

ECORYS
Research and Consulting



Commercieel vastgoed

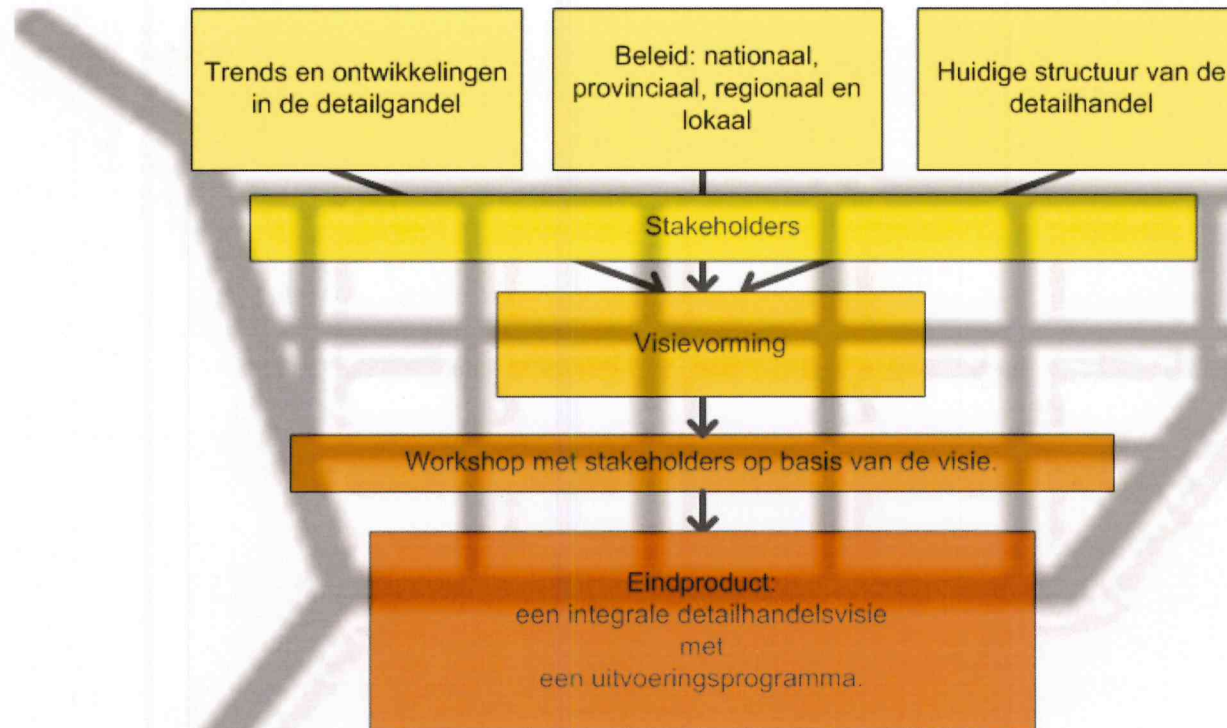
Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee

Peter Beerlage, Bart Stek, Joep van Vliet

Inhoud

- Onderzoeksaanpak
- Ontwikkelingen in de detailhandel
- Detailhandelsmarkt van Goeree
-Overflakkee
- Marktruimte
- Visievorming (discussie)

Aanpak



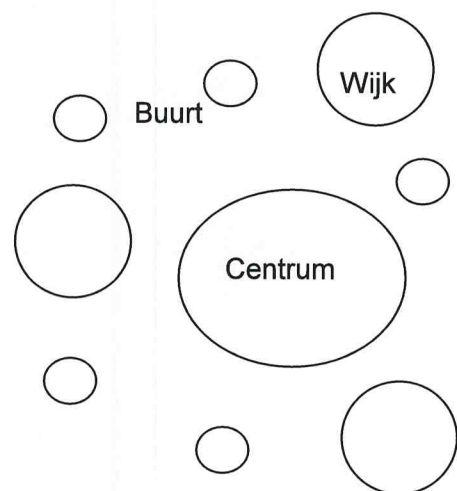
Ontwikkelingen in detailhandel 1

- Drie soorten winkelconcentraties
 - Gebiedsgericht (fun)
 - Gemaksgericht (run)
 - Thema-/merkgericht (doel)
- Draagvlak en hiërarchie

