Gebiedsvisie centrum MH/SD

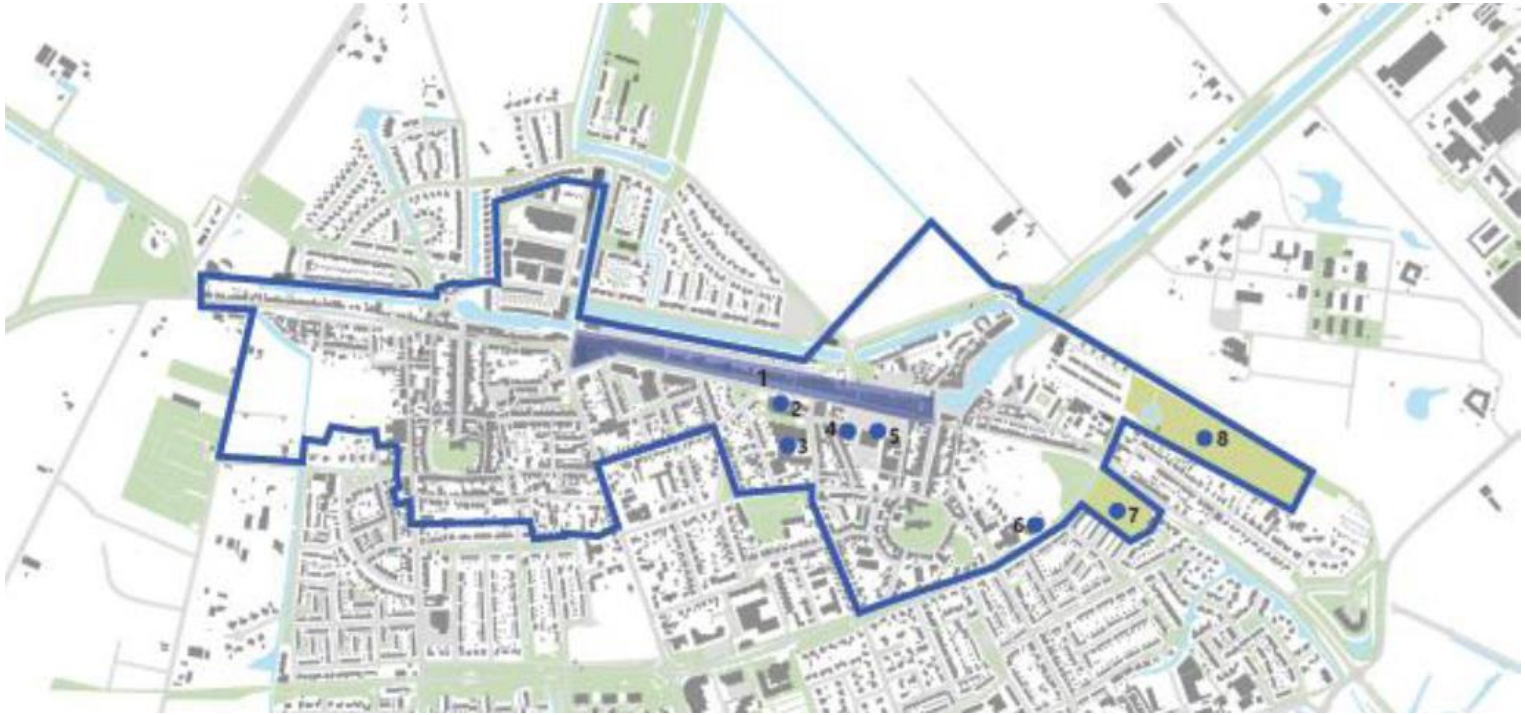
Ruimtelijk-functionele analyse (ophaalfase)

dtNp

Inhoud

- **Doel gebiedsvisie**
- **Analyse:** huidige situatie + kansen/bedreigingen
  - Observatie (ruimtelijke analyse)
  - Trends (toekomstig ‘haalbaar’ programma?)
  - Concurrentiepositie (per type bezoeker/bezoekdoel)
- **Dialoog: wat voor centrum willen we zijn?**

Doel: herijking gebiedsvisie



Doel: herijking gebiedsvisie

- **Toekomstbestendig centrum/winkelgebied: wat zoekt de bezoeker?** (boodschappen, beleving, groen, kunst, ontmoeten/verblijven, gemak, etc.)
  - **Diekhuus: wat nodig ter versterking centrumfunctie?** (levendigheid, verbindende factor, functie plein, etc.)
  - **Omliggende gebieden/functies ter versterking centrum?** (weekmarkt, bibliotheek, schoolgebouw)

Context: parallelle vraagstukken

- Herstructurering Spuiplein
- Mogelijke verhuizing bibliotheek
- Maatregelen VCP macro
- Woningbouwlocaties/-prognose

Inhoud

- Doel gebiedsvisie
- **Analyse:** huidige situatie + kansen/bedreigingen
  - Observatie (ruimtelijke analyse)
  - Trends (toekomstig ‘haalbaar’ programma?)
  - Concurrentiepositie (per type bezoeker/bezoekdoel)
- **Dialoog: wat voor centrum willen we zijn?**

Observatie (ruimtelijke analyse)

Uniek centrumgebied!

Even uitrusten
(en mensen kijken)

Lopend langs alle
winkels (op en neer)

Leuk om spontaan een praatje
te maken met bekenden

Snel wat halen
met de fiets !

Fietsen? Auto!

Sfeervol decor!

Knip!?

Verblijven aan het water populair

Knip!?
Verblijven?

Sfeervolle uitstraling in beide historische sleuteldorpen!

Veel mooie verhalen!

Gevoeligheden tussen tweelingdorpen!?

Maar wel grote contrasten in centrum-uitstraling!

Veelzijdig centrum (oost en west, boven en onder, voor- en achter...)

Terras aan parkeerplein

"Zou er boven wat te doen zijn?"

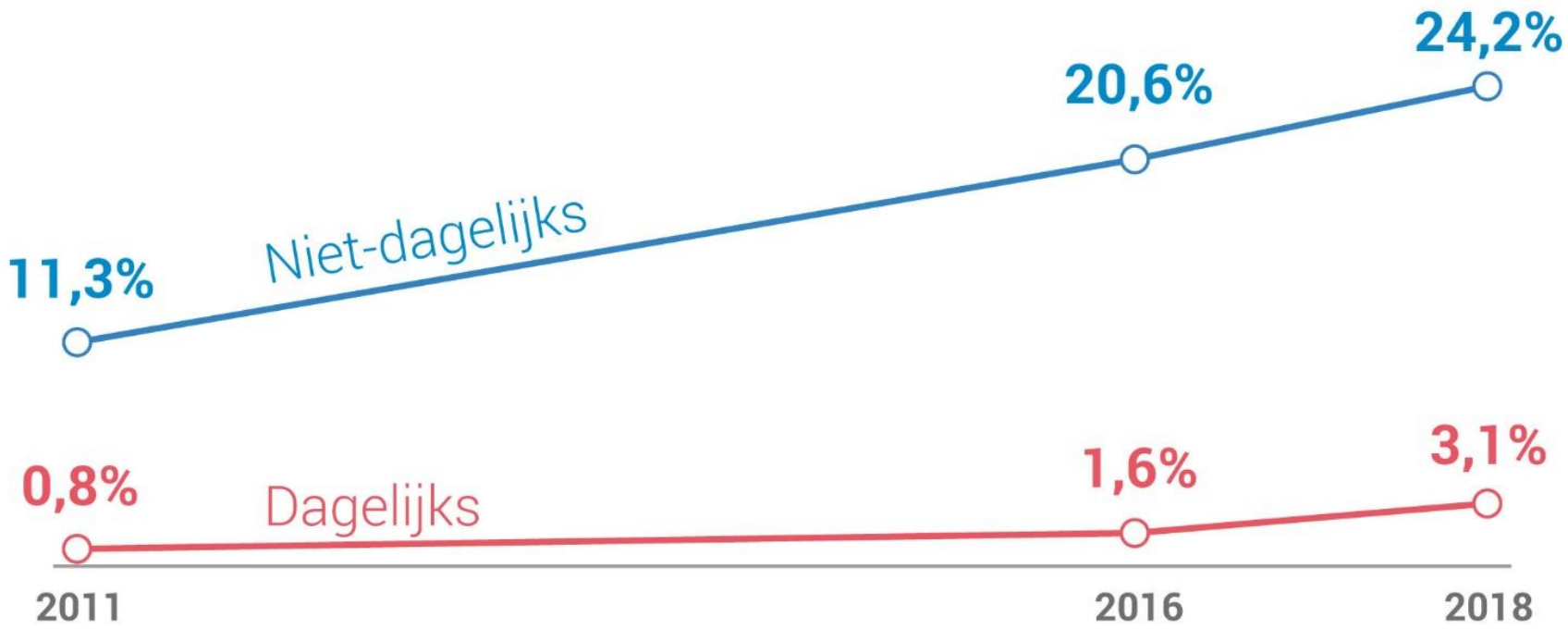
Negatieve spiraal leegstand voorkomen!

Hoe houden we het centrum relevant en aantrekkelijk?

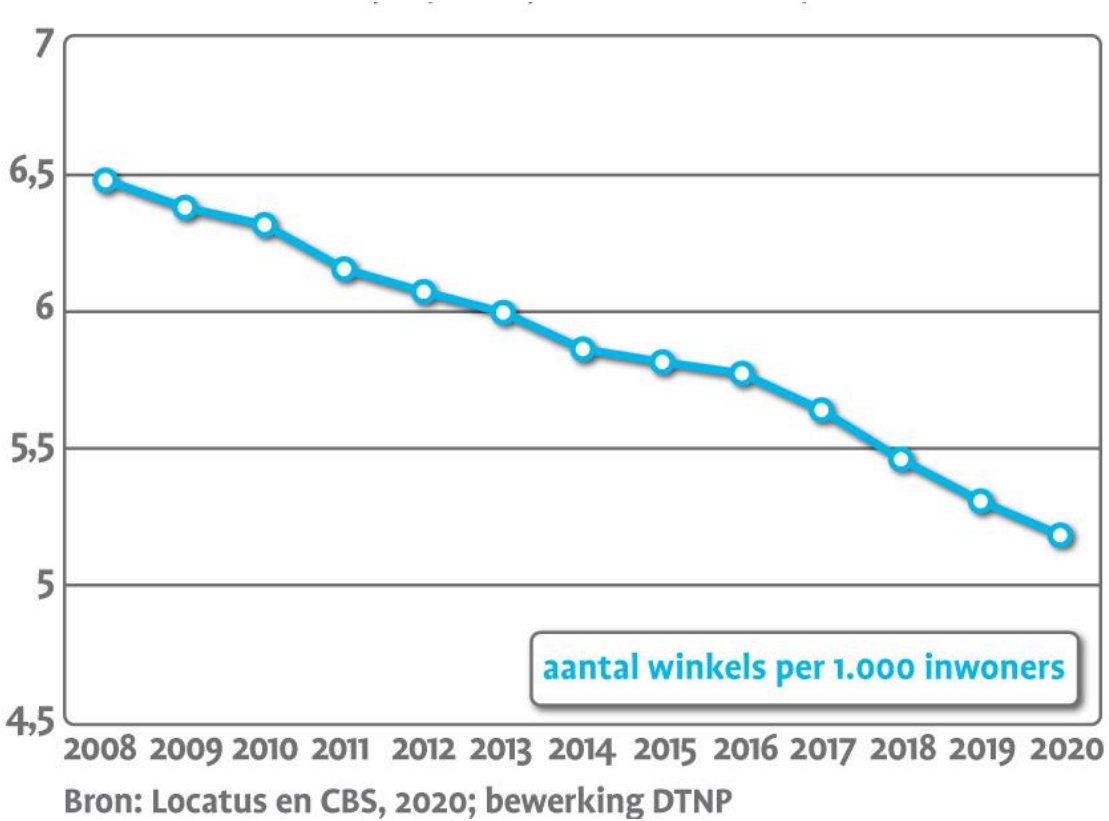
Inhoud

- Doel gebiedsvisie
- **Analyse:** huidige situatie + kansen/bedreigingen
  - ✓ Observatie (ruimtelijke analyse)
  - ○ Trends (toekomstig ‘haalbaar’ programma?)
  - ○ Concurrentiepositie (per type bezoeker/bezoekdoel)
- **Dialoog: wat voor centrum willen we zijn?**

Meer bestedingen online...

