

Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector Dordrecht

Onderzoekcentrum Drechtsteden

drs. F.W. Winterwerp

december 2011

Colofon

Opdrachtgever Gemeente Dordrecht
Tekst Onderzoekcentrum Drechtsteden
Drukwerk Impuls Publiciteit, Sliedrecht
Informatie GR Drechtsteden
Onderzoekcentrum Drechtsteden
Postbus 619
3300 AP Dordrecht
078 – 770 39 05
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Overnemen van delen van de tekst is toegestaan onder voorwaarde van een duidelijke bronvermelding.

Inhoud

Samenvatting en conclusies	5
1 Inleiding	11
1.1 Aanleiding en doel	11
1.2 Vraagstelling.....	11
1.3 Opzet	12
1.4 Leeswijzer	13
2 Huidige aanbodsituatie dagelijkse sector	15
2.1 Aanbod dagelijkse sector vergeleken.....	15
2.2 Marktruimte.....	17
3 Situatie 2020/2025	19
3.1 Trends in de detailhandel	19
3.2 Bevolkingsprognose	21
3.3 Situatie en marktruimte dagelijkse sector 2020/2025	23
3.4 Supermarkten	25
4 De wijkwinkelcentra	29
4.1 Algemeen per wijkwinkelcentrum	29
4.2 Ingezoomd op Crabbefhof.....	31
Bijlagen	35
Bijlage 1 Gebruikte bronnen	37
Bijlage 2 Distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2011 en 2020/2025	39
Bijlage 3 Bevolkingsprognose	41
Bijlage 4 Opbouw Dordtse wijkwinkelcentra.....	43
Bijlage 5 Branche informatie.....	45

Samenvatting en conclusies

Hoe groot is in Dordrecht het winkelaanbod in de dagelijkse sector? Welke marktruimte is er nu en in de toekomst? Wat betekent dat voor de al geplande ontwikkelingen en mogelijke nieuwe initiatieven uit de markt? En hoe staat het met de concurrentiepositie van de verschillende wijkwinkelcentra en van winkelcentrum Crabbehof in het bijzonder? Om deze vragen te beantwoorden heeft het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) in opdracht van Stadsontwikkeling van de gemeente Dordrecht de voorliggende 'Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector Dordrecht' uitgevoerd. In deze samenvatting leest u de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek

De gemeente Dordrecht wordt regelmatig geconfronteerd met de vraag hoe initiatieven uit de markt voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector in het licht van de gewenste verzorgingsstructuur moeten worden beoordeeld. En investeerders willen graag weten of er in de toekomst voldoende draagvlak voor het winkelaanbod blijft bestaan. Die laatste vraag is op dit moment vooral actueel voor winkelcentrum Crabbehof. Tegen deze achtergrond bestond bij Stadsontwikkeling Dordrecht behoefte aan een actuele draagvlakanalyse van het winkelaanbod in de dagelijkse sector tot 2020/25, met daarin bijzondere aandacht voor de situatie van winkelcentrum Crabbehof.

We hebben het onderzoek uitgevoerd aan de hand van vijf onderzoeksvragen. Allereerst hebben we het huidige aanbod in beeld gebracht en gekeken hoe zich dat verhoudt tot andere gemeenten van vergelijkbare omvang. Daarna hebben we met standaard distributieplanologische berekeningen de huidige ruimte in de markt berekend (onderzoeksvragen 1 en 2). Vervolgens hebben we die berekeningen herhaald voor 2020/25, onder gebruikmaking van de door ons geactualiseerde bevolkingsprognose. Hierbij hebben we ook gesignaleerde trends in het koopgedrag en de concrete plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod betrokken (onderzoeksvragen 3 en 5).¹ Aanvullend hebben we een meer gedetailleerde inventarisatie gedaan van het volledige winkelaanbod in de wijkwinkelcentra, waarin we ook het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector hebben meegenomen. Daarmee hebben we een meer volledig beeld gekregen van de concurrentiepositie van de wijkwinkelcentra en winkelcentrum Crabbehof in het bijzonder (onderzoeksvraag 4).

We formuleren de bevindingen en conclusies hier achtereenvolgens op drie ruimtelijke schaalniveaus: Dordrecht als geheel, wijken/wijkcombinaties en de wijkwinkelcentra.

Dordrecht als geheel

Per april 2011 heeft Dordrecht 37.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) in de dagelijkse sector: 25.200 m² supermarkt, 7.100 m² foodspeciaalzaak en 5.200 persoonlijke verzorging. Dit is 316 m² per 1.000 inwoners, lager dan gemiddeld in Nederland (334 m²/1.000 inw) en gemeenten van vergelijkbare omvang (327 m²/1.000 inw). Op het niveau van Dordrecht als geheel is er anno 2011 dus nog wel enige ruimte in de markt voor uitbreiding, te becijferen op ongeveer 2.000 m².

¹ Voor een aantal wijken/wijkcombinaties hebben we bovendien aangenomen dat realisatie van het woningprogramma leidt tot een bescheiden verbetering van het bestedingsniveau

De bevolking van Dordrecht blijft tot 2015 vrij stabiel (118.500 in 2010, 118.700 in 2015) en groeit dan tot naar schatting 121.000 inwoners per 2020/25. Voor de periode tot 2020/25 is er voor de dagelijkse sector een planvoorraad van in totaal 5.000 m² wvo. Onder de aanname dat koopkrachtbinding en -toevloeiing onder invloed van de realisatie van die planvoorraad nog iets kunnen toenemen, lijkt er op termijn (2020/25) voldoende draagvlak voor die geplande toevoegingen aan het winkelaanbod aanwezig. Dat blijkt niet alleen uit berekeningen voor de totale dagelijkse sector, maar ook als we alleen het supermarktaanbod beschouwen.

Wijken/wijkcombinaties

Momenteel is er op wijkniveau geen sprake van een zeer evenwichtige spreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse sector. Het aanbod in de oudere wijken (uitgezonderd Noordflank en Reeland) is groot, in de nieuwere wijken (Stadspolders en vooral Sterrenburg en Dubbeldam) klein. Op dit moment is dan ook vooral in deze nieuwere wijken ruimte in de markt aanwezig voor uitbreiding.

Binnenstad

In de wijk Binnenstad is het aanbod in de dagelijkse sector groot. Dit aanbod heeft deels een (boven)stedelijke functie. Vergeleken met binnensteden van qua omvang vergelijkbare gemeenten is het aanbod in de levensmiddelenbranche relatief groot. In de persoonlijke verzorging is het aantal vestigingen gemiddeld, het metrage wat beneden gemiddeld. Mits de Dordtse binnenstad zijn centrumpositie weet te verstevigen, lijkt daarom - voor zover het de dagelijkse sector betreft - in de persoonlijke verzorging nog enige ruimte voor uitbreiding.

Noordflank/Reeland/Staart

In de wijkcombinatie Noordflank/Reeland/Staart is het aanbod in de dagelijkse sector relatief klein. Op de Staart is weliswaar veel (supermarkt)aanbod aanwezig, maar Reeland en Noordflank kennen juist weinig aanbod. Vanwege een lage koopkrachtbinding is de uitbreidingsruimte thans nog gering. Door de ontwikkeling van Stadswerven verandert dat echter: de bevolking in dit gebied neemt tot 2020/2025 met ruim 2.000 inwoners toe en daarna nog eens met zo'n 1.000. Ook in het Reeland neemt de bevolking toe. Hiermee ontstaat voldoende draagvlak voor de realisatie van de planvoorraad van 1.850 m² (een full-service super op Stadswerven, uitbreiding van de Aldi op de Staart en verplaatsing met opschaling super Land van Valk naar Leerpark).

Dubbeldam/Stadspolders

In Dubbeldam neemt de bevolking toe (Gezondheidspark), in Stadspolders af. Per saldo voorzien we voor het hele gebied tot 2020/25 een daling met circa 800 inwoners. Dit neemt niet weg dat er in 2020/2025 voldoende marktruimte is voor de realisatie van de volledige planvoorraad van 1.650 m² (full-service super en speciaalzaken Gezondheidspark en uitbreiding Damplein).

Dordt West

De wijken Krispijn, Wielwijk (inclusief Dordtse Hout en Industriegebied West) en Crabbehof/Zuidhoven samen hebben een bovengemiddeld aanbod per inwoner, met name in de levensmiddelenbranche. Vooral dankzij de relatief hoge toevloeiing van koopkracht van buiten het gebied functioneert het aanbod toch gemiddeld. Marktruimte is er slechts in zeer geringe mate. Dat geldt ook voor 2020/25, ook als we aannemen dat de inkomenspositie van de in omvang gelijkblijvende bevolking enigszins verbetert.

Sterrenburg

Voor winkelcentrum Sterrenburg bestaan al langer uitbreidingsplannen ter grootte van in totaal 3.000 m² bvo dagelijks en niet-dagelijks.² Deze plannen voorzien in een uitbreiding met circa 1.500 m² wvo in de dagelijkse sector. Het geringe aanbod per hoofd in de wijk (inclusief het aanbod aan de Slangenburger) rechtvaardigt dit ten volle. Er is nu al voldoende bevolkingsdraagvlak voor deze uitbreiding aanwezig. En vanwege de groei van de bevolking (door Wilgenwende) is dat in 2020/25 in nog sterkere mate het geval. Ook als we vanwege zijn nabijheid een deel van het nieuwe aanbod op het Gezondheidspark aan Sterrenburg zouden toerekenen, blijft er voldoende draagvlak voor de beoogde uitbreiding.

Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg

Vanwege de directe nabijheid van de drie wijkwinkelcentra Wielwijk, Crabbehof en Sterrenburg is het zinvol om deze drie wijken ook in hun totaliteit te bezien. Heeft Sterrenburg erg weinig aanbod per hoofd, door het grote metrage in Wielwijk en Crabbehof ligt het aanbod in deze wijkcombinatie in zijn geheel veel dichterbij het gemiddelde. In zijn totaliteit is de marktruimte hier momenteel dan ook een stuk geringer dan voor Sterrenburg alleen en ook kleiner dan de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg met circa 1.500 m² wvo. Mede omdat de bevolking in Wielwijk/Crabbehof niet of nauwelijks groeit is dat in 2020/25 ook het geval. Doordat de bevolking van Sterrenburg (door Wilgenwende) wel groeit liggen marktruimte (circa 900 m²) en planvoorraad (circa 1.500 m²) dan overigens wel dichterbij elkaar dan op dit moment.

Crabbehof

Ten opzichte van het aantal inwoners ligt het dagelijks aanbod in Crabbehof ruim boven het Dordts gemiddelde. De gerealiseerde omzet ligt naar schatting ruim onder de normomzet. Er is daarom zeker geen ruimte in de markt voor toevoegingen aan het aanbod. Omdat de bevolking niet toeneemt is dat in 2020/25 ook het geval, ook al zou de inkomenspositie iets verbeteren. Uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg zal de kwetsbaarheid van het aanbod in Crabbehof nog verder doen toenemen. Datzelfde geldt voor de tijdelijke dip in de bevolkingsomvang als gevolg van de vanaf 2015 geplande grote sloopoperatie. De bevolking neemt daardoor eerst fors af en het duurt nog jaren voordat het inwonertal dankzij de vervangende nieuwbouw weer op peil is.

Marges

Benadrukt dient te worden dat de uitkomsten van de becijferingen vanzelfsprekend gevoelig zijn voor de aannames die er aan ten grondslag liggen over de koopkrachtbinding en de toevloeiing van bestedingen van buiten de wijk/de wijkcombinatie. De becijferde marktruimtes moeten dan ook niet al te absoluut worden opgevat: het zijn orde van grootte cijfers, waarmee goed kan worden aangegeven of er voldoende draagvlak is voor substantiële toevoegingen aan het aanbod. Ontbreekt dat draagvlak, dan betekent dat niet dat er helemaal niets meer zou kunnen. Ook als het draagvlak voor (verdere) substantiële toevoegingen aan het aanbod in de dagelijkse sector ontbreekt, zijn meer marginale toevoegingen aan dat aanbod, zoals een enkele speciaalzaak of moderniseringsmeters voor bestaande supermarkten altijd nog wel mogelijk.

De wijkwinkelcentra

De concurrentiepositie van de wijkwinkelcentra wordt niet alleen bepaald door het aanbod in de dagelijkse sector, maar ook door het aanvullende niet-dagelijkse aanbod. Dit is het grootst in winkelcentrum Sterrenburg, gevolgd door de winkelcentra Bieshof (Stadspolders) en Crabbehof. Deze drie 'wijkverzorgende centra' hebben een hogere plaats in de verzorgingsstructuur

² bvo (bruto vloeroppervlak) is ongeveer 1,4x wvo (winkelvloeroppervlak).

dan de twee andere wijkwinkelcentra Wielwijk en Damplein (Dubbeldam). Voor het niet-dagelijkse aanbod wordt in deze wijkverzorgende centra 'optimalisatie van het aanbod nagestreefd'.³ In de praktijk heeft veel niet-dagelijks aanbod in de wijkwinkelcentra een bovenwijkse functie en is daarmee medebepalend voor de mate waarin in de dagelijkse sector sprake is van toevloeiing van bestedingen van buiten de eigen wijk. Andersom is de trekkracht van het dagelijkse aanbod in de wijkwinkelcentra natuurlijk ook weer medebepalend voor de kansen en mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector.

Per wijkwinkelcentrum hebben we een aantal branches geïdentificeerd die in principe kansrijk zouden kunnen zijn. Voor nadere details verwijzen we naar hoofdstuk 4. In zijn algemeenheid geldt dat de kansen voor toevoegingen van speciaalzaken in de dagelijkse sector beperkt zijn. Als gevolg van het steeds verder toenemende marktaandeel van de supermarkten hebben veel van deze zaken een steeds groter consumentenpotentieel nodig. Maar ook aan de vestiging van winkels in de niet-dagelijkse sector in wijkwinkelcentra zit een duidelijke grens, die gelet op de trends in de detailhandel(sbestedingen) in de toekomst waarschijnlijk eerder zal zijn bereikt dan in het recente verleden.

Winkelcentrum Crabbehof

Winkelcentrum Crabbehof verkeert als gevolg van het ruim bovengemiddelde aanbod in de dagelijkse sector in verhouding tot het inwonertal van de wijk en de nabijheid van de winkelcentra Wielwijk en Sterrenburg in een kwetsbare positie. Hoe kwetsbaar die positie nu al is en in de toekomst mogelijk gaat worden valt moeilijk exact aan te duiden. Duidelijk is wel dat de omzet in de dagelijkse sector op dit moment al ruim onder de normomzet ligt. En dat de positie van Crabbehof door de geplande uitbreiding van Sterrenburg in elk geval niet zal verbeteren. Niet alleen de uitbreiding van Sterrenburg in de dagelijkse sector speelt daarin een rol. Ook de beoogde uitbreiding in het niet-dagelijkse segment zal er toe bijdragen dat de concurrentiepositie van winkelcentrum Crabbehof (verder) verslechtert. De kwetsbaarheid van het winkelcentrum zien we ook aan de regelmatige mutaties in de niet-dagelijkse sector de laatste jaren en de daarmee verbonden regelmatig ontstane leegstand.

Bij dit alles lijken de mogelijkheden van winkelcentrum Crabbehof om het functioneren substantieel te verbeteren beperkt. Van een substantiële uitbreiding van het aanbod in de dagelijkse sector zal dat niet kunnen komen. Daarvoor ontbreekt eenvoudigweg de marktruimte. Bovendien zou dat juist weer ten koste kunnen gaan van de winkelcentra Wielwijk en Sterrenburg. En ook in de niet-dagelijkse sector zijn de mogelijkheden in toenemende mate beperkt, zoals de recente praktijk (regelmatige sluiting van zaken en - korter of lange durende - leegstand) ook uitwijst.

Om een substantiële verbetering van het functioneren te bereiken lijkt het noodzakelijk dat Crabbehof de kans die zich voordoet op een vestiging van de Action en eventueel een andere trekker in de frequent bezochte niet-dagelijkse sector met een evident bovenwijkse of zelfs stedelijke functie te grijpen. Mits die goed wordt/worden geïntegreerd in het winkelcentrum, zal het bestaande aanbod hiervan mee kunnen profiteren. Een dergelijke ontwikkeling past ook bij de status van wijkverzorgend centrum en zou ook stedelijk gezien een goede zaak zijn. Gelet op de vanaf 2015 ontstane dip in bevolkingsomvang is het daarbij van belang dat zo'n kans, zo die zich voordoet, uiterlijk in 2014/15 verzilverd wordt. Afgezien hiervan verdient het gelet op de kwetsbare positie van Crabbehof aanbeveling om de geplande uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg met 3.000 m² bvo detailhandel (+30%) nog eens goed tegen het licht te houden. Het lijkt onverstandig om het toekomstig functioneren van Crabbehof in belangrijke mate afhankelijk te laten zijn van de (mogelijke) vestiging van een (of twee) overigens zeer welkome keten(s).

³ Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden, september 2002

Conclusies en aandachtspunten

1. Er is in 2020/25 zowel op stedelijk niveau als op het niveau van de meeste wijken/wijkcombinaties voldoende draagvlak voor volledige realisatie van de planvoorraad van 5.000 m² wvo in de dagelijkse sector (grotere toevoegingen in Sterrenburg, op Stadswerven en op Gezondheidspark, kleinere in Reeland, Dubbeldam en Staart). De realisatie van de bestaande planvoorraad leidt tot een beduidend evenwichtigere spreiding van het dagelijkse aanbod over de wijken. Voor meer substantiële toevoegingen aan het aanbod ontbreekt verder de marktruimte. Bij nieuwe initiatieven uit de markt is terughoudendheid dan ook geboden.
2. Uitzondering is de wijkcombinatie Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg, waar de marktruimte kleiner is dan voor de wijk Sterrenburg alleen en ook kleiner dan de geplande toevoeging aan het dagelijkse aanbod van winkelcentrum Sterrenburg van circa 1.500 m² wvo. Winkelcentrum Crabbehof verkeert in een kwetsbare positie. En die neemt door de uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg (ook in de niet-dagelijkse sector) alleen nog maar toe.
3. Voor versterking van de wijkwinkelcentra mag niet te veel verwacht worden van toevoegingen van food-speciaalzaken. Uitbreiding van het supermarktaanbod ligt meer in de rede, mits daar marktruimte voor aanwezig is. Daarnaast lijken ook de mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector in toenemende mate beperkt.
4. Winkelcentrum Crabbehof lijkt daarom voor versterking aangewezen op enkele strategische toevoegingen van trekkers met een belangrijke bovenwijkse functie aan het niet-dagelijkse aanbod, zoals de Action. Dit past bij de status van het winkelcentrum zoals dat is vastgelegd in de regionale detailhandelsvisie en zou ook stedelijk gezien een goede zaak kunnen zijn.
5. Gelet op de kwetsbare positie van Crabbehof en de beperkte mogelijkheden om het winkelcentrum substantieel te versterken zonder dat dit ten koste zou gaan van Wielwijk of Sterrenburg, verdient het aanbeveling om de geplande uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg met 3.000 m² bvo detailhandel (+30%) nog eens goed tegen het licht te houden.
6. Ten slotte verdient het tevens aanbeveling om bij de timing van eventuele uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg niet alleen rekening te houden met het verloop van de ontwikkeling van de eigen bevolking, maar ook met de tijdelijke dip die zich wat dat betreft vanaf 2015 in Crabbehof voor gaat doen.

1 Inleiding

Hoe groot is anno 2011 het aanbod in Dordrecht in de dagelijkse sector? Hoe verhoudt die situatie zich tot de bevolkingsomvang en de koopkracht(binding) en hoe zal zich dit naar verwachting in de komende jaren (tot 2020-2025) ontwikkelen? Welke marktruimte is er en hoe verhoudt dit zich tot de geplande ontwikkelingen? Dat zijn de centrale vragen van deze 'Draagvlakanalyse winkelaanbod dagelijkse sector Dordrecht', die het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) in opdracht van Stadsontwikkeling van de gemeente Dordrecht heeft uitgevoerd.

1.1 Aanleiding en doel

Consumenten én winkelketens/zelfstandige ondernemers zijn gebaat bij een duurzaam evenwichtige opbouw van het winkelapparaat in de Dordtse wijken. Het huidige beleidsuitgangspunt daarbij is handhaving van de aanbodstructuur van wijk- en buurtwinkelcentra (en sommige min of meer solitaire supermarktvestigingen) waarmee de Dordtse consument op dit moment wordt bediend.

De detailhandel is echter een uiterst dynamische sector waarin zich telkens nieuwe marktontwikkelingen voordoen. Ketens komen en gaan, nieuwe formules doen hun intrede, er is sprake van schaalvergroting maar soms ook van schaalverkleining en van branchevervaging, veranderingen in consumentenvoorkeuren en aankoopgedrag, de opkomst van internet. En ook een stad is natuurlijk een dynamisch geheel: spreiding en samenstelling van de bevolking veranderen en er vindt ingrijpende herstructurering plaats in centrumgebieden, stationslocaties en bepaalde voor- en na-oorlogse wijken. Het ene winkelcentrum is daardoor veel nieuwer, completer wat betreft aanbod en moderner van uitstraling dan het andere.

Binnen dit krachtenveld doet zich regelmatig de vraag voor hoe initiatieven uit de markt moeten worden beoordeeld in het licht van (handhaving van) de huidige verzorgingsstructuur. En in verband met eventuele investeringen door eigenaren in de upgrading/herontwikkeling van een bestaand centrum is het ook de vraag of er, gelet op relevante trends en ontwikkelingen, in de toekomst voldoende draagvlak blijft voor dat centrum. Die laatste vraag is vooral actueel voor winkelcentrum Crabbhof en vormt feitelijk de directe aanleiding voor de onderzoeksvraag.

Tegen de achtergrond hiervan bestaat bij Stadsontwikkeling Dordrecht behoefte aan een actuele draagvlakanalyse van het winkelaanbod in Dordrecht voor de middellange termijn (2020), met een doorkijk naar 2025. Het accent ligt daarbij op de dagelijkse sector (supermarkten, andere levensmiddelenwinkels, drogisterijen). Daarnaast dient de draagvlakanalyse op het niveau van de wijkwinkelcentra ook aandacht te besteden aan het aanbod in de niet-dagelijkse sector en wat meer in detail in te gaan op de situatie van winkelcentrum Crabbhof. Het Onderzoekcentrum Drechtsteden (OCD) heeft deze draagvlakanalyse in opdracht van Stadsontwikkeling Dordrecht uitgevoerd.

1.2 Vraagstelling

De centrale vraag van deze draagvlakanalyse is:

'Hoe is op dit moment in Dordrecht op het niveau van stad, stadsdeel, wijk en wijkwinkelcentrum de aanbodsituatie, hoe verhoudt die zich tot de bevolkingsomvang en de koopkracht(binding), hoe zal zich dit naar verwachting

in de komende jaren (tot 2020-2025) ontwikkelen en wat zegt dit in het bijzonder over de (toekomstige) concurrentiepositie van wijkwinkelcentrum Crabbefhof?

Deze centrale vraag valt uiteen in de volgende onderzoeksvragen:

1. Hoe groot is het aanbod in de dagelijkse sector momenteel in Dordrecht als geheel en in de stadsdelen en wijken?
2. Hoe verhoudt het aanbod per inwoner zich tot dat van andere gemeenten van vergelijkbare omvang? Wat zegt dit over de huidige ruimte in de markt?
3. Hoe ontwikkelt de bevolking op stads-, stadsdeel- en wijkniveau zich naar verwachting tussen nu en 2020/2025? Wat zegt dit over het draagvlak voor de bestaande centra en nieuwe ontwikkelingen, mede rekening houdend met trends en ontwikkelingen in koopgedrag en koopkracht(binding)?
4. Hoe is de huidige situatie van de Dordtse wijkwinkelcentra wat betreft supermarktaanbod en overige branchering (zowel dagelijks als niet-dagelijks)? Wat zegt dit - mede in relatie tot de draagvlakanalyse - over de concurrentiepositie van die centra en de wenselijkheid om die te versterken, in het bijzonder het winkelcentrum Crabbefhof?
5. Welke concrete plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod zijn er op dit moment en hoe verhouden die zich tot het becijferde draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen?

1.3 Opzet

Methode

We hebben het onderzoek uitgevoerd via desk-research, aangevuld met eigen waarnemingen in het veld.

Analyse

De draagvlakanalyse loopt grofweg volgens de volgende lijn:

1. Voor peildatum 1.4.2011 brengen we het aanbod in de dagelijkse sector in Dordrecht in kaart. Dit op het niveau van de stad als geheel, de stadsdelen, de wijken en de wijkwinkelcentra. Voor de wijkwinkelcentra geven we ook een overzicht van het aanvullende aanbod in de niet-dagelijkse sector.
2. Het aanbod in m² wvo (winkelvloeroppervlak) in de dagelijkse sector relateren we, zowel op stadsniveau als op het niveau van (combinatie van) wijken aan de bevolkingsomvang per 1.1.2011.
3. Deze informatie zetten we af tegen de situatie in een aantal benchmarkgemeenten. Hiermee krijgen we een beeld in hoeverre en in welke omvang er in Dordrecht en binnen Dordrecht (op het niveau van wijken en wijkcombinaties) sprake is van relatief veel of relatief weinig aanbod en daarmee van de eventuele marktruimte op dit moment.
4. Voor een inschatting van de marktruimte op dit moment voeren we aanvullend een standaard distributieplanologische berekening uit.
5. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose voor Dordrecht vertalen we het huidige draagvlak naar het toekomstige draagvlak in 2020/25. Hierbij betrekken we tevens trends in het koopgedrag, waardoor bestaande kengetallen in de toekomst wellicht zullen veranderen. We herhalen de standaard distributieplanologische berekening, maar dan voor 2020/25.
6. Aanvullend kijken we apart nog naar het draagvlak voor (geplande ontwikkelingen in) het aanbod supermarkten.
7. Voor een meer volledig beeld van de concurrentiepositie van de wijkwinkelcentra beschouwen we tot slot ook hun totale opbouw.

Een overzicht van gebruikte bronnen is opgenomen in bijlage 1.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 kijken we eerst naar de huidige situatie in de dagelijkse sector. Hoeveel aanbod is er in Dordrecht en de Dordtse wijken en wijkcombinaties en hoe verhoudt dit zich tot het landelijk gemiddelde en gemiddelden voor steden van vergelijkbare omvang? En waar is in de huidige verhoudingen nog welke ruimte in de markt?

In hoofdstuk 3 analyseren we de toekomstige situatie. We starten met een korte schets van relevante trends in de detailhandel. Vervolgens geven we aan waar de bevolking naar verwachting nog groeit en waar niet en wat dit betekent voor het draagvlak voor de winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector. We berekenen opnieuw de eventuele marktruimte, rekening houdend met effecten van geplande uitbreidingen van het aanbod en trends in de detailhandel op de koopkrachtbinding en -toevloeiing. We geven aan welke marktruimte eventueel nog resteert na realisatie van de planvoorraad. Ook kijken we hier apart nog naar het supermarktaanbod.

In hoofdstuk 4 ten slotte zoomen we nader in op de wijkwinkelcentra en op Winkelcentrum Crabbehof in het bijzonder.

Aan deze inleiding gaat een kort en bondig hoofdstuk samenvatting en conclusies vooraf.

2 Huidige aanbodsituatie dagelijkse sector

Hoe groot is het aanbod in de dagelijkse sector in Dordrecht in verhouding tot het aantal inwoners? En hoe is de situatie in de (combinaties van) wijken? Waar is in de huidige verhoudingen eventueel nog welke uitbreidingsruimte? Dit bekijken we als eerste in dit hoofdstuk.

2.1 Aanbod dagelijkse sector vergeleken

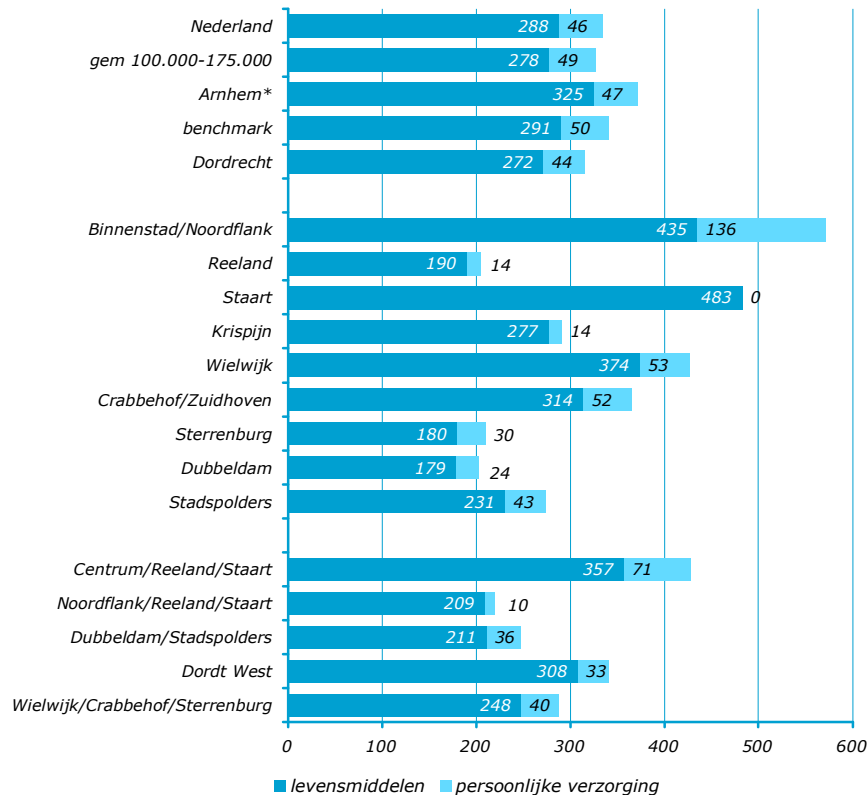
We vergelijken hier eerst het winkelvloeroppervlak (wvo) in de dagelijkse sector in Dordrecht als geheel en de (combinaties van) wijken met het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van gemeenten van vergelijkbare omvang. Dit geeft een eerste indicatie van mogelijke ruimte in de markt.

