

**RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING  
DETAILHANDELSONTWIKKELING MEERBURG TE ZOETERWOUDE**

**In opdracht van**  
Ten Brinke vastgoedontwikkelaars

12 juni 2012

**MKB Reva**

Stationsstraat 80  
postbus 10090  
7301 GB Apeldoorn

T 055 578 72 51  
E [info@mkbreva.nl](mailto:info@mkbreva.nl)  
I [www.mkbreva.nl](http://www.mkbreva.nl)



© Copyright MKB Reva 2012

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                | Blz. |
|----------------------------------------------------------------|------|
| 1 Inleiding                                                    | 5    |
| 2 Het plan, het verzorgingsgebied en de detailhandelsstructuur | 2    |
| 2.1 Opzet nieuwe winkelgebied                                  | 2    |
| 2.2 Het verzorgingsgebied                                      | 2    |
| 2.3 Huidige detailhandelsstructuur                             | 8    |
| 3 Berekening marktruimte                                       | 10   |
| 3.1 Werkwijze                                                  | 10   |
| 3.2 Berekening                                                 | 11   |
| 3.3 Conclusie marktruimte                                      | 12   |
| 4 Kwalitatieve aspecten rond de beoogde ontwikkeling           | 14   |
| 5 Conclusies                                                   | 16   |
| Bijlage 1: Kort overzicht trends in de detailhandel            | 17   |
| Bijlage 2: Profiel MKB Reva                                    | 18   |



Rond de verbreding van de snelweg A4 ter hoogte van Leiden werken de gemeenten Zoeterwoude, Leiden en Leiderdorp in het project W4 samen aan de ontwikkeling van langs de snelweg liggende gebieden.

Het project Verde Vista Meerburg is een van de W4-projecten. Het ligt aan de oostzijde van de A4 in de gemeente Zoeterwoude. De ontwikkelingslocatie omvat ca. 14,5 ha, waar 170 woningen, 72.500 m<sup>2</sup> kantoren, retail, horeca en leisure worden ontwikkeld.

De plannen voor de retailcomponent bestaan uit een winkelgebied gericht op de dagelijkse boodschappen, waaronder twee complementaire supermarkten en mogelijk enkele dagwinkels. Het winkelgebied zal ca. 4.000-4.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) omvatten en ligt centraal in de ontwikkelingslocatie, ter hoogte van de nieuwe (auto- en fiets-) verbinding met Leiden over de A4. Dit betekent dat het verzorgingsgebied van het winkelgebied zich niet tot Zoeterwoude beperkt, maar zich ook uitstrekt tot delen van het aangrenzende Leiden en Leiderdorp.

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars is voornemens dit winkelgebied te realiseren. Eén van de voorwaarden van de gemeente Zoeterwoude is dat er ruimte in de markt is voor de beoogde ontwikkeling. Ten Brinke heeft MKB Reva BV, adviesbureau voor ruimtelijke economie en vastgoed, gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de marktruimte voor de beoogde ontwikkeling. De voorliggende rapportage bevat de resultaten van het onderzoek.

De rapportage kent de volgende opbouw:

- hoofdstuk 2: nadere omschrijving van het plan, het verzorgingsgebied en de bestaande detailhandelsstructuur;
- hoofdstuk 3: berekening van de marktruimte;
- hoofdstuk 4: kwalitatieve aspecten rond de voorgenomen ontwikkeling;
- hoofdstuk 5: conclusies.

## 2 HET PLAN, HET VERZORGINGSGEBIED EN DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR

### 2.1 Opzet nieuwe winkelgebied

Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars is voornemens ca. 4.000 – 4.500 m<sup>2</sup> bvo winkels te realiseren, waaronder een full service supermarkt en een discounter (samen ca. 3.500 m<sup>2</sup> bvo). Verder worden er ca. 80-100 woningen gerealiseerd.

De locatie ligt aan de rand van Zoeterwoude-Rijndijk, op de grens van de gemeenten Zoeterwoude, Leiden en Leiderdorp. Naast de locatie wordt een nieuwe verbinding over de A4 gerealiseerd, waardoor de locatie vanuit Leiden en Leiderdorp eenvoudig en snel te bereiken is.

Dit betekent dat het verzorgingsgebied zich uitstrekt over drie gemeenten. In de voorliggende rapportage worden dus alle drie gemeenten meegenomen in de analyse, evenals effecten die voortkomen uit de ligging aan de A4, één van de drukste verkeersaders in de Randstad.

### 2.2 Het verzorgingsgebied

De gemeente Zoeterwoude ligt ten zuidoosten van Leiden in de provincie Zuid-Holland aan de rand van het Groene Hart. De gemeente bestaat uit twee kernen: Zoeterwoude-Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk. Laatstgenoemde kern ligt ingeklemd tussen de snelweg A4, autoweg N11 en de Oude Rijn. De gemeente telt ruim 8.100 inwoners, waarvan ca. 5.500 in Zoeterwoude-Dorp en ruim 2.500 in Zoeterwoude-Rijndijk. Door de woningbouw in Verde Vista Meerburg zal het inwoneraantal van Zoeterwoude-Rijndijk naar verwachting enigszins stijgen. Het CBS geeft in een prognose echter aan de komende decennia een krimp van het inwoneraantal van Zoeterwoude te verwachten (bron: CBS Statline). MKB Reva heeft niet kunnen achterhalen of in deze prognose ook de huidige nieuwbouwplannen zijn meegerekend. Naar verwachting van MKB Reva zal de woningbouw er een bijdrage aan kunnen leveren om het inwoneraantal van Zoeterwoude in de toekomst stabiel te houden, dan wel te laten toenemen.

Zoeterwoude-Rijndijk, en zeker de betreffende ontwikkelingslocatie, grenst direct aan de gemeenten Leiden en Leiderdorp (en ook aan de bebouwde kom van beide gemeenten). Het is derhalve noodzakelijk ook (delen van) beide gemeenten tot het verzorgingsgebied te rekenen, vooral ook omdat er sprake is van een korte en directe verbinding tussen de ontwikkelingslocatie en Leiden en Leiderdorp.

De gemeente Leiderdorp ligt ten noorden van de gemeente Zoeterwoude en bestaat uit de kern Leiderdorp (grotendeels ten westen van de A4) en de polder Achthoven (ten oosten van de A4). De gemeente telt ruim 26.500 inwoners, als volgt verdeeld over de drie postcodegebieden (cijfers 2011, bron: CBS Statline):

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| ➤ 2351 (het zuidelijk deel, rond de A4) | 5.105 inw.  |
| ➤ 2352 (het westelijk deel van de kern) | 8.110 inw.  |
| ➤ 2353 (het noordoostelijk deel)        | 13.400 inw. |

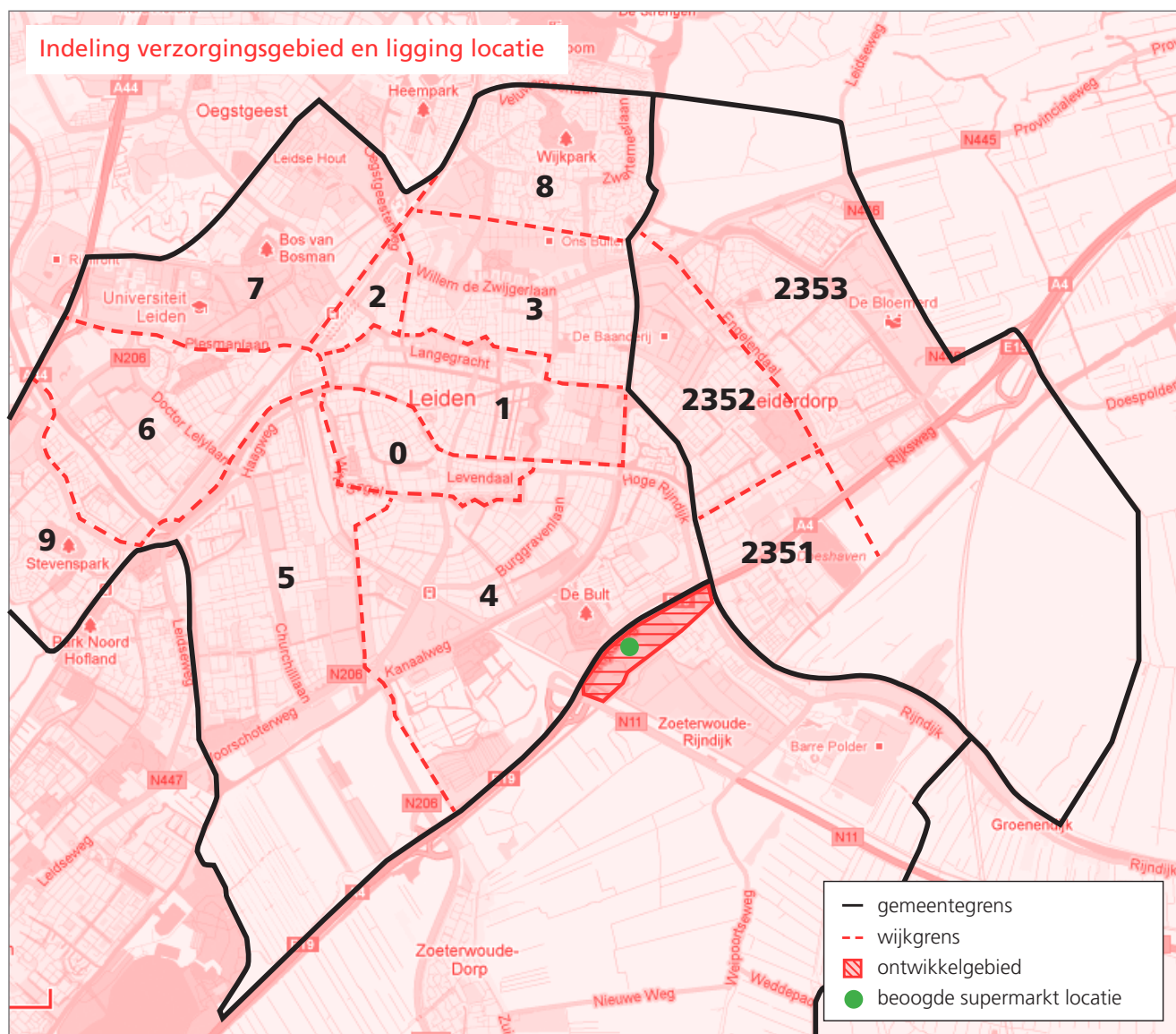
Postcodegebied 2351 is het deel van Leiderdorp dat aan Zoeterwoude-Rijndijk grenst.

De gemeente Leiden telde in 2011 118.775 inwoners, als volgt verdeeld over de verschillende wijken (indeling gemeente Leiden, bron: gemeente Leiden):

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 0. Binnenstad Zuid          | 8.095  |
| 1. Binnenstad Noord         | 15.112 |
| 2. Stationsdistrict         | 1.845  |
| 3. Leiden Noord             | 13.106 |
| 4. Roodenburgerdistrict     | 19.998 |
| 5. Bos- en Gasthuisdistrict | 19.526 |
| 6. Morsdistrict             | 10.778 |
| 7. Boerhaavedistrict        | 4.164  |
| 8. Merenwijkdistrict        | 14.475 |
| 9. Stevenshofdistrict       | 11.686 |

Het Roodenburgerdistrict beslaat het zuidoostelijke deel van Leiden en is de wijk die aan Zoeterwoude-Rijndijk grenst.

## Indeling verzorgingsgebied en ligging locatie



## 2.3 Huidige detailhandelsstructuur

### Zoeterwoude

De gemeente Zoeterwoude telt ruim 38.000 m<sup>2</sup> vvo (verkoopvloeroppervlak) winkelruimte.

In cijfermatig opzicht wordt de detailhandelsstructuur van Zoeterwoude gedomineerd door de Rijnkeboulevard. De ruim 30 (grootschalige) winkels die hier gevestigd zijn, beschikken samen over ca. 33.000 m<sup>2</sup> vvo. De winkels bevinden zich voornamelijk in de meubelbranche, maar ook huishoudelijke artikelen, schoenen/sport en bruin- en witgoed.

