

SPIJKENISSE * 2008



ACTUALISATIE WINKELSTUDIE / DPO CENTRUM

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIG DETAILHANDELSAANBOD	4
2.1. INLEIDING	4
2.2. DAGELIJKSE SECTOR	4
2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR	5
2.4. WIJZIGINGEN WINKELAANBOD	6
2.5. SAMENVATTING	7
3. DISTRIBUTIEVE ANALYSE	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. VERZORGINGSGEBIED	8
3.3. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	9
3.4. BESTEDINGSCIJFER	9
3.5. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2008	10
3.6. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2012	11
3.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2015	14
4. HET STADSPLEIN	15
5. SLOTBESCHOUWING	17
BIJLAGEN	

1. INLEIDING

In opdracht van de heer G.J. Metselaar van de gemeente Spijkenisse heeft Adviesburo Kardol een actualisatie van het distributieve onderdeel van de distributie planologische en ruimtelijke studie van Spijkenisse uitgevoerd. In 2005 heeft een winkelstructuuronderzoek in geheel Spijkenisse plaatsgevonden bestaande uit twee delen: het 'centrum' en de 'wijken'.

Op dit moment speelt de vrijstelling en de bouwvergunning eerste fase voor het bouwplan Stadsplein/Noordkade (voorlopig) bij een voorlopige voorzieningprocedure. Het DPO uit 2005 vormt één van de onderleggers van het bouwplan Stadsplein. Volgende week is de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening van de heer Stok, directeur van SB&O en eigenaar van de winkelruimten aan de Nieuwstraat. Naar aanleiding van de zienswijzen is door de gemeente gevraagd de distributieve achtergronden uit het rapport van 2005 te updaten en te kijken naar de distributieve mogelijkheden voor de toevoeging van de vierkante meters, specifiek in het project Stadsplein.

Dit onderzoek zal uit de volgende onderdelen bestaan:

- de distributieve becijfering uit 2005 (dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector) worden geactualiseerd (peildata 2008 & 2012/ 2015);
- in deze distributieve analyse zal met name aandacht geschonken worden aan de aanwezige beschikbare distributieve ruimte in beide sectoren (horizon 2012 / 2015);
- tenslotte vindt er een cijfermatige confrontatie plaats tussen de berekende distributieve ruimte (anno 2012) én de winkelplannen van Multi Development voor het Stadsplein (wel of geen distributieve overschrijding).

De rapportage zal worden uitgevoerd aan de hand van een distributie-planologische toets (dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector), dit wil zeggen het bepalen van de actuele en toekomstige distributieve figuur in beide sectoren. Specifiek wordt hierbij tevens ingegaan op de fasering van de toevoegingen van vierkante meters detailhandel de afgelopen én de komende jaren.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de omvang van het huidige winkelaanbod in Spijkenisse en vooruitgeblikt op de diverse ontwikkelingen in het winkelareaal voor de komende jaren. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan de vraagzijde van de winkelmarkt, gevolgd door de distributieve figuur zowel nu als in de toekomst.

Vervolgens zal worden ingegaan op het Stadsplein, nadrukkelijk zal worden ingegaan op het Stadsplein als onderdeel van het gehele centrumplan en welke distributieve mogelijkheden er zijn voor het Stadsplein als onderdeel van het centrum.

Tot slot volgt de slotbeschouwing met een korte samenvatting en de conclusies.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE DETAILHANDELSAANBOD

2.1 INLEIDING

In Spijkenisse is sprake van een winkelareaal dat verdeeld is over het centrum en de diverse wijken. Tevens zijn er enkele perifere vestigingslocaties. Het stadscentrum heeft van oudsher een stevige positie binnen de winkelstructuur van deze plaats. Al enkele decennia volgt de gemeente een tweesporenbeleid. Enerzijds een compleet en op de dagelijkse aankopen toegespitst winkelaanbod in de wijken en anderzijds een gevarieerd dagelijks en niet-dagelijks winkelareaal in het centrumgebied. Het centrum vervult hierbij niet alleen een rol voor geheel Spijkenisse, maar ook voor de regio (zoals Voorne Putten). Dit gemeentelijk beleid heeft geleid tot een opvallend ruim winkelcentrumaanbod in de wijken én tegelijkertijd een krachtig centrum. Echter, juist het centrum kon de afgelopen jaren een impuls gebruiken.

In totaal is er 84.533 m² w.v.o. aan winkelmeters in Spijkenisse beschikbaar, verdeeld over 351 winkels. In verhouding tot vergelijkbare plaatsen (50.000 tot 100.000 inwoners, bron Retailhandboek 2007, 2008 nog niet beschikbaar) is er sprake van een bescheiden winkelaanbod. In totaal zijn in vergelijkbare plaatsen 132.814 m² w.v.o. en 480 winkels. Het aantal vierkante meters is in Spijkenisse sinds 2005 gestegen, destijds was er in totaal slechts 69.730 m² w.v.o.

In deze rapportage zal niet worden ingegaan op de ruimtelijke structuur en samenhang van het centrumgebied. Daarvoor wordt verwezen naar de rapportage uit 2005. Het Centrumgebied, met zowel dagelijkse als niet-dagelijkse aanbieders, bestaat uit de volgende onderdelen: Stadhuispassage, ABC-complex, De Kopspijker, Voorstraat, Havenplein Nieuwstraat en omringende straten en City Plaza. Kortgezegd kan worden aangegeven dat het centrum van Spijkenisse in het verleden onvoldoende ruimtelijke samenhang en trekkracht vertoonde. Het Centrumplan wat enkele jaren geleden is ingezet, is gebaseerd op een impuls in juist de samenhang en verkrijgen van grotere winkeltrekkers.

2.2. DAGELIJKSE SECTOR

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit de supermarkten, versspeciaalzaken, tabak en persoonlijke verzorging. In totaal is de omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector 20.669 m² w.v.o. (bron: Locatus databestand 2008), verdeeld over 95 winkels in de gemeente Spijkenisse. Zowel het aantal winkels (+4) als de totale omvang (+1.644 m²) is toegenomen sinds het onderzoek van 2005.

Per 1.000 inwoners is er nu 283 m² w.v.o. beschikbaar, een lichte stijging t.o.v. 2005, maar nog steeds onder ver onder cijfers van vergelijkbare plaatsen (337 m²).

De gemiddelde omvang van een winkel is ca. 218 m² w.v.o. Een moderne 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 verzorgingsniveau¹. Zowel het aantal winkels als de totale winkelomvang ligt onder het gemiddelde.