Stadsniveau

De dagelijkse sector bestaat uit de hoofdbanches levensmiddelen en persoonlijke verzorging (drogisterijen en apotheken). In Dordrecht is per april 2011 32.300 m² winkelvloeroppervlak in de levensmiddelenbranche aanwezig, waarvan 25.200 m² supermarkt en 7.100 m² speciaalzaak. Het aanbod in de persoonlijke verzorging is 5.200 m² wvo. Het totale metrage in de dagelijkse sector komt daarmee op 37.500 m² wvo.

De omvang van de levensmiddelenbranche is in Dordrecht relatief klein (figuur 2.1). Per 1.000 inwoners is het metrage 6,5% kleiner dan gemiddeld in de vijf benchmark gemeenten en 2% kleiner dan gemiddeld in de andere gemeenten met 100-175.000 inwoners.

Figuur 2.1 M² wvo dagelijkse sector per 1.000 inwoners



Toelichting: 100.000-175.000: de 12 gemeenten die naast Dordrecht ook 100.000 tot 175.000 inwoners tellen; *Arnhem apart opgenomen om bandbreedte aan te geven benchmark: Alkmaar, Amersfoort, Arnhem, Den Bosch, Zwolle

Het is ook lager dan gemiddeld in heel Nederland, maar het is een bekend gegeven dat kleinere kernen gemiddeld een wat hoger metrage per inwoner hebben dan de grotere gemeenten. Het aanbod in de persoonlijke verzorging ligt in Dordrecht met 44 m² wvo/1.000 inwoners circa 10% onder het gemiddelde van de vijf benchmark gemeenten en de 100-175.000 gemeenten.

In totaal telt de dagelijkse sector in Dordrecht daarmee 316 m² wvo/1.000 inwoners. Dit is 7,5% onder het gemiddelde van de vijf benchmark gemeenten, 3,5% onder het gemiddelde van de andere 100-175.000 gemeenten en 5,5% onder het landelijk gemiddelde.

Overigens zijn er flinke verschillen tussen de benchmarkgemeenten. Die hebben grotendeels te maken met de - historisch gegroeide - regionale situatie. Vergelijken we bijvoorbeeld Dordrecht met Arnhem (na Maastricht van de 100-175.000 gemeenten het grootste aanbod in de dagelijkse sector: 373 m² wvo/1.000 inwoners, 18% meer dan in Dordrecht) dan zien we het volgende. Het aanbod dagelijks in de totale regio Drechtsteden (330 m²/1.000 inwoners) komt vrijwel overeen met dat in de regio Arnhem (334 m²/1.000 inwoners). De bijdrage van de rest van de regio (341 m²/1.000 inw) is in de Drechtsteden naar verhouding echter stukken groter dan in de regio Arnhem (306 m²/1.000 inwoners). Bij de inschatting van de toevloeiing van koopkracht van buiten de gemeente in de distributieplanologische berekeningen hebben we met deze specifieke regionale situatie rekening gehouden.

Wijken en wijkcombinaties

Wijken

Op wijkniveau zien we in de eerste plaats een groot aanbod in de dagelijkse sector in het stadscentrum. Dat is gebruikelijk. Het aanbod levensmiddelen in Dordrecht-Centrum is in verhouding tot vergelijkbare gemeenten wel boven gemiddeld. Het aanbod in de persoonlijke verzorging is juist wat aan de kleine kant.⁴

Behalve in Dordrecht-Centrum is het aanbod in de dagelijkse sector in verhouding tot het inwonertal ook hoog in de wijken Crabbehof/Zuidhoven, Wielwijk en vooral de Staart. In Krispijn is het aanbod in de levensmiddelen qua omvang gemiddeld, maar als gevolg van weinig aanvullend aanbod in de persoonlijke verzorging is de omvang van de dagelijkse sector in totaal iets ondergemiddeld. In de overige wijken en dan vooral in Reeland, Sterrenburg en Dubbeldam ligt het aanbod onder het gemiddelde. Duidelijk is dus dat in de dagelijkse sector op wijkniveau geen sprake is van een zeer evenwichtige spreiding van het winkelaanbod. De oudere wijken hebben relatief veel aanbod (met de Staart als grote uitschieter naar boven en het Reeland en de Noordflank als uitzondering), de nieuwere relatief weinig.

Wijkcombinaties

Veel aanbod in de ene wijk kan natuurlijk weinig aanbod in een naburige wijk compenseren. Om het beeld wat dat betreft scherper te krijgen kijken we daarom ook naar combinaties van wijken. Welke wijken we daarbij combineren is gebaseerd op nabijheid en kooporiëntatie.⁵

⁴ In verhouding tot binnensteden van qua omvang vergelijkbare gemeenten is het aanbod levensmiddelen zowel in aantallen vestigingen als in metrage in Dordrecht-Centrum relatief hoog. In de persoonlijke verzorging is het aanbod in aantallen vestigingen gemiddeld, en in meters wat beneden gemiddeld. Zie BRO/OCD (2010), Brancheringsadvies Dordtse Binnenstad

⁵ Gegevens over de kooporiëntatie zijn afkomstig uit OCD (2005), Koopgedrag, koopstromen en het functioneren van het aanbod in de sector dagelijkse artikelen. Omdat er sindsdien niet heel veel ingrijpende veranderingen in het aanbod zijn geweest, zullen ook de in dat onderzoek in beeld gebrachte kooporiëntaties niet sterk zijn veranderd. Alleen de vernieuwing van het Wielwijk in Wielwijk zal tot een flink hogere binding aan dat winkelaanbod hebben geleid.

We zien dan dat het aanbod in de wijkcombinatie *Centrum/Reeland/Staart* duidelijk boven het gemiddelde ligt. Dit komt niet alleen door de relatieve concentratie van aanbod in het Centrum, maar ook door het grote (supermarkt)aanbod op de Staart. Dat het Reeland weinig aanbod heeft is dus niet bijzonder en vanuit distributieplanologisch oogpunt ook geen probleem. Laten we de Binnenstad vanwege de grotendeels stedelijke functie buiten beschouwing en kijken we alleen naar *Noordflank/Reeland/Staart*, dan is in dit gebied echter juist sprake van relatief weinig aanbod.

Verder is ook meteen duidelijk dat het aanbod in de wijkcombinatie *Dubbeldam/Stadspolders* relatief klein is. Dit wordt niet gecompenseerd door een bovengemiddeld groot aanbod in *Sterrenburg*. Integendeel, ook daar is relatief weinig aanbod in de dagelijkse sector, zowel in de levensmiddelen als in de persoonlijke verzorging.

Naar de overige wijken kunnen we in verschillende combinaties in hun onderlinge samenhang kijken, één en ander afhankelijk van beleidsmatige keuzes. De omvang van het aanbod in *Krispijn* is – met name als gevolg van het relatief kleine aanbod in de persoonlijke verzorging – iets onder gemiddeld, maar kijken we naar *Dordt-West* in zijn geheel dan is het aanbod met de twee op korte afstand van elkaar gelegen wijkwinkelcentra in Wielwijk en Crabbehof boven gemiddeld. Dit geldt vooral voor de levensmiddelenbranche. *Sterrenburg* blijft dan als een min of meer zelfstandig 'stadsdeel' over met een omvang van het aanbod ver onder het gemiddelde en dus een grote uitbreidingspotentie.

We hebben echter ook te maken met het gegeven van drie wijkwinkelcentra op korte afstand van elkaar, wat er voor pleit om ook oog te hebben voor het totale aanbod in de wijkcombinatie *Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg*. Dat ligt met 288 m² vvo/1.000 inwoners wel wat, maar niet ver onder het gemiddelde (zie nog steeds figuur 2.1). Bij dit alles dient nog steeds wel in het oog te worden gehouden dat het totale aanbod in de dagelijkse sector in Dordrecht wat kleiner is dan gemiddeld bij andere gemeenten van vergelijkbare omvang.

2.2 Marktruimte

Eerste beeld op basis aanbod per hoofd van de bevolking

Uit de voorgaande vergelijkingen valt op te maken dat er op het niveau van Dordrecht als geheel in de huidige verhoudingen nog wel enige marktruimte in de dagelijkse sector aanwezig is. Een even groot aanbod als gemiddeld in de andere 100-175.000 gemeenten zou 1.300 m² meer aanbod betekenen (de gemiddelde omvang van een full-service supermarkt), een even groot aanbod als gemiddeld in de vijf benchmarkgemeenten 3.000 m² meer. Een aanbod op het Nederlands gemiddelde betekent 2.100 m² meer. Hierbij zij wel aangetekend dat het aanbod in de andere Drechtsteden gemeenten in totaal boven het landelijke gemiddelde ligt.

Op het niveau van wijken/wijkcombinaties is in de eerste plaats duidelijk sprake van marktruimte in *Dubbeldam/Stadspolders*. In de tweede plaats ligt ook het aanbod in de wijk *Sterrenburg* ver onder het gemiddelde. Voor winkelcentrum *Sterrenburg* zijn er dan ook al langer uitbreidingsplannen ter grootte van 3.000 m² bvo dagelijks en niet-dagelijks. Vanwege elkaars nabijheid en wederzijdse beïnvloeding van de drie wijkwinkelcentra *Wielwijk*, *Crabbehof* en *Sterrenburg* verdient het aanbeveling om het draagvlak voor de winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector mede in het perspectief van deze drie wijken in totaal te bezien. Voor die wijkcombinatie is de thans aanwezige marktruimte - afgaande op het aanwezige aanbod per inwoner - wel kleiner dan enkel en alleen voor de wijk *Sterrenburg*.

Distributieplanologische berekeningen

Het bovenstaande is nader cijfermatig te onderbouwen met behulp van standaard distributieplanologische berekeningen op basis van omzetkengetallen en gegevens over koopkrachtbinding en -toevloeiing.⁶ Deze uitkomsten van deze berekeningen voor diverse ruimtelijke schaalniveaus zijn opgenomen in tabel 2.1. Voor nadere details verwijzen we naar bijlage 2.

De berekeningen in leiden in combinatie met de gegevens over het huidige aanbod per hoofd van de bevolking tot de volgende waarnemingen:

- Voor Dordrecht als geheel lijkt er in de huidige verhoudingen nog wel enige marktruimte te zijn, ter grootte van zo'n kleine 2.000 m2 wvo. Het totale aanbod per 1.000 inwoners zou daarmee uitkomen op het landelijke gemiddelde en iets boven het gemiddelde van de andere 100-175.000 gemeenten.
- De berekeningen wijzen net als de aanbodvergelijking per hoofd voor zowel Sterrenburg als Dubbeldam/Stadspolders op een substantiële uitbreidingsruimte. Vooral in Sterrenburg is deze met 1.900 m2 wvo (ruim 40% van het huidige aanbod) omvangrijk te noemen.
- Op het niveau van Dordt West is er conform de eerdere aanbodvergelijking bij de huidige verhoudingen nauwelijks marktruimte in de dagelijkse sector aanwezig. Dat het relatief omvangrijke aanbod toch goed lijkt te kunnen functioneren is voornamelijk het gevolg van een relatief grote toevloeiing van bestedingen van buiten het gebied, mede dankzij de centrale ligging.
- Beschouwen we Wielwijk, Crabbehof en Sterrenburg samen als één marktgebied dan is er ook volgens de distributieplanologische berekening slechts in beperkte mate sprake van uitbreidingsruimte. Met andere woorden: voor Sterrenburg alleen is er als je puur alleen naar die wijk kijkt sprake van een flinke uitbreidingsruimte, maar betrek je daar ook Wielwijk en Crabbehof met hun bovengemiddelde aanbod per inwoner bij, dan is de uitbreidingsruimte in de huidige verhoudingen gering.
- Ook voor het gebied Noordflank/Reeland/Staart wijst de distributieplanologische berekening in de huidige verhoudingen op een beperkte uitbreidingsruimte. Dit ondanks een kleiner dan gemiddeld aanbod per inwoner. Het aanbod in dit gebied realiseert een hoge toevloeiing uit andere wijken maar slechts een lage koopkrachtbinding onder de eigen inwoners en daarmee een nauwelijks meer dan gemiddelde omzet per m2 wvo.

Tabel 2.1 Uitkomsten distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2011

	Dordrecht totaal	WW/CH/ SB	SB	WW/CH/ OK/NK	DB/SP	NF/RE/ST
<i>inwoners</i>	118.800	37.009	21.289	31.497	33.239	24.211
<i>huidig aanbod (m2 wvo)</i>	37.492	10.648	4.483	10.768	8.202	5.309
<i>marktruimte (m2 wvo)</i>	1.970	311	1.941	270	1.032	147
<i>huidig aanbod/1.000 inwoners</i>	316	288	211	342	247	219
<i>haalbaar aanbod¹ per 1.000 inw.</i>	332	297	302	351	278	225

¹ huidig aanbod + marktruimte

WW=Wielwijk; CH=Crabbehof (incl Zuidhoven); SB=Sterrenburg; OK=Oud Krispijn; NK=Nieuw Krispijn;

DB=Dubbeldam; SP=Stadspolders; NF=Noordflank; RE=Reeland; ST=Staart

Voor nadere details zie bijlage 2

⁶ Bronnen: HBD (2010), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek, Den Haag; Goudappel Coffeng (2005), Koopstromenonderzoek Randstad 2004, Deventer; I&O Research (2010), Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2010, Regiorapportage Twente, Enschede

3 Situatie 2020/2025

Hoe ontwikkelt het aantal inwoners zich naar verwachting de komende jaren? En wat betekent dat voor het draagvlak van de winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector? Welke uitbreidingsruimte is er en hoe verhoudt die zich tot de ontwikkelingen/plannen voor de komende jaren? En welke invloed kunnen we verwachten van trends in het (ruimtelijk) koopgedrag en in de detailhandelssector zelf?

In 3.1 gaan we eerst kort in op trends in de detailhandel en wat dit zou kunnen betekenen voor de toekomst van de dagelijkse sector in Dordrecht. In 3.2 gaan we vervolgens na hoe het staat met de bevolkingsontwikkeling in Dordrecht en in de (combinaties van) wijken tot 2020/2025. In 3.3 kijken we wat dit betekent voor het draagvlak voor en de marktruimte in de dagelijkse sector. In 3.4 besteden we aanvullend nog kort aandacht aan het supermarktaanbod in Dordrecht.

3.1 Trends in de detailhandel⁷

In de detailhandel zelf, het koopgedrag en de bevolking speelt een aantal – deels elkaar versterkende, deels tegen elkaar in werkende – trends:

- Afnemende binding aan eigen aankoopplaatsen in eigen woonplaats, c.q. in eigen wijk. Dit wordt versterkt door de verdere opmars van het kopen 'en route', o.a. gestimuleerd door het toenemende aanbod op stationslocaties. Men kiest de dichtstbijzijnde aankoopplaats die aan de wensen voldoet, bijvoorbeeld de verkrijgbaarheid van een bepaald product, een winkel waar men graag komt, gratis kunnen parkeren of een handige locatie op weg van werk naar huis.
- Verdere vergroting van het marktaandeel van supermarkten ten koste van speciaalzaken. Dit wordt versterkt door het veelal ontbreken van opvolging in het MKB. Er zal daarom met name in de dagelijkse sector een verdere sanering in het MKB plaatsvinden met een verdere schaalvergroting van het aanbod. Het aantal winkels in veel branches neemt al langere tijd af. Ook in de supermarktbranche zet de schaalvergroting zich verder voort.⁸
- In het supermarktlandschap hebben de 'harde discounters' Aldi en Lidl zich een niet meer weg te denken plaats verworven. Na de 'full service' supers heeft dit formuletype inmiddels het grootste bereik. Tegelijkertijd neemt het maandelijks bezochte aantal verschillende supermarktformules verder toe. Met andere woorden: de winkeltrouw neemt af.
- Internet is ook in de detailhandel niet meer weg te denken. Het online aankopen krijgt naar verwachting een nog veel grotere vlucht. Met de introductie en de opmars van mobiel internet en de daaraan verbonden 'apps' komen allerlei nieuwe marketingstrategieën in beeld. Voor iedere detaillist is een uitgekende 'multi-channel' strategie inclusief het gebruik van sociale media in toenemende mate van belang. Binnen het bestek van dit onderzoek voert het te ver om hier uitgebreid op in te gaan. Twee verwachte effecten zijn voor dit onderzoek bij uitstek belangrijk. Ten eerste versterkt de opkomst van (mobiel) internet de verwachte afname van het aantal winkelmeters in de niet-dagelijkse sector, vooral in de binnensteden. Ten tweede zouden er retailconcepten kunnen gaan ontstaan voor het afhalen van online aankopen. Dit levert kansen op voor wijkwinkelcentra, want die zijn gemakkelijk bereikbaar en je kunt er gemakkelijk parkeren.
- In zijn algemeenheid gaat de branchering veel meer op de schop en komt er veel meer branchemixing, ook tussen detailhandel en horeca. Binnen de

⁷ Bronnen: HBD (2010), Jaarboek Detailhandel 2010, I&O Research (2010), Koopstromenonderzoek Regio Twente 2010, CBW-MITEX (2010), Onderzoek Retail 2020, CfK (2011), Supermarktkengetallen 2011, EFMI/CBL (2011), Consumententrends 2011

⁸ Zie ook bijlage 3

detailhandel zien we al langer de verkoop van veel non-food bij winkels als Aldi en Lidl, de verkoop van food en drogisterijartikelen in een winkel als Action. Ook de verkoop van kant- en klaarmaaltijden in de supermarkten kent al langer een opmars. Inmiddels is het voor tweederde van alle huishoudens niet meer ongewoon om af en toe een kant en klaarmaaltijd op tafel te zetten. Bij 15% gebeurt dit al minimaal 1x per week.

- Voortgaande vergrijzing. Dit betekent enerzijds minder bestedingen in de detailhandel vanwege een grotere voorkeur voor reizen en wellness. Anderzijds hebben ouderen meer behoefte aan een goede bereikbaarheid, veiligheid, kwalitatief hoogwaardige winkels en goed personeel. Ook dat biedt kansen voor de wijkwinkelcentra.
- Tegelijkertijd is het ook zo dat de mobiliteit vooral onder ouderen nog steeds toeneemt. De oudere van nu is veel mobieler dan de oudere van tien jaar geleden en de oudere van over tien jaar zal weer mobieler zijn dan de oudere van nu.
- Samen met de voortschrijdende vergrijzing komt de groei van de werkzame beroepsbevolking geleidelijk aan tot stilstand. Ook wordt er steeds vaker thuis gewerkt. Dat zou een eind kunnen betekenen aan de groei van de afvloeiing van koopkracht naar aankoopplaatsen 'en route' en daarmee dus ook aan de daling van de koopkrachtbinding aan het winkelaanbod in de eigen wijk.
- Ten slotte groeien de bestedingen in de niet-dagelijkse sector al sinds 2000 maar zeer beperkt en houden deze de inflatie bij lange na niet bij. De verwachting is dat dit de komende jaren niet zal verbeteren. Bovendien is Nederland in de loop der jaren overbewinkeld geraakt. De verwachting is dan ook dat het aantal meters in gebruik in de niet-dagelijkse sector het komend decennium flink zal afnemen.

Wat betekent een en ander nu voor het dagelijkse aanbod in de wijken?

In de eerste plaats lijkt het als gevolg van de concurrentie van de supermarkten steeds moeilijker om een foodspeciaalzaak draaiende te houden, zeker in een qua bevolkingsomvang beperkt primair marktgebied. De praktijk in Dordrecht wijst dit ook uit. Voor de vulling van vrijstaande ruimtes mag daarom, behalve in de winkelcentra Sterrenburg en Bieshof (Stadspolders), van foodspeciaalzaken niet al te veel worden verwacht.

Ten tweede is nog steeds sprake van een aantal trends (toenemende mobiliteit, afnemende winkeltrouw, meer aankopen 'en route') die de koopkrachtbinding aan het aanbod in de eigen wijk onder druk zetten. Daar staan bevolkingstrends (vergrijzing, daling aantal werkenden, vaker thuiswerken) tegenover die die koopkrachtbinding juist weer kunnen versterken. Ook biedt de opkomst van het online winkelen en de daaraan verbonden verwachte nieuwe retailconcepten voor het afhalen van de online aankopen kansen voor de wijkwinkelcentra waarvan het dagelijkse aanbod wellicht zal mee kunnen profiteren. Per saldo gaan we er vanuit dat de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector in situaties waarin het (concurrerend) aanbod niet ingrijpend verandert, op een termijn van 10 tot 15 jaar gelijk blijft.

Naast bovenbeschreven effecten voor het dagelijkse aanbod is voor de wijkwinkelcentra ook van belang dat het aantal winkelmeters/winkels in de niet-dagelijkse sector als gevolg van achterblijvende bestedingen en de verdere opmars van internet onder druk staat. Er lijkt daarom voor wijkwinkelcentra naast mogelijke nieuwe kansen in relatie tot het afhalen van online aankopen in toenemende mate ook sprake van een plafond aan het aanvullend aanbod in de niet-dagelijkse sector. Meer hierover in hoofdstuk 4.

3.2 Bevolkingsprognose

Bevolkingsontwikkeling tot 2020/2025

Voor de hele regio Drechtsteden is er voor de periode 2010-2020 een planaanbod nieuwbouw van 13.400 woningen. De verwachte feitelijke oplevering in die periode is 8.300 woningen.⁹ Voor Dordrecht is het planaanbod 2010-2020 5.700 woningen. Veel daarvan is vervangende nieuwbouw: er is tegelijkertijd een planaanbod sloop van 2.900 woningen. De niet-vervangende nieuwbouw (uitbreiding) vindt vooral plaats op Stadswerven (Noordflank) en in Sterrenburg (project Wilgenwende), maar ook in Reeland (Leerpark) en Dubbeldam (Gezondheidspark) worden naar verwachting nog enkele honderden woningen aan de voorraad toegevoegd.

Voor Dordrecht is eind 2010 een wijkprognose opgesteld die aansluit bij de meest recente regionale bevolkingsprognose van het CBS.¹⁰ Die prognoses zijn mede gebaseerd op het op dat moment vigerende woningprogramma. Inmiddels is dat programma al weer op een aantal punten aangepast. Die aanpassingen in het programma hebben we verdisconteerd in de cijfers in tabel 3.1. Daarin hebben we ook rekening gehouden met het gegeven dat er altijd sprake is van een zekere mate van overmaat aan planaanbod, waarvan een deel doorschuift naar een volgende periode en een deel afvalt. Is het onder gewone economische omstandigheden altijd al onzeker wanneer precies welke nieuwbouwprojecten en welk sloop/vervangend programma zal worden opgeleverd, onder het huidige onzekere economisch gesternte met de vastgelopen woningmarkt is dat al helemaal het geval. Daarom spreken we hier van een prognose 2020/2025, waarbij we er vanuit zijn gegaan dat een deel van het programma 2010-2020 doorschuift naar de periode 2020-2025.¹¹

Tabel 3.1 Bevolkingsprognose 2010-2020/2025 Dordrecht, naar wijk en wijkcombinatie

	1.1.2010	1.1.2015*	2020/2025*
<i>Binnenstad</i>	8.446	8.600	8.600
<i>Noordflank (incl Stadswerven)</i>	7.556	7.800	9.200
<i>Centrum totaal</i>	16.002	16.400	17.800
<i>Reeland</i>	11.077	11.200	11.600
<i>Staat</i>	5.305	5.400	5.400
<i>Oud-Krispijn</i>	10.920	10.300	11.000
<i>Nieuw-Krispijn</i>	5.010	4.200	5.100
<i>Krispijn totaal</i>	15.930	14.500	16.100
<i>Wielwijk</i>	7.218	7.600	7.400
<i>Crabbehof/Zuidhoven</i>	8.457	8.700	8.100
<i>Sterrenburg</i>	21.263	21.800	22.200
<i>Dubbeldam</i>	12.522	12.900	13.000
<i>Stadspolders</i>	20.300	19.700	19.000
<i>buitengebied</i>	465	500	500
<i>Dordrecht totaal</i>	118.539	118.700	121.000
<i>Noordflank/Reeland/Staat</i>	23.938	24.400	26.200
<i>Dubbeldam/Stadspolders</i>	33.287	32.600	32.000
<i>Krispijn/Wielwijk/Crabbehof</i>	31.605	30.800	31.600
<i>Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg</i>	36.938	38.100	37.700

* gebaseerd op meest actuele woningprogramma 2010-2020

Bron: OCD op basis van Pronexus op basis van CBS-Pearl en Stadsontwikkeling Dordrecht (nieuw programma)

Voor een nadere onderbouwing: zie bijlage 2

⁹ Nota Wonen in de Drechtsteden

¹⁰ Pronexus (2010), Bevolkingsprognose Gemeente Dordrecht

¹¹ Zie bijlage 2 voor een nadere onderbouwing. Van het programma 2010-2020 achten we op dit moment alleen de toevoeging van 220 woningen in het buitengebied zó onzeker dat we die buiten de prognose hebben gehouden.

Ontwikkelingen tot 2020/2025:

- Het totale inwonertal van Dordrecht neemt toe van 118.500 in 2010 tot 121.000 per 2020/2025.
- Groei van de bevolking is geconcentreerd in de wijken Noordflank (Stadswerven), Sterrenburg (Wilgenwende), Dubbeldam (Gezondheidspark) en Reeland.
- Bevolkingsafname zien we vooral in Stadspolders. In Dubbeldam en Stadspolders samen (inclusief buitengebied) neemt de bevolking in deze prognose als gevolg van gezinsverdunding zo'n 800 inwoners af. Hierbij gaan we ervan uit dat de geplande 220 woningen in het buitengebied niet vóór 2025 zullen worden gerealiseerd. Mocht dat wel het geval zijn, dan blijft de bevolking in deze wijkcombinatie nagenoeg stabiel.
- De bevolking in Dordt West blijft redelijk stabiel, met naar verwachting een lichte groei in Wielwijk, een lichte daling in Crabbehof en een stabiel Krispijn.
- In de wijkcombinatie Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg neemt de bevolking met zo'n 800 personen toe. Sterrenburg alleen groeit met ruim 900 inwoners, Wielwijk/Crabbehof blijft nagenoeg gelijk (-150 à 200).
- De wijkcombinatie Noordflank/Reeland/Staart groeit met 2.200 inwoners.

Al met al is met uitzondering van Noordflank/Reeland/Staart en Sterrenburg tot 2020/2025 niet of nauwelijks sprake van groei van het primaire draagvlak voor winkelveorzieningen in termen van groei van de wijkbevolking. Van belang daarbij is ook om goed te kijken waar in de diverse gebieden de eventuele groei zal gaan plaatsvinden. Specifiek wat betreft Dubbeldam is dat het Gezondheidspark. We verwachten dat de toekomstige bevolking voor de dagelijkse boodschappen - afgezien van een aanzienlijke binding aan de geprojecteerde supermarkt in het gebied zelf - gezien de nabijheid verder eerder op winkelcentrum Sterrenburg dan op het Damplein zal zijn georiënteerd.

Verloop bevolkingsontwikkeling

In verband met de timing van eventuele uitbreidingen van/toevoegingen aan het winkelaanbod is met name daar waar sprake is van een aanzienlijk sloop/vervangend programma ook het verloop van de bevolkingsontwikkeling van belang. Zo neemt tot 2015 de bevolking in zowel Oud- als Nieuw-Krispijn eerst af omdat daar in die periode meer gesloopt wordt dan vervangend nieuw gebouwd. In Wielwijk neemt de bevolking in 2011 en 2012 eerst af om in 2013 en 2014 weer te groeien. In Crabbehof is een grote sloopoperatie van 570 woningen gepland vanaf 2015, waardoor de bevolking vanaf 2015 eerst daalt om vervolgens weer langzaam toe te nemen tot de verwachte 8.100 per 2020/2025.

Bestedingsniveau

Voor de wijken Wielwijk en Crabbehof en voor het gebied Noordflank/Reeland/Staart gaan we er van uit dat de realisatie van het woonprogramma leidt tot een bescheiden verbetering van het gemiddeld besteedbaar inkomen en daarmee van het bestedingsniveau.

Na 2020/2025

Zoals gezegd zijn de prognoses in tabel 3.1 gebaseerd op realisatie van (nagenoeg) het totale woningprogramma 2010-2020 in de periode 2010-2020/2025. Tabel 3.2 geeft aanvullend hieraan nog het woningprogramma voor na 2020 weer en het effect hiervan op de bevolkingsomvang. We zien dat bij volledige realisatie hiervan de bevolking vooral in de Noordflank (Stadswerven) nog verder zal toenemen. Verder zien we nog een bescheiden toename in Krispijn, Crabbehof, Sterrenburg en Dubbeldam. Daarvan is de groei in Crabbehof procentueel het grootst en zou de wijk op termijn weer op even veel inwoners als in 2010 uitkomen.

Tabel 3.2 Woningprogramma na 2020 en effect op bevolkingsomvang

	toevoeging na 2020	effect op bevolkingsomvang*
Binnenstad	25	+45
Noordflank (incl Stadswerven)	505	+1.000
Centrum totaal	530	+1.045
Reeland	-	-
Staart	-	-
Oud-Krispijn	-	-
Nieuw-Krispijn	100	+200
Krispijn totaal	100	+200
Wielwijk	-	-
Crabbehof/Zuidhoven	165	+350
Sterrenburg	115	+250
Dubbeldam	75	+185
Stadspolders	-	-
buitengebied	(220)**	(+630)
Dordrecht totaal	985	+2.030
Noordflank/Reeland/Staart	505	+1.000
Dubbeldam/Stadspolders	75	+185
Krispijn/Wielwijk/Crabbehof	265	+550
Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg	280	+600

* op basis van gemiddelde woningbezetting in 2025 in bestaande wijkprognose

** realisatie hiervan lijkt nog steeds tamelijk onzeker; daarom niet meegerekend in totaal

3.3 Situatie en marktruimte dagelijkse sector 2020/2025

Toekomstige aanbodontwikkelingen

Op dit moment is een aantal toekomstige aanbodontwikkelingen als hard te beschouwen:

- Gezondheidspark (Dubbeldam): full service supermarkt van 1.200 m2 wvo en 100-200 m2 versspeciaalzaak
- Leerpark (Reeland): mogelijkheid tot verplaatsing supermarkt Hoekenessestraat (550 m2 wvo) naar Leerpark (1.000 m2 wvo). Per saldo uitbreiding 450 m2 wvo
- Stadswerven (Noordflank): minimaal 1.200 m2 wvo (full service supermarkt)

Daarnaast zijn er diverse initiatieven in een ver of wat minder ver gevorderd stadium:

- Damplein (Dubbeldam): uitbreiding met 350 à 450 m2 bvo. Dit zal naar verwachting vnl in de dagelijkse sector zijn. Maximaal 300 m2 wvo¹²
- Uitbreiding Aldi Merwedestraat (Staart) met circa 200 m2 wvo
- WC Sterrenburg: uitbreiding met 3.000 m2 bvo dagelijks en niet-dagelijks. Hiervan zal naar verwachting zo'n 2.000 m2 bvo uitbreiding in de dagelijkse sector zijn, waarvan een groot deel uitbreiding van één van de twee supermarkten. In totaal komt dit neer op ca. 1.500 m2 wvo.

Voor heel Dordrecht komt dit op een totale toename van 5.000 m2 wvo.¹³

¹² bvo (bruto vloeroppervlak) is ongeveer 1,4x wvo (winkelvloeroppervlak).

Globale distributieve berekening 2020/2025

Tabel 3.3 geeft de uitkomsten van een herhaling van de eerdere distributieve berekening uit hoofdstuk 2, maar nu voor 2020/2025. Voor nadere details verwijzen we weer naar bijlage 2.

In de berekeningen voor 2020/25 zijn de bestedingen per hoofd en de normomzet gelijk gehouden. Deze lopen naar verwachting ook gelijk op. Uitgangspunt is verder dat de koopkrachtbinding onder invloed van de vergrijzing niet verder daalt en bij realisatie van het planaanbod voor Dordrecht als geheel en in wijken met substantiële toevoeging aan het aanbod nog iets zal kunnen toenemen. Uitzondering hierop is Dubbeldam/Stadspolders, waar voor het toekomstig aanbod op het Gezondheidspark wordt verwacht dat een aanzienlijk deel van de omzet zal komen van werknemers en bezoekers Gezondheidspark en Sportboulevard van buiten de gemeente.¹⁴ Realisatie van het planaanbod in het Gezondheidspark en de bescheiden toevoeging aan het aanbod op het Damplein zullen naar onze verwachting de totale koopkrachtbinding in de wijkcombinatie Dubbeldam/Stadspolders niet doen toenemen.

De toevloeiing van bestedingen van buiten de wijk/het gebied als percentage van de totale omzet blijft veelal gelijk. Uitzondering is weer Dubbeldam/Stadspolders, als gevolg van de realisatie van het planaanbod op het Gezondheidspark (zie boven). Op het niveau van Dordrecht als geheel neemt de toevloeiing van buiten de gemeente licht toe.

Tot slot gaan we er zoals in 3.2 al aangegeven voor de wijken Wielwijk en Crabbehof en voor Noordflank/Reeland/Staart vanuit dat de realisatie van het woonprogramma leidt tot een bescheiden inkomensverbetering, die zich doorvertaalt naar een hoger bestedingsniveau. In de berekeningen betekent dat voor deze wijken een minder grote negatieve inkomenscorrectie op de bestedingen per hoofd.

Uit tabel 3.3 zijn de volgende conclusies te trekken:

- Op het niveau van Dordrecht totaal komt de totale planvoorraad redelijk overeen met de berekende distributieve ruimte. Realisatie van de gehele planvoorraad zou betekenen dat het aanbod toeneemt tot 351 m2 wvo/ 1.000 inwoners. Dat lijkt voor een gemeente als Dordrecht met zijn beperkte centrumpositie aan de hoge kant. Een hogere koopkrachtbinding dan 95% en/of een hoger omzetaandeel van buiten de gemeente dan de geschatte 13% is ook bij verdere uitbreiding van het aanbod weinig aannemelijk. Veel meer ruimte dan de becijferde 4.500 m2 wvo lijkt er in de markt tot 2020/2025 dan ook niet aanwezig.
- Op het niveau van de wijk Sterrenburg sec bekeken is er voldoende marktruimte voor de beoogde uitbreiding van het aanbod van Winkelcentrum Sterrenburg met zo'n 1.500 m2 wvo, ook als we een deel van het nieuwe aanbod op het Gezondheidspark vanwege zijn nabijheid aan Sterrenburg zouden toerekenen.
- Betrekken we bij Sterrenburg ook de wijken Wielwijk en Crabbehof, dan is de marktruimte vanwege het al grote aanbod per hoofd van de bevolking in deze twee wijken een stuk geringer en kleiner dan de planvoorraad. In Wielwijk en Crabbehof neemt het aantal inwoners in tegenstelling tot Sterrenburg ook niet toe.
- Voor heel Dorcht West (Wielwijk, Crabbehof en Krispijn) lijkt ook in 2020/2025 weinig ruimte voor uitbreiding van het aanbod aanwezig. Het aanbod per hoofd van de bevolking ligt dan nog steeds ruim boven dat van

¹³ Op het Leerpark is verder sprake van de ontwikkeling van leerwerkbedrijven in de detailhandelssfeer ter grootte van 2 à 3.000 m2, waarvan een deel wellicht in de dagelijkse sector. Het gaat hierbij niet om regulier aanbod, maar het zou wel enige bestedingen in de dagelijkse sector aan zich kunnen binden.

¹⁴ DTNP (2008), Marktstudie detailhandel Gezondheidspark

Sterrenburg en Dubbeldam/Stadspolders mét volledige realisatie van de planvoorraad.

- Dubbeldam/Stadspolders heeft voldoende draagvlak voor de volledige realisatie van de planvoorraad in het gebied, ook wanneer zoals in de berekening het hele toekomstige aanbod in het Gezondheidspark aan Dubbeldam wordt toegerekend.
- Noordflank/Reeland/Staart: ook hier lijkt - mede dankzij de ruime toename van het inwonertal - voldoende ruimte in de markt voor de beoogde uitbreidingen van het aanbod.

Tabel 3.3 Uitkomsten distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2020/2025

	Dordrecht totaal	WW/CH/ SB	SB	WW/CH/ OK/NK	DB/SP	NF/RE/ST
inwoners	121.000	37.800	22.200	31.600	34.800	26.200
huidig aanbod (m2 wvo)	37.492	10.678	4.483	10.798	8.202	5.309
marktruimte (m2 wvo)	4.500	860	2.400	360	1.800	1.800
planvoorraad	5.000	1.500	1.500	-	1.650	1.850
huidig aanbod + planvoorraad	42.500	12.200	6.000	10.800	9.850	7.150
idem per 1.000 inw.	351	322	270	342	283	273
aanbod 2011 per 1.000 inwoners	316	289	211	343	247	219

WW=Wielwijk; CH=Crabbehof (incl Zuidhoven), SB=Sterrenburg; OK=Oud Krispijn; NK=Nieuw Krispijn;
DB=Dubbeldam; SP=Stadspolders; NF=Noordflank; RE=Reeland; ST=Staart
Voor nadere details zie bijlage 2

Concluderend kunnen we stellen dat er op termijn voldoende draagvlak lijkt te zijn voor de realisatie van de huidige harde planvoorraad van 5.000 m2 wvo. Veel meer ruimte in de markt lijkt er rond 2020/25 echter niet te zijn. Volledige realisatie van de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Sterrenburg overtreft in het gebied Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg de becijferde marktruimte. Dat betekent dat er in dat gebied verder geen ruimte meer is voor andere substantiële toevoegingen aan het aanbod in de dagelijkse sector. Alles bij elkaar leidt de realisatie van het planaanbod tot een duidelijk evenwichtiger opbouw van het aanbod in de dagelijkse sector dan thans het geval is.

Benadrukt dient te worden dat de uitkomsten van de becijferingen vanzelfsprekend gevoelig zijn voor de aannames die er aan ten grondslag liggen over de koopkrachtbinding en de toevloeiing van bestedingen van buiten de wijk/de wijkcombinatie. De becijferde marktruimtes moeten dan ook niet al te absoluut worden opgevat: het zijn orde van grootte cijfers, waarmee goed kan worden aangegeven of er voldoende draagvlak is voor substantiële toevoegingen aan het aanbod. Ontbreekt dat draagvlak, dan betekent dat niet dat er helemaal niets meer zou kunnen. Ook als het draagvlak voor (verdere) substantiële toevoegingen aan het aanbod ontbreekt, zijn meer marginale toevoegingen aan het aanbod, zoals een enkele speciaalzaak of moderniseringsmeters voor bestaande supermarkten altijd nog wel mogelijk. Dat geldt dus ook voor Crabbehof. In hoofdstuk 4 zoomen we hier nog wat verder op in.

3.4 Supermarkten

Aanvullend aan bovenstaande becijferingen kijken we in deze paragraaf kort nog even nader naar de supermarktbranche in Dordrecht. In Dordrecht zijn er per 2011 24 supermarkten met in totaal 25.200 m2 wvo. Supermarkten maken daarmee verreweg het belangrijkste aandeel uit van de totale omvang van de

levensmiddelenbranche (78%) en van de totale omvang van de dagelijkse sector (67%). Op voorhand kan daarom worden gesteld dat hetgeen in de paragrafen 2.2 en 3.3 is aangegeven over de huidige en toekomstige marktruimte voornamelijk betrekking heeft op de supermarktbranche. Een substantiële uitbreiding van het aanbod betreft feitelijk ook vrijwel altijd een toevoeging van een supermarkt. Substantiële marktruimte in de dagelijkse sector betekent in de praktijk eigenlijk ook altijd marktruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod. De planvoorraad bestaat ook voornamelijk uit supermarktmeters (circa 4.200 m²), waar blijkens de becijferingen in tabel 3.3 op het niveau van Dordrecht als geheel in 2020/2025 wel ruimte in de markt voor is.

Tabel 3.4 toont het huidige aanbod supermarktmeters en het aantal meters in 2020/2025 bij realisatie van de volledige planvoorraad van circa 4.200 m². Tabel 3.5 geeft een globale distributieplanologische becijfering op het niveau van Dordrecht als geheel. We zien in tabel 3.4 dat het supermarktaanbod in Dordrecht als geheel per hoofd van de bevolking anno 2011 wat onder het landelijk gemiddelde ligt. Er zou dus enige ruimte in de markt moeten zijn, die we taxeren op zo'n 2.000 m² (tabel 3.5). Dat komt goed overeen met de totale ruimte in de dagelijkse sector in tabel 2.1. Het hoeft geen verbazing te wekken dat net als in de totale dagelijkse sector het aanbod supermarktmeters laag is in Reeland, Dubbeldam en Sterrenburg. In de Noordflank is op dit moment helemaal geen supermarkt, maar het ruime aanbod in de Binnenstad en de Staart is dichtbij. Niettemin is ook duidelijk dat de wijkcombinatie Noordflank/Reeland/Staart op dit moment is onderbedeeld.

Tabel 3.4 M2 vwo supermarkten 2010 en 2020/2025 Dordrecht, naar wijk en wijkcombinatie

	2011		2020/25	
	absoluut	per 1.000 inw	absoluut*	per 1.000 inw
Binnenstad	4.656	545	4.656	541
Noordflank (incl Stadswerven)	0	0	1.200	130
Centrum totaal	4.656	291	5.856	392
Reeland	1.382	121	1.832	158
Staart	2.410	452	2.610	483
Krispijn	3.145	199	3.145	195
Wielwijk	2.237	309	2.237	302
Crabbehof/Zuidhoven	2.250	265	2.250	278
Sterrenburg	3.225	151	4.225	190
Dubbeldam	1.957	151	3.357	258
Stadspolders	3.951	195	3.951	208
Dordrecht totaal	25.213	212	29.463	243
Noordflank/Reeland/Staart	3.792	157	5.642	215
Dubbeldam/Stadspolders	5.908	178	7.308	228
Krispijn/Wielwijk/Crabbehof	7.632	242	7.632	242
Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg	7.712	208	8.712	231
Nederland		216		

* bij realisatie volledige planvoorraad

Bron aanbod absoluut: Locatus en Stadsontwikkeling Dordrecht, bewerking OCD

De becijfering in tabel 3.5 geeft aan dat er in 2020/2025 dankzij de vergroting van het inwonerdraagvlak en een bescheiden groei van binding en toevloeiing net voldoende ruimte in de markt is voor de realisatie van de volledige planvoorraad van circa 4.200 m². Blijft al het overige aanbod bestaan, dan is er

voor verdere substantiële uitbreidingen van het aanbod verder geen ruimte meer in de markt. Het aanbod supermarktmeters zou dan 243 m² per 1.000 inwoners bedragen, ruim boven het landelijke gemiddeld van nu. We mogen echter aannemen dat ook dat landelijke gemiddelde nog wel flink zal groeien. Kijken we naar de wijkcombinaties, dan kunnen we wederom constateren dat realisatie van de planvoorraad leidt tot een veel evenwichtigere opbouw van het aanbod over Dordrecht dan thans het geval is.

Tabel 3.5 Distributieplanologische berekening supermarktaanbod Dordrecht

	2011	2020/25
<i>inwoners</i>	118.800	121.000
<i>bestedingen per hoofd</i>	1.800	1.800
<i>inkomscorrectie</i>	0,9925	0,9925
<i>omzetpotentieel (x mln)</i>	212,2	216,2
<i>binding</i>	0,93	0,95
<i>gebonden omzet (x mln)</i>	197,4	205,4
<i>toevoeiing als % totale omzet</i>	0,11	0,13
<i>totale omzet (x mln)</i>	221,8	236,0
<i>aanbod (m2 wvo)</i>	25.200	29.400
<i>omzet/m2 wvo</i>	8.800	8.000
<i>normomzet per m2/wvo</i>	8.100	8.100
<i>normaanbod (m2 wvo)</i>	27.400	29.100
<i>marktruimte (m2 wvo)</i>	2.200	-300
<i>planvoorraad</i>	4.200	<i>in aanbod</i>
<i>aanbod per 1.000 inw.</i>	212	243

4 De wijkwinkelcentra

Hoe zijn de wijkwinkelcentra in Dordrecht opgebouwd qua branchering? Welk aanbod is er precies in de dagelijkse sector en welk aanvullend aanbod in de niet-dagelijks sector? En welke kansen biedt dat voor welk wijkwinkelcentrum? Dat is het onderwerp van dit laatste hoofdstuk, waarin we tevens apart nog verder inzoomen op de concurrentiepositie van winkelcentrum Crabbehof.

4.1 Algemeen per wijkwinkelcentrum

Algemeen beeld

Tabel 4.1 geeft de opbouw van de vijf Dordtse wijkwinkelcentra weer naar aanwezig metrage in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Tabel 4.2 geeft aanvullend meer gedetailleerde informatie over de aanwezige branches. Wat kunnen we uit deze tabellen afleiden?

Winkelcentrum Sterrenburg is verreweg het grootste wijkwinkelcentrum, vooral door het grote en vrij volledige aanvullende aanbod in de niet-dagelijkse sector. Gemeten in aantallen winkels volgt winkelcentrum Crabbehof, daarna de Bieshof. In meters is de Bieshof echter beduidend groter dan winkelcentrum Crabbehof, vooral dankzij de twee grotere supermarkten. In de niet-dagelijkse sector ontlopen de beide centra elkaar wat betreft metrage weinig.

De winkelcentra Sterrenburg, Bieshof en Crabbehof (de wijkverzorgende centra) hebben een hogere hogere plaats in de verzorgingsstructuur dan de winkelcentra Wielwijk en Damplein. De wijkverzorgende centra 'vormen concentratiepunten voor dagelijkse artikelen', waarbij 'meervoudig supermarktaanbod wordt aangevuld met speciaalzaken' en voor het niet-dagelijkse aanbod 'optimalisatie van het aanbod wordt nagestreefd', aldus de 'Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden'.¹⁵

Van de twee overige Dordtse wijkwinkelcentra heeft winkelcentrum Damplein net wat meer winkels dan winkelcentrum Wielwijk, maar het moderne aanbod in het vernieuwde winkelcentrum Wielwijk is wel grootschaliger. Het niet-dagelijkse aanbod is duidelijk kleiner dan in de wijkverzorgende centra Sterrenburg, Bieshof en Crabbehof.

Tabel 4.1 Opbouw Dordtse wijkwinkelcentra 2011, m² wvo winkel¹

	Sterrenburg	Bieshof	Crabbehof	Wielwijk	Damplein
supermarkt	2.435	2.945	2.250	2.237	1.957
overig levensmiddelen	609	537	416	417	269
persoonlijke verzorging	509	541	442	383	317
totaal dagelijks	3.553	4.023	3.108	3.037	2.543
niet-dagelijks	4.070	2.200	2.215	1.140	933
totaal	7.623	6.223	5.323	4.177	3.476

Bron: Locatus, bewerking OCD

¹ Naast het winkelaanbod beschikt elk winkelcentrum in meerdere of mindere mate over aanvullend aanbod in de horeca en dienstverlening.

Niet-dagelijks aanbod

Het niet-dagelijkse aanbod en met name dat in de wijkverzorgende centra heeft vaak een bovenwijkse functie. Speciaalzaken weten door hun assortiment, hun klantgerichtheid en/of hun service vaak consumenten van ver buiten de eigen wijk aan zich te binden. In veel gevallen zullen ze dat - gelet op het aantal

¹⁵ Structuurvisie detailhandel en horeca Drechtsteden, september 2002

consumenten dat benodigd is om rendabel te kunnen draaien - ook wel moeten.¹⁶ Met andere woorden: zonder bovenwijkse functie heeft veel niet-dagelijks aanbod in de wijkwinkelcentra geen bestaansrecht. Dit aanbod is dan ook medebepalend voor de concurrentiepositie van de diverse winkelcentra. En bepaalt dus ook mede de mate waarin in de dagelijkse sector sprake is van toevloeiing van bestedingen van buiten de eigen wijk. Andersom is de trekkracht van het dagelijkse aanbod in de wijkwinkelcentra natuurlijk ook weer medebepalend voor de kansen en mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector.

Dat veel niet-dagelijks aanbod niet kan bestaan zonder bovenwijkse functie betekent ook dat er voor de wijkwinkelcentra een grens zit aan het aanvullend aanbod in de niet-dagelijkse sector. Waar die grens ligt en/of hoe kwetsbaar wellicht het thans aanwezige aanbod in de niet-dagelijkse sector is, is niet eenduidig aan te geven. Een en ander hangt af van de branche en het benodigde aantal consumenten voor rendabel functioneren, de omvang van het primaire verzorgingsgebied (de wijk zelf), de omvang en compleetheid van het winkelcentrum, en het concurrerende aanbod in de nabijheid. Maar niet in het minst ook van de individuele ondernemer of de formule. Gelet op de trends beschreven in hoofdstuk 3 is in zijn algemeenheid echter wel duidelijk dat het niet-dagelijkse aanbod onder druk staat en dat die grens in de toekomst waarschijnlijk eerder zal zijn bereikt dan in het recente verleden. De afgelopen jaren zien we bijvoorbeeld in een winkelcentrum als Crabbehof al regelmatig mutaties en leegstand in de niet-dagelijkse sector doordat winkels in bepaalde branches zich genoodzaakt zien de deuren te sluiten.

Per winkelcentrum

We bespreken hieronder kort de opbouw van de Dordtse wijkwinkelcentra. Nadere details staan in bijlage 4.

Winkelcentrum Sterrenburg

Het aanbod dagelijks is het meeste compleet in Winkelcentrum Sterrenburg. Er is alleen geen toko, geen aparte zaak in tabak/lectuur en een reformzaak. Wel heeft Sterrenburg als enige een poelier, een zaak in zoetwaren en een parfumerie. Dit zijn branches die een groot consumentenpotentieel nodig hebben om rendabel te kunnen draaien en de vestiging hiervan lijkt dan ook voorbehouden tot binnensteden en de top van de hiërarchie van de wijkvoorzieningen.¹⁷ Het aanbod niet-dagelijks is zeer volledig. Branches die hier ontbreken maar wel in minimaal één van de andere wijkwinkelcentra zijn te vinden zijn: foto/film, electro, rijwielen (wel een Halfords), verf/behang en hoortoestellen.

Winkelcentrum Bieshof

Ten opzichte van Winkelcentrum Sterrenburg mist de Bieshof in de dagelijkse sector een poelier, een delicatessenzaak, een zaak in zoetwaren en een parfumerie.¹⁸ En net als in Sterrenburg is er ook geen toko. Markttechnisch lijken er van deze ontbrekende branches de beste mogelijkheden voor een toko en - gelet op het eveneens ontbreken daarvan in Dubbeldam - een delicatessenzaak. In de niet-dagelijks sector vallen vooral het ontbreken van de branches lingerie, juwelier, onderdelenshop, telefonie, rijwielen, hoortoestellen en vooral speelgoed op. Gelet op het karakter en de omvang van de wijk zal met name een speelgoedzaak een welkome en ook haalbare aanvulling op het aanbod zijn. Maar ook de overige genoemde ontbrekende branches lijken in Stadspolders op voldoende draagvlak te kunnen rekenen.

¹⁶ Zie hiervoor ook bijlage 3

¹⁷ Zie bijlage 5 voor een overzicht van het gemiddeld aantal consumenten per winkel in diverse branches in de 25 grootste gemeenten van Nederland

¹⁸ De branche-indeling is gebaseerd op de hoofdactiviteit. Veel winkels hebben daarnaast een aanverwant assortiment. Als een speciaalzaak in een bepaalde branche ontbreekt, vullen verwante winkels dit gat soms op. Zo heeft de drogist in de Bieshof een uitgebreide parfumerieafdeling. En verkoopt de verf- en behangwinkel in Crabbehof bijvoorbeeld ook woontextiel.

Winkelcentrum Crabbehof

Het aanbod dagelijks in Winkelcentrum Crabbehof is vrij incompleet. Van de vijf wijkwinkelcentra is Crabbehof het enig centrum zonder slijter. Verder is er ook geen aparte slager, die er wel is in Winkelcentrum Bieshof en op/nabij het Damplein. Van de vaker voorkomende branches ontbreken ook een groenten en fruit zaak en een viswinkel. Wel is er een toko en een kaas/delicatessenwinkel. Van de ontbrekende branches lijken er gelet op het benodigde aantal consumenten en het nabije aanbod in Wielwijk de beste mogelijkheden voor een groenten en fruitzaak en een slager. Hierbij zij opgemerkt dat het winkelaanbod in winkelcentrum Crabbehof één ochtend in de week wordt aangevuld door ambulante handelaren in groenten en fruit, kaas en vis.

Van de vijf wijkwinkelcentra kent winkelcentrum Crabbehof na Sterrenburg het meeste aanvullende aanbod in de niet-dagelijkse sector. Winkelcentrum Crabbehof behoort dan ook samen met Winkelcentrum Sterrenburg en Winkelcentrum Bieshof tot de top van de wijkverzorgende structuur. Er zijn in winkelcentrum Crabbehof 17 winkels in de niet-dagelijkse sector gevestigd, in 16 van de 25 branches die in minimaal één van de wijkwinkelcentra te vinden zijn. Van de ontbrekende branches in de niet-dagelijkse sector die wel in minimaal één van de andere wijkwinkelcentra zijn gevestigd, lijkt vooral een dierenspeciaalzaak (dibevo) kansrijk. Zoals boven al aangegeven heeft het winkelcentrum in de niet-dagelijkse sector regelmatig te maken met sluiting van zaken en - korter of langer durende - leegstand.

Winkelcentrum Wielwijk

Winkelcentrum Wielwijk is onlangs geheel herontwikkeld. Het aanbod dagelijks is redelijk compleet, al ontbreken een slager en een groenten en fruit winkel. Het aanvullende aanbod in de niet-dagelijks sector is beperkt. Dit komt overeen met de plek van dit wijkwinkelcentrum in de verzorgingsstructuur. Meest opvallende afwezige lijkt naast een opticien ook hier een dierenspeciaalzaak.

Winkelcentrum Damplein (Dubbeldam)

Winkelcentrum Damplein is het kleinste wijkwinkelcentrum van de vijf. Het aanbod hier staat onder invloed van de wekelijkse dinsdagochtendmarkt op het Damplein, met de branches groenten en fruit, vis, noten, kaas, brood en banket, poelierswaren, snoep en chocolaterie, beenmode en dameskleding. In dat licht is het dus niet vreemd dat winkels in deze branches ontbreken. Voor een wijk van deze omvang is het supermarktaanbod aan de lage kant. Dit rechtvaardigt de uitbreidingsplannen in de dagelijkse sector. Het aanvullende aanbod in de niet-dagelijkse sector bestaat uit 11 winkels, met als opvallendste ontbrekende een winkel in huishoudelijke artikelen.

Afgezien van hetgeen hier per winkelcentrum over kansrijke branches is gezegd, komt uit de trends in de detailhandel naar voren dat voor de wijkwinkelcentra in zijn algemeenheid kansen ontstaan voor retailconcepten voor het afhalen van online aankopen.

4.2 Ingezoomd op Crabbehof

Omdat de toekomst van winkelcentrum Crabbehof één van de aanleidingen is voor deze draagvlakanalyse, zoomen we in deze laatste paragraaf nog apart op de situatie van dit winkelcentrum in.

Winkelcentrum Crabbehof is zoals gezegd één van de drie wijkverzorgende centra in Dordrecht en neemt daarmee een belangrijke plaats in in de verzorgingsstructuur. Dit betekent niet dat het winkelcentrum het qua functioneren gemakkelijk heeft. Als gevolg van het nabije aanbod van de winkelcentra Wielwijk en Sterrenburg verkeert het feitelijk voortdurend in een

kwetsbare positie. Dat zien we aan de benedengemiddelde omzet in de dagelijkse sector (zie hieronder) en aan de regelmatige mutaties en daarmee verbonden regelmatig ontstane leegstand in de niet-dagelijkse sector.

In 2005 realiseerde het dagelijkse aanbod in Winkelcentrum Crabbefhof een betrekkelijk lage binding van 55% van de bestedingen van de inwoners van de eigen wijk. Toevloeiing van enige omvang was er alleen vanuit Wielwijk, Krispijn en Sterrenburg. Behalve vanuit Wielwijk (18%) ging het daarbij om kleine aandelen van de bestedingen van inwoners van de genoemde wijken. Alles bij elkaar lag de toevloeiing als percentage van de totale omzet in de dagelijkse sector desondanks - mede als gevolg van de lage binding van de bestedingen van de eigen wijkbewoners - op een relatief hoge 40%.

Onze inschatting is dat de koopkrachtbinding en -toevloeiing anno 2011 niet veel zal verschillen van de situatie anno 2005. Winkelcentrum Wielwijk is weliswaar ingrijpend vernieuwd, maar daar staat tegenover dat Crabbefhof nu een elkaar meer aanvullende supermarktcombinatie heeft dan toen. Bovendien is een aantal trekkers in de niet-dagelijkse sector ook nu nog in het winkelcentrum gevestigd. We gaan voor de becijferingen in tabel 4.3 dan ook voor 2011 uit van 55% koopkrachtbinding en 40% omzetaandeel van buiten de wijk.

De becijferingen in tabel 4.2 maken het volgende duidelijk:

- In de huidige situatie ligt het aanbod per hoofd van de bevolking ruim boven het Dordts gemiddelde. Door dit bovengemiddelde aanbod en de in verhouding lage binding van koopkracht uit de eigen wijk ligt de gerealiseerde omzet per m² ruim onder de normomzet. Er is in de huidige verhoudingen dus zeker geen ruimte in de markt voor toevoegingen aan het aanbod in de dagelijkse sector. Omdat de bevolking niet toeneemt geldt dat ook voor 2020/2025, ook als koopkrachtbinding en -toevloeiing ondanks uitbreidingen elders (waaronder Sterrenburg) niet zouden dalen (2^e kolom tabel 4.2). De verwachte licht positieve inkomensontwikkeling alleen heeft weinig effect.
- Als Sterrenburg flink uitbreidt en er verder niets gebeurt met Crabbefhof is het echter aannemelijk dat koopkrachtbinding en -toevloeiing wél zullen dalen. Niet alleen de uitbreiding van Sterrenburg in de dagelijkse sector speelt daarin een rol. Ook de beoogde uitbreiding in het niet-dagelijkse segment zal er toe bijdragen dat de concurrentiepositie van Sterrenburg verbetert en die van Crabbefhof dientengevolge (verder) verslechtert. De 3^e kolom in tabel 4.2 geeft aan wat het voor de omzet per m² wvo zou betekenen als binding en toevloeiing in de dagelijkse sector elk met 5 procentpunt zouden dalen. Het effect is dat de omzet per m² nog verder onder de normomzet daalt. De continuïteit van het aanbod in winkelcentrum Crabbefhof komt daarmee in gevaar en daarmee het totale functioneren van het winkelcentrum.

Het is uiteraard onmogelijk exact aan te geven hoe koopkrachtbinding en -toevloeiing zich in verschillende scenario's zullen gaan ontwikkelen. De 3^e kolom wil dus niet zeggen dat als Sterrenburg flink uitbreidt en in Crabbefhof verder alles hetzelfde blijft, binding en toevloeiing van Crabbefhof beide onvermijdelijk met 5 procentpunt zullen afnemen. Dat zou ook best minder kunnen zijn. Waar het om gaat is dat de omzet per m² in de dagelijkse sector nú al ruim onder de normomzet ligt en dat dit met de uitbreiding van Sterrenburg in elk geval niet zal verbeteren. En dat - zoals gezegd - ook de beoogde uitbreiding het niet-dagelijkse segment in Sterrenburg de concurrentiepositie van Crabbefhof (verder) verslechtert.

Tabel 4.2 Distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector Crabbehof, 2011 en 2020/25

	2011	2020/25 1	2020/25 2	2020/25 3
<i>inwoners*</i>	8.450	8.450	8.450	8.450
<i>bestedingen per hoofd</i>	2.210	2.210	2.210	2.210
<i>inkomscorrectie</i>	0,96	0,97	0,97	0,97
<i>omzempotentieel (x mln)</i>	17,9	18,1	18,1	18,1
<i>binding</i>	0,55	0,55	0,50	0,60
<i>gebonden omzet (x mln)</i>	9,9	10,0	9,1	10,9
<i>toevoeiing als % totale omzet</i>	0,40	0,40	0,35	0,50
<i>totale omzet (x mln)</i>	16,4	16,6	13,9	21,7
<i>huidig aanbod (m2 wvo)</i>	3.108	3.108	3.108	3.108
<i>omzet/m2 wvo</i>	5.288	5.343	4.483	6.994
<i>normomzet per m2/wvo</i>	6.900	6.900	6.900	6.900
<i>normaanbod (m2 wvo)</i>	2.382	2.406	2.019	3.150
<i>marktruimte (m2 wvo)</i>	-730	-700	-1.090	50
<i>aanbod/1.000 inwoners</i>	368	368	368	368
<i>idem Dordrecht totaal**</i>	316	351	351	351

1: *binding en toevoeiing als in 2011, kleinere inkomscorrectie*

2: *lagere binding en lagere toevoeiing als gevolg van uitbreiding Sterrenburg en geen antwoord Crabbehof*

3: *maximale binding en toevoeiing, onder andere dankzij vestiging Action*

* *voor 2020/2025 is hier anders dan in hoofdstuk 3 voor Crabbehof aangenomen dat ook het woningprogramma voor na 2020 dan geheel zal zijn gerealiseerd; in dat geval blijft de bevolking stabiel op 8.450 inwoners*

** *waarbij aangenomen dat gehele planvoorraad van 5.000 m2 wordt gerealiseerd*

Bij dit alles lijken de mogelijkheden van winkelcentrum Crabbehof om het functioneren substantieel te verbeteren beperkt. Van een substantiële uitbreiding van het aanbod in de dagelijkse sector zal dat niet kunnen komen. Daarvoor ontbreekt eenvoudigweg de marktruimte. Bovendien zou dat juist weer ten koste kunnen gaan van de winkelcentra Wielwijk en Sterrenburg. En zoals eerder aangegeven zijn de mogelijkheden ook in de niet-dagelijkse sector in toenemende mate beperkt, zoals de recente praktijk ook uitwijst.

De 4^e kolom van tabel 4.2 bevat een rekenvoorbeeld om aan te geven bij welke koopkrachtbinding en -toevoeiing het dagelijks aanbod in Crabbehof 'normaal' zou functioneren. Zoals we zien zal er pas bij een binding van 60% (nu naar schatting 55%) en een toevoeiing van 50% (nu naar schatting 40%) sprake zijn van een omzet die gelijk is aan de normomzet in de dagelijkse sector. Om dat te bereiken lijkt het noodzakelijk dat Crabbehof de kans die zich voordoet op een vestiging van de Action en eventueel een andere trekker in de frequent bezochte niet-dagelijkse sector met een evident bovenwijkse of zelfs stedelijke functie te grijpen.¹⁹ Een dergelijke ontwikkeling past bij de status van het winkelcentrum als één van de drie wijkverzorgende centra waar voor het niet-dagelijkse aanbod 'optimalisatie van het aanbod wordt nagestreefd' en zou ook stedelijk gezien een goede zaak zijn. Onze verwachting is dat het dagelijkse aanbod in Crabbehof zodanig van het door de Action (en een eventuele andere frequent bezochte trekker in de niet-dagelijkse sector) gegenereerde extra bezoek zal kunnen meeprofiten dat de koopkrachtbinding en -toevoeiing en daarmee de omzet op een acceptabel niveau komen.

Voorwaarde voor het optimaal meeprofiten door het dagelijkse aanbod van de vestiging van een Action en een eventuele tweede trekker in de frequent bezochte niet-dagelijkse sector, die geprojecteerd staan in een vrijkomende

¹⁹ Met de Action worden momenteel onderhandelingen gevoerd. Bij een andere trekker in de frequente niet-dagelijkse sector kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verplaatsing van de solitair gevestigde Dibevo supermarkt aan de Dubbeldamseweg.

ruimte achter het winkelcentrum, is dan wel dat deze goed worden geïntegreerd met het winkelcentrum. Alleen dan zullen koopkrachtbinding en -toevloeiing in de dagelijkse sector op het niveau als in de 4^e kolom van tabel 4.2 tot de mogelijkheden behoren. Daarvoor is het uiteraard ook van belang dat inrichting en uitstraling van het gehele winkelcentrum up to date blijft.

In paragraaf 3.2 hebben we er al op gewezen dat de bevolking in Crabbefhof vanaf 2015 als gevolg van de vanaf dat jaar geplande grote sloopoperatie eerst flink afneemt alvorens langzaam weer te groeien naar het oude niveau. De wijk krijgt daardoor na 2015 gedurende een aantal jaren te maken met een daling van het primaire draagvlak voor de winkelvoorzieningen in de dagelijkse sector. Het duurt daarna nog jaren voordat het inwonertal dankzij de vervangende nieuwbouw weer op peil is. Het is voor winkelcentrum Crabbefhof dan ook van groot belang dat een mogelijke ontwikkeling in combinatie met de komst van de Action uiterlijk in 2014/2015 zijn beslag krijgt.

Naast de kans die de mogelijke komst van de Action biedt hebben we in paragraaf 3.1 onder het kopje trends in de detailhandel al gewezen op de mogelijke kansen voor wijkwinkelcentra door het verwachte ontstaan van retailconcepten voor het afhalen van online aankopen. Ook dat zou voor winkelcentrum Crabbefhof dus een kans in de markt kunnen zijn. Verder bieden de ontwikkelingen van het zorgcentrum mogelijk ook nog kansen voor het winkelcentrum.

Ten slotte. Het lijkt onverstandig om het toekomstig functioneren van winkelcentrum Crabbefhof in belangrijke mate afhankelijk te laten zijn van de (mogelijke) vestiging van een (of twee) overigens zeer welkome keten(s). In verband met de kwetsbare positie van Crabbefhof verdient het aanbeveling om de geplande uitbreiding van winkelcentrum Sterrenburg met 3.000 m² bvo detailhandel (+30%) nog eens goed tegen het licht te houden.

Bijlagen

Bijlage 1 Gebruikte bronnen

- Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Jaarboek detailhandel 2010
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel, Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek
- Structuurvisie detailhandel en hroeca Drechtsteden 2002
- Pronexus, Bevolkingsprognose Gemeente Dordrecht 2010-2030 (wijkpognose)
- Nota Wonen in de Drechtsteden
- OCD (SGB) (2005), Koopgedrag, koopstromen en het functioneren van het aanbod in de sector dagelijkse artikelen
- I&O Research (2010), Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2010, hoofdrapportage en regiorapportage Twente
- CfK (2011), Supermarktkengetallen 2011
- GfK Jaargids 2011 Inzichten en marktontwikkelingen in de Benelux
- EFMI/CBL, Consumententrends 2011
- CBW-MITEX (2010), Onderzoek Retail 2020
- Locatusonline
- BRO/OCD (2010), Brancheringsadvies Dordtse Binnenstad
- Goudappel Coffeng (2005), Koopstromenonderzoek Randstad 2004
- DTNP (2008), Marktstudie detailhandel Gezondheidspark

Bijlage 2 Distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2011 en 2020/2025

2011 (tabel b2.1)

Bij de berekeningen in tabel b2.1 passen de volgende opmerkingen:

- De omzetkengetallen (bestedingen per hoofd en omzetten per m2 wvo) zijn gebaseerd op de meest recente publicatie hierover van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel.²⁰
- De inkomenscorrectie is gebaseerd op een inkomenselasticiteit van 0,25%, dat wil zeggen dat elke procent hoger (lager) gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen leidt tot 0,25 procent hogere (lagere) bestedingen in de dagelijkse sector. De bron hiervoor is eveneens HBD (2010). Voor Dordrecht totaal passen we op basis van beschikbare inkomensgegevens een inkomenscorrectie van -0,75% toe.²¹
- Voor Dordrecht als geheel gaan we uit van een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 93%. In 2004 bedroeg dit nog 96%, maar uit onderzoek is gebleken dat het ruimtelijk koopgedrag de laatste jaren is veranderd en de lokale koopkrachtbinding is afgenomen, ook in de grotere steden.²²
- De keerzijde van de daling van de lokale koopkrachtbinding is een toename van de toevloeiing van bestedingen uit andere gemeenten. Voor Dordrecht gaan we uit van een toevloeiing van 11% van de totale omzet. Dit is iets lager dan de onlangs vastgestelde 13% voor steden als Almelo en Hengelo, die een wat groter aanbod per inwoner koppelen aan een sterkere positie binnen hun regio.
- De bindings- en toevloeiingspercentages voor de (combinaties van) wijken zijn gebaseerd op een vertaling van de cijfers uit 2004 naar de huidige situatie, rekening houdend met ontwikkelingen in het aanbod (onder andere de revitalisering van winkelcentrum Wielwijk) en doorvertaling hiervan naar een virtuele situatie als ware de eventuele marktruimte al geëffectueerd.

Tabel b2.1 Distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2011

	Dordrecht totaal	WW/CH/ SB	SB	WW/CH/ OK/NK	DB/SP	NF/RE/ST
<i>inwoners</i>	118.800	37.009	21.289	31.497	33.239	24.211
<i>bestedingen per hoofd</i>	2.210	2.210	2.210	2.210	2.210	2.210
<i>inkomenscorrectie</i>	0,9925	0,985	1,005	0,960	1,03	0,985
<i>omzetpotentieel (x mln)</i>	260,6	80,6	47,3	66,8	75,7	52,7
<i>binding</i>	0,93	0,80	0,75	0,80	0,80	0,50
<i>gebonden omzet (x mln)</i>	242,3	64,5	35,5	53,5	60,5	26,4
<i>toevloeiing als % totale omzet</i>	0,11	0,15	0,20	0,30	0,05	0,30
<i>totale omzet (x mln)</i>	272,3	75,8	44,3	76,4	63,7	37,6
<i>huidig aanbod (m2 wvo)</i>	37.492	10.648	4.483	10.768	8.202	5.309
<i>omzet/m2 wvo</i>	7.263	7.101	9.888	7.073	7.768	7.091
<i>normomzet per m2/wvo</i>	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900
<i>normaanbod (m2 wvo)</i>	39.462	10.989	6.424	11.068	9.234	5.456
<i>marktruimte (m2 wvo)</i>	1.970	311	1.941	270	1.032	147
<i>huidig aanbod/1.000 inwoners</i>	316	288	211	342	247	219
<i>haalbaar aanbod¹ per 1.000 inw.</i>	332	297	302	351	278	225

¹ huidig aanbod + marktruimte

WW=Wielwijk; CH=Crabbehof (incl Zuidhoven), SB=Sterrenburg; OK=Oud Krispijn; NK=Nieuw Krispijn;
DB=Dubbeldam; SP=Stadspolders; NF=Noordflank; RE=Reeland; ST=Staart

²⁰ HBD (2010), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk economische onderzoek, Den Haag

²¹ Het gemiddelde gestandaardiseerde huishoudeninkomen ligt in Dordrecht 3% onder het landelijke gemiddelde. Bron: CBS-RIO

²² Goudappel Coffeng (2005), Koopstromenonderzoek Randstad 2004; I&O Research (2010), Koopstromenonderzoek Oost Nederland 2010, Regiorapportage Twente, Enschede

2020/25 (tabel b2.2)

Uitgangspunten:

- De bevolking ontwikkelt zich conform de prognose in paragraaf 3.2
- De bestedingen per hoofd en de normomzet gelijk gehouden. Deze lopen naar verwachting ook gelijk op.
- De koopkrachtbinding daalt onder invloed van de vergrijzing niet verder en zal bij realisatie van het planaanbod voor Dordrecht als geheel en in wijken met substantiële toevoeging aan het aanbod nog iets kunnen toenemen.
- Uitzondering hierop is Dubbeldam/Stadspolders, waar voor het toekomstig aanbod op het Gezondheidspark wordt verwacht dat een aanzienlijk deel van de omzet zal komen van werknemers en bezoekers Gezondheidspark en Sportboulevard van buiten de gemeente.²³ Realisatie van het planaanbod in het Gezondheidspark en de bescheiden toevoeging aan het aanbod op het Damplein zullen naar onze verwachting de totale koopkrachtbinding in de wijkcombinatie Dubbeldam/Stadspolders niet doen toenemen.
- De toevloeiing van bestedingen van buiten de wijk/het gebied als percentage van de totale omzet blijft veelal gelijk. Uitzondering is weer Dubbeldam/Stadspolders, als gevolg van de realisatie van het planaanbod op het Gezondheidspark (zie boven). Op het niveau van Dordrecht als geheel neemt de toevloeiing van buiten de gemeente licht toe.
- Voor de wijkcombinaties met Wielwijk en Crabbehof en voor Noordflank/Reeland/Staart gaan we er vanuit dat de realisatie van het woonprogramma leidt tot een bescheiden inkomensverbetering, die zich doorvertaalt naar een minder grote negatieve inkomenscorrectie op de bestedingen per hoofd dan in 2011.

Tabel b2.2 Distributieplanologische berekeningen dagelijkse sector 2020/2025

	Dordrecht totaal	WW/CH/SB	SB	WW/CH/OK/NK	DB/SP	NF/RE/ST
<i>inwoners</i>	121.000	37.800	22.200	31.600	34.800	26.200
<i>bestedingen per hoofd</i>	2.210	2.210	2.210	2.210	2.210	2.210
<i>inkomenscorrectie</i>	0,9925	0,9875	1,005	0,965	1,03	0,99
<i>omzetpotentieel (x mln)</i>	265,4	82,5	49,3	67,4	79,2	57,3
<i>binding</i>	0,95	0,82	0,77	0,80	0,80	0,60
<i>gebonden omzet (x mln)</i>	252,1	67,6	38,0	53,9	63,4	34,4
<i>toevloeiing als % totale omzet</i>	0,13	0,15	0,20	0,30	0,08	0,30
<i>totale omzet (x mln)</i>	289,8	79,6	47,5	77,0	68,9	49,1
<i>huidig aanbod (m2 wvo)</i>	37.492	10.678	4.483	10.798	8.202	5.309
<i>omzet/m2 wvo</i>	7.730	7.453	10.586	7.133	8.398	9.255
<i>normomzet per m2/wvo</i>	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900
<i>normaanbod (m2 wvo)</i>	42.001	11.534	6.878	11.162	9.983	7.121
<i>marktruimte (m2 wvo)</i>	4.500	860	2.400	360	1.800	1.800
<i>planvoorraad</i>	5.000	1.500	1.500	-	1.650	1.850
<i>huidig aanbod + planvoorraad</i>	42.500	12.200	6.000	10.800	9.850	7.150
<i>idem per 1.000 inw.</i>	351	322	270	342	283	273
<i>aanbod 2011 per 1.000 inwoners</i>	316	289	211	343	247	219

WW=Wielwijk; CH=Crabbehof (incl Zuidhoven), SB=Sternenburg; OK=Oud Krispijn; NK=Nieuw Krispijn; DB=Dubbeldam; SP=Stadspolders; NF=Noordflank; RE=Reeland; ST=Staart

²³ DTNP (2008), Marktstudie detailhandel Gezondheidspark

Bijlage 3 Bevolkingsprognose

Wanneer precies welke nieuwbouwprojecten zullen worden opgeleverd is onder gewone economische omstandigheden altijd al vrij onzeker, laat staan onder het huidige onzekere economisch gesternte met de vastgelopen woningmarkt. Is er sowieso altijd al sprake van een zekere mate van overmaat aan planaanbod waarvan een deel doorschuift naar een volgende periode en een deel afvalt, in de komende jaren zal dit naar verwachting nog sterker het geval zijn. Dat betekent dus dat het planaanbod 2010-2020 nieuwbouwwoningen deels pas na 2020 zal worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor het sloop/vervangend programma. Bovendien is het zo dat de bestaande prognoses zijn gebaseerd op een niet meer geheel actueel woningprogramma, dat inmiddels (deels) aan de nieuwste inzichten is aangepast. Een en ander betekent dat de eind 2010 opgestelde wijkprognose momenteel niet op alle punten meer even actueel is. En dat we vanwege de onzekerheid over de feitelijke realisatie van het programma bovendien beter kunnen spreken van een prognose 2020/2025.

Tabel b2.1 geeft de uitkomsten van de bestaande wijkprognose 2010 (de kolommen 'bestaand') en de uitkomsten van de doorrekening van het nieuwe aangepaste woningprogramma (kolommen 'nieuw'). Op basis hiervan hebben we de 'meest aannemelijke' prognoses voor 1.1.2015 en 2020/2025 bepaald. Die staan in tabel b2.2.

Tabel b2.1 Bevolkingsprognose 2010-2020/2025 Dordrecht

	1.1.2010	bestaand 1.1.2015	nieuw 1.1.2015	bestaand 1.1.2020	nieuw 1.1.2020	bestaand 1.1.2025
Binnenstad	8.446	8.712	8.631	8.576	8.542	8.718
Noordflank (incl Stadswerven)	7.556	7.855	7.754	9.037	9.229	9.641
Centrum totaal	16.002	16.567	16.385	17.613	17.771	18.359
Reeland	11.077	11.294	11.221	10.968	11.679	11.360
Staart	5.305	5.363	5.354	5.295	5.376	5.376
Oud Krispijn	10.920	10.842	10.271	11.556	10.946	12.086
Nieuw Krispijn	5.010	4.499	4.244	4.969	5.104	4.999
Krispijn totaal	15.930	15.341	14.515	16.525	16.050	17.085
Wielwijk	7.218	7.105	7.640	7.244	7.446	7.329
Crabbehof/Zuidhoven	8.457	8.688	8.706	7.891	8.155	7.218
Sterrenburg	21.263	21.818	21.744	21.967	22.212	21.384
Dubbeldam	12.522	12.864	12.877	13.314	13.010	13.336
Stadspolders	20.300	19.721	19.721	18.956	18.956	19.109
buitengebied	465	477	636	460	1.071	466
Dordrecht totaal	118.539	119.238	118.799	120.233	121.726	121.022
Noordflank/Reeland/Staart	23.938	24.512	24.329	25.300	26.285	26.377
Dubbeldam/Stadspolders	33.287	32.585	32.598	32.730	33.037	32.911
Krispijn/Wielwijk/Crabbehof	31.605	31.134	30.861	31.660	31.651	31.632
Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg	36.938	37.611	38.090	37.102	37.813	35.931

Bronnen :bestaand: Pronexus op basis van CBS-Pearl; nieuw: Stadsontwikkeling Dordrecht (nieuw programma), bewerking OCD

Tabel b2.2 Bevolkingsprognose 2010-2020/2025 Dordrecht

	1.1.2010	1.1.2015 meest aannemelijk	2020/2025 meest aannemelijk
Binnenstad	8.446	8.600	8.600
Noordflank (incl Stadswerven)	7.556	7.800	9.200
Centrum totaal	16.002	16.400	17.800
Reeland	11.077	11.200	11.600
Staart	5.305	5.400	5.400
Oud Krispijn	10.920	10.300	11.000
Nieuw Krispijn	5.010	4.200	5.100
Krispijn totaal	15.930	14.500	16.100
Wielwijk	7.218	7.600	7.400
Crabbehof/Zuidhoven	8.457	8.700	8.100
Sterrenburg	21.263	21.800	22.200
Dubbeldam	12.522	12.900	13.000
Stadspolders	20.300	19.700	19.000
buitengebied	465	500	470
Dordrecht totaal	118.539	118.700	121.000
Noordflank/Reeland/Staart	23.938	24.400	26.200
Dubbeldam/Stadspolders	33.287	32.600	32.000
Krispijn/Wielwijk/Crabbehof	31.605	30.800	31.600
Wielwijk/Crabbehof/Sterrenburg	36.938	38.100	37.700

Bron: OCD op basis van Pronexus op basis van CBS-Pearl en Stadsontwikkeling Dordrecht (nieuw programma)

Bijlage 4 Opbouw Dordtse wijkwinkelcentra

Tabel b5.1 Opbouw Dordtse wijkwinkelcentra 2011, aantallen winkels

	Sterrenburg	Bieshof	Crabbehof	Wielwijk	Damplein
supermarkt	2	2	2	3	2
bakker	1	1	2	1	1
groenten en fruit	1	1	-	-	-
slager	1	1	-	-	1
poelier	1	-	-	-	-
vis	1	1	-	1	-
kaas/noten/delicatessen	1	-	1	1	-
zoetwaren	1	-	-	-	-
toko	-	-	1	1	-
slijterij	1	1	-	1	1
tabak/lectuur	-	1	1	1	1
vlaaien	1	1	-	-	-
reform	-	1	-	-	-
minisuper	-	-	1	-	-
levensmiddelen overig	-	-	-	-	1
totaal levensmiddelen	11	10	8	9	7
drogist	2	2	2	1	1
parfumerie	1	-	-	-	-
apotheek	-	1	1	1	1
totaal dagelijks	14	13	11	11	9
warenhuis	1	1	-	-	-
textielsuper	1	1	1	1	-
lingerie	1	-	-	1	1
mode	6	2	1	-	1
schoenen	1	1	1	-	1
juwelier	1	-	1	-	-
optiek	2	1	1	-	1
huishoudelijke artikelen	1	1	1	1	-
speelgoed	1	-	1	-	1
foto/film	-	-	-	-	1
beeld/geluid	1	-	-	-	-
boek&kantoor	2	1	-	-	1
bloemen/planten	1	1	1	2	2
dierbenodigdheden en -voeding (dibevo)	1	1	-	-	1
electro	-	-	1	-	-
onderdelenshop	1	-	1	-	-
computers	1	1	1	-	-
telefonie	1	-	2	-	-
automaterialen	1	-	-	-	-
rijwielen	-	-	1	1	-
woningtextiel	1	-	-	-	-
verf/behang	-	-	1	-	-
hoortoestellen	-	-	1	-	1
overige detailhandel	-	-	1	1	-
totaal niet-dagelijks	25	11	17	7	11
totaal winkel	39	24	28	18	20

Bijlage 5 Branche informatie

Tabel b2.1 Gemiddeld aantal inwoners per winkel in diverse branches in de 25 grootste gemeenten in Nederland

	<i>inwoners/winkel</i>
<i>bakker</i>	3.900
<i>groenten en fruit</i>	15.000
<i>slager</i>	8.300
<i>poelier</i>	72.500
<i>vis</i>	14.600
<i>kaas/noten/delicatessen</i>	25.100
<i>zoetwaren</i>	24.600
<i>tabak/lectuur</i>	6.700
<i>parfumerie</i>	22.200
<i>juwelier</i>	7.700
<i>optiek</i>	7.900
<i>huishoudelijke artikelen</i>	4.600
<i>speelgoed</i>	13.100
<i>dibevo</i>	11.500
<i>rijwielen</i>	6.600
<i>auto accessoires</i>	20.500
<i>bloemen</i>	4.700
<i>boekhandel</i>	7.400
<i>schoenen</i>	4.000
<i>wit en bruin</i>	7.700

Bron: HBD, Jaarboek Detailhandel 2010

Tabel b2.2 Ontwikkeling aantal winkels 2005-2009

	2005	2009
<i>supermarkt</i>	4.520	4.300
<i>bakker</i>	4.220	4.110
<i>groenten en fruit</i>	1.550	1.270
<i>slager</i>	2.620*	2.250
<i>poelier</i>	260	230
<i>vis</i>	890*	890
<i>kaas/noten/delicatessen</i>	1.110**	1.090
<i>zoetwaren</i>	580	590
<i>tabak/lectuur</i>	1.500***	1.480
<i>parfumerie</i>	410	510
<i>juwelier</i>	1.830	1.730
<i>optiek</i>	2.000	2.110
<i>huishoudelijke artikelen</i>	1.610	1.490
<i>speelgoed</i>	1.190	1.160
<i>dibevo</i>	1.560	1.550
<i>rijwielen</i>	2.700*	2.770

*2006, **2007, ***2008

Bron: HBD, Jaarboek Detailhandel 2010

Publicaties van het Onderzoekcentrum Drechtsteden

Algemeen

Kerncijfers Drechtsteden 2010	2010
Trends Toekomst van Dordrecht	2009
Staat van de Drechtsteden	2008

Bestuur en Imago

Monitor Communicatie en Bestuur	2011
Burgerpeiling Hendrik-Ido-Ambacht, herhalingsmeting 2010	2011
Exit onderzoek vertrokken ambtenaren	2010
Evaluatie wijkplatforms Zwijndrecht	2010
Belangstelling en waardering voor de (C)OR	2010
Vertrouwen en tevredenheid	2010
Inspraak en participatie in Dordrecht	2010
Imago Nieuw Krispijn	2010
Imago Wielwijk	2010
Beeld van Dordrecht en de Drechtsteden	2009

Bevolking

Factsheet Krimp: vroeg of laat	2011
Factsheet Van Groei naar krimp	2010
Bevolkingsprognose per wijk gemeente Dordrecht 2007-2020	2008
..... op z'n droogst	jaarlijks

Dienstverlening

Klanttevredenheidsonderzoek Publiekszaken Zwijndrecht	2011
Klanttevredenheidsonderzoek WEB	2009
Klanttevredenheidsonderzoek Zwijndrecht 2008	2009
Gemeentelijke dienstverlening Papendrecht	2009
Klanttevredenheidsonderzoek Wijklijn 2008 2 ^e herhalingsmeting	2009
Klanttevredenheidsonderzoek Sociale Dienst Drechtsteden	2008

Economie en Arbeidsmarkt

Monitor Economie Drechtsteden	2011
Crisismonitor Drechtsteden, maart 2011	2011
Gemeentelijke ondernemingsklimaat Drechtsteden 2010	2011
Monitor Route 23 Dordrecht en Drechtsteden '09	2010
Toekomstperspectief bedrijvigheid buitengebied Zwijndrecht	2010
Monitor werkloosheid Drechtsteden 2008	2009
Bedrijvenpeiling gemeente Dordrecht 2008	2009
Monitor Binnenstad 2007	2008

Inkomen en Armoede

Inkomensmonitor Dordt-West 2008	2008
---------------------------------	------

Leefbaarheid en Veiligheid

Taskforce Overlast	2011
Hoe leefbaar en veilig is ZHZ	2011
Sociale samenhang, overlast en Verloedering	2010
JOP op het Molenveld	2010
Evaluatie stadswachten in de wijken 2009	2009
Meer veiligheid door de buurtagent?	2009
Leefbaarheid en Veiligheid Drechtsteden 2009	2009
Leefbaarheid en Veiligheid Dordrecht 2009	2009
Veiligheidsbeleving op school 2008	2008

Mobiliteit en Milieu

Energiebesparing door huishoudens	2011
Milieu in de Drechtsteden 2009	2010
Evaluatie openbare verlichting Stadspolderring	2010
Gebruik bestrijdingsmiddelen en meststoffen door hoveniers	2010
Kwaliteit en onderhoudstoestand van de Dordtse verharding	2009

Huisvuilinzameling en reiniging door Netwerk	2009
Bewonersonderzoek schoonhouden stad	2009

Onderwijs

Onderwijsmonitor Drechtsteden	2011
Opleidingskansen voor de gemeente Dordrecht: Doorstroom naar MBO, HBO en Universiteit	2009
Overgang basisonderwijs-voortgezet onderwijs '08	2009
Marktverkenning CHE in Dordrecht	2008

Vrije tijd

Dordt Sport!	2011
Bibliotheekonderzoek 2010	2011
Publieksonderzoek Bach Festival Dordrecht	2011
Sportmonitor Dordrecht 2010	2011
Publieksonderzoek Big Rivers Festival 2010	2011
Vrijtijdsbesteding in Barendrecht 2010	2010
Publieksonderzoek Dordt in Stoom 2010	2010
Bereik en waardering TV Dordrecht	2010
Evaluatie kerstmarkt 2009	2010
Cultuurparticipatie en cultuurbereik 2009	2009
Recreatie in Dordrecht	2009
Evaluatie Internationaal poppentheater Festival'09	2009
Kunst en Cultuur in Papendrecht	2009
Restaurantbezoek Dordtse binnenstad	2009

Welzijn

Overzicht sociaal Sliedrecht	2011
Factsheet Alblasserdam - Vrijwilligerswerk	2011
Tiernermoeders en jonge moeders in ZHZ	2011
Factsheet Antilliaanse Dordtenaren nr.4 2010	2010
Kansen creëren voor jeugd	2010
Centrum voor Jeugd en Gezin in Zwijndrecht	2010
Integratiemonitor Zwijndrecht 2009	2010
Factsheet Maatwerk gewenst in de ondersteuning	2010
Evaluatie tijdelijk huisverbod	2010
Brug tussen jeugdzorg en maatschappelijke opvang - evaluatie ByWay 23	2010
Participatiemonitor Drechtsteden 2009	2010
Leefsituatie Dordtse jongeren 2009	2010
Zoeken naar zicht - functioneren Dordtse Sociale Infrastructuur	2009
Turkse ouderen in Alblasserdam	2009
Over onwennigheid, vraagtekens en ruimtegebrek	2009
Integratiemonitor Dordrecht 2009	2009
Behoeften onder Dordtse ouders	2009

Wonen

Burgertevredenheid openbare ruimte Stadspolders	2011
Factsheet de beste gemeenten 2011	2011
Beoordeling uitvoering hondenbeleid in Dordrecht	2010
Woonmonitor Drechtsteden 2010	2010
Binding met Zwijndrecht	2009
Verhuisonderzoek Drechtsteden 2007 en 2008	2009
Sliedrecht 2010 en verder	2009
Woonwensen senioren en aanbod van complexen	2008
Opiniononderzoek structuurvisie Papendrecht 2020	2008

Bovenstaande lijst bevat een selectie van publicaties van het OCD

Meer cijfers en trends kunt u vinden op onze website www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

Informatie/bestellen:

(078) 770 3905
Onderzoekcentrum Drechtsteden
Postbus 619 - 3300 AP DORDRECHT
ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl