

# **SPIJKENISSE \* 2005**

## **DE WINKELSTRUCTUUR**

## **VAN SPIJKENISSE**

## **DISTRIBUTIE PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE STUDIE**

## **DEEL I: CENTRUM SPIJKENISSE**

## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR IN SPIJKENISSE	4
2.1. INLEIDING	4
2.2. DAGELIJKSE SECTOR	5
2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR	6
2.4. WARENMARKT	8
2.5. HORECA	8
2.6. TOT SLOT	9
3. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF	10
3.1. INLEIDING	10
3.2. VERZORGINGSGEBIED	10
3.3. BESTEDINGEN	11
3.4. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	12
3.5. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	12
3.6. DISTRIBUTIEVE ANALYSES	13
3.6.1. INLEIDING	13
3.6.2. SPIJKENISSE TOTAAL	14
3.6.3. HUIDIGE PLANNEN	17
4. DE AANBODSTRUCTUUR CENTRUM SPIJKENISSE, HUIDIGE SITUATIE & TOEKOMSTPERSPECTIEF	17
4.1. INLEIDING	17
4.2. DE AANBODSTRUCTUUR IN HET CENTRUM (ALGEMEEN)	18
4.3. DE STOEP/BREESTOEP	21
4.4. HET NIEUWSTRAATGEBIED	22
4.5. DE STADHUISPASSAGE	23
4.6. HET "ABC"-COMPLEX	24
4.7. "DE KOPSPIJKER"	24
4.8. DE VOORSTRAAT/HAVENPLEIN	26
4.9. HET NIEUWE STADSPLEIN	27
4.10. HET KOLKPLEIN	29
4.11. CITY PLAZA	30
5. PERIFERE WINKELVOORZIENINGEN	31
5.1. DE PDV-FUNCTIE	31
5.2. DE VRAAGZIJDE	31
5.3. DE AANBODZIJDE	32
5.4. DENKRICHTING PDV-FUNCTIES SPIJKENISSE	32
6. SAMENVATTING AANBODSTRUCTUUR CENTRUM SPIJKENISSE	36
6.1. HET STADSCENTRUM	36
6.2. PERIFERE WINKELVOORZIENINGEN	38
7. TOT SLOT	39
BIJLAGEN	

## 1. INLEIDING

De voorliggende rapportage betreft een beoordeling van het ruimtelijk en distributief profiel en een bepaling van de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelstructuur in Spijkenisse. Op verzoek van de gemeente Spijkenisse heeft Adviesburo Kardol een studie verricht naar de verschillende winkelgebieden, waarbij het centrum en de diverse plannen aldaar er specifiek worden uitgelicht.

Dit ruimtelijke en distributieve onderzoek betreft een actualisatie van het beeld uit de winkelstudie in 1999. Het toekomstperspectief voor de komende jaren wordt in deze rapportage bepaald.

Dit ruimtelijk en distributieve onderzoek zal zich met name richten op:

- het beschrijven van het huidige winkelaanbod in Spijkenisse, zowel in het centrumgebied als in de woonwijken;
- het verkrijgen van een beeld van het huidige functioneren van de diverse winkelclusters in Spijkenisse, een "ruimtelijke én distributieve foto" per winkelgebied;
- kwalitatieve en kwantitatieve toets van de huidige plannen per winkelgebied;
- het analyseren van de trekkracht van de onderscheidenlijke winkelcentra en daarmee de positie van de "winkeltrekkers" en bronpunten;
- het beschrijven van de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in het stadshart;
- het in kaart brengen van noodzakelijke distributieve en ruimtelijke impulsen om het centrum van Spijkenisse (deelrapport I) en de aanwezige winkelcentra (deelrapport II) voldoende perspectief te geven voor de komende tien jaar.

De uitvoering van deze studie vindt plaats aan de hand van een zestal stappen, zoals hieronder is aangegeven:

### *Stap 1.*

Het verkrijgen van een gedetailleerd inzicht in het functioneren van de huidige winkelstructuur (per winkeldeel) van Spijkenisse door middel van een inventarisatie van het aanbod, kwantificering van de omvang, gecombineerd met een ruimtelijke beschrijving.

### *Stap 2.*

Een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling van de detailhandelsstructuur per winkelgebied. Hierbij wordt ingegaan op het stadscentrum en de PDV/GDV- winkelclusters. Het betreft hier een beoordeling op basis van een uit te voeren sterkte-/ zwakte-analyse, inclusief toetsing van de locationele-, functionele-, ruimtelijke-, commerciële- en vastgoedkwaliteiten per winkelgebied.

De aanwezige "winkeltrekkers", bronpunten en hun onderlinge samenhang, zullen, qua functioneren, extra belicht worden. Op basis van de werkzaamheden in stap 2 worden o.a. de kritische ruimtelijke en commerciële vestigingscondities bepaald (onderdeel van de eerdergenoemde "ruimtelijke foto").

### *Stap 3.*

Informatieve gesprekken met enkele "sleutelfiguren" uit de diverse wijkwinkelcentra en het centrum. Het centrum zal voor deze gespreksronde in enkele delen worden onderverdeeld. Uit elke zone zal een ondernemer worden benaderd. Deze gesprekken hebben als doel, het verkrijgen van informatie over de koers van de afgelopen jaren en een blik op de toekomst.

### *Stap 4.*

Nadere ruimtelijke toets van de plannen in het stadscentrum. Specifiek voor het centrum wordt ingezoomd op detailniveau van de nu bekende plannen voor het Stadsplein, de (voormalige) Gammalocatie en De Stoep/Breestoep. Een belangrijke insteek hierbij is de samenhang tussen de huidige plannen, hierbij spelen o.a. de verwachte loopstromen, branchecomposities, aansluiting van bestaande winkeldelen (o.a. Voorstraat).

### *Stap 5.*

Het schetsen van het distributief perspectief<sup>1</sup> voor heel Spijkenisse met een horizon tot 2015. Dit wordt gekoppeld aan een wenselijke onderverdeling naar het centrum en de wijkwinkelcentra (zie deelrapport II). Voor het centrumgebied vindt een kwantitatieve toets plaats van de plannen.

Hierbij worden uitspraken gedaan ten aanzien van de mogelijke omvang, herstructurerings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Rekening wordt gehouden met de elders in de kern en de regio "op stapel" staande plannen.

### *Stap 6.*

Tot slot het opstellen van een visie op de detailhandelsstructuur van Spijkenisse, met daarin verbetervoorstellen en ontwikkelingsmogelijkheden, aan de hand waarvan de gemeente Spijkenisse (in samenwerking met de winkeliersverenigingen, ontwikkelaars etc.) verdere concrete stappen kan zetten naar een optimaal functionerend winkelareaal. Voor elk wijkwinkelcentrum en de diverse delen van het centrum wordt een ruimtelijke en distributieve "foto" opgesteld met mogelijk een pakket aan maatregelen.

Deze rapportage ( deel 1, "Centrum Spijkenisse") is een verslag van de werkzaamheden in de stappen 1 tot en met 6.

### *Leeswijzer*

Dit rapport is als volgt opgebouwd, allereerst wordt ingegaan op het huidige winkelaanbod in Spijkenisse, in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. Hierbij wordt overigens ook kort ingegaan op de voorzieningen op het gebied van horeca en de warenmarkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige distributieve figuur van Spijkenisse. Met name is hierbij van belang in hoeverre er distributieve ruimte is voor toevoegingen aan het huidige winkelaanbod.

In hoofdstuk 4 wordt gedetailleerder ingegaan op het winkelaanbod en de knelpunten en kansen, in het centrum van Spijkenisse. Hierbij wordt stilgestaan bij het toekomstperspectief en de mogelijkheden tot ontwikkeling van de bestaande winkelstructuur.

Dit wordt in hoofdstuk 5 gevolgd door het nader inzoomen op het PDV-aanbod in de gemeente. Tot slot volgen in hoofdstuk 6 en 7 een samenvatting en conclusies ten aanzien van het winkelareaal en de verzorgende functie daarvan in Spijkenisse.

In het separate deel 2 ("Spijkenisse, wijkwinkelvoorzieningen") is de huidige en toekomstige positie van de wijkwinkelcentra in Spijkenisse beschreven.

## **2. HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR IN SPIJKENISSE**

### **2.1. INLEIDING**

De winkelstructuur in Spijkenisse kenmerkt zich door een krachtige positie van het stadscentrum, gecombineerd met, geografisch gezien, strategisch goed verspreide wijkwinkelcentra in de gehele kern van Spijkenisse.

Door de jaren heen heeft het beleid van de gemeente Spijkenisse zich gericht op het versterken van de winkelkwaliteit in het stadscentrum, gecombineerd met het in stand houden van de zorgvuldig opgebouwde fijnmazige wijkwinkelstructuur.

Het stadscentrum is de top in de lokale winkelhiërarchie, het vervult een belangrijke functie als koopcentrum voor de lokale bevolking *en* de regio. Het aanwezige goed bereikbare winkelaanbod, gecombineerd met (winkel)horeca, vormt de belangrijkste basis voor recreatief winkelen.

Een belangrijk deel van de wijkwinkelcentra in Spijkenisse heeft in de afgelopen jaren voldoende kansen gekregen om de specifieke functie (de dagelijkse verzorgende functie) op een distributief verantwoorde manier vorm te geven.

---

<sup>1</sup> Voor de distributieve cijfers zal geen koopstromenonderzoek worden gehouden, maar wordt gebruik gemaakt van aanwezig distributief materiaal zoals het Koopstromenonderzoek Randstad 2004.

De lokale overheid en de marktpartijen (beleggers en winkeliers) hebben in de afgelopen jaren gezamenlijk het verbeterproces in meerdere wijkwinkelcentra ter hand genomen.

In dit hoofdstuk zal eerst een globale beschrijving worden gegeven van de aanbodstructuur in de dagelijkse sector in Spijkenisse. Vervolgens wordt globaal ingegaan op het niet-dagelijkse aanbod, de warenmarkt en de horeca.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de distributieve situatie in beide sectoren belicht, waarna in de hoofdstukken 4 en 5 een gedetailleerd "signalement" per winkelgebied wordt gegeven (huidige situatie en toekomstperspectief).

## 2.2. DAGELIJKSE SECTOR

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de supermarkten, versspecialzaken, tabak en persoonlijke verzorging.

Kenmerkend voor de opbouw van de winkelstructuur in de dagelijkse sector in Spijkenisse is, dat er enerzijds in vrijwel elke woonwijk een winkelcentrum is, daarnaast is er een groot dagelijks aanbod in het centrum.

In totaal is er ca. 19.025 m<sup>2</sup> v.v.o. in de dagelijkse sector (voedings- en genotmiddelen én persoonlijke verzorging), verdeeld over 91 winkels in de gemeente Spijkenisse. Per 1.000 inwoners is er derhalve 253 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar.

De gemiddelde omvang van een winkel is ca. 209 m<sup>2</sup> v.v.o. Een goede maatvoering in vergelijking tot andere vergelijkbare gemeenten.

Om een beeld te geven van de winkelpositie in Spijkenisse ten opzichte van andere plaatsen met ongeveer gelijk inwonertal is hieronder in tabel 1 een "vergelijking" opgenomen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aanbod in de dagelijkse sector laag scoort qua verzorgingsniveau. Zowel het aantal winkels als de totale winkelomvang ligt onder het gemiddelde. Opvallend is overigens wel, dat de gemiddelde winkelomvang in Spijkenisse wel groter is dan in vergelijkbare situaties.

	Gemeente Spijkenisse *)	Vergelijkbare kernen*)
Verkoopvloeroppervlak in m <sup>2</sup>	19.025	22.510
Verkooppunten	91	117
Gemiddelde omvang in m <sup>2</sup>	209	193

\*) Locatus, retailhandboek 2005 plaatsen tussen de 50.000 en 100.000 inwoners

### Supermarktenaanbod

In totaal zijn er in Spijkenisse 14 supermarkten. Deze zijn verspreid over de gehele kern. Er is sprake van een goede verdeling tussen de verschillende supermarktsegmenten met o.a. full-service, prijs- en discountsupermarkten. In een groot aantal winkelcentra is sprake van een combinatie van twee supermarkten. Over het algemeen is er sprake van een courante maatvoering, er zijn 6 supermarkten boven de 1.000 m<sup>2</sup> v.v.o. In het centrum zijn twee supermarkten.

### Levensmiddelenpecialzaken

De levensmiddelenpecialzaken zijn zowel terug te vinden in het centrum (o.a. in de Stadhuispassage), als in de buurtwinkelcentra. Daarbij kan grofweg het onderscheid worden gemaakt tussen de alledaagse aanbieders zoals de bakker, slager en groenteman en de luxe aanbieders zoals de kaas- en notenspecialisten en wild & gevogelte.

In de buurtwinkelcentra zijn vooral de alledaagse levensmiddelenpecialzaken terug te vinden, waarbij het opvallend is dat in drie van de buurt/ wijkwinkelcentra nog een compleet versaanbod van bakker/slager en groenteboer is te vinden (De Akkers, Maaswijk en

<sup>2</sup> Deze cijfers zijn een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Spijkenisse. Uiteraard zijn deze cijfers een momentopname, welke voortdurend onderhevig zijn aan wijzigingen.

't Plateau). Er is overigens nog maar 1 viswinkel in Spijkenisse (Schiekamp), voor een groot deel zijn deze echter wel terug te vinden in standplaatsen en op de markt.

#### Persoonlijke verzorging

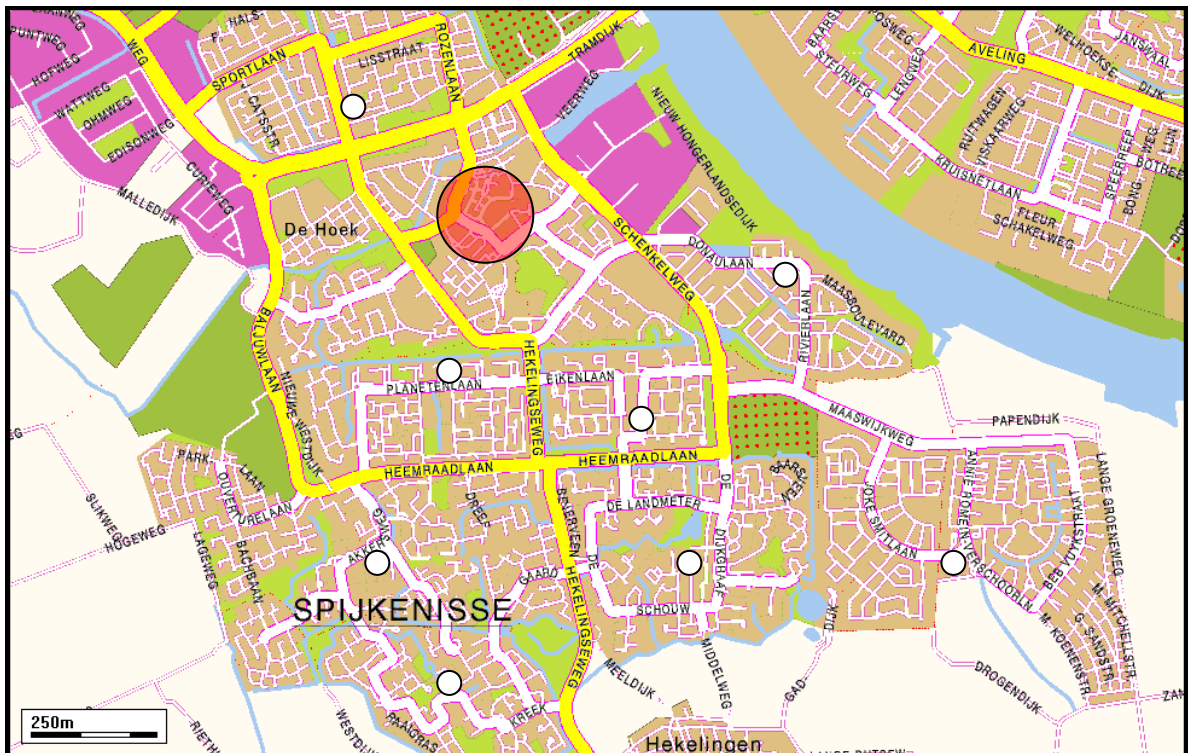
Wat betreft de winkels in de persoonlijke verzorging vertoont Spijkenisse een beeld dat het qua omvang en aantal aanbieders met woonplaatsen van vergelijkbare omvang enigszins achterloopt. De indruk is dat dit met name veroorzaakt wordt door de beperkte aanwezigheid van drogisten en parfumerieën in het centrum. Wel is er sprake van een goede spreiding van het aanbod over het centrum en de wijken. In de grotere buurt/wijkcentra is aanbod in deze sector ook beperkt aanwezig (Maaswijk, Akkerhof).

Dit is uiteenlopend van een gecombineerde drogisterij/luxe parfumerie via een Farma tot Etos en Kruidvat.