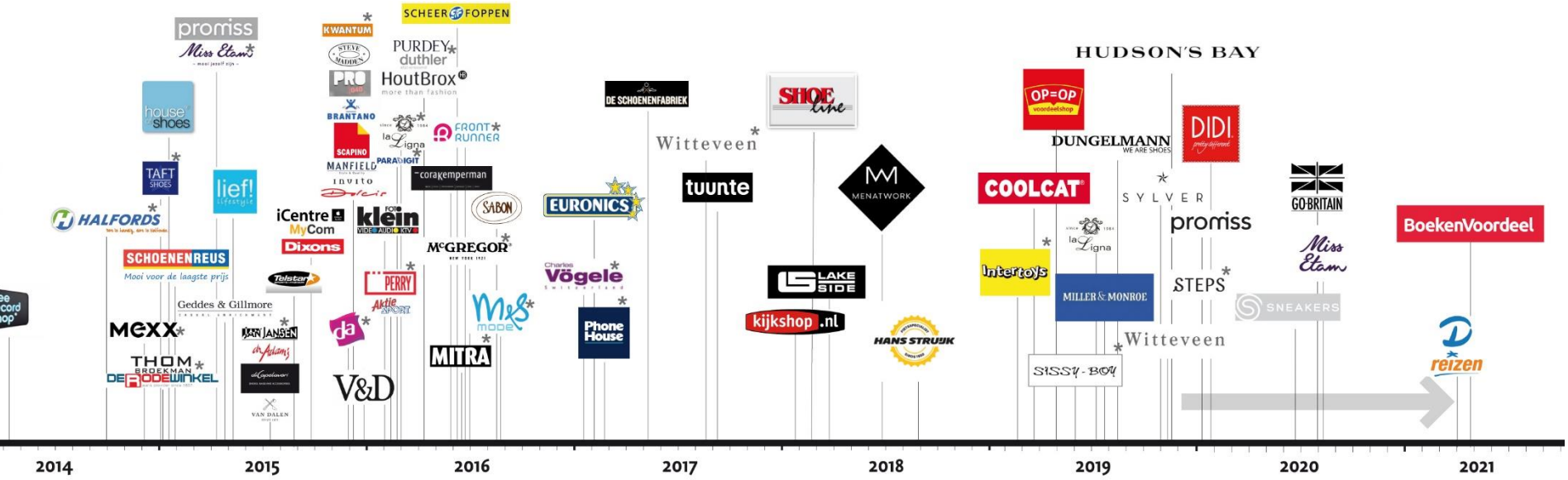


...betekent minder winkels

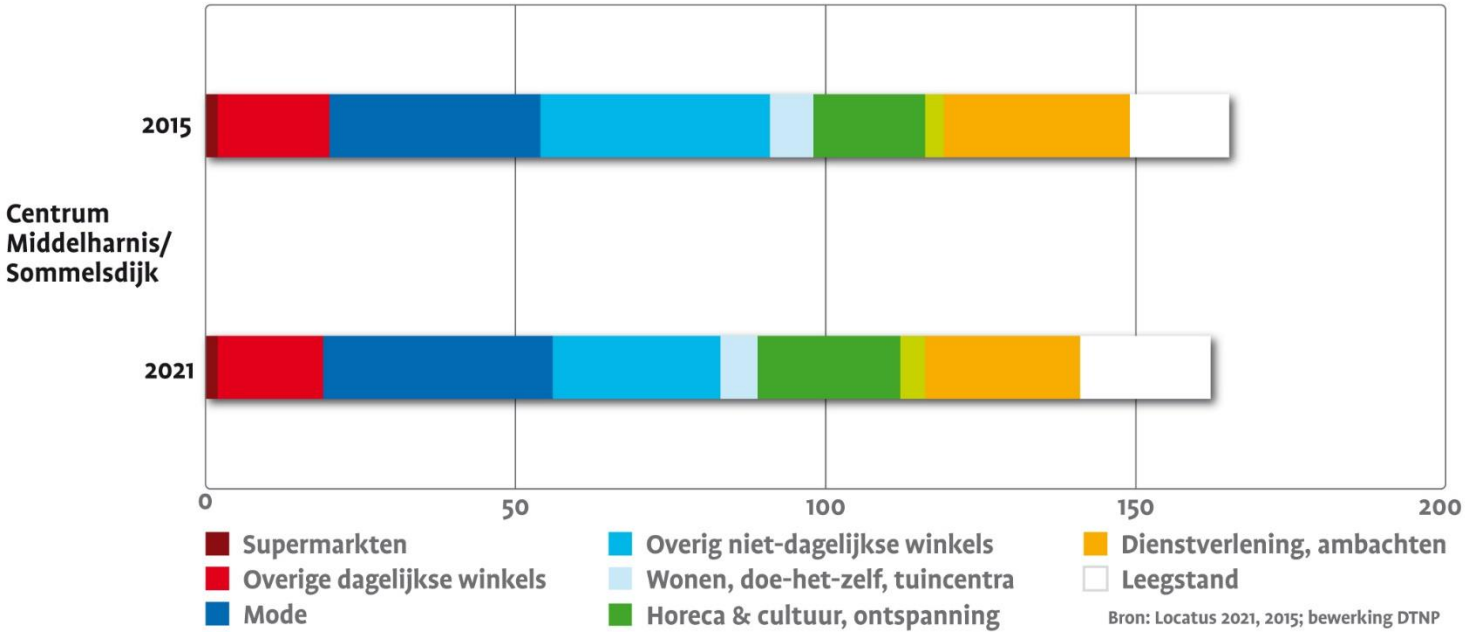


Bron: Locatus en CBS, 2020; bewerking DTNP

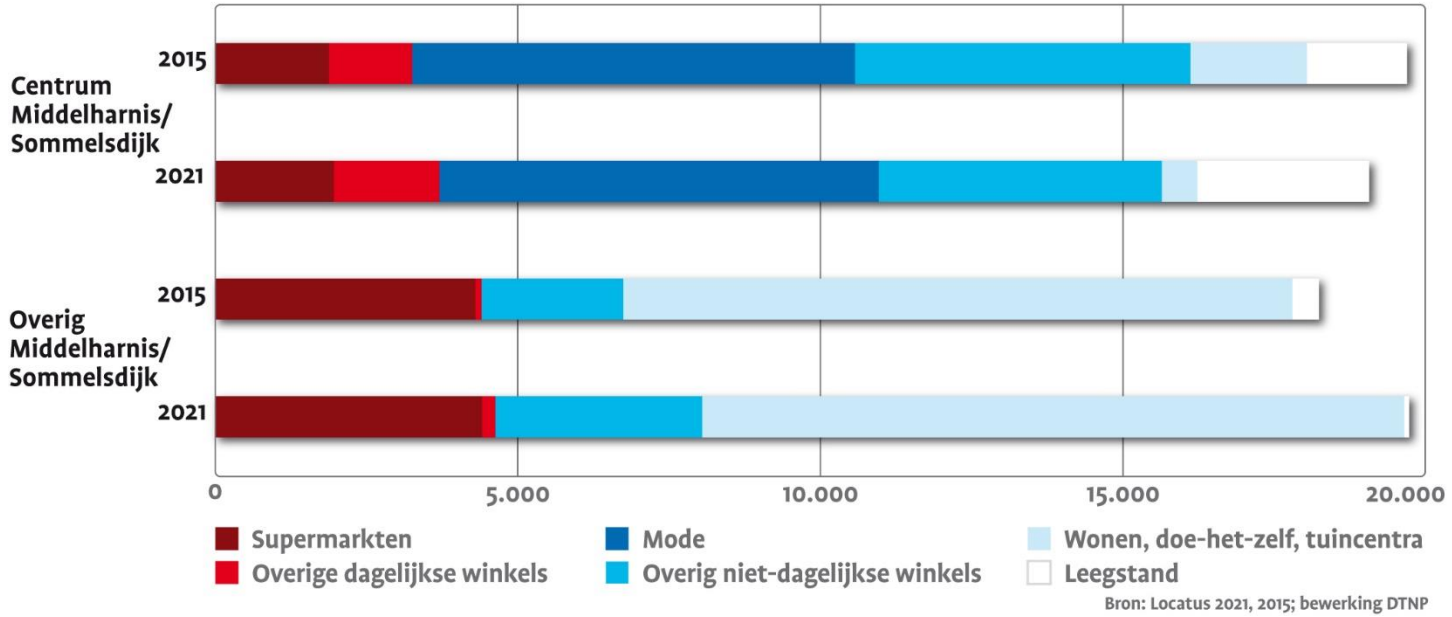
Middensegment niet onderscheidend



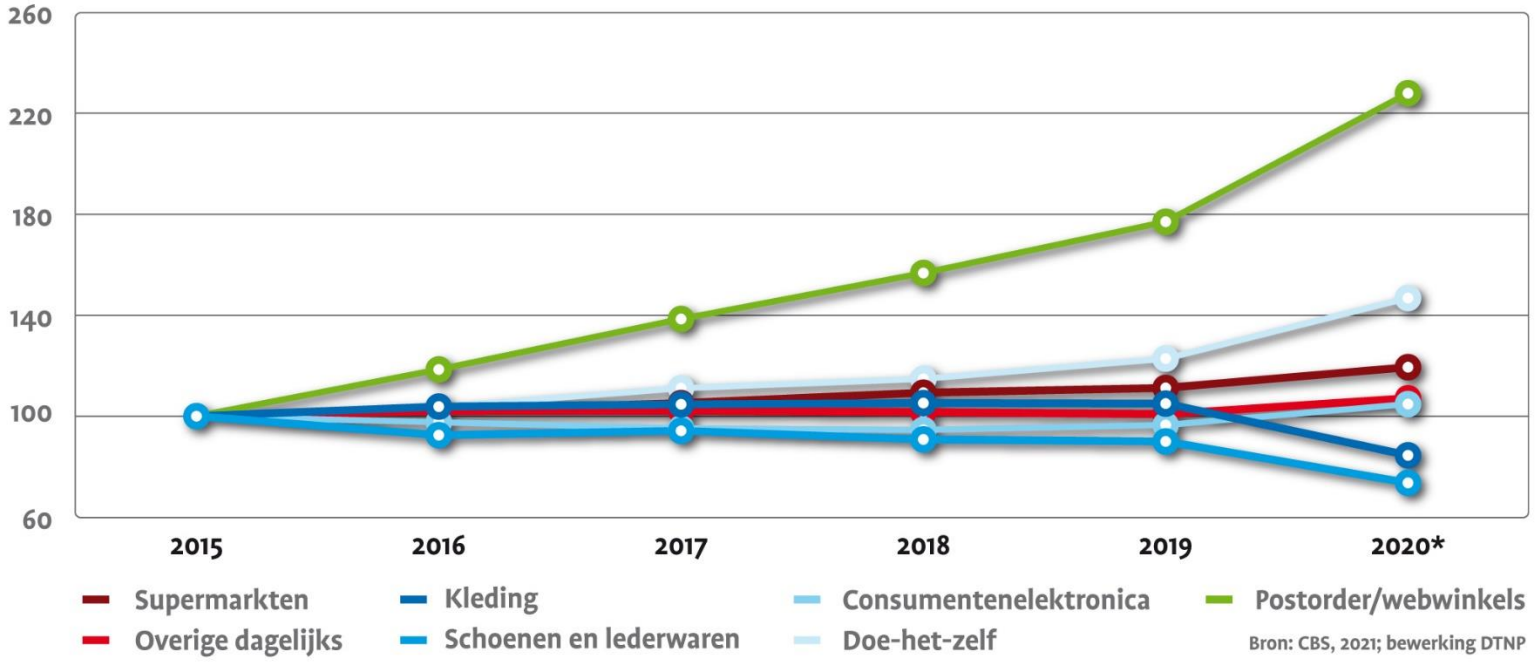
Ontwikkeling vkp 2015-2021 centrum

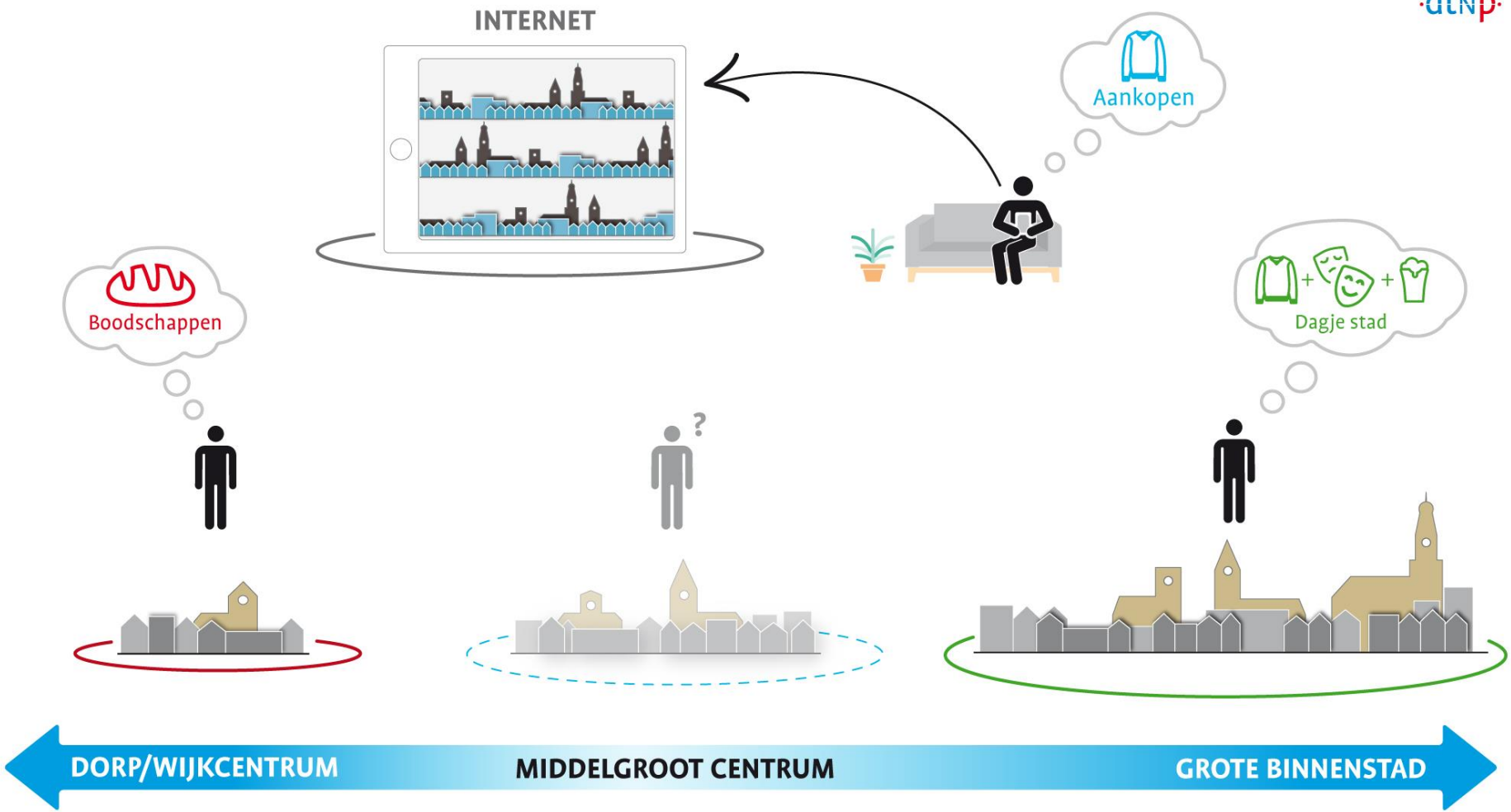


