

Bogor projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer J. Bouter
Spijksedijk 20L
4207 GN Gorinchem

Hengelo (Gld.), 18 juli 2013

Betreft: Alblasserdam – Distributieve effectenstudie
Verplaatsing en schaalvergroting Bas van der Heijden
Kenmerk: bo.090.docx.

Geachte heer Bouter,

Op 25 juni jl. heeft u ons opdracht gegeven voor het uitvoeren van een effectenrapportage om de distributieve achtergronden in kaart te brengen wegens de plannen voor de verplaatsing en schaalvergroting van de plaatselijke Bas van der Heijden naar de Plantageweg te Alblasserdam.

De basis voor deze distributieve effectenrapportage zijn de navolgende zes onderdelen:

- welke lokale distributieve effecten levert de uitbreiding van de Bas van der Heijden op (voor de supermarktsector én dagelijkse sector)?
- beoordeling van een drietal potentiële locaties voor de Bas van der Heijden ('Wipmolen', 'Lelsstraat / Makado-Centrum' en Plantageweg);
- in welke mate kunnen de centrumwinkels profiteren van de verplaatsing en uitbreiding van deze supermarkt?
- de effecten van de verplaatsing van de Bas van der Heijden op het Makado-Centrum;
- de effecten van de verplaatsing van de Bas van der Heijden op de winkels aan de Plantageweg;
- effecten op het totale winkelbestand in het centrum van Alblasserdam.

Kortom, de gemeente Alblasserdam wenst inzicht te verkrijgen in de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden op het functioneren van de winkelstructuur in Alblasserdam.

Achtergrond

Bogor Projectontwikkeling B.V. onderzoekt de mogelijkheden voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden-supermarkt, thans gevestigd aan de Sportlaan 1 te Alblasserdam naar de hoek Plantageweg / Cornelis Smitstraat.

Het fundament van dit samengestelde herontwikkelingsplan voor de Plantageweg wordt gevormd door de verplaatsing en schaalvergroting van de plaatselijke Bas van der Heijden-supermarkt, thans gevestigd in een te kleine winkel aan de Sportlaan.

In totaal zal er ca. 2.400 tot 2.500 m² winkelruimte worden ontwikkeld. Deze bestaat uit de Bas van der Heijden, gecombineerd met enkele concessionairs (Dirck slijterij en Dirx drogist totaal ca. 400 - 500 m²).

De nieuwe supermarktmaat van deze Bas van der Heijden zal ca. 1.600 m² w.v.o.¹ (ca. 2.000 m² b.v.o.²) gaan bedragen. Bij de projectlocatie zal parkeergelegenheid worden ontwikkeld (parkeergarage of parkeren op maaiveld).

De gemeente Alblasserdam wenst inzicht te verkrijgen in de distributieve draagvlakmogelijkheden voor de door Bogor Projectontwikkeling beoogde ruimtelijke en functionele verbetering voor deze Bas van der Heijden.



Alblasserdam: locatie Plantageweg

Projectlocatie bovenaanzicht³

Het aanbod in de gehele dagelijkse sector

Het huidige winkelaanbod in de dagelijkse sector⁴ in Alblasserdam omvat 26 vestigingen met een gezamenlijke oppervlakte van 5.959 m² w.v.o.⁵. De afgelopen jaren is het aantal winkelvevestigingen in Alblasserdam gedaald (van 30 in 2004). Het aantal vierkante meters is daarentegen toegenomen (ca. 4.100 m² w.v.o. in 2004⁶).

In totaal is er per 1.000 inwoners ca. 303 m² w.v.o. beschikbaar. Dit ligt fors lager dan het landelijk gemiddelde. Gemiddeld is er in Nederland ca. 343 m² w.v.o. per 1.000 inwoners aanwezig in de dagelijkse sector. Dit kleine aantal beschikbare vierkante meters per inwoner duidt op een sterke 'onderverzorging'.

Wel is er sprake van een grotere gemiddelde winkelmaat. De gemiddelde winkelmaat is in Alblasserdam in de dagelijkse sector 229 m² w.v.o. (landelijk is dit 204 m² w.v.o.).

Van het totaal aantal winkelmeters in de dagelijkse sector behoort ca. 3.950 m² w.v.o. tot de supermarktsector, verdeeld over 5 supermarkten. De resterende ca. 2.009 m² wordt gebruikt voor de overige winkels in de dagelijkse sector. Het overige winkelbestand in de dagelijkse sector, in totaal 21 winkels, bestaat uit kleinschalig versspeciaal aanbod, buitenlandse levensmiddelenwinkels, maar ook winkels zoals een slijterij en tabakszaak en drogistrijen.

¹ w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

² b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

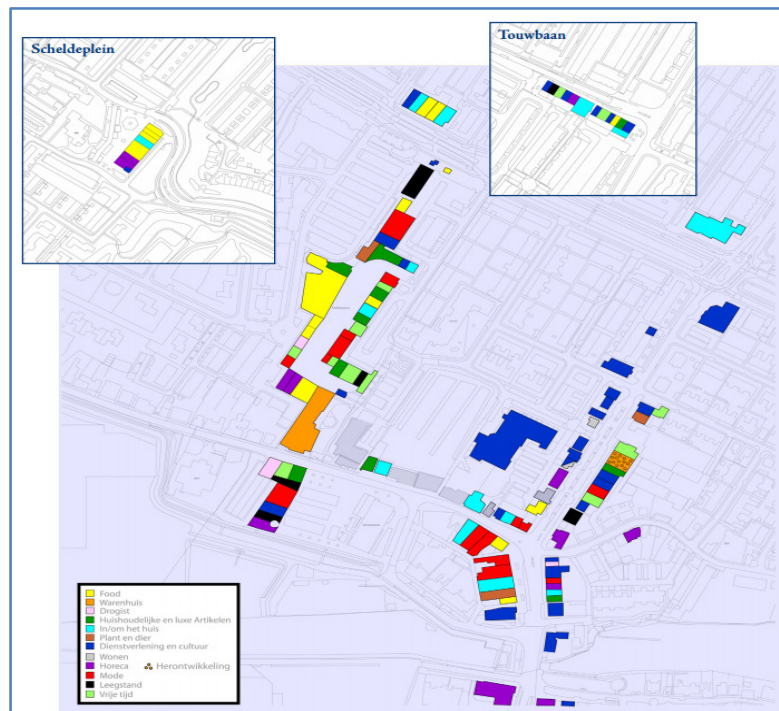
³ bron: Kolpa architecten 2012

⁴ dagelijkse sector: supermarkten en *speciaalwinkels in de dagelijkse sector* (slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogistrij)

⁵ bron: Locatus-databestand (juli 2013)

⁶ bron: Structuurvisie Detailhandel, MKB-Reva, 2004

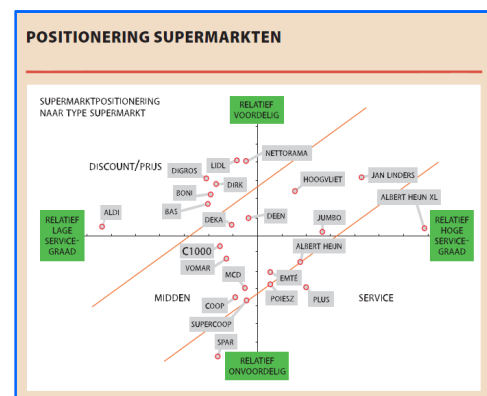
Het merendeel van de winkels in de dagelijkse sector is gelegen in het centrum van Alblasserdam. Deze winkels in het centrum zijn gevestigd in het gebied de Dam, Cortgene, Raadhuisplein, Makado-Centrum en de Plantageweg. Daarnaast zijn er de winkelclusters Touwbaan en Scheldeplein. Op diverse plekken in Alblasserdam bevinden zich overigens solitaire detailhandelsvestigingen, o.a. twee supermarkten aan de Sportlaan en de Waalsmondelaan.



