



Detailhandelsvisie gemeente Alblasserdam

Aanbodanalyse

E X P E R T T E A M
WINKELGEBIEDEN

Expertteam Winkelgebieden Coöperatie U.A.

Inhoud

- Huidig aanbod
- Supermarkten
- Horeca
- Koopstromen en functioneren
- Centrum
- Resumé



Aanpak

Analyse is onder meer gebaseerd op:

- Locatus data inzake detailhandel en horeca (medio 2019)
- Locatieschouw centrumgebieden (eind 2019)
- Koopstromenonderzoek I&O 2018
- CBS data inzake inwoners (2019)
- Gesprekken met enkele lokale ondernemers

Regio



Huidig aanbod

- Dagelijks 7.000 m² wvo
- Niet-dagelijks 26.000 m² wvo
- Totaal 32.900 m² wvo
- Hornbach 9.300 m² wvo
- = 30% totale oppervlak
- Centrum 14.900 m² wvo
- = 50% totale oppervlak

	Alblasserdam	
	Aantal	Oppervlak
Dagelijks	23	6.931
Niet-dagelijks	71	25.924
Totaal detailhandel	94	32.855
Leegstand	11	1.234

Oppervlak per inwoner

- Oppervlak dagelijks beperkt
- Oppervlak niet-dagelijks 'normaal'
- Exclusief Hornbach oppervlak niet-dagelijks zeer beperkt

	Oppervlak per 1000 inw.		
	Alblasserdam	Nederland	
Dagelijks	345	370	-7%
Niet-dagelijks	1.292	1.280	1%
Totaal			
detailhandel	1.637	1.650	-1%
Ex Hornbach			
Niet-dagelijks	829	1.280	-35%

Schaalgrootte

- Schaalgrootte dagelijks groot +24%, met beperkt totaal oppervlak dus gering aantal winkels
- Schaalgrootte niet-dagelijks (ex. Hornbach) klein en beperkt aantal winkels

	Schaal		
	Alblasserdam	Nederland	
Dagelijks	301	243	24%
Niet-dagelijks	365	323	13%
Totaal detailhandel	350	294	19%
Ex Hornbach			
Niet-dagelijks	238	323	-26%

Leegstand

- Leegstand niet opvallend hoog
- Totaal 11 panden leeg
- 6,1% van alle voorzieningen aanbod
- Landelijk is dat 7,0% naar aantal
- Leegstand in oppervlak beperkt, ca. 3,5% van totaal oppervlak detailhandel.
- Landelijk ca. 7% van oppervlak

	Alblasserdam	Nederland
	Aantal	
Detailhandel	94	
Overige voorzieningen	74	
Leegstand	11	
Totaal aanbod	179	
Aandeel	6,1%	7,0%

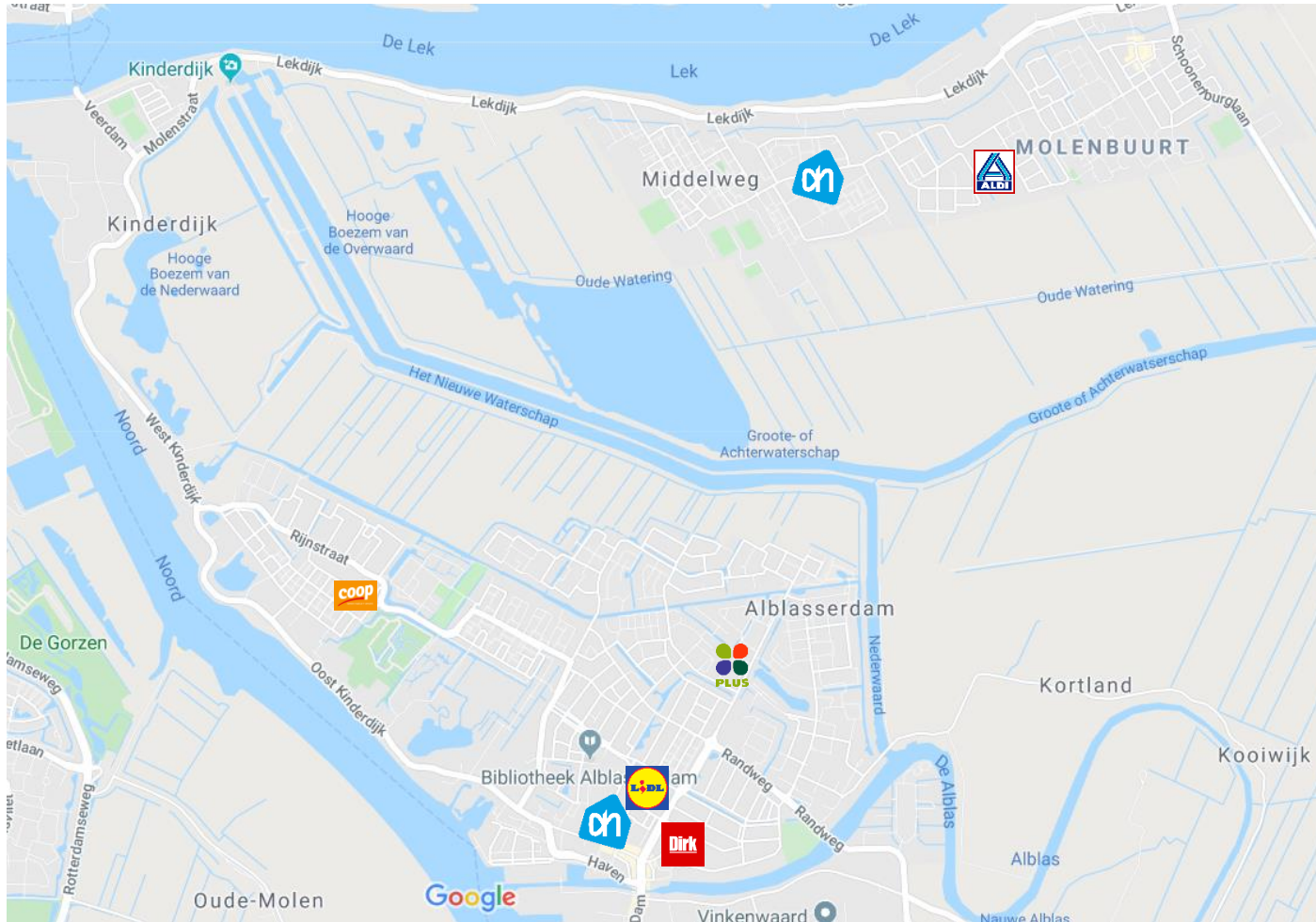
Supermarkten

- 5 supermarkten, bijna 5.000 m²
- 72% van totaal dagelijks oppervlak, 75% landelijk
- 1 supermarkt op 4.000 inwoners, 1 op 2.700 inwoners
- Schaalgrootte 995 m², 722 m² landelijk

Conclusie

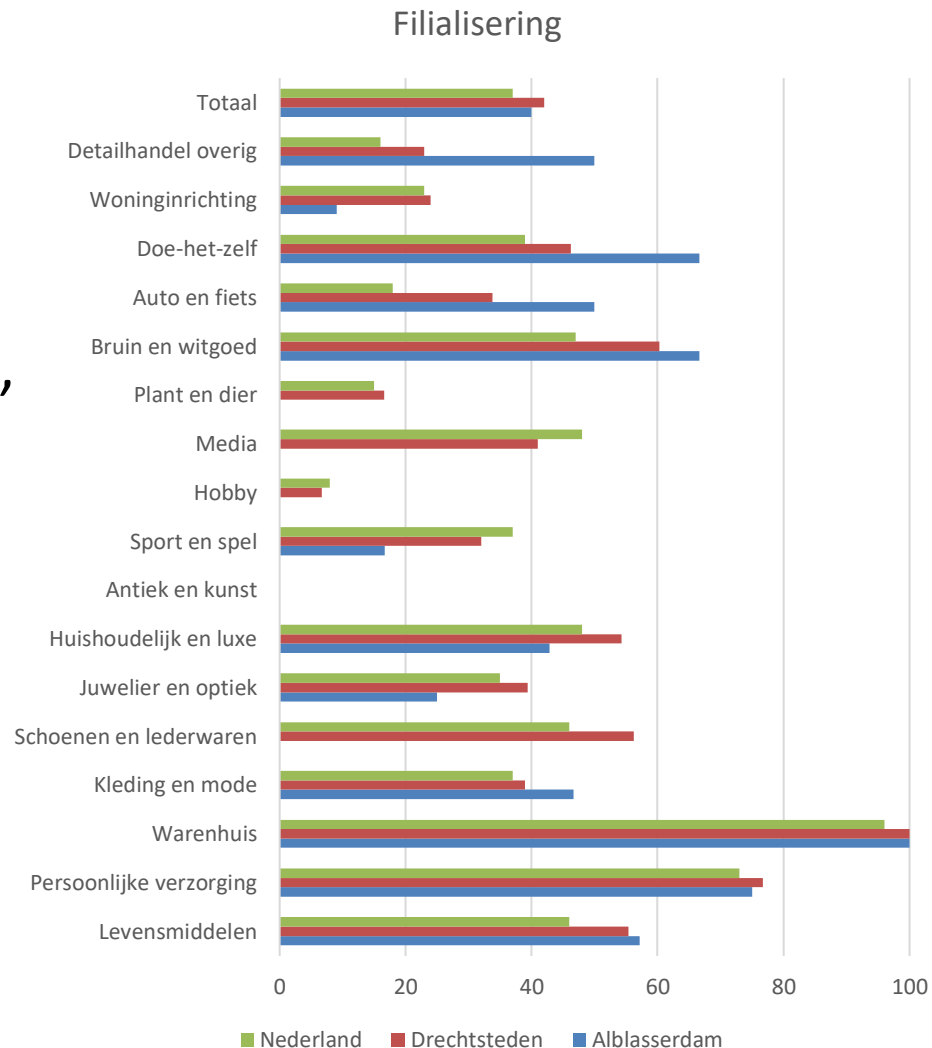
- Aantal en oppervlak supermarkten beperkt
- Wel gemiddeld grote winkels

Supermarkten



Filialisering

- Aandeel filiaal bedrijf
- Iets hoger dan landelijk
- Hoog: dhz, fiets, bruin/wit, levensmiddelen, kleding
- Laag: wonen, sport/spel, juwelier/optiek, huishoud



Couleur lokaal?

- Levensmiddelen: diversiteit beperkt, 1 slager, 1 vis, 1 groente, slijters allemaal filiaal
- Kleding/mode, veel filiaal; Shoeby, Wibra, Zeeman, vdVen, Smit
 - Lokaal: Garbo, Marlene Vlot, Smarth, Malibu
 - Regio: Smit, vdVen, Verschoor (Z), vUffelen (Z), Vero Moda (P), Jolly (P), Green (P), MissEtam (R), Compasso (R), WeFasion (R)
- Schoenen: vMourik, Vreeken
- Vooral lokale of regionale ketens
- Veel vergelijkbaar aan Papendrecht, Ridderkerk, Sliedrecht, etc.

Couleur lokaal

- Delicatessen? 1 kaaswinkel
 - Zelfstandige slijter?
 - Kookwinkel?
 - Mode aanbod?
 - Woon- en lifestyle?
-
- EuroFun surfen en ski buitenbeentje

Totaal voorzieningen

- 56% Detailhandel
- 18% Horeca
- 13% Ambachten
- 13% Overig

	Alblasserdam	
Detailhandel	94	56%
Horeca	30	18%
Cultuur	2	1%
Ontspanning	5	3%
Verhuur	0	0%
Ambacht	21	13%
Financiële diensten	5	3%
Particuliere diensten	10	6%
Totaal	167	100%

Horeca

- Voornamelijk: cafés, fastfood, lunchroom, restaurants
- 1/3 aanbod in het centrum, voornamelijk aan de rand en weinig winkelondersteunend
- Makado
 - 1 Lunchroom
 - Koffiecorner Hema (geen horeca)
 - Uitgiftepunt Slager Arie Bakker (geen horeca)

	Aantal	Oppervlak
Cafe	5	345
Discotheek	0	0
Fastfood	5	426
Bezorgen/halen	2	83
Grillroom	3	115
Hotel/restaurant	2	530
Ijssalon	1	50
Lunchroom	4	355
Cafe/restaurant	1	70
Restaurant	7	1.104
Partycentrum	0	0
	30	3.078

Koopstromen en verzorgingsgebied

Binding

Dagelijks: 87%

Niet-dagelijks: 33%

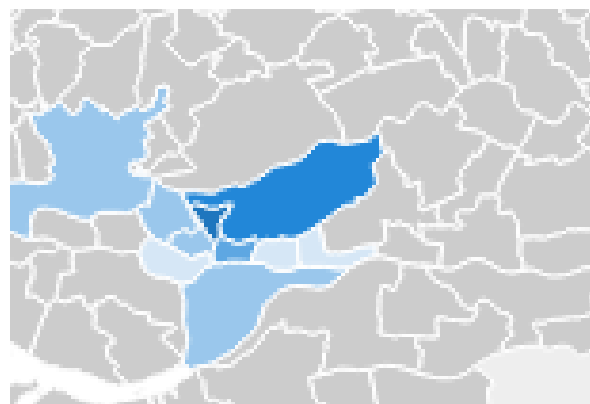
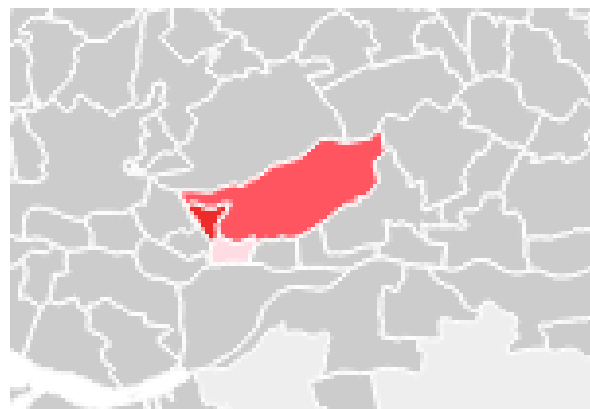
Toevloeiing

Dagelijks

- 11% Molenwaard
- 2% Papendrecht

Niet-dagelijks

- 16% Molenwaard
- 10% Papendrecht
- 5% Dordrecht



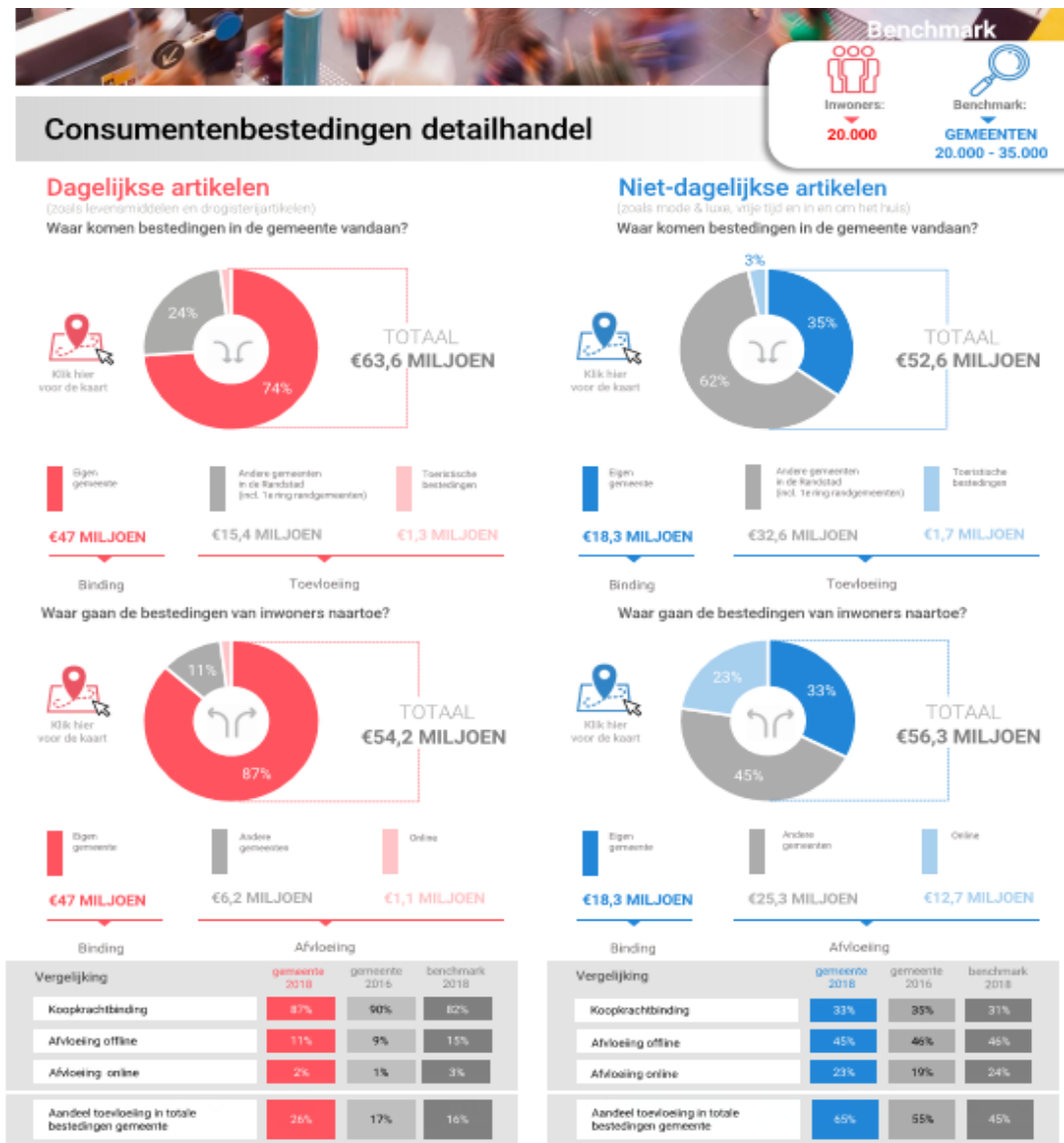
Functioneren

Dagelijks

- Binding 87% (82%)
- Toevloeiing 26% (16%)
- Omzet € 63,6 mln.
- Vloerproductiviteit
- € 9.176,-
- Landelijk
- € 8.052

Conclusie

- Hoge binding en toevloeiing
- Goed functioneren



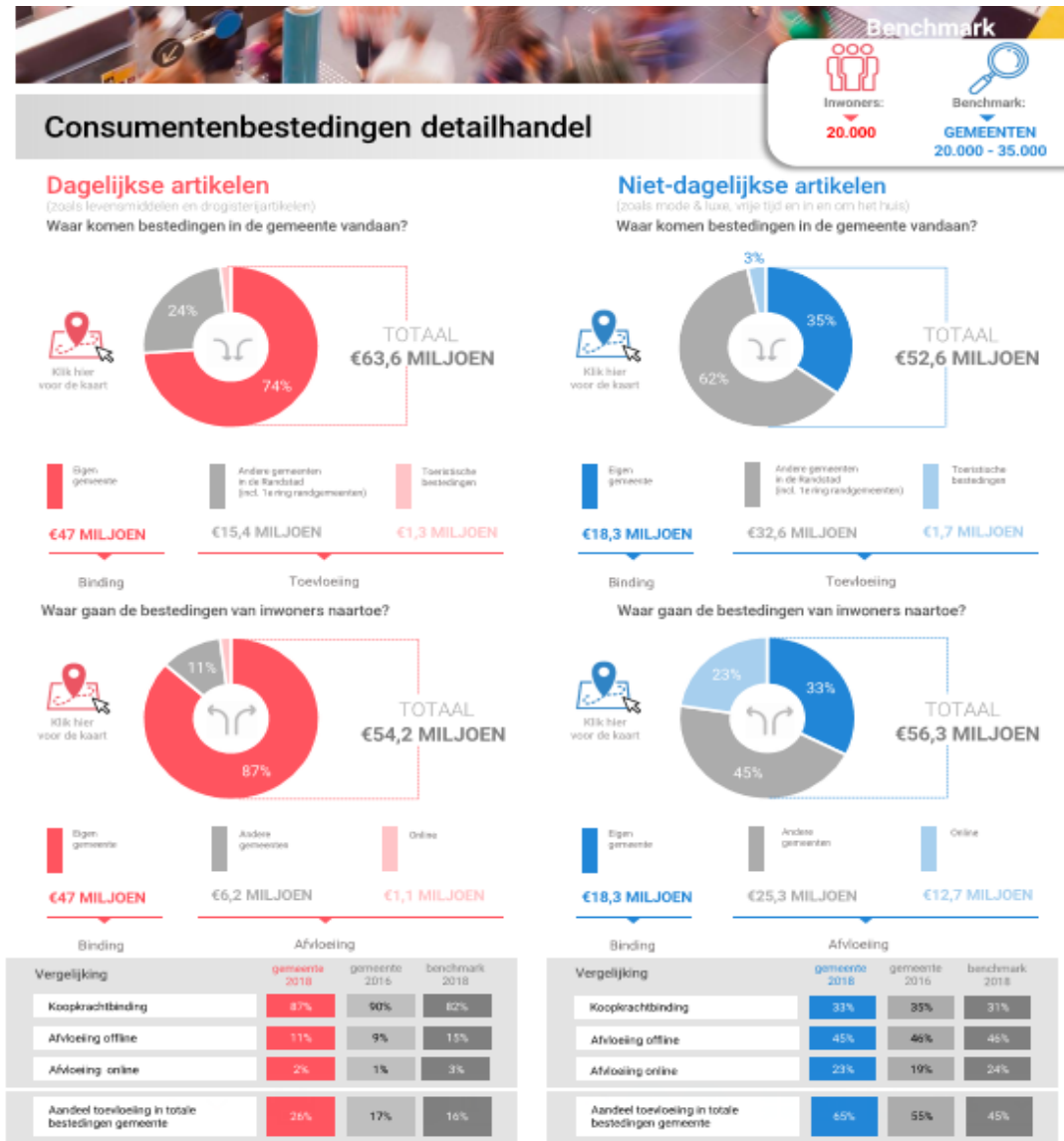
Functioneren

Niet-dagelijks

- Binding 33% (31%)
- Toevloeiing 65% (45%)
- Omzet € 52,6 mln.
- Vloerproductiviteit
- € 2.029,-
- Landelijk
- € 2.226,-

Conclusie

- Hoge toevloeiing
- Redelijk functioneren
- Lage vloerproductiviteit door schaalgrootte



Centrum

Dagelijks:

- Hoge binding en toevloeiing
- Toename omzet + 4,5%
- Hoge vloerproductiviteit: € 10.652,- (€ 7.658,-)

Niet-dagelijks:

- Redelijke binding, hoge toevloeiing
- Toename omzet +3,4%
- Lage vloerproductiviteit: € 2.189,- (€ 2.443,-)

Economisch functioneren			
Dagelijkse artikelen			
Vergelijking	locatie 2018	locatie 2016	benchmark 2018
Koopkrachtbinding vanuit eigen gemeente	61%	63%	23%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie	21%	17%	16%
Gemiddelde bestedingen per m²	€ 10.652	€ 10.383	€ 7.658
Niet-dagelijkse artikelen			
Vergelijking	locatie 2018	locatie 2016	benchmark 2018
Koopkrachtbinding vanuit eigen gemeente	16%	18%	11%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie	50%	42%	32%
Gemiddelde bestedingen per m²	€ 2.189	€ 2.044	€ 2.443

Centrum

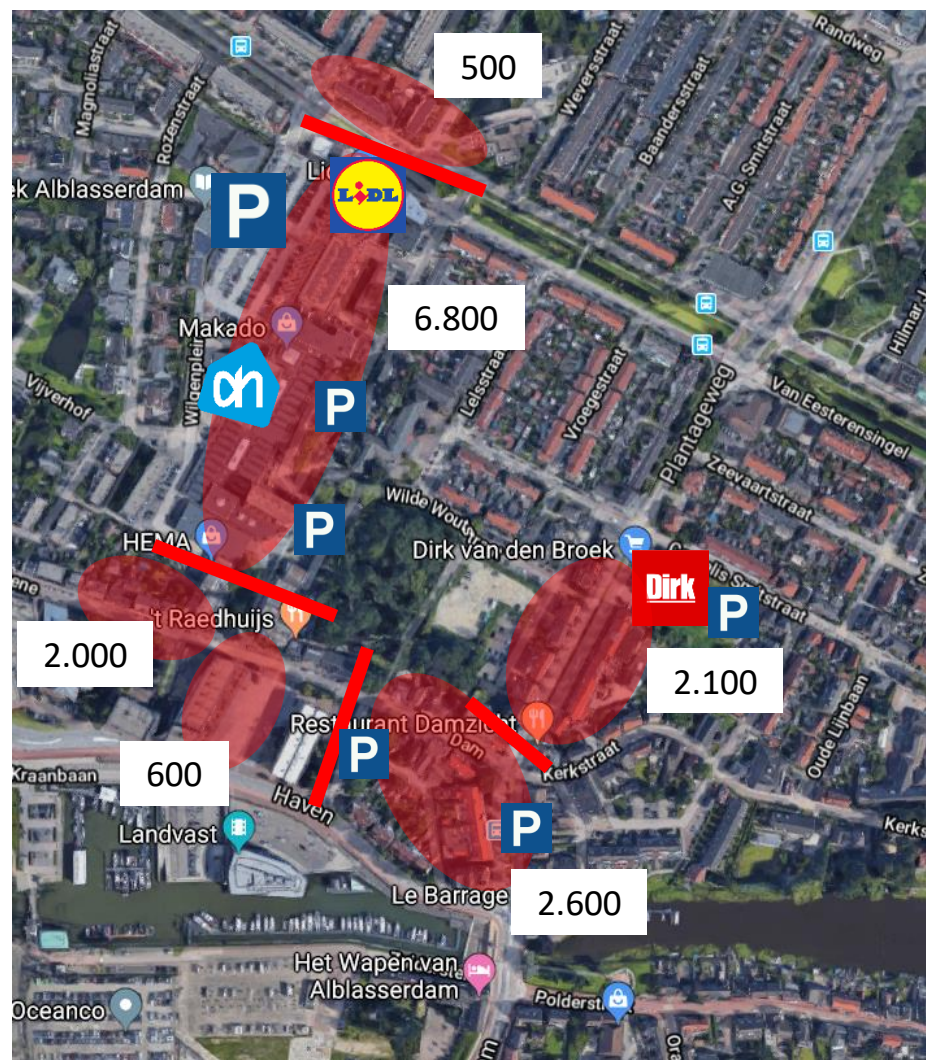
- Dagelijkse sector wordt steeds dominanter in omvang, functioneren is goed.
- Niet-dagelijkse sector neemt gestaag af in omvang en aantal winkels. 3 winkels minder in 2 jaar.
- Leegstand stabiel in aantal. In oppervlak gedaald. Voornamelijk Plantageweg (5 en 275 m²).

Winkelaanbod (Bron: Locatus, september 2018)



Centrum

- Grote afstanden > 500 meter
- Makado dominant cluster, 2 supers
- Grote centrale P-locatie
- Dirk weinig synergie rest centrum
- Veel deelgebieden zonder onderlinge samenhang
- Slechte ruimtelijke overgangen/hoogte verschillen



Resumé

- Aanbod dagelijks en niet-dagelijks in oppervlak beperkt
- Schaalgrootte dagelijks groot door supermarkten, aantal winkels beperkt
- Schaalgrootte en aantal winkels niet-dagelijks beperkt
- Aantal supermarkten beperkt omvang wel goed (meesten)
- Horeca vooral cafés, fastfood, restaurants

Resumé

- Dagelijks aanbod functioneert goed, heeft belangrijke functie voor gemeente en omliggende gemeenten
- Niet-dagelijks aanbod functioneert redelijk en leunt sterk op omzettoevloeiing
- Centrum heeft vooral boodschappen functie.
- Niet-dagelijks aanbod is aanvullend aantal winkels wordt minder
- Weinig couleur lokaal, veel filiaal, niet echt onderscheidend
- Horeca in centrum beperkt en vooral aan de rand, weinig winkelondersteunend

Resumé

- Ruimtelijke structuur centrum niet goed
- Te grote afstanden, geen synergie tussen deelgebieden (ruimtelijk, functioneel, hoogte verschillen)
- Geen duidelijke profilering deelgebieden
- Horeca slechts aan de randen