Ontwikkeling wvo 2015-2021
Centrum en overig MHSD

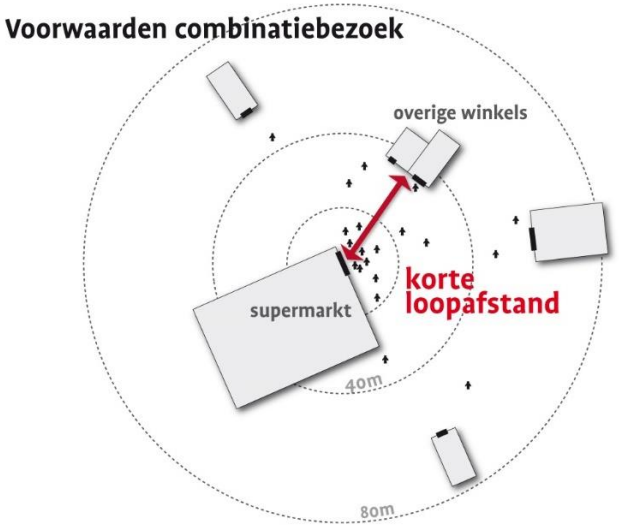


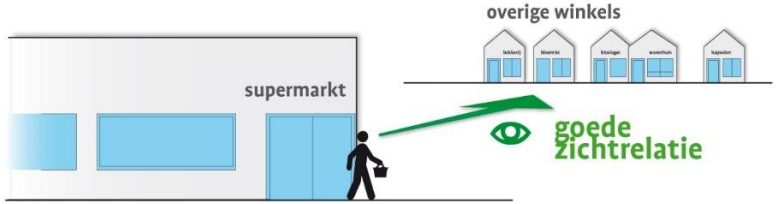
Invloed corona?

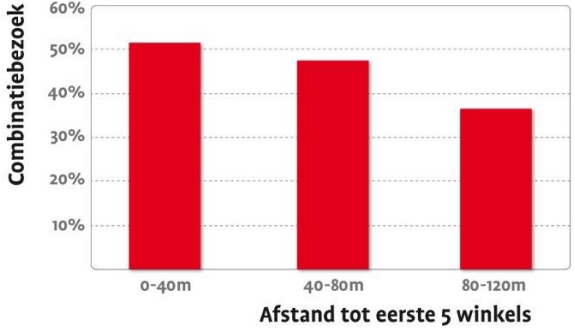


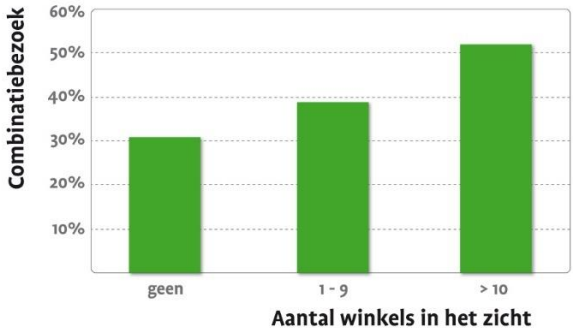

INTERNET
Aankopen
Boodschappen
Dagje stad
?
DORP/WIJKCENTRUM
MIDDELGROOT CENTRUM
GROTE BINNENSTAD