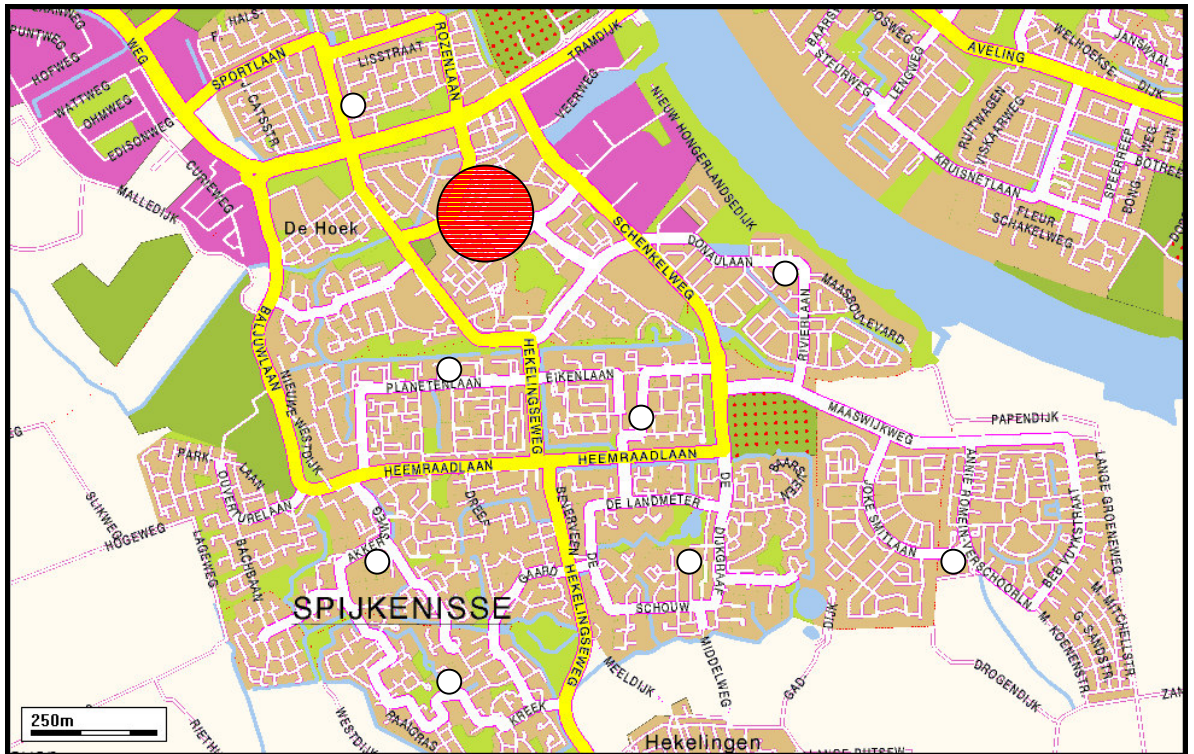
Tabel 1. Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Overzicht dagelijkse sector ²		
	Spijkenisse*)	Vergelijkbare kernen**)
Verkoopvloeroppervlak in m ²	20.669	23.775
Verkooppunten	95	118
Gemiddelde omvang in m ²	218	202

*) Gemeente **) Locatus, retailhandboek 2007 plaatsen tussen de 50.000 en 100.000 inwoners

¹ Dit cijfer geeft een beeld of indicatie van het aantal meters per inwoner, dit is echter geen distributieve maatstaf. Eén en ander wordt bepaald door ligging t.o.v. andere plaatsen, stedelijk gebied / platteland, oriëntatie van andere kernen op winkelareaal in betreffende plaats, etc.

² Deze cijfers zijn een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Spijkenisse. Deze cijfers zijn een momentopname, welke voortdurend onderhevig is aan wijzigingen.

Opvallend is de goede geografische spreiding van dagelijks winkelaanbod over Spijkenisse. In feite heeft vrijwel elke wijk een eigen winkelgebied met een vrijwel compleet basisaanbod in de dagelijkse sector. Ook kwalitatief (qua winkelsegmenten) is er sprake van een gedifferentieerd aanbod. Daarnaast is er sinds kort ook één grootschalige supermarkt (gezien de bovenwijkse functie, in het centrumgebied gelegen).



Winkelcentra in Spijkenisse

2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR

Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is hoofdzakelijk gesitueerd in het centrumgebied en in de twee grotere wijkwinkelcentra Akkerhof en 't Plateau. De omvang van het niet-dagelijkse aanbod in Spijkenisse is op dit moment ruim 63.864 m² w.v.o. Er heeft een behoorlijke stijging t.o.v. 2005 plaatsgevonden. Destijds was er nog 50.705 m² w.v.o., er zijn schaalvergrotingen en toevoegingen geweest vooral in het project Stoep / Breestoepproject geweest. De afgelopen jaren hebben diverse nieuwe vestigingen de deuren geopend en zijn gevestigde winkels naar grotere winkelunits verplaatst.



Impressie Stoep/Breestoepproject

Eerste centrumproject City-plaza

Buurtwinkelcentrum Maaswijk

Op dit moment zijn er 256 verkooppunten. Het aanbod per 1.000 inwoners is 874 m² w.v.o. Er heeft een substantiële toename van het aanbod per 1.000 inwoners plaatsgevonden, maar het ligt nog steeds fors onder cijfers van vergelijkbare woonplaatsen (1.547 m²).

De gemiddelde omvang van een verkooppunt is 250 m² w.v.o. Dit is overigens nog steeds 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.

Tabel 2. Spijkenisse * 2008		
Actualisatie winkelstudie		
Overzicht niet-dagelijkse sector³		
	Spijkenisse*)	Vergelijkbare woonplaatsen**)
Verkoopvloeroppervlak in m ²	63.864	109.039
Verkooppunten	256	362
Gemiddelde omvang in m ²	250	301

*) Gemeente **) Locatus, retailhandboek 2007

Op dit moment loopt de gemeente Spijkenisse, ten opzichte van vergelijkbare woonplaatsen voor wat betreft haar niet-dagelijkse sector, ver achter, qua vierkante meters. De afgelopen jaren heeft er o.a. met de Stoep / Breestoep een inhaalslag plaatsgevonden. Maar nog steeds is er sprake van een bescheiden aantal meters per 1.000 inwoners.

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 t.o.v. de bevolkingsomvang speelt reeds vele jaren. Met de realisatie van een deel van het centrumplan is er sprake van het inlopen van een achterstand, dit zal de komende jaren echter nog verder moeten worden versterkt. In de volgende hoofdstukken zal nader worden ingegaan op wat er distributief mogelijk is.

2.4 WIJZIGINGEN WINKELAANBOD

De komende periode zullen er veel wijzigingen optreden in de winkelsector in Spijkenisse en specifiek het centrum. Het betreft zowel uitbreidingen in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector.

In het centrum wordt gewerkt aan de realisatie van het Centrumplan. Een plan bestaande uit een 15-tal projecten, zowel op het gebied van winkels, woningen en publieke voorzieningen. Een deel van deze projecten zijn al gerealiseerd, zoals de Stoep / Breestoep en Cityplaza.



Op dit moment is het Stadsplein aan de beurt met o.a. een nieuw theater, ondergrondse parkeergarage, winkels, woningen (appartementen) en een plein (2.500 m²). Dit gebied wordt gekoppeld met de zogenaamde Gamma-locatie met een nieuwe discotheek, winkelruimte, supermarkt en een parkeergarage.

In onderstaand schema is een overzicht van alle winkelprojecten opgenomen in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Niet in alle gevallen kan een splitsing op dit moment worden aangegeven.

³ 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.

Tabel 3. Spijkenisse * 2008		
Actualisatie winkelstudie		
Wijzigingen winkelaanbod		
Locatie	m ² b.v.o.	Toelichting
Wijken		
Winkelcentrum Maaswijk	2.113 m ²	Uitbreiding winkelcentrum per mei 2009
Locatie Schiekamp	6.000 m ²	Gamma (verplaatsing Gamma gereed eind 2008/begin 2009)
Locatie Schiekamp	26.000 m ²	Meubelboulevard (nieuw, gereed derde kwartaal 2009)
Maaswijkweg Noord	4.500 m ²	Tuincentrum (2010/2011)
Centrum		
Stadsplein	5.000 m ²	Media Markt (medio 2011)
Stadsplein	5.800 m ²	Detailhandel, niet-dagelijks (medio 2011)
Winkelcentrum Kopspijker	700 m ²	Uitbreiding huidige winkelcentrum (medio 2011)
Voormalige Gammalocatie	1.000 m ²	Niet-dagelijkse detailhandel (2011)
Voormalige Gammalocatie	2.150 m ²	Supermarkt (medio 2011)

*) op basis van gemeentelijk programma

In totaal bedraagt de toevoeging in de dagelijkse sector (hierbij de aanname dat de helft van de meters van Maaswijk wordt toegerekend aan dagelijkse sector én de supermarkt in het centrum) ca. 3.200 m² b.v.o. ofwel ca. 2.726 m² w.v.o.

In de niet-dagelijkse sector is een fors winkelprogramma gepland van ca. 50.057 m² b.v.o. (ca. 42.550 m² w.v.o.). De locatie Schiekamp (32.000 m²) is een PDV-locatie. Deze meubelboulevard zal voor 2/3 deel ingevuld worden met gevestigde bedrijven uit Spijkenisse, waaronder het Kolkplein en voor 1/3 met bedrijven van buitenaf. De achterblijvende ruimten mogen niet opnieuw met (PDV) detailhandel worden ingevuld. De plannen voor de meubelboulevard zijn 'harde plannen'. Het winkelareaal rond het Kolkplein zal overigens voor een groot deel worden verplaatst naar Schiekamp.

2.5 SAMENVATTING

Aan de hand van de inventarisatie kunnen de navolgende opmerkingen gemaakt worden:

- Spijkenisse heeft een gevarieerd winkelaanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.
- Geografisch gezien is er een logische spreiding van het winkelaanbod over de plaats.
- Naar het aantal inwoners is er sprake van een zeer bescheiden omvang van het aanbod, zowel in de dagelijkse, maar zeker ook in de niet-dagelijkse sector.
- De afgelopen jaren heeft er met name in het centrum een eerste inhaalslag van het aantal vierkante meters plaatsgevonden.
- De komende periode staan er initiatieven op stapel zowel in het centrum als daarbuiten.
- In totaal betreft het ca. 45.276 m² w.v.o. aan toevoeging in heel Spijkenisse.
- Een groot deel van deze nieuwe meters betreffen de meubelboulevard (ca. 71% v.d. meters).

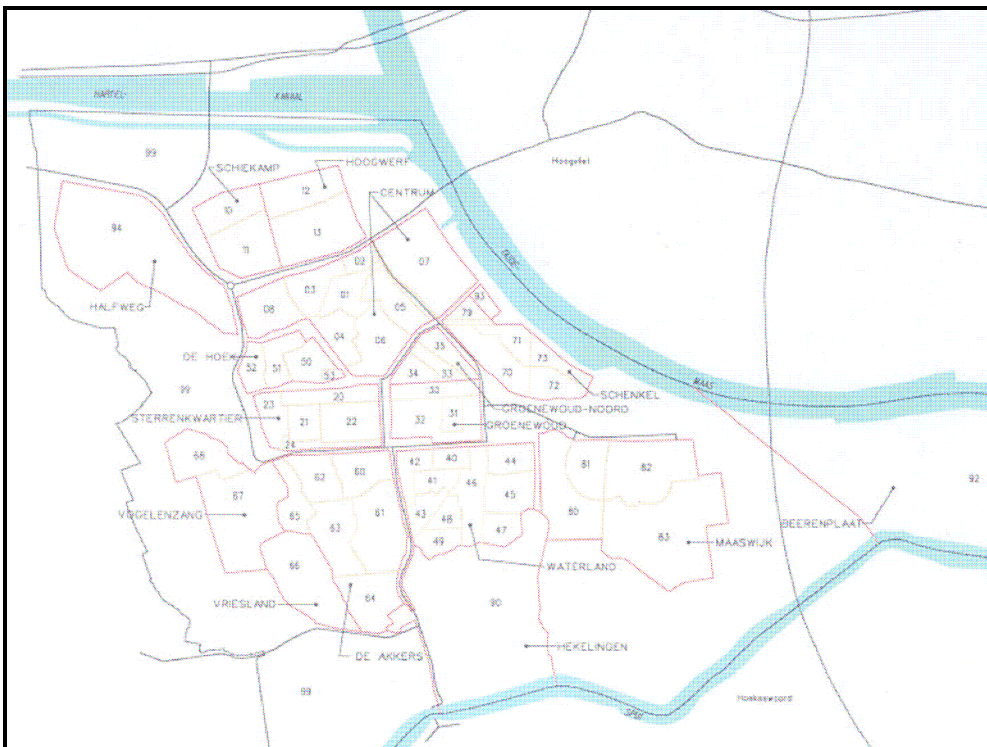
3. DISTRIBUTIEVE ANALYSE

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden aan de hand van de gegevens met betrekking tot de aanbod zijde (zie vorige hoofdstuk) en de vraagzijde (de demografische situatie en de oriëntatie van de koopkracht) uitspraken gedaan over de huidige distributieve verhoudingen in Spijkenisse.

3.2 VERZORGINGSGBIED

Op 1 januari 2008 had de gemeente Spijkenisse 73.104 inwoners, 792 personen minder dan op 1 januari 2007. Dit is het vijfde opeenvolgende jaar dat de bevolkingsomvang in Spijkenisse terugloopt. De bevolkingsafname heeft twee hoofdoorzaken: in 2007 werden weinig nieuwe woningen opgeleverd en er verhuisden veel meer mensen uit Spijkenisse dan dat zich er hebben gevestigd (Bron: Statistisch jaarboek 2008).



Wijkindeling Spijkenisse (Bron: Statistisch jaarboek 2008).

Als gevolg van woningbouw in de wijk Hoogwerf groeide het aantal inwoners in deze wijk licht in 2007. Ook in de wijk Centrum nam de bevolking iets toe. In de overige wijken nam het inwonertal af.

Voor de komende jaren vinden er diverse woningbouwplannen plaats in Spijkenisse. In totaal worden in de gehele gemeente tussen 2008 tot 2015⁴ ca. 2.796 woningen gebouwd, volgens de huidige planning. De huidige plannen betreffen zowel zekere als onzekere (qua aantal en jaar oplevering) plannen. Met name wat betreft de plannen na 2010 is er sprake van vooral onzekere plannen. Daarnaast is er een klein sloopprogramma van in totaal 197 woningen.

De belangrijkste woningbouwlocaties zijn 'De Elementen' in het centrum, Maaswijk en herstructurering 'Hoogwerf'. In totaal is de planning gericht op de bouw van ca. 5.500 woningen tussen 2005 en 2020.

De gemeente Spijkenisse geeft in haar laatste prognose van de bevolkingsontwikkeling aan dat de gemeente anno 2012 ca. 74.670 inwoners zal hebben. In 2015 zal dit aantal zijn gestegen naar 76.519 inwoners.

⁴ Woningbouwplanning Spijkenisse, 4 maart 2008.

3.3 ORIËNTATIE KOOPKRACHT

Er is geen recent koopstromenonderzoek voor de gemeente Spijkenisse beschikbaar. Het meest recente koopstromenonderzoek is het Koopstromenonderzoek Randstad van 2004. Dit is ook gebruikt voor de winkelstudie voor Spijkenisse uit 2005.

Dagelijkse sector

Op basis van dit onderzoek en de wijzigingen die daarna hebben plaatsgevonden (grootschalige AH, komst Jumbo, komst Aldi, sluiting Edah/komst PLUS) wordt uitgegaan van 95% lokale binding voor de dagelijkse sector. De aannames wat betreft de toevloeiing uit 2005 kunnen licht naar boven worden bijgesteld. Met name bepaalde supermarkten hebben een aantrekkingskracht op de regio. Er wordt uitgegaan van ca. 6 à 7%.

Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse branches is er sprake van een lagere koopkrachtbinding. Deze komt in het Koopstromenonderzoek van 2004 uit op ca. 64%. Dit betekent dat de afvloeiing naar andere winkelgebieden zoals Rotterdam Centrum, Zuidplein, Hoogvliet, etc. fors is. Jarenlang heeft het niet-dagelijks aanbod in Spijkenisse onvoldoende grip op de bestedingen van de eigen inwoners kunnen krijgen. Er is overigens wel een aantrekkingskracht op de regio, met name Voorne Putten. In totaal wordt de koopkrachttoevloeiing van "elders" geraamd op ca. 25% van de totale omzet in de niet-dagelijkse sector. De binding in de niet-dagelijkse sector verschilt overigens sterk per branche. Het genoemde cijfer is een gemiddelde.

Ten aanzien van de huidige en toekomstige distributieve situatie in Spijkenisse kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De dagelijkse distributieve figuur is de laatste jaren veranderd t.o.v. vóór het jaar 2005. Er is nu een goede dagelijkse binding en bescheiden functie voor de regio.
- Een zeer lichte stijging van de binding en toevloeiing is nog mogelijk, met de extra grote supermarkt in het centrum en de versterking van het winkelcentrum in de wijk Maaswijk.
- De niet-dagelijkse sector heeft een relatief lage binding voor een stad met de omvang van Spijkenisse. Blijvend zal rekening dienen te worden gehouden met het feit dat voor een deel de mogelijkheden worden begrensd door de ligging nabij Rotterdam.
- De komende periode zal de lokale binding in de niet-dagelijkse sector stijgen, door versterking van het aanbod in Spijkenisse. Met de impulsen in het centrum én met de forse versterking van de woonboulevard Schiekamp zal er een verandering optreden.
- De lokale binding zal kunnen stijgen richting de 75% en, op termijn, kunnen doorgroeien naar 80%. De toevloeiing zal, absoluut gezien, licht dalen, doch echter als onderdeel van de binding stijgen.
- Een veel hogere binding en toevloeiing in de niet-dagelijkse sector is niet te verwachten, gezien de forse concurrentie in de omgeving in diverse branches.

3.4 BESTEDINGSCIJFER

Er zijn nog geen recente cijfers beschikbaar over de bestedingen in de detailhandel in 2007/2008. Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, dat deze databestanden levert, geeft aan dat deze pas in het najaar verschijnen. In totaal werd er in 2006 ca. € 36,9 miljard aan dagelijkse aankopen besteed, de bestedingen in niet-dagelijkse aankopen bedroegen voor heel Nederland € 41,7 miljard.

De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse sector bedragen circa € 2.250,-⁵ per hoofd van de bevolking per jaar (op basis HBD).

De detailhandelsbestedingen in de niet-dagelijkse sector bedragen circa € 2.600,-⁶ per hoofd van de bevolking per jaar (op basis HBD).

⁵ Over 2006, recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar.

Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner per jaar in deze gemeente met € 12.600,- (CBS, Regionale inkomensverdeling, 2005) slechts 0,80% onder het landelijk gemiddelde inkomen ligt, zijn in de onderhavige analyses de bestedingscijfers niet gecorrigeerd.

De normvloerproductiviteit voor de dagelijkse sector bedraagt circa € 7.500,- per m² w.v.o. en de normomzet per m² voor de niet-dagelijkse sector bedraagt circa € 2.500,- per m² w.v.o. (cijfers inclusief b.t.w., aan de hand van de gegevens van het HBD en diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

3.5. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2008

Allereerst volgt een analyse van de huidige situatie in de beide sectoren in Spijkenisse. De vraag is wat de huidige uitbreidingsruimte is. Gezien de wijzigingen aan de aanbodzijde (extra meters) zal er sprake zijn van een andere distributieve ruimte, dan destijds in 2005 is aangegeven.

De huidige distributieve situatie in de dagelijkse sector in Spijkenisse, anno 2008, is in de hiernavolgende tabel 4 weergegeven.

Tabel 4. Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector - 2008	
Inwonertal Spijkenisse totaal (per 1-1-2008)*)	ca. 73.104
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-
Omzetpotentieel	ca. € 164,5 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 95%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 156,3 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 7%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 166,5 à € 168,0 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 22.165 à 22.403 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. anno 2008 ***)	ca. 20.669 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 1.496 à 1.734 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 1.759 à 2.040 m ²

*) huidige inwonertal **) HBD-norm

) op dit moment *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

In de huidige distributieve situatie in de dagelijkse sector in Spijkenisse is er sprake van enige uitbreidingsruimte. Ondanks de wijzigingen in de afgelopen jaren is er nog steeds ruimte voor toevoeging van extra meters. In 2005 was er sprake van ruim 3.300 m² w.v.o. distributieve ruimte, een deel is hiervan reeds ingevuld.

In de hiernavolgende tabel 5 wordt ingegaan op de distributieve situatie in de niet-dagelijkse sector (anno 2008).

Tabel 5. Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse niet-dagelijkse sector - 2008	
Inwonertal Spijkenisse*)	ca. 73.104
Bestedingen per inwoner	€ 2.600,-
Omzetpotentieel	€ 190,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 70%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 133,1 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 25%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 177,4 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 2.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 70.960 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. anno 2008 ***)	ca. 63.864 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 7.096 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 8.348 m ²

*) 2008 **) HBD-norm

) op dit moment *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

⁶ Idem.

In de niet-dagelijkse sector zijn reeds aanzienlijke veranderingen opgetreden. Met de oplevering van het project Stoep / Breestoep van PMS is er sprake geweest van een toename van het aantal vierkante meters in Spijkenisse. Met deze impuls in het centrum zal er reeds een verandering van de distributieve situatie hebben plaatsgevonden. In 2005 was de lokale binding nog opvallend laag voor een plaats met een omvang als Spijkenisse. De verwachting is dat de 70% binding op dit moment reeds wordt gerealiseerd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de impuls van het nieuwe project niet alleen kwantitatief is (extra meters), maar dat er ook kwalitatieve effecten zijn, met name wat betreft de samenhang binnen het centrum (relaties tussen winkelcentrumdelen), nieuwe winkelformules, schaalvergroting gevestigde formules, etc. Op dit moment is er ondanks de toevoeging van ca. 8.190 m² b.v.o. in het project Stoep / Breestoep ca. 7.000 m² w.v.o. aan uitbreidingsruimte.

In 2005 was er sprake van een totaal andere distributieve situatie. Met een fors lagere binding en minder aanwezige meters was er sprake van een economische ruimte van 6.000 à 8.000 m² w.v.o. Ondanks de toevoeging van een fors aantal vierkante meters is er nog steeds uitbreidingsruimte.

3.6. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2012

Na de bepaling van de distributieve ruimte anno 2008 zal nu naar de toekomst worden gekeken. Hierbij spelen een drietal zaken een rol:

- toename bevolking;
- toename aanwezige meters;
- wijziging distributieve figuur.

De distributieve situatie in de **dagelijkse** sector in Spijkenisse, anno 2012, is in de hiernavolgende tabel 6 weergegeven. Met een extra grootschalige supermarkt in het centrum kan de lokale binding nog licht stijgen.

Tabel 6 . Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse sector - 2012	
Inwonertal Spijkenisse totaal (per 1-1-2012)*)	ca. 74.670
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-
Omzetpotentieel	ca. € 168,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 96%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 161,3 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 6 à 6,5%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 171,6 à € 172,5 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 22.878 à 23.000 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. anno 2012 ***)	ca. 23.395 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	geen

*) inwonertal 2012 **) HBD-norm

****) op dit moment ****) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

Over 4 jaar zal er in de dagelijkse sector geen distributieve ruimte aanwezig zijn. Door uitbreiding van wijkwinkelcentrum Maaswijk en de extra supermarkt in het centrum neemt het aantal meters in de dagelijkse sector toe. Er wordt bijna een distributief evenwicht bereikt, anno 2012. Er is een zeer lichte overschrijding van het aantal vierkante meters. De op dit moment geplande toevoegingen zijn echter distributief verantwoord.

In de hiernavolgende tabel 7 wordt ingegaan op de distributieve situatie in de **niet-dagelijkse** sector (anno 2012). Zoals aangegeven is er sprake van een fors winkelprogramma tussen nu en 2012. Niet alleen in het centrum, maar ook op de woonboulevard en in de wijk.

Tabel 7. Spijkenisse * 2008
Actualisatie winkelstudie
Distributieve analyse niet-dagelijkse sector - 2012

Inwonertal Spijkenisse*)	ca. 74.670
Bestedingen per inwoner	€ 2.600,-
Omzetpotentieel	€ 194,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 75 à 80%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 145,6 à 155,3 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 23 à 24%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 191,6 à 201,7 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 2.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 76.636 à 80.682 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ***)	ca. 106.414 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	geen

*) 2012 **) HBD-norm

****) op dit moment ***) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

In de niet-dagelijkse sector zal opnieuw in een aantal projecten extra winkelometers worden toegevoegd. Sinds het eerste centrumproject is er sprake van een gefaseerde toevoeging van nieuwe meters. Bij de versterking van een winkelstructuur is het cruciaal dat er voldoende mogelijkheden zijn voor deze structuur om zich te "reorganiseren" bij toevoegingen. Ook bij de aanwezigheid van voldoende distributieve ruimte is het van belang om extra meters in bepaalde winkelgebieden en of bepaalde branches gedoseerd toe te voegen.

In 2012 is er sprake van onvoldoende distributieve ruimte in de totale niet-dagelijkse sector voor de toevoeging van alle extra meters (ca. 42.550 m² w.v.o.). Ook bij een veel hogere binding, van ca. 85%, is er sprake van een distributieve overschrijding.

Dit onderzoek is opgesteld naar aanleiding van de vraag inzake de distributieve mogelijkheden en onmogelijkheden van de toevoeging van winkelometers in het Stadspleinproject in Spijkenisse.

Er is, anno 2012 (zie tabel 7), enige distributieve ruimte ten opzichte van de huidige situatie (ca. 63.864 m² w.v.o.).

In de hele niet-dagelijkse sector is geen distributieve uitbreidingsruimte voor alle geplande toevoegingen. Binnen de niet-dagelijkse sector kunnen echter verschillen optreden per branche. In feite is de niet-dagelijkse sector een verzamelaam van verschillende branches zoals mode, vrije tijd en in- en om het huis. Zeker de laatste branche neemt een groot deel in van de nieuwe meters in Spijkenisse. Het betreft de locatie Schiekamp met 27.200 m² w.v.o. Hierbij gaat het om winkels zoals bouwmarkten en woonwinkels. Dit zijn allen zeer extensieve bedrijven, qua ruimte. Dit kan leiden tot een vertekend beeld binnen de totale distributieve berekening. Onderstaand wordt dan ook een weergave gegeven van de distributieve ruimte in het centrum.

Economisch functioneren		Dagelijkse artikelen		Niet-dagelijkse artikelen	
Koopkrachtbinding uit gemeente	1999		25%		52%
	2004		18%		45%
Koopkrachtbinding uit regio	1999		13%		28%
	2004		9%		13%
Toevoeiing van buiten de gemeente	2004		10%		26%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2004, Goudappel Coffeng

In 2004 was er nog sprake van een daling in de koopkrachtbinding binnen de gemeente. Het centrumgebied had minder grip op de bewoners uit de eigen lokale bevolking. Tegelijkertijd is er juist vanaf deze periode reeds veel gewijzigd in het centrum met gevolgen voor de distributieve figuur. De verwachting is dat in geheel Spijkenisse een stijging van de lokale binding van 64% richting 80% zal plaatsvinden.

Ook in het centrum zal, met de realisatie van de op stapel staande plannen, een nieuwe figuur ontstaan, met een binding van ca. 52 à 55% én een toevoeiing van ca. 25%.

Wat betreft de winkelmeters in het centrumgebied kan worden aangegeven dat deze in 2007 ca. 26.941 m² w.v.o. bedroegen en anno 2008 ca. 29.815 m² w.v.o. De plannen voor het centrum in de niet-dagelijkse sector bedragen ca. 12.500 m² w.v.o. aan winkelplannen.

Bij de nieuwe distributieve figuur is rekening gehouden met een forse kwalitatieve en kwantitatieve impuls in het kernwinkelapparaat van Spijkenisse. Tegelijkertijd is er ook rekening gehouden met de functie voor de hoogfrequente branches in de wijkwinkelcentra én de komst van een meubelboulevard (Schiekamp). Er wordt uitgegaan van een stijging van de lokale binding (bestedingen uit Spijkenisse die in het centrum worden besteed) van 45% naar 51 à 55%. Dit lijkt, gezien de plannen, een relatief kleine groei, vooral omdat knelpunten in het centrum worden opgelost én door de komst van nieuwe winkeltrekkers. Er is echter gekozen voor een voorzichtige raming gezien het feit dat er zorgvuldig met de toevoeging van meters zal moeten worden omgegaan. Per saldo zal het centrum een cruciale functie kunnen vervullen binnen Spijkenisse en de regio.

Opgemerkt dient wel te worden dat het grootste deel van de winkels in het centrumgebied, ca. 70%, behoort tot de modische branches. Dit zijn winkels met per saldo een hogere omzet per vierkante meter. Dit is de reden om deze vloerproductiviteit hoger als gemiddeld (€ 2.500,-) te zetten.

Voor deze analyse wordt uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 3.000,- à € 3.200,-. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er altijd branches zijn die een hogere of lagere omzet per vierkante meter realiseren.

Tabel 8. Spijkenisse * 2008	
Actualisatie winkelstudie	
Distributieve analyse niet-dagelijkse sector Centrumgebied - anno 2012	
Inwonertal Spijkenisse*)	ca. 74.670
Bestedingen per inwoner	€ 2.600,-
Omzetspotentieel	€ 194,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 51 à 55%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 99,0 à 106,8 mln.
Koopkrachttoevoeiing (gemiddeld)	ca. 25 %
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 132,0 à 142,4 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 3.000,- à € 3.200,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 44.006 à 44.491 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ***)	ca. 42.315 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	ca. 1.691 à 2.176 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	ca. 1.989 à 2.560 m ²

*) 2012 **) HBD-norm

) 2012 inclusief nieuwe projecten *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

Na de toevoeging van de extra meters in de projecten Stadsplein, Kopspijker en de voormalige Gammalocatie, is er sprake van een gunstige distributieve situatie. Er is na verrekening van de ca. 12.500 m² w.v.o. nog steeds ca. 1.700 à 2.200 m² w.v.o. beschikbaar voor uitbreidingen in de toekomst.

Hieruit blijkt dat er een verschillend beeld aanwezig is als wordt ingezoomd op detailniveau. Zeker gezien de belangrijke functie van het centrum binnen het lokale en regionale kooppatroon, is dit beeld cruciaal voor de onderbouwing van de verdere versterking van het Centrumgebied. Deze distributieve ruimte in het centrum betekent dat er in andere delen van Spijkenisse minder ruimte zal zijn in de niet-dagelijkse sector. Dit heeft grotendeels te maken met de lagere vloerproductiviteiten die op andere plekken zal worden behaald, in specifieke branches zoals een bouwmarkt of een woonzaak. Daarnaast treden er altijd verschillen op tussen branches en/of specifieke locaties.

Voor de dagelijkse sector is alleen ingezoomd op de mogelijkheden van heel Spijkenisse, juist vanwege de belangrijke functie van de dagelijkse boodschappen (zoals supermarkten) voor de wijken. Een goede verspreiding van de dagelijkse branches over heel Spijkenisse is hierbij van belang. Vanuit de structuurgedachte zal dan ook de distributieve toets voor heel de kern dienen plaats te vinden.

3.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSES 2015

Tot slot een doorkijk naar de distributieve figuur anno 2015. De distributieve figuur, zal, qua binding en toevloeiing, in beide sectoren nagenoeg gelijk blijven. De nu bekende winkelprogramma's zijn allen reeds in 2011 opgeleverd. Alleen de omvang van het draagvlak wijzigt nog. Er zal een verdere toename van het aantal inwoners plaatsvinden, op basis van de huidig bekende woningbouwprogramma's. Deze toename van het inwonertal heeft overigens wel invloed op de oriëntatie vreemde koopkracht. Dit is immers een onderdeel in de berekening van de binding en zal procentueel dalen, maar absoluut stijgen.

Tabel 9. Spijkenisse * 2008 Actualisatie winkelstudie Distributieve analyse dagelijkse en niet-dagelijkse sector – anno 2015		
	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Inwonertal Spijkenisse*)	ca. 76.519	ca. 76.519
Bestedingen per inwoner	€ 2.250,-	€ 2.600,-
Omzetspotentieel	ca. € 172,2 mln.	€ 199,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 96%	ca. 75 à 80%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 165,3 mln.	ca. € 149,2 à 159,2 mln.
Koopkrachttoevloeiing (gemiddeld)	ca. 5,5%	ca. 22,5 à 23%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 174,9 mln.	ca. € 193,8 à 205,4 mln.
Gemiddelde normvloerproductiviteit **)	ca. € 7.500,-	ca. € 2.500,-
Economische ruimte m ² w.v.o.	ca. 23.320 m ²	ca. 77.513 à 82.147 m ²
Gevestigd aantal m ² w.v.o. ***)	ca. 23.395 m ²	ca. 106.414 m ²
Uitbreidingsruimte m ² w.v.o.	geen	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. ****)	geen	geen

*) 2015 **) HBD-norm

) op dit moment *) uitgaande van een verhouding w.v.o./b.v.o. = 85/100

In de dagelijkse sector zal het distributieve evenwicht verder worden verstevigd. Er is een balans tussen de 'vraag' en het 'aanbod' in 2015. Er is op dat moment geen uitbreidingsruimte aanwezig.

In de gehele niet-dagelijkse sector zal, ook in de toekomst, sprake zijn van onvoldoende uitbreidingsruimte.

Echter, kijkend naar het centrumniveau zal er sprake zijn van een *oplopende* distributieve ruimte van ca. 3.300 m² w.v.o. Gezien de voltooiing van het Centrumplan, qua winkels horizon 2015, is er sprake van een uitbreidingsruimte die kan worden ingezet op kleinschaliger schaalvergrotingen van winkels.

4. HET STADSPLEIN

Het programma voor het Stadsplein (inclusief de voormalige Gamma-locatie) omvat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse componenten. In totaal betreft het 13.950 m² b.v.o. ofwel 11.858 m² w.v.o.

De ontwikkeling op het Stadsplein (voorheen Schenkelplein en de zogenaamde Gamma-locatie, gelegen aan de oostkant van het centrumgebied) is een onderdeel van het totale Centrumplan. Dit Centrumplan heeft als doel om de samenhang binnen het centrum van Spijkenisse te verbeteren. Er wordt gestreefd naar een herkenbare structuur én een compleet winkelaanbod. Met name zullen enkele hardnekkige knelpunten in de functionele koppelingen opgelost worden. De verschillende onderdelen binnen het totale Centrumplan zijn, zowel kwalitatief als kwantitatief, op elkaar afgestemd.



Maquette Stadsplein (bron: website Multi-development)

Het Stadspleinproject is een combinatie van verschillende functies waaronder wonen, cultuur en winkelen. Binnen het winkelen is er, zoals gezegd, een onderdeel dagelijkse boodschappen en een onderdeel non-food. Door de ligging aan de rand van het centrumgebied is er ook de mogelijkheid om grotere units te realiseren. Dit betekent zeker voor het centrum als winkelgebied dat er enkele trekkers kunnen worden toegevoegd. Daarnaast zal het Stadsplein ook een bronpunt worden door de aanwezigheid van ruime parkeerfaciliteiten.



Plattegrond Stadsplein (bron website Multi-development)

Bij het confronteren van de winkelmeters van het Stadsplein én de distributieve ruimte binnen geheel Spijkenisse zal naar de totale winkelstructuur dienen te worden gekeken. Er is ook buiten het centrum een fors winkelprogramma, met name door de ontwikkeling van woonboulevard Schiekamp. Kijkend naar de gehele niet-dagelijkse branche in heel

Spijkenisse is er onvoldoende distributieve ruimte voor alle plannen in het centrum en daarbuiten.

Gezien de specifieke positie van het centrum in de lokale en regionale aankooppatronen zal de distributieve situatie ook vanuit de centrumperspectief dienen te worden gezien. Hierbij speelt mee dat de specifieke centrumbranches, zoals de modische branches, met name in het stadshart van Spijkenisse zijn geconcentreerd. Juist de centrumbranches hebben een eigen distributieve figuur en trekkracht.

Bij deze distributieve confrontatie is er voldoende ruimte voor de plannen voor het Stadsplein. De plannen voor het Stadsplein van de ontwikkelaar Multi-Development leiden dan ook niet tot een onevenwichtige distributieve situatie.

Weliswaar worden er in een decennium een groot aantal meters toegevoegd, dit is weloverwogen en zorgvuldig gepland. In de tijd gezien is er ruimte geweest voor de aanwezige aanbieders om de nieuwe meters op te nemen en is er een nieuwe setting ontstaan. Dit zal uiteraard in sommige gevallen kunnen leiden tot toenemende concurrentie en marktverschuivingen, dit is echter niet in negatieve zin van invloed op de structuur. Sterker, er is sprake van structuurversterkende ingrepen én toevoegingen.

5. SLOTBESCHOUWING

In opdracht van de gemeente Spijkenisse is een actualisatie opgesteld van de distributieve analyse en winkelstudie uit het jaar 2005. Naar aanleiding van dit onderzoek naar de huidige en toekomstige distributieve mogelijkheden in de winkelsector kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Spijkenisse beschikt in totaal ca. 84.533 m² w.v.o. aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels.
- Er is sprake van een hiërarchische opbouw, bestaande uit het centrum, buurt en wijkwinkelgebieden én PDV-locaties.
- Door de , in de afgelopen decennia, zorgvuldig geplande toevoegingen en versterkingen, is er sprake van een evenwichtige winkelstructuur in Spijkenisse, waarbij de nadruk ligt op dagelijkse boodschappen in de wijken en lokale en grootschalige functies in het centrum.
- Ondanks dat er sprake is van een stijging sinds 2005 (destijds nog geen 70.000 m² w.v.o.) is het totale winkelaanbod bescheiden in verhouding tot vergelijkbare plaatsen, qua inwonertal.
- Het achterlopen van het winkelaanbod, qua omvang, is momenteel met name te zien in de niet-dagelijkse sector, waarbij tevens sprake is van een opvallend lage lokale binding.
- Weliswaar worden voor een deel de winkelmogelijkheden in Spijkenisse begrensd door de ligging in een regio Rotterdam met een fors winkelaanbod, juist het centrum van Spijkenisse kan impulsen en versterking goed gebruiken.
- Enkele jaren geleden is begonnen met het Centrumplan, wat bestaat uit diverse deelprojecten. Het centrum kende vele jaren grote ruimtelijke en functionele knelpunten, met name in de aansluitingen tussen winkelgebieden én de afwezigheid van grotere winkeltrekkers.
- Er is ingezet op een winkelplan om zowel een functionele en kwalitatieve verbeterslag te maken als ook om extra meters toe te voegen voor schaalvergrotingen en nieuwe winkeltrekkers.
- De afgelopen jaren, sinds de winkelstudie in 2005, is het project Stoep / Breestoep gerealiseerd.
- Anno 2008 is er, ondanks de toevoeging van extra meters, nieuwe distributieve ruimte in met name de niet-dagelijkse sector, dit is te herleiden tot een hogere binding en grip op de bestedingen van de lokale bevolking.
- Tot en met 2011 zal er een fors winkelprogramma worden ontwikkeld in Spijkenisse, zowel in het centrum, maar met name op de nieuwe woonboulevard in Schiekamp.
- Met de impuls in het centrum, Maaswijk en Schiekamp zal er een nieuwe distributieve figuur ontstaan.
- Met o.a. een grote supermarkt in het centrum zal de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector licht kunnen stijgen.
- Met name in de niet-dagelijkse sector zal er een forse stijging in de lokale binding te zien zijn én een lichte groei van de toevloeiing (absoluut gezien).
- Wat betreft de dagelijkse sector is er, anno 2012, ruimte voor het toevoegen van het huidige bekende winkelprogramma van ca. 2.700 m² w.v.o.. Er zal een lichte overschrijding plaatsvinden, maar door de groei van het aantal inwoners zal er in 2015 een distributief evenwicht ontstaan.
- In de niet-dagelijkse sector is er binnen heel Spijkenisse onvoldoende ruimte voor het toevoegen van in totaal 42.550 m² w.v.o. aan winkelplannen, echter binnen het centrum is, rekening houdend met de functie van het centrum binnen heel Spijkenisse, voldoende distributieve ruimte voor de huidige toevoegingen van 12.500 m² (Stadsplein, voormalige Gammalocatie en Kopspijker).
- In 2012 is er daarnaast nog beperkte ruimte voor andere kleinschalige niet-dagelijkse winkel ontwikkelingen in het centrum, door de bevolkingsgroei zal dit nog licht kunnen toenemen.
- Het Stadsplein is een gevarieerd plan met wonen, winkels en cultuur en o.a. enkele grootschalige winkelunits.
- Deze grootschalige aanbieders, zoals de supermarkt en de Mediamarkt, kunnen extra trekkracht aan het centrum geven.
- Distributief gezien zijn er binnen het centrum van Spijkenisse geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het Stadsplein.

- Bij de toevoeging van winkelplannen in een plaats, zoals Spijkenisse, is vooral de onderlinge samenhang in de winkelstructuur van belang. Met een Centrumplan én de deelprojecten is door de gemeente nadrukkelijk ingezet op een structuurversterking in het centrumwinkelgebied.
- Hierbij is het cruciaal dat, met de toevoeging van nieuwe winkelmeters én met een zorgvuldige fasering, er geen te grote druk op de 'markt' wordt gelegd, immers dan wordt het doel voorbijgestreefd.
- Distributief gezien leidt de toevoeging van het Stadsplein niet tot een onevenwichtige situatie, er is zelfs daarna nog enige uitbreidingsruimte.
- Na de toevoeging van winkelmeters van winkelcomplex de Stoep (2007) lijkt een volgende oplevering na ca. 4 jaar voldoende om de winkelmarkt tot rust te laten komen en te wennen aan de nieuwe winkelsetting.
- Bij deze opmerkingen is het wel van belang om aan te geven dat, naast de toevoeging van winkelmeters, ook aandacht wordt besteed aan de looproutes en gezamenlijke uitstraling als winkeliers binnen het hele centrum.

Kortom, voor de plannen voor de versterking van het centrum en specifiek het project Stadsplein is zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse sector voldoende distributieve ruimte. De plannen voor het centrum van Spijkenisse zoals die nu voorliggen zullen niet leiden tot distributieve ontwrichting of aantasting van de winkelstructuur.

BIJLAGEN

BEGRIPPENLIJST

W.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 w.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 binnen een bepaald woongebied voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dat gebied.
Koopkrachttoevloeiing	:	(i.c. 'Vreemde koopkracht') de mate waarin de consumenten buiten een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun detailhandelsaankopen zijn gericht op de winkels binnen dit (onderzoeks)gebied.
Koopkrachtafvloeiing	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels buiten dat gebied.

BIJLAGE I

BRONNEN

Ten behoeve van de bepaling van de distributieve mogelijkheden in Spijkenisse zijn de volgende bronnen geraadpleegd en uitgangspunten gehanteerd:

- De cijfers met betrekking tot het detailhandelsaanbod in Spijkenisse zijn ontleend aan Locatus-databestanden (2008).
- De gehanteerde bestedingscijfers en vloerproductiviteitscijfers zijn gebaseerd op het HBD Jaarboek Detailhandel 2008 en www.hbd.nl . Genoemde cijfers en vloerproductiviteiten zijn, tenzij anders is vermeld, in euro's, op jaarbasis weergegeven en inclusief b.t.w., prijspeil 2008.
- Koopstroomgegevens gebaseerd op Koopstromenonderzoek Randstad 2004.
- Demografische gegevens en woningbouwprogramma zijn afkomstig van de gemeente Spijkenisse.
- Informatie over uitbreidingen en toevoegingen in dagelijkse en niet-dagelijkse sector zijn eveneens afkomstig van de gemeente Spijkenisse.

BIJLAGE II

VERANTWOORDING

Titel	SPIJKENISSE * 2008 ACTUALISATIE WINKELSTUDIE / DPO
Opdrachtgever	Gemeente Spijkenisse De heer G.J. Metselaar
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol
Auteur	Drs. A.J. Kardol
Doc. nr.	Sc.124.doc
Datum	3 oktober 2008
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Spijkenisse / actualisatie winkelstudie / DPO
Aantal blz.	22
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 postbus 16 7255 ZG Hengelo Gld tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

BIJLAGE III