Winkelstructuur in 2004⁷

Het signalement van de supermarktsector

Het supermarktaanbod in de kern Alblasserdam wordt gevormd door een vijftal supermarkten en omvat ongeveer 3.950 m² w.v.o. Hiervan is een tweetal supermarktvestigingen in het centrum gesitueerd (Albert Heijn en Lidl), één supermarkt in de winkelstrip aan het Scheldeplein (de CoopCompact-supermarkt) en twee solitaire supermarkten (Bas van der Heijden en MCD). Alle supermarktsegmenten zijn in Alblasserdam vertegenwoordigd, er is een servicesupermarkt, een supermarkt in het middensegment, een discount-supermarkt en twee buurtsupermarkten. Van de 5 supermarkten hebben twee supermarkten (Lidl en Bas van der Heijden) geen courante winkelmaat.



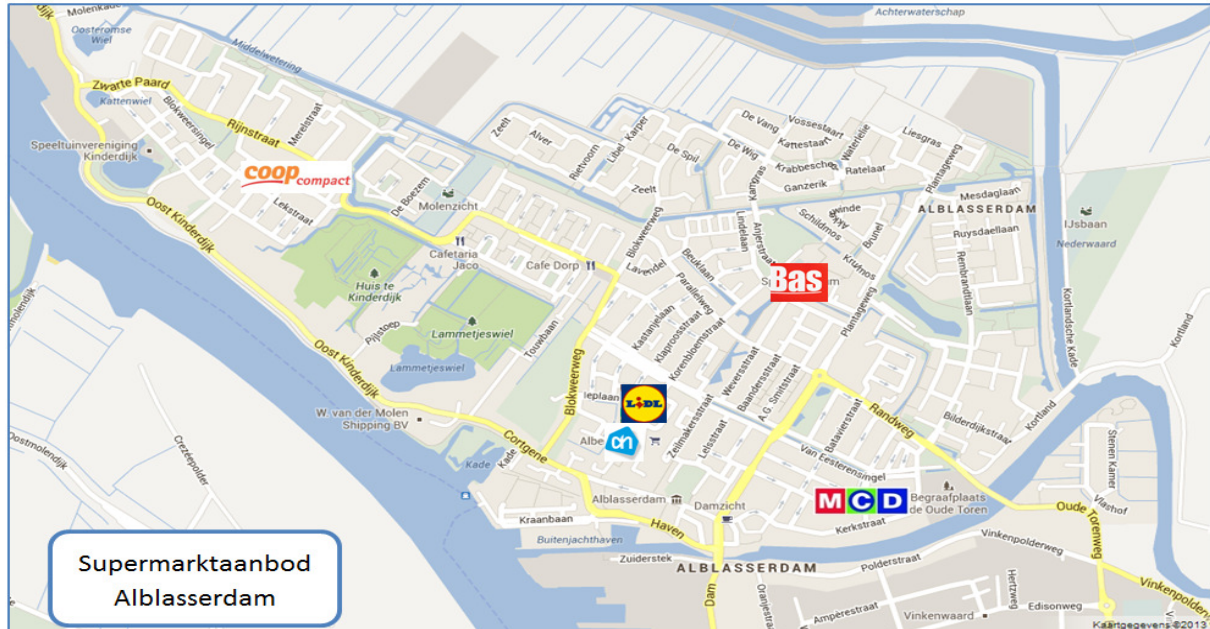
Figuur 1. Alblasserdam * 2013 Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie Inventarisatie supermarktaanbod in Alblasserdam ⁸		
Formule	Adres	Winkelomvang
Albert Heijn	Makado-Centrum	ca. 1.350 m ² w.v.o.
Bas van der Heijden	Sportlaan	ca. 900 m ² w.v.o.
CoopCompact	Scheldeplein	ca. 400 m ² w.v.o.
Lidl	Wilgenplein	ca. 800 m ² w.v.o.
MCD	Waalsmondelaan	ca. 500 m ² w.v.o.

⁷ bron: Structuurvisie Detailhandel, MKB-Reva

⁸ bron: De Supermarktgid (april 2013), ter plaatse gecontroleerd

Het functioneren van de supermarktsector

De supermarktaankopen kunnen ruwweg verdeeld worden in de 'dagelijkse vers aankopen' en de 'weekendaankopen'. De dagelijkse boodschappen in de supermarktsector omvatten ongeveer 25 à 30% van alle supermarktaankopen. Over het algemeen worden deze dagelijkse supermarktaankopen dicht bij huis (bijvoorbeeld in het eigen dorp of de eigen buurt) gedaan, terwijl de weekendaankopen voor een deel over een grotere afstand worden gedaan bij de wat grotere supermarkten.



Bij het beoordelen van het functioneren van de vijf supermarkten in Alblasserdam wordt gekeken naar de binding en toevloeiing en de marktaandeelen.

De vijf supermarkten in Alblasserdam vervullen naast een functie voor de inwoners van de plaats zelf ook een functie voor de omliggende regio. De kooporiëntaties zijn opgesteld aan de hand van de gerealiseerde omzetten. Deze cijfers wijken af van de koopstromencijfers zoals gehanteerd in de Structuurvisie Detailhandel uit 2004 van de rapportage van MKB-Reva uit 2004. Destijds werd uitgegaan van een koopkrachtbinding van de foodzaken in Alblasserdam van gemiddeld 96% en een koopkrachttoevloeiing van de omliggende plaatsen naar de winkelvoorzieningen in Alblasserdam van 10%. Echter, op basis van de geïndiceerde omzetten blijkt de koopkrachttoevloeiing veel hoger te liggen. Er kan worden uitgegaan van een lokale binding van 92% en een toevloeiing van 22,5%.

Bij het beoordelen van het huidige functioneren van de supermarkten in Alblasserdam ontstaat het volgende beeld (zie figuur 2), waarbij is uitgegaan van een lokaal bestedingspotentieel in de supermarktsector van (afgerond) ca. 37,6 mln⁹.

Figuur 2. Alblasserdam * 2013 Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie Indicatie huidige functioneren supermarkten Alblasserdam ¹⁰		
Plaats / formule	Binding / toevloeiing	Vloerproductiviteit
Albert Heijn	92% / 22,5% - marktaandeel 32%	ca. € 10.785,-
Bas van der Heijden	92% / 22,5% - marktaandeel 44%	ca. € 21.667,-
CoopCompact	92% / 22,5% - marktaandeel 5%	ca. € 5.590,-
Lidl	92% / 22,5% - marktaandeel 15%	ca. € 8.450,-
MCD	92% / 22,5% - marktaandeel 4%	ca. € 3.224,-

De vijf supermarkten zullen hoe dan ook nooit een volledige grip op de lokale bestedingen kunnen realiseren. Altijd zal een (klein) deel van de klanten uitwijken naar supermarkten elders, zoals bijvoorbeeld de Jumbo-supermarkten in de omgeving, dan wel een Aldi-

⁹ o.b.v. gecorrigeerde bestedingen supermarktsector (bron: HBD – 2012)

¹⁰ inschatting gemiddelde omzetten én lokale marktverhoudingen

harddiscountsupermarkt. De genoemde vloerproductiviteit in figuur 2 op blz. 4 betreft de omzet die per vierkante meter winkelruimte (w.v.o.) wordt gerealiseerd. Twee van de vijf supermarkten in Alblasserdam leveren een vloerprestatie die beduidend hoger ligt dan de landelijke norm (ad € 8.737,20 - HBD – 2012). Met name de vloerproductiviteit van Bas van der Heijden duidt op een te kleine winkel.

De supermarktplannen

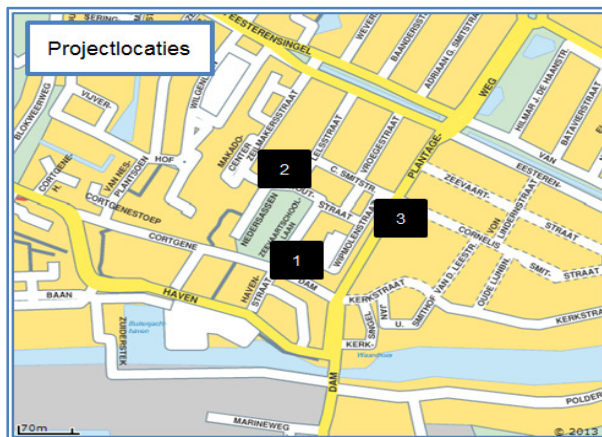
Naast de aanvraag voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden zijn er thans geen andere concrete plannen voor uitbreidingen of toevoegingen in de supermarktsector in Alblasserdam.

Beoordeling potentiële locaties Bas van der Heijden

Voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden-supermarkt (inclusief de concessionairs) zijn een drietal locaties beoordeeld:

1. 'Wipmolen' (locatie Zeevaartschoollaan/Dam/Cortgene);
2. 'Makado-Centrum' (locatie hoek Wilde Woutstraat/Zeilmakerstraat);
3. 'Plantageweg' (locatie hoek Cornelis Smitstraat).

Deze drie locaties liggen op korte afstand van elkaar en zijn alle gesitueerd in of aan de rand van het centrum van Alblasserdam.



Alblasserdam: 3 projectlocaties



Alblasserdam: locatie Wipmolen



Alblasserdam: locatie Makado



Alblasserdam: locatie Plantageweg

1. De locatie 'Wipmolen' is gelegen aan de zuidkant van het centrumgebied van Alblasserdam, alwaar voorheen een sociaal cultureel centrum was gevestigd. Het betreft hier een locatie onderaan de dijk, hetgeen niveauverschillen bij de toegankelijkheid zal opleveren. Er is bij de locatie 'Wipmolen' geen directe functionele, ruimtelijke of visuele samenhang met de winkels aan de Dam/Cortgene. De locatie ligt aan de achterzijde van de winkels. De locatie voorziet o.a. in de realisatie van winkelruimte van ca. 2.100 m² b.v.o.

2. De tweede locatie is gelegen aan de achterzijde van het Makado-Centrum, grenzend aan de expeditiezijde van de winkels. Momenteel betreft het een locatie met parkeerplaatsen en een speelterreintje. Ondanks de ligging direct bij het winkelgebied is er geen directe functionele, visuele of ruimtelijke relatie met de winkels in het Makado-Centrum (door de ligging met de rug naar de winkels). Er is een ontwikkeling van winkelruimte mogelijk van ca. 1.400 m² b.v.o.
3. De laatste locatie is gelegen op de hoek van de Cornelis Smitstraat en de Plantageweg aan de oostkant van het centrumgebied. Momenteel is er sprake van een braakliggend terrein. De locatie sluit direct aan op de winkels en overige voorzieningen aan de Plantageweg, er is hiermee een functionele relatie. De ruimtelijke en visuele relatie is door de ligging deels achter de winkels, matig. Hier kan ca. 2.400 m² aan winkelruimte worden ontwikkeld.

Deze drie locaties hebben allen hun eigen karakter en eigen ruimtelijk-functionele condities. In onderstaande figuur 3 zijn de voor een supermarkt belangrijkste elf ruimtelijke en functionele aspecten opgenomen.

Figuur 3. Alblasserdam * 2013 Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie Beoordeling drie potentiële locaties			
Criteria	'Wipmolen'	'Makado'	'Plantageweg'
Beschikbare oppervlakte voor winkel	Voldoende	Onvoldoende	Voldoende
Ligging t.o.v. lokaal marktgebied	Positief	Positief	Positief
Ligging t.o.v. direct omliggende winkels	Matig	Matig	Redelijk
Zichtbaarheid vanaf doorgaande weg	Slecht	Slecht	Matig
Bereikbaarheid (ook vanuit de regio)	Slecht	Matig	Redelijk
Ontsluiting / toegankelijkheid	Matig	Matig	Redelijk
Vindbaarheid supermarkt	Matig	Matig	Redelijk
Parkeerfaciliteiten	Positief	Slecht	Positief
Fysieke aansluiting bij andere winkels	Slecht	Slecht	Redelijk
Visuele samenhang met andere winkels	Slecht	Slecht	Matig
Positief effect voor omliggende winkels	Nauwelijks of geen	Nauwelijks of geen	Positief
Toekomstbestendigheid als supermarktlocatie	Negatief	Negatief	Redelijk
Risicoprofiel vestiging qua functioneren	Matig	Matig	Redelijk tot goed

De volgende toelichting kan gegeven worden:

- De locatie 'Wipmolen' is gelegen achter de winkels aan de Dam/Cortgene, er is geen functionele, fysieke of zichtrelatie met deze winkelstraat. De locatie heeft een verscholen ligging onderaan de dijk. Een supermarkt op deze locatie zal dan ook geen impuls aan het centrumgebied geven, maar solitair gaan functioneren. De ligging onder aan de dijk heeft ook invloed op de toegankelijkheid en bereikbaarheid, dit kan leiden tot verkeersopstoppingen in het gebied. Het voordeel van deze locatie is de te ontwikkelen winkelmaat op deze locatie. Tenslotte dient vermeld te worden dat de locatie 'Wipmolen', gezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities, niet beschouwd kan worden als een courante supermarktlocatie, noch als een toekomstbestendige winkelplek. Het centrum en specifiek het Makado-Centrum zal geen positief effect krijgen van een supermarkt op deze locatie.
- De locatie 'Makado' is weliswaar op korte afstand van het Makado-Centrum gelegen, het betreft hier wel de achterkant van dit winkelcentrum. Er is derhalve geen fysieke en zichtrelatie met de winkels in het centrum aanwezig, noch zijn daar directe fysieke mogelijkheden om deze te realiseren. Cruciaal is dat, ondanks de nabije ligging, het Makado-Centrum niet of nauwelijks een positief effect van een supermarkt op deze plek zal ondervinden. De locatie heeft, gezien de achterkantsituatie, een te veel verscholen ligging. Gezien vanuit de kritische ruimtelijke vestigingscondities is de locatie 'Makado' niet volledig te beschouwen als een courante supermarktlocatie, dit heeft deels te maken met de beschikbare ruimte voor de supermarkt én parkeervoorzieningen en deels met de (auto)toegankelijkheid van deze locatie.
- De locatie 'Plantageweg', ligt weliswaar aan de rand van het centrumgebied, er is wel een relatie met andere winkels en commerciële functies aan deze weg. Ook hier geldt dat de visuele en fysieke relatie met de andere functies niet optimaal is. Doordat de

ligging deels achter de winkels aan de Plantageweg ligt, is hier sprake van een enigszins verscholen ligging. De plek aan de Plantageweg biedt wel de mogelijkheid om een courante winkelmaat én winkelvorm te realiseren, hetgeen de toekomstbestendigheid van deze winkelplek aanzienlijk zal verhogen. Een belangrijk voordeel van deze locatie is dat de verkeerstrafic, die een grotere supermarkt nu eenmaal genereert, bij de locatie Plantageweg op een meer veilige en efficiënte manier kan worden afgewikkeld.

Alle locaties kennen hun ruimtelijke en functionele voor- en nadelen. Geen van de locaties scoort op alle condities goed. Duidelijk is dat alleen indirect een bijdrage kan worden geleverd aan het verbeteren van het functioneren van het centrum, doordat er bij alle locaties sprake is van een (deels) verscholen ligging. Geen van de locaties ligt in het hart van het centrum met een ligging direct te midden tussen de andere centrumwinkels. Het is essentieel om een toekomstbestendige supermarktlocatie te creëren die, qua winkelmaat en overige ruimtelijke condities, een meerwaarde zal vormen voor de dagelijkse boodschappenfunctie voor de consument.

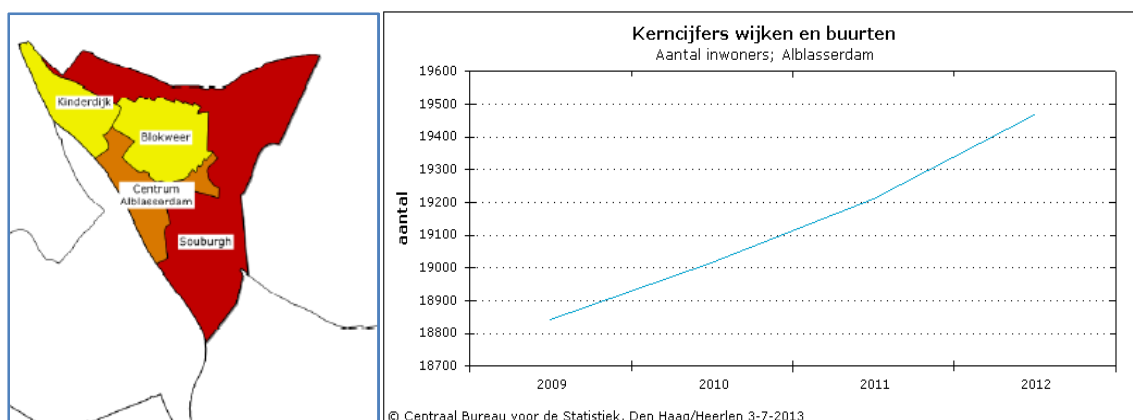
Bij de afweging van de drie locaties komt de locatie Plantageweg als beste naar voren. Ook al kunnen ook bij deze locatie enkele kleine ruimtelijke kanttekeningen worden gezet. Deze goede score van de Plantageweg-locatie heeft overigens met name te maken met de functionele combinatie met andere winkels én de relatief goede en veilige bereikbaarheid en toegankelijkheid van het supermarktcomplex.

Het demografisch signalement Inwonertal

De gemeente Alblasserdam bestaat uit vier woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 19.636 personen per 1 januari 2013.

Figuur 4. Alblasserdam * 2013 Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie Bevolkingsomvang gemeente Alblasserdam ¹¹	
Woonbuurt	Inwoners
Wijk 1 (Centrum)	4.757
Wijk 2 (Souburg)	4.837
Wijk 3 (Blokweer)	5.995
Wijk 4 (Kinderdijk)	4.047
Totaal	19.636

Ten opzichte van 2009 is er sprake van een toename van de bevolkingsomvang in de gehele gemeente (2009: ca. 18.840 inwoners)¹².



¹¹ bron: gemeente Alblasserdam (2013)

¹² bron: CBS (2012)

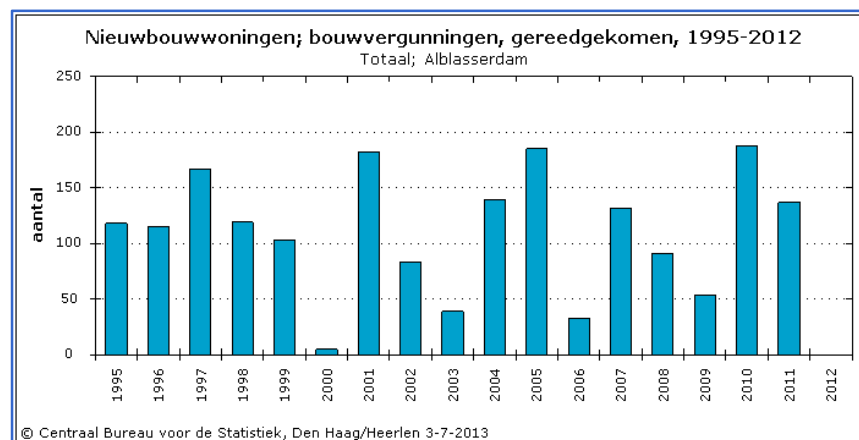
Bevolkingskarakteristiek

Het dorp Alblasserdam vertoont een iets jongere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld, met name de leeftijdsgroepen '0 – 14 jaar' en '65 jaar en ouder' zijn oververtegenwoordigd. De leeftijdscategorieën '25 – 44 jaar' en '45 – 65 jaar' zijn, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, ondervertegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte in het dorp Alblasserdam wijkt in positieve zin af van het landelijk gemiddelde, hetgeen eveneens geldt voor het percentage huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens ligt onder het landelijk gemiddelde.

Figuur 5. Alblasserdam * 2013 Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie Bevolkingskarakteristiek Alblasserdam			
Kenmerken bevolking	Alblasserdam	Nederland	Afwijking t.o.v. Nederland
Leeftijdopbouw			
% 0 - 14 jaar	21%	18%	17,0%
% 15 - 24 jaar	12%	12%	0,0%
% 25 - 44 jaar	26%	27%	- 4,0%
% 45 - 65 jaar	24%	28%	- 14,0%
% > 65 jaar	17%	15%	13,0%
Gem. leeftijd	37,9 jr.	39,8 jr.	- 5,0%
Kenmerken huishoudens			
% Huishoudens met kinderen	41%	34%	20,6%
Huishoudensgrootte	2,49	2,2	13,4%
% Eenpersoonshuishoudens	28%	36%	- 22,2%
% Huishoudens zonder kinderen	31%	30%	3,3%
% Allochtonen	6%	11%	- 45,5%

Woningbouwprogramma

De gemeente Alblasserdam kent over de laatste vijf jaar een wisselende woningbouwproductie, waarbij het jaar 2010 een uitschieter was (met 188 woningen). De laatste vijf jaren bedroeg de gemiddelde opleveringsproductie ongeveer 120 woningen per jaar.



Het toekomstige woningbouwprogramma staat beschreven in de Nota Wonen Alblasserdam, 2012 – 2020, met een doorkijk tot 2025 (uit 2012). Voor Alblasserdam wordt voor de periode 2010-2020 uitgegaan van een nieuwbouwproductie van *tenminste* 900 woningen en 100 onttrekkingen, dus een netto toevoeging van 800 woningen. Het gaat hierbij om: de onttrekking van 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 appartementen sociale huur, 50 eengezinswoningen sociale huur, 350 koopappartementen en 450 koop eengezinswoningen. Belangrijke projecten om deze opgave te realiseren zijn: Alblasserwerf, Waterhoven, Cornelis Smitstraat/Kerkstraat, Hof en Singel en Parallelweg. Het meest recente gemeentelijke woningprogramma, zoals opgesteld in juli 2011, zag er als volgt uit:

Tabel 11 Woningbouwprogramma 2010-2020

differentiatie	programma	onttrekking	saldo
huur eengezins	29	13	
huur sociaal meergezins met lift	85		
huur markt meergezins met lift	10		
huur meergezins zonder lift	0	20	
koop sociaal eengezins	0		
koop sociaal meergezins met lift	0		
Koop sociaal meergezins zonder lift	7		
koop markt eengezins	486		
koop markt meergezins met lift	480		
totaal	1.097	33	1.064

Bron: gemeente Alblasserdam

De prognoses van het 'Primos'¹³ gaan, voor de periode van 2010 tot 2020, uit van de toevoeging van 732 woningen tot het jaar 2020, waarvan het grootste deel zal worden gebouwd in de periode tot 2015.

Figuur 6. Alblasserdam * 2013
Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie
Woningvoorraad (Primos)¹⁴

Prognose woningvoorraad gemeente Alblasserdam op 1 januari

2010	7.745
2015	8.233
2020	8.477

Bevolkingsontwikkeling

Uit de Nota Wonen blijkt dat in 2020 het inwoneraantal zal gestegen zijn tot ongeveer 19.963. Alblasserdam krijgt, net als vele andere gemeentes, op termijn te maken met lichte krimp van de bevolking na een jarenlange gestage bevolkingsgroei naar zo'n 19.000 inwoners op dit moment. Sinds 2004 is sprake van een lichte groei van het bevolkingsaantal. Becijferd is (in het kader van de regionale nota wonen) dat tussen 2010 en 2020 de bevolking stabiel blijft als de gemeente weet te bouwen voor de eigen behoefte. Daarna zal de bevolkingsgroei licht afnemen. Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden.



Bron: Nota Wonen Alblasserdam 2012 – 2020, met een doorkijk tot 2025

Bevolkingsprognoses tonen aan dat in de periode 2010 - 2025 de verhoudingen van de verschillende leeftijdsgroepen binnen de gehele bevolking van Alblasserdam procentueel

¹³ ABF Research monitort de woningmarkt en verzorgt woningbehoefte-onderzoeken, bevolkingsprognoses, migratieanalyses of marktverkenning. Daarnaast stelt ABF scenario's en woonvisies op en berekent zij de financiële aspecten van projecten en beleid. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling worden scholen gepland, voorzieningen aangelegd, woningen gebouwd, etc. Om deze reden stelt ABF Research elk jaar een Primos-prognose op. Deze prognose voorspelt voor alle gemeenten in Nederland de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens (<http://www.abfresearch.nl/>)

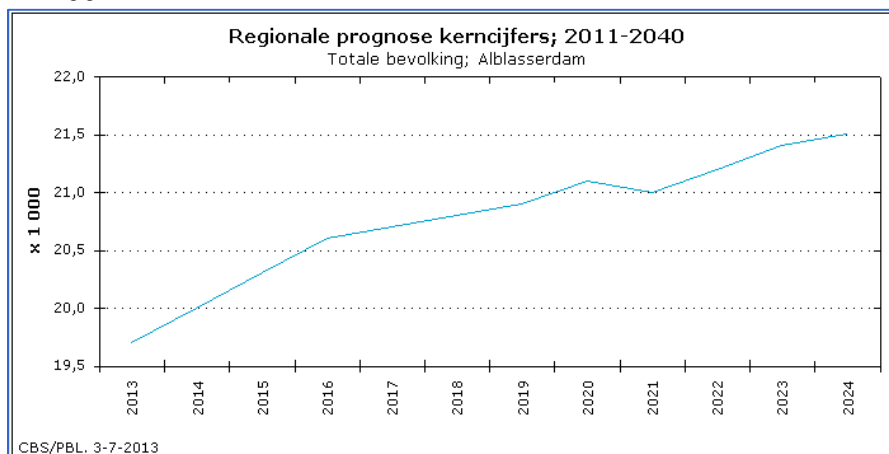
¹⁴ bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

gezien weinig veranderen. Er is echter een flinke stijging van 54% in de groep 75 e.o. te zien (Bron: Nota Wonen - 2012).

Tabel 10 Toe- en afname leeftijdsgroepen Alblasserdam 2010-2025 (bron: Primos 2010)

	0-14 jaar	15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.
2010	3936	2267	4996	4668	1779	1484
2025	3884	2517	4633	4948	1939	2283
Verskil absoluut	-52	+ 250	-363	+280	+160	+799
Verskil %	-1,3%	+ 11%	-7,3%	+6%	+9%	+ 54%

Zowel de CBS-gegevens als de Primos-prognoses geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Alblasserdam, een stijging van de bevolking te zien. Het CBS laat, richting het jaar 2020, een bevolkingsgroei zien van per saldo ca. 1.400 inwoners tot 21.100.



Ook de 'Primos-prognoses' gaan, tot het jaar 2020, uit van een toename van de bevolkingsomvang, deze ligt op ongeveer 1.583 inwoners.

Figuur 7. Alblasserdam * 2013
Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie
Bevolkingsprognose (Primos)¹⁵

Prognose totaal inwoners gemeente Alblasserdam op 1 januari

2010	19.014
2015	20.015
2020	20.597

De gemeentelijke prognoses, de 'Primos-cijfers' en de CBS-gegevens wijken onderling enigszins van elkaar af wat betreft de ramingen van de bevolkingsomvang anno 2020. Voor deze distributieve analyse wordt uitgegaan van een gemiddelde. Voor 2020 wordt het aantal inwoners gefixeerd op 20.500 inwoners.

De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden naar de Plantageweg in Alblasserdam wordt uitgegaan van de navolgende distributieve ingrediënten:

- omdat supermarkten nog steeds een meer belangrijke aankoopplaats voor levensmiddelen worden en de foodspeciaalzaken nog ieder jaar marktaandeel t.o.v. de supermarkten verliezen, is in deze distributieve toetsing gekozen voor een verbijzondering van de supermarktsector binnen de gehele dagelijkse sector¹⁶. Op

¹⁵ bron: ABF Research – Primos-prognose (2011)

¹⁶ speciaalwinkels in de dagelijkse sector o.a. slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

deze wijze wordt, rekenkundig bezien, de distributieve ruimte voor de speciaalwinkels veiliggesteld;

- huidig inwonertal van de kern Alblasserdam: ca. 19.636 inwoners (anno 2013);
- raming toekomstig inwonertal van de kern Alblasserdam: ca. 20.500 inwoners (horizon 2020);
- het gecorrigeerde bestedingscijfer¹⁷ voor de supermarktsector ad. € 1.916,78 (ongecorrigeerd € 1.944,-);
- het gecorrigeerde bestedingscijfer voor de dagelijkse sector ad. € 2.417,28 (ongecorrigeerd € 2.451,60);
- aanwezig supermarktaanbod in Alblasserdam - ca. 3.950 m² w.v.o.;
- aanwezig winkelaanbod in de gehele dagelijkse sector – 26 winkels met ca. 5.959 m² w.v.o.¹⁸;
- bestedingsvolume supermarktsector kern Alblasserdam per 2013 op ca. € 37,6 mln.;
- bestedingsvolume dagelijkse sector kern Alblasserdam per 2013 op ca. € 47,5 mln.;
- fixatie huidige koopkrachtbinding supermarktsector ca. 92% en toevloeiing op ca. 22,5%;
- fixatie huidige koopkrachtbinding dagelijkse sector ca. 92% en toevloeiing op ca. 18%, deze ligt lager dan in de supermarktsector, aangezien de supermarkten een grotere bovenlokale reikwijdte hebben;
- normvloerproductiviteit¹⁹ supermarktsector € 8.737,20²⁰;
- normvloerproductiviteit dagelijkse sector € 7.657,20²¹;
- supermarktfiguur 2020: schaalvergroting Bas van der Heijden ca. 700 m² w.v.o.;
- het bestedingscijfer en de normvloerproductiviteit worden in beide sectoren voor 2020 stationair gehouden;
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding in de supermarktsector én de dagelijkse sector zal licht stijgen en is gefixeerd ca. 93% (peildatum 2020);
- geraamde toekomstige koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector én de supermarktsector wordt gefixeerd op respectievelijk 18 en 22% (peildatum 2020).

De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De vijf supermarkten in Alblasserdam (met een totale oppervlakte van ca. 3.950 m² w.v.o.) realiseren een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 44,7 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 3.950 m² w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 11.300,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.737,20 (supermarktsector - HBD - 2012) bevindt de gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich ruim ca. 29% boven de 'HBD-norm'. Met andere woorden: *op dit moment overstijgt de 'vraagzijde' de 'aanbodzijde' in forse mate.*

De distributieve figuur in de supermarktsector 2013 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in Alblasserdam. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een toename van de bevolkingsomvang van de kern Alblasserdam. Verwacht wordt dat ondanks de uitbreiding van de winkelmetrage in de supermarktsector (de beoogde schaalvergroting van de Bas van der Heijden) de lokale koopkrachtbinding slechts zeer beperkt zal toenemen (naar ca. 93%) en de koopkrachttoevloeiing zal zich stabiliseren rond ca. 22%, absoluut

¹⁷ het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Alblasserdam ligt met € 14.000,- ca. 5,4% onder het landelijk gemiddelde van € 14.800,- (CBS-cijfers 2010). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Alblasserdam is dit een bijstelling van 1,4%). Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats

¹⁸ bron: Locatus databestand (juli 2013)

¹⁹ vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

²⁰ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2012, HBD

²¹ bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, augustus 2012, HBD

gezien zal het toevloeiingsvolume echter stijgen. In deze analyse zijn, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) en het vloerproductiviteitscijfer stationair gehouden.

Figuur 8. Alblasserdam * 2013		
Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie		
Distributieve analyse supermarktsector 2013 & 2020²²		
	2013	2020
Inwonertal kern Alblasserdam	ca. 19.636	ca. 20.500
Bestedingen per inwoner (supermarktsector)	€ 1.916,78	€ 1.916,78
Omzetpotentieel	ca. € 37,6 mln.	ca. € 39,3 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 92%	ca. 93%
Gebonden omzet	ca. € 34,6 mln.	ca. € 36,6 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 22,5%	ca. 22%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 44,7 mln.	ca. € 46,9 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o.	ca. 3.950 m ²	ca. 4.650 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 11.316,-	ca. € 10.086,-

Toelichting

Op dit moment functioneert de supermarktsector in Alblasserdam zeer goed, de gemiddelde vloerprestaties liggen ver boven de landelijke HBD-norm (+ 29%). Dit duidt op een te kleine winkelomvang in deze sector, ofwel een ruimtelijk enigszins incurant supermarktaanbod. Op dit moment is er distributief ruimte becijferd van ca. 5.110 m² w.v.o., hetgeen een uitbreidingsruimte impliceert van ca. 1.160 m² w.v.o. Voor deze distributieve analyse is de lokale kooporiëntatie nagenoeg gelijk gehouden. Deze zal slechts zeer beperkt toenemen, vooral doordat het aanbod wordt gemoderniseerd met een supermarkt met een moderne winkelmaat. De geraamde omzetmogelijkheden groeien echter ook door de toename van de bevolking.

Overigens zal, ook na uitbreiding van de Bas van der Heijden, de 'vraagzijde' duidelijk de 'aanbodzijde' ruimschoots blijven overstijgen (met ruim 700 m² w.v.o.). Deze becijferde distributieve ruimte kan straks eventueel worden gereserveerd voor schaalvergrotingen bij de andere supermarkten in Alblasserdam.

De distributieve figuur in de dagelijkse sector 2013 & 2020

Ook voor de totale dagelijkse sector wordt onderstaand een berekening gemaakt voor de distributieve mogelijkheden, naar de toekomst gezien. De lokale koopkrachtbinding zal in de toekomst licht gaan stijgen naar ca. 93% en de koopkrachttoevloeiing zal gefixeerd blijven op ca. 18%. Voor de toekomst zal rekening worden gehouden met de stijging van het aantal vierkante meters tot 6.659 m² w.v.o. (dit is de huidige metrage in de dagelijkse sector ad. 5.959 m² w.v.o. + de toevoeging in de supermarktsector van ca. 700 m² w.v.o.). In deze analyse zijn, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) en het vloerproductiviteitscijfer stationair gehouden.

Figuur 9. Alblasserdam * 2013		
Verplaatsing Bas van der Heijden - effectenstudie		
Distributieve analyse dagelijkse sector 2013 & 2020²³		
	2013	2020
Inwonertal kern Alblasserdam	ca. 19.636	ca. 20.500
Bestedingen per inwoner (dagelijkse sector)	€ 2.417,28	€ 2.417,28
Omzetpotentieel	ca. € 47,5 mln.	ca. € 49,6 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 92%	ca. 93%
Gebonden omzet	ca. € 43,7 mln.	ca. € 46,1 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 18%	ca. 18%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 53,3 mln.	ca. € 56,3 mln.
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ²⁴	ca. 5.959 m ²	ca. 6.659 m ²
Vloerproductiviteit	ca. € 8.944,-	ca. € 8.454,-

²² cijfers afgerond

²³ cijfers afgerond

²⁴ bron: Locatus-bestanden (juli 2013)

Toelichting

Anno 2013 ligt de vloerproductiviteit in de gehele dagelijkse sector van de kern Alblasserdam substantieel boven de landelijke HBD-norm van € 7.657,20 (+ ca. 17%). Dit betekent dat er een distributieve ruimte is op dit moment van 695 m² w.v.o. Na de toevoeging van 700 m² w.v.o. zal deze situatie licht veranderen. Echter, ook in deze sector zal straks de 'vraagzijde' het 'aanbod' nog blijven overstijgen. De omzet per vierkante meter blijft boven de landelijke norm liggen in 2020 (+ ruim 10%). Er blijft, distributief gezien, ook na de uitbreiding van Bas van der Heijden distributieve ruimte voor andere schaalvergrotingen in deze sector (ruim 681 m² w.v.o.).

De vragen

Hoe kan de supermarktfiguur van Alblasserdam omschreven worden?

In totaal zijn er vijf supermarkten in Alblasserdam, twee supermarkten in het centrum en naast de solitair gelegen Bas van der Heijden nog twee buurtsupermarkten, waarvan er één (de Coop) in een buurtwinkelcentrum is gevestigd. Alle supermarktsegmenten zijn vertegenwoordigd in de plaats. In totaal is er voor 3.950 m² w.v.o. aan supermarktmeters in Alblasserdam. Vier van de vijf supermarkten in Alblasserdam ontberen een toekomstbestendige winkelmaat.

Aan de noordkant van Alblasserdam is een Bas van der Heijden-supermarkt middenin een woonwijk gesitueerd. Deze supermarkt is, ten opzichte van andere winkelfuncties, solitair gevestigd. Ruimtelijk gezien kampt deze supermarkt met diverse problemen, er is sprake van een incurante winkelmaat, er zijn te weinig parkeerplaatsen en het laden en lossen vindt plaats op de openbare weg.

Hoe kan de huidige marktpositie van de supermarkten in Alblasserdam omschreven worden?

De vijf supermarkten in Alblasserdam vervullen, naast de specifieke lokale verzorgende boodschappenfunctie, tevens een belangrijke bovenlokale taak. Met name de Bas van der Heijden en de Albert Heijn beschikken over een grote reikwijdte.

De gehele supermarktsector functioneert bovenmatig goed in Alblasserdam. Er is sprake van een zeer hoge omzet per vierkante meter. Deze ligt ca. 29% boven de normvloerproductiviteit voor de supermarktsector. Dit duidt er veelal op dat er sprake is van te kleine supermarkten. In deze bijzondere situatie is er sprake dat de 'vraagzijde' (de consument) de 'aanbodzijde' (de winkels) ver overstijgt.

Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Bas van der Heijden op het functioneren van het supermarktaanbod in Alblasserdam?

De omzeteffecten vanwege de schaalvergroting van de Bas van der Heijden op de andere lokale aanbieders in de dagelijkse sector zullen vrijwel nihil zijn. Ten eerste is er sprake van voldoende distributieve ruimte in Alblasserdam, zowel nu als in de toekomst. Daarnaast functioneert deze Bas van der Heijden bovenmatig, dit wil zeggen dat er een extreem hoge omzet per vierkante meter winkelruimte is. Dit duidt er op dat deze supermarkt volstrekt te klein is voor de gemiddeld behaalde omzet. In feite zal de beoogde schaalvergroting grotendeels benut worden voor de verbetering van de interne circulatieruimte voor de winkelbezoeker én het creëren van meer ruimte voor de presentatie van de artikelen. Verwacht wordt dat de gemiddelde omzet van deze supermarkt, door de geplande schaalvergroting, slechts beperkt zal gaan toenemen, hetgeen betekent dat de vloerprestaties (de omzet per m² winkelruimte) iets zullen gaan afnemen tot meer 'normale' proporties. Met andere woorden: de omzeteffecten van een vergrote Bas van der Heijden-supermarkt op het overige supermarktaanbod van Alblasserdam zullen verwaarloosbaar zijn.

Hoe kunnen de drie potentiële supermarktlocaties beoordeeld worden?

Er zijn drie verschillende locaties genoemd voor een supermarkt rond het centrumgebied: de 'Wipmolen', 'Makado' en de 'Plantageweg'. Alle drie de locaties hebben hun voor- en nadelen. Naast ruimtelijke condities zoals zichtbaarheid, bereikbaarheid en omvang, is het van belang dat de locatie een meerwaarde oplevert voor de omliggende winkels. Echter, om

dit laatste te bereiken is een lastige opgave. In feite scoren deze drie locaties onvoldoende op dit punt. In feite kunnen deze locaties slechts indirect een bijdrage leveren aan het centrumgebied.

Opvallend is dat de locatie 'Wipmolen' en 'Makado' verscholen liggen, een logische en veilige toegankelijkheid ontberen én geen directe koppeling hebben met andere winkels in het centrum. Deze beide locaties liggen aan de achterkant van respectievelijk de Dam/Cortgene en het Makado-Centrum, met de winkels aldaar kan geen fysieke, functionele en visuele relatie tot stand worden gebracht. Ondanks de nabije ligging van de locatie 'Makado' zal het Makado-Centrum derhalve niet of nauwelijks profiteren van een nieuwe supermarkt aldaar.

Gesteld kan worden dat de locaties 'Wipmolen' en 'Makado' om diverse ruimtelijk en functionele redenen geen goede winkellocaties zijn, zowel nu als op termijn. Hier kan geen sprake zijn van een toekomstbestendige winkelsetting.

De enige van de drie locaties die wel goed scoort als toekomstige geschikte winkellocatie is de locatie bij de Plantageweg. Deze locatie is echter niet in het hart van het centrum gelegen. Echter, op de locatie Plantageweg kan wel een toekomstbestendige supermarkt worden ontwikkeld. In feite is dit de enige beschikbare winkelplek in of rond het centrum van Alblasserdam die geschikt is om de Bas van der Heijden te hervestigen.

Wat zijn de effecten van de verplaatsing van de Bas van der Heijden op het Makado-Centrum?

Distributief gezien zijn er geen beletsels voor de uitbreiding van de Bas van der Heijden. Zoals aangegeven is er voldoende distributieve ruimte zowel nu als in de toekomst. Wel zal de gemiddelde vloerproductiviteit enigszins gaan dalen, echter deze zal nog steeds ver boven de landelijke norm liggen. De daling van de vloerproductiviteit zal met name de Bas van der Heijden betreffen, die momenteel een extreem hoge omzet per vierkante meter kent. Gezien de distributieve mogelijkheden zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor andere supermarkten in Alblasserdam. Het is dan ook niet te verwachten dat er distributieve effecten te verwachten zijn voor de Albert Heijn-supermarkt. Deze Albert Heijn, de belangrijkste winkeltrekker in het Makado-Centrum, zal geen impact ondervinden en haar functie van 'winkeltrekker' in het gehele winkelgebied Makado-Centrum kunnen blijven vervullen.

Ruimtelijk gezien zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten van een Bas van der Heijden op deze locatie. Momenteel is er aan de Sportlaan sprake van een solitaire trekker zonder relatie met het Makado-Centrum, in de toekomst wordt het een trekker in een aanvoer-/aanleungebied van het centrum van Alblasserdam. In feite maakt het voor het Makado-Centrum niet uit waar de Bas van der Heijden is of wordt gevestigd. Het voordeel van de verplaatsing en schaalvergroting is vooral voor de consument, er ontstaat een aantrekkelijke, goed bereikbare winkel met een courante winkelmaat. Het totale Alblasserdamse winkelaanbod wordt versterkt ten voordele van de lokale en bovenlokale consumenten.

In welke mate kunnen de centrumwinkels profiteren van de verplaatsing en uitbreiding van Bas van der Heijden?

Momenteel levert de Bas van der Heijden-locatie aan de Sportlaan geen enkele bijdrage aan de functionele ruimtelijke winkelstructuur van Alblasserdam. De solitaire ligging van deze supermarkt is daar debet aan. Met andere woorden: de winkels in Alblasserdam kunnen momenteel dan ook niet profiteren of meeliften op de aantrekkingskracht van de Bas van der Heijden.

De beoogde nieuwe locatie van de Bas van der Heijden aan de Plantageweg ligt aan de *ostrand* van het centrum van Alblasserdam. Het Makado-Centrum, met de Albert Heijn en

de nabijgelegen Lidl, is gelegen aan de *westkant* van het centrum. Door de beoogde verplaatsing van de Bas van der Heijden naar de Plantageweg zullen aan beide kanten van het centrumgebied straks winkeltrekkers gesitueerd zijn. Ruimtelijk en functioneel gezien zal de nieuwe Bas van der Heijden-locatie een aanvulling vormen voor het centrumgebied. In de nieuwe situatie zijn er meer trekkers in en rond het centrum (drie supermarkten), dit verhoogt de aantrekkelijkheid van het centrumgebied van Alblasserdam. Uiteindelijk zullen meerdere winkels van deze situatie kunnen profiteren.

Wat zijn de effecten van de schaalvergroting van de Bas van der Heijden op het gehele centrum van Alblasserdam?

Bij de effecten dient onderscheidt te worden gemaakt tussen ruimtelijke en distributieve effecten. Distributief kan het volgende worden aangegeven. Het grootste deel van het dagelijkse winkelbestand in Alblasserdam is in het centrum gelegen. Eventuele distributieve effecten bij de verplaatsing van de Bas van der Heijden zouden dan ook daar gevoeld moeten worden. Evenals in de supermarktsector is er op dit moment sprake van uitbreidingsruimte in de gehele dagelijkse sector. De toevoeging van extra vierkante meters door uitbreiding van de Bas van der Heijden zal dan ook geen negatieve effecten sorteren op het functioneren van de winkels in de dagelijkse sector in Alblasserdam. Zoals aangegeven zal het centrum eerder baat hebben bij de re-allocatie van Bas, immers er wordt een belangrijke winkeltrekker aan de rand van het centrum toegevoegd.

Ruimtelijk gezien leveren geen van drie locaties een meerwaarde op voor het centrumgebied. Er kan geen optimale verbindende relatie worden gelegd op functioneel, visueel en ruimtelijk vlak. De locatie Plantageweg, als courante plek biedt de beste kansen voor een supermarkt, maar het leidt, evenals de locaties 'Makado' en 'Wipmolen', niet direct tot een meerwaarde voor het centrumgebied.

In feite staat de gemeente Alblasserdam voor een dilemma. De Bas van der Heijden ligt momenteel buiten de gewenste winkelstructuur. In het centrum zijn slechts drie potentiële locaties voor Bas van der Heijden, waarvan er twee zowel nu als op termijn ongeschikt zijn als winkelplek. De enige locatie die een dergelijke supermarkt, inclusief voldoende parkeerfaciliteiten, kan herbergen ligt aan de rand van het centrum en zal derhalve geen meerwaarde vervullen voor het Makado-Centrum en omgeving. Negatieve effecten zijn niet groter dan momenteel, waarbij de Bas van der Heijden op een andere plek buiten het centrum de bezoekers trekt.

Wat zijn de effecten bij de komst van de Bas van der Heijden op de winkels aan de Plantageweg?

De Plantageweg is van oudsher één van de belangrijke aanvoerstraten naar het centrumgebied van Alblasserdam, de straat wordt gekenmerkt door een mix van functies (winkels, dienstverlening en horeca). Deze straat ligt niet in het hart van het centrum van Alblasserdam, maar is wel een voorzieningenstraat met een belangrijke toevoerfunctie. In feite zijn dit dé plekken waar boodschappenwinkels zoals een supermarkt uitstekend kunnen gedijen. Momenteel ontbreekt het aan een trekker in deze straat. Met de komst van Bas van der Heijden (vergezeld van enkele concessionairs) zal het functioneren van de Plantageweg verbeteren.

Draagt de verplaatsing van de Bas van der Heijden bij aan een verbetering van de structuur?

Supermarkten zijn belangrijke trekkers binnen de winkelstructuur, vooral in het kader van combinatiebezoek met de andere winkels. Bij de Bas van der Heijden in Alblasserdam geldt dat niet op dit moment. De Bas van der Heijden is thans solitair gelegen. Solitaire supermarkten dragen niet bij aan het functioneren van de gehele plaatselijke winkelstructuur. Na de verplaatsing van de Bas van der Heijden kan deze supermarkt wel haar trekkende rol vervullen. De nieuwe locatie betekent een versterking van de oostzijde van het centrumgebied en meer specifiek voor de Plantageweg is er sprake van een forse impuls. De winkelstructuur als geheel zal aan kracht winnen, de ruimtelijke structuur van Alblasserdam wordt ook overzichtelijker voor de consument, omdat de Bas van der Heijden straks op een

logische en goed bereikbare plek aan de rand van het centrum van Alblasserdam komt te liggen.

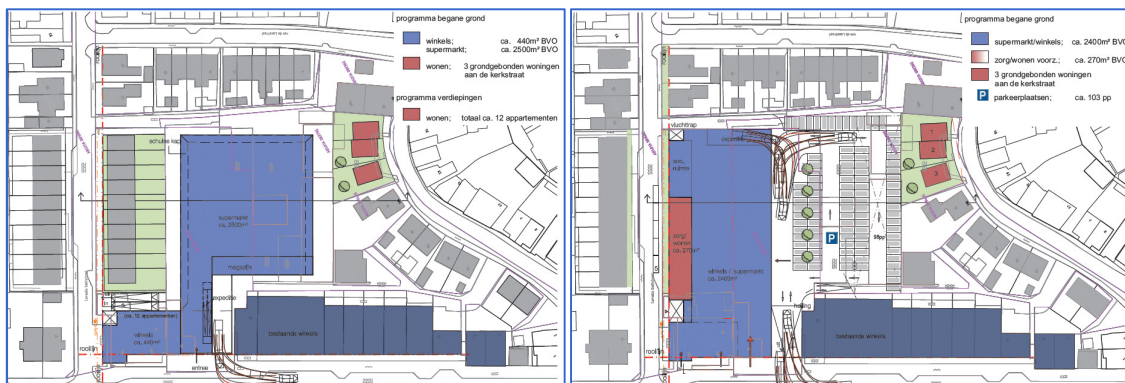
Aan welke voorwaarden dient een toekomstbestendige supermarktmaat in Alblasserdam te voldoen?

In de afgelopen jaren is het aandeel van de supermarkt in de totale bestedingen aan voedings- en genotmiddelen sterk toegenomen. Belangrijke trends in de supermarktsector zijn schaalvergroting en meer aandacht voor het 'versassortiment'. Een volwaardige lokaal functionerende *servicesupermarkt* dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 1.500 à 1.900 m² w.v.o. gecombineerd met minimaal ca. 60 tot 80 parkeerplaatsen. Voor bovenlokaal functionerende supermarkten kan deze maat zelfs nog hoger liggen. In het licht van de thans bekende supermarkttrends kan de huidige winkelmaat voor de Bas van der Heijden (van ca. 900 m² w.v.o.) niet meer beschouwd worden als een courante en toekomstbestendige winkelmaat voor een supermarkt met een bovenlokale functie. Inzetten op de nieuwe winkelmaat van ca. 1.600 m² w.v.o. ligt dan ook sterk voor de hand.

Tot slot

De supermarktsector in Alblasserdam functioneert op dit moment bovenmatig goed. De 'vraag' is aanzienlijk groter dan het beschikbare 'aanbod'. Exemplarisch in deze situatie is de zeer hoge gemiddelde vloerproductiviteit, deze ligt ca. 29% boven de landelijke norm. Dit maakt de supermarktsector kwetsbaar, het is moeilijk om tegemoet te blijven komen aan de wensen van de (lokale) consument.

De hoge vloerproductiviteit geldt met name voor de solitair gelegen Bas van der Heijden-supermarkt, de hoge omzet per vierkante meter bij deze supermarkt is grotendeels te herleiden tot de incurante winkelmaat. De schaalvergroting in combinatie met de re-allocatie biedt kansen aan de supermarkt- en dagelijkse sector in Alblasserdam.



Met de verplaatsing en uitbreiding van de Bas van der Heijden zullen de oriëntatiecijfers nagenoeg niet gaan veranderen. Deze schaalvergroting zal met name enige daling van de vloerproductiviteit van deze supermarkt betekenen. Met de schaalvergroting zal de consument vooral meer service en gemak worden geboden. Daarnaast kan het centrumgebied, en specifiek de Plantageweg, profiteren van de trekkracht van de dan dichterbij gelegen supermarkt.

Na de schaalvergroting van deze Bas van der Heijden resteert nog voldoende distributieve ruimte om de winkelsetting van de supermarkten in Alblasserdam te verbeteren. Een verdere schaalvergrotingsslag voor enkele andere te kleine supermarkten ligt dan ook in de lijn van de verwachtingen.

Het is voor de totale winkelstructuur van belang om de Bas van der Heijden richting het centrum van Alblasserdam te verplaatsen, waarbij de winkelmaat op peil wordt gebracht. Dit is echter geen eenvoudige opgave. Een dergelijke supermarkt met bijbehorende parkeergelegenheid vergt een grote ruimteclaim. Er zijn echter geen courante locaties *in* het centrum van Alblasserdam te vinden voor de realisatie van een dergelijke supermarkt gecombineerd met voldoende parkeervoorzieningen. In feite zijn er drie potentiële locaties. Door de relatief verscholen ligging scoren alle locaties ruimtelijk en functioneel gezien niet

optimaal. Geen van drieën leveren een substantiele bijdrage aan het functioneren van het centrum en in het bijzonder het Makado-Centrum. Van de drie beschikbare locaties zijn 'Wipmolen' en 'Makado' in feite geen geschikte winkellocaties. De locatie 'Plantageweg' ligt vanuit het oogpunt van concentratie binnen het centrum niet direct voor de hand, echter biedt wel de meeste kansen om áan de consument een moderne en toekomstbestendige supermarkt te bieden. Kortom, de verplaatsing van de Bas van der Heijden leidt tot een ingewikkeld dilemma. Uit het oogpunt van een compleet en gevarieerd centrumwinkelaanbod lijkt de Plantageweg echter de enige haalbare optie voor een courante en aantrekkelijke winkelplek.

Vertrouwend u met deze brief op een voldoende wijze te hebben geïnformeerd,
met vriendelijke groet,
Drs. A.J. Kardol
ADVIESBURO KARDOL