Dorp/wijkcentrum: structuurbepalende functie supermarkten

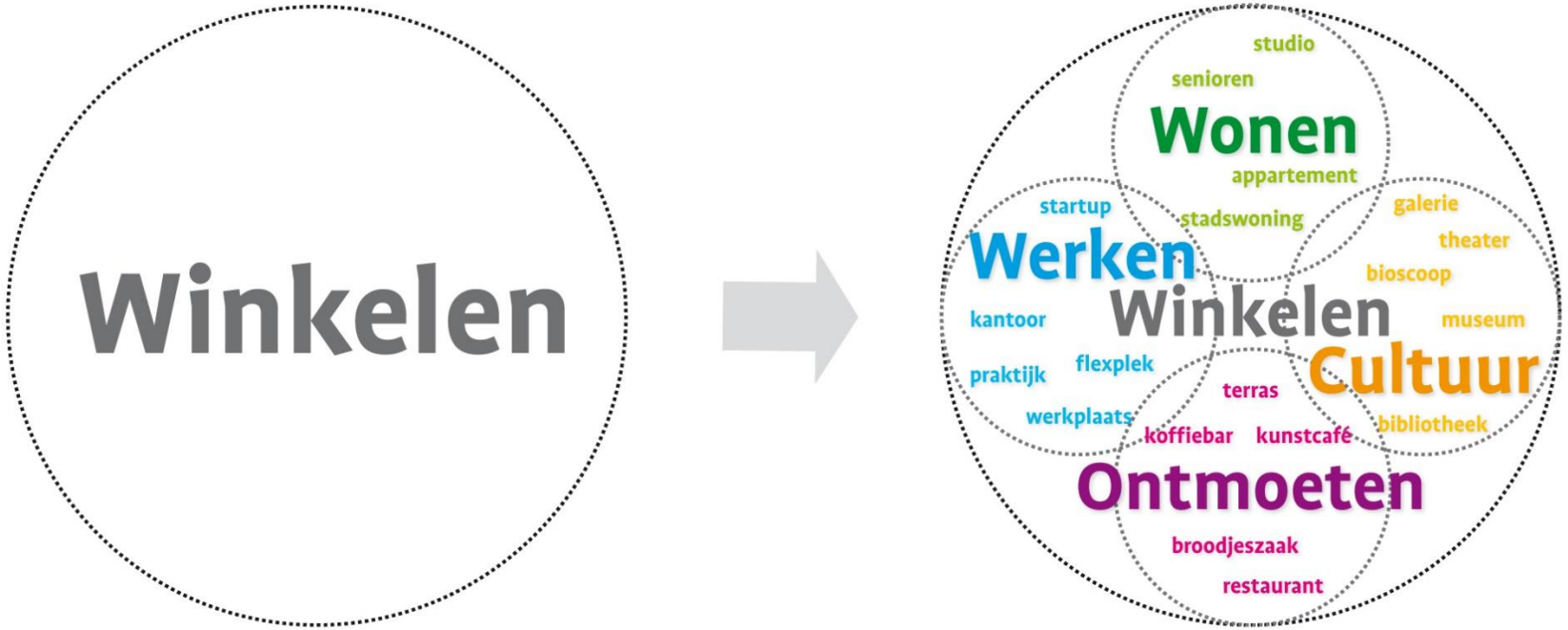








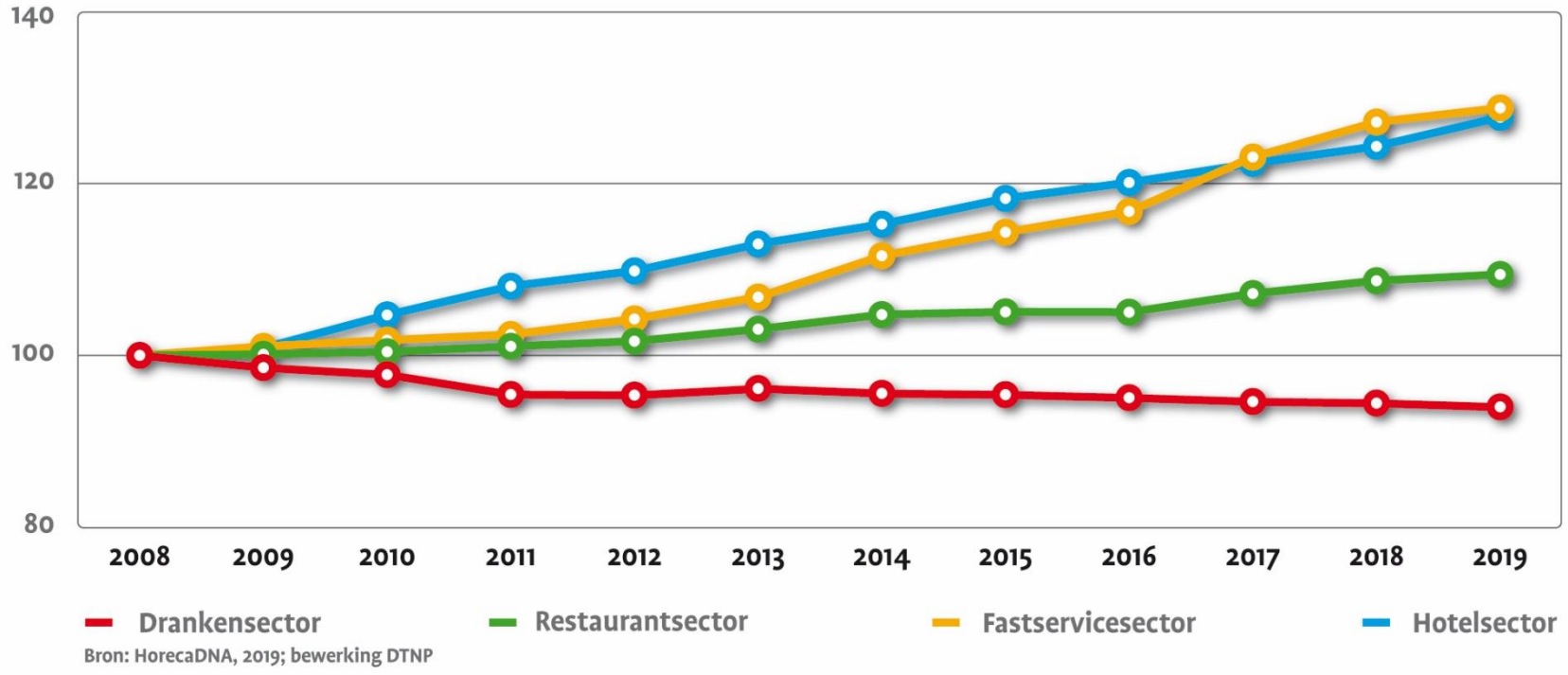
Bovenlokaal centrum: compleet spectrum bezoekmotieven



monofunctioneel

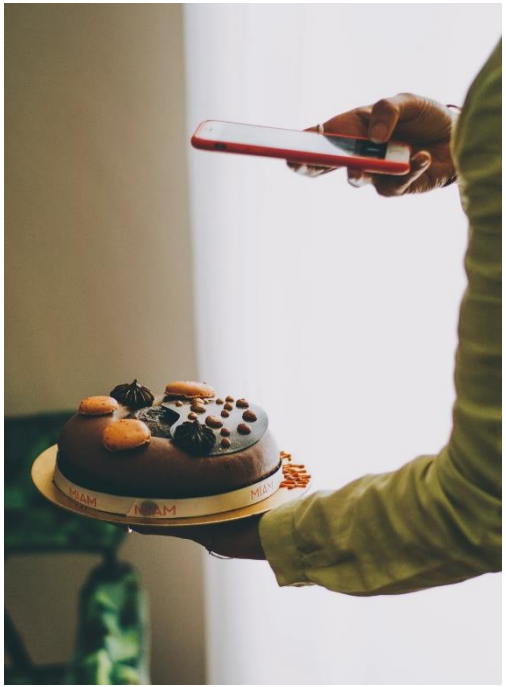
multifunctioneel
diversiteit = kwaliteit

Horeca: piek bereikt?



Bron: HorecaDNA, 2019; bewerking DTNP

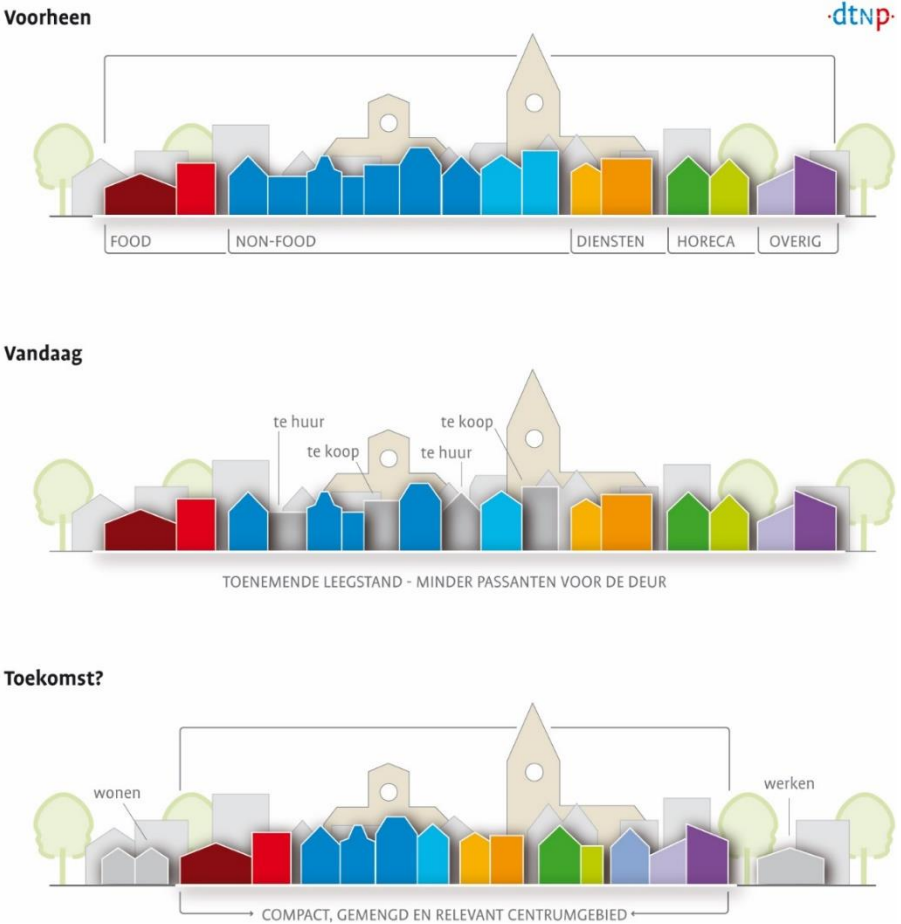
Horeca/leisure: sfeer en beleving!



‘Overige’ centrumfuncties belangrijker

Conclusie toekomstig centrumprogramma

- **-10% à -20% minder winkels**
- Veel lokale/zelfstandige modewinkels positief, maar kwetsbaar (opvolging)
- Formulebank detailhandel: Action ontbreekt in centrum
- Horeca kansrijk, mits onderscheidend (locatie!)
- Diensten minder, ambachten meer
- Cultuur: verbindende functie (m.n. bibliotheek)

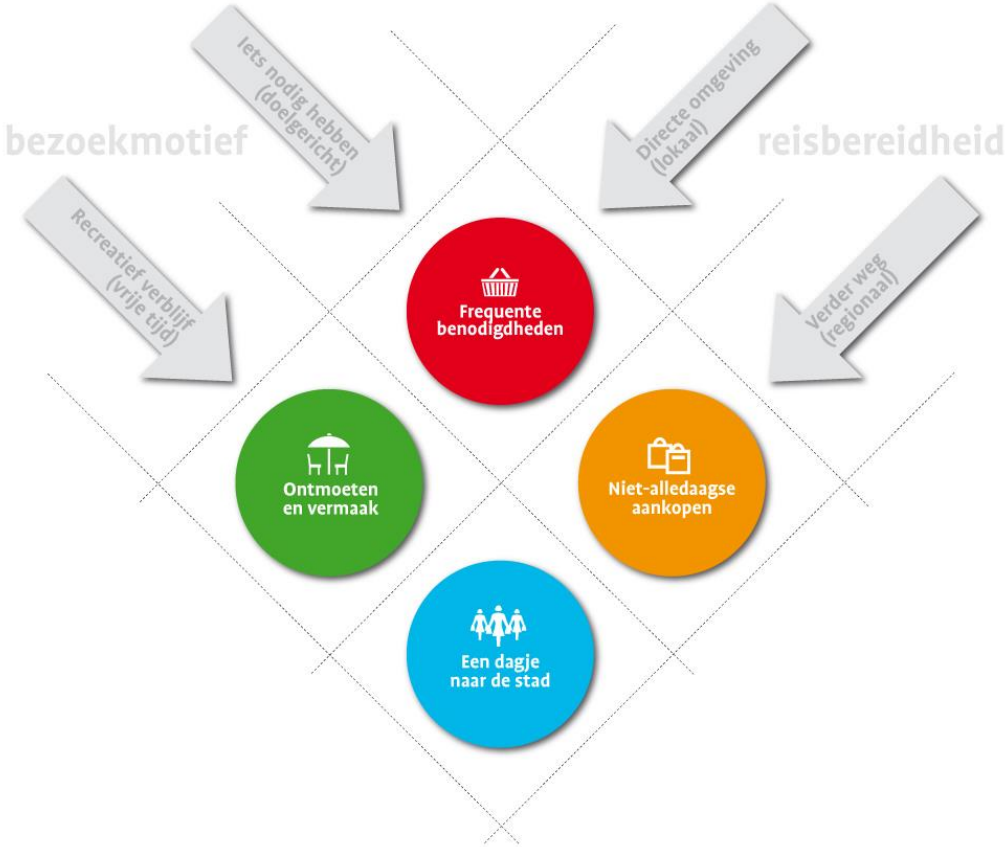


Inhoud

- Doel gebiedsvisie
- **Analyse:** huidige situatie + kansen/bedreigingen
  - ✓ Observatie (ruimtelijke analyse)
  - ✓ Trends (toekomstig ‘haalbaar’ programma?)
  - ○ Concurrentiepositie (per type bezoeker/bezoekdoel)
- **Dialoog: wat voor centrum willen we zijn?**