De detailhandel in de (woon)kernen van Zoeterwoude is voornamelijk kleinschalig. Zoeterwoude-Dorp beschikt over ongeveer 1.600 m<sup>2</sup> vvo detailhandel, waarvan ruim de helft tot de foodsector gerekend kan worden. Er is één supermarkt, een C1000 van ca. 460 m<sup>2</sup> vvo (bron cijfers: Locatus Benchmark Verkenner en Supermarktguides).

Zoeterwoude-Rijndijk beschikt naast de Rijnkeboulevard over ca. 3.000 m<sup>2</sup> vvo detailhandel. Een deel hiervan bestaat uit enkele grootschalige winkels voor met name doelgerichte aankopen (o.a. keukens). Op het vlak van de levensmiddelen is het aanbod met twee zaken zeer beperkt (o.a. een MCD supermarkt van 560 m<sup>2</sup> vvo).

### Leiderdorp

Leiderdorp beschikt over ruim 84.000 m<sup>2</sup> vvo ingevulde winkelruimte (bron: Locatus Benchmark Verkenner).

Evenals in Zoeterwoude wordt het aanbod in cijfermatig opzicht gedomineerd door grootschalige concentraties: De Baanderij en Woon. Samen nemen zij ca. 60.000 m<sup>2</sup> vvo voor hun rekening (meer dan 70% van het totale aanbod in Leiderdorp). Beide winkelgebieden bestaan vooral uit winkels in de branches doe-het-zelf en woninginrichting.

Daarnaast kent Leiderdorp twee winkelconcentraties: Winkelhof en Santhorst. Winkelhof kan beschouwd worden als het kernwinkelgebied van Leiderdorp en telt bijna 13.000 m<sup>2</sup> vvo winkelruimte, verdeeld over 62 winkels

(bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011). Trekkers in de foodsector zijn een Albert Heijn (bijna 2.500 m<sup>2</sup>) en een Digros (1.200 m<sup>2</sup>). Daarnaast is er een breed non-food assortiment met o.a. drogisterijen, een warenhuis, ca. 20 modische winkels, opticiens, een juwelier, speelgoed en huishoudelijke artikelen. Met het 'Project Centrumplein' wordt Winkelhof momenteel vernieuwd en uitgebreid met ca. 7.300 m<sup>2</sup> bvo (incl. horeca en dienstverlening). Voor het winkeloppervlak betekent dit dus een toename van rond de 50%.

Santhorst telt ruim 10 winkels, voornamelijk op het vlak van dagelijkse boodschappen. Trekker is een C1000 supermarkt van bijna 1.200 m<sup>2</sup> vvo. Santhorst heeft recent een vernieuwing ondergaan.

Verder is er diverse verspreide bewinkeling in Leiderdorp, waaronder een Hoogvliet supermarkt (bijna 600 m<sup>2</sup>) in de wijk Leyhof in het noorden van Leiderdorp en een Troefmarkt van 115 m<sup>2</sup> vvo in het zuiden van Leiderdorp (ten zuiden van de A4), nabij Zoeterwoude-Rijndijk.

### Leiden

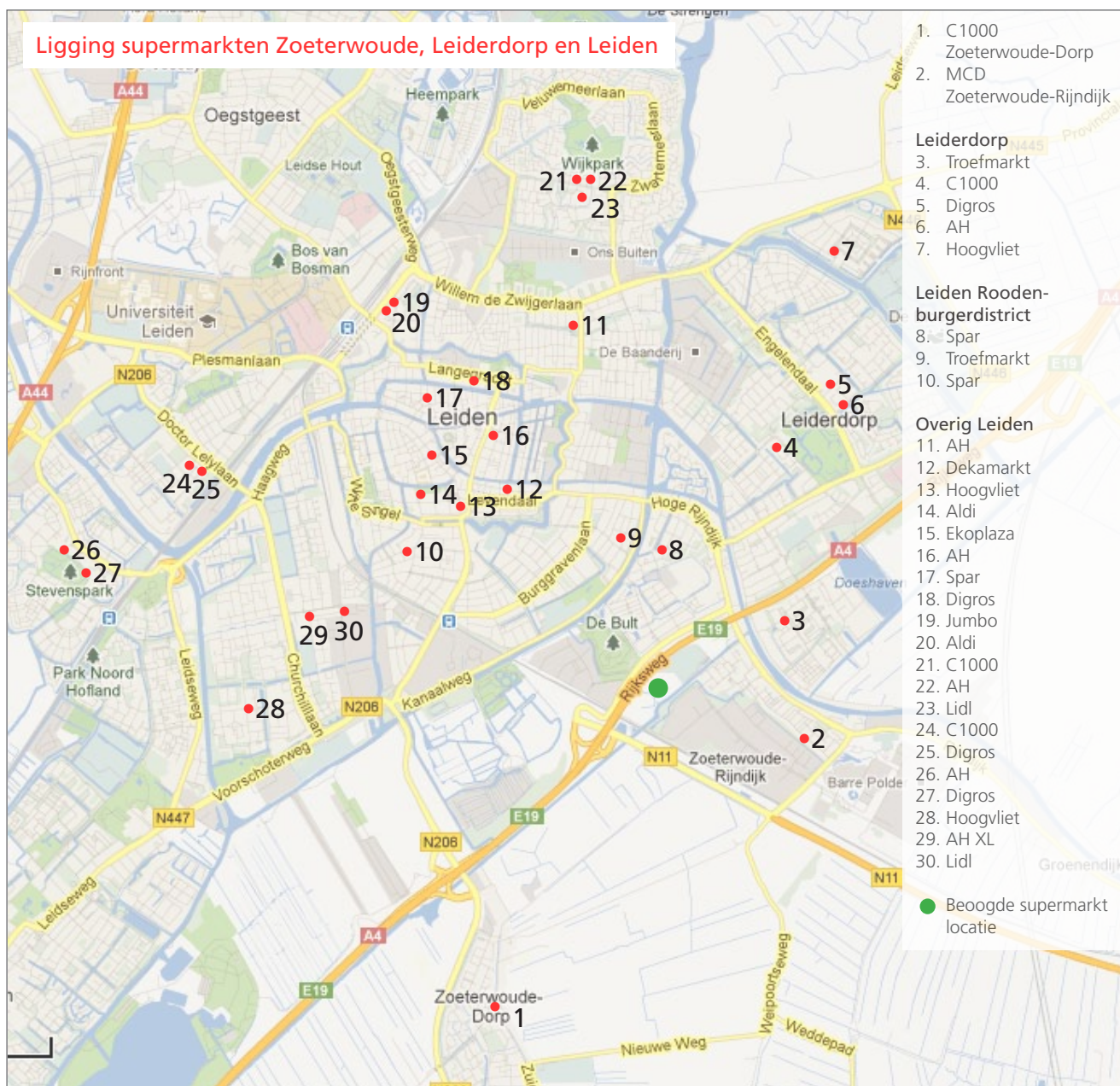
Met ca. 150.000 m<sup>2</sup> vvo winkelruimte heeft Leiden het grootste winkelaanbod in de omgeving. De foodsector telt in Leiden ruim 30.000 m<sup>2</sup> vvo, waarvan 22.500 m<sup>2</sup> vvo voor rekening van de supermarktbranche komt (bron: Locatus Benchmark Verkennen en Supermarktguides).

Meer dan de helft van het winkeloppervlak in Leiden (ca. 87.000 m<sup>2</sup> vvo) bevindt zich in het centrum van Leiden.

Opvallend is het beperkte supermarktaanbod in het (zuid)oostelijke deel van Leiden. Zo zijn er in het Roodenburgerdistrict (bijna 20.000 inwoners) maar drie kleine supermarkten gevestigd met gezamenlijk ruim 1.000 m<sup>2</sup> vvo. De bewoners van dit deel van Leiden zijn voor hun supermarktaankopen dus voor een belangrijk deel aangewezen op omliggende wijken, waaronder het centrum van Leiden.



## Ligging supermarkten Zoeterwoude, Leiderdorp en Leiden



### 3 BEREKENING MARKTRUIMTE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag hoeveel marktruimte er is voor de beoogde ontwikkeling. De focus is hierbij primair op het supermarktprogramma. Gezien de ligging van de locatie wordt – zoals eerder al aangegeven – zowel naar Zoeterwoude gekeken, als naar de buurgemeenten Leiden en Leiderdorp.

#### 3.1 Werkwijze

De berekening van de marktruimte vindt plaats met behulp van een 'standaard methode', waarbij aan de hand van diverse variabelen het haalbaar (optimaal) winkelaanbod in de supermarktbranche wordt berekend. Het betreft de volgende variabelen:

- a. omvang verzorgingsgebied
- b. bestedingen/inkomen
- c. koopkrachtbinding
- d. koopkrachttoevloeiing
- e. omzetnorm

**A.** Ten aanzien van de omvang van het verzorgingsgebied wordt aangesloten bij de in het vorige hoofdstuk genoemde cijfers voor de drie gemeenten en de verschillende kernen/wijken.

**B.** De hoogte van het inkomen heeft invloed op de hoogte van de bestedingen. Voor de foodsector wordt doorgaans een inkomenselasticiteit van 0,25 aangehouden. Dit houdt in dat een inkomen dat 1% hoger ligt dan gemiddeld, leidt tot bestedingen die 0,25% hoger liggen dan gemiddeld. Het CBS geeft aan dat het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Zoeterwoude 13,5% boven het landelijk gemiddelde ligt, in Leiderdorp 11,2% en in Leiden 3% boven het landelijk gemiddelde. Dit betekent dat de gemiddelde bestedingen in de supermarktbranche per hoofd van de bevolking (€ 1.770 excl. BTW – bron: HBD, Omzetkengetallen ten behoeve voor ruimtelijk-economisch

onderzoek) voor de drie gemeenten naar boven gecorrigeerd dienen te worden.

Rekening houdend met de inkomenselasticiteit in de foodsector van 0,25% komen de bestedingen per hoofd van de bevolking uit op € 1.830 in Zoeterwoude, € 1.820 in Leiderdorp en € 1.783 in Leiden.

**C.** Het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 is het meest recente onderzoek naar de koopkrachtbinding in de regio. Dit onderzoek geeft aan dat de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector (waaronder de supermarktbranche valt) in Zoeterwoude 50% bedraagt. Dit betekent dat de inwoners van de gemeente hun dagelijkse aankopen voor de helft in de eigen gemeente doen en voor de helft elders (Leiden 24%, Leiderdorp 17%).

In Leiderdorp bedraagt de koopkrachtbinding 85%. Van de bestedingen in de dagelijkse sector vloeit 15% af naar andere gemeenten, voornamelijk naar Leiden (10%).

In Leiden bedraagt de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector eveneens 85%. De meeste afvloeiing gaat naar Leiderdorp (5%).

**D.** In het koopstromenonderzoek zijn ook cijfers over de koopkrachttoevloeiing terug te vinden. De koopkrachttoevloeiing is het percentage van de omzet dat van buiten de eigen gemeente komt.

In Zoeterwoude blijkt de koopkrachttoevloeiing 10% te bedragen, in Leiderdorp 31% en in Leiden 14%.

*NB: Voor zowel de koopkrachtbinding als –toevloeiing geldt dat in het koopstromenonderzoek geen cijfers zijn opgenomen voor wijken die voor het voorliggende onderzoek relevant zijn, zoals het zuidelijk deel van Leiderdorp en het zuidoostelijk deel van Leiden. Ten aanzien van Zoeterwoude is geen uitsplitsing gemaakt voor de afzonderlijke kernen Zoeterwoude-Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk.*

E. De omzetnorm (ook wel vloerproductiviteit genoemd) is de gemiddelde omzet die per m<sup>2</sup> winkelvloer wordt behaald. Het Hoofdbedrijfscap Detailhandel publiceert deze cijfers in 'Omzetkengetallen t.b.v. ruimtelijk-economisch onderzoek'. Er zijn alleen landelijke gemiddelden bekend; regionale of lokale uitsplitsingen worden niet gemaakt. In het voorliggende onderzoek wordt daarom met deze landelijke gemiddelden gerekend.

Voor de supermarktbranche bedraagt de omzetnorm € 7.860 per m<sup>2</sup> vvo (bedrag is excl. BTW).

### 3.2 Berekening

Aan de hand van de genoemde variabelen worden in de onderstaande tabellen de potentieel aanwezige omzet en het haalbaar verkoopvloeroppervlak in de supermarktbranche berekend voor zowel de drie gemeenten als geheel als voor enkele afzonderlijke kernen c.q. wijken.

#### 3.2.1 Zoeterwoude

In een centrum met één (goed functionerende) full service supermarkt van gemiddelde grootte (1.000 – 1.200 m<sup>2</sup>) kan de koopkrachtbinding oplopen tot ca. 70%, zo is de ervaring van MKB Reva. Indien een dergelijk dorpscentrum over twee complementaire supermarkten (een discounter en een full service supermarkt) beschikt, kan de koopkrachtbinding stijgen tot 90-95%.

Met de beoogde plannen ontstaat een aanzienlijke versterking van het supermarktaanbod in Zoeterwoude. Indien dit leidt tot een koopkrachtbinding van 95%, zou dit een haalbaar vvo van 2.000 m<sup>2</sup> betekenen; vrijwel een verdubbeling van de huidige situatie. Bij deze rekensom is met een stijging van de koopkrachttoevoeiing nog geen rekening gehouden. Of deze 95% kan worden gehaald is trouwens sterk afhankelijk van de positionering van de supermarkten, de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid en de kracht van het aanbod in omliggende plaatsen. Hierop wordt later in deze rapportage ingegaan.

Tabel 3.1: Distributieve ruimte supermarktbranche Zoeterwoude

|                                | Gemeente               | Zoeterwoude-Rijndijk   | Zoeterwoude-Dorp       |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Omvang verzorgingsgebied       | 8.163 inw.             | 2.565 inw.             | 5.485 inw.             |
| Bestedingen per hoofd          | € 1.830                | € 1.830                | € 1.830                |
| Koopkrachtbinding              | 50%                    | 50%                    | 50%                    |
| Koopkrachttoevoeiing           | 10%                    | 10%                    | 10%                    |
| Potentieel aanwezige omzet     | € 8,3 miljoen          | € 2,6 miljoen          | € 5,6 miljoen          |
| Vloerproductiviteit            | € 7.860/m <sup>2</sup> | € 7.860/m <sup>2</sup> | € 7.860/m <sup>2</sup> |
| Haalbaar vvo                   | 1.060 m <sup>2</sup>   | 330 m <sup>2</sup>     | 710 m <sup>2</sup>     |
| Huidig vvo                     | 1.020 m <sup>2</sup>   | 560 m <sup>2</sup>     | 460 m <sup>2</sup>     |
| Indicatieve uitbreidingsruimte | 40 m <sup>2</sup>      | -230 m <sup>2</sup>    | 250 m <sup>2</sup>     |

Tabel 3.1 laat zien dat in de huidige situatie het supermarktaanbod min of meer in balans is, al ligt er meer distributieve ruimte in Zoeterwoude-Dorp gezien de omvang van deze kern. In beide kern is sprake van relatief kleine dorpssupermarkten met een beperkte verzorgende functie. Dit is er mede de oorzaak van dat de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevoeiing zeer laag zijn. In kleine dorpscentra als die van de gemeente Zoeterwoude is de koopkrachtbinding sterk afhankelijk van het aantal supermarkten, hun omvang en de gehanteerde formule.

#### 3.2.2 Leiderdorp

Tabel 3.2 (zie volgende pagina) laat zien dat in de gemeente Leiderdorp een aanzienlijke uitbreidingsruimte ligt voor de supermarktbranche. Voor een deel zal deze uitbreidingsruimte mogelijk worden ingevuld bij de uitbreiding van Winkelhof. Een belangrijk deel van de 'uitbreidingsruimte' ligt in het zuiden van Leiderdorp (postcodegebied 2351). De inwoners van dit gebied dat door de A4 wordt doorsneden, zijn

**Tabel 3.2: Distributieve ruimte supermarktbranche Leiderdorp**

|                                | Gemeente              | Leiderdorp Zuid (postcode 2351) |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Omvang verzorgingsgebied       | 26.705 inw.           | 5.105 inw.                      |
| Bestedingen per hoofd          | €1.820                | €1.820                          |
| Koopkrachtbinding              | 85%                   | 85%                             |
| Koopkrachttoevoeiing           | 31%                   | 31%                             |
| Potentieel aanwezige omzet     | €59,9 miljoen         | €11,4 miljoen                   |
| Vloerproductiviteit            | €7.860/m <sup>2</sup> | €7.860/m <sup>2</sup>           |
| Haalbaar vvo                   | 7.620 m <sup>2</sup>  | 1.460 m <sup>2</sup>            |
| Huidig vvo                     | 5.600 m <sup>2</sup>  | 115 m <sup>2</sup>              |
| Indicatieve uitbreidingsruimte | 2.020 m <sup>2</sup>  | 1.345 m <sup>2</sup>            |

**Tabel 3.3: Distributieve ruimte supermarktbranche Leiden**

|                                | Gemeente               | Roodenburgerdistrict   |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Omvang verzorgingsgebied       | 118.775 inw.           | 19.998 inw.            |
| Bestedingen per hoofd          | € 1.783                | € 1.783                |
| Koopkrachtbinding              | 85%                    | 85%                    |
| Koopkrachttoevoeiing           | 14%                    | 14%                    |
| Potentieel aanwezige omzet     | € 209,3 miljoen        | € 35,2 miljoen         |
| Vloerproductiviteit            | € 7.860/m <sup>2</sup> | € 7.860/m <sup>2</sup> |
| Haalbaar vvo                   | 26.630 m <sup>2</sup>  | 4.480 m <sup>2</sup>   |
| Huidig vvo                     | 22.600 m <sup>2</sup>  | 1.030 m <sup>2</sup>   |
| Indicatieve uitbreidingsruimte | 4.030 m <sup>2</sup>   | 3.450 m <sup>2</sup>   |

momenteel voor hun boodschappen grotendeels aangewezen op de winkelcentra elders in Leiderdorp of de omliggende gemeenten.

### 3.2.3 Leiden

In tabel 3.3 is te zien dat in Leiden op basis van de ingeschatte variabelen er een indicatieve uitbreidingsruimte ligt van ruim 4.000 m<sup>2</sup> vvo in de supermarktbranche. Deze uitbreidingsruimte is echter niet evenredig over de diverse wijken verdeeld. Zo kent de binnenstad een sterke concentratie van supermarkten en hierdoor een relatief groot aanbod in relatie tot het aantal inwoners. Hetzelfde geldt onder meer voor het Bos- en Gasthuisdistrict in het zuiden van Leiden. Opvallend is dat het Roodenburgerdistrict in het (zuid)oosten van Leiden juist een zeer klein aantal supermarktmeters heeft in relatie tot het inwoneraantal. De inwoners van het Roodenburgerdistrict zijn voor hun supermarktaankopen dus grotendeels op andere wijken aangewezen, waaronder de binnenstad en het Bos- het

Gasthuisdistrict.

*NB: De cijfers die in dit hoofdstuk naar voren zijn gekomen bevatten een vereenvoudiging van de situatie door een aantal aannames dat noodgedwongen is gedaan. Zo is het niet mogelijk de huidige koopstromen op wijkniveau in Leiden en Leiderdorp weer te geven. Daarom is gebruik gemaakt van de cijfers die voor de gehele gemeente gelden. Dit heeft als resultaat dat de berekeningen voor de wijken niet de feitelijke situatie weergeven, maar eerder een potentiële situatie in het geval het supermarktaanbod in de wijk op een vergelijkbaar niveau als dat van de gemeente als geheel zou staan. De waarde van deze benaderingswijze is het inzicht dat is gegeven in de kracht (of het ontbreken daarvan) van de supermarktbranche op wijkniveau en de spreiding van supermarkten binnen de gemeenten. Zo is aangetoond dat de supermarktbranche in het (zuid)oosten van Leiden en het zuiden van Leiderdorp zeer zwak vertegenwoordigd is, ondanks een substantiële bevolkingsomvang.*

---

### **Toevloeiing**

Los van de omzet uit het direct verzorgingsgebied, verwacht MKB Reva dat door de ligging aan de A4, de direct nabijheid van de N11 en met het oog op de goede bereikbaarheid, er sprake zal zijn van een bovengemiddelde toevloeiing van consumenten die elders wonen. Op basis van de huidige toevloeiing in de omliggende gemeenten en ervaringscijfers verwacht MKB Reva dat de toevloeiing 20-25% kan bedragen. Deze toevloeiing kan (bij een netto supermarktruimte van 3.000 m<sup>2</sup> vvo) dus ca. 600-750 m<sup>2</sup> verantwoorden.

### **3.3 Conclusie marktruimte**

De precieze marktruimte voor de beoogde ontwikkeling is niet eenvoudig te berekenen omdat het verzorgingsgebied zich over drie gemeenten uitstrekt.

Opvallend is dat in alle omliggende wijken c.q. kernen (Zoeterwoude-Rijndijk, het zuiden van Leiderdorp en het (zuid)oosten van Leiden) de supermarktbranche zwak vertegenwoordigd is, in die zin dat de supermarkten (zeer) beperkt van omvang zijn en niet voldoen aan de moderne maatvoering voor een wijk- of kernverzorgende supermarkt (1.000-1.500 m<sup>2</sup>). Deze supermarkten kunnen als kleinschalige dorps- c.q. wijkvoorzieningen betiteld worden die beperkt aan de wensen van veel consumenten voldoen.

Uit de berekeningen in dit hoofdstuk blijkt dat in twee van de drie gemeenten de aan de ontwikkelingslocatie grenzende wijken een zwak tot zeer zwak supermarktaanbod hebben in relatie tot de bevolkingsomvang. Vooral in het (zuid)oosten van Leiden (3.450 m<sup>2</sup>), maar ook in het zuiden van Leiderdorp (1.345 m<sup>2</sup>) ligt uitbreidingsruimte voor de supermarktbranche. In hoeverre deze ruimte kan worden ingevuld door de beoogde ontwikkeling (ca. 3.000 m<sup>2</sup> vvo supermarkt) is moeilijk vast te stellen. Hierbij spelen eerder kwalitatieve dan kwantitatieve overwegingen een rol. Hier gaat het volgende hoofdstuk op in. Wel kan op basis van deze berekeningen gesteld worden dat de omvang van het plan zich goed verhoudt tot de marktruimte in de directe omgeving, zeker gelet op de verwachte, aanzienlijke toevloeiing.



## 4 KWALITATIEVE ASPECTEN ROND DE BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk komen de kwalitatieve aspecten rond de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijker aan bod. Het is hiermee een aanvulling op het vorige hoofdstuk, dat met name de kwantitatieve situatie onderzocht.

### Beoogde ontwikkeling in relatie tot landelijke trends

In de detailhandel – en zeker ook in de supermarktbranche – is al decennialang een trend van schaalvergroting te zien. Deels onder invloed van de retailers, maar zeker ook vanuit de vraag van de consument worden winkels steeds groter, waardoor een breder en dieper assortiment kan worden aangeboden. Mede door deze trend verdwijnen de onderste lagen in de Nederlandse hiërarchie van winkellocaties: de buurtwinkels en de winkels in de kleine kernen. Inmiddels vragen supermarkten locaties variërend van 1.000 m<sup>2</sup> vvo (discounters en full service supermarkten in kleine verzorgingsgebieden) tot meer dan 3.000 m<sup>2</sup> vvo (de megasupermarkten die inmiddels gemeengoed zijn geworden). De kleinere supermarkten verdwijnen meer en meer.

Met het oog op deze trends kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling goed past in deze landelijke trends. Een full service supermarkt van 2.000-2.500 m<sup>2</sup> vvo is zeker geen uitzondering in verstedelijkt gebied, net zo min als een discounter van 1.000-1.200 m<sup>2</sup> vvo. Opvallend is echter dat in de directe omgeving van de locatie dergelijk supermarktaanbod, dat aan de eisen van deze tijd voldoet, ontbreekt. De supermarkten in de aangrenzende wijken/kernen zijn beperkt tot zeer beperkt van omvang (variërend van 115 m<sup>2</sup> tot 560 m<sup>2</sup>). Dergelijke winkels kunnen nauwelijks meer voldoen aan de wensen van de consument met betrekking tot de dagelijkse boodschappen en krijgen steeds meer een functie voor de 'vergeten boodschappen' of voor kleinere aankopen. Voor de grotere aankopen wijkt de consument uit naar grotere supermarkten, zo blijkt uit de praktijk.

De beoogde ontwikkeling biedt dus op een centrale locatie tussen drie gemeenten een supermarktaanbod voor de

inwoners van de omliggende wijken/kernen die (afzonderlijk) een dergelijk aanbod niet kunnen bieden of in stand kunnen houden, o.a. gelet op de beperkte omvang.

### Kwaliteit van de locatie

In het algemeen geldt dat winkels voor dagelijkse boodschappen, en vooral supermarkten, de consumenten gemak moeten bieden. Belangrijke aspecten zijn in dit opzicht dat de consument alles onder één dak of op één locatie kan vinden en dat de locatie snel en eenvoudig te bereiken is. Een goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden zijn hierin essentieel. De beoogde ontwikkelingslocatie heeft hierin een groot voordeel ten opzichte van concurrerend aanbod, zoals de supermarkten in de binnenstad van Leiden, zeker op het vlak van bereikbaarheid en ten opzichte van enkele concurrenten ook ten aanzien van de parkeermogelijkheden. De voorgenomen ontwikkeling speelt met een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid optimaal in op de wensen van de consument. Door deze pluspunten is het beoogde winkelgebied goed in staat de inwoners van de omliggende wijken – die nu al grotendeels op winkelvoorzieningen elders zijn aangewezen – aan zich te binden.

### Invulling

Het beoogde winkelgebied krijgt met een full service supermarkt en een discounter een sterke combinatie van winkels die trekkracht genereert. Eventueel aangevuld met enkele dagwinkels zorgt deze combinatie voor een breed aanbod op één locatie. Dit biedt de consument het gemak van 'one-stop-shopping'. Een dergelijke complementariteit heeft in het algemeen een verhogend effect op de koopkrachtbinding, zo is de ervaring van MKB Reva. Bovendien is een dergelijke combinatie momenteel niet aanwezig in Zoeterwoude, Leiderdorp en het oostelijk deel van Leiden.

---

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in staat de consument in de directe omgeving een eigentijds winkelgebied voor de dagelijkse boodschappen te bieden, iets wat nu ontbreekt in zowel Zoeterwoude, het zuidelijke deel van Leiderdorp en het (zuid)oosten van Leiden. De goede bereikbaarheid, de ruime parkeergelegenheid, de omvang van de supermarkten en de complementariteit van de supermarkten zijn aspecten die veel consumenten in de omgeving zullen aanspreken en die andere winkellocaties in het verzorgingsgebied niet (kunnen) bieden.

## 5 CONCLUSIES

De beoogde ontwikkeling ligt op de grens van de gemeenten Zoeterwoude en Leiden en in de directe nabijheid van de gemeente Leiderdorp. Door de aaneengesloten bebouwing kan de omgeving als één stedelijk gebied worden gezien, zeker ook omdat met de projecten rond de (verbreding van de) A4 de barrièrewerking van de snelweg verminderd wordt.

Het onderzoek heeft zich dan ook niet beperkt tot Zoeterwoude, maar eveneens delen van Leiden en Leiderdorp meegenomen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat met name de aangrenzende delen van Leiden en Leiderdorp over een zeer beperkt supermarktaanbod beschikken. Er ligt hier marktruimte (uitbreidingsruimte) die opgeteld aanzienlijk groter is dan de beoogde supermarktontwikkeling langs de A4. Voor een deel wordt deze uitbreidingsruimte 'gecompenseerd' door het ruime aanbod in andere delen van Leiden en het nieuwe centrumplan van Leiderdorp. Toch zijn er goede mogelijkheden voor versterking van het supermarktaanbod met de huidige plannen.

Deze mogelijkheden worden onderbouwd door een aantal sterke (kwalitatieve) argumenten. Het supermarktaanbod in de directe omgeving is niet alleen beperkt, maar voldoet ook niet meer aan de wensen van de consument en aan de standaarden die tegenwoordig aan supermarkten worden gesteld. Dit leidt ertoe dat consumenten voor een belangrijk deel van hun dagelijkse boodschappen naar elders uitwijken. Voor de dagelijkse boodschappen staat bij de gemiddelde consument gemak voorop. Dit vertaalt zich in eisen als een breed, maar ook diep aanbod, een goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden. De beoogde ontwikkeling speelt hierop in, terwijl het 'concurrerend aanbod' hier niet of in mindere mate over beschikt en daardoor de consument niet naar volle tevredenheid kan bedienen.

Deze pluspunten zijn doorslaggevend in de vraag of de geconstateerde marktruimte in de aangrenzende wijken van Leiden en Leiderdorp voor een substantieel deel aan de beoogde ontwikkeling kan toevallen. In combinatie met de

toevloeiing van passanten op de A4 en N11, is MKB Reva daarom van mening dat er voldoende marktruimte is om het initiatief met ca. 3.500 m<sup>2</sup> supermarktruimte en 500-1.000 m<sup>2</sup> dagwinkels te rechtvaardigen.

De omzet die de nieuwe supermarkten zullen genereren, zal uit een divers verzorgingsgebied worden gehaald: deels uit Zoeterwoude, deels uit Leiderdorp, voor een substantieel deel uit Leiden en voor een deel van doorgaand verkeer over N11 en A4. De effecten van de ontwikkeling komen daarom niet bij één of enkele supermarkten terecht, maar worden uitgesmeerd over een groter aantal supermarkten (waaronder die in het centrum van Leiden, in Leiderdorp en de bestaande supermarkten in Zoeterwoude).

In lijn met algemene trends en ontwikkelingen verwacht MKB Reva dat consumenten eerder kiezen voor het complete en grootschaliger aanbod van de nieuwe ontwikkeling (ook omdat een breed aanbod op één locatie te vinden is) dan voor de kleinschalige, solitaire supermarkten in het verzorgingsgebied. De laatstgenoemde zullen zeker nadelige effecten ondervinden, waarbij het echter van belang is te constateren dat het toekomstperspectief voor dergelijke supermarkten in de huidige tijd in het algemeen zeer somber is, zeker gezien de voortdurende schaalvergroting die overal te zien is.



Voor de detailhandel is het momenteel een spannende en dynamische tijd. Demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen hebben tot gevolg dat veel zekerheden of vanzelfsprekendheden zijn weggevallen. De detailhandel moet met de veranderende situatie leren omgaan en nieuwe strategieën zoeken. In het onderstaande zijn puntsgewijs de belangrijkste trends met hun mogelijke gevolgen aangegeven.

### **Stagnerende bevolkingsgroei**

De groei van de bevolking neemt af en zal naar verwachting na 2030 omslaan in een afname. Er zijn echter grote regionale verschillen zichtbaar. In sommige regio's heeft men nu al met krimp te maken. Voor de detailhandel in deze gebieden betekent dit een afname van het draagvlak.

### **Vergrijzing en ontgroening**

In lijn met het vorige punt is er sprake van een vergrijzende en ontgroenende bevolking. De toename van het aantal ouderen leidt tot een grotere zorgvraag, maar betekent ook een verandering in de 'verzorging'. Ouderen zijn in het algemeen minder mobiel, wat bijvoorbeeld kan leiden tot de vraag naar meer buurt- of dorpswinkels.

### **Afname aantal zelfstandige ondernemers**

Mede als gevolg van de schaalvergroting neemt het aantal filialen van ketenbedrijven sterk toe. Dit gaat hand in hand met de afname van het aantal zelfstandige ondernemers. Het gebrek aan opvolging leidt dikwijls tot het sluiten van winkels. Het (zelfstandige) ondernemersbestand is inmiddels sterk verouderd, zodat verwacht mag worden dat deze trend zich het komende decennium sterk doorzet.

### **Schaalvergroting**

Al enige decennia is er sprake van schaalvergroting in de detailhandel, zeker ook in de supermarktbranche. De gemiddelde winkelomvang wordt steeds groter, terwijl aan de onderkant winkels verdwijnen. Vooral in kleine kernen en buurtcentra verdwijnt de detailhandelsfunctie hierdoor uit het straatbeeld. Grotere winkels bieden de retailers schaalvoordelen en de consument het gemak van een breed en diep assortiment en dus de gewenste keuze.

### **Goed geïnformeerde en mobiele consument**

De consument is door internet en andere communicatiemiddelen steeds beter geïnformeerd. In combinatie met de toegenomen mobiliteit is het niet meer vanzelfsprekend dat de consument naar de dichtstbijzijnde winkel gaat. Winkels, maar ook complete winkelgebieden, zullen hierdoor extra aandacht moeten besteden aan marketing om de consument te behouden c.q. te winnen.

### **Opkomst internetwinkelen**

De afgelopen jaren is er sprake geweest van een stormachtige groei van internetwinkelen. Inmiddels heeft internet een 'aandeel' van 8% in de bestedingen verworven en jaarlijks is er – ondanks een afname van de groei – nog steeds sprake van dubbele groei cijfers. In 'fysieke winkels' zijn de bestedingen de afgelopen jaren maar zeer beperkt gegroeid (en in bepaalde branches zelfs gedaald).

### **Economische situatie**

De kredietcrisis van 2008/2009 zorgde voor een afname van de bestedingen in met name de non-foodwinkels. Het lichte herstel dat hierop volgde is in 2011 weer omgeslagen in een afname. Het consumentenvertrouwen is onder invloed van de eurocrisis in het voorjaar van 2012 naar een ongekend laag niveau afgezakt. Dit lage consumentenvertrouwen heeft tot gevolg dat veel consumenten de hand op de knip houden, zeker voor grote aankopen. De dagelijkse boodschappen blijven nog redelijk buiten schot. Net als bij eerdere recessies is nu te zien dat supermarkten nog een groei weten te realiseren, maar ook dat de foodspeciaalzaken het wel moeilijk hebben, evenals veel non-foodzaken. Ook heeft de food (vooral nog) minder concurrentie van internet.

### **Marges onder druk**

Door diverse hierboven genoemde ontwikkelingen zijn de marges in de detailhandel sterk onder druk komen te staan. De onderkant van de Nederlandse winkelhiërarchie is kwetsbaar en hier zullen de grootste klappen vallen, bijvoorbeeld in aanloopstraten, de kleinste buurtcentra en kleine dorpscentra.

## BIJLAGE 2: PROFIEL MKB REVA

---

MKB Reva is een zelfstandig en onafhankelijk adviesbureau op het gebied van ruimtelijke economie en vastgoed. Midden jaren negentig is MKB Reva voortgekomen uit de werkgeversvereniging MKB-Nederland en heeft inmiddels in meer dan 400 plaatsen ruimtelijk-economische adviezen uitgebracht.

MKB Reva doet onderzoek naar en adviseert over het functioneren van centrumgebieden, winkelcentra en andere winkelvoorzieningen. De werkzaamheden variëren van het maken van beleidsvisies voor overheden tot haalbaarheids- en vestigingsplaatsonderzoeken voor zelfstandige ondernemers. Een tweede belangrijke tak van de werkzaamheden is procesbegeleiding/centrummanagement. Advisering ten aanzien van vastgoed neemt in de werkzaamheden meestal een belangrijke plaats in.

De opdrachtgevers zijn in vrijwel alle gevallen gemeenten, in combinatie met ondernemers(verenigingen) en de laatste jaren in toenemende mate woningcorporaties en overige vastgoedpartijen.

De letters MKB in de naam verwijzen niet alleen naar de afkomst, maar geven ook de affiniteit met ondernemers en de praktijk van alledag aan. Daarom is een belangrijke tak van het bedrijf – naast het opstellen van centrumvisies, detailhandelsvisies en andere beleidsvisies – het vertalen van beleid/visies naar de praktijk van de ondernemer. Met het werk als centrummanager, procesmanager of centrumcoach zet MKB Reva zich in om visies te realiseren, betrokken partijen aan te sporen, ondernemers te enthousiasmeren en overtuigen en vliegwieleffecten tot stand te brengen waarmee kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Met deze praktische en concrete aanpak heeft MKB Reva de afgelopen jaren in veel plaatsen kwaliteitsverbetering tot stand weten te brengen.



