

**VERPLAATSING DIRK VAN DEN BROEK
DISTRIBUTIEVE EN
MARKTTECHNISCHE ACHTERGRONDEN**

Conclusie

Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor de versterking van de detailhandelsstructuur in Alblasserdam met het plan voor de verplaatsing en schaalvergroting van de Dirk van den Broek (voorheen Bas van der Heijden). De Dirk van den Broek zal worden gerealloceerd naar de Bochanenlocatie nabij de Plantageweg en worden vergroot naar 2.000 m² b.v.o. Met deze reallocatie wordt ingespeeld op de belangrijke (boven)lokale functie die deze supermarkt vervult in Alblasserdam. De distributieve mogelijkheden in Alblasserdam zijn in voldoende mate aanwezig voor deze versterking. Er zal dan ook geen winkelleegstand optreden in de dagelijkse winkelsector. Daarnaast resteert nog distributieve ruimte voor een verbeteringslag bij andere supermarktaanbieders in Alblasserdam. Opmerkelijk is dat bijna alle supermarkten in de kern te klein zijn en kampen met ruimtelijke problemen op hun huidige locatie. Dit geldt met name voor de MCD en in mindere mate voor de Lidl en Coop. De distributieve ruimte biedt ook mogelijkheden voor andere plaatselijke aanbieders. Er zou een supermarkt-verbeterprogramma én een faseringsprogramma kunnen worden opgestart om de plaatselijke supermarktstructuur te verbeteren. In dit verbeterprogramma kan de verplaatsing van de plaatselijke buurtverzorgende MCD-supermarkt naar de Sportlaan goed passen. Ook zijn er voldoende kansen om de Sportlaan-locatie te benutten voor nieuwe typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde *natuurvoedingssupermarkten*, de *etnische supermarkten* en de *'dumpsupermarkten'*. Met name de drie laatste typen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam

Achtergrond

Er zijn plannen om de Dirk van den Broek aan de Sportlaan te Alblasserdam (voorheen Bas van der Heijden) te re-alloceren naar een nieuwe locatie aan de Plantageweg te Alblasserdam (het 'Bochanenterrein'). Ter nadere onderbouwing van de verplaatsing van deze supermarkt worden in deze 'notitie in staccato' de markttechnische, ruimtelijke en distributieve achtergronden belicht. Het thema bij deze notitie is de herinvulling van het huidige winkelpand aan de Sportlaan. Er ligt nu een belangrijke vraag voor in het kader van de kwestie van winkelleegstand in Alblasserdam: *kan de straks achter te laten supermarktlocatie aan de Sportlaan opnieuw worden ingevuld met een supermarkt of andere typen winkels en zal dit niet leiden tot winkelleegstand elders?* Deze notitie is een aanvulling op de distributieve effectenstudie van Adviesburo Kardol uit juli 2013.

01. Hoe is de huidige ruimtelijk functionele supermarktstructuur in Alblasserdam te karakteriseren?

Bij het verkrijgen van inzicht over de noodzaak van de verplaatsing van de Dirk van den Broek en de invulling van het achterblijvende pand aan de Sportlaan in Alblasserdam, is het van belang eerst inzicht te hebben in de *huidige structuur* van de supermarktsector in Alblasserdam. In Alblasserdam is thans een vijftal supermarkten gevestigd met een gezamenlijke winkeloppervlakte van ca. 3.950 m² w.v.o.¹. Sinds de rapportage van Adviesburo Kardol uit juli 2013 zijn er geen wijzigingen opgetreden in het aanbod.

De volgende opmerkingen kunnen worden gemaakt over de supermarktsector:

- Er zijn vijf verschillende supermarktformules in de kern.
- Alle supermarktsegmenten zijn vertegenwoordigd in Alblasserdam (service, prijs en discount).
- De vijf supermarkten zijn verspreid gelegen over de kern.
- Er zijn op dit moment twee supermarkten in het centrum gevestigd (AH en Lidl).
- Van de vijf supermarkten hebben drie een lokale en zelfs een bovenlokale winkelfunctie (AH, Dirk en Lidl).
- Twee supermarkten (Coop en MCD) hebben voornamelijk een buurtverzorgende functie.
- Ondanks de beperkte winkelmaat is de Dirk van den Broek momenteel marktleider in Alblasserdam, direct gevolgd door de Albert Heijn.