Concurrentiepositie

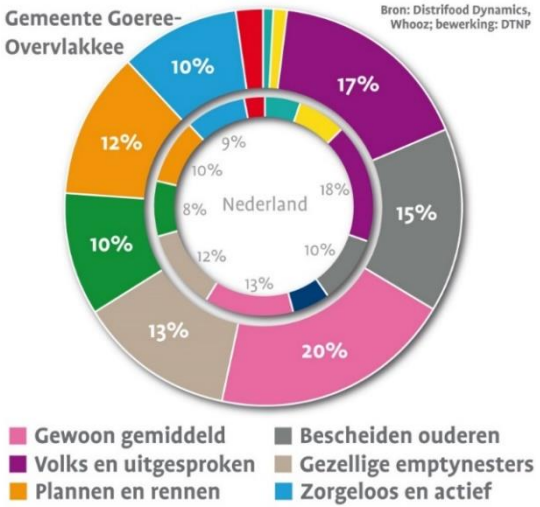
- **Bezoekmotief**
  - Iets nodig hebben (doelgericht)
  - Recreatief verblijf (vrije tijd)
- **Reisbereidheid**
  - Directe omgeving (lokaal)
  - Verder weg (regionaal)

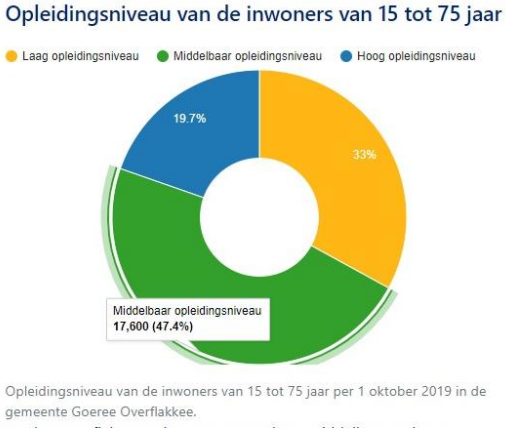


Context: vraagzijde

- Nu: ca. **50.600 inwoners** op het eiland, ca. **14.800** in de dubbelkern MH/SD
- Bevolkingsprognose Goeree-Overflakkee na 2030: **vergrijzing, en krimp?**
- Woningbouwprogramma (over 5-10 jaar): 829 woningen = circa 1.900 extra inwoners

Inwoners (cijfers gemeente)	2015	2020	2021
Goeree-Overflakkee	48.200	50.059	50.592
Woonplaats Middelharnis/Sommelsdijk	14.246	14.675	14.814

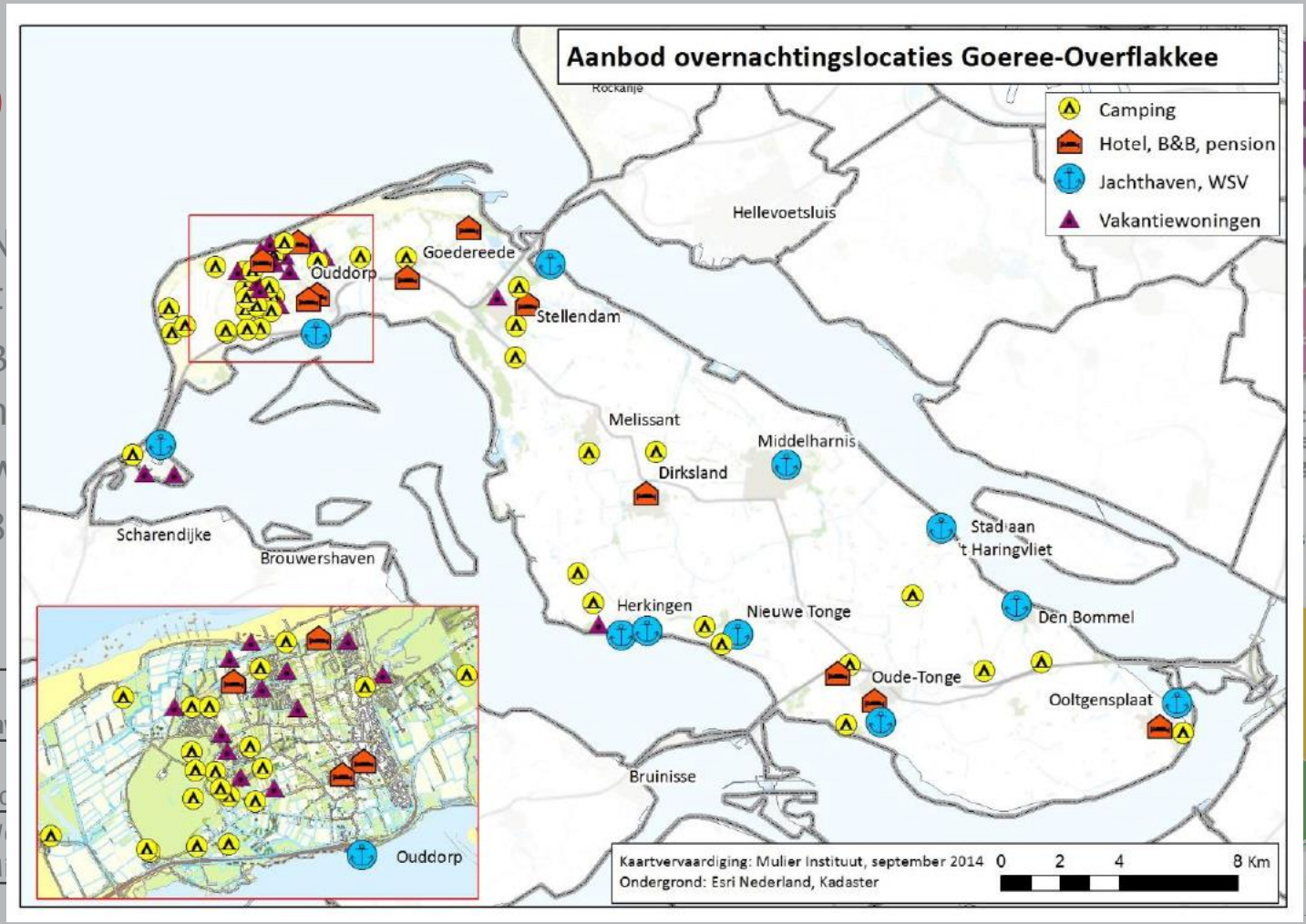


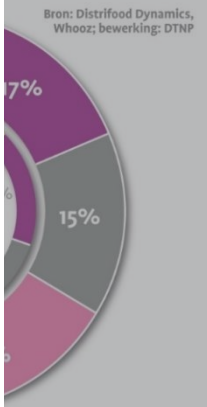


Opleidingsniveau van de inwoners van 15 tot 75 jaar per 1 oktober 2019 in de gemeente Goeree Overflakkee.

