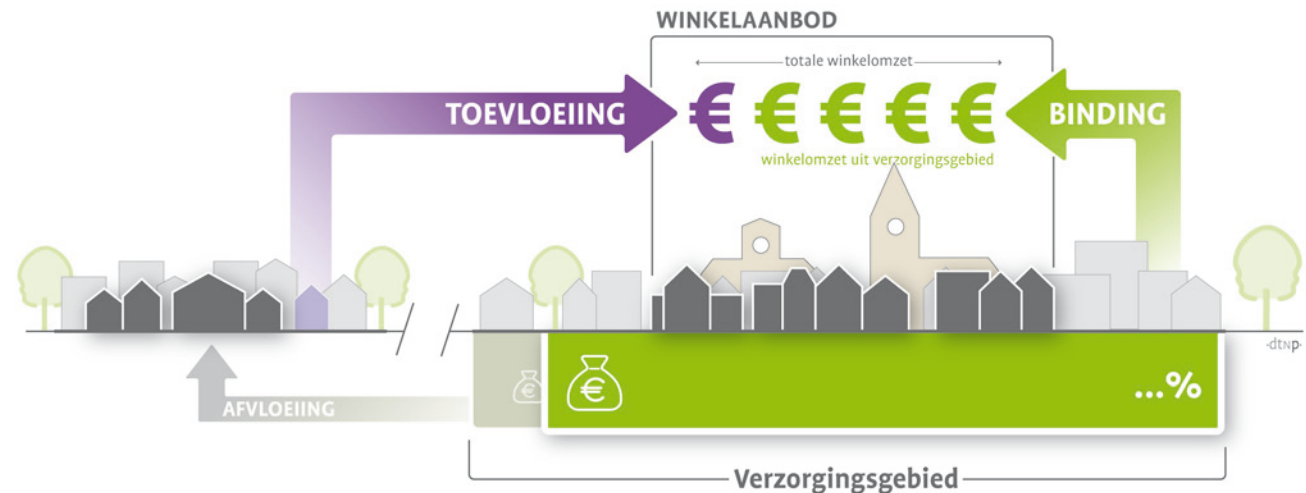
Uitgangspunt marktruimteberekeningen

Om inzicht in de huidige en toekomstige distributieve marktruimte voor supermarkten te verkrijgen, wordt op basis van bestaande kengetallen en lokale gegevens het economisch functioneren van supermarkten in Bodegraven-Reeuwijk benaderd. Vraag en aanbod worden hiervoor uiteengezet.

- **Variabelen vraag:** de bestedingen per hoofd (in supermarkten), de omvang van het lokale verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin bestedingen van lokale inwoners plaatsvinden bij de lokale supermarkten (% koopkrachtbinding) en het omzetaandeel van deze supermarkten dat van buiten het verzorgingsgebied toevloeit (% koopkrachttoevloeiing). Binding gaat dus over de portemonnee van de inwoner en toevloeiing over de kassa van de supermarkt.
- **Variabelen aanbod:** de omvang (m² wvo) en de vloerproductiviteit (benodigde bestedingen per m² wvo) van supermarkten.

Het berekenen van de toekomstige situatie met kengetallen uit het recente verleden is in de dynamische winkelmarkt geen 'waarheidsvinding'. De uitkomsten zijn een indicatie van de marktsituatie.

Schematische representatie koopkrachtbinding en toevloeiing



Binding: hoeveel besteden we bij de eigen winkels?



Toevloeiing: hoeveel van de omzet komt van buiten?

Situatie in 2019

- Het aantal inwoners van Bodegraven-Reeuwijk begin 2020 is 34.869**. De bestedingen per inwoner per jaar in de fysieke supermarktsector (in winkels) is gesteld op € 2.197 (landelijk gemiddelde € 2.111* gecorrigeerd met lokaal inkomensniveau**).
- Omdat er op gemeenteniveau recente en betrouwbare koopstromengegevens zijn, wordt in deze berekening de gemeente als verzorgingsgebied genomen. Er wordt in de interpretatie en advisering wel rekening gehouden met de situatie op plaatsniveau (draagvlak, koopgedrag)***.
- In het koopstromenonderzoek Randstad 2018 is voor de dagelijkse sector in Bodegraven-Reeuwijk een koopkrachtbinding gemeten van 79% (afgerond 80%) en een toevloeiing van 10%. Beide getallen geven een passende indicatie voor supermarktbestedingen binnen de gemeente.
- Het huidige supermarktaanbod is circa 7.900 m² wvo groot**** (excl. gesloten dagwinkels).

* Detailhandel.info/Panteia (2019), Omzetkengetallen 2018.

** CBS Statline (2020): Inkomensafwijking is +10,2%. Elasticiteit van 0,4 op basis van Retail Insiders, Memo december 2018. Som: $2.111 + ((0,102 * 0,4) * 2.111) = 2.197$.

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

**** Locatus (2020) Online winkelgebiedverkenner.

- De gemiddelde vloerproductiviteit per m² per jaar in supermarkten ligt in Nederland op € 8.124,- (exclusief btw). Supermarkten in Bodegraven-Reeuwijk hebben deze vloerproductiviteit redelijkerwijs ook nodig.

Schatting situatie in 2025

In de berekening voor 2025 wordt uitgegaan van:

- Een toename van het marktaandeel van internet in de dagelijkse sector van circa 4%*** naar 7,5% in 2025. Dit resulteert in een lagere omzet per hoofd in fysieke winkels: € 2.117. $((2.197 / (1 - 0,04)) * (1 - 0,075))$
- Het aantal inwoners van Bodegraven-Reeuwijk in 2025 is op basis van prognoses en het woningbouwprogramma geschat op 36.000*****
- De gemeente kent in 2025 een koopkrachtbinding van 80%. Gezien de snelle ontwikkelingen in de supermarktsector en het dreigen van het wegvallen van aanbod in de kleine dorpen (nabij andere gemeenten) is het behouden van deze binding een realistische ambitie.
- Qua toevloeiing voor 2025 worden geen significante veranderingen verwacht.

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



Online winkelen wordt gefaciliteerd



Lokale ondernemers in dagelijkse branche

Duiding marktruimteberekening

- Huidig functioneren: op basis van voorgaande aannames kan worden geconstateerd dat de supermarkten in de gemeente (zonder dagwinkels Driebruggen en Nieuwerbrug) gemiddeld iets boven de landelijke omzet per m² wvo functioneren.
- Effect groei inwoners en online: Uit de berekening voor 2025 wordt duidelijk dat het effect van het groeiend aantal inwoners (en dus meer bestedingen uit het primaire verzorgingsgebied) om en nabij gelijk is aan het effect van de verwachte toename van internetbestedingen (afname omzet per inwoner in fysieke winkels). Dat betekent dat er zorgvuldig zal moeten worden omgegaan met marktinitiatieven: met een gelijkblijvende totale omzet heeft elke toevoeging van oppervlak een lagere gemiddelde omzet per m² wvo als gevolg.
- Situatie in 2025: Wanneer ervan uit wordt gegaan dat de landelijke omzet per m² wvo ook in de toekomst acceptabel is, is binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2025 marktruimte voor circa 8.350 m² wvo supermarktaanbod. De potenties voor de supermarktsector blijven daarmee ongeveer gelijk.

Bestedingen uit toerisme Bodegraven-Reeuwijk

Bodegraven-Reeuwijk heeft een ruim toeristisch aanbod (Groene Hart, Landal vakantiepark, Reeuwijkse Plassen) en trekt daarmee bezoekers uit verschillende windstreken (circa 367.500 toeristische overnachtingen verwacht in 2020*). Concreet worden hiermee extra supermarkt-bestedingen gegenereerd van 1.007 'standaardconsumenten' per dag (367.500 bezoekers/365 dagen). De omzetspotentie daarvan wordt berekend op basis van de gemiddelde winkelomzet per hoofd, het aantal bezoekers per dag en de koopkrachtbinding aan het lokale supermarktaanbod. De winkelomzet à € 1,6 mln (= € 2.117 * 1.007 * 75%) resulteert in supermarktruimte van circa 200 m² wvo uitgaande van de gemiddelde omzet per m² (€ 1,6 mln/ € 8.124). Aangezien de minisuper (RECRA) op het vakantiepark al circa 200 m² wvo is, wordt het effect van toerisme niet extra opgenomen in onderstaande som.

* Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2020).

Indicatie marktsituatie supermarkten in gemeente Bodegraven-Reeuwijk

	2020	2025
Inwoners primair verzorgingsgebied	34.869	36.000
Winkelomzet per hoofd (excl. btw)	€ 2.197	€ 2.117
Koopkrachtbinding	80%	80%
Omzet uit primair verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 61,3 mln	€ 61 mln
Koopkrachttoevoeiing (aandeel van totale omzet)	10%	10%
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 68,1 mln	€ 67,7 mln
Gemiddelde omzet per m ² NL (excl. btw)	€ 8.124	€ 8.124
Potentieel aanbod (wvo)	8.400 m²	8.350 m²
Aanwezig aanbod (wvo)	7.900 m ²	
Gemiddelde omzet per m ² in Bodegraven-Reeuwijk (excl. btw)	€ 8.640	



5 Advies supermarktstructuur Bodegraven-Reeuwijk

5.1 Advies supermarktstructuur

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk dient adequaat te reageren op diverse markt-initiatieven en heeft mede hierom behoefte aan een eenduidig, kaderscheppend advies voor de supermarktstructuur. Dit advies biedt de gemeente handvatten voor de verdere ontwikkeling van supermarkten in de gemeente en wordt hieronder beschreven. Daaropvolgend zijn passende beoordelingen van de actuele casussen omschreven. Gezien de invloedrijke rol van supermarkten voor zowel de aantrekkelijkheid van centrumgebieden als voor de leefbaarheid in de gehele gemeente is het van belang nauwkeurig om te gaan met (markt-) ontwikkelingen.

1. Grote supermarkten in Bodegraven-centrum

Het centrum van Bodegraven heeft een belangrijke economische en maatschappelijke functie voor de gemeente. De aantrekkelijkheid staat echter onder druk* en er is zichtbare leegstand in het straatbeeld (circa 15 panden van samen circa 2.500 m² wvo)**. De frequente koopfunctie (boodschappen) is een niet te onderschatten factor in het (huidige en toekomstige)

* Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (2016), Visie Bodegraven Centrum.

** Locatus (2020), Online winkelgebiedverkenner.

bezoekmotief van de bezoekers van het centrum van Bodegraven.

De aanwezigheid van supermarktaanbod met bovenlokale aantrekkingskracht is van fundamenteel belang om het centrum voor een breed scala aan (dagelijkse én niet-dagelijkse) detailhandel en andere (dienstverlenende, vrijetijds- en maatschappelijke) voorzieningen aantrekkelijk te houden.

Gezien de ambities voor Bodengraven-Centrum adviseren wij hier de grootste supermarkten van de gemeente te concentreren. Met drie moderne supermarkten van circa 1.500 m² wvo per vestiging ligt ook in de supermarktstructuur het zwaartepunt in het centrum van Bodegraven. Dat betekent een reservering van circa 4.500 m² wvo aan supermarktaanbod voor deze locatie binnen het potentiële aanbod van circa 8.350 m² wvo.

Met het oog op het belang van de ruimtelijke inpassing zou voor optimaal combinatiebezoek de verbinding tussen supermarkten en het centrumgebied (nabijheid en zichtrelatie) verder geoptimaliseerd moeten worden (p. 11).



Prioriteit bij aantrekkingskracht Bodegraven-Centrum



Beperkte verbinding supermarkt en overig centrum

2. Lokale functie Reeuwijk-Brug en Broekvelden

In zowel Reeuwijk-Brug als in Broekvelden te Bodegraven is er ruimte voor een moderne supermarkt met een lokale verzorgingsfunctie:

- In de woonwijk Broekvelden is er in de toekomst voldoende economisch draagvlak voor een supermarkt*. Bij een moderne supermarkt van maximaal circa 1.250 m² wvo zal de supermarkt als aantrekkelijke basisvoorziening voor de inwoners van deze woonwijk dienen** en zullen de inwoners ook Bodegraven-Centrum (blijven) bezoeken.
- Reeuwijk-Brug heeft voldoende lokaal draagvlak voor een volwaardige supermarkt***. Gezien het aanzienlijke omliggende aanbod (Bloemendaal in Gouda en centrum Bodegraven) is de haalbare binding van bestedingen beperkt. Een moderne, lokaal-verzorgende supermarkt van maximaal circa 1.250 m² wvo is wenselijk en toekomstbestendig. De huidige supermarkt in Miereakker vormt met de omliggende functies een bestendig boodschappencentrum.

* Circa 5.800 bewoners Broekvelden en geplande woningbouwproductie in aangrenzend gebied.

** Dat betekent het niet faciliteren van bezoek van buiten de wijk met (erg) grote parkeerfaciliteiten en verwijzingen langs de weg.

*** Circa 8.500 inwoners Reeuwijk-Brug.

3. Keuze: Welke ambitie in de kleine dorpen?

De keuze voor drie grote supermarkten in het centrum van Bodegraven (samen circa 4.500 m² wvo) en twee lokale supermarkten in Broekvelden en Reeuwijk-Brug (samen 2.500 m² wvo) vormt de sterke basis van de toekomstige supermarktstructuur. Theoretisch gezien is er vanuit de marktruimteberekening nog ruim duizend vierkante meter supermarktaanbod te vergeven in 2025. De ambities voor het voorzieningenaanbod in kleine dorpen bepalen in grote mate waar deze supermarktmeters zijn gewenst (leefbaarheid vs. draagvlak). Aangezien dit in essentie een politieke keuze betreft, schetsen wij drie unieke scenario's.

Scenario A: moderne supermarkt in het oosten

In dit scenario wordt ingezet op één moderne supermarkt als aanbod voor de drie oostelijke dorpen.

- In dit gebied is sprake van een beperkt en weinig geconcentreerd draagvlak (circa 5.400 mensen verspreid over een groot gebied met groter aanbod nabij). Ook met een grotere supermarkt zal er afvloeiing naar completere boodschappencentra blijven bestaan. Een moderne omvang van circa 1.250 m² wvo is voor een dergelijke lokale supermarkt dan ook ambitieus. Waarder zou gezien de ligging en

verbindingen met Driebruggen en Nieuwerbrug de logische locatie zijn.

- Een moderne supermarkt voor de oostelijke kleine dorpen betekent een significante beperking voor de exploitatiemogelijkheden van kleine supermarkten in de andere oostelijke dorpen. Ook leidt het waarschijnlijk tot iets minder frequent bezoek aan het centrum van Bodegraven vanuit bijvoorbeeld Nieuwerbrug.
- Deze ontwikkeling heeft weinig tot niets te maken met Reeuwijk-Dorp. Daar kan, afhankelijk van (het lef van) ondernemers, een kleine supermarkt bestaan (circa 300 m² wvo).

Scenario B: kleine dorpen met basisvoorziening

Een andere optie is te focussen op fijnmazigheid binnen de gemeente en daarmee op de leefbaarheid in kleine dorpen door de spreiding van kleine basisvoorzieningen.

- Concreet betekent dit dat de gemeente naast Bodegraven-Centrum, Miereakker en Broekvelden uitsluitend kleine supermarktvoorzieningen in Reeuwijk-Dorp, Driebruggen, Nieuwerbrug en Waarder beleidsmatig ondersteunt (circa 4 x 300 m² wvo). Hierdoor blijft er zo goed mogelijk perspectief voor het behoudt van

supermarkten, en daarmee een sociale ontmoetingsplek, in alle dorpen.

- Of er daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid is afhankelijk van (het lef van) ondernemers. Kleine supermarkten in kleine dorpen zijn nu en in de toekomst kwetsbaar. Het is goed mogelijk dat ook met de keuze voor scenario B er op termijn niet in alle kleine dorpen een supermarkt overeind blijft.

Scenario C: focus op de hoofdcentra

In het derde scenario wordt uitsluitend ingestemd met aanvullende supermarktontwikkeling in de belangrijkste centrumgebieden van de gemeente:

Bodegraven-Centrum en Miereakker.

- In alle toekomstige scenario's (ook ver na 2025) zijn deze centra de belangrijkste

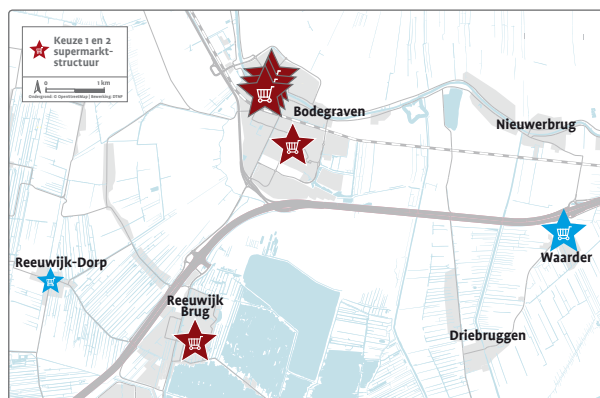
publieke gebieden in de gemeente waar publieke aantrekkingskracht wenselijk is. Met scenario C wordt het meeste rekening gehouden met de dynamiek in de detailhandel op de lange termijn, waaronder de groei van online boodschappenbestellingen.

- Behalve de buurtsuper in Broekvelden worden de overige bestaande supermarkten in dit scenario niet beleidsmatig ondersteund.
- Op de kortere termijn ontstaat met deze keuze meer ontwikkelruimte voor supermarkten in Bodegraven-Centrum of Reeuwijk-Brug. Dit kan bijvoorbeeld worden ingezet voor aanvulling in de vorm van kleine specialistische supermarkten (Ekoplaza, Odin, etc.).

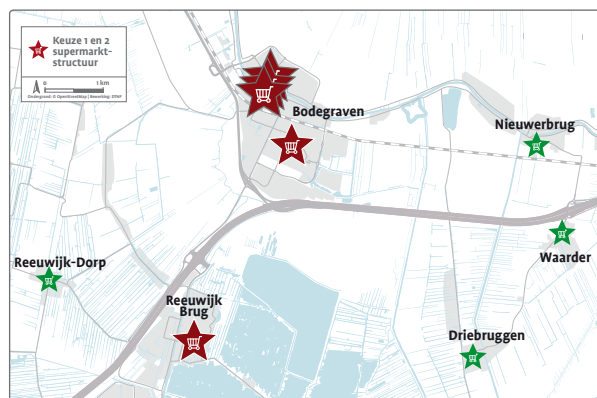
Advies winkelstructuur Reeuwijk-Brug

In Reeuwijk-Brug zijn er twee winkelgebieden die te ver uit elkaar liggen voor een gezamenlijke aantrekkingskracht. De supermarkt op het Westplein is vanwege de omvang en positie ten opzichte van het complete en moderne boodschappencentrum Miereakker het kwetstbaarst.

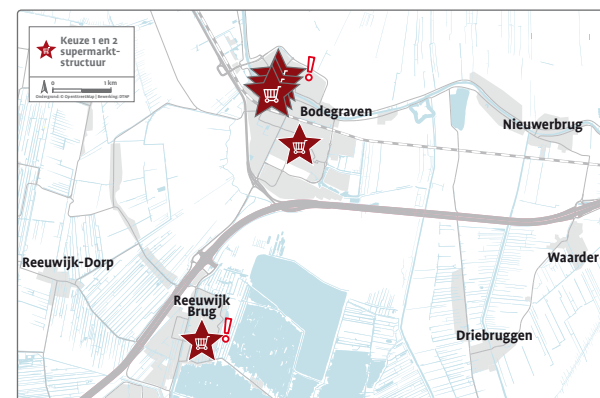
Het advies van DTNP is in Reeuwijk-Brug alleen in Miereakker eventueel mee te werken aan een supermarktontwikkeling (passend bij het gekozen scenario).



Scenario A: wenselijke supermarktstructuur



Scenario B: wenselijke supermarktstructuur



Scenario C: wenselijke supermarktstructuur

5.2 Beoordeling initiatieven

De initiatieven zoals beschreven in 3.3 worden in het licht van ons advies als volgt beoordeeld:

- We adviseren Aldi in Bodegraven-Centrum een supermarkt te laten ontwikkelen van circa 1.500 m² wvo, zo kan de supermarkt extra bijdragen aan de aantrekkingskracht van het centrum.
- Gemeente wordt geadviseerd in te stemmen met uitbreiding en modernisering van Jumbo in woonwijk Broekvelden tot max. 1.250 m² wvo. Zo wordt de wijkvoorzienende functie beter vervuld, maar wordt niet de bovenlokale aantrekkingskracht van Bodengraven-Centrum behouden.
- We adviseren niet mee te werken aan de verplaatsing van de Aldi in Reeuwijk-Dorp. Mocht dat tot vertrek van de Aldi leiden, dan is, binnen de wenselijke supermarktstructuur, de aanwezigheid van een kleinere dagwinkel het maximaal haalbare in dit dorp. Dat is mogelijk binnen de keuze voor zowel scenario A als B.
- Het besluit over de initiatieven van Plus (Waarder) en het in stand houden van de Dagwinkels in Driebruggen en Nieuwerbrug zijn afhankelijk van de keuze tussen scenario A, B of C.

5.3 Tot slot

De veranderingen in de winkelmarkt gaan snel. Het centrum van Bodegraven staat onder druk. Moderne supermarkten zijn de grootste en meest toekomstbestendige publiekstrekkingen die er zijn binnen de huidige voorzieningenstructuur. De potentie voor supermarktinvesteringen moet daarom optimaal gebruikt worden voor de opgave in Bodegraven-Centrum.

Daarnaast is het belangrijk om in dit stadium een keuze te maken tussen de drie beschreven scenario's. Het toelaten van het één heeft namelijk directe invloed op de mogelijkheid van het ander. Het maken van een duidelijke keuze draagt substantieel bij aan de kans op langetermijninvesteringen in de gewenste voorzieningenstructuur.



Supermarktontwikkeling voor vitaliteit centrum



Keuze voor structuur in kleine dorpen



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