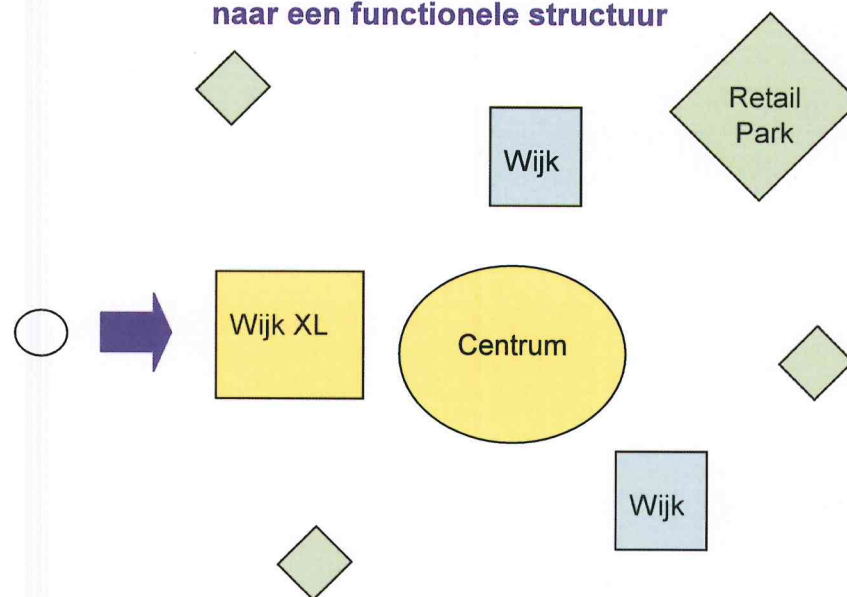
Ontwikkelingen in detailhandel 2: van een hiërarchische structuur naar een functionele structuur

Het winkellandschap verandert

Van een hiërarchische



naar een functionele structuur



Wat betekent dit voor Goeree-Overflakkee?

De detailhandelsmarkt: vraagzijde 1

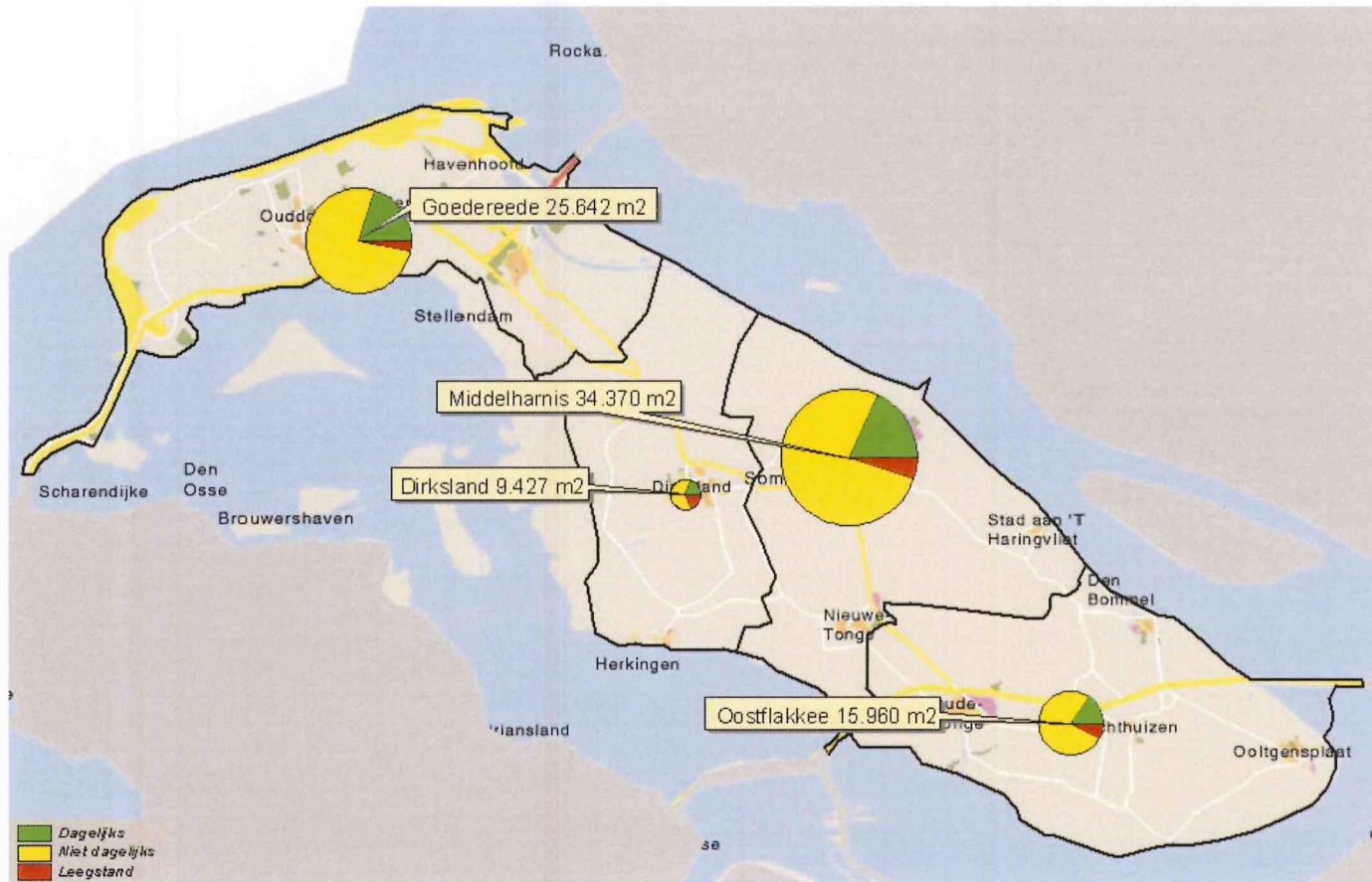
Gemeente	Gemiddeld ink. per inw.
Dirksland	11.500
Goedereede	12.000
Middelharnis	12.100
Oostflakkee	11.500
Nederland	12.200

De detailhandelsmarkt: vraagzijde 2

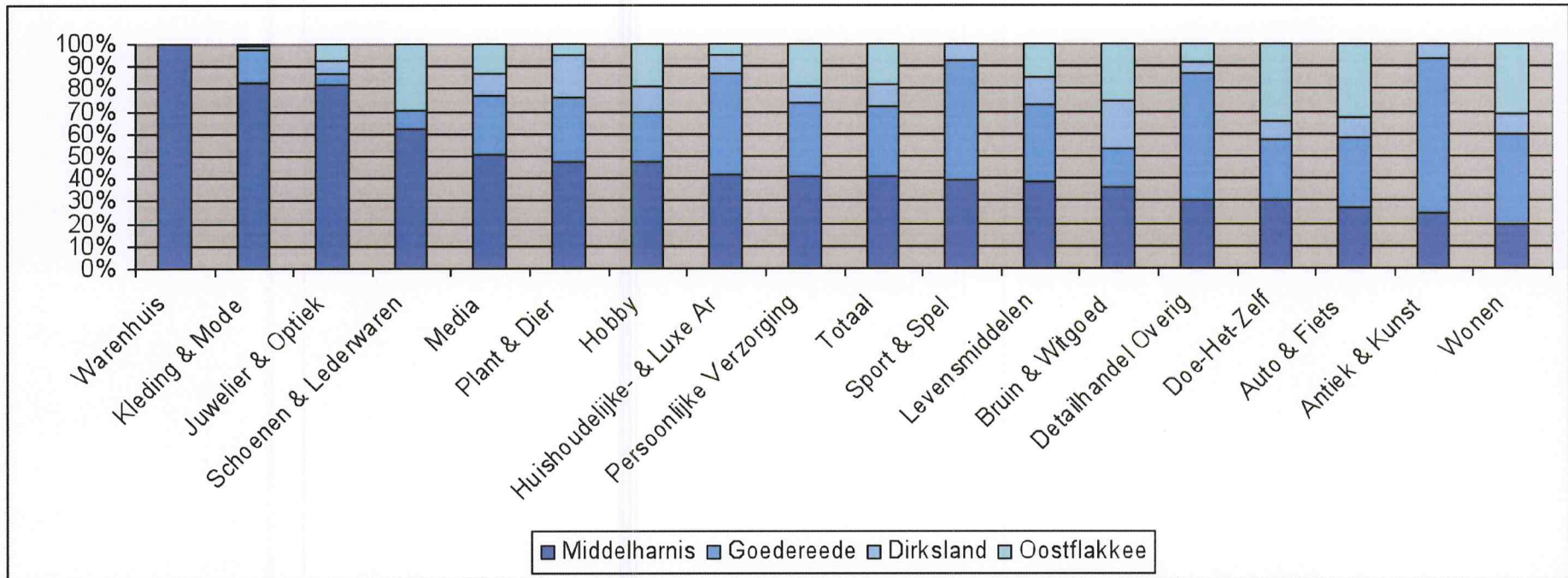
Bestedingen

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Inwoners
Dirksland	2308	2625	8320
Goedereede	2332	2680	11650
Middelharnis	2337	2691	17790
Oostflakkee	2308	2625	10150
Goeree-Overflakkee	2324	2663	47910
Nederland	2341	2702	16.428.360

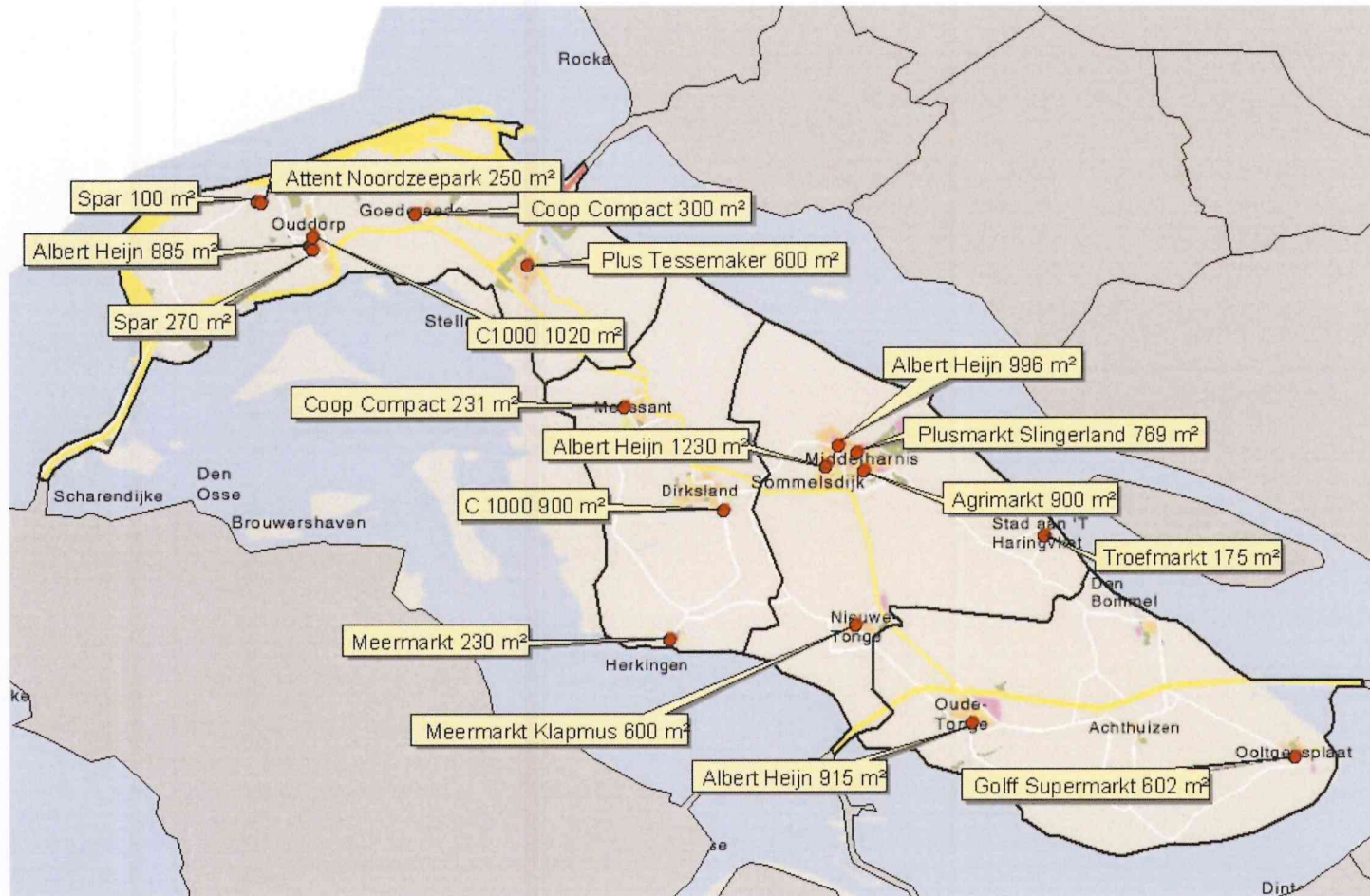
De detailhandelsmarkt: aanbodzijde 1



De detailhandelsmarkt: aanbodzijde 2



De detailhandelsmarkt: aanbodzijde 3



Marktruimte 1: DPO

	Dagelijks wvo in m2	
	2007	2020
Dirksland	373	487
Goedereede	1137	1543
Middelharnis	465	645
Oostflakkee	1260	1240
Goeree-Overflakkee	3235	3915

Marktruimte 2: Benchmark van Nederlands gemiddelde

	Dirksland	Goedereede	Middelharnis	Oostflakkee
Warenhuis	101	330	-547	330
Kleding & Mode	997	772	-5391	2271
Schoenen & Lederwaren	256	487	305	285
Juwelier & Optiek	79	204	-235	183
Huishoudelijke- & Luxe Ar	142	-641	-474	498
Antiek & Kunst	57	6	110	170
Sport & Spel	122	-307	199	802
Hobby	30	46	-113	76
Media	77	52	-66	188
Plant & Dier (PDV)	64	-5	-242	2089
Bruin & Witgoed	-47	139	31	-25
Auto & Fiets	252	-33	214	-60
Doe-Het-Zelf (PDV)	883	466	606	-365
Wonen (PDV)	1453	-2519	2832	-563
Detailhandel Overig	283	-42	458	564

Marktruimte 3: Benchmark van Noord-Hollandse gemeenten

	Noord-Hollandse gemeenten Aantal m2 wvo per 1000 inw	Goeree-Overflakkee Aantal m2 wvo per 1000 inw
Warenhuis	24	25
Kleding & Mode	183	209
Schoenen & Lederwaren	63	20
Juwelier & Optiek	20	14
Huishoudelijke- & Luxe Ar	51	59
Antiek & Kunst	8	5
Sport & Spel	54	43
Hobby	21	16
Media	32	22
Plant & Dier	272	188
Bruin & Witgoed	45	40
Auto & Fiets	28	38
Doe-Het-Zelf	223	210
Wonen	513	429
Detailhandel Overig	54	26

SWOT

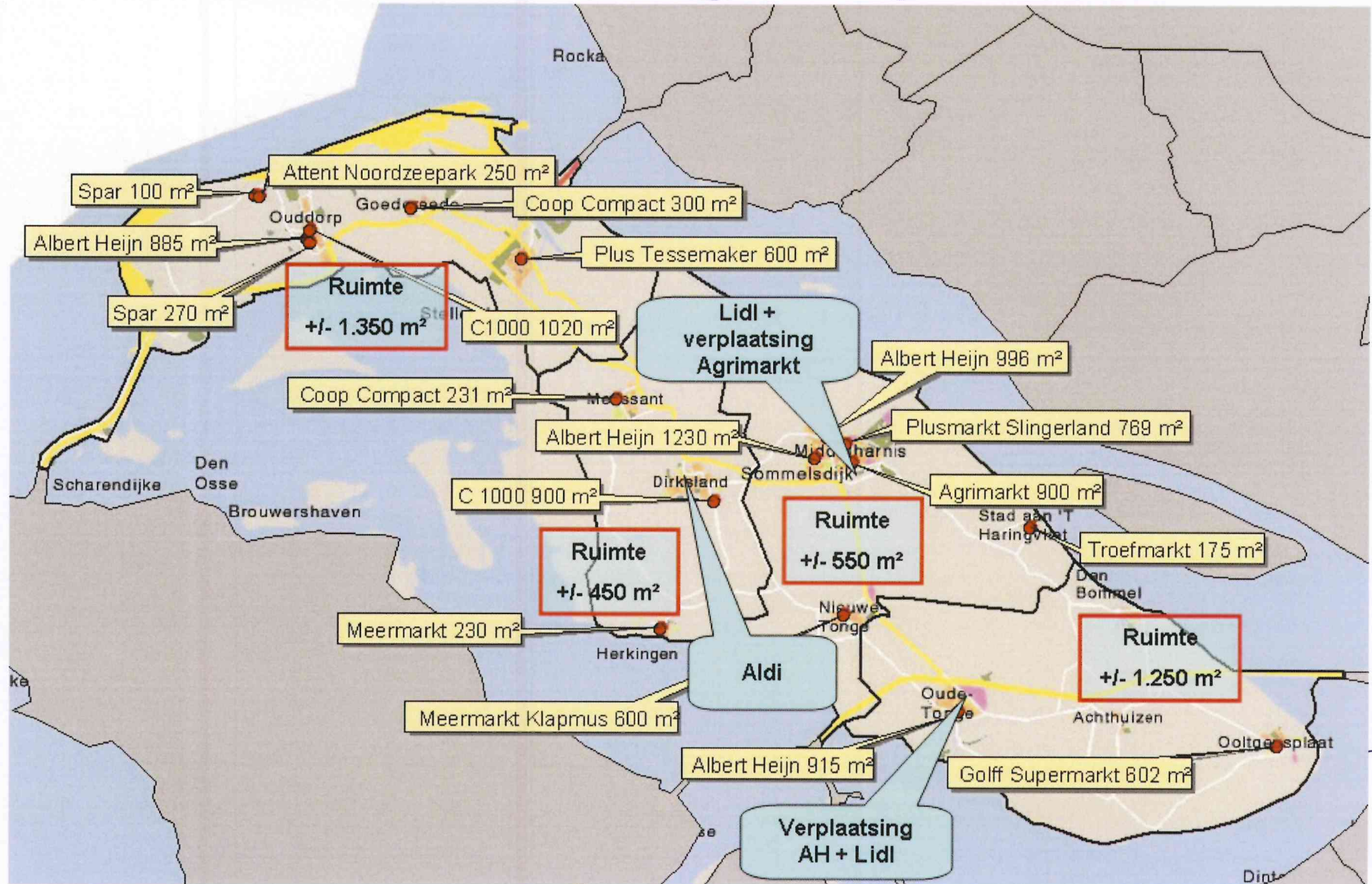
Sterkten	Zwakten
Sfeer	Verspreiding PDV
Goede dagelijkse voorzieningen	Laag draagvlak
Persoonlijke klantvriendelijkheid	Overbewinkeling
	Lage bestedingen

Kansen	Bedreigingen
Marktruimte in dagelijkse sector in Goedereede en Oostflakkee	Uitbreiding van verkeerde branches op verkeerde locaties
Centrale positie in niet dagelijkse voorzieningen voor Middelharnis	Geen sterke bevolkingsgroei
	Coördinatie

Plannen ontwikkelingen supermarkten

- Middelharnis:
 - PDV Zuidelijke randweg: nieuwe Lidl en verplaatsing Agrimarkt (incl. Agriland en tankstation).
- Dirksland:
 - Aldi in herstructureringsproject Spuikolk (t/o C1000).
- Oostflakkee:
 - Nieuwe Lidl in nieuwe winkelcentrum Dabbestraat Oude Tonge.
 - Verplaatsing Albert Heijn naar nieuwe winkelcentrum.
- Goedereede: geen ontwikkelingen

Plannen ontwikkelingen supermarkten



Visie 1. Voorzieningen in de dagelijkse sector

- Hoe wordt de beschikbare marktruimte voor supermarkten over het eiland verdeeld?

	Dagelijks wvo in m2	
	2007	2020
Dirksland	373	487
Goedereede	1137	1543
Middelharnis	465	645
Oostflakkee	1260	1240
Goeree-Overflakkee	3235	3915

- Op toerisme gerichte detailhandel zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande structuur (versterking centrumfunctie)

Visie 2. Voorzieningen in de niet dagelijkse sector

Incompleet aanbod: overaanbod in kledingbranche, aanbodtekort in schoenenbranche.

- Hoe kan de structuur versterkt worden?
 - Slimmere branchering;
 - Wat kunnen gemeenten, provincie en ondernemers hieraan doen?

Visie 3. Voorzieningen in de PDV -branche

- Zouden de gemeenten een beleid moeten voeren waarin staat dat de perifere detailhandelsvestigingen zich moeten concentreren in Middelharnis?

Marktruimte in de PDV-branches

	Dirksland	Goedereede	Middelharnis	Oostflakkee	Totaal
Plant & Dier (PDV)	64	-5	-242	2089	1906
Doe-Het-Zelf (PDV)	883	466	606	-365	1590
Wonen (PDV)	1453	-2519	2832	-563	1203
Totaal PDV	2400	-2058	3196	1161	4699