Co

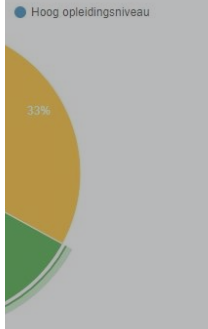
- N
- B
- W





heiden ouderen
llige emptynesters
geloos en actief

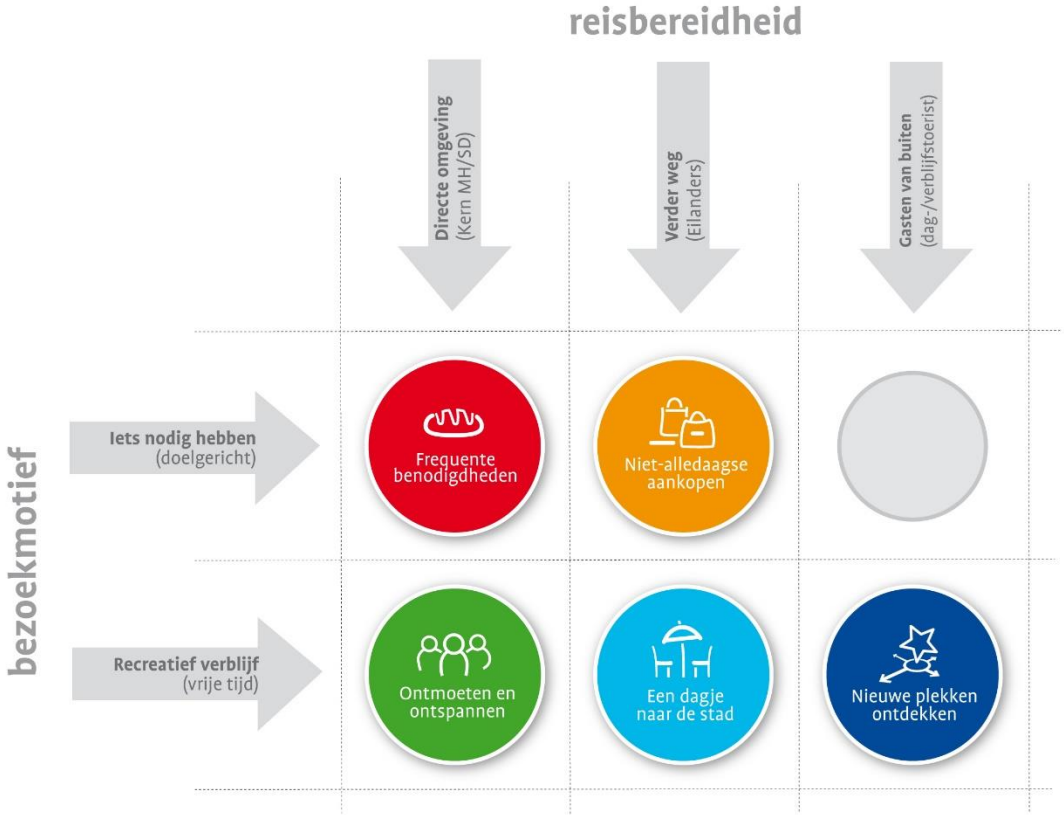
van 15 tot 75 jaar



per 1 oktober 2019 in de

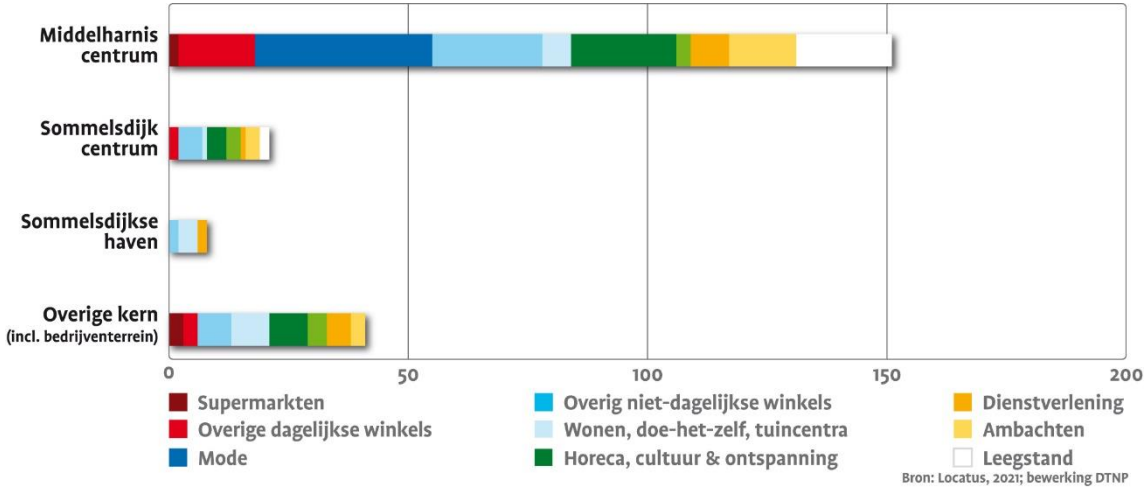
Concurrentiepositie

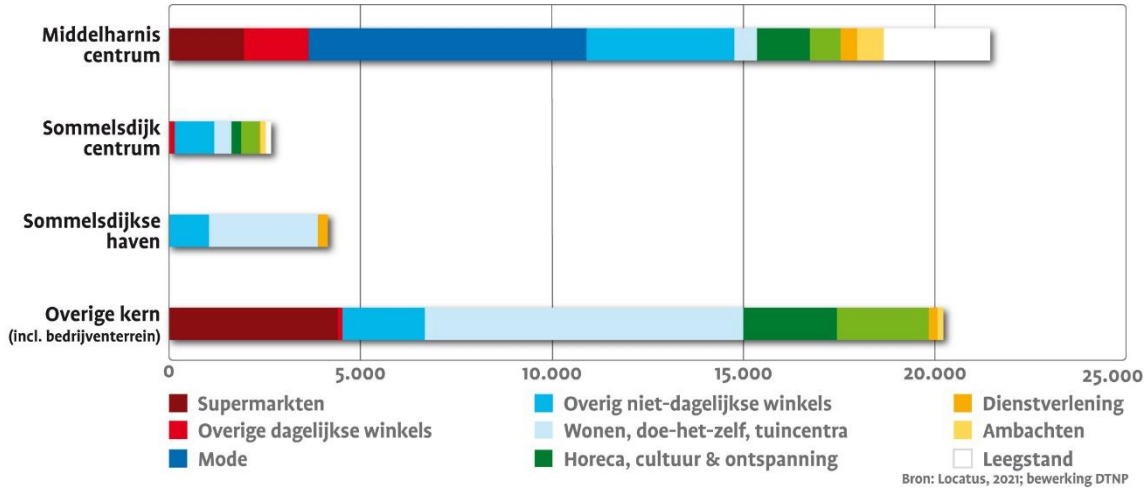
- **Bezoekmotief**
  - Iets nodig hebben (doelgericht)
  - Recreatief verblijf (vrije tijd)
- **Herkomst**
  - Directe omgeving (eigen kern MH/SD)
  - Verder weg (eiland)
  - Gasten (toeristisch)

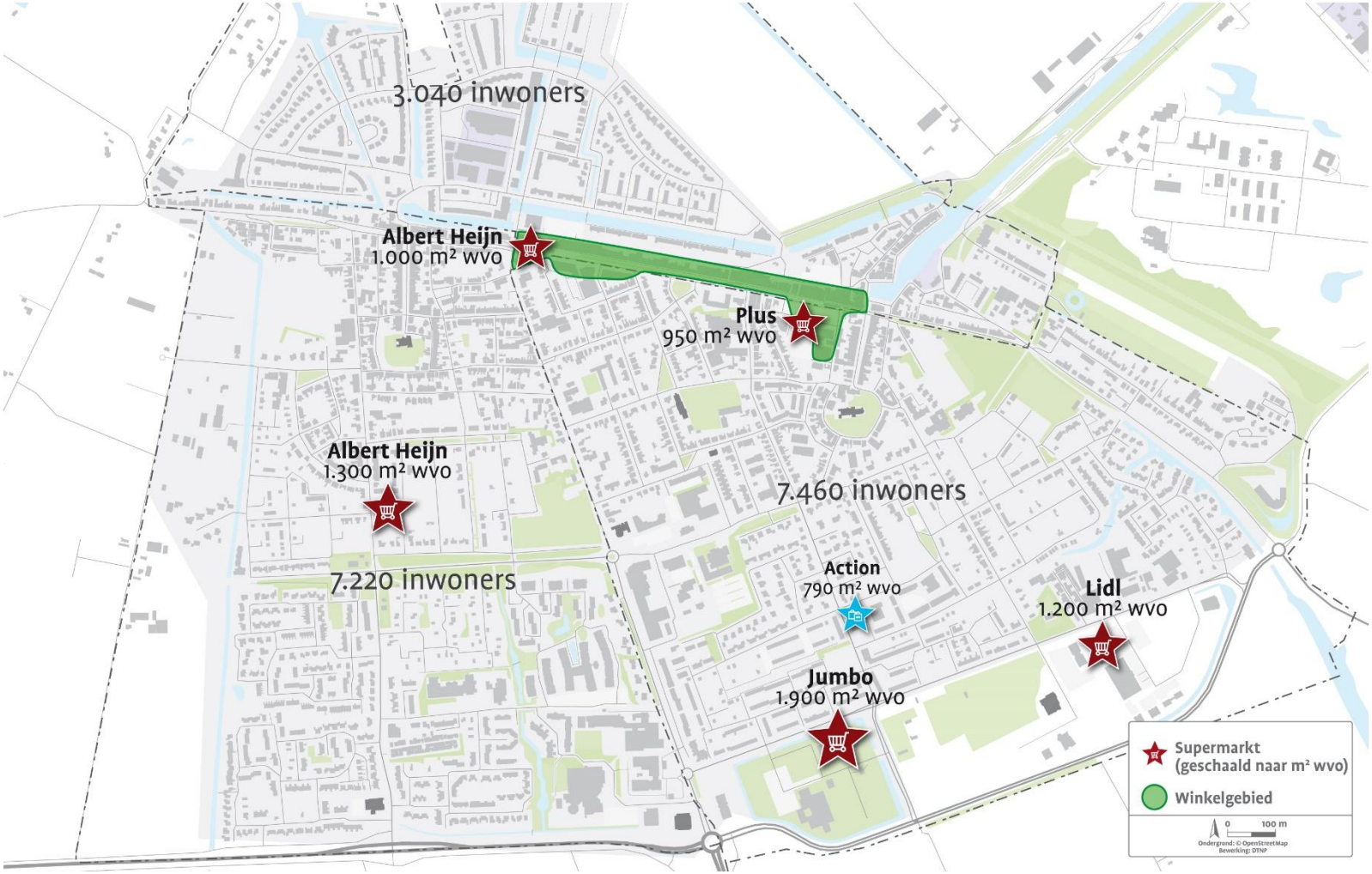


Aanbod kern MH/SD

- Veel (zelfstandig en lokaal) mode-aanbod in het centrum
- Supermarktaanbod (+Action) verspreid gelegen
- 15% leegstand in het centrum






3.040 inwoners
Albert Heijn
1.000 m² wvo
Plus
950 m² wvo
Albert Heijn
1.300 m² wvo
7.460 inwoners
7.220 inwoners
Action
790 m² wvo
Lidl
1.200 m² wvo
Jumbo
1.900 m² wvo
Supermarkt
(geschaald naar m² wvo)
Winkelgebied
0
100 m
Ondergrond: © OpenStreetMap
Bewerking: DTNP

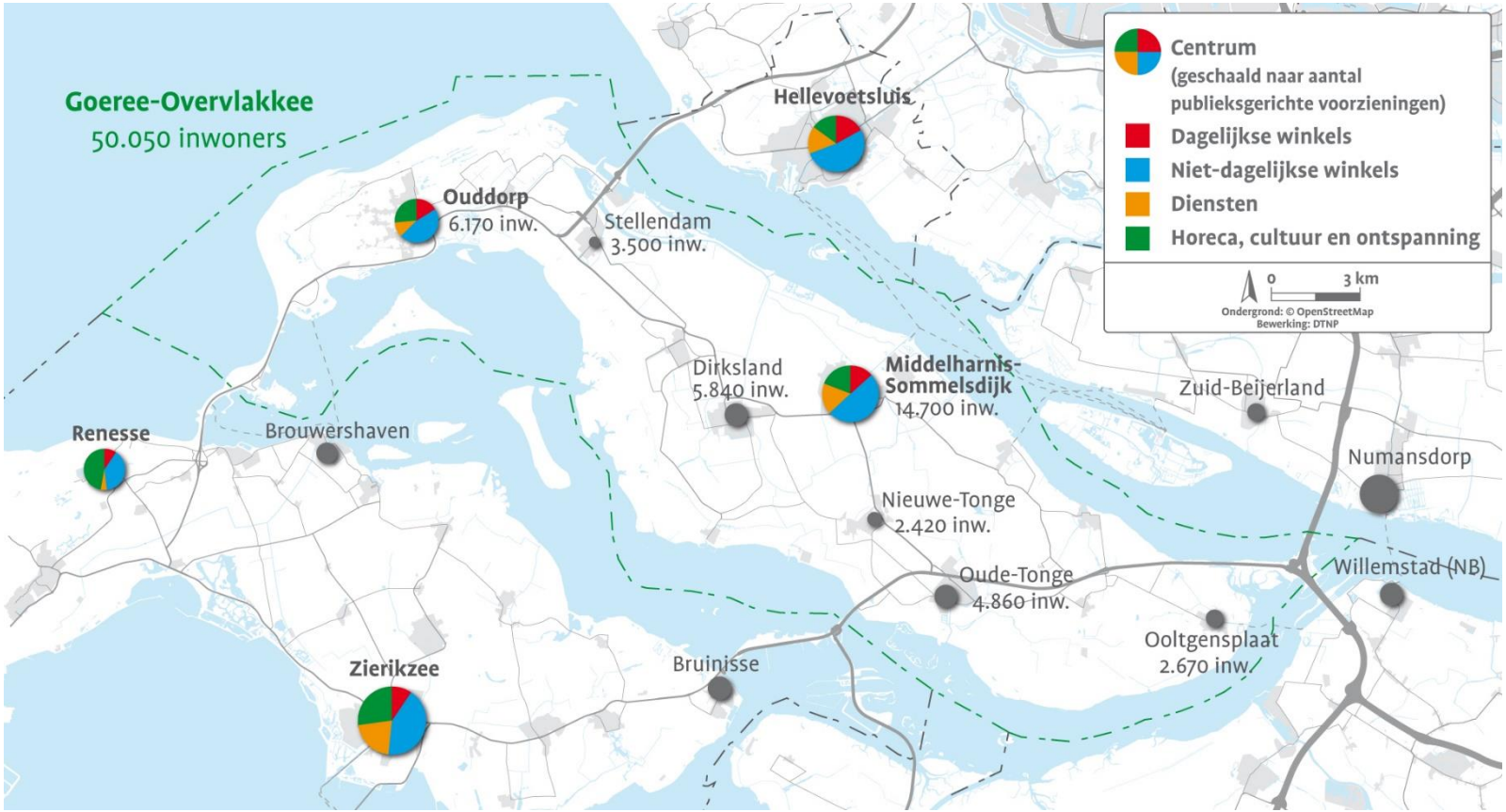
Maar: meer dan alleen winkelen op d'n diek!

Concurrentie-analyse kern

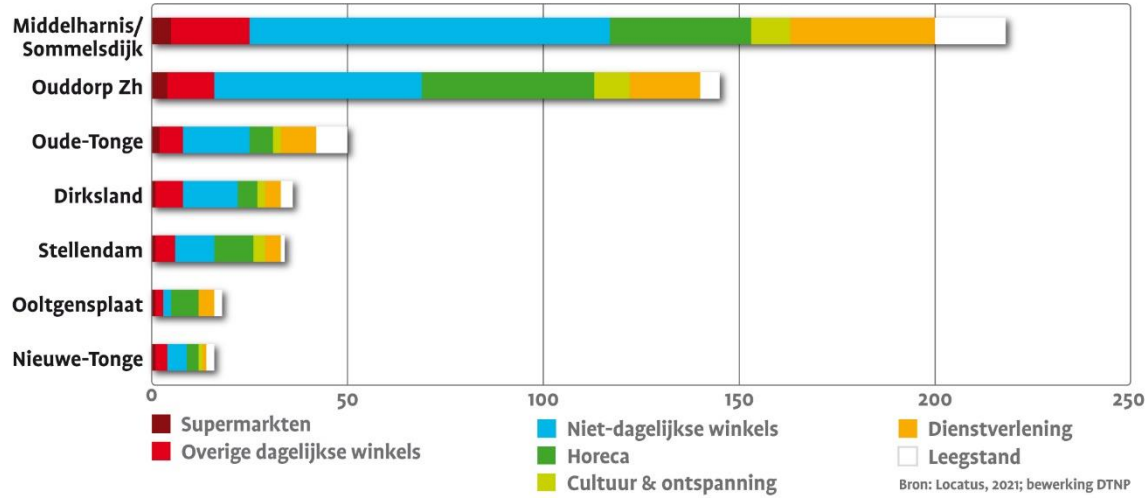
- **Doelgericht**
  - Concurrentie solitaire winkels/voorzieningen (groter aanbod, gemak)
  - Maar: centrum compleet bezoekdoel, dus leuker!

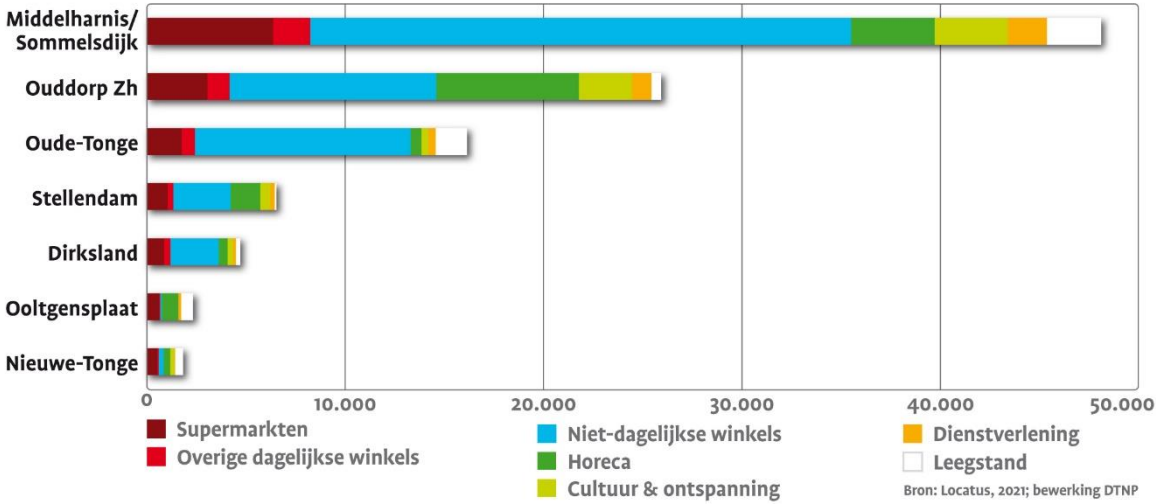
- **Recreatief verblijf**
  - Gezelligste plek van het tweelingdorp, maar kan op onderdelen beter (Diekhuus, verkeer/parkeren)

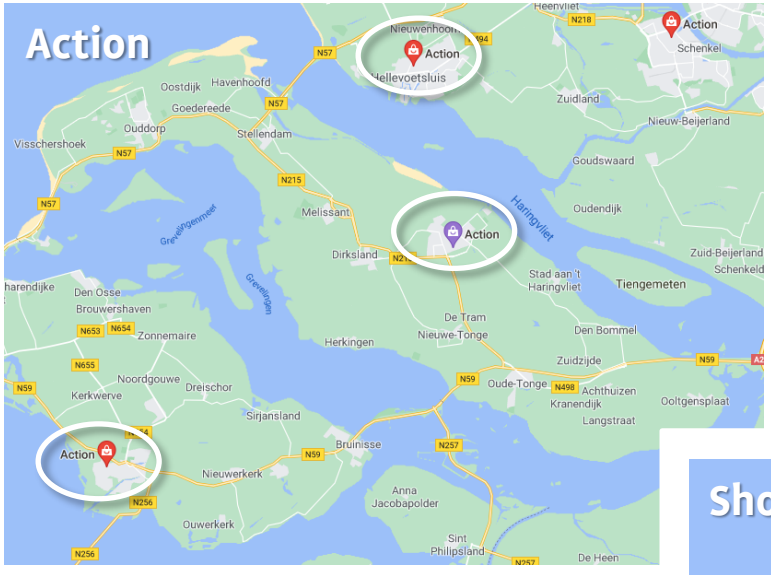
Concurrentie-analyse eiland

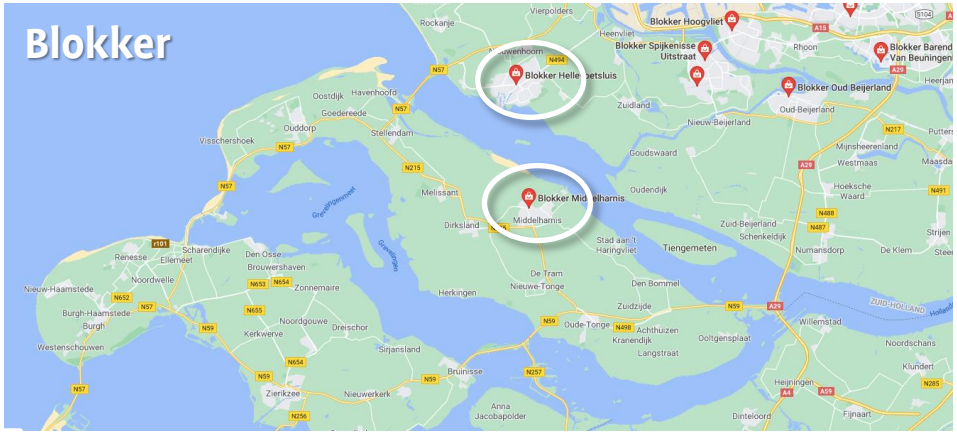


Aanbod gemeente






Action
Action
Action
Action
Action
Nieuwenhoorn
Hellevoetsluis
Schenkel
Oostdijk
Havenhoofd
Goedereede
Ouddorp
Stellendam
Visschershoek
Zuidland
Nieuw-Beijerland
Goudswaard
Oudendijk
Melissant
Dirksland
Haringvliet
Zuid-Beijerland
Schenkeld
Tiengemeten
Stad aan 't Haringvliet
Den Osse
Brouwershaven
Zonnemaire
Herkingen
De Tram
Nieuwe-Tonge
Den Bommel
Zuidzijde
Oude-Tonge
Achthuizen
Kranendijk
Ooltgensplaat
Langstraat
Noordgouwe
Dreischor
Kerkwerve
Sirjansland
Bruinisse
Nieuwerkerk
Anna Jacobapolder
Ouwerkerk
Sint Philipsland
De Heen
Grevelingenmeer
Grevelingen
N57
N215
N218
N653
N654
N655
N59
N498
N256
N257


Blokker
Blokker Hoogvliet
Blokker Spijkenisse Uitstraat
Blokker Barend Van Beuningen
Blokker Oud Beijerland
Blokker Middelharnis
Middelharnis
Rockanje
Vierpolders
Heenvliet
Rhoon
Oostdijk
Havenhoofd
Goedereede
Ouddorp
Stellendam
Visschershoek
Zuidland
Nieuw-Beijerland
Oud-Beijerland
Goudswaard
Oudendijk
Melissant
Dirksland
Zuid-Beijerland
Schenkeldijk
Tiengemeten
Stad aan 't Haringvliet
Den Osse
Brouwershaven
Zonnemaire
Herkingen
De Tram
Nieuwe-Tonge
Den Bommel
Zuidzijde
Oude-Tonge
Achthuizen
Kranendijk
Ooltgensplaat
Langstraat
Noordgouwe
Dreischor
Kerkwerve
Sirjansland
Bruinisse
Nieuwerkerk
Anna Jacobapolder
Ouwerkerk
Sint Philipsland
De Heen
Willemstad
Numansdorp
De Klem
Mijnsheerenland
Westmaas
Hoeksche Waard
Zuid-Beijerland
Schenkeldijk
Strijen
Klundert
Noordschans
Heijningen
Dinteloord
Fijnaart
Grevelingenmeer
Grevelingen
N57
N215
N217
N218
N653
N654
N655
N59
N498
N487
N488
N491
N256
N257
N285

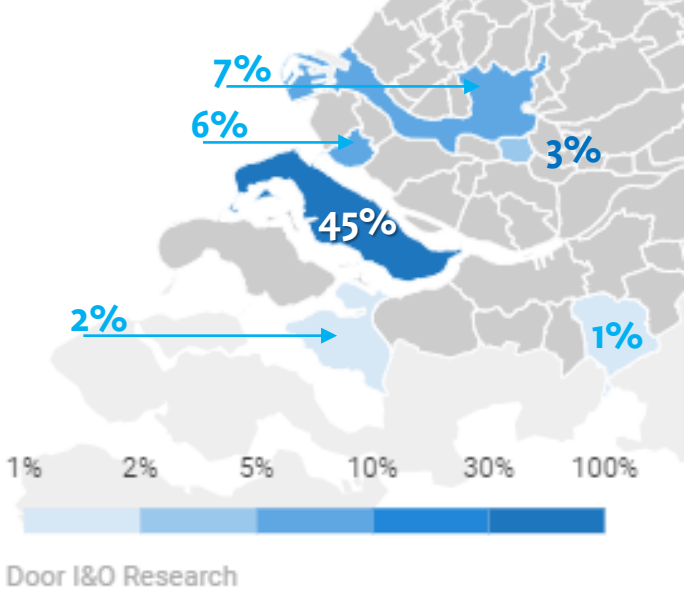
vanHaren
vanHaren schoenen
vanHaren schoenen
vanHaren schoenen
vanHaren schoenen
Middelharnis
Rockanje
Vierpolders
Oostdijk
Havenhoofd
Goedereede
Ouddorp
Stellendam
Visschershoek
Zuidland
Nieuw-Beijerland
Oud-Beijerland
Goudswaard
Oudendijk
Melissant
Dirksland
Zuid-Beijerland
Schenkeldijk
Tiengemeten
Stad aan 't Haringvliet
Den Osse
Brouwershaven
Zonnemaire
Herkingen
De Tram
Nieuwe-Tonge
Den Bommel
Zuidzijde
Oude-Tonge
Achthuizen
Kranendijk
Ooltgensplaat
Langstraat
Noordgouwe
Dreischor
Kerkwerve
Sirjansland
Bruinisse
Nieuwerkerk
Anna Jacobapolder
Ouwerkerk
Sint Philipsland
De Heen
Willemstad
Dinteloord
Heijningen
Grevelingenmeer
Grevelingen
N57
N215
N218
N653
N654
N655
N59
N498
N487
N488
N256
N257