#### Conclusie dagelijkse sector

In vergelijking tot andere plaatsen is er sprake van een beeld dat enigszins achterblijft (-15%). Dit heeft voornamelijk te maken met het relatief beperkte aantal winkels. De gemiddelde winkelomvang is daarentegen hoger dan kan worden verwacht. Naar verhouding is er sprake van courante winkelmaten in Spijkenisse. De komende jaren zal met een aantal nieuwe plannen ook de totale winkeloppervlakte in de dagelijkse sector toenemen, zodat er meer sprake zal zijn van een overeenkomst met het landelijke beeld.

Opvallend is de goede geografische spreiding van supermarkten over Spijkenisse. In feite heeft vrijwel elke wijk een eigen winkelgebied met een vrijwel compleet basisaanbod in de dagelijkse sector. Daarnaast is een opvallend aspect de goede combinatie tussen de supermarkten in de winkelcentra, er is sprake van een opmerkelijke aanvulling van supermarktsegmenten (bijv. discount en full-service). Daarnaast is er sinds kort ook één grootschalige supermarkt (boven de 2.000 m<sup>2</sup> v.v.o. in het centrumgebied).



Winkelcentra in Spijkenisse

### 2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR

De omvang van het niet-dagelijkse aanbod in Spijkenisse is ruim 50.705 m<sup>2</sup> v.v.o., verdeeld over 224 verkooppunten. Het aanbod per 1.000 inwoners is 675 m<sup>2</sup> v.v.o. Een opvallend beperkt aanbod, wat in vergelijkbare woonplaatsen vele malen hoger ligt.

De gemiddelde omvang van een verkooppunt is 227 m<sup>2</sup> v.v.o. Dit is overigens ook lager dan gemiddeld. Ook voor de niet-dagelijkse sector is een tabel opgenomen om een beeld te krijgen van de positie van de detailhandel in Spijkenisse.

<b>Tabel 2. Spijkenisse * 2005</b>		
<b>Winkelstudie 2005</b>		
<b>Overzicht niet-dagelijkse sector<sup>3</sup></b>		
	Gemeente Spijkenisse *)	Vergelijkbare woonplaatsen*)
Verkoopvloeroppervlak in m <sup>2</sup>	50.705	105.216
Verkooppunten	224	359
Gemiddelde omvang in m <sup>2</sup>	226	293

\*) Locatus, retailhandboek 2005 plaatsen tussen de 50.000 en 100.000 inwoners

### Mode

Het modische aanbod is geconcentreerd in het centrumgebied van Spijkenisse. Opmerkelijk is dat er slechts de helft aanwezig is qua aantal meters, als kan worden verwacht in een plaats met de omvang van Spijkenisse (ca. 6.400 m<sup>2</sup> v.v.o. i.p.v. ruim 14.000 m<sup>2</sup> v.v.o.). Ditzelfde geldt voor de schoenenbranche, hoewel hier het percentage anders is (slechts 25% lager dan landelijke cijfers).

### Vrije tijd

Het aantal aanbieders in deze sector, waaronder de huishoudelijke artikelen, sport en spel, media en fiets/autoaccessoires ligt ook ver onder het niveau van wat mag worden verwacht voor een plaats als Spijkenisse. Als voorbeeld hier de branche rijwiel- en autoaccessoires waar slechts 653 m<sup>2</sup> b.v.o. aanwezig is, terwijl bij vergelijkbare plaatsen sprake is van bijna 2.500 m<sup>2</sup> v.v.o.!

### In en om het huis

Het aantal aanbieders op het gebied van woninginrichting, tuin en dier, bruin- en witgoed, Doe-Het-Zelfartikelen etc. en met name het aantal vierkante meters is in Spijkenisse zeer beperkt. Met name opvallend is het beperkte aantal meters in de sector bruin- en witgoed en Doe-Het-Zelf.

### Conclusie niet-dagelijkse sector

Op dit moment loopt de gemeente Spijkenisse, ten opzichte van vergelijkbare situaties, voor wat betreft haar niet-dagelijkse sector ver achter qua vierkante meters. Hierbij is een groot verschil met de dagelijkse sector, waar overigens ook al sprake is van relatief weinig meters. Voor een deel is deze achterstand, wat betreft het aantal aanwezige meters in de niet-dagelijkse sector, verklaarbaar door de hoge bewinkelingsgraad in de omgeving, o.a. door de nabijheid van Rotterdam (Centrum, Zuidplein, Keizerswaard), maar ook het aanbod in de plaatsen zoals Oud-Beijerland (ruim modisch aanbod).

Echter, anderzijds is, naar verhouding, ook het aanbod in de kern zelf niet compleet, er is al jarenlang sprake van onvoldoende aanbod. In het algemeen kan worden gesteld dat over de hele linie van de niet-dagelijkse sector er sprake is van weinig echte winkeltrekkers (mode, warenhuis, elektronica, woninginrichting etc.). Een winkeltrekker, het woord zegt het al, heeft ook spin-off op andere winkels, zoals specialistisch aanbod en een diep aanbod in diverse branches. Hiermee hangt samen dat er sprake is van een relatief kleinschalig aanbod in vergelijking tot landelijke cijfers.

Overigens kan wel worden opgemerkt dat er in de sfeer van "hoogfrequente aankopen" in de niet-dagelijkse sector sprake is van een goede spreiding in de niet-dagelijkse sector. Ook in diverse wijkwinkelcentra is sprake van aanbod in bijv. huishoudelijke artikelen, bloemen en dierenspeciaal.

Kortom, Spijkenisse beschikt over een opvallend laag aantal vierkante meters in de niet-dagelijkse sector. Deze situatie van een achterblijvende omvang en kwaliteit van het aanbod bij de bevolkingsomvang speelt reeds gedurende langere tijd. Hier staat tegenover dat in omringende plaatsen gedurende deze periode wel sprake is geweest van een versterking van het aanbod.

Er liggen (met name) in het centrum voldoende aanknopingspunten voor verbetering van de structuur, die gepaard zal gaan met een gewenste toevoeging van vierkante meters. Spijkenisse zal de distributieve situatie van een achterblijvend aanbod de komende jaren gaan herstellen, zowel qua volume als met het aanbieden van een meer gedifferentieerd aanbod in de niet-dagelijkse sector.

<sup>3</sup> Deze cijfers zijn, zoals aangegeven, een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Spijkenisse. Uiteraard zijn deze cijfers een momentopname, welke voortdurend onderhevig zijn aan wijzigingen.

## 2.4. WARENMARKT

Iedere dinsdag en zaterdag is er markt op het parkeerterrein, achter het postkantoor, aan de Breestraat in het centrum. Op dinsdag duurt de markt van 09.00 tot 16.30 uur, op zaterdag van 09.00 tot 16.00 uur. De belangrijkste parkeervoorziening voor de bezoekers van de markt is in de Stadhuisgarage.

Visueel gezien is er geen directe koppeling met het centrumgebied, er is wel een voetgangersroute richting de Stadhuispassage, maar in feite is de warenmarkt gesitueerd achter het echte centrumhart.

Het betreft een warenmarkt met in totaal 79 kramen op dinsdag en ca. 88 kramen op zaterdag, verdeeld over consumptieartikelen en kramerij. De artikelgroepen en branches van de markt zijn ingesteld volgens een maximumstelsel. Ca. 30 standplaatsen zijn voor food-producten.

Opvallend is dat op de dinsdagmarkt beduidend meer standplaatsen bezet zijn, over het hele jaar gemiddeld op de dinsdagmarkt 66 en op de zaterdagmarkt (ca. 51 standplaatsen). Er zijn, ter plaatse, geen fysieke mogelijkheden aanwezig de markt uit te breiden.

Naast de standplaatsen op de warenmarkt zijn er verspreid over de gemeente enkele standplaatsen. Bij winkelcentrum Akkerhof is een standplaats voor vis en viswaren (5 dagen) en oriëntaalse eetwaren (1 dag), daarnaast is er op twee dagen een standplaats voor schilderijen. In Hekelingen is een standplaats voor ijsverkoop (7 dagen). In Groenwoud (winkelcentrum) voor twee dagen de verkoop van AGF en in Waterland voor zuivel/poelie en vis (vrijdag en zaterdag). Tot slot is er in het centrum een standplaats voor 6 dagen met oriëntaalse eetwaren.



Locatie warenmarkt Breestraat

## 2.5. HORECA

In totaal zijn er ca. 69 horecavestigingen in de gemeente Spijkenisse. Het grootste deel hiervan is in het centrumgebied gesitueerd, ca. 32. Daarnaast is er in vrijwel elke wijk horeca-aanbod. Hierbij kan met name worden gedacht aan een (Chinees) restaurant, cafetaria of café.

Het aanbod van de horeca in Spijkenisse kan worden verdeeld tussen:

- drankverstrekkers;
- spijs- en maaltijdverstrekkers;
- logiesverstrekkers.

De belangrijkste horecaconcentraties zijn met name in de Voorstraat en het oude "Havenplein", met o.a. restaurants, eetcafés en dancings. Verder is er met name sprake van een verspreid liggend aanbod in het centrum.

Opvallend is dat er nu weinig terrasfunctie aanwezig is in het centrum van Spijkenisse. Er is geen herkenbaar plein met horeca.

Over het algemeen is het kwaliteitsniveau redelijk tot goed, echter de meeste horecagelegenheden bevinden zich in het lagere- en middensegment. Met name cafés en restaurants in het hogere segment ontbreken.



Het aantal horecagelegenheden in Spijkenisse is laag, zeker ten aanzien van landelijke gemiddelden. In Spijkenisse zijn ca. 12 horecagelegenheden per 10.000 inwoners, t.o.v. 28,5 landelijk<sup>4</sup>. Met name het aandeel “drankverstrekkers” loopt, in vergelijking tot “referentie gemeenten”, maar ook tot omliggende gemeenten, achter. Verder is het aantal “spijsverstrekkers” oververtegenwoordigd.



Horeca centrum



Horeca wijken (Maaswijk en De Akkerhof)



Wat betreft de relatie met deze winkelstudie kan worden aangegeven dat er een onderscheid is tussen dag- (of winkelhoreca) en avondhoreca. In een aantal winkelcentra is herkenbare daghoreca (zoals een broodjeszaak of lunchroom). In het centrum ontbreekt daghoreca op strategische locaties. Deze zal met name op de koppelstukken tussen de diverse winkelcentrumdelen in het centrum een plek moeten krijgen (n.b. De Stoep en mogelijk op het plein tussen De Kopspijker en de ABC-passage).

Het Havenplein is binnen het centrumplan aangewezen als ontwikkelingsgebied, waarin een concentratie van hoogwaardige en breed geschakeerde horeca, gecombineerd met jongerenhuisvesting, dient te worden gerealiseerd. Het Havenplein zal zich zowel zelfstandig op het avondpubliek richten, als een ondersteunende functie vervullen, met het daarbij horende kwaliteitsniveau.

## 2.6. TOT SLOT

De zogenaamde verzorgingsindex, ofwel de gemiddelde metrage winkelverkoopvloeroppervlakte per inwoner is in Spijkenisse laag. Dit cijfer wordt met name bepaald door het beperkte aantal vierkante meters in de niet-dagelijkse sector. Zeker in verhouding tot andere plaatsen met hetzelfde aantal inwoners is het aanwezige aanbod opvallend laag. Verderop in de winkelstudie zal worden ingegaan op de eventuele oorzaken en de kansen voor de toekomst.

In totaal is het winkelaanbod in geheel Spijkenisse, met ca. 69.730 m<sup>2</sup> v.v.o.<sup>5</sup>, ruim 45% lager dan in vergelijkbare situaties kan worden verwacht (127.726 m<sup>2</sup> v.v.o.)!

<sup>4</sup> Bron: Horeca in Cijfers 2005, Bedrijfschap Horeca en Catering.

<sup>5</sup> Op basis van de totale dagelijkse en niet-dagelijkse sector van Locatus 2005.

Dit betekent, zoals ook in de winkelstudie van 1999 werd aangegeven, voldoende kansen voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden om de consument uit Spijkenisse een groter en gevarieerder aanbod te bieden. Echter, voorzichtigheid is geboden, gezien het feit dat het winkelaanbod in Spijkenisse forse concurrentie op korte afstand heeft (o.a. diverse winkelgebieden in Rotterdam).

Daarnaast zal de consument kennis moeten maken met het nieuwe Stadshart en zich weer moeten heroriënteren, qua aankopen in met name de niet-dagelijkse sector in de eigen plaats. Dit zal een geleidelijk proces zijn.

Wat betreft de dagelijkse sector kan overigens worden aangegeven dat er sprake is van een zeer goede geografische en aanbodtechnische opbouw van het winkelaanbod.

In de niet-dagelijkse sector zijn de grootste zorgpunten het ontbreken van voldoende winkeltrekkers in diverse segmenten.

### 3. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF

#### 3.1. INLEIDING

Na een beschrijving van de aanbodzijde, met name vanuit een ruimtelijk perspectief, wordt nu een blik gericht op de vraagzijde. Er zal een beeld worden geschetst van de huidige en toekomstige distributieve figuur. Hierbij zijn per winkelcentrum draagvlakanalyses (beknopte distributieve analyses) uitgevoerd.

De distributieve cijfers geven een beeld van de mogelijkheden van het omliggende verzorgingsgebied per winkelcentrum. Uiteraard in samenhang met de te verwachten demografische ontwikkelingen in Spijkenisse.

#### 3.2. VERZORGINGSGBIED

De gemeente Spijkenisse had per 1-1-2005 in totaal 74.749 inwoners. Dit betekent een lichte daling t.o.v. vorig jaar (75.164 in 2004). De gemeente is ingedeeld in 15 wijken. In de hiernavolgende tabel zijn de inwonertallen per wijk opgenomen.

<b>Tabel 3. Spijkenisse * 2005 Winkelstudie 2005 Inwonertallen per wijk *)</b>	
<b>Wijk</b>	<b>Inwoners</b>
Centrum	6.071
Schiekamp	2.943
Hoogwerf	3.771
Sterrenkwartier	4.888
Groenewoud	3.645
Gildenwijk	1.563
Waterland	8.857
De Hoek	2.982
De Akkers	11.277
Vriesland	3.185
Vogelenzang	6.389
Schenkel	4.679
Maaswijk	12.776
Hekelingen	1.437
Buitengebied	286
<b>Totaal gemeente Spijkenisse</b>	<b>74.749</b>

\*) Peildatum 01-01-2005

#### *Socio-demografie*

Het afgelopen jaar is het aantal inwoners voor het eerst gedaald (door weinig opgeleverde woningbouw en een vertrekoverschot). Het aantal ouderen stijgt snel in Spijkenisse. In 2004 was ruim 22% van de bevolking 55-plus. Dit aantal zal de komende jaren verder toenemen. Van het totaal aantal inwoners in Spijkenisse is ca. 22% allochtoon (hiervan is overigens 49% in Nederland geboren). Het aantal niet-westerse allochtonen is sinds 1998 ca.35%

gestegen. De niet-westerse allochtonen zijn met name Surinamers en Antillianen/Arubanen. Net zoals in landelijke cijfers groeit het aantal eenpersoonshuishoudens snel (nu 26%).

#### *Woningbouwplannen*

De komende jaren zal het inwonertal van Spijkenisse groeien door een fors woningbouwprogramma.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Spijkenisse omvat, tussen 2005 en 2010, circa 1.768 woningen<sup>6</sup>.

Na 2010 staan nog eens ca. 3.528 woningen op het programma (vanaf 2010 is de planning nog onzeker qua aantallen en/of jaar van oplevering).

De belangrijkste bouwlocaties zijn in of rond het centrum gelegen. Centrumontwikkelingen zijn ondermeer de Dijkzone (vanaf 2008 ca. 1.550 woningen) Hongerland (ca. 660 woningen vanaf 2010) en Haven-Zuid (vanaf 2014 ca. 1.000 woningen).

In de wijken vindt ook woningbouw plaats, zij het beperkt. Er is een grote herstructurering in Hoogwerf (circa 369 nieuwbouw en 259 sloop). Het aantal nieuwe woningen in Maaswijk is nog slechts 153 woningen (o.a. Zorgsatelliet).

Hiermee stijgt de woningvoorraad (begin 2005 waren er 31.585 woningen) naar ca. 33.586 in 2010 en in 2018 naar ca. 35.991 woningen.

#### *Bevolkingsprognose*

De komende jaren zal het inwonertal, na een kleine daling tussen 2004 en 2007, verder stijgen. Rond 2010 zijn er naar de huidige verwachtingen ca. 77.000 inwoners. In 2015 zal dit aantal toenemen naar ca. 80.400 en in 2020 naar ruim 83.700 inwoners.

### **3.3. BESTEDINGEN**

De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse sector bedragen circa € 2.088,- per hoofd van de bevolking (op basis van EIM Jaarboek Detailhandel 2005/2006, Den Haag, HBD, juli 2005) per jaar. Voor de niet-dagelijkse sector bedragen de bestedingen circa € 2.310,- per jaar. Al reeds twee jaar is er sprake van krimpende consumentenbestedingen in beide sectoren.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Spijkenisse ligt met € 12.800,- (CBS, Regionale inkomensverdeling, 2002) circa 0,5% onder het landelijk gemiddelde inkomen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per persoon lag overigens in 2000 nog 2% onder het landelijk gemiddelde, kortom er is sprake van een toename. Deze stijging van het gemiddeld besteedbaar inkomen zal, gezien de forse woningbouwplannen in een meer gedifferentieerd aanbod en met name meer woningen in de hogere prijsklassen, het komende decennium kunnen doorzetten.

In de onderhavige analyse wordt echter uitgegaan van de meest recente regionale inkomensverdelingscijfers van het CBS uit 2002 en zijn de bestedingscijfers in negatieve zin gecorrigeerd.

Doorgaans worden voor elke procent dat het besteedbare inkomen boven het landelijke gemiddelde ligt, de bestedingen in de dagelijkse sector gecorrigeerd met 0,25% en in de niet-dagelijkse sector met 0,5%.

Derhalve zal voor Spijkenisse worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers:

-	Dagelijkse sector	: € 2.085,29
-	Niet-dagelijkse sector	: € 2.304,23.

### **3.4. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT**

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat “vraag” en “aanbod” vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip “vloerproductiviteit”, dat wil zeggen de omzet per m<sup>2</sup> v.v.o.

<sup>6</sup> Informatie gemeente: Woningbouwprogramma Spijkenisse, 12 april 2005.

De normvloerproductiviteit voor de *dagelijkse sector* bedraagt circa € 6.600,- per m<sup>2</sup> v.v.o. (op basis van HBD/EIM, 2005). Voor de *niet-dagelijkse sector* bedraagt de normvloerproductiviteit circa € 2.600,- per m<sup>2</sup> v.v.o.

### 3.5. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

In overleg met de opdrachtgevers is besloten om ten behoeve van dit onderzoek *geen* koopstromenonderzoek uit te voeren in Spijkenisse. Derhalve wordt gewerkt met indicatieve koopkrachtbindings- en toevloeiingscijfers. De cijfers worden echter wel gerelateerd aan het meest recente koopstromenonderzoek Randstad uit 2005 (Goudappel Coffeng). Overigens dient te worden opgemerkt dat in geheel Zuid-Holland blijkt dat de afgelopen jaren de lokale koopkrachtbinding is afgenomen en de afvloeiing naar andere winkelgebieden is toegenomen. Dit betekent dat op een groot aantal plaatsen de toevloeiing ofwel het aandeel vreemde koopkracht toeneemt. Dit kan verklaard worden doordat de consument steeds vaker andere winkelgebieden op grotere afstand bezoekt, ofwel een diffuser kooppatroon vertoont. Dit is een beeld in de gehele provincie. Daarnaast zijn er in de regio Spijkenisse enkele nieuwe winkelontwikkelingen. Zo is, bijvoorbeeld in het recente koopstromenonderzoek te zien, dat een groter percentage van de inwoners van Voorne Putten, wat betreft haar niet-dagelijkse aankopen meer is georiënteerd op Hellevoetsluis, dan 5 jaar geleden.

#### **Dagelijkse sector**

Binnen de dagelijkse sector is er sprake van een redelijk hoge binding, dit is te verklaren door het complete aanbod in deze sector. De koopkrachtbinding blijkt uit het recente koopstromenonderzoek op 91% te liggen. Overigens, voor een plaats met de omvang van Spijkenisse en het aanwezige aanbod, is dit aan de lage kant. De afvloeiing is onder andere te verklaren door de afwezigheid van de Aldi als discountsupermarkt en door het ruime aanbod in de dagelijkse sector in de naastgelegen plaats Hoogvliet.

De belangrijkste aankoopplaatsen in de dagelijkse sector zijn in volgorde van genoemde aankoopplaats: Akkerhof, Centrum en Waterland. Opvallend is overigens dat Maaswijk hier niet wordt genoemd in het Koopstromenonderzoek.

De afvloeiing is met name richting Hoogvliet en verspreid over Rotterdam. In de dagelijkse sector is de toevloeiing afkomstig uit onder andere Bernisse. De totale toevloeiing wordt geraamd op rond de 4%.

Overigens kan worden opgemerkt dat de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector ten opzichte van de Winkelstudie uit 1999 is teruggelopen. Dit komt grotendeels overeen met het beeld uit het gehele koopstromenonderzoek in de Randstad, waaruit blijkt dat de lokale bindingen licht afnemen. Destijds lag de koopkrachtbinding in Spijkenisse op ca. 95 en 98%.

De koopkrachtafvloeiing in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector is de afgelopen jaren afgenomen. Dit is een fenomeen dat ook in andere vergelijkbare plaatsen bleek tijdens het regionale koopstromenonderzoek (Randstad, 2005). Het koopgedrag van de consumenten is steeds diffuser geworden. Dit heeft tot meer (uitwisselbare) koopstromen geleid tussen diverse winkelgebieden en plaatsen.

Met een versterking van het aanbod (met name in de wijken, maar ook door de re-allocatie van de Edah) in het centrum, zal de komende jaren naar verwachting de lokale koopkrachtbinding echter toch weer geleidelijk stijgen richting de 95% in de dagelijkse sector en een aandeel vreemde koopkracht van ca. 5%.

#### **Niet-dagelijkse sector**

In de niet-dagelijkse branches is er sprake van een beduidend lagere koopkrachtbinding. Deze komt in het Koopstromenonderzoek van 2005 uit op ca. 64%. Dit betekent een substantiële afname ten opzichte van 5 jaar geleden, destijds was er nog een lokale binding gemeten van ca. 70%. Er is sprake van een forse afvloeiing naar met name Rotterdam (Centrum, Zuidplein, Barendrecht, Hoogvliet, Alexandrium en Hellevoetsluis). Dit heeft onder andere te maken met de achterblijvende versterkingen en investeringen in Spijkenisse zelf, er was te weinig variatie en volume qua aanbod.

De binding in de niet-dagelijkse sector verschilt sterk per branche. Zo wordt de koopkrachtbinding in relatief frequent benodigde assortimenten als huishoudelijke artikelen, boeken/tijdschriften en bloemen/planten geraamd op circa 70 à 75 %. Voor branches als optiek, media en sport/speelgoed varieert de binding tussen de 45 en 55 %. De koopkrachtbinding in de keuzegevoelige modische branches zoals mode, kleding en schoenen is in Spijkenisse ook niet opvallend hoog.

Wel is er sprake van een regionale functie. Met name het centrum van Spijkenisse heeft een aantrekkingskracht op de regio (Voorne Putten: Bernisse en Brielle). Van geheel Voorne Putten wordt bijvoorbeeld 29% in de modische sector besteed in Spijkenisse-Centrum.

In totaal wordt de koopkrachttoevloeiing van “elders” geraamd op ca. 25 % van de totale omzet in de niet-dagelijkse sector. Overigens is deze toevloeiing de afgelopen jaren ook afgenomen, in tegenstelling tot veel andere plaatsen in Zuid-Holland. Een groter deel van de bestedingen uit andere plaatsen op Voorne Putten, zoals uit Bernisse en Brielle, gaat thans bijvoorbeeld naar Hellevoetsluis. Ook dit heeft te maken met een meer diffuser beeld qua koopgedrag in de regio.

De komende periode zal de lokale binding in de niet-dagelijkse sector stijgen, door versterking van het aanbod in Spijkenisse.

Doordat er sprake is van een langdurige situatie met een achterblijvend aanbod, zal het enige tijd duren voor de consument weer opnieuw is georiënteerd op het winkelaanbod in Spijkenisse. Dit zal leiden tot een geleidelijke toename van de lokale binding naar ca. 75% en op langere termijn mogelijk oplopend richting de 80%. Deze verhoging van de lokale binding past bij het ambitieniveau van de gemeente Spijkenisse ten aanzien van het Stadshart. Stijging van de lokale binding boven de 80% lijkt overigens, gezien de kracht van de concurrentie in de omgeving, niet haalbaar.

## **3.6 DISTRIBUTIEVE ANALYSES**

### **3.6.1 INLEIDING**

Onderstaand wordt, na een analyse voor Spijkenisse “totaal”, de distributieve situatie geschetst en tegelijkertijd de mogelijkheden tot uitbreiding zowel nu als in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met een toename van de bevolking, gezien de woningbouwplannen. Specifiek wordt tevens ingezoomd op het centrum van Spijkenisse. De plannen van de twee ontwikkelaars voor De Stoep/Breestoep en het Stadsplein zullen op hun distributieve mogelijkheden en effecten worden getoetst.

Op basis van deze draagvlakanalyses kunnen volume-uitspraken gedaan worden, die in het volgende hoofdstuk worden gecombineerd met verbetermaatregelen. Voor de afzonderlijke wijk/buurtwinkelcentra zal geen distributieve analyse worden gemaakt, wel zullen eventuele aanwezige plannen en noodzakelijke verbetermaatregelen worden getoetst binnen het distributieve kader van geheel Spijkenisse.

Bij de analyses voor Spijkenisse is rekening gehouden met de plannen voor uitbreiding van de detailhandelsstructuur in de regio. Het aantal meters voor toevoegingen is op dit moment overigens beperkt.

Een overzicht van de winkelplannen in de regio is opgenomen in bijlage V.

### **3.6.2 SPIJKENISSE TOTAAL**

De winkelstructuur van de gemeente Spijkenisse wordt gekenmerkt door een in de loop van vele jaren zorgvuldig opgebouwde winkelstructuur, bestaande uit een krachtig centrumgebied en wijk- en buurtvoorzieningen.

Met name het centrum neemt op het gebied van zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector een forse component van de bestedingen in.

Om een goed beeld te krijgen van de verhoudingen binnen de winkelstructuur van Spijkenisse zal nu een beeld worden geschetst van de distributieve mogelijkheden van de diverse winkelgebieden.

Allereerst wordt ingezoomd op een totaalbeeld van Spijkenisse.

<b>Tabel 4. Spijkenisse * 2005</b> <b>Detailhandelsvisie</b> <b>Distributieve analyse dagelijkse sector anno 2005</b>	
Inwonertal (per 1-1-2005) *)	74.749
Bestedingen per inwoner	€ 2.085,29
Omzetpotentieel	ca. € 155,9 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 91 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 141,9 mln.
Koopkrachttoevoeiing	ca. 4 %
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 147,8 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 6.600,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o. <sup>7</sup>	ca. 22.387 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 19.025 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 3.362 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 3.955 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Op dit moment is er sprake van uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector van ca. 3.362 m<sup>2</sup> v.v.o. (ca. 3.955 m<sup>2</sup> b.v.o.). De huidige "vraag" overstijgt het aanwezige "aanbod".

Dat wil zeggen dat er distributief gezien ruimte is voor toevoeging van vierkante meters. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er momenteel enkele plannen zijn voor toevoeging van vierkante meters (zoals de Jumbo aan de Beukenlaan). Naar de toekomst gezien zal deze uitbreidingsruimte verder stijgen door een versterking van het aanbod en een toename van de bevolking rond 2010. Er zal dan sprake zijn van een distributieve ruimte van ca. 5.303 m<sup>2</sup> v.v.o. (6.239 m<sup>2</sup> b.v.o.). Dit is gebaseerd op het huidige winkelaanbod in Spijkenisse.

De distributieve figuur in de niet-dagelijkse sector geeft het volgende beeld.

<b>Tabel 5. Spijkenisse * 2005</b> <b>Detailhandelsvisie</b> <b>Distributieve analyse niet-dagelijkse sector anno 2005</b>	
Inwonertal (per 1-1-2005) *)	74.749
Bestedingen per inwoner	€ 2.304,23
Omzetpotentieel	ca. € 172,2 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 64 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 110,2 mln.
Koopkrachttoevoeiing	ca. 25 à 28 %
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 147,0 à € 153,1 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 2.600,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 56.530 à 58.885 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 50.705 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 5.825 à 8.180 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 6.853 à 9.624 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Ook in de niet-dagelijkse sector is sprake van een onevenwichtige distributieve situatie. Er is sprake van een grotere "vraag". Zoals al eerder geconcludeerd, blijft het aanbod in Spijkenisse qua aantallen meters achter bij andere plaatsen met een vergelijkbaar aantal inwoners. Vanuit distributief oogpunt wordt bevestigd dat de realisatie van meer winkelmeters mogelijk is.

Ten aanzien van de toekomst is er echter sprake van een toename van het aantal inwoners. Dit wil zeggen dat ook de distributieve ruimte verder zal toenemen. Onderstaand wordt een beeld geschetst van de distributieve ruimte van specifiek de niet-dagelijkse sector in de toekomst. De komende jaren zal het inwonertal van de gemeente Spijkenisse wederom fors toenemen. Anderzijds zijn er binnen het Centrumplan een groot aantal meters opgenomen voor uitbreiding van de winkelstructuur. De vraag is of deze nieuwe meters distributief

<sup>7</sup> Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

verantwoord zijn.

<b>Tabel 6 A. Spijkenisse * 2005 Detailhandelsvisie Distributieve analyse niet-dagelijkse sector anno 2010 en 2015</b>		
	2010	2015
Inwonertal (per 1-1) *)	77.000	80.400
Bestedingen per inwoner	€ 2.304,23	€ 2.304,23
Omzetspotentieel	ca. € 177,4 mln.	ca. € 185,3 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 64 %	ca. 64 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 113,6 mln.	ca. € 118,6 mln.
Koopkrachttoevoeiing	ca. 25 %	ca. 25 %
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 151,4 mln.	ca. € 158,1 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 2.600,-	€ 2.600,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 58.232 m <sup>2</sup>	ca. 60.803 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 50.705 m <sup>2</sup>	ca. 50.705 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 7.527 m <sup>2</sup>	ca. 10.098 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 8.855 m <sup>2</sup>	ca. 11.880 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Op basis van de huidige bindingspercentages binnen de niet-dagelijkse sector stijgt de uitbreidingsruimte de komende 10 jaar door een toename van de lokale bestedingen (vanwege de bevolkingstoename) van ca. 6.800 m<sup>2</sup> b.v.o. (anno 2005) naar bijna 12.000 m<sup>2</sup> b.v.o. in 2015.

Echter, op het moment dat het aanbod in, met name het centrumgebied, wordt versterkt (zowel door nieuwe meters als een kwalitatief verbeterde structuur), zal de lokale binding toenemen. Aangezien de plannen nog niet volledig kunnen worden beoordeeld op de winkelkracht, kan alleen een indicatie worden gegeven van de waarschijnlijke distributieve effecten. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat er sprake is van een blijvend sterke positie van de concurrentie in de regio, die niet direct zal leiden tot heroriëntatie van de koopkracht van de consument naar Spijkenisse.

<b>Tabel 6 B. Spijkenisse * 2005 Detailhandelsvisie Distributieve analyse niet-dagelijkse sector anno 2010 en 2015 Bij versterking winkelaanbod</b>		
	2010	2015
Inwonertal (per 1-1) *)	77.000	80.400
Bestedingen per inwoner	€ 2.304,23	€ 2.304,23
Omzetspotentieel	ca. € 177,4 mln.	ca. € 185,3 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 75 %	ca. 75 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 133,1 mln.	ca. € 139,0 mln.
Koopkrachttoevoeiing	ca. 24 %	ca. 23,5 %
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 175,1 mln.	ca. € 181,6 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 2.600,-	€ 2.600,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 67.343 m <sup>2</sup>	ca. 69.857 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 50.705 m <sup>2</sup>	ca. 50.705 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 16.638 m <sup>2</sup>	ca. 19.152 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 19.574 m <sup>2</sup>	ca. 22.531 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Uitgaande van een stijging van de lokale binding richting 75% en een stabilisatie van de toevoeiing van elders, stijgt de uitbreidingsruimte (horizon 2015) in de richting van 22.500 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt de toevoeiing van elders, gezien de forse concurrentie in de omgeving, redelijk stabiel gehouden. De uitbreidingsruimte is gebaseerd op het aantal vierkante meters anno nu. Hier zijn de nieuwe plannen zoals De Stoep/Breestoeplaan nog niet in verdisconteerd. De toevoeiing daalt qua percentage van de lokale koopkrachtbinding, maar blijft, absoluut gezien, stabiel.

Door een versterking van het aanbod, zal de lokale binding mogelijk nog geleidelijk verder toenemen richting ca. 80%. Gezien de kracht van het aanbod in de regio en de hoge bewinkelingsgraad lijkt een verdere stijging niet voor de hand te liggen.

<b>Tabel 6 C. Spijkenisse * 2005</b>		
<b>Detailhandelsvisie</b>		
<b>Distributieve analyse niet-dagelijkse sector anno 2010 en 2015</b>		
<b>Bij versterking winkelaanbod, "doorgroei-model"</b>		
	2010	2015
Inwonertal (per 1-1) *)	77.000	80.400
Bestedingen per inwoner	€ 2.304,23	€ 2.304,23
Omzetspotentieel	ca. € 177,4 mln.	ca. € 185,3 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 80 %	ca. 80 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 142,9 mln.	ca. € 148,2 mln.
Koopkrachttoevoeiing	ca. 23 %	ca. 22,5 %
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 184,3 mln.	ca. € 191,2 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 2.600,-	€ 2.600,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 70.899 m <sup>2</sup>	ca. 73.081 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 50.705 m <sup>2</sup>	ca. 50.705 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 20.194 m <sup>2</sup>	ca. 22.376 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 23.758 m <sup>2</sup>	ca. 26.325 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Nogmaals, er zal voorzichtig moeten worden omgegaan met de ramingen van de verhoging van de lokale koopkrachtbinding. Immers, de heroriëntatie van de consument is een langdurig proces. De consument is reeds lange tijd georiënteerd op andere winkelgebieden en moet worden bewogen om in de eigen plaats haar inkopen te doen. Echter, door een versterking van het aanbod en toename van het bevolkingsdraagvlak zal er in 2015 uiteindelijk een uitbreidingsruimte kunnen zijn van ca. 26.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Gezien de geleidelijke groei van de bevolking en de geleidelijke toename van de lokale binding zal er voorzichtig moeten worden omgesprongen met het "op de markt zetten" van de nieuwe winkelruimtes. Een fasering van de nieuwe toevoegingen is wenselijk.

Op basis hiervan kan het volgende worden geconcludeerd:

- In zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector is de huidige lokale binding in Spijkenisse niet aan de hoge kant. Weliswaar duidt dit op kansen ten aanzien van de uitbreidingsruimte naar de toekomst, toch is deze lage lokale oriëntatie als zorgelijk te benoemen.
- De toevoeiing van elders is, zeker wat betreft de niet-dagelijkse sector, substantieel. Dit aandeel vreemde koopkracht is voornamelijk te herleiden tot de modische sector in het centrum en het PDV-aanbod.
- Zowel nu als in de toekomst is er, ondanks de lage lokale binding in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector, ruime uitbreidingsruimte.
- Zeker ten aanzien van de niet-dagelijkse sector zal, gezien de forse plannen (qua omvang), een goede fasering moeten plaatsvinden van de toevoeging van vierkante ruimtes.
- De noodzakelijke heroriëntatie van de consument uit Spijkenisse is een geleidelijk proces.

Naar aanleiding van de analyses kunnen nog een aantal opmerkingen worden gemaakt:

- Opgemerkt dient te worden dat de bovenstaande analyses een beeld geven van de *gehele* dagelijkse, respectievelijk niet-dagelijkse sector. Hierbij kunnen binnen de verschillende branches verschillen optreden.
- In de toekomst zal het inwonertal van Spijkenisse stijgen naar bijna 81.000 inwoners in 2015. Tot en met 2015 zal er, op basis van de groei van het inwonertal met bijna 6.000 inwoners, een toename van de distributieve ruimte in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector plaatsvinden.
- Zoals aangegeven houdt dit in, dat er meer mogelijkheden zijn voor de huidige plannen voor versterkingen in de winkelstructuur, alsmede noodzakelijke maatregelen voor de toekomst. Wel dient te worden opgemerkt, dat hierbij is uitgegaan van de nu bekende bouwstroom.
- Daarnaast zal de distributieve figuur naar de toekomst nog meer ruimte krijgen door de te verwachten verdere toename van de lokale binding door de nieuwe plannen.
- In de analyses is geen rekening gehouden met een toename van de bestedingen als gevolg van een toename van het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in de gemeente Spijkenisse. Dit zal kunnen leiden tot een lichte toename van de becijferde winkeluitbreidingsruimte.



Ondanks de substantiële stijging van de distributieve mogelijkheden naar ca. 26.000 m<sup>2</sup> b.v.o. in de niet-dagelijkse sector in 2015, zal er, gezien de forse plannen in het centrumgebied (De Stoep/Breestoep en het Stadsplein), voorzichtig moeten worden omgesprongen met het "in de markt zetten van de nieuwe meters". Immers, een substantiële toevoeging van nieuwe meters in een korte tijd, zal effecten kunnen hebben op de huidige winkelstructuur van zowel het centrum als de wijken.

De toename tot 26.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan uitbreidingsruimte is een geleidelijke groei. Dit vereist een goede fasering van de winkelplannen voor de periode tot 2015.

### 3.6.3 HUIDIGE PLANNEN

Winkelcentrum De Stoep / Breestoep

- nieuwe winkelgebied circa 10.200 m<sup>2</sup> b.v.o.
- circa 2.010 m<sup>2</sup> verplaatsbare winkelmeters
- toevoeging van meters in winkelcentrum De Stoep ca. 8.190 m<sup>2</sup> b.v.o.

Stadhuispassage:

- circa 420 m<sup>2</sup> b.v.o. extra winkelruimte.

Stadsplein:

- winkelplan ca. 16.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
- verplaatsing Gamma (naar Schiekamp en uitbreiding aldaar).

Distributief gezien is in de niet-dagelijkse sector in Spijkenisse (periode 2005 – 2015) een ruimte te becijferen van circa 6.800 à 9.600 m<sup>2</sup> b.v.o., op basis van de huidige bindings- & toevloeiingscijfers.

De Stoep/Breestoep wordt, in de tijd gezien, als eerste ontwikkeld.

Na realisatie van *De Stoep/ Breestoep e.o.* resteert er maximaal rond de 1.400 m<sup>2</sup> b.v.o. aan uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector (op basis van de huidige bindings- & toevloeiingscijfers).

Echter, aangenomen kan worden dat met de versterking van het winkelaanbod in het totale centrum van Spijkenisse, de koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse sector waarschijnlijk zal stijgen in de richting van 75 % en mogelijk geleidelijk in de richting van 80%.

Dit zou voor geheel Spijkenisse in de niet-dagelijkse sector in 2015 een uitbreidingsruimte van 19.600 m<sup>2</sup>, oplopend tot 26.300 m<sup>2</sup> b.v.o. opleveren. Na aftrek van de nieuwe winkelmeters in *De Stoep/ Breestoep e.o.*, en een bescheiden reservering van winkelmeters voor de wijkvoorzieningen (ca. 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) zal (richting 2015) een metrage resteren van ca. 9.400 à 16.100 m<sup>2</sup> b.v.o.

## 4. DE AANBODSTRUCTUUR CENTRUM SPIJKENISSE, HUIDIGE SITUATIE & TOEKOMSTPERSPECTIEF

### 4.1. INLEIDING

In voorgaande hoofdstukken is een globale beschrijving gegeven van onder andere het aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector voor Spijkenisse, gecombineerd met de huidige en toekomstige distributieve situatie.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanbodstructuur van het centrum van Spijkenisse. Per centrumonderdeel wordt een beschrijving gegeven van het aanwezige aanbod (zowel dagelijks, als niet-dagelijks), ligging, maatvoering, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, etc. Tevens wordt in dit hoofdstuk, op basis van de distributieve mogelijkheden, per winkelgebied het perspectief aangegeven.

### 4.2. DE AANBODSTRUCTUUR IN HET CENTRUM (ALGEMEEN)

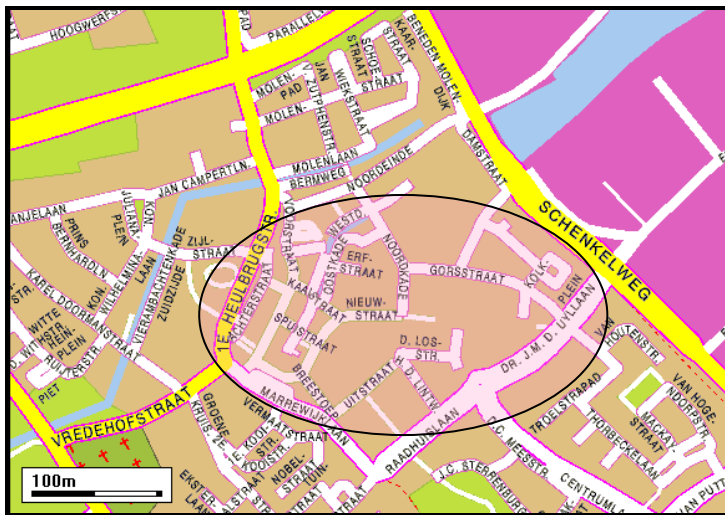
Het centrumwinkelgebied van Spijkenisse is het koopcentrum voor de stad en de nabije regio. Het grootste deel van het winkelaanbod in de gemeente Spijkenisse, ruim 38.000 m<sup>2</sup> v.v.o., is gesitueerd in het centrumgebied.

De komende jaren zal het karakter van het centrum van Spijkenisse ingrijpend veranderen. De bouw van het winkelcentrum *De Stoep / Breestoep*, welke thans plaatsvindt, is het resultaat van vele jaren planvorming en overleg en een ingrijpende politieke besluitvorming. Maar het resultaat is er ook naar!

Door de realisatie van *De Stoep / Breestoep*, gecombineerd met een herinrichting van het *ABC-complex* en de *Stadshuispassage*, beschikt Spijkenisse straks over een modern en goed geoutilleerd winkelhart. Het complex *De Stoep / Breestoep* zal overigens ook fungeren als katalysator voor andere centrumdelen, waarbij met name wordt gedacht aan het “doorbloeden” van de zijstraten in het Nieuwstraatgebied.

De winkelstructuur in het centrum van Spijkenisse ondergaat hierdoor een aanzienlijke verbetering, vooral omdat de functionele en ruimtelijke samenhang van een belangrijk deel van het centrumgebied verstevigd wordt.

De laatste “stap” in het centrumwinkelgebied zal de ontwikkeling van het Stadsplein zijn. Door de combinatie van onder andere winkels en parkeervoorzieningen wordt het centrumwinkelgebied van Spijkenisse aan de oostzijde afgerond. Daarnaast zijn er overigens ook nog andere ingrediënten voor de verdere versterking van het centrumgebied zoals de samenhang tussen de centrumdelen, uitstraling openbare ruimte en bewegwijzering, daarover later meer.

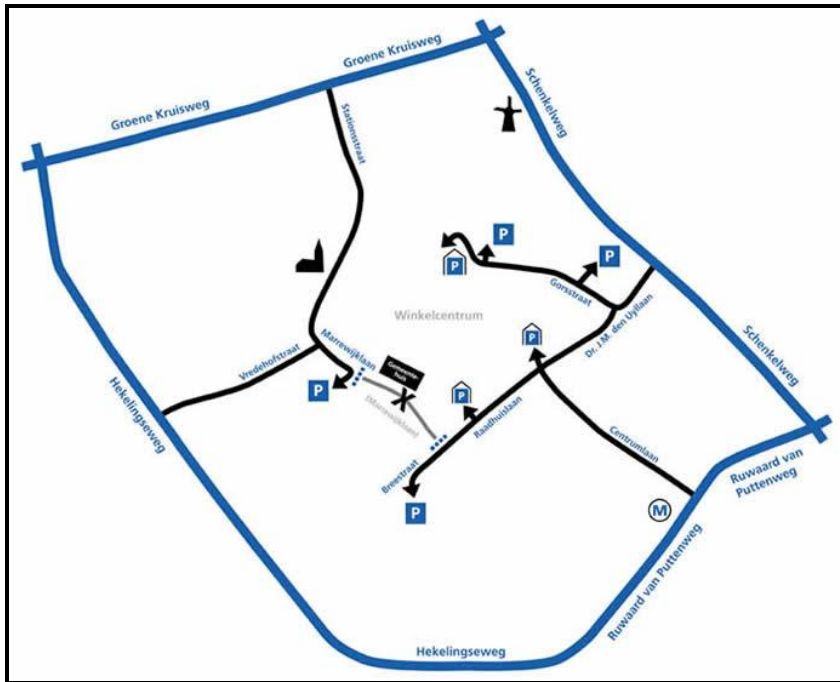


#### Bereikbaarheid, parkeren en toegankelijkheid

Het centrum van Spijkenisse is weliswaar niet centraal gelegen binnen de gemeente, wel is er sprake van een logische opbouw van de wegenstructuur en daarmee is er sprake van een goede bereikbaarheid. Rondom het centrum zijn diverse parkeerplaatsen en garages. Voor de komende jaren zal de huidige goede bereikbaarheid gehandhaafd blijven. Overigens dient wel opgemerkt te worden dat tijdens de bouwwerkzaamheden diverse knelpunten kunnen optreden in de toegankelijkheid van bepaalde centrumdelen. Dit zijn echter tijdelijke situaties.

Met de realisatie van nieuwe (gebouwde) parkeerfaciliteiten in het Stadspleingebied zal het gehele centrum van Spijkenisse voorzien zijn van adequate parkeerfaciliteiten. Wel dient te worden opgemerkt dat het accent, qua aantallen, met name aan de oostkant van het centrumgebied komt te liggen.

Overigens kan wel worden opgemerkt dat er ook parkeervoorzieningen verdwijnen bij de ontwikkeling van het Stadsplein, de huidige parkeerplaats “Parkeerterrein Gorsstraat”.



Huidige parkeer- en verkeersstructuur centrum (Bron: website [www.winkelhartspijkenisse.nl](http://www.winkelhartspijkenisse.nl)).

Wel dient opgemerkt te worden dat tijdens “piekuren” in het winkelgebied een te grote druk ontstaat op sommige parkeerfaciliteiten in het centrumgebied (m.n. parkeergarage Stadhuispassage). Een parkeerverwijssysteem zou dit probleem deels kunnen oplossen.

Dit wil zeggen een digitaal systeem, waarbij de consument op haar route langs het centrum kan zien waar de parkeerlocaties zijn, alsmede de beschikbaarheid daarvan. Er wordt overigens een nieuwe parkeerbalans opgesteld.

Een tweede aandachtspunt is het ontbreken van goede plattegronden van het centrum (zowel bij parkeergarages als tijdens de looproutes). Zeker gezien de routing (zie hierna) via enkele passages (bijv. ABC, De Kopspijker, Spuistraat) en de hoogteverschillen is het van belang dat de consument zich goed kan oriënteren.

In dit kader kan ook de expeditie-afwikkeling in het centrum worden genoemd. Op dit moment is er sprake van venstertijden voor de bevoorrading van de winkels in het centrum. Dit wil zeggen, dat er sprake is van gezette tijden waarop vrachtwagens en auto's het centrum mogen bezoeken. Voordeel hiervan is, dat de winkelende consument niet wordt gehinderd tijdens haar bezoek, met voordelen wat betreft een prettige winkelambiance én veiligheid. Op dit moment worden de huidige venstertijden met voeten getreden. Dit wil zeggen dat er conflictsituaties kunnen zijn tussen laad- en losverkeer en de voetgangers. Dit dient te worden voorkomen. Een goede handhaving van de venstertijden is dan ook wenselijk.

#### Aanbod

In totaal zijn er in het centrum 151 detailhandelsvestigingen met ruim 38.000 m<sup>2</sup> v.v.o.

Het huidige aanbod is redelijk verspreid over het centrum.

Opvallend is het feit dat er thans relatief weinig winkeltrekkers aanwezig zijn. Weliswaar is er één warenhuis, de Hema in de Stadhuispassage. Deze is overigens zeer opvallend volledig aan de rand gesitueerd. Andere grote winkeltrekkers ontbreken. Aan de rand van het centrum zijn enkele supermarkten (AH en Edah).

Na realisatie van *De Stoep / Breestoep* zal de trekkracht, als gevolg van een sterke toename in de modische sector, aanzienlijk verbeteren. Hierdoor zal de (regionale) concurrentiepositie van het centrumwinkelgebied van Spijkenisse aanzienlijk verbeteren. Het is echter noodzakelijk om ook aan de noordzijde van het centrum een goede winkeltrekker te situeren.

### Imago & uitstraling

Een belangrijk deel van het winkelaanbod in het centrumgebied is gesitueerd in overdekte passages en winkelcentra. Een deel van het winkelgebied is weliswaar verzorgd, maar wel gedateerd qua exterieur en interieur (met name De Kopspijker en zeker ook de Spuistraat). Het centrum bestaat uit zeer veel onderdelen die zeer verschillend zijn qua uitstraling en kleuren. Dit geeft weliswaar charme en afwisseling, maar herkenningpunten ontbreken voor de consument. Een gezamenlijke uitstraling van de winkeliers (banners) en/of de buitenruimte ontbreekt. Dit komt de samenhang in het centrum niet ten goede.

Met name de inrichting van de buitenruimte (o.a. bankjes en groen) is niet overal optimaal geregeld, zeker met de centrumplannen zal dit aspect moeten worden meegenomen. Naar verwachting wordt dit gewaarborgd met het opgestelde "Beeldkwaliteitsplan". Er wordt ingezet op afstemming van o.a. bestratingmateriaal, straatmeubilair, verlichting en groen. De voetganger wordt in de toekomst dé hoofdgebruiker in het centrumgebied. Per deelgebied wordt de openbare ruimte getoetst aan het kwaliteitsniveau uit het Beeldkwaliteitsplan.

### Routing

Het stadscentrum bestaat momenteel uit een aantal, qua ambiance en winkelkwaliteit, verschillende onderdelen:

- Stadhuispassage,
- ABC-complex,
- De Kopspijker,
- Voorstraat / Havenplein
- Nieuwstraat en omliggende straten,
- City Plaza (Albert Heijn).

Er kunnen diverse (winkel)routes worden afgelegd binnen het centrum: Stadhuispassage/ABC-complex; Nieuwstraat/ABC-complex; De Kopspijker/Havenplein/Voorstraat. Op dit moment is er, op enkele cruciale plaatsen in het centrumgebied, sprake van relatief onvoldoende functionele samenhang, bijv. De Kopspijker – ABC-Complex (door matige herkenbaarheid entree ABC-complex aan de Kopspijkierzijde), en City Plaza – het overig deel van het centrumgebied (door afstand tot b.v. ABC-complex).

Naast het functionele aspect (o.a. door het ontbreken van winkeltrekkers), wordt de samenhang tussen de verschillende winkelconcentraties ook bemoeilijkt door de hoogteverschillen in het centrum. Hiervoor moet de consument via trappen of hellingbanen andere winkeldelen bereiken. Uiteraard heeft deze oorspronkelijke dijkstructuur ook zijn charme, en laat de bezoekers weten dat Spijkenisse-Centrum geen standaard winkelgebied is. Door deze hoogteverschillen en het feit dat veel winkels in een (overdekt) complex zijn gesitueerd (behalve Nieuwstraat en Voorstraat) is de visuele samenhang en het overzicht niet optimaal.



Hoogteverschillen in het centrumgebied (De Stoep)

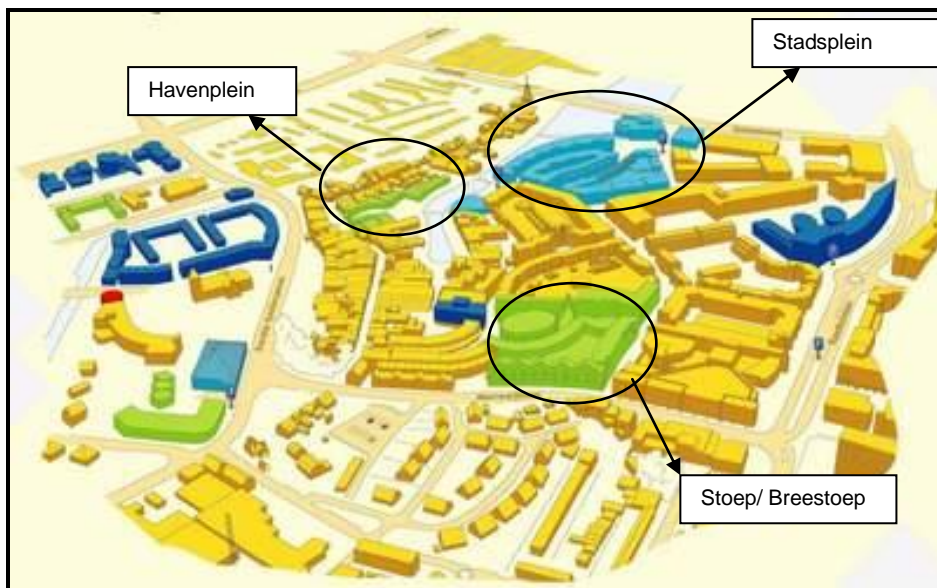


Trap bij de Nieuwstraat/Lintweg

### Plannen

Op dit moment is gestart met een herontwikkeling van enkele centrumdelen. In onderstaande plattegrond zijn de belangrijkste clusters weergegeven. Deze ontwikkelingen zullen niet alleen impact hebben op de winkelcluster zelf, maar ook een uitstraling op de omgeving.





Projecten Centrumplan Spijkenisse (bron website gemeente)

Door de realisatie van De Stoep / Breestoep, de nieuwe “koppeling” tussen De Stoep / Breestoep, de beperkte uitbouw van de Stadhuispassage en de herontwikkeling van het Havenplein, zullen enkele hardnekkige knelpunten in de functionele koppelingen opgelost zijn. Echter, aandachtspunten als parkeerverwijssysteem, goede oriëntatiepunten en een vriendelijke buitenruimte zijn noodzakelijk.

In de navolgende hoofdstukken wordt nader ingezoomd op de diverse winkelconcentraties en centrumdelen.

#### 4.3. DE STOEP / BREESTOEP

Middenin het centrum bevindt zich momenteel een grote bouwput. Het zichtbare bewijs van de grote herontwikkeling van het centrum van Spijkenisse.

Het nieuwe winkelplan *De Stoep / Breestoep*, de voormalige locatie van het theater en het woon/winkelblok gelegen tussen De Stoep en de Marrewijklaan, is gesitueerd in het hart van het centrum van Spijkenisse.



Mei 2004: ondertekening realisatieovereenkomst De Stoep / Breestoep

Het nieuwe winkelcentrum De Stoep / Breestoep heeft een winkelomvang van circa 10.200 m<sup>2</sup> b.v.o. Hiervan kunnen, volgens gemeentelijke opgave, circa 2.010 m<sup>2</sup> als verplaatsbare winkelmeters worden beschouwd (zowel het slopen van De Stoep – incl. de Orchidee – en een functieverandering van een deel van de Stadhuispassage). De verplaatsbare winkelmeters betreffen o.a. Vögele, Moritz, slagerij en drogist en exclusief horeca (125 m<sup>2</sup>). Er is derhalve sprake van een toevoeging van circa 8.190 m<sup>2</sup> aan nieuwe winkelmeters in het gebied De Stoep / Breestoep e.o.

Het nieuwe winkelplan De Stoep / Breestoep zal, binnen de winkelstructuur van Spijkenisse, gaan fungeren als het *hart* van het centrumwinkelgebied, een A-1-gebied. Een bijzonder aspect in het nieuwe winkelcentrum is dat het onderdeel “*De Stoep*”, vanwege de aanwezige hoogteverschillen rond deze locatie, zal beschikken over een begane grond over twee verdiepingen (de begane grond Uitstraatzijde *en* de begane grond Nieuwstraatzijde). Hierdoor wordt de trekkracht van het nieuwe winkelgebied ten volle benut, zowel voor het gebied Uitstraat / Stadhuispassage als voor het gebied Nieuwstraat en het ABC-complex. De branchering in dit nieuwe winkelcomplex is sterk gericht op de modische sector, zowel gespecialiseerd modisch aanbod alsmede enkele subtrekkers, kortom, met diverse prijssegmenten en gericht op diverse doelgroepen.



Herontwikkelingslocatie De Stoep

De herontwikkeling van het winkelplan “De Stoep / Breestoep” is een onderdeel van een geïntegreerd centrumplan. Naast de te realiseren woningen op de locatie van De Stoep / Breestoep bevat dit plan een herontwikkelingsplan voor de ABC-locatie (herinvulling “oude” AH-locatie, met uitbreiding van o.a. C&A en Blokker) *en* renovatie van de Stadhuispassage, gecombineerd met een (beperkte) winkeluitbreiding aan de Uitstraatzijde.

Hiermee kan zowel een functionele als fysieke koppeling (o.a. door een loopbrug) tussen de drie delen van het brandpunt van het centrum ontstaan.

#### 4.4. HET NIEUWSTRAATGEBIED

Het Nieuwstraatgebied bestaat uit een aantal verschillende delen. Het deel dat aansluit bij de Voorstraat, de “Boogjes”, kan worden gekarakteriseerd als B-winkelmilieu (met een goede aansluiting op het hoofdwinkelgebied). Een gebied met een wisselende branchering van uitzendbureau en zonnebankcentrum tot een Zeeman en een gespecialiseerde muziekinstrumentenzaak. Daarnaast is er het deel ter hoogte van het ABC-complex, een zogenaamd A2-winkelgebied met diverse modische winkels (hogere segment zoals Kennedy) maar ook een Kruidvat.

De herontwikkeling van De Stoep / Breestoep-locatie zal ongetwijfeld sterke impulsen opleveren voor het functioneren van een groot deel van de Nieuwstraat. Immers, de tweede verdieping van het winkelcentrum De Stoep sluit naadloos aan op de Nieuwstraat.

Van belang is wel dat het zogenaamde Manhave-gebouw een krachtige winkelinvulling blijft behouden, bij voorkeur een sterke winkeltrekker, zodat er de krachtige winkelknoop *in* de Nieuwstraat, ter hoogte van De Stoep, in stand blijft.

Tot slot is er de doorsteek vanuit de Nieuwstraat naar de Voorstraat. Deze doorsteek, de Spuistraat is een smalle doorgang tussen Kennedy en de Hans Anders. Het tweede deel van de Spuistraat is een gedateerde passage. Zowel winkeltechnisch als qua uitstraling kan deze verbinding als zeer zwak worden bestempeld.



Nieuwstraat



De Nieuwstraat loopt overigens verder door langs het plein tussen ABC-complex en De Kopspijker en is doorgetrokken richting het City Plaza-complex (met de AH). Dit laatste complex is overigens functioneel niet op elkaar aangesloten. Het laatste deel van de route bestaat uit woningen en er is sprake van een winkelconcentratie van voornamelijk dagelijkse functies.

In de nieuwe winkelfiguur in het centrum van Spijkenisse zal een belangrijk deel van de Nieuwstraat (vanaf de Zeeman) gaan fungeren als aanvulling op het centrale deel van het centrumwinkelgebied, een A-2-gebied.

#### 4.5. DE STADHUISPASSAGE

De Stadhuispassage heeft door de jaren heen een centrale rol gespeeld in het functioneren van het centrumwinkelgebied van Spijkenisse. Behalve de aanwezigheid van een gevarieerd winkelaanbod (dagelijks en niet-dagelijks) en een belangrijke winkeltrekker (in casu de Hema), is de hier aanwezige parkeergarage een niet te onderschatten bronpunt. De lichte passage is een langgerekt winkelgebied met aan weerszijden bewinkeling. Een opvallend onderdeel van de passage is de entree tot het stadhuis van Spijkenisse, die het winkelfront onderbreekt. Vanuit de kant van de Raadhuislaan is de uitstraling van de entree – momenteel - niet optimaal. Onder andere door het ontbreken van een open extraverte uitstraling en ontbreken van een plein (rust- en overzichtspunt) bij de entree.

In feite is de Stadhuispassage één van de belangrijkste hoofdpoorten tot het centrumgebied en zal ook die uitstraling moeten hebben.

Opvallend is de aanwezigheid van de Hema aan het uiteinde (of begin) van de passage. Deze draagt tegelijkertijd bij aan een goed functioneren van de passage.



Stadhuispassage



De centrale winkelfunctie van de Stadhuispassage zal versterkt worden door een ingrijpende renovatie van de passage (o.a. het verplaatsen van de ingang van het gemeentehuis en het versterken van het winkelbeeld). De huidige breedte van de looprouten in de passage zal ook in de toekomst moeten worden behouden. Enerzijds gezien het feit dat er sprake is van een belangrijke doorgaande voetgangersader in het centrumgebied, anderzijds vanuit een psychologisch effect, doordat de winkels enigszins naar achteren liggen en er sprake is van



redelijk lage puien, wat kan leiden tot een té smalle passage. Overigens zullen ook goede afspraken moeten worden gemaakt inzake de uitstallingen, handhaving is hierbij van belang.

Daarnaast zullen de winkelpuizen van de winkels aan de Uitstraat, tussen de Marrewijklaan en H. de Lindtweg, naar voren worden verplaatst zodat deze winkels een beperkte winkeluitbreiding verkrijgen. Hiervoor zal de rooilijn worden “verschoven” (tot de arcade), zodat er over de gehele breedte circa 420 m<sup>2</sup> extra winkelruimte ontstaat en meer samenhang met de winkelplannen bij De Stoep (externe uitstraling).

In de nieuwe winkelsituatie in het centrum van Spijkenisse, zal de Stadhuispassage kunnen blijven functioneren als een A-1-gebied en als belangrijke trekker in het hart van het centrumgebied van Spijkenisse.

#### 4.6. HET “ABC-COMPLEX”

Het ABC-complex vervult, door haar ligging in het stadscentrum van Spijkenisse, een centrale rol. Het winkelcomplex (over twee verdiepingen) is gelegen tussen De Kopspijker en Stadhuispassage. Het betreft een winkelcomplex met een redelijke uitstraling waar, in het centrale deel, de roltrappen zijn gesitueerd. Het complex omvat momenteel veel bekende ketenwinkels (M&S, Steps, WE, Hans Textiel etc.).

Ook in de nieuwe winkelfiguur in het centrum van Spijkenisse zal de koppelfunctie van het ABC-complex belangrijk zijn. Opvallend is de bijzondere vormgeving van het gebouw over twee verdiepingen, waarbij wordt aangesloten op de hoogteverschillen in het centrum. De eerste verdieping sluit aan op het niveau van De Kopspijker en de begane grond is gelegen ter hoogte van de Stadhuispassage. Daarnaast is er een “schil” van winkels aan de Nieuwstraat-zijde.

Gelijktijdig met de bouw van het winkelcentrum De Stoep / Breestoep wordt de ABC-locatie heringericht (voorheen AH, Blokker en C&A).

Door het verplaatsen van Albert Heijn naar de nieuwe locatie naar de kop van de Nieuwstraat, het City Plaza, ontstaan er ruime mogelijkheden om de branchering van het ABC-complex nadrukkelijker te richten op de A-1-status van dit gebied. De branchering moet gericht zijn op de modische sector, voornamelijk in het middensegment, met voor de consument herkenbare winkels en “bekende namen”.



ABC-complex



Naast de schaalvergroting van onder andere C&A en Blokker (als belangrijke subtrekkers, beide gelegen op de begane grond) worden er nieuwe winkelfuncties toegevoegd, uitsluitend in de niet-dagelijkse sector.

De herontwikkeling van het ABC-complex vergt een extra toevoeging van winkelmeters (ca. 600 à 800 m<sup>2</sup> b.v.o.).

#### 4.7. “DE KOPSPIJKER”

Het winkelcentrum “De Kopspijker”, thans nog het meest oostelijke deel van het



centrumwinkelgebied, heeft een verzorgde doch een enigszins gedateerde uitstraling. Het betreft een overdekte passage met daglichttoetreding. Het winkelcentrum "De Kopspijker" biedt thans huisvesting aan een zeer gemêleerde branchering met o.a. de Edah, Kijkshop, AKO, gezondheidswinkel, Bart Smit, juwelier en diverse modische winkels in het middensegment .

Onder De Kopspijker is een parkeergarage en achter het winkelgebied is nu nog een parkeerterrein (Parkeerterrein Gorsstraat) die een bronpunt vormen voor een bezoek aan het centrumgebied.

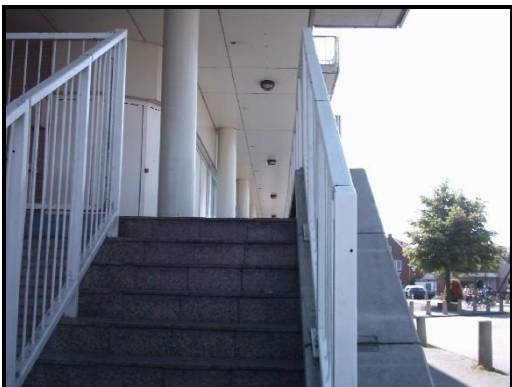
De passage komt enerzijds uit op het Havenplein, het gebied dat momenteel tot horecagebied wordt ontwikkeld. Aan de andere kant is een plein met aan de overzijde de entree tot het ABC-complex. De looproute tussen De Kopspijker en het ABC-complex is niet aangegeven. De entreepartij van het ABC-complex is aan deze zijde (Nieuwstraat) overigens weinig extravert en zichtbaar.



De Kopspijker



In de nieuwe winkelfiguur voor het centrum van Spijkenisse zal De Kopspijker een belangrijke schakel gaan vormen tussen het hart van het centrumwinkelgebied en de bewinkeling op het Stadsplein (het huidige Parkeerterrein Gorsstraat). Deze nieuwe positie zou kunnen leiden tot een geleidelijke (kwalitatieve) opwaardering van het winkelaanbod in De Kopspijker. In deze nieuwe winkelfiguur, binnen het krachteveld in het centrumwinkelgebied, is een duidelijke en zoveel mogelijk conflictvrije "voetgangerskoppeling" tussen De Kopspijker en het toekomstige Stadsplein, voor beide centrumwinkeldelen van groot belang. Dit betekent dat er bij voorkeur een rechtstreekse (autovrije) doorsteek tussen De Kopspijker en het Stadsplein gerealiseerd zal moeten worden, waarbij het (aanzienlijke) hoogteverschil zoveel mogelijk geneutraliseerd zal moeten worden. Het instellen en handhaven van de "venstertijden", in combinatie met een flexibel toelatingssysteem voor laden en lossen, is hierbij essentieel voor de consument.



De Kopspijker – niveauverschil



Indien geen rechtstreekse doorsteek (via de winkellocaties Kijkshop en/of Edah) wordt gerealiseerd, het hoogteverschil ter plaatse niet wordt "geneutraliseerd" en de Noordkade beschikbaar blijft voor het autoverkeer, dan zal er niet of nauwelijks sprake kunnen zijn van een probleemloze "voetgangerskoppeling". Integendeel! Er zal dan eerder sprake zijn van een barrière, die de zo gewenste samenhang (fysiek én functioneel) van de centrumwinkeldelen in

de weg zal staan. Zeker door het verwachte vertrek van de Edah (naar het Stadsplein) zal dit ook gevolgen hebben voor het functioneren van De Kopspijker. De toevoeging van een nieuwe winkeltrekker is dan wel gewenst.

Overigens is wel van belang dat bij de aansluiting op het Stadsplein er een nadrukkelijke zichtrelatie is tussen de uitgang van De Kopspijker en de entree van het Stadsplein (en bij voorkeur op de route richting de Mediamarkt).

Wat betreft het winkelniveau in De Kopspijker wordt verwacht dat ook in de nieuwe winkelsituatie in het centrum van Spijkenisse, De Kopspijker zal kunnen blijven functioneren als een A-2-gebied.

#### 4.8. DE VOORSTRAAT / HAVENPLEIN

De Voorstraat is de oudste winkelstraat van het centrum. De functie is gedurende de tijd echter wel aan verandering onderhevig geweest. Het is nog steeds een straat "in beweging", waarbij het gevaar overigens dreigt dat er sprake kan zijn van een negatieve spiraal op termijn. Het winkelgebied kan momenteel bestempeld worden als C-milieu gezien o.a. de sterke functiemenging, waarbij wel kan worden opgemerkt dat het een voetgangersgebied betreft. De Voorstraat is aangesloten op de rest van het kernwinkelgebied via de Nieuwstraat-boogjes, Spuistraat – Passage en het Havenplein.

De huidige Voorstraat heeft een zeer diverse branchering in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches en kent een hoog percentage horecabedrijven (met name restaurants en disco's /cafés).

In de toekomstige nieuwe winkelfiguur van het centrum van Spijkenisse zal de Voorstraat zich nadrukkelijk dienen te manifesteren als "aanleungebied" of "aanloopgebied" van het centrum.

In de opbouw van elk hoofdwinkelgebied is de positie van aanleungebied belangrijk. Een gebied voor winkels voor specifieke doelgerichte aankopen (zoals gespecialiseerde winkels voor bruidsmode en keukenartikelen), maar ook voor winkels die *niet* in het centrumgebied kunnen bestaan (o.a. qua huurniveau).

Daarnaast kan een aanleungebied bij uitstek fungeren als "broedplaats" voor startende bedrijven.

Tenslotte kan een aanleungebied een belangrijke vestigingsplaats zijn voor baliefuncties (uitzendbureau, "Gouwe Zorg"), dagelijkse functies en (winkel)horeca, maar ook voor galerieën, exposities etc. Opvallend is overigens dat het aantal leegstaande panden in de Voorstraat beperkt is.

Het huidig beeld van de Voorstraat behoeft echter verbetering. Er is sprake van een reductie van de woonfunctie en achterblijvende investeringen. Dit alles levert geen positief imago voor de Voorstraat op en kan voor de toekomst mogelijk meer knelpunten opleveren.

De kwaliteit van een aanleungebied wordt daarbij in sterke mate verhoogd als de woonfunctie (op de verdiepingen) wordt geëntameerd. Het is van belang om ook boven de winkels woningen te behouden, o.a. voor de levendigheid van de straat buiten de openingstijden van de winkels. Een project als "wonen boven winkels", zal de betrokkenheid van eigenaren bij de herontwikkeling van deze straat vergroten en heeft ook als voordeel dat er meer zicht zal komen op particuliere investeringen.



Voorstraat/Spuistraat



Door de realisatie van het winkelgebied De Stoep / Breestoep en de te verwachten geleidelijke versterking van de kwaliteit van de Nieuwstraat en het omliggende gebied, zou dit ook voor de Voorstraat positieve effecten met zich mee kunnen brengen.

Maar die komen niet vanzelf!

Om van de omliggende krachtige winkelimpulsen te kunnen profiteren zullen de gemeente, de eigenaren en de ondernemers van de Voorstraat gezamenlijk dienen in te spelen op de krachtige winkelimpulsen rond De Stoep / Breestoep. Hiervoor is zeker ook een impuls in de Spuistraat (upgrading passage) noodzakelijk.

Ingezet zal moeten worden op het versterken van de “aanleunfunctie”, waarbij het van belang is ervoor te zorgen dat de ruimtelijke en commerciële condities voor de ondersteunende centrumfuncties zo optimaal mogelijk worden.

Hierbij wordt met name gedacht, naast de modernisering van de passage Spuistraat, aan blijvende voldoende parkeerfaciliteiten (zo dicht mogelijk nabij de Voorstraat), aantrekkelijke huisvestingsarrangementen, een goed uitgekiend acquisitiebeleid, een aantrekkelijk en gevarieerd inrichtingsconcept en het weren van de conflicterende functies (zoals “overlast gevende” horeca).

In het verbeterproces is het van belang om de factor “wonen” in de Voorstraat te versterken (“wonen” boven winkels).



Verbetering van de voorzieningenstructuur van de Voorstraat zou, bij voorkeur, gelijktijdig uitgevoerd dienen te worden met de ontwikkeling aan het Havenplein als verblijfsgebied en horecaplein.

Immers, het Havenplein zal in de toekomstige voetgangersrelatie tussen het Stadsplein en De Kopspijker een belangrijke rol vervullen. In feite is het toekomstige Havenpleingebied met aantrekkelijke horeca, een belangrijk scharnierpunt, waarvan ook de Voorstraat kan profiteren.

Getracht zal moeten worden om de functionele koppeling tussen de Voorstraat en het Havenplein verder te versterken.

#### **4.9. HET NIEUWE STADSPLEIN**

Het (toekomstige) Stadsplein (voorheen Schenkelplein en de zogenaamde Gamma-locatie), is gelegen aan de oostkant van het centrumgebied.

De komende jaren zal hier een ontwikkeling plaatsvinden van woningen, winkelruimten, een discotheek en een theater. In totaal worden onder andere ca. 13.500 m<sup>2</sup> b.v.o. aan winkelruimte en specifiek 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. supermarkt ontwikkeld (Stadsplein en Gamma-locatie tezamen).

Het programma van dit ontwikkelingsproject voorziet in de realisatie van één of twee parkeergarages.

De planologische procedure voor de herontwikkeling van het Stadsplein is nog niet gestart. In november 2004 is het stedenbouwkundig plan in de Raadscommissie Centrum besproken. Verwacht wordt dat de planologische procedure in 2006 zal aanvangen.

De realisatiedata zijn nog niet bekend, de start bouw wordt verwacht tegen 2008.

Aangenomen mag worden dat in de periode rond 2009 het Stadsplein gerealiseerd zal zijn.





Huidig Stadspleingebied



Stadsplein: impressie winkelontwikkelingen

Qua branchering is een eerste indicatie door de ontwikkelaar aangegeven. Naar verluidt zal op het Stadsplein als belangrijkste “winkeltrekker” in ieder geval een Mediamarkt (ca. 4.900 m<sup>2</sup>) gevestigd worden. Op de huidige Gamma-locatie zal een grotere supermarkt van ca. 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. gerealiseerd kunnen worden. Vooralsnog wordt aangenomen dat de vestiging van een supermarkt de re-allocatie is van de in “De Kopspijker” gevestigde Edah-supermarkt. Naast de genoemde Mediamarkt en de supermarkt zullen in het Stadspleingebied nog circa 7.000 à 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan kleinere winkelruimten gerealiseerd worden. Qua invulling is hierover nog niets bekend. Verwacht wordt dat, qua branchering, vooral wordt ingezet op zogenaamde centrumbranches (niet-dagelijkse sector).

Door de ligging van het Stadsplein aan de oostzijde van het centrumgebied zal dit winkelcentrum, ondanks de aanwezigheid van een sterke winkeltrekker, niet de winkelkwaliteit van een A-1-winkelgebied kunnen bereiken. Daarvoor is de ligging, ten opzichte van het hart van het centrumwinkelgebied, te excentrisch *en* zijn de nieuwe en krachtige (modische) impulsen in het hart van het centrumwinkelgebied (De Stoep / Breestoep / ABC-complex) te sterk. Echter, het gebied zal, naast de toekomstige specifieke winkelkwaliteiten, ook als een sterk bronpunt kunnen dienen, gezien de aanwezigheid van ruime parkeerfaciliteiten.

Ten aanzien van het nieuwe Stadsplein binnen het centrum van Spijkenisse, zal in ieder geval aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan om een goede “inbedding” te verkrijgen binnen het centrum en een onderlinge relatie te ontwikkelen.

Hierbij gelden een tweetal essentiële ruimtelijke aspecten:

- de fysieke en functionele koppeling tussen het Stadsplein en De Kopspijker;
- de fysieke en functionele koppeling met de PDV-winkels aan het Kolkplein.

Vanuit de kracht van de gehele binnenstad bezien, is het belang om de nieuwe winkelmeters goed af te stemmen op het huidige winkelaanbod in de binnenstad (aanvullende centrumfuncties, meer grootschaligheid etc.).

Bij de functionele afstemming met de rest van de binnenstad is het ook van belang om de nieuwbouwplannen goed te faseren en de toevoegingen van meters af te stemmen op elkaar.

#### De fysieke en functionele koppeling tussen het Stadsplein en De Kopspijker.

Om de winkelsamenhang tussen de centrale centrumroute (Stadhuispassage, De Stoep/Breestoep, het ABC-complex, De Kopspijker *en* het Stadsplein v.v.) zoveel mogelijk te optimaliseren, dient de voetgangersverbinding tussen het Stadsplein en De Kopspijker zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt te worden, waarbij wordt ingezet op het tot stand brengen van een directe voetgangersrelatie, het neutraliseren van het hoogteverschil tussen De Kopspijker en het winkelgebied Stadsplein en het voorkomen van storende factoren.

Een storende factor is de belangrijke “transportroute Noordkade”.

Oplossing van dit probleem kan gevonden worden door:

- een strakke handhaving van de “venstertijden”;
- een alternatieve transportroute (een directe verbinding tussen de Schenkelweg en de Noordkade);
- verdieping van de transportroute, ter hoogte van de “oversteek Stadsplein / Kopspijker”.

Een strakke handhaving van de “venstertijden” of “alternatieve transportroute” hebben hierbij de voorkeur.

Voor een goede aansluiting is het tevens van belang om binnen het project “Stadsplein” te kiezen voor een goede aansluiting op de bestaande looppoutes.

Bij twee looppoutes in het nieuwe Stadsplein ontstaat het gevaar voor onnodige “verduunning” van de koopstromen.

Deze winkelontwikkeling zal naast de Mediamarkt (+ ondergronds parkeren) en een grootschalige supermarkt (re-allocatie), gecombineerd kunnen worden met andere centrumwinkelfuncties.

De functionele koppeling zal met name gezocht moeten worden in de aanvullende centrumfuncties. Zoals aangegeven zal er gezien de excentrische ligging geen A-locatie ontstaan, maar de locatie heeft zowel schaalvoordelen als is uitstekend bereikbaar.

De fysieke en functionele koppeling met de PDV-winkels aan het Kolkplein.

Een tweede aspect is de functionele en fysieke koppeling tussen het winkelgebied Stadsplein en het Kolkplein. Daarmee ontstaat er één lang “kralensnoer” van winkelclusters in de binnenstad die onderling verbonden zijn.

Het Kolkplein als specifiek PDV-winkelgebied is momenteel beperkt van omvang. Zeker na het vertrek van de Gamma is er sprake van een beperkte trekkracht. De verbinding met het programma op het Stadsplein biedt mogelijkheden om meer traffic te genereren. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor het Stadsplein om in te zetten op PDV-aanverwante branches.

Hiervoor zou onder andere de locatie van de geplande supermarkt bij uitstek kunnen dienen. Uitbreiding van de specifieke “Kolkpleinfuncties” in westwaartse richting zou gepaard dienen te gaan met een verbetering van de stedenbouwkundige en functionele relatie tussen beide winkelgebieden.

Kortom, voor een goede inbedding van het nieuwe Stadsplein in het centrum van Spijkenisse is het van belang om goede functionele en fysieke samenhang te realiseren met zowel de Kopspijker als het Kolkplein.

#### **4.10. HET KOLKPLEIN**

De winkels rond het Kolkplein hebben een specifieke functie. Feitelijk is er sprake van een kleine PDV-cluster. Het is een bescheiden winkelcluster (ca. 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) met een gevarieerd winkelaanbod (o.a. Roobol, Lamp Idee, Halfords, Beter Bed en Kwantum). De winkels zijn gegroepeerd rondom een klein parkeerterrein (“betaald parkeren”). Het winkelgebied kent een introverte uitstraling, met name richting de Schenkelweg en de Den Uyllaan (toevoerweg naar het centrum). Het Kolkplein is ontsloten via de Gorsstraat. Om de hoek, aan de Gorsstraat, is een winkelstrip met o.a. een Blokker “Tuin”, maar ook een makelaardij en horeca. De hier nog aanwezige Gamma zal eind 2006 worden verplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein Schiekamp (nieuwe winkelmaat ca. 5.409 m<sup>2</sup> v.v.o.).

Op het moment dat de Gamma vertrekt van het Kolkplein is het van belang om deze prominente plaats met een nieuwe winkeltrekker passend binnen het PDV-thema in te vullen. De Gamma heeft voor het PDV-aanbod binnen het “woonthema” geen trekkersrol kunnen vervullen.

De PDV-cluster Kolkplein is, in de huidige figuur, te beperkt van omvang om voldoende (regionale) trekkracht op te brengen. Daarnaast zijn ook de overige ruimtelijke condities als parkeren, zichtbaarheid en toegankelijkheid “onder de maat”. Een voordeel van deze locatie is echter wel de nabije ligging bij het centrumgebied. Door de ontwikkeling van winkels op het Stadsplein kan deze winkelkoppeling verder vergroot worden.



Kolkplein



Voor de verdere toekomst is de huidige maatvoering van het PDV-aanbod aan het Kolkplein onvoldoende om een krachtige marktpositie te behouden. Daarvoor is de regionale concurrentie te fors van omvang (Barendrecht, Rotterdam etc.).

Indien wordt besloten om het winkelprogramma voor het Stadsplein te verkleinen, zou een winkelalternatief kunnen ontstaan voor een groter PDV-cluster aan het Kolkplein. Er zou dan sprake kunnen zijn van een "opwaardering" van het Kolkplein-winkelgebied tot een volwaardig PDV-winkelvoorziening, waar specifieke PDV-winkelfuncties die, qua aard en ruimtebeslag niet inpasbaar zijn in het centrumwinkelgebied, hun plaats kunnen vinden (zie paragraaf 6.4). Dit zou overigens een meerwaarde kunnen betekenen voor de ontwikkelingen in het centrumplan.

#### 4.11. CITY PLAZA

Zeer recent is het City Plaza geopend. Het is een wooncomplex met op de begane grond winkels. De winkels zijn inpandig gelegen, aan de ene kant de AH (verplaatst vanuit het ABC-complex) en aan de andere kant een Gall & Gall, bloemenzaak, gehoortoestellen, dierenspeciaal en drogist. Een probleem is de herkenbaarheid van het winkelcluster, in de zin van zichtbaarheid, maar ook ontbreken goede verwijzingen naar de locatie of attentieaspecten als vlaggen.



City-Plaza



Onder de winkels is een grote parkeergarage. De bereikbaarheid en ligging zijn prima. De bewinkeling is echter niet goed zichtbaar vanuit de doorgaande weg (Dr. J.M. den Uyllaan) en de winkels zijn alleen te bereiken via de binnenplaats.

## 5. PERIFERE WINKELVOORZIENINGEN

### 5.1. DE PDV-FUNCTIE

Op dit moment is er een zeer verspreid aanbod op het gebied van PDV-winkelvoorzieningen in Spijkenisse. Er is in Spijkenisse geen grote PDV-concentratie, wel is er een Woonboulevard Spijkenisse van beperkte omvang aan het Kolkplein (ca. 8.000 m<sup>2</sup> b.v.o.).

In veel stedelijke gebieden speelt thans de discussie over het (nieuwe) PDV- & GDV-beleid. In de provincie Zuid-Holland tekent zich een voorzichtige tendens af om op enkele plaatsen, naast de GDV-concentratie Alexandrium II, nieuwe GDV-clusters te realiseren. Het betreft hier met name de uitbouw van bestaande PDV-clusters (b.v. Laakhaven, Leidschendam) tot een GDV-winkelgebied. Hierbij speelt de branchevervaging *en* vermenging van branches een steeds belangrijker rol.

Ontwikkeling van GDV-gebieden kan negatieve effecten opleveren voor het functioneren van de winkelfuncties in de centrumgebieden.

Dit is één van de redenen waarom in ondermeer Breda en Groningen is gekozen voor concentratie van grootschalige detailhandel aan de rand of in de nabijheid van de binnenstad. Een goede samenhang en visuele relatie zijn echter wel van belang, wil een echte wisselwerking ontstaan.

In Spijkenisse is de discussie voor een concentratie van grootschalige detailhandel (GDV) nog niet actueel. De beschikbaarheid van locaties voor een GDV-winkelgebied zijn niet voorhanden en de GDV-concurrentie is op, relatief gezien, korte afstand (Alexandrium II) te sterk aanwezig.

Tot op heden zijn alle pogingen om een compleet PDV-winkelgebied in Spijkenisse tot ontwikkeling te brengen gestrand. De beperkte beschikbare fysieke ruimte en de onmogelijkheid om een verantwoorde (grond)exploitatie op te zetten, zijn de belangrijkste oorzaken hiervoor geweest.

De discussie in Spijkenisse richt zich thans meer op het versterken van de kwaliteit van de huidige PDV-winkelfunctie.

Bij deze keuze is rekening gehouden met de kaders van de Structuurvisie Detailhandel Stadsregio Rotterdam (uit 2002). Binnen de regio wordt gestreefd naar behoud en indien gewenst upgrading en herstructurering van bestaande PDV-clusters, geen toevoeging van nieuwe PDV-clusters, geen nieuwe grootschalige retailclusters (eventueel later bij bestaande structuur en in een knooppunt), middelgrote en kleinschalige bouwmarkten (1.000 tot 10.000 m<sup>2</sup>) in aansluiting op lokaal of regionaal verzorgende PDV-clusters.

### 5.2. DE VRAAGZIJDE

Het huidige kooppatroon van de consument staat, door het economisch tij, onder druk. Dit leidt ertoe dat de consument enerzijds kritischer wordt op de producten die men koopt, maar daarnaast ook de prijs steeds belangrijker wordt. Het koopgedrag van de consument is daardoor voortdurend aan veranderingen onderhevig.

De belangrijkste facetten in het zich wijzigende aankoopgedrag zijn vooral:

- keuze en prijsaspecten;
- zich wijzigend vrijetijdspatroon;
- aankoopconcentratie per bezoektrip;
- grotere mobiliteit.

Klassieke PDV-gebieden zullen, op dit zich wijzigende koopgedrag van de consument, moeten inspelen. Het traditionele "nabijheidsprincipe" geldt niet (meer) voor PDV-gebieden. De consument stelt voor deze gebieden hoge eisen aan "efficiency-shopping" en "fun-shopping" en zoekt dit desnoods "elders".

De consument is gewend geraakt aan grotere keuzemogelijkheden, qua winkelvoorzieningen en assortimenten, ook voor wat betreft de "PDV-aankopen".



Naast factoren zoals (winkel)ambiance, verscheidenheid in aanbod, veiligheid, sfeer en comfort worden steeds hogere eisen gesteld aan de (auto)bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten en de routing in het voorzieningsgebied.

### 5.3. DE AANBODZIJD

In de afgelopen 10 jaar is het aanbod aan PDV-locaties sterk toegenomen. Bijna elke middelgrote en grote stad in Nederland heeft bijvoorbeeld een eigen woonboulevard. De onderlinge concurrentiestrijd wordt steeds sterker en dwingt tot de noodzaak van aanpassingen, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Dit geldt vooral voor de PDV-clusters met een oppervlakte tot 20.000 m<sup>2</sup>. Vooral op de kleinere PDV-locaties, met een voornamelijk lokale en een bescheiden bovenlokale functie, zijn de effecten van de forse concurrentiestrijd zichtbaar en merkbaar. Langdurige leegstand en “branchevreemde oplossingen” zijn aan de orde van de dag. Vooral door de toenemende concurrentiedruk van PDV-locaties onderling, zal de geschetste ontwikkeling zich voor de nabije toekomst nadrukkelijk voortzetten.

Spijkenisse ontbeert tot op heden een duidelijk herkenbaar, compact en, qua branchering, compleet PDV-winkelgebied.

Het huidige aanbod is lokaal verspreid:

- het Kolkplein (met onder andere Gamma, Lamp Idee, Roobol, Carpetland en Kwantum)
- de Oberonweg (o.a. Formido, Hubo)
- de Iepenlaan (Haco en Engelen)
- Ir. H. de Grootweg (Roobol en leegstand)
- o.a. Praxis in Schiekamp.



Verspreide PDV-branches

Overigens kan worden opgemerkt dat specifiek wat betreft het bouwmarktaanbod er een onderzoek ligt van Ecorys inzake de Doe-Het-Zelf-branche in Spijkenisse (januari 2004). Hieruit bleek dat er momenteel geen grote toekomstgerichte bouwmarkt aanwezig is in de gemeente, een lacune binnen het aanbod. Distributief gezien bleek daar wel ruimte voor aanwezig te zijn (gezien vanuit de positie van Spijkenisse in de regio en rekening houdend met de ontwikkelingen elders). Zowel Gamma als Praxis hebben destijds aangegeven te willen schaalvergroten naar ca. 6.500 m<sup>2</sup> b.v.o. op een nieuwe locatie.

### 5.4. DENKRICHTING PDV-FUNCTIES SPIJKENISSE

De vraag is of “Spijkenisse” toe is aan een modern PDV-complex. Beantwoording van deze vraag kan slechts plaatsvinden indien meer zicht is op de distributieve mogelijkheden en het regionale concurrentieprofiel.

De afgelopen jaren zijn vele honderdduizenden vierkante meters aan het PDV-areaal toegevoegd en er staan nog vele plannen op stapel. Dit heeft thans geleid tot een “verbeten” strijd tussen de PDV-winkelgebieden en deze strijd zal in de toekomst nog harder worden. Door de toenemende onderlinge concurrentie tussen de PDV-gebieden, worden vooral de kleine PDV-clusters teruggedrongen tot marginale “spelers” op de PDV-markt. De concurrentie in de omgeving van Spijkenisse is in forse mate aanwezig.



Duidelijk is dat een belangrijk deel van het PDV-aanbod in de regio Rotterdam zijn regionale marktpositie in de afgelopen jaren fors heeft versterkt. Ook de consument uit Spijkenisse weet de weg te vinden naar deze sterke PDV-clusters.

Het regionale concurrentieprofiel laat zich thans als volgt beschrijven :

- Woonboulevard Alexandrium met een regionale- of zelfs nationale reikwijdte;
- Woonboulevard Stadionweg Rotterdam;
- Woonboulevard Barendrecht-Reijerwaard;
- Woonboulevard Oud-Beijerland;
- Verspreid liggend aanbod in o.a. Hoogvliet en Hellevoetsluis;
- En op grotere afstand Vlaardingen Hoogstad, Dordrecht, Sliedrecht en Capelle aan de IJssel.

Indien door Spijkenisse wordt gekozen voor een duidelijke plaats binnen het (regionale) distributieve krachtenveld, zal gedacht moeten worden aan een PDV-winkelgebied met een forse maatvoering, waarbij ingezet zal moeten worden op een modern, compact, duidelijk herkenbaar en, qua branchering, compleet PDV-winkelgebied.

Hiervoor gelden wel een aantal belangrijke ruimtelijke en commerciële “spelregels”:

- qua winkeloppervlakte zal ingezet moeten worden op een winkelmetrage binnen een bandbreedte van ca. 25.000 m<sup>2</sup> à 30.000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- het nieuwe PDV-winkelgebied Spijkenisse dient zich, naast haar lokale functie, te manifesteren als complementair winkelgebied voor de regio (Voorne Putten);
- daarbij zal het PDV-winkelgebied zich sterk moeten profileren op het thema “woonboulevard”;
- het accent binnen het thema dient blijvend te liggen op het volumineuze karakter;
- hierbij wordt uitsluitend gedacht aan grootschalige winkels binnen de gekozen conceptuele setting (“trouw zijn aan het thema”);
- dit houdt ook een branchecompletering in (een “woonboulevard-gerelateerd” winkelconcept), hierbij wordt gedacht aan verdieping van het woonaanbod (bijv. naar marktsegmenten);
- binnen het gekozen thema zal er sprake dienen te zijn van een logische opbouw van het winkelaanbod, waarbij elk deel van het aanbod als een wezenlijk onderdeel van het geheel wordt beschouwd;
- gewaakt dient te worden voor functionele versnippering / verwatering van het thema, hetgeen een actieve re-allocatie impliceert binnen Spijkenisse;
- het bieden van ruime mogelijkheden tot “kijken & vergelijken”, waardoor de bezoekduur kan worden verlengd;
- het tot stand brengen van een aangename winkelambiance in en rond het winkelgebied, inclusief winkelgerelateerde horeca;
- goede (auto)toegankelijkheid, goede zichtbaarheid en herkenbaarheid (strategische locatie), voldoende parkeerfaciliteiten.

De distributieve ruimte in Spijkenisse in de sector “woninginrichting”, anno 2005, kan als volgt gekwantificeerd worden.

<b>Tabel 16. Spijkenisse * 2005</b>	
<b>Detailhandelsvisie</b>	
<b>Distributieve analyse woninginrichting anno 2005</b>	
Inwonertal (per 1-1-2005) *)	74.749
Bestedingen per inwoner	€ 565,16
Omzetpotentieel	ca. € 42,3 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 40 %
Lokaal gebonden omzet	ca. € 16,9 mln.
Koopkrachttoevoering	ca. 20 %
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 21,1 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 1.838,-
Economische ruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 11.492 m <sup>2</sup>
Gevestigd aantal m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 10.164 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> v.v.o.	ca. 1.328 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte m <sup>2</sup> b.v.o. **)	ca. 1.563 m <sup>2</sup>

\*) Spijkenisse \*\*) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Spijkensisse heeft ruim 10.000 m<sup>2</sup> v.v.o. in de woninginrichtingssector, ondanks de beperkte omvang voor een plaats als Spijkensisse, is de uitbreidingsruimte op dit moment beperkt. Dit heeft met name te maken met de forse afvloeiing van ca. 60% naar onder andere Rotterdam Alexandrium en Barendrecht. Gezien het forse winkelaanbod in deze branche in de regio is een toename van de lokale binding in Spijkensisse niet zonder meer te realiseren. Dit betekent dat voorzichtig moet worden omgesprongen met toevoeging van extra meters. Echter, door de toename van de bevolking zal de uitbreidingsruimte verder toenemen. Ter indicatie bij een groei van de bevolking naar 80.400 in 2015 en een toename van de lokale binding richting de 50% neemt de uitbreidingsruimte toe tot ca. 4.378 m<sup>2</sup> v.v.o.

Voor de Doe-Het-Zelf-sector is in 2004 een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd (Ecorys, 2004). In dit onderzoek bleek dat in de regio Spijkensisse (de gemeente Spijkensisse, Bernisse, Korendijk, Oud-Beijerland en Hoogvliet RT) een marktruimte van ca. 9.000 tot 10.500 m<sup>2</sup> v.v.o. beschikbaar zou zijn. Deze marktruimte kan tot 2010 verder toenemen, door toename van de regionale bestedingen, tot ca. 12.000 m<sup>2</sup> v.v.o.

Indien Spijkensisse kiest voor een modern en compact PDV-cluster, zou ingezet moeten worden op de realisatie van een PDV-winkelgebied met een winkelomvang binnen een bandbreedte van ca. 25.000 m<sup>2</sup> à 30.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Dit impliceert dat, gezien de becijferde distributieve ruimte, een dergelijk omvang van het PDV-winkelgebied slechts tot stand kan komen op basis van een totale concentratie van alle huidige PDV-winkels in Spijkensisse! Zelfs al zou de lokale binding fors stijgen, de uitbreidingsruimte zal slechts beperkt toenemen. Kortom, dit wordt als een onmogelijke opgave beschouwd.

Nog los daarvan is de beschikbaarheid van een dergelijke locatie, inclusief parkeren, laad- & losfaciliteiten en openbare circulatieruimte, maximaal ca. 35.000 (met verdieping) à 45.000 m<sup>2</sup> (zonder verdieping), niet voorhanden. Naar verwachting zal zo'n locatie de komende jaren ook niet beschikbaar komen.

Op basis van de becijferde distributieve ruimte in de markt, de onhaalbaarheid van een re-allocatieprogramma voor alle in Spijkensisse gevestigde PDV-aanbieders en het niet voorhanden zijn van een beschikbare grootschalige locatie, dienen de ambities fors bijgesteld te worden.

Hierbij wordt dan gedacht aan het vormgeven van een meer bescheiden PDV-gebied, voornamelijk gericht op de eigen bevolking, gecombineerd met een beperkte bovenlokale functie.

Hiervoor kan een locatie met een winkeloppervlakte van maximaal ca. 15.000 m<sup>2</sup> b.v.o. maatgevend zijn (inclusief "parkeren", laad- & losfaciliteiten en openbare circulatieruimte, maximaal ca. 25.000 m<sup>2</sup>).

Deze locatie dient wel te voldoen aan optimale kritische ruimtelijke condities, zoals zichtbaarheid, parkeervoorzieningen, bereikbaarheid, toegankelijkheid en optimale winkelvormen/maten.

De keuze voor een geschikte locatie voor een hierboven beschreven "bescheiden" PDV-winkelgebied in Spijkensisse is geen sinecure!

#### Overwegingen

Voor de toekomst is het van belang om als uitgangspunt in te zetten op een geconcentreerd PDV-winkelgebied. Slechts een geconcentreerd winkelmodel kan voldoende trekkracht opbrengen, waardoor er blijvend sprake zal kunnen zijn van een bovenlokale functie. Versnippering van PDV-functies over heel Spijkensisse leidt uiteindelijk tot een lagere lokale koopkrachtbinding *en lagere* regionale koopkrachttoevoeiing.

Ten aanzien van de vraag wat de meest ideale locatie voor een volwaardig PDV-voorziening in Spijkensisse zou zijn, ligt het voor de hand om te kiezen voor een locatie die direct gelegen is aan de doorgaande wegenstructuur (bovenlokale verbindingroutes voor de regio). Immers, door vestiging aan een belangrijke verkeersroute kan de regionale functie van de te realiseren PDV-voorziening volledig worden uitgebuit.

Kortom, essentiële aspecten zijn een geconcentreerd winkelgebied, voldoende volume, strategische ligging, goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.

De becijferde aanwezige distributieve ruimte (anno 2005) geeft nog beperkte mogelijkheden voor verdere uitbreidingen. Voorgesteld wordt de extra metrage te reserveren voor toekomstige (incidentele) uitbreidingen of een (geleidelijke) schaalvergrotingsslag van het (nieuwe) PDV-winkelgebied.

## 6. SAMENVATTING AANBODSTRUCTUUR CENTRUM SPIJKENISSE

Spijkenisse heeft momenteel een vrijwel compleet winkelaanbod, echter naar verhouding tot het aantal inwoners is er sprake van een achterstand. Dit geldt zeker wat betreft de niet-dagelijkse sector.

In de dagelijkse sector is er sprake van een ruim winkelaanbod, verspreid over de gehele gemeente. In een groot deel van de wijken is een eigen krachtige voorzieningenstructuur, vooral gericht op de specifieke dagelijkse functie.

Door de jaren heen is het gemeentelijke beleid gericht geweest op versterking van de winkelkwaliteit in het stadscentrum, gecombineerd met het scheppen van voldoende voorwaarden voor het instandhouden van de zorgvuldig opgebouwde fijnmazige wijkwinkelstructuur (zie rapportage deel II).

### 6.1. HET STADSCENTRUM

Het stadscentrum is de top in de lokale winkelhiërarchie, het vervult een belangrijke functie als koopcentrum voor de lokale bevolking *en* de regio. Het aanwezige goed bereikbare winkelaanbod, gecombineerd met (winkel)horeca, vormt de belangrijkste basis voor recreatief winkelen. Opvallend is overigens dat het stadshart in Spijkenisse niet centraal is gelegen binnen de kern.

De komende jaren zal het karakter van het centrum van Spijkenisse ingrijpend veranderen. Door de realisatie van *De Stoep / Breestoep*, gecombineerd met een herinrichting van het *ABC-complex* en de *Stadhuispassage*, de herstructurering van het *Stadsplein* in combinatie met de herontwikkeling van het Havenplein, beschikt Spijkenisse straks over een modern en goed geoutilleerd winkelhart.

Onderstaand zijn alle centrumdelen van het Stadscentrum in het kort getypeerd op de criteria "thema", "imago / uitstraling" en "accenten".

#### **De Stoep / Breestoep**

*Thema:* het *hart* van het stadscentrum

*Imago / uitstraling:*

- aantrekkelijk hart van het centrumgebied
- krachtige centrumbranches, vooral de modische sector
- winkeltrekkers
- winkelknoop

*Accenten:*

- speciale aandacht voor een aantrekkelijke inrichting rond het complex
- goede aansluiting op andere centrumdelen (fysiek/functioneel)
- extraverte uitstraling (naar alle zijden)

#### **Het Nieuwstraatgebied**

*Thema:* nieuwe kansen op versterking

*Imago / uitstraling:*

- gevarieerd en krachtig winkelaanbod
- speciaal gebied voor centrumgerelateerde winkelfuncties

*Accenten:*

- speciale aandacht voor herinvulling van vrijkomende winkelruimte
- aansluiting op De Stoep (fysiek en functioneel)

### **De Stadhuispassage**

*Thema:* bronpunt en gevarieerd winkelgebied

*Imago / uitstraling:*

- aanwezigheid van winkeltrekker
- een belangrijk startpunt in het centrumbezoek
- opvallend aanbod in de specialistische dagelijkse sector

*Accenten:*

- speciale aandacht voor de functiewijziging bij de op te heffen ingang van het stadhuis
- verbetering uitstraling entrees (beide zijden)
- geen versmalling van de passage, beperken uitstallingen

### **Het ABC-complex**

*Thema:* belangrijk koppelgebied in de centrale winkelklas

*Imago / uitstraling:*

- aantrekkelijk centrumwinkelgebied
- aanwezigheid van winkeltrekkers
- sterke modische component

*Accenten:*

- extraverte en transparante entree aan zijde Kopspijker en De Stoep
- goede herinvulling, gericht op A-1 winkelniveau

### **De Kopspijker**

*Thema:* nieuwe schakel tussen het *winkelhart* en het Stadsplein

*Imago / uitstraling:*

- verzorgd winkelcomplex met enige gedateerde uitstraling
- gevarieerd centrumaanbod

*Accenten:*

- facelift
- heroriëntatie deel van de winkelfuncties (na realisatie Stadspleincomplex)
- bij eventueel vertrek Edah, toevoegen nieuwe winkeltrekker
- relatie met ABC-complex én Stadsplein (functioneel en fysiek)
- verlevendigen plein bij entree Nieuwstraat-zijde

### **De Voorstraat / Havenplein**

*Thema:* versterking "aanleungebied" of "aanloopgebied" van het stadscentrum

*Imago / uitstraling:*

- winkelstraat "in beweging"
- mix van functies
- geleidelijke afname van de winkelfunctie
- dreiging toename "winkelbezoeker onvriendelijke" functies
- aanwezigheid horeca (dag en avond)

*Accenten:*

- versterking "aanleunfunctie"
- het creëren van faciliteiten voor versterking van de commerciële functies
- versterking woonfunctie
- upgrading passage Spuistraat (renovatie (o.a. schilderen muren) / invulling)
- koppeling Voorstraat en De Stoep
- terrasfunctie Havenplein
- koppeling Havenplein en Voorstraat

### **Het nieuwe Stadsplein**

*Thema:* toekomstig belangrijk “bronpunt” in het stadscentrum

*Toekomstig imago / uitstraling:*

- bronpunt (parkeren), theatergebied, winkels en “wonen”
- functionele en fysieke koppeling met Kolkplein en Kopspijker

*Accenten:*

- branchering passend binnen de context van het gehele centrumgebied
- aanwezigheid winkeltrekker(s)
- aantrekkelijke fysieke en functionele koppeling met De Kopspijker
- winkelvulling mede op basis van re-allocatie en functionele relatie met het Kolkplein
- aandacht voor afdoende omvang winkelprogramma.

### **Centrum algemeen**

- bij voorkeur gefaseerde toevoeging nieuwe winkelmeters
- aantrekkelijke en logische looproutes tussen de winkelcentrumonderdelen
- plattegronden binnenstad bij de looproutes/bronpunten
- aankleding buitenruimte (m.n. bankjes voor rustfunctie)
- aantrekkelijke daghoreca verspreid over de diverse centrumdelen
- parkeerverwijssystemen
- handhaving “venstertijden” (expeditie).

## **6.2. PERIFERE WINKELVOORZIENINGEN**

Het huidige PDV-aanbod is lokaal verspreid, slechts aan het Kolkplein is sprake van enige winkelconcentratie op PDV-gebied.

De (regionale) concurrentie is in forse mate aanwezig, zoals bijvoorbeeld de: Woonboulevards Alexandrium II en Stadionweg (te Rotterdam) en de Woonboulevard Barendrecht-Reijerwaard.

Tot op heden zijn alle pogingen om een compleet PDV-winkelgebied in Spijkenisse tot ontwikkeling te brengen, gestrand. De beperkte beschikbare fysieke ruimte en de onmogelijkheid om een verantwoorde (grond)exploitatie op te zetten, zijn de belangrijkste oorzaken hiervoor geweest. De discussie richt zich thans meer op het versterken van de kwaliteit van de huidige PDV-winkelfunctie.

*Thema:* compact PDV-gebied

*Toekomstig imago / uitstraling:*

- concentratie PDV-winkelaanbod
- voldoende volume
- strategische ligging
- goede zichtbaarheid
- goede bereikbaarheid

*Accenten:*

- locatiestudie

Gezien de beperkte aanwezige distributieve ruimte in de niet-dagelijkse sector, wordt voorgesteld met name meters te reserveren voor toekomstige (incidentele) uitbreidingen of een (geleidelijke) schaalvergrotingsslag van het (nieuwe) PDV-winkelgebied.

## 7. TOT SLOT

De winkelstructuur van Spijkenisse is opgebouwd uit een redelijk compleet centrum en diverse wijkwinkelcentra die een goede spreiding over de wijken kennen.

In vergelijking tot andere plaatsen is er sprake van een dagelijkse sector met relatief weinig meters. In de niet-dagelijkse sector is er echter sprake van een meer extreme situatie. Het aanwezige winkelareaal is niet meegegroeid met de bevolkingstoename van deze groeikern.

Daarnaast is de structuur van het centrum van Spijkenisse momenteel broos. Het stadshart van Spijkenisse bestaat nog uit losse onderdelen die geen goede onderlinge fysieke en functionele relatie kennen. Opmerkelijk is zeker voor het centrumgebied, dat er sprake is van een, naar verhouding, beperkt aantal meters en zeker ook een gebrek aan winkeltrekkers. Deze knelpunten bieden kansen voor de toekomst. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de concurrentie in de regio fors is.

De komende periode staan er grote veranderingen op stapel in Spijkenisse. Er zijn omvangrijke en ingrijpende plannen voor een versterking van het centrumgebied. De eerste stappen zijn reeds gezet met de ontwikkeling van City Plaza en de sloop van De Stoep/Breestoep. Zeker deze laatste locatie gaat een cruciale rol spelen in de toekomstige winkelstructuur van het kernwinkelapparaat van Spijkenisse. Dit winkelproject wordt het knooppunt binnen het stadshart. Ook aan de oostkant van het centrum zal, in een later stadium, een herontwikkeling plaatsvinden op het voormalige Schenkelplein. Dit Stadsplein zal met een belangrijke winkeltrekker en parkeren als bronpunt gaan fungeren en positieve impact hebben op loopstromen in De Kopspijker. Tevens kan vanuit deze locatie een functionele relatie worden gelegd met het PDV-cluster Kolkplein.

De toevoeging van extra vierkante meters en met name enkele centrumbranches met aantrekkingskracht, zullen een sterke impuls geven aan het bestaande aanbod. Gezien de fors geplande extra meters in het centrum van Spijkenisse, ca. 23.600 m<sup>2</sup> aan niet-dagelijkse branches (excl. andere meters in Spijkenisse, zoals PDV-meters *en* nieuwe winkelmeters in de wijken), is een gedoseerde en gefaseerde toevoeging wel wenselijk. Immers, de gevestigde aanbieders zullen moeten kunnen inspelen op de nieuwe meters en de periode van heroriëntatie van de consument in Spijkenisse zal enige tijd in beslag nemen.

Wat betreft het PDV-aanbod in Spijkenisse is er momenteel vooral een verspreid liggend aanbod, met een kleine concentratie bij het Kolkplein. De vraag is of de gemeente Spijkenisse, juist op een moment dat woonboulevards onder druk staan door de forse toevoegingen in het land, zal moeten streven naar een hoger ambitieniveau. Onderzoek naar een concentratiemodel en een precieze locatie wordt aangeraden.

De gemeente Spijkenisse heeft al vele jaren sterk ingezet op een zorgvuldig uitgebalanceerd stelsel van winkelvoorzieningen. Hierbij is vooral gezorgd voor een goed distributief evenwicht tussen de centrumwinkelvoorzieningen en de wijkwinkelcentra. De resultaten hiervan zijn ook duidelijk zichtbaar!

Maar er is nog voldoende "werk aan de winkel". Voortbordurend op de vele inspanningen in het afgelopen decennium, zal ook de komende periode onverminderd door moeten worden gegaan met verdere versterking van de winkelstructuur. Voor het centrum betekent dit een groot aantal projecten, waarbij een zorgvuldige afstemming moet plaatsvinden van de toe te voegen meters, ten opzichte van het aanwezige aanbod. Met het voorgenomen ambitieniveau, zal onverminderd ingezet dienen te worden op een verhoging van het winkelverzorgingscomfort *en* het binden van de bewoners van Spijkenisse aan haar eigen winkelapparaat.

-----

# **BIJLAGEN**



**SPIJKENISSE \* 2005**  
**INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN**

<b>BIJLAGE I</b>	<b>INHOUDSOPGAVE</b>
<b>BIJLAGE II</b>	<b>BEGRIPSOMSCHRIJVING</b>
<b>BIJLAGE III</b>	<b>OVERZICHT WINKELCENTRA SPIJKENISSE</b>
<b>BIJLAGE IV</b>	<b>LIJST VAN GEÏNTERVIEWDE PERSONEN</b>
<b>BIJLAGE V</b>	<b>WINKELUITBREIDINGSPANNEN REGIO</b>
<b>BIJLAGE VI</b>	<b>VERANTWOORDING</b>

**BIJLAGE I**

## SPIJKENISSE \* 2005 BEGRIPSOMSCHRIJVING

V.v.o.	:	verkoopvloeroppervlakte; de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte.
B.v.o.	:	bedrijfsvloeroppervlakte; bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte.
Vloerproductiviteit	:	omzet per vierkante meter v.v.o. (per jaar/per week).
Kooporiëntatie	:	de mate waarin de consument uit een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op een bepaald winkelgebied.
Koopkrachtbinding	:	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	:	(i.c. "Vreemde koopkracht") de mate waarin de consumenten <b>buiten</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels <b>binnen</b> dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	:	de mate waarin de consumenten <b>binnen</b> een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels <b>buiten</b> dat gebied.
Bestedingspotentieel	:	de maximaal te realiseren omzet binnen het onderzoeks- / verzorgingsgebied.
Bronpunten	:	locaties binnen het centrum zoals parkeerterreinen of grootschalige winkeltrekkers die als sleutelgebied fungeren binnen het winkelgebied.

## BIJLAGE II

## SPIJKENISSE \* 2005 OVERZICHT WINKELCENTRA SPIJKENISSE

### **Winkelhart Spijkenisse**

Ligging : Stadscentrum

Aanbod : compleet en gevarieerd aanbod in alle sectoren

Winkeliersvereniging : [Winkeliersvereniging Winkelhart Spijkenisse](#)

### **Winkelcentrum Akkerhof**

Ligging : De Akkers (o.a. aan de Winterakker)

Aanbod : bovenwijks winkelaanbod

Winkeliersvereniging : [Winkeliersvereniging De Akkerhofmailto: info@broekhuisjuweliers.nl](mailto:info@broekhuisjuweliers.nl)

### **Winkelcentrum Maaswijk**

Ligging : Maaswijk (Hadewychplaats)

Aanbod : wijkverzorgend aanbod, met name dagelijkse sector

Winkeliersvereniging : [Ondernemersvereniging Winkelcentrum Maaswijk](#)

Website : [www.winkelcentrummaaswijk.nl](http://www.winkelcentrummaaswijk.nl)

### **Winkelcentrum 't Plateau**

Ligging : Noord (Winston Churchillaan)

Aanbod : wijkverzorgend aanbod, met name dagelijkse sector

### **Winkelcentrum Groenewoud**

Ligging : Groenewoud (Beukenlaan)

Aanbod : wijkverzorgend aanbod, met name dagelijkse sector

Winkeliersvereniging : [Winkeliersvereniging Groenewoud](#)

### **Winkelcentrum Sterrenhof**

Ligging : Sterrenhof (Planetenlaan)

Aanbod : vooral dagelijkse boodschappen

Winkeliersvereniging : [Winkeliersvereniging Sterrenhof](#)

### **Winkelcentrum Waterland**

Ligging : Waterland (Vlinderveen)

Aanbod : vooral dagelijkse boodschappen

Winkeliersvereniging : [Winkeliersvereniging Waterland](#)

### **Winkelcentrum Schenkel**

Ligging : Schenkel (IJsselstraat)

Aanbod : alleen dagelijkse boodschappen

Winkeliersvereniging : n.v.t.

### **Winkelcentrum Rozemarijndonk**

Ligging : Vriesland (Rozemarijndonk)

Aanbod : alleen dagelijkse boodschappen

Winkeliersvereniging : n.v.t.

### **Winkelcentrum Hoek**

Ligging : De Hoek

Aanbod : geen winkelvoorzieningen

Winkeliersvereniging : n.v.t.

### **Woonboulevard Spijkenisse**

Ligging: Centrum (Kolkplein)

Aanbod: meubelzaken

Website: [www.woonboulevard.nl](http://www.woonboulevard.nl)

## BIJLAGE III

**SPIJKENISSE \* 2005**  
**LIJST VAN GEÏNTERVIEWDE PERSONEN**

**Winkelhart Spijkenisse**

Winkeliersvereniging Winkelhart Spijkenisse

Voorzitter de heer A.J. Hensen

Nieuwstraat 370

4201 EG Spijkenisse

**Winkelcentrum Maaswijk**

Voorzitter de heer A.J.M. Seuren

Ondernemersvereniging Winkelcentrum Maaswijk

Website : [www.winkelcentrummaaswijk.nl](http://www.winkelcentrummaaswijk.nl)

**Winkelcentrum 't Plateau**

Voorzitter de heer R. Lodder

't Plateau 16

3202 GM Spijkenisse

**Winkelcentrum Akkerhof**

Voorzitter de heer Struik

Contactpersoon de heer M. Hoek

Winkeliersvereniging De Akkerhof[mailto: info@broekhuisjuweliers.nl](mailto:info@broekhuisjuweliers.nl)

Winterakker 7-11

3206 TG Spijkenisse

**AM Vastgoed b.v.**

De heren drs. Ing. A. Ruigrok en B. Driesen

Hanzeweg 16

2803 MC Gouda

**De Stoep / Breestoep**

Ontwikkelaar: Property Management Services (PMS)

De heer drs. ing. C.A. Koopmans

Riviërelaan 1

4731 CS Oudenbosch

**Corio Nederland Retail b.v.**

Winkelcentra De Kopspijker en Maaswijk

De heren H.M. Ottevanger en ir. B. Buvelot

St. Jacobsstraat 200

3511 BT Utrecht

**Hoofdbedrijfschap Detailhandel HBD**

De heer drs. P.A. Smits

Postbus 90703

2504 LS Den Haag

**Probest b.v.**

Winkelcentrum Schenkel

De heer K.A. Hogenbirk

Nonneveld 131

4811 DW Breda

**Weekmarkten**

Marktmeester de heer A.J.M. Seuren

Amazonestraat 48

3207 NB Spijkenisse

**BIJLAGE IV**

## SPIJKENISSE \* 2005 WINKELUITBREIDINGSPLANNEN REGIO

**Bernisse:** geen plannen.

**Hellevoetsluis:** het hoofdwinkelcentrum zal worden uitgebreid. Hiervoor zal eerst een onderzoek worden uitgevoerd. Momenteel bevindt de planvorming zich in het offertestadium en kunnen nog geen uitspraken over vierkante meters én/of fasering worden aangegeven.

**Albrandswaard:** versterking centrum Rhoon, toevoeging met name in dagelijkse sector.

**Rotterdam Hoogvliet en Zuidplein:** geen ontwikkelingen op dit moment bekend bij Zuidplein. In Hoogvliet worden plannen opgesteld voor de versterking van het winkelhart. Informatie over de precieze aantal winkelmeters *en* termijn van ontwikkeling zijn bij de deelgemeente nog niet beschikbaar.

**Barendrecht:** beperkte toevoeging in het centrum van Barendrecht (ca. 2.500 m<sup>2</sup>).

**BIJLAGE V**

<b>Titel</b>	<b>SPIJKENISSE * 2005</b> <b>DE WINKELSTRUCTUUR VAN SPIJKENISSE</b> <b>DISTRIBUTIE PLANOLOGISCHE</b> <b>EN RUIMTELIJKE STUDIE</b>  <b>DEEL I CENTRUM SPIJKENISSE</b>
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Spijkenisse De heer G. Klapwijk
<b>Uitgevoerd door</b>	Adviesburo Kardol
<b>Auteurs</b>	Drs. A.J. Kardol S.H. Kardol
<b>Doc. nr.</b>	Sc.110.deel 1. doc
<b>Datum</b>	24 november 2005
<b>Status</b>	Eindversie
<b>Opmerking</b>	Het uitvoeren van studie van het ruimtelijk en distributief profiel in Spijkenisse, gecombineerd met een bepaling van de ontwikkelingsmogelijkheden van de winkelstructuur in Spijkenisse.
<b>Aantal blz.</b>	46
<b>Informatie</b>	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail <a href="mailto:adviesburo-kardol@bit.nl">adviesburo-kardol@bit.nl</a>