



WOLPHAARTSDIJK - 2020

Schaalvergroting dorpssupermarkt Distributieve toets

Adviesbureau Kardol
Adviseurs distributie-planologie

Het initiatief

De MCD-supermarktondernemer de heer Piet de Koster te Wolphaartsdijk is, in samenwerking met Boon Food Group B.V., voornemens de dorpssupermarkt in Wolphaartsdijk te vergroten naar een toekomstbestendige winkelmaat. De nieuwe netto-winkelmaat van deze supermarkt (die straks de Boon's Markt-formule zal gaan voeren) zal ca. 680 m² w.v.o.¹ gaan bedragen². De nieuwe supermarktruimte ligt direct naast/achter het huidige supermarktpand aan de Hoofdstraat te Wolphaartsdijk.

In opdracht van Boon Food Group B.V. is een distributieve toets uitgevoerd om de distributieve effecten van de beoogde schaalvergroting van deze dorpssupermarkt in kaart te brengen.

De verzorgende functie van de MCD De Koster

De kleine MCD-supermarkt van de heer De Koster aan de Hoofdstraat in Wolphaartsdijk is een dorpsverzorgende supermarkt vooral voor de dagelijkse (vers)boodschappen.

Deze supermarkt ontvangt thans wekelijks gemiddeld ca. 2.800 zeer trouwe klanten. Deze klanten zijn grotendeels de bewoners van het dorp Wolphaartsdijk. Maar ook de bewoners van het woongebied Oud-Sabbinge (op ca. 1,5 km afstand van Wolphaartsdijk) alsmede de inwoners van het omliggende buitengebied doen bij de MCD De Koster de dagelijkse aankopen. Daarnaast trekt deze supermarkt in het seizoen toeristen/recreanten die in dit gebied verblijven.

Qua trekkracht op de dorpsbevolking (met momenteel bijna 35%) presteert ondernemer De Koster met zijn thans te kleine winkel (ca. 549 m² w.v.o.)³ min of meer rond het gemiddelde van de kleinere Nederlandse dorpssupermarkten. Kortom, deze kleine dorpssupermarkt vervult haar verzorgende dagelijkse boodschappenfunctie op een voldoende wijze, de belangrijke factor 'nabijheid & gemak' wordt door de MCD De Koster volledig benut.

Het plaatselijk supermarktlandschap

Beschrijving van relevant supermarktaanbod

In het dorp Wolphaartsdijk zijn twee supermarkten gevestigd (de MCD en de SPAR-recreatiewinkel) met een totale oppervlakte van 1.099 m² w.v.o.

Wolphaartsdijk – plaatselijk supermarktaanbod			
Plaats / formule	Type supermarkt	Winkelomvang	Afstand tot MCD Wolphaartsdijk
MCD	Dorpsverzorgende supermarkt	ca. 549 m ² w.v.o.	n.v.t.
SPAR Veerweg	Recreatie-supermarkt	ca. 550 m ² w.v.o.	ca. 2,4 km

¹ w.v.o.: het winkelvloeroppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen

² de uitbreiding van de w.v.o.-supermarktruimte bedraagt ca. 250 m² w.v.o. (bron: Boon Food Group B.V.)

³ bron: de heer Piet de Koster - MCD-Ondernemer te Wolphaartsdijk (maart 2020)

Ten zuiden van Wolphaartsdijk is, in het dorpje 's-Heer Arendskerke op ca. 6,5 km, een kleine supermarkt van ca. 60 m² w.v.o. gevestigd.

De overige relevante concurrentie bevindt zich op grotere afstand op ca. 7 à 8,5 km in Goes (AH 2x, Aldi, Dirk, Jumbo 2x en Lidl).

Supermarktontwikkelingen

De beoogde beperkte schaalvergroting van de MCD De Koster te Wolphaartsdijk met ca. 131 m² w.v.o. is niet de enige supermarktontwikkeling in de gemeente Goes. Naast de recent geopende AH aan de Westhavendijk te Goes staan de navolgende plannen in Goes 'op stapel':

- een nieuwe Lidl-vestiging aan de Marconistraat van 1.450 m² w.v.o.;
- uitbreidingsplannen van de Jumbo Marconistraat (met ca. 780 m² w.v.o.) en de Jumbo / voorheen Agrimarkt aan de Van Doornestraat (met ca. 300 m² w.v.o.);
- in Goese Schans is 400 m² w.v.o. ruimte voor dagelijkse winkels;
- ook in de regio (Kamperland en Heinkenszand) zijn plannen voor nieuwe supermarkten.

Consumententrends in de supermarktsector

Bij de geleidelijke wijziging van de bevolkingssamenstelling veranderen ook de gewoontes van de consument. De nieuwste generatie consumenten denkt niet meer in termen van (de traditionele) aankoopkanalen, maar denkt en handelt vanuit de behoeften die men op dat moment en op die specifieke plek heeft. Met andere woorden: *de moderne consument zoekt steeds meer 'gemak' bij het boodschappen doen*. Het aspect 'duurzaamheid' is voor de consument daarbij steeds belangrijker bij de keuze van voedingsmiddelen. De factoren 'gezondheid', 'milieu', 'dierenwelzijn' en 'voedselverspilling' spelen een grotere rol in het aankoopgedrag van de moderne consument. De consumenten gaan daarbij steeds meer waarde hechten aan biologische producten en streekproducten. Er wordt thans veel waarde gehecht aan een breder en gevarieerder gezond convenience-assortiment, een hogere servicegraad én aan ruime openingstijden. De nieuwe voorkeuren en behoeftes van de supermarktconsument zullen de komende tijd gaan leiden tot verdere wijzigingen in het aankoopgedrag, waarbij efficiënt boodschappen doen een belangrijke drijfveer zal zijn.

Schaalvergrotingstrends in de supermarktsector

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels in Nederland neemt al jaren fors toe. Dit geldt zeker voor de supermarktsector waar 'het gevecht om de consument', die uit een steeds breder assortiment wil kunnen kiezen, een belangrijke oorzaak is van deze schaalvergrotingstrend.

Een volwaardige *servicesupermarkt* op wijkniveau in een stedelijk gebied dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 1.500 à 1.800 m² w.v.o., zelfs soms oplopend tot ca. 2.000 m² w.v.o.

Voor een op dorpsniveau functionerende supermarkt gelden andere maatstaven. Een volwaardige *servicesupermarkt* op dorpsniveau dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 600 à 1.000 m² w.v.o., afhankelijk van het type supermarkt én omvang van het verzorgingsgebied. De uitbreidingswens van supermarktondernemer De Koster tot ca. 680 m² w.v.o. past binnen de gemiddelde schaalvergrotingstrends van een volwaardige full-service supermarkt op dorpsverzorgend niveau.

Het demografisch signalement

Bevolkingsomvang

De gemeente Goes telde per 2019 ca. 37.653 inwoners. Het primaire verzorgingsgebied van de dorpssupermarkt in Wolphaartsdijk telt totaal 2.275 inwoners⁴ per 2019 (dorp Wolphaartsdijk ca. 1.610

⁴ bron: CBS (2019)

inwoners, verspreide huizen Wolphaartsdijk ca. 385 inwoners en Oud-Sabbinge ca. 275 inwoners). De bevolkingstrend voor Wolphaartsdijk is min of meer stationair (op basis van cijfers van het CBS 2017 ca. 2.280 inwoners).

Gemiddeld inkomen per inwoner Wolphaartsdijk

Het gemiddeld inkomen per inwoner van het dorp Wolphaartsdijk ligt met € 24.400,- ca. 5,1% onder het landelijk gemiddelde van € 25.700,- (CBS-cijfers 2017). Dit gemiddeld lager inkomen heeft een negatieve invloed op de gemiddelde supermarktbestedingen in Wolphaartsdijk.

Woningbouwprogramma Wolphaartsdijk⁵

Ongeveer 44 woningen worden in Wolphaartsdijk-Oost ontwikkeld (een deel is al gerealiseerd) en ca. 13 appartementen in het plan 'Nazareth'. Tot slot zijn er plannen voor ca. 180 recreatiewoningen in de Veerse Kreek, later gevolgd door nog eens ca. 100 vakantiewoningen.

Bevolkingsprognose

Voor de gehele gemeente Goes wordt, voor het jaar 2025, uitgegaan van een bevolkingstoename van ca. 1.247 inwoners ten opzichte van het jaar 2019. Totaal zal de verwachte bevolkingsomvang van de gemeente Goes in het jaar 2025 ca. 38.900 inwoners tellen⁶. Er is geen bevolkingsprognose beschikbaar voor het woongebied Wolphaartsdijk. Verwacht wordt dat de bevolkingsomvang van Wolphaartsdijk de komende vijf jaar, gezien de trend van de afgelopen jaren, min of meer stationair zal blijven.

De distributieve verantwoording

Verbijzondering supermarktsector

Om de marktpositie van de overige winkels in de dagelijkse sector⁷ in Wolphaartsdijk en omgeving veilig te stellen, is (voor de becijfering van de distributieve effecten) gekozen voor een distributieve analyse van *uitsluitend de supermarktsector*. Door deze verbijzondering wordt de eventuele beschikbare distributieve ruimte in de gehele dagelijkse sector, welke aan de speciaalwinkels toebehoort, rekenkundig veiliggesteld.

Het winkelprogramma

De totale oppervlakte van het nieuwe winkelgebouw aan de Hoofdstraat te Wolphaartsdijk bedraagt ca. 1.462 b.v.o.⁸. De indeling is als volgt:

Wolphaartsdijk – invullingsprogramma			
Functie	m ² b.v.o.	m ² w.v.o.	
Supermarktruimte	ca. 850 m ²	ca. 680 m ²	
Ambachtelijke bakkerij	ca. 172 m ²	n.v.t.	
Overige opslag (t.b.v. de productie)	ca. 270 m ²	n.v.t.	
Slijterij / kadowinkel	ca. 170 m ²	n.v.t.	
Totale oppervlakte	ca. 1.462 m ²	ca. 680 m ²	

⁵ bron: dhr. Martijn Koole, adjunct afdelingshoofd Omgeving en Economie – gemeente Goes (maart 2020)

⁶ bron: CBS – Regionale bevolkingsprognose 2020-2050

⁷ tot de *speciaalwinkels in de dagelijkse sector* behoren: slagerij, bakkerij, groentezaak, vishandel, kaaszaak, chocolaterie, tabakszaak en drogisterij

⁸ b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

De toekomstige verzorgende functie van de Boon's Markt De Koster

Na een zeer beperkte schaalvergroting van de netto-supermarktruimte met ca. 131 m² w.v.o. (gecombineerd met een formulewisseling naar de Boon's Markt-formule) zal de verzorgende functie van deze supermarkt vrijwel niet anders zijn dan thans het geval is.

Met andere woorden: *de nieuwe supermarkt van de heer De Koster blijft een specifieke dorpsverzorgende functie behouden, vooral voor de dagelijkse (vers)boodschappen*. Wel zal de grip op toeristische bestedingen geleidelijk gaan toenemen. Met de beoogde uitbreiding van Supermarkt De Koster zal vooral tegemoet gekomen worden aan de wens van de consument naar een breder en gevarieerder convenience-assortiment. Het assortiment van deze nieuwe dorpssupermarkt zal dan ook worden uitgebreid tot ca. 9.000 artikelen⁹.

Dit alles vereist steeds meer ruimte in de moderne full-service dorpssupermarkt, onder andere ook voor méér presentatieruimte en méér 'interne circulatieruimte' voor de winkelbezoeker (méér bewegingsruimte in de winkel voor de klant).

Distributieve ruimte supermarktsector Wolphaartsdijk

Voor de becijfering van de distributieve ruimte voor de nieuwe Boon's Markt De Koster in Wolphaartsdijk, horizon 2021, zijn het bestedingscijfer en het vloerproductiviteitscijfer stationair gehouden. Daarbij is, voorzichtigheidshalve, voor Wolphaartsdijk rekening gehouden met een min of meer stationaire bevolkingsomvang rond ca. 2.280 inwoners in het jaar 2021 (bron: CBS).

Wolphaartsdijk – berekening distributieve ruimte supermarktsector ¹⁰	
Aantal inwoners woongebied Wolphaartsdijk 2021	ca. 2.280
Bestedingen dagelijks per hoofd (€) ¹¹	ca. € 2.069,- ¹²
Bestedingspotentieel woongebied Wolphaartsdijk (in mln. €)	ca. € 4,7 mln.
Koopkrachtbinding vanuit woongebied Wolphaartsdijk	ca. 40%
Totaal gebonden bestedingen vanuit woongebied Wolphaartsdijk (in mln. €)	ca. € 1,9 mln.
Koopkrachttoevloeiing van buiten primair verzorgingsgebied (in % totale omzet)	ca. 35% ¹³
Totale omzetmogelijkheden supermarktsector (in mln. €)	ca. € 2,9 mln.
Landelijke normvloerproductiviteit supermarktsector (omzet per m ² w.v.o.)	ca. € 8.176,-
Huidige vloerproductiviteit op ca. 549 m ² w.v.o.	ca. € 3.643,-
Verwachte vloerproductiviteit op ca. 680 m ² w.v.o.	ca. € 4.265,-

Opmerkingen n.a.v. berekening distributieve ruimte supermarktsector

Verwacht wordt dat de beoogde beperkte schaalvergroting van MCD-supermarkt De Koster in Wolphaartsdijk, gecombineerd met een switch naar de Boon's Markt-formule, slechts in bescheiden mate zal leiden tot

⁹ ter vergelijking: een moderne full-service supermarkt in een stedelijk gebied beschikt al gauw over een assortiment van ca. 13.000 à 14.000 artikelen

¹⁰ cijfers afgerond én exclusief b.t.w.

¹¹ het bestedingscijfer voor de *supermarktsector* van € 2.111,- (afgerond en exclusief gemiddeld 8,3% b.t.w.) is ontleend aan de rapportage Omzetkengetallen 2018, ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek (Panteia - juli 2019) – deze bestedingscijfers zijn gebaseerd op de *winkelomzet per hoofd* – dat deel van de detailhandelsomzet dat via de winkel (aan de toonbank) wordt verkocht (exclusief multichannel online verkoop)

¹² het gemiddeld inkomen van Wolphaartsdijk ligt met € 24.400,- ca. 5,1% onder het landelijk gemiddelde van € 25.700,- (CBS-cijfers 2017). De inkomenselasticiteit voor de dagelijkse sector is 0,40. Er vindt een aanpassing in negatieve zin plaats. Het bestedingscijfer voor Wolphaartsdijk wordt afgerond € 2.069,- per jaar – exclusief b.t.w.(bron: Kerncijfers wijken en buurten CBS 2017)

¹³ de koopkrachttoevloeiing bestaat deels uit toeristische/recreatieve bestedingen

wijziging van de plaatselijke kooporiëntaties. Wel wordt verwacht dat het bestedingsvolume van toeristen/recreanten geleidelijk verder zal gaan toenemen.

Het grote voordeel van Boon's Markt De Koster is wel dat deze dorpssupermarkt straks (1) een volledig modern assortiment aan de dorpsklanten en recreanten kan aanbieden, (2) een meer efficiënte winkellay-out kan worden opgezet, (3) de interne manoeuvreerruimte voor de winkelbezoeker aanzienlijk is vergroot en (4) de interne logistiek in de winkel efficiënter afgewikkeld kan worden.

Dit alles zal gaan leiden tot een wat stabielere omzetontwikkeling, hetgeen de toekomstbestendigheid van deze dorpssupermarkt zal verbeteren.

Beoordeling vloerprestaties

De landelijke normvloerproductiviteit in de supermarktsector vertoont al meerdere jaren per saldo een dalende tendens¹⁴, hetgeen grotendeels het gevolg is van de fors toenemende schaalvergrotingen in de supermarktsector. Dit probleem van de afkalvende vloerprestaties doet zich vooral voor in de zogenaamde *'kleinere verzorgingsgebieden'*, waartoe ook het woongebied Wolphaartsdijk behoort.

Omdat de moderne dorpssupermarkten, hoe dan ook, toch moeten inspelen op de nieuwe consumententrends dient in het algemeen rekening gehouden te worden dat bij de schaalvergrotingen van dorpssupermarkten de vloerproductiviteit van supermarkten vrijwel altijd beneden de landelijke norm blijven.

Dit is ook het geval met de Supermarkt De Koster in Wolphaartsdijk.

Ondanks de wel zeer bescheiden winkeluitbreiding, gecombineerd met een uiterst slimme en efficiënte winkelindeling, blijft de nieuwe vloerproductiviteit van de Boon's Markt De Koster ruim onder de landelijke vloerproductiviteitsnorm.

De duurzame plaatselijke supermarktstructuur

De duurzaamheid van de huidige te kleine MCD-supermarkt in Wolphaartsdijk is hoogst twijfelachtig.

Deze kleine supermarkt kan thans onvoldoende assortiment herbergen, beschikt over een inefficiënte lay-out en biedt de bezoekers onvoldoende bewegingsruimte.

Dit kan uiteindelijk leiden tot *'uitwijkgedrag'* van de consument naar grotere (en beter geoutilleerde) supermarkten in de omgeving. Het gevolg daardoor kan zijn dat Supermarkt De Koster, in de huidige setting, te kampen krijgt met een afnemende marktpositie.

Dit zou uiteindelijk de leefbaarheid in het dorp Wolphaartsdijk negatief kunnen beïnvloeden.

Om in te spelen op de continu veranderende wensen van de consument wat hun dagelijkse boodschappen betreft, moeten de supermarktondernemers regelmatig fors investeren om zodoende de toekomstbestendigheid van hun winkels veilig te stellen. Om ook voor de toekomst in Wolphaartsdijk over een toekomstbestendige servicesupermarkt te kunnen beschikken, kan door de supermarktondernemer niet anders dan besloten worden om zijn supermarkt iets te vergroten.

Met het beoogde bescheiden schaalvergrotingsplan voor deze dorpssupermarkt in Wolphaartsdijk wordt deze winkel weer *'op een moderne maat gebracht'*, waardoor er sprake zal zijn van een *'toekomstbestendige supermarkt'*.

Voor zowel bewoners van Wolphaartsdijk als voor de consumenten uit de omgeving (inclusief de toeristen/recreanten) is dit in het kader van de leefbaarheid in de dorpen van groot belang (sociale cohesie). De consument rond Wolphaartsdijk is er straks van verzekerd dat er voor de toekomst een moderne supermarkt met een ruim assortiment in dit dorp tot haar beschikking staat.

¹⁴ bron: Omzetkengetallen 2018 – www.panteia.nl (juli 2019)

Samenvatting & conclusies

De huidige winkelmaat van de MCD De Koster te Wolphaartsdijk (met ca. 549 m² w.v.o.) is, naar de toekomst gezien, voor een full-service dorpssupermarkt een incurante winkelmaat. Met deze te kleine winkelmaat kan de supermarktondernemer straks in onvoldoende mate zijn dorpsverzorgende functie vervullen.

Gezien de lokale en bovenlokaal verzorgende boodschappenfunctie van de MCD De Koster is de huidige winkelmaat van ca. 549 m² w.v.o. namelijk straks dan ook niet meer competitief.

Deze supermarkt ontbeert momenteel al de fysieke mogelijkheid om een voldoende pakket aan artikelen en services aan haar klanten aan te bieden.

De beoogde beperkte schaalvergroting van deze supermarkt met ca. 131 m² w.v.o. zal niet of nauwelijks waarneembare negatieve effecten hebben op het functioneren van de supermarkten rondom het dorp Wolphaartsdijk. Met andere woorden: *de huidige distributieve verhoudingen tussen de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' blijven, na schaalvergroting van Supermarkt De Koster, nagenoeg ongewijzigd.*

De noodzakelijke uitbreiding voor MCD-supermarkt De Koster (gecombineerd met een formuleswitch naar Boon's Markt) leidt dan ook niet tot een distributieve ontwrichting, noch tot een distributieve verstoring.

Colofon

Titel rapport	Wolphaartsdijk – Schaalvergroting dorpssupermarkt
Opdrachtgever	Boon Food Group B.V., de heer René van Zijderveld
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	S.H. Kardol, N. Kardol en F. Toonk
Datum	18 maart 2020
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Wolphaartsdijk/schaalvergroting dorpssupermarkt/DPO-toets
Aantal blz.	7
Nummer document	Bs.1526.docx.ev2
Informatie	Adviesburo Kardol , De Heurne 9, 7255 CK Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 / e-mail info@adviesburokardol.nl

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

Disclaimer

Deze rapportage bevat informatie die met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld en wordt onderhouden. Desondanks kan Adviesburo Kardol geen garantie geven dat de beschikbare informatie volledig en/of juist is. Adviesburo Kardol aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor de eventuele gevolgen, zoals schade of gederfde winst op welke wijze dan ook als gevolg van het gebruik, het vertrouwen of op acties ondernomen naar aanleiding van informatie in deze rapportage.