Shoeby
Shoeby - Hellevoetsluis
Shoeby - Middelharnis
Middelharnis
Shoeby - Barendrecht
Shoeby - Oud-Beijerland
Shoeby
Shoeby - Steenbergen
Steenbergen
Rockanje
Vierpolders
Stuifakker
Botlek Rotterdam
Hoogvliet Rotterdam
Spijkenisse
Oostdijk
Havenhoofd
Goedereede
Ouddorp
Stellendam
Visschershoek
Zuidland
Nieuw-Beijerland
Oud-Beijerland
Goudswaard
Oudendijk
Melissant
Dirksland
Zuid-Beijerland
Schenkeldijk
Tiengemeten
Stad aan 't Haringvliet
Den Osse
Brouwershaven
Zonnemaire
Herkingen
De Tram
Nieuwe-Tonge
Den Bommel
Zuidzijde
Oude-Tonge
Achthuizen
Kranendijk
Ooltgensplaat
Langstraat
Noordgouwe
Dreischor
Kerkwerve
Sirjansland
Bruinisse
Nieuwerkerk
Anna Jacobapolder
Ouwerkerk
Sint Philipsland
De Heen
Willemstad
Dinteloord
Heijningen
Colijnsplaat
Sint-Annaland
Stavenisse
Kruisland
Grevelingenmeer
Grevelingen
N57
N215
N218
N653
N654
N655
N59
N498
N487
N488
N256
N257
N286
N658

Zeeman
Zeeman Struytse H
Zeeman Zandpad
Middelharnis
Zeeman Poststraat
Oostdijk
Havenhoofd
Goedereede
Ouddorp
Visschershoek
Stellendam
Melissant
Dirksland
Scharendijke
Den Osse
Elkerzee
Brouwershaven
Zonnemaire
De Tram
Nieuwe-Tonge
Nieuwerkerke
Kerkwerve
Dreischor
Bruinisse
Nieuwerkerk
Sluis
Ouwerkerk
Sint Philipsland
Colijnsplaat
Sint-Annaland
Stavenisse
Malland
Grevelingenmeer
Grevelingen
N57
N215
N653
N654
N655
N59
N256
N257
N286
N658

Koopstromen

- Hét hoofdwinkelgebied van het eiland
- Grootste concurrent: online!

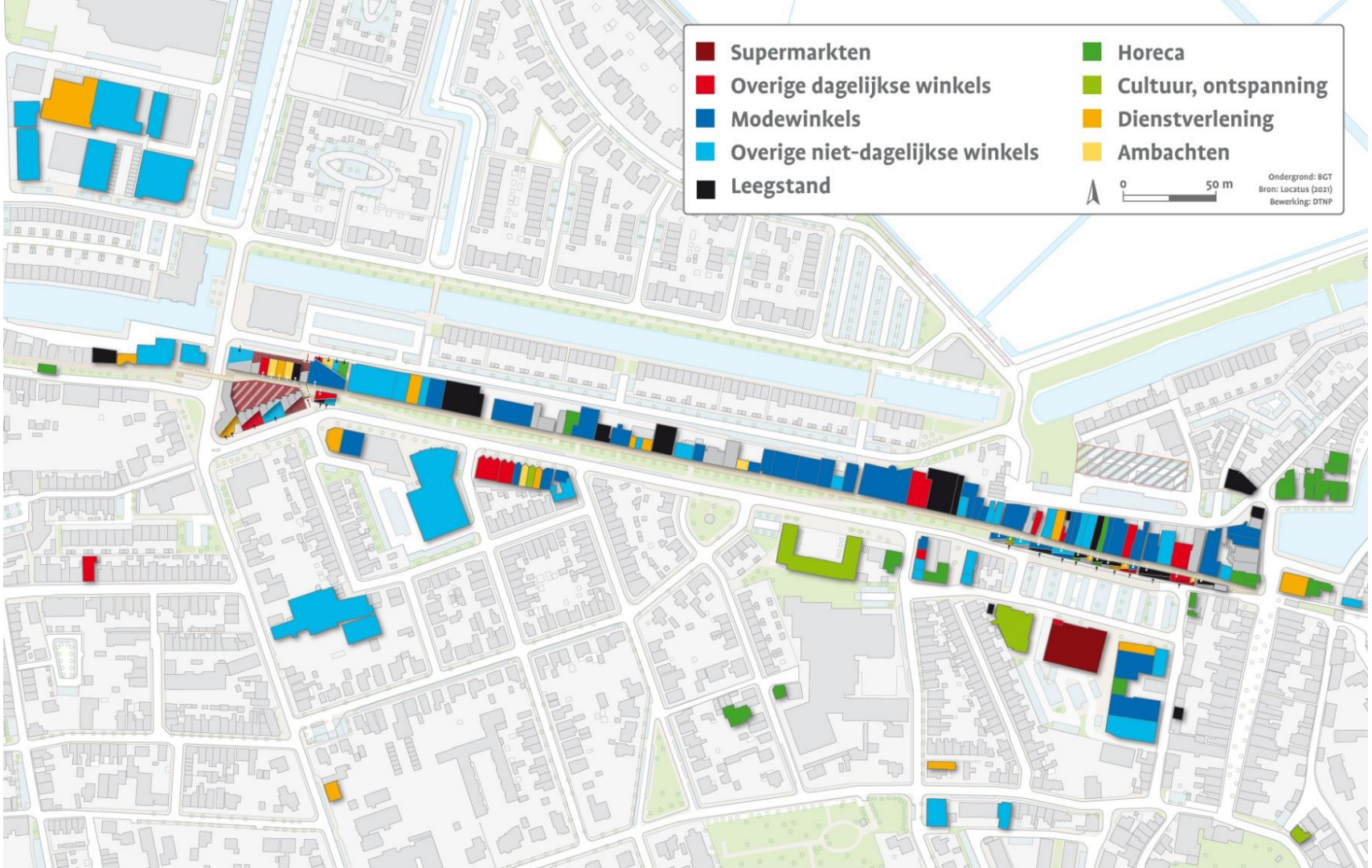


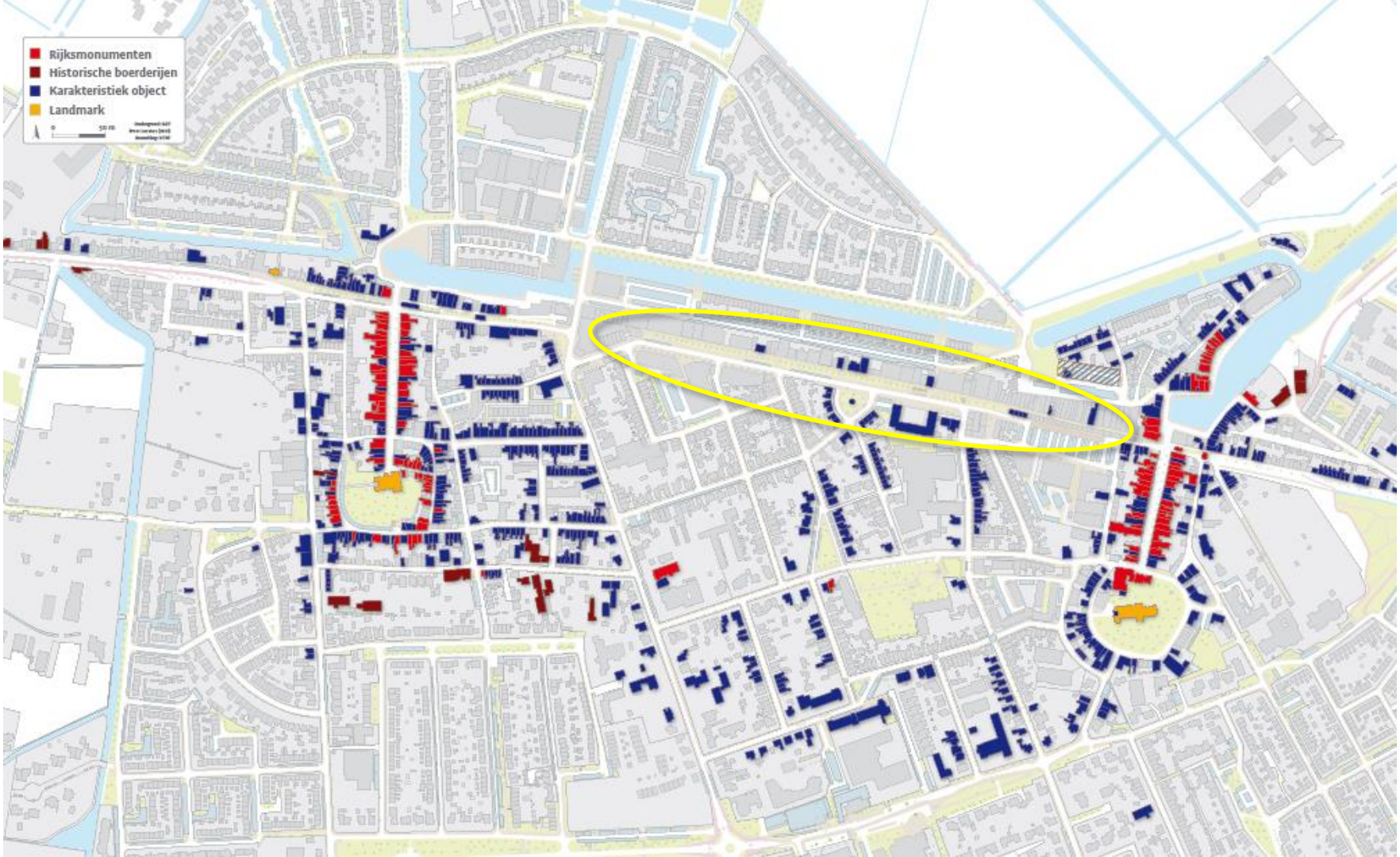
Door I&O Research

Vergelijking	gemeente 2018	gemeente 2016
Koopkrachtbinding	45%	46%
Afvloeiing offline	29%	29%
Afvloeiing online	27%	25%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen gemeente	22%	19%

Niet-dagelijkse artikelen

Vergelijking	locatie 2018	locatie 2016	benchmark 2018
Koopkrachtbinding vanuit eigen gemeente	16%	18%	11%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie	20%	15%	32%


Supermarkten
Overige dagelijkse winkels
Modewinkels
Overige niet-dagelijkse winkels
Leegstand
Horeca
Cultuur, ontspanning
Dienstverlening
Ambachten
0
50 m
Ondergrond: BGT
Bron: Locatus (2021)
Bewerking: DTNP


Rijksmonumenten
Historische boerderijen
Karakteristiek object
Landmark

Atelier
2

Concurrentie-analyse eiland

- **Doelgericht**
  - Hét hoofdwinkelgebied van het eiland (veel ketens alleen hier + sterk lokaal mode-aanbod)

- **Recreatief verblijf**
  - Winkelen..! (zie hierboven)
  - Overig ‘verblijfsklