

## **GELDERMALEN \* 2014**



## **VERBETERPLAN VOOR DE SUPERMARKTSECTOR**

## **WINKELSTUDIE**

**Adviesburo Kardol**  
adviseurs distributie-planologie  
De Heurne 9  
7255 CK Hengelo (Gld.)  
Tel.: (0575) 46 33 98  
Fax: (0575) 46 37 24  
E-mail: [adviesburo-kardol@bit.nl](mailto:adviesburo-kardol@bit.nl)

## Inleiding

De winkelmarkt is continue in beweging onder invloed van diverse ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde. Ook het centrum van Geldermalsen en specifiek de supermarktsector is bezig in te spelen op veranderingen en moet zich doorlopend versterken. De nieuwste ontwikkeling die nu aan de orde is, betreft de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop-supermarkt in het centrum van Geldermalsen. Het is van belang om een beeld te krijgen van de kwalitatieve en kwantitatieve mogelijkheden van het verbeterplan voor de Coop-supermarkt. Deze notitie betreft een toekomstvisie voor de supermarktsector in Geldermalsen, om inzicht te krijgen in de kwalitatieve mogelijkheden alsmede de marktruimte.

## De vragen

Het fundament voor deze rapportage wordt gevormd door een viertal vragen die bij deze kwestie relevant zijn:

- wat is het toekomstperspectief van deze Coop in de huidige winkelsetting?
- wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van deze Coop op het functioneren van het (centrum)winkelareaal in Geldermalsen?
- draagt de schaalvergroting van deze Coop bij tot een verbetering van de aanbodstructuur in Geldermalsen?
- zijn er geen vestigingsalternatieven voor de Coop, waardoor de plaatselijke winkelleegstand kan worden teruggedrongen?

## Achtergrond

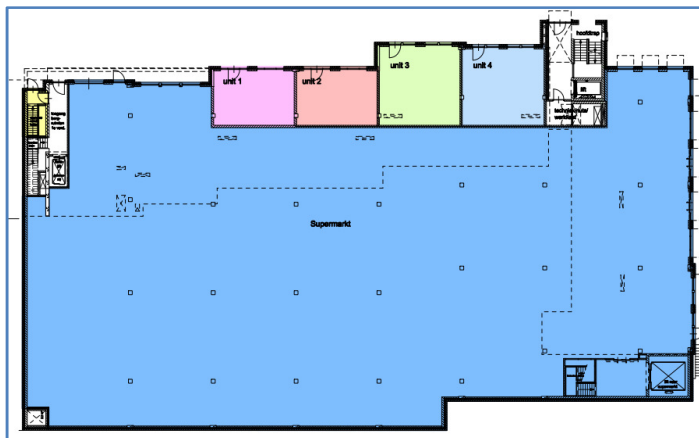
Door de firma IJsselhof Vastgoed B.V. worden plannen voorbereid voor een herontwikkeling van winkels aan de Herman Kuijkstraat te Geldermalsen. De ontwikkeling vindt plaats op de locatie van de voormalige doe-het-zelfzaak Wellner aan de Herman Kuijkstraat 37-47. Het betreft de bouw van een supermarkt met vier winkelruimtes op het begane grondniveau, een ondergrondse parkeergarage met 72 parkeerplaatsen en woningbouw (18 eenheden) op de verdieping.



Het betreffende winkelblok heeft volgens opgave<sup>1</sup> een omvang van ca. 1.900 m<sup>2</sup> b.v.o.<sup>2</sup>. Dit betreft een viertal kleinschalige winkelunits (ca. 196 m<sup>2</sup> b.v.o.) en de Coop. De Coop-supermarkt krijgt een omvang van 1.678 m<sup>2</sup> b.v.o. Gebruikelijk is een verhouding van 80 : 100 bij de verhouding tussen de bedrijfsvloeromvang (ook bijvoorbeeld het magazijn) en de winkelvloer waar de consument komt. Dit betekent dat de winkelvloer van de verplaatste Coop een omvang krijgt van ca. 1.342 m<sup>2</sup> w.v.o.<sup>3</sup>, ofwel een netto toevoeging van ca. 600 m<sup>2</sup> w.v.o.



Huidige beeld van de projectlocatie



Plattegrond van het nieuwe winkelplan

<sup>1</sup> bron: IJsselhof en het Ontwerp bestemmingsplan Herman Kuijkstraat, mei 2014

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

<sup>3</sup> w.v.o.: winkelvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte

### Het signalment van de supermarktsector

In Geldermalsen zijn vijf supermarkten gevestigd met in totaal ca. 4.535 m<sup>2</sup> w.v.o. In en aan de rand van het centrum zijn drie supermarkten gesitueerd. Het betreft hier een Albert Heijn en een tweetal kleinere supermarkten, de Coop en de Lidl. De tweede Albert Heijn in Geldermalsen, de grootste, ligt op een solitaire nieuwe winkelplek aan de oostkant van de kern en de Aldi is gelegen aan de zuidkant richting Meteren (officieel valt deze onder het grondgebied van Meteren). Alle supermarkten hebben een lokale in combinatie met een bovenlokale verzorgende functie. Dit wil zeggen dat ze klanten uit niet alleen Geldermalsen, maar ook uit de regio trekken. De ruimtelijke condities van de verschillende supermarkten variëren nogal. De drie supermarkten in het centrum zijn onderdeel van een ruim winkelgebied en de twee andere supermarkten zijn nagenoeg solitair gevestigd. Zo zijn bij de Aldi in Meteren nog een fietsenzaak en slijterij gevestigd en bij de nieuwe Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein alleen een slijterij. Een deel van de supermarkten heeft gratis parkeren en een ander deel van de supermarkten kent een betaald parkeerregiem (centrumgebied).



Wat betreft de ruimtelijke condities zijn met name de winkelmaten als opvallend te noemen. Behalve de nieuwste Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein beschikken de overige supermarkten niet over een courante winkelmaat. Zeker in het licht van de (boven)lokale rol van de supermarkten is dit een groot manco.

De afgelopen jaren zijn supermarkten in Nederland steeds groter geworden. Deze schaalvergroting heeft te maken met enerzijds meer ruimte voor de consument, de zogenaamde circulatieruimte en anderzijds meer ruimte voor het presenteren van producten, zoals versafdelingen en een ruim kruidenierswarenassortiment. Op dit moment dient rekening te worden met toekomstbestendige winkelmaten voor een discounter tussen de 1.000 en 1.200 m<sup>2</sup> w.v.o. En voor een servicesupermarkt is een maat rond 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. voor de toekomst noodzakelijk. Zeker voor een supermarkt met een bovenlokale functie is een dergelijke winkelmaat van belang. In feite voldoen een viertal supermarkten niet meer aan toekomstbestendige ruimtelijke condities in Geldermalsen. Met name de Coop heeft als full-servicesupermarkt, met ca. 740 m<sup>2</sup> w.v.o. volstrekt onvoldoende oppervlakte op dit moment. De nieuwe winkelmaat van de Coop-supermarkt van ca. 1.342 m<sup>2</sup> w.v.o. is een courantere winkelmaat.

| <b>Figuur 1. Geldermalsen * 2014</b><br><b>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector</b><br><b>Inventarisatie supermarktaanbod Groot Geldermalsen<sup>4</sup></b> |                     |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Formule                                                                                                                                                            | Adres               | Winkelomvang                    |
| Albert Heijn                                                                                                                                                       | Achter 't Veer      | ca. 1.008 m <sup>2</sup> w.v.o. |
| Albert Heijn                                                                                                                                                       | Prinses Maximaplein | ca. 1.450 m <sup>2</sup> w.v.o. |
| Aldi                                                                                                                                                               | Rijksstraatweg      | ca. 789 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| Coop                                                                                                                                                               | Rijksstraatweg      | ca. 740 m <sup>2</sup> w.v.o.   |
| Lidl                                                                                                                                                               | Achter 't Veer      | ca. 548 m <sup>2</sup> w.v.o.   |

De supermarktsector in de kern Geldermalsen heeft een divers karakter. Wel is opvallend het grote aandeel Albert Heijn-meters, dat ligt op 54%. Het supermarktareaal bestaat uit een tweetal discounters (Aldi en Lidl) en drie servicesupermarkten (Albert Heijn, Coop). Supermarkten in het middensegment, het zogenaamde prijssegment ontbreken, echter de Lidl vervult voor een deel die rol.

De supermarkten in de directe regio zijn vooral kleinschalig van aard, gericht op een aanvullende boodschappenfunctie. In de omringende kleinere kernen Buurmalsen en Tricht zijn thans geen supermarkten gevestigd<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> bron: De Supermarktgid (OPN – juli 2014)/Locatus 2014, ter plaatse gecontroleerd

<sup>5</sup> Voor deze analyse wordt uitgegaan van het zogenoemde Groot-Geldermalsen (kern Geldermalsen, Meteren, Tricht en Buurmalsen), in het kader van de vergelijkbaarheid met het vorige DPO uit 2009

Op grotere afstand liggen plaatsen als Culemborg, Leerdam, Tiel en Zaltbommel, ieder met hun eigen ruime supermarktaanbod.

#### *Recente wijzigingen in de supermarktsector*

De afgelopen jaren is er één wijziging geweest in de supermarktsector in Geldermalsen, dit betrof een re-allocatie van de Golff-supermarkt naar het Prinses Maximaplein in combinatie met schaalvergroting én een switch naar de AH-formule. Er zijn de afgelopen 5 jaar (sinds de ruimtelijk-economische winkelvisie van DTNP uit 2009, waarin de plannen van de Albert Heijn al waren opgenomen) geen toevoegingen of andere wijzigingen aan en in het supermarktareaal van Geldermalsen geweest.



Geldermalsen: Coop



Geldermalsen: Lidl



Geldermalsen: Albert Heijn Pr. Maximaplein



Geldermalsen: Aldi

#### *Dagelijkse sector*

Er zijn in heel Geldermalsen en Meteren op dit moment 29 winkels in de dagelijkse sector met in totaal 6.587 m<sup>2</sup> vloeroppervlak<sup>6</sup>. In Buurmalsen is geen dagelijks aanbod. In Tricht is alleen een kleinschalige kaashandel van ca. 15 m<sup>2</sup> w.v.o. met beperkte openingstijden. Voor deze analyse wordt uitgegaan van een totaal dagelijks winkeloppervlak voor Groot-Geldermalsen van afgerond ca. 6.600 m<sup>2</sup> w.v.o.

De supermarktsector neemt derhalve ongeveer 69% van de totale dagelijkse sector in, daarmee ten aanzien van landelijke cijfers, een zeer laag percentage. Landelijk ligt dit boven de 80%. De overige meters, ca. 2.000 m<sup>2</sup> w.v.o., worden ingevuld door kleinschalige versaanbieders zoals een slager en bakker, overig kleinschalig aanbod zoals een slijterij en tabakzaak en tot slot de drogisterijen zoals Kruidvat.

#### *Leegstand*

De leegstand in Geldermalsen is op dit moment ca. 1.101 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit is verdeeld over 11 panden<sup>7</sup>. Dit is overigens een momentopname. In de praktijk blijken er grote wisselingen in de leegstand, er kan een winkelpand bijkomen en een andere morgen alweer verkocht of verhuurd zijn. Opmerkelijk in Geldermalsen is

<sup>6</sup> bron: databestanden van Locatus - augustus 2014

<sup>7</sup> bron: op basis van de databestanden van Locatus – augustus 2014

de kleinschaligheid van de leegstand. Op het moment van opname was het grootste pand dat leegstond 242 m<sup>2</sup> w.v.o. Een maat die niet geschikt is voor de vestiging van een supermarkt. Het invullen van de uitbreidingswens van de Coop kan dan ook niet op een andere leegstaande locatie worden vormgegeven. Daarnaast is er sprake van een grote verspreidheid van de leegstaande panden, deze zijn merendeels in en rond het centrum gelegen. Het leegstandspercentage in Geldermalsen ligt veel lager dan landelijk. Nadrukkelijk dient te worden opgemerkt dat leegstaande winkelruimten in Geldermalsen in de distributieve berekeningen geen rol kunnen spelen, eenvoudigweg omdat een leegstaand winkelpand niet tot een bepaalde sector (dagelijkse- of niet-dagelijkse sector), laat staan tot een specifieke branche kan worden toegerekend.

#### *Het functioneren van de supermarktsector*

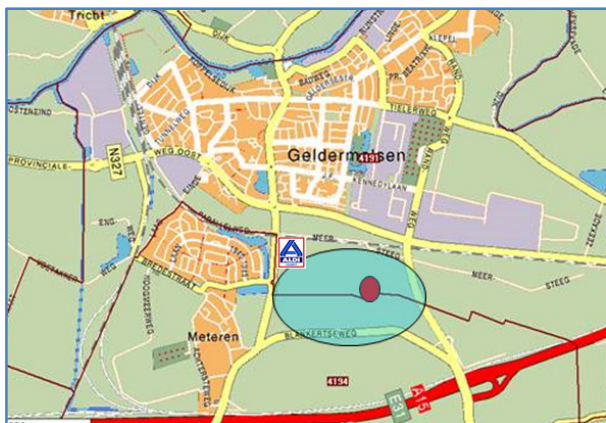
De supermarktaankopen kunnen ruwweg verdeeld worden in de 'dagelijkse versaankopen' en de 'weekendaankopen'. De dagelijkse boodschappen in de supermarktsector omvatten ongeveer 25 à 30% van alle supermarktaankopen. Alle supermarkten in de supermarktsector in Geldermalsen hebben zoals aangegeven een lokale in combinatie met een lokaal overstijgende rol en vervullen zowel een dagelijkse als weekendfunctie. Dit geldt zowel voor de servicesupermarkten als de discountsupermarkten. Alle supermarkten tezamen realiseren een binding in het afgebakende Groot-Geldermalsen van 95%. De gemiddelde koopkrachttoevloeiing<sup>8</sup> bij deze supermarkten is substantieel van omvang (ca. 25%) en is voornamelijk afkomstig van bewoners van de omliggende dorpen (andere dorpen uit de gemeente en richting de gemeente Neerijnen). Een toevloeiing van 25% kan worden bestempeld als een ruime toevloeiing vanuit de regio. Dit past echter bij een streekcentrum. De Albert Heijn aan het Prinses Maximaplein is behalve de grootste supermarkt, ook overduidelijk marktleider met een marktaandeel van boven de 42%. Deze kooporiëntaties zijn opgesteld aan de hand van het huidige omzetvolume en het aanwezige distributief materiaal.

Uitgaande van de aanwezige 4.535 m<sup>2</sup> w.v.o. aan supermarktmeters is er sprake van een bovenmatig functioneren van supermarktsector. Er is sprake van een hoge vloerproductiviteit of omzet per vierkante meter. De oorzaak hiervan is dat de 'vraagzijde' het aanwezige aanbod overstijgt. Er is duidelijk te weinig aanbod op dit moment, dit duidt op een grotere behoefte.

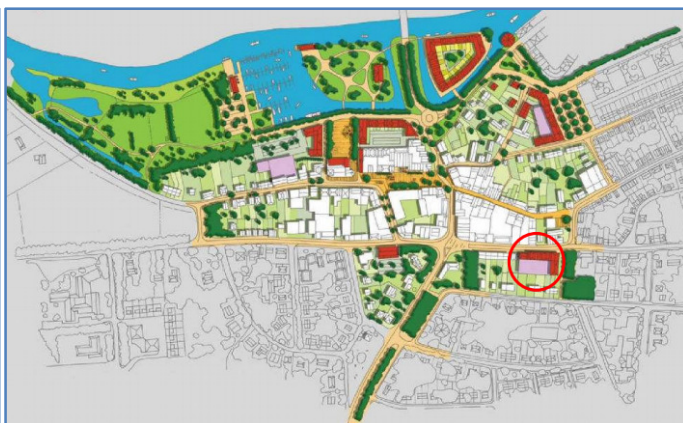
#### *De supermarktplannen*

De afgelopen jaren is gewerkt aan plannen voor versterking van de supermarktsector. Deze zijn zowel in het Masterplan Centrum als in de detailhandelsvisie voor het centrum reeds genoemd. De reeds in 2009 genoemde verplaatsing en schaalvergroting van de Coop betekent een toename van ca. 600 m<sup>2</sup> w.v.o. op het dagelijkse winkelareaal.

Er is daarnaast de wens van de Lidl-organisatie voor schaalvergroting van hun plaatselijke supermarkt, mogelijk in combinatie met een re-allocatie (ca. 1.000 m<sup>2</sup> w.v.o.). Enige tijd was hiervoor de zogenoemde locatie Zeshoek in beeld, aan de Kostverlorenkade ten noordoosten van het centrum. Dit plan voor een supermarkt is echter niet doorggegaan. Er liggen geen nieuwe concrete plannen voor de Lidl op dit moment. Ten derde zijn er de plannen voor een kleinschalige buurtsupermarkt in de nieuwe wijk de Plantage, het nieuwe woongebied ten oosten van de Rijksweg en ten zuiden van het spoor. Deze supermarkt is al opgenomen in het gemeentelijk beleid<sup>9</sup>. Het betreft een nieuwe supermarkt waarvoor 300 tot 500 m<sup>2</sup> w.v.o. is gereserveerd. Hiervoor is echter nog geen kandidaat beschikbaar.



Ligging nieuwe supermarktlocatie in de Plantage



Masterplan Centrum met ligging nieuwe Coop-locatie

<sup>8</sup> koopkrachttoevloeiing: de mate waarin de consumenten **buiten** een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels **binnen** dit (onderzoek)gebied

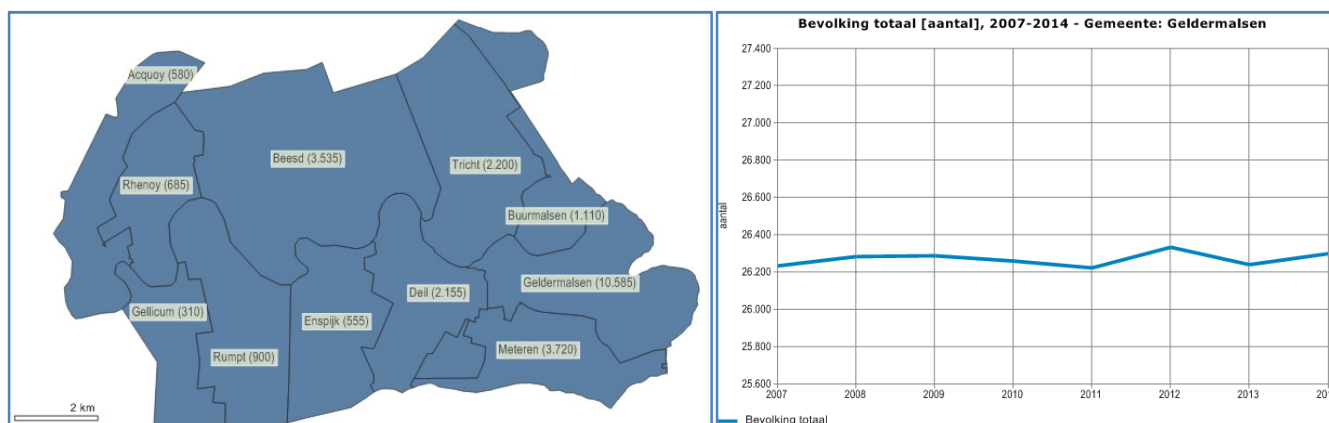
<sup>9</sup> bron: Geldermalsen, Ruimtelijk-economisch onderzoek centrum, DTNP, juli 2009

## Het demografisch signalement Inwonertal

De gemeente Geldermalsen bestaat uit 11 woongebieden, met een totale bevolkingsomvang van ca. 26.300 personen per 1 januari 2014. De hoofdkern Geldermalsen heeft 10.594 inwoners. De tweede kern van de gemeente is het naastgelegen Meteren met 3.779 inwoners. De kern Geldermalsen is decentraal gelegen aan de oostkant van de gemeente.

| <b>Figuur 2. Geldermalsen * 2014</b>                 |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector</b>    |                 |
| <b>Inwonertal gemeente Geldermalsen<sup>10</sup></b> |                 |
| <b>Woongebied</b>                                    | <b>Inwoners</b> |
| Acquoy                                               | 576             |
| Beesd                                                | 3.498           |
| Buurmalsen                                           | 1.103           |
| Deil                                                 | 2.135           |
| Enspijk                                              | 556             |
| Geldermalsen                                         | 10.594          |
| Gellicum                                             | 301             |
| Meteren                                              | 3.779           |
| Rhenoy                                               | 692             |
| Rumpt                                                | 902             |
| Thricht                                              | 2.165           |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>26.300</b>   |

Gezien de ligging van de omliggende kernen, die direct grenzen aan de kern Geldermalsen, te weten Buurmalsen, Tricht en Meteren, wordt dit als één verzorgingsgebied gezien. Dit kan Groot-Geldermalsen worden genoemd<sup>11</sup>. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied van dit Groot-Geldermalsen ca. 17.640 inwoners heeft.



Ten opzichte van 2009 is er per saldo sprake van een bevolkingsomvang die nagenoeg stabiel is. In 2009 had de gemeente 26.289 inwoners. De kern Geldermalsen is wel licht gegroeid, na een daling van het aantal inwoners in 2011 (10.400 inwoners).

## Bevolkingskarakteristiek

De kern Geldermalsen vertoont een iets jongere bevolkingssamenstelling dan gemiddeld, met name de leeftijdsgroep '15 – 24 jaar', '45 – 65 jaar' en '65 jaar en ouder' zijn ondervertegenwoordigd. De leeftijdscategorie '0 – 14 jaar' is, ten opzichte van het landelijk gemiddelde, oververtegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte van de plaats Geldermalsen wijkt in positieve zin af van het landelijk gemiddelde, hetgeen eveneens geldt voor het percentage huishoudens met kinderen en huishoudens zonder kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens ligt onder het landelijk gemiddelde. Het betreft een plaats met veel grote en jonge gezinnen.

<sup>10</sup> bron: gemeente Geldermalsen – per 1 januari 2014

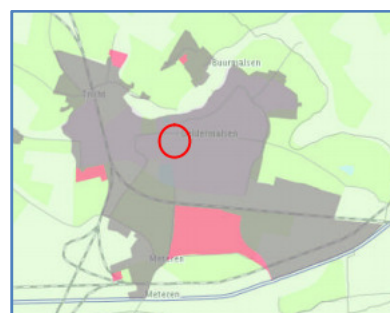
<sup>11</sup> hierbij wordt aangesloten bij het afgebakende verzorgingsgebied van adviesbureau DTNP uit 2009

| <b>Figuur 3. Geldermalsen * 2014</b><br><b>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector</b><br><b>Bevolkingskarakteristiek Geldermalsen</b> |              |           |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------------|
| Kenmerken bevolking                                                                                                                       | Geldermalsen | Nederland | Afwijking t.o.v. Nederland |
| <b>Leeftijdsopbouw</b>                                                                                                                    |              |           |                            |
| % 0 - 14 jaar                                                                                                                             | 21%          | 18%       | 17,0%                      |
| % 15 - 24 jaar                                                                                                                            | 11%          | 12%       | - 8,0%                     |
| % 25 - 44 jaar                                                                                                                            | 27%          | 27%       | 0,0%                       |
| % 45 - 65 jaar                                                                                                                            | 27%          | 28%       | - 4,0%                     |
| % > 65 jaar                                                                                                                               | 14%          | 15%       | - 7,0%                     |
| Gem. leeftijd                                                                                                                             | 37,5 jr.     | 39,8 jr.  | - 6,0%                     |
| <b>Kenmerken huishoudens</b>                                                                                                              |              |           |                            |
| % Huishoudens met kinderen                                                                                                                | 42%          | 34%       | 23,5%                      |
| Huishoudensgrootte                                                                                                                        | 2,55         | 2,2       | 16,0%                      |
| % Eenpersoonshuishoudens                                                                                                                  | 26%          | 36%       | - 27,8%                    |
| % Huishoudens zonder kinderen                                                                                                             | 32%          | 30%       | 6,7%                       |
| % Allochtonen                                                                                                                             | 4%           | 11%       | - 63,6%                    |

### Woningbouwprogramma

De gemeente Geldermalsen kent over de laatste tien jaar een wisselende woningbouwproductie, waarbij het jaar 2004 een forse uitschieter was met 339 woningen. De afgelopen jaren is er sprake van een relatief bescheiden programma geweest met gemiddeld ca. 50 woningen per jaar.

Het huidige Uitvoeringsprogramma woningbouw 2014-2016 met een doorkijk naar 2017 omvat de bouw van in totaal 538 woningen. Dit betreft niet alleen harde woningbouwplannen. Het grootste deel hiervan wordt gebouwd in de kern Geldermalsen en in Meteren (m.n. Plantage worden gebouwd). Het betreft respectievelijk 163 en 266 woningen de komende vier jaar.



De 'Primos-prognoses'<sup>12</sup> gaan wat betreft de woningbouwplannen in de gemeente Geldermalsen, voor de periode 2013 tot en met 2020, uit van een lichtere toename van de woningvoorraad met ongeveer 383 woningen.

| <b>Figuur 4. Geldermalsen * 2014</b><br><b>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector</b><br><b>Woningvoorraad (Primos)<sup>13</sup></b> |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Prognose woningvoorraad gemeente Geldermalsen op 1 januari                                                                               |        |
| 2013                                                                                                                                     | 10.305 |
| 2015                                                                                                                                     | 10.522 |
| 2020                                                                                                                                     | 10.688 |

### Bevolkingsontwikkeling

De Primos-prognoses geven, ten aanzien van de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Geldermalsen, een enigszins ongunstig beeld te zien. Er wordt ondanks de woningbouwplannen uitgegaan van een afname van de bevolking de komende jaren tot ca. 26.118 in het jaar 2020. Opvallend is dat het CBS juist een bevolkingstoename laat zien tot ca. 27.400 inwoners in het jaar 2020. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de CBS-prognoses ouder zijn en daarmee licht gedateerd.

|            | 2013   | 2015   | 2020   | 2025   | 2030   | 2035   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| -14 jaar   | 5.166  | 4.942  | 4.388  | 4.154  | 4.133  | 4.215  |
| 15-29 jaar | 4.245  | 4.339  | 4.625  | 4.315  | 3.941  | 3.574  |
| 30-44 jaar | 4.841  | 4.495  | 3.964  | 4.002  | 4.138  | 4.259  |
| 45-65 jaar | 7.703  | 7.792  | 7.801  | 7.260  | 6.320  | 5.600  |
| 65-74 jaar | 2.628  | 2.876  | 3.151  | 3.041  | 3.396  | 3.627  |
| 75+ jaar   | 1.654  | 1.774  | 2.189  | 2.861  | 3.258  | 3.565  |
| Totaal     | 26.237 | 26.218 | 26.118 | 25.633 | 25.186 | 24.840 |

Bron: ABF Research. Primos 2013

<sup>12</sup> ABF Research monitort de woningmarkt en verzorgt woningbehoefte-onderzoeken, bevolkingsprognoses, migratieanalyses of marktverkenning. Daarnaast stelt ABF scenario's en woonvisies op en berekent zij de financiële aspecten van projecten en beleid. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling worden scholen gepland, voorzieningen aangelegd, woningen gebouwd, etc. Om deze reden stelt ABF Research elk jaar een Primos-prognose op. Deze prognose voorspelt voor alle gemeenten in Nederland de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens (<http://www.abfresearch.nl/>)

<sup>13</sup> bron: ABF Research – Primos-prognose (2013)

Aangezien de gemeente ook uit gaat van de Primos-prognoses (ABF), wordt voorzichtigerwijs uitgegaan van een lichte daling van het inwonertal. Overigens zal gezien het woningbouwprogramma, juist in het afgebakende Groot-Geldermalsen het aantal inwoners waarschijnlijk stabiliseren.

### Gemeentelijk beleid

In 2009 is het 'Ruimtelijk Economisch Onderzoek' voor het centrum van Geldermalsen uitgekomen van bureau DTNP. Onderdeel hiervan was een ruimtelijk en een distributief onderzoek. In dit onderzoek werd zowel ingegaan op kwalitatieve en kwantitatieve achtergronden van de detailhandel. Onderstaand wordt kort dit onderzoek samengevat, met name wordt hierbij ingezoomd op de Coop en de Herman Kuijkstraat-locatie.

Het centrum van Geldermalsen wordt geprofileerd als streekcentrum, met een sterke lokale functie in combinatie met een beperkte bovenlokale rol. Het centrum is het grootste winkelgebied van de gemeente en heeft een vergelijkbaar aanbod met plaatsen van dezelfde omvang. De gemeente streeft naar versterking van de centrumfunctie. Het dagelijks aanbod is een belangrijke basis voor het aanbod in het centrum. De bezoeker van de dagelijkse branches komt vaak en zal haar bezoek combineren met de recreatieve branches. Supermarkten zijn de belangrijke trekkers voor het centrum. De drie supermarkten moeten worden behouden voor het centrum. En de uitbreidingsruimte moet zoveel mogelijk worden gebruikt voor schaalvergroting van deze supermarkten. De gemeente zet in op een sterk centrum en zet uitgezonderd een kleine vestiging in de Plantage niet op nieuwe andere winkelgebieden of solitaire aanbieders.

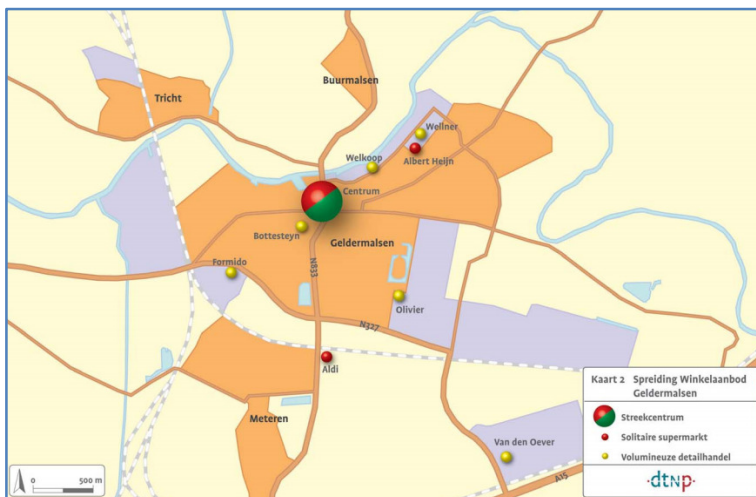
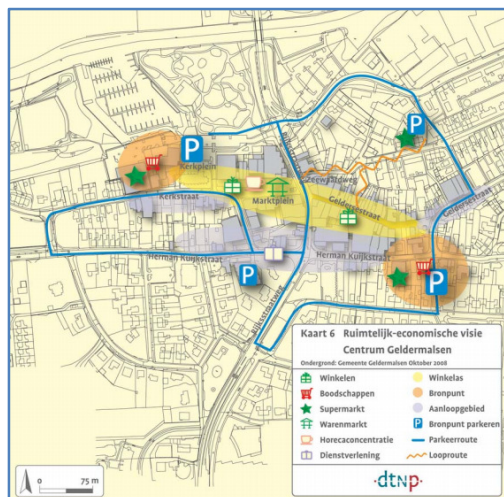
Voor de ruimtelijk-economische structuur van een centrum, waarbij zowel winkelen als boodschappen doen worden gecombineerd, is het van belang dat sprake is van:

- een compleet aanbod, zowel voor winkelen als boodschappen doen
- een compacte ruimtelijke structuur
- een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid
- een prettig verblijfsklimaat.

Geconstateerd werd destijds dat het economisch functioneren van het centrum van Geldermalsen onder druk stond. Op diverse fronten was actie nodig om de aantrekkingskracht van het centrum te verbeteren. Aandachtspunten hierbij waren de omvang en ligging van de supermarkten, de routing in het centrum, de bereikbaarheid en het verblijfsklimaat. Specifiek wat betreft de Coop werd aangegeven dat deze matig is gelegen t.o.v. de rest van het centrum. Nadeel van de Coop-supermarkt is de relatie met het lager gelegen parkeerterrein. De Coop fungeert daarom niet als bronpunt voor het centrum op dit moment. Aan de zuidoostkant van het centrum was het parkeerareaal matig van omvang en vorm.

| Project 1 Ontwikkeling oostelijk bronpunt<br>(omgeving Wellner-locatie) |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doel                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• primair bezoekdoel: supermarkt met parkeren</li> <li>• opwaarderen oostentree centrum</li> </ul>                             |
| Actie                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• opstellen stedenbouwkundig en functioneel programma van eisen (omvang supermarkt, woningen, parkeerplaatsen etc.)</li> </ul> |
| Betrokkenen                                                             | Gemeente Geldermalsen, vastgoedeigenaren, supermarktondernemer                                                                                                        |

Ingezet zal moeten worden op een sterke winkelas (Geldersestraat/Marktplaats) met bronpunten aan oost- en westkant. De herontwikkeling van het gebied van de Herman Kuijkstraat 37-47 was een belangrijk speerpunt in de visie van de gemeente. De voormalige Wellnerlocatie moet een belangrijk bronpunt voor het centrum worden, in combinatie met een goede verbinding naar de Geldersestraat. De Herman Kuijkstraat zelf wordt een aanloopgebied voor het centrum met een mix van functies. Destijds werd reeds gesproken over de verplaatsing van een supermarkt uit het centrum en specifiek de Coop-supermarkt. Op dat moment werd uitgegaan van een supermarkt van rond 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. Het huidige ontwikkelingsplan van IJsselhof is de uitwerking van dit onderzoek en wensbeeld van de gemeente. Verschil is echter dat de supermarkt kleiner zal worden met ca. 1.342 m<sup>2</sup> w.v.o. Met de nieuwe plek voor de supermarkt in combinatie met het parkeren ontstaat er een sterke trekker en bronpunt aan de oostzijde van het centrum.



### Distributieve situatie

In de distributieve analyse voor het gebied Groot-Geldermalsen werd in 2009 uitgegaan van een binding van ca. 95% in 2020 en een toevloeiing van 20 tot 25%. Dit past bij de functie en rol van een zogenaamde streekcentrum met een lokale en beperkt bovenlokale rol. In de voedings- en genotmiddelensector (dit is exclusief drogisterij) werd destijds de distributieve ruimte geraamd op ca. 800 tot 1.200 m<sup>2</sup> w.v.o. Er waren de volgende randvoorwaarden meegegeven. De distributieve ruimte zal zoveel mogelijk in het centrum moeten worden geaccommodeerd. De beschikbare distributieve ruimte zou bij voorkeur primair gebruikt moeten worden voor schaalvergroting van plaatselijke winkels. Gezien het huidige functioneren van de supermarktsector worden deze bindingscijfers reeds behaald. Zoals aangegeven wordt momenteel uitgegaan van gebonden bestedingen van 95% en een toevloeiing van ca. 25%. Deze kooporiëntaties zijn opgesteld aan de hand van het omzetvolume van de aanwezige 5 supermarkten. Opgemerkt dient te worden dat in het onderzoek van DTNP nog werd uitgegaan van een inwonertal van 20.000 inwoners voor Groot-Geldermalsen, dat aantal zal echter fors lager liggen.

### De distributieve toetsing

Bij de distributieve toetsing rond de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop-supermarkt in Geldermalsen wordt uitgegaan van de navolgende distributieve ingrediënten:

- omdat supermarkten nog steeds een steeds belangrijker aankoopplaats voor levensmiddelen worden en de foodspeciaalzaken nog ieder jaar marktaandeel t.o.v. de supermarkten verliezen, is in deze distributieve toetsing gekozen voor een verbijzondering van de supermarktsector binnen de gehele dagelijkse sector<sup>14</sup>. Op deze wijze wordt, rekenkundig bezien, de distributieve ruimte voor de speciaalwinkels veiliggesteld;
- de supermarktsector is echter wel een onderdeel van de totale dagelijkse sector, vandaar een analyse voor beide sectoren om de distributieve mogelijkheden te verkennen;
- primair verzorgingsgebied: Groot-Geldermalsen te weten de kernen Geldermalsen, Buurmalsen, Tricht en Meteren<sup>15</sup>;
- huidig inwonertal van Groot-Geldermalsen: ca. 17.640 inwoners (anno 2014);
- raming toekomstig inwonertal van Groot-Geldermalsen: stabilisatie (horizon 2020);
- gecorrigeerd bestedingscijfer<sup>16</sup> voor de supermarktsector € 2.012,33<sup>17</sup>;
- gecorrigeerd bestedingscijfer<sup>18</sup> voor de dagelijkse sector € 2.515,14<sup>19</sup>;
- aanwezig supermarktaanbod Groot-Geldermalsen - ca. 4.535 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- aanwezig dagelijks winkelaanbod Groot-Geldermalsen – ca. 6.600 m<sup>2</sup> w.v.o.<sup>20</sup> (naast supermarkten o.a. versspeciaalaanbod en drogisten);
- bestedingsvolume supermarktsector Groot-Geldermalsen per 2014 op ca. € 35,5 mln.;
- gezamenlijke omzet supermarktaanbod in Groot-Geldermalsen per 2014 op ca. € 45,0 mln.;
- huidige koopkrachtbinding<sup>21</sup> ca. 95%;
- huidige koopkrachttoevloeiing ca. 25%<sup>22</sup>;
- normvloerproductiviteit<sup>23</sup> supermarktsector € 8.999,32<sup>24</sup>;
- normvloerproductiviteit<sup>25</sup> dagelijkse sector € 7.810,34<sup>26</sup>;
- er zijn de volgende winkelplannen:
  - re-allocatie en uitbreiding Coop met 602 m<sup>2</sup> w.v.o. (van 740 naar tot 1.342 m<sup>2</sup> w.v.o.),

<sup>14</sup> speciaalwinkels in de dagelijkse sector: o.a. slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, tabakszaak, drogisterij

<sup>15</sup> hierbij wordt aangesloten bij het DPO van DTNP uit 2009

<sup>16</sup> het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Geldermalsen ligt met € 15.200,- ca. 2,0% boven het landelijk gemiddelde van € 14.900,- (CBS-cijfers 2011). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Geldermalsen is dit een bijstelling van 0,5%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats.

<sup>17</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

<sup>18</sup> het gemiddeld besteedbaar inkomen van de gemeente Geldermalsen ligt met € 15.200,- ca. 2,0% boven het landelijk gemiddelde van € 14.900,- (CBS-cijfers 2011). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,25% (voor de gemeente Geldermalsen is dit een bijstelling van 0,5%). Er vindt een aanpassing in positieve zin plaats.

<sup>19</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

<sup>20</sup> bron: Locatus, augustus 2014 voor Meteren en Geldermalsen

<sup>21</sup> koopkrachtbinding: de mate waarin de consumenten **binnen** een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels **binnen** dat gebied

<sup>22</sup> toevloeiing afkomstig uit met name het overige deel van de gemeente Geldermalsen en Neerijnen

<sup>23</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

<sup>24</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

<sup>25</sup> vloerproductiviteit: omzet per vierkante meter w.v.o. (per jaar)

<sup>26</sup> bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, december 2013, HBD

- toevoeging van een buurtsupermarkt van 300 tot 500 m<sup>2</sup> w.v.o., voor de analyse wordt uitgegaan van ca. 400 m<sup>2</sup> w.v.o., nadrukkelijk dient te worden vermeld dat dit nog geen concreet plan betreft, maar is opgenomen in het beleid;
- de totale mogelijke toevoeging bedraagt ca. 1.002 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- de nieuwe metrages zijn dan:
  - dagelijkse sector: 6.600 en 1.002 m<sup>2</sup> w.v.o. totaal 7.602 m<sup>2</sup> w.v.o.,
  - supermarktsector: 4.535 en 1.002 m<sup>2</sup> w.v.o. totaal 5.537 m<sup>2</sup> w.v.o.;
- geraamde toekomstige koopkrachtbinding ca. 97%;
- geraamde toekomstige koopkrachttoevloeiing ca. 26%;
- de kooporiëntaties zullen slechts zeer beperkt wijzigen, deze zitten nagenoeg aan hun maximum.

#### De huidige distributieve situatie in de supermarktsector

De vijf supermarkten in Geldermalsen (met een totale oppervlakte van ca. 4.535 m<sup>2</sup> w.v.o.) realiseren een gezamenlijke jaarlijkse omzet van ca. € 45,0 mln. (afgerond). Dit geraamde omzetcijfer wordt, bij een aanbod van ca. 4.535 m<sup>2</sup> w.v.o., vertaald in een vloerproductiviteit van ca. € 9.915,- (afgerond). Aan de hand van de normvloerproductiviteit van € 8.999,32 (supermarktsector - HBD - 2013) bevindt de gemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit zich boven de 'HBD-norm', zo'n 13%. Met andere woorden: op dit moment overstijgt de de 'vraagzijde' het aanwezige aanbod.

#### De distributieve figuur supermarktsector 2014 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de supermarktsector in de kern Geldermalsen. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een stabilisatie van de bevolking in het primaire woongebied. De toevoeging van ca. 1.002 m<sup>2</sup> w.v.o. (de twee supermarktplannen in de kern Geldermalsen) zal de koopkrachttoevloeiing beperken, daarbij dient tevens rekening gehouden te worden met een zeer lichte verhoging van de koopkrachttoevloeiing. In deze analyse is, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) stationair gehouden.

| <b>Figuur 5. Geldermalsen * 2014</b><br><b>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector</b><br><b>Distributieve analyse supermarktsector 2014 &amp; 2020</b> |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                                            | <b>2014</b>              | <b>2020</b>              |
| Inwonertal Geldermalsen                                                                                                                                    | ca. 17.640               | ca. 17.640               |
| Bestedingen per inwoner (supermarktsector)                                                                                                                 | € 2.012,33               | € 2.012,33               |
| Omzetspotentieel                                                                                                                                           | ca. € 35,5 mln.          | ca. € 35,5 mln.          |
| Koopkrachtbinding <sup>27</sup>                                                                                                                            | ca. 95%                  | ca. 97%                  |
| Gebonden omzet                                                                                                                                             | ca. € 33,7 mln.          | ca. € 34,4 mln.          |
| Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)                                                                                                                          | ca. 25%                  | ca. 26%                  |
| Totale omzetmogelijkheden                                                                                                                                  | ca. € 45,0 mln.          | ca. € 46,5 mln.          |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                     | ca. 4.535 m <sup>2</sup> | ca. 5.537 m <sup>2</sup> |
| Vloerproductiviteit                                                                                                                                        | ca. € 9.915,-            | ca. € 8.404,-            |
| Distributieve ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                                                 | ca. 461 m <sup>2</sup>   | ca. 636 m <sup>2</sup>   |

#### Toelichting

Op dit moment is er sprake van enige distributieve ruimte in de supermarktsector van ca. 461 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit getal ligt lager dan in het onderzoek van DTNP in 2009, aangezien het aantal inwoners is achtergebleven t.a.v. de aannames destijds. Er is echter anno 2014 nog steeds sprake van een onevenwichtige distributieve situatie, met te weinig aanbod gezien de huidige vraag. De actuele behoefte aan meer meters lijkt evident.

Op het moment dat het supermarktaanbod wordt versterkt zal dit daarbij nog leiden tot een hogere binding en toevloeiing. De consument heeft minder reden om ergens anders de boodschappen te doen en de aantrekkingskracht op de regio zal zeer licht worden vergroot. De uitbreidingsmogelijkheden nemen daardoor toe tot ca. 636 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit wil zeggen dat de plannen voor de nieuwe Coop-supermarkt, distributief gezien, gerechtvaardigd zijn. Er is voldoende ruimte voor de toevoeging van de meters voor de Coop, maar voor het winkelplan aan de Plantage zal mogelijk sprake zijn van een zeer lichte overschrijding van de uitbreidingsruimte. Dit heeft dan als gevolg dat de omzet per vierkante meter licht zal kunnen dalen. De belangrijke vraag is of dit dan in de toekomst zal gaan leiden tot een onwenselijke distributieve situatie. De consument is gebaat bij supermarkten met voldoende meters voor een compleet assortiment. De consument wordt met de nieuwe situatie (met een vergrote Coop) beter bediend. De vloerproductiviteit bij supermarkten

<sup>27</sup> koopkrachtbinding: de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dat gebied

zal weliswaar iets dalen, maar dat zal niet leiden tot een situatie dat supermarkten onrendabel zijn, laat staan een aantasting van de totale winkelstructuur. Sterker nog, de centrumwinkelstructuur is gebaat bij sterke trekkers en zal beter gaan functioneren met ook een krachtige winkeltrekker aan de oostkant van het centrum. Als de kleinschalige buurtsupermarkt in de Plantage toch niet wordt ingevuld (er is immers blijkbaar nog geen kandidaat in beeld), ontstaat er in feite een situatie dat 'vraag' en 'aanbod' perfect in balans zijn.

#### De distributieve figuur dagelijkse sector 2014 & 2020

Door een confrontatie van de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' ontstaat er een ook beeld van de eventuele distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in de kern Geldermalsen. Voor de nabije toekomst wordt er, uitgaande van peildatum 2020, rekening gehouden met een verwachte bevolkingsstabilisatie. De toevoeging van ca. 1.002 m<sup>2</sup> w.v.o. (de twee supermarktplannen in de kern Geldermalsen) zal de koopkrachtafvloeiing beperken (hoewel iets minder dan in de supermarktsector, aangezien de supermarktsector maar een deel is van de totale dagelijkse sector), daarbij dient ook rekening gehouden te worden met een verhoging van de koopkrachttoevoeiing. In deze analyse is, voor het jaar 2020, het bestedingscijfer (de vraagzijde) stationair gehouden.

| Figuur 6. Geldermalsen * 2014<br>Winkelstudie verbeterplan supermarktsector<br>Distributieve analyse dagelijkse sector 2014 & 2020 |                          |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                    | 2014                     | 2020                          |
| Inwonertal Geldermalsen                                                                                                            | ca. 17.640               | ca. 17.640                    |
| Bestedingen per inwoner (dagelijkse sector)                                                                                        | € 2.515,14               | € 2.515,14                    |
| Omzetpotentieel                                                                                                                    | ca. € 44,4 mln.          | ca. € 44,4 mln.               |
| Koopkrachtbinding                                                                                                                  | ca. 95%                  | ca. 97%                       |
| Gebonden omzet                                                                                                                     | ca. € 42,2 mln.          | ca. € 42,5 mln.               |
| Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)                                                                                                   | ca. 25%                  | ca. 26%                       |
| Totale omzetmogelijkheden                                                                                                          | ca. € 56,2 mln.          | ca. € 57,6 mln.               |
| Gevestigd aantal m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                             | ca. 6.600 m <sup>2</sup> | ca. 7.602 m <sup>2</sup>      |
| Vloerproductiviteit                                                                                                                | ca. € 8.515,-            | ca. € 7.571,-                 |
| Distributieve ruimte m <sup>2</sup> w.v.o.                                                                                         | ca. 595 m <sup>2</sup>   | ca. 769 m <sup>2</sup> w.v.o. |

#### Toelichting

Op dit moment is er sprake van een forse omzet per vierkante meter in de gehele dagelijkse sector. De huidige uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector wordt gefixeerd op ca. 595 m<sup>2</sup> w.v.o. Deze uitbreidingsruimte zal echter ook verder gaan toenemen na versterking van het aanbod, zelfs richting 769 m<sup>2</sup> w.v.o. Ook hierbij geldt dat er met beide supermarktplannen een lichte overschrijding is van het aantal beschikbare meters, echter dat is slechts zeer beperkt. Zeker als de plannen voor de Plantage niet doorgaan, is er sprake van ruim voldoende ruimte voor de plannen van de plaatselijke Coop-supermarkt.

De toevoeging van de meters in de supermarktsector zijn dan ook mogelijk, gezien in het licht van de totale dagelijkse sector. Ook voor de hele dagelijkse sector is er sprake van een verantwoorde toevoeging. De vloerproductiviteit zal slechts marginaal onder de norm komen te liggen. De dagelijkse sector zal normaal kunnen blijven functioneren.

De volledige toedeling van de beschikbare meters in de dagelijkse sector aan de supermarkten past ook binnen het gemeentelijke beleid. De gemeente stelt dat 'de distributieve ruimte in de dagelijkse sector ten goede moet komen aan schaalvergrotingen van de supermarkten'. De supermarkten zijn belangrijke aanbieders in het dagelijkse artikelen speelveld. Immers, supermarkten zijn de publiekstrekkers in een winkelgebied. Supermarkten genereren traffic waarbij niet alleen dagelijkse winkels, maar ook niet-dagelijkse winkels baat bij hebben in Geldermalsen.

#### De vragen

##### Wat is het toekomstperspectief van de Coop in de huidige winkelsetting?

De huidige Coop-supermarkt is slechts 740 m<sup>2</sup> w.v.o. Dit is een incurante en niet toekomstbestendige winkelmaat voor deze supermarkt. Twee aspecten spelen hierbij een rol. De Coop is een full-service supermarkt en heeft daarbij een lokale en bovenlokale functie. Een toekomstbestendige winkelmaat voor een supermarkt met deze rol en het full-service karakter is minimaal ca. 1.500 m<sup>2</sup> w.v.o. om voldoende assortiment te kunnen opnemen en voldoende ruimte voor consument en producten. Daarbij komt dat ook andere ruimtelijke condities van deze supermarkt op de huidige plek niet goed zijn, zoals de parkeersituatie en toegankelijkheid. De parkeerplaats is gelegen aan de andere kant van de weg op een lager gelegen parkeerterrein.



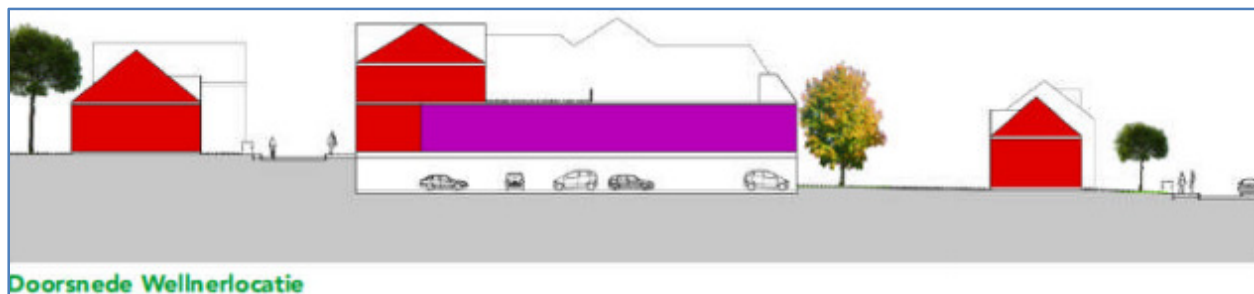
In de huidige vorm en met de huidige condities is er sprake van een zeer ongunstig toekomstperspectief. De vraag is of een dergelijke winkel nog lang kan bestaan. Uit de distributieve ruimte die er momenteel is, blijkt er echter wel behoefte aan meer supermarktmeters. Voor het behouden van een compleet aanbod in Geldermalsen met voldoende keuzemogelijkheden voor de consument, is schaalvergroting in combinatie met een verplaatsing van deze Coop een goede keuze. Na de schaalvergroting tot ca. 1.340 m<sup>2</sup> w.v.o. (dit betekent een toename van 600 m<sup>2</sup> w.v.o.) zal er sprake zijn van een moderne winkelmaat en kan ook beter de functie als winkeltrekker worden vervuld.

#### *Is er voldoende distributieve ruimte voor de plannen van de Coop?*

Op dit moment is de 'vraag' groter dan het aanwezige 'aanbod'. Dit duidt op een behoefte bij de consument voor meer supermarktmeters. In deze situatie is er op dit moment ruimte voor versterkingen binnen de supermarktsector. Deze ruimte zal toenemen door de versterking van het aanbod, immers als dat attractiever wordt, zal de kooporiëntatie licht wijzigen in positieve zin. Toch zal er bij doorvoering van het plan voor de Coop en in de toekomst voor de kleinschalige supermarkt in de Plantage sprake zijn van een lichte overstijging van de distributieve ruimte in de supermarktsector in 2020. De vraag is wat dit betekent? In de praktijk blijkt dat de gemiddelde omzet per vierkante meter (tijdelijk) licht zal dalen doordat er meer meters worden toegevoegd. Dit zal echter geen negatieve gevolgen hebben voor de winkelstructuur, er zal juist sprake zijn van een extra impuls van de winkelstructuur. De aanpak van de kleinschaligheid van de supermarktsector zal juist leiden tot een versterking van de winkelstructuur.

#### *Wat zijn de effecten van de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop op het winkelbestand in het centrum van Geldermalsen?*

Het centrum van Geldermalsen kent op dit moment enkele zwaktes, zoals de omvang en ligging van de trekkers alsmede de parkeersituatie. Met de plannen voor de Coop aan de Herman Kuijkstraat 37-47 zal er een forse impuls worden gegeven aan het centrumgebied van Geldermalsen. Immers, er ontstaat een sterke trekker aan de oostzijde van het centrumgebied, die tezamen met het nieuwe parkeerareaal een bronpunt kan vormen voor het centrumbezoek. Een winkelapparaat is gebaat bij een zogenaamd ankermodel. Door op twee zijden (oost en west) een trekker te zetten, ontstaan er tussen die trekkers loopstromen. Ook in Geldermalsen zal een dergelijk model ontstaan met enerzijds de Albert Heijn en anderzijds de Coop. Op dit moment profiteert het centrum onvoldoende van de Coop, deze is te klein, op een verkeerde plek gesitueerd en met te weinig en te ver weg gelegen parkeergelegenheid. In de nieuwe situatie zal dit volledig veranderen in positieve zin en wordt de Coop een echte trekker en bronpunt. Dit is een zeer positieve ontwikkeling.



#### *Draagt de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop bij aan een versterking van de plaatselijke supermarktstructuur?*

Enige tijd geleden is een eerste stap gezet in de versterking van de dagelijkse winkelstructuur met de verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn aan het Pr. Maximaplein (deze kwam in de plaats voor een Golf-supermarkt met een incurante maat). Deze nieuwe Albert Heijn was overigens geen toevoeging en al door de gemeente meegecalculeerd in de toekomstvisie en gewenste winkelstructuur uit 2009. Na uitvoering van de plannen voor de Coop-supermarkt zijn er dan twee plaatselijke supermarkten die een moderne maatvoering hebben. Supermarkten met een courante winkelmaat kunnen de consument in Geldermalsen en omgeving beter bedienen. Met een courante winkelmaat is er meer ruimte voor producten en voor de klant zelf. Een courante winkelmaat wil zeggen dat er sprake is van een meer toekomstbestendige winkelmaat. De supermarktstructuur wordt met de vergroting van de Coop verder klaargestoomd voor de toekomst. Het is zaak de komende jaren na de Coop ook de andere supermarkten de komende jaren op een goede en moderne maat te brengen zoals de Lidl.

Naast de Coop zijn er zoals gezegd twee Albert Heijn-supermarkten en twee discounters. De Coop biedt de consument meer keuzemogelijkheden in de servicesector, immers het is een andere formule die tegenwicht biedt aan de beide Albert Heijns. Weliswaar ontstaat er met alle plannen een lichte overschrijding in de supermarktsector, per saldo zal de supermarktstructuur versterkt worden. De sector is gebaat bij diversiteit en courante winkelmaten.

### *Hoe kunnen de plannen worden gezien in het licht van de winkelleegstand?*

Winkelleegstand is een fenomeen dat in toenemende mate hoort bij de winkelsector, soms sluiten ondernemingen, soms ook kiezen ondernemingen voor een ander pand omdat het huidige pand niet meer aan de moderne eisen voldoet. Het feit dat er winkelleegstand is wil zeker niet altijd zeggen dat een winkelgebied niet goed functioneert. De winkelmarkt is een dynamische markt, daarbij moet worden opgemerkt dat leegstand vaak een momentopname is. Overigens kan er op sommige plaatsen hardnekkige winkelleegstand zijn, omdat deze gelegen is op een plek die geen goed winkelmilieu (meer) heeft. Het feit dat er op plekken winkelleegstand is, zegt niets over de wensen van ondernemers om op dit moment te willen investeren. Bij winkelleegstand zal altijd moeten worden gekeken naar hoe courant een pand nog is, qua invullingsmogelijkheden en toekomstbestendigheid.

Bij het noodzakelijke winkelverbeterplan voor de Coop-supermarkt zal uiteraard ook naar de plaatselijke winkelleegstand gekeken moeten worden. Ten eerste is de vraag of de Coop zich niet op een andere plek zou kunnen vestigen, op een plek waar momenteel winkelleegstand is. Ten tweede is er de vraag of de plannen voor de Coop zouden kunnen leiden tot extra winkelleegstand.

Wat betreft de eerste vraag is er in Geldermalsen winkelleegstand aanwezig, echter er is in Geldermalsen uitsluitend slechts kleinschalige winkelleegstand aanwezig. Het betreft hier een tiental panden met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.101 m<sup>2</sup> w.v.o. Deze leegstand betreft geen winkelpanden waar een supermarkt zich kan vestigen. De noodzakelijke schaalvergroting van de Coop-supermarkt geschiedt overigens wel op een plek waar sprake was van een leegstaand pand. Dit pand tobt al vele jaren met een hardnekkige leegstand en wordt thans op een aantrekkelijke manier duurzaam heringevuld.

Ten tweede is er de vraag of er extra leegstand ontstaat door de verplaatsing en schaalvergroting van de Coop. Door de lichte distributieve overschrijding ontstaat er weliswaar een lagere omzet per vierkante meter in de supermarktsector, geenszins zal dit leiden tot een aantasting van de winkelstructuur. Zoals eerder betoogt, is er juist sprake van een sterkere structuur met de winkelplannen van de Coop. Sluitingen van winkels bij het winkelverbeterplan van de Coop zijn dan ook niet aan de orde.

### *Passen de plannen van de Herman Kuijkstraat 37-47 binnen het gemeentelijk beleid?*

Het beleid van de gemeente Geldermalsen is al geruime tijd gericht op het verbeteren en versterken van het centrumwinkelgebied van Geldermalsen. Aandachtspunten zijn o.a. het op maat brengen van de supermarkten en het verbeteren van de parkeersituatie. Specifiek werd de Wellnerlocatie in 2009 als zwak punt in het centrum genoemd (matige uitstraling). Het nieuwe winkelplan was al als wensbeeld opgenomen in het beleid uit 2009, immers de Wellnerlocatie werd bestempeld als toekomstig bronpunt voor het centrum waarbij een combinatie van een supermarkt, boodschappencluster en parkeren was opgenomen. Specifiek werd hierbij een verplaatsing en schaalvergroting van de Coop genoemd. De gemeente Geldermalsen heeft absolute prioriteit gelegd bij de schaalvergroting van de supermarkten en specifiek ook de Coop. In feite is het plan Herman Kuijkstraat een directe doorvertaling van de gemeentelijke plannen. De omvang van deze supermarkt past bij een moderne trekker in een streekcentrum (met lokale en bovenlokale functie) als Geldermalsen. Met deze trekker aan de oostzijde van het centrum ontstaat er een situatie dat het centrum beter in evenwicht komt en is het centrum een stap dichterbij de verhoging van de aantrekkingskracht en het gewenste beeld van het centrumgebied van Geldermalsen.

Hengelo Gld., 17 september 2014  
ADVIESBURO KARDOL

#### COLOFON

|                 |                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel rapport   | Geldermalsen * 2014 Verbeterplan supermarktsector                                                                                                                                     |
| Opdrachtgever   | De heer ir. B.Temmink MSC – IJsselhof Vastgoed B.V.                                                                                                                                   |
| Uitgevoerd door | Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie                                                                                                                                         |
| Projectteam     | Drs. A.J. Kardol & S.H. Kardol                                                                                                                                                        |
| Datum           | 17 september 2014                                                                                                                                                                     |
| Status          | Definitieve rapportage                                                                                                                                                                |
| Trefwoorden     | Geldermalsen/Winkelstudie/Coop-supermarkt                                                                                                                                             |
| Aantal blz.     | 13                                                                                                                                                                                    |
| Nummer document | Bvg.039.docx.docx.                                                                                                                                                                    |
| Informatie      | Adviesburo Kardol<br>De Heurne 9<br>7255 CK Hengelo Gld.<br>tel. 0575 46 33 98<br>fax. 0575 46 37 24<br>e-mail <a href="mailto:adviesburo-kardol@bit.nl">adviesburo-kardol@bit.nl</a> |

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