¹ bron: Supermarktgid Levensmiddelenkrant, juli 2015, bewerkt door Adviesburo Kardol

Figuur 1. Alblasserdam * 2015 Verplaatsingsplan Dirk van den Broek Supermarktsector in Alblasserdam					
Supermarktformule	Oppervlakte m ² w.v.o. ²	Beoordeling Omvang	Belangrijkste functie supermarkt	Marktaandeel	Locatie
Albert Heijn	ca. 1.350 m ²	Geen optimale winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal – full-service	33%	Centrum
Coop Compact	ca. 400 m ²	Incourante winkelmaat	Buurt – aanvullende dagelijkse boodschappen	5%	Wijk
Dirk van den Broek	ca. 900 m ²	Incourante winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal – prijswinkel	43%	Wijk
Lidl	ca. 800 m ²	Incourante winkelmaat	Lokaal en bovenlokaal discount	15,5%	Centrum
MCD	ca. 500 m ²	Incourante Winkelmaat	Buurtfunctie	3,5%	Wijk

02. Wat zijn de belangrijkste conclusies over de plaatselijke supermarktstructuur?

De belangrijkste conclusies die getrokken kunnen worden naar aanleiding van voorgaande tabel zijn:

- (1) dat er in Alblasserdam vier supermarkten zijn met een incurante en/of niet toekomstbestendige winkelmaat. De vijfde plaatselijke supermarkt, de Albert Heijn, heeft ook geen gunstige winkelmaat.
- (2) eigenlijk voldoet het merendeel van de plaatselijke supermarkten niet meer aan de eisen die de moderne consument van haar supermarkten eist.
- (3) bijzonder is het dat de Dirk van den Broek, met een volstrekt te kleine winkelmaat en gelegen op een 'buurtwinkelplek' wel de plaatselijke marktleider is.

03. Welke supermarkten hebben geen toekomstbestendige winkelsetting? En waarom?

Zoals aangegeven hebben vier supermarkten in Alblasserdam een incurante maatvoering. Dit wil zeggen dat de Coop, Lidl, MCD en Dirk van den Broek geen toekomstbestendige winkelsetting meer hebben. Deze negatieve beoordeling van de winkelsetting is gezien vanuit de rol die deze supermarkten vervullen en het type supermarkt. Naast de winkelmaat zijn er voor de bovenlokaal functionerende Dirk van den Broek te weinig parkeerplaatsen en het laden en lossen vindt plaats op de openbare weg. Daarnaast is deze winkel op een solitaire plek gelegen buiten het centrum. Dit wil zeggen dat andere winkels in Alblasserdam niet kunnen meeliften op de trekkracht van deze belangrijke supermarkt. Ook de MCD kampt als full-service supermarkt met een groot ruimtegebrek, maar daarnaast zijn er ook andere negatieve ruimtelijke condities zoals een verscholen ligging, zeer matige bereikbaarheid, matige vormgeving laden en lossen en onvoldoende parkeerplaatsen. De discounter Lidl en ook de buurtsupermarkt Coop kampen vooral met een ruimtegebrek.

Het functioneren van deze winkels en daarmee de verzorgende functie voor Alblasserdam en in het geval van Dirk van den Broek ook voor de omliggende regio staat onder druk. Met de plannen voor de Dirk van den Broek in het project op de Bochanenlocatie worden de ruimtelijke condities van de Dirk van den Broek sterk verbeterd. Voor de toekomst zal een oplossing voor de MCD, Coop en Lidl moeten worden gezocht, hierover later meer.

04. Wat was, in 2013, de distributieve ruimte in de supermarktsector?

In 2013 is de distributieve ruimte berekend voor de supermarktsector in Alblasserdam, destijds in het kader van de verplaatsing van de Bas van der Heijden, nu Dirk van den Broek. Toen bleek dat er, met de vijf supermarkten, sprake was van een hoge lokale binding van 92% en eveneens een hoge toevloeiing van 22,5%. Niet alleen hadden de supermarkten een goede grip op de lokale bestedingen, maar was er ook een hoge aantrekkingskracht op de omliggende regio. *De distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasserdam bedroeg in 2013 ca. 1.160 m² w.v.o.*

In 2013 was er een opvallend hoge vloerproductiviteit te zien in de supermarktsector. Dit wil zeggen dat de aanwezige supermarkten, met name Albert Heijn en Dirk van den Broek een zeer hoge omzet per m² realiseerden. In het geval van Dirk van den Broek (toen Bas van der Heijden) was er zelfs een prestatie die 2,5 x hoger dan de normvloerproductiviteit lag. Een extreme situatie destijds en daarmee ook een kwetsbare situatie.

² w.v.o.: winkelvloeroppervlakte - de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

05. Wat is, anno 2015, de distributieve ruimte in de supermarktsector?

Nu twee jaar later kan het volgende beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden in Alblasserdam. De distributieve verhoudingen wijken licht af van die in 2013, dat heeft te maken dat enkele winkels nagenoeg aan hun top zitten en op de huidige locatie zich niet veel verder kunnen ontwikkelen (m.n. Dirk van den Broek en MCD). In de afgelopen periode van twee jaar zijn basiscijfers, zoals bestedingen en vloerproductiviteitscijfers, veranderd. Hierbij het nieuwe beeld anno 2015. De 'vraagzijde' is momenteel nog steeds groter dan de 'aanbodzijde'. In de praktijk zal dit betekenen dat de vloerproductiviteit hoger is dan de normvloerproductiviteit. *De distributieve ruimte bedraagt thans ca. 1.270 m² w.v.o.*³ op basis van het huidig inwonertal van 19.849 van Alblasserdam⁴. Uitgaande van de schaalvergroting van de Dirk van den Broek van ca. 900 m² w.v.o. naar ca. 1.600 m² w.v.o., is er per saldo een toename van 700 m² w.v.o. Resteert er nog een distributieve ruimte van 570 m² w.v.o.

06. Wat is de distributieve ruimte horizon 2020?

Voor de becijfering van de distributieve ruimte, horizon 2020, zijn het bestedingscijfer en de vloerproductiviteit stationair gehouden. Wel is er rekening gehouden met een groter aantal inwoners in het lokale verzorgingsgebied (op basis van de Primos prognoses) en een gewijzigde kooporiëntatie.

Marktruimte Alblasserdam - horizon 2020 Supermarktsector - na verbetering Dirk van den Broek

Inwonertal kern Alblasserdam 2020	ca. 20.089
Bestedingen per inwoner ⁵	ca. € 2.152,28 ⁶
Bestedingspotentieel	ca. € 43,2 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 92%
Gebonden lokale bestedingen	ca. € 39,8 mln.
Koopkrachttoevoeiing (als aandeel van de omzet)	ca. 20%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 49,7 mln.
Normvloerproductiviteit ⁷	€ 9.367,90 per m ²
Haalbare winkelomvang m ² w.v.o.	ca. 5.307 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. (in 2015)	ca. 3.950 m ²

Anno 2020 zal de distributieve ruimte verder toenemen tot ca. 1.358 m² w.v.o. Minus de voorgenomen uitbreiding van de Dirk van den Broek van ca. 700 m² w.v.o. resteert er dan nog ca. 658 m² w.v.o. voor andere plannen. Overigens zullen de totale omzetsmogelijkheden slechts beperkt toenemen na de verplaatsing en uitbreiding van de Dirk van den Broek. De vloerproductiviteit ofwel omzet per vierkante meter zal daarentegen licht gaan dalen met name bij de Dirk van den Broek zelf tot een meer 'normaler' niveau.

07. Wat is de meest ideale winkelfiguur voor de supermarktsector in Alblasserdam, ruimtelijk en functioneel gezien?

Bij het schetsen van een toekomstbestendig supermarktmodel is er sprake van een aantal basisingrediënten: moderne en aanvullende supermarkten van een goede omvang en op een logische plek. De logische plek komt voort uit een locatie die past bij de functie van de supermarkten.

De meest ideale supermarktstructuur voor Alblasserdam ziet er als volgt uit:

- in en rond het centrum de lokaal overstijgende supermarkten (AH, Dirk van den Broek en, Lidl);
- de buurtverzorgende MCD-supermarkt op een buurtlocatie, bijvoorbeeld de Waalsmondelaan (huidige plek) of de Sportlaan (de huidige Dirk-locatie).
- de buurtverzorgende Coop-supermarkt op een buurtlocatie (de huidige winkelplek aan het Scheldeplein).

08. Wat is de kwaliteit van de supermarktlocatie aan de Sportlaan?

De huidige winkelplek van de Dirk van den Broek aan de Sportlaan is strategisch gesitueerd in de woonbuurt Dam-Oost in Alblasserdam. De Dam-Oost is een woonwijk van ca. 4.565 inwoners. Deze solitaire winkelplek is redelijk goed bereikbaar vanuit de omliggende woonbuurten en heeft voor een buurtverzorgende supermarkt voldoende

³ Berekening: 19.849 inwoners x € 2.152,28 = € 42,7 mln. - lokale binding ca. 91% (ca. € 38,9 mln.), toevoeiing ca. 20,5% (ca. € 10 mln.) totaal ca. € 48,9 mln. : vloerproductiviteit (€ 9.367,90 per m² w.v.o.) = 5.220 m² w.v.o. - aanwezig ca. 3.950 m² w.v.o. - distributieve ruimte ca. 1.270 m² w.v.o.

⁴ Onderzoekscentrum Drechtsteden, per januari 2015

⁵ Het landelijke supermarktbestedingscijfers ligt op € 2.181,- per jaar / per hoofd. Op basis van www.detailhandel.info

⁶ Het *gemiddeld besteedbaar inkomen* van de gemeente Alblasserdam ligt met € 14.300,- ca. 5,3% onder het landelijk gemiddelde van € 15.100,- (CBS-cijfers 2012). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Alblasserdam is dit een bijstelling van 1,3%). Er vindt een aanpassing in *negatieve* zin plaats.

⁷ Bron: www.detailhandel.info (cijfers september 2015) - bewerkt door Adviesburo Kardol

parkeerfaciliteiten. Maar deze parkeersituatie is niet meer toereikend voor een type supermarkt zoals de Dirk van den Broek, dit vooral vanwege de grote trekkracht op geheel Alblasserdam en de regio. Overigens toen, tegen het einde van de vorige eeuw, de voorganger van de Dirk zich hier vestigde, was deze supermarktlocatie met 880 à 900 m² w.v.o. uiterst courant voor een supermarkt met een lokale en bovenlokale functie. Thans, bijna twee decennia later, is de vestigingskwaliteit van deze winkelplek sterk afgenomen. De locatie 'Sportlaan' als supermarktplek is gedegradeerd tot een buurtwinkellocatie voor de wat kleinere buurtwinkel.

09. Hoe kan de distributieve ruimte in de supermarktsector in Alblasserdam het beste worden verdeeld?

Zoals aangegeven is er anno 2020 ca. 1.350 m² w.v.o. beschikbaar door de toename van de lokale binding als gevolg van de plannen van de Dirk van den Broek. Gezien de eerder geconstateerde incurante winkelmaten van de plaatselijke supermarkten zal deze beschikbare distributieve ruimte het beste kunnen worden ingezet voor het beter accommoderen van het aanwezige plaatselijke supermarktaanbod.

Het beste middel is het toepassen van een 'supermarktverdeelmodel':

- voorgenomen uitbreiding van Dirk naar 1.600 m² w.v.o. (+ 700 m² w.v.o.),
- verplaatsing en schaalvergroting MCD naar 900 m² w.v.o. (+ 400 m² w.v.o.)⁸,
- reservering voor uitbreiding Coop en Lidl ter plaatse (+ 500 m² w.v.o.).

Met dit praktische supermarktverdeelmodel vindt er slechts een lichte overschrijding plaats van de distributieve ruimte zoals berekend voor het jaar 2020. Echter, als de MCD, Coop en Lidl zich ook versterken kan de lokale binding verder gaan toenemen richting ca. 95%. De distributieve ruimte zal dan ook toenemen.

10. Wordt er distributieve schade toegebracht bij een toevoeging van een nieuwe supermarkt aan de Sportlaan?

Bovenstaand is de suggestie aangegeven om de huidige Sportlaan-locatie in te vullen met een 'verplaatser' uit Alblasserdam. De vraag is echter of er niet een nieuwe toetreders tot de markt zal kunnen komen? Zoals is aangegeven is er na aftrek van de uitbreidingsplannen voor de Dirk van den Broek ca. 650 m² w.v.o. beschikbaar voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Dit zou betekenen dat bij de komst van een nieuwe supermarkt van 900 m² w.v.o. aan de Sportlaan een bescheiden distributieve overschrijding te zien zal zijn van ca. 242 m² w.v.o. Deze toevoeging zou geenszins leiden tot een distributieve verstoring, laat staan distributieve ontwrichting. Echter afgezien van de straks beschikbare m²-winkelruimte in de supermarktsector zou een nieuwe toetreders op de lokale markt op de plek aan de Sportlaan nauwelijks tot volle wasdom kunnen komen. Deze supermarkt zou uitsluitend een buurtverzorgende functie gaan vervullen en de buurtbestedingen moeten delen met de AH, de Dirk en de Lidl. Er zijn daarom waarschijnlijk geen geschikte kandidaten voor een extra buurtsupermarkt in Alblasserdam. Voor een extra full-servicesupermarkt of een harddiscounter als de Aldi is deze supermarktlocatie volstrekt te klein én het beschikbare parkeerareaal volstrekt onvoldoende. De kans is dan ook uiterst klein dat er een nieuwe toetreders zal komen.

11. Wat is de beste oplossing voor de herinvulling van de supermarktplek aan de Sportlaan?

Het voorgestelde reallocatieprogramma betreft het 'doorschuiven' van de MCD naar de Dirk van den Broek-locatie aan de Sportlaan. Indien de thans slecht geaccommodeerde MCD aan de Waalsmondelaan zou worden verplaatst naar de Sportlaan, dan worden in één beweging twee van de vijf plaatselijke supermarkten beter gesetteld (het beter vestigen van de Dirk én de MCD). Echter, als zou blijken dat de exploitanten van de MCD en/of de MCD-organisatie verplaatsing en schaalvergroting van de MCD niet overwegen, dan zou naar een next best oplossing omgekeken moeten worden.

Er zijn, distributief gezien, nog mogelijkheden voor de vrijkomende plek aan de Sportlaan, zoals het toevoegen van een nieuwe toetreders als buurtverzorgende supermarkt⁹. Zoals bovenstaand geschetst is de kans dat zich een andere buurtsupermarkt op deze locatie wil vestigen niet erg groot.

Er kan ook worden gedacht aan nieuwere typen supermarkten zoals de in opkomst zijnde *natuurvoedingssupermarkten*¹⁰, de *etnische supermarkten* en de *'dumpsupermarkten'*¹¹. Met name de drie laatste groepen supermarkten vallen buiten de gangbare distributieve planologische becijferingen en passen qua aanbod uitstekend in Alblasserdam. Deze laatste groep 'supermarkten' brengt geen schade toe aan de distributieve structuur, maar kan juist als een waardevolle aanvulling beschouwd worden.

⁸ waarbij het achtergelaten MCD-winkelpand aan de Waalsmondelaan van ca. 500 m² w.v.o. uit de markt wordt gehaald, waardoor distributieve ruimte weer toeneemt

⁹ referenties: SPAR en Dagmarkt

¹⁰ referenties: Marqt, EkoPlaza, G&W-winkel, Natuurwinkel, etc.

¹¹ referenties: Mega Food Stunter, Frosty Diepvriesvoordeel, 't Verswarenhuys en Budget Food

12. Zal er leegstand optreden bij het straks vrijkomen van de winkelplek aan de Sportlaan?

De vraag is of de verplaatsing van de Dirk van den Broek zal leiden tot winkelleegstand, een belangrijke overweging in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt van winkelleegstand die ontstaat door de voorgenomen plannen van de Dirk van den Broek. Ook kan winkelleegstand ontstaan doordat de locatie aan de Sportlaan niet meer wordt ingevuld. Te beginnen bij de eerste type leegstand. De supermarktsector in Alblasserdam draait nu 'op de toppen van haar kunnen', er is een zeer grote omzet per vierkante meter. Uitbreiding van gevestigde aanbieders en dan met name de Dirk van den Broek is noodzakelijk om ook in de toekomst de consument adequaat te kunnen bedienen. Gezien de grote distributieve ruimte zullen er geen ongewenste verschuivingen gaan plaatsvinden, winkelleegstand vanuit de gedachte van distributieve verstoring is dan ook bij de schaalvergroting van de 'Dirk' geenszins aan de orde.

Wat betreft het tweede type leegstand het volgende. Zoals bovenstaand is aangegeven zijn er mogelijkheden voor een reallocatieprogramma van de MCD vanuit de oostkant van Alblasserdam. De locatie Sportlaan zou daarvoor een uitermate geschikte locatie zijn, zodat deze opnieuw zal worden ingevuld. Ook zijn er andere geschikte winkelformules aanwezig. Structurele leegstand is voor de locatie Sportlaan dan ook niet te verwachten.

Hengelo (Gld.), 19 oktober 2015
ADVIESBURO KARDOL

COLOFON

Titel rapport	Alblasserdam * 2015 Distributieve en markttechnische achtergronden
Opdrachtgever	Bogor Projectontwikkeling, de heer J. Bouter
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	Drs. A.J. Kardol & S.H. Kardol
Datum	19 oktober 2015
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Alblasserdam/supermarktsector/distributieve achtergronden
Aantal blz.	5
Nummer document	Bo.229.doc.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 7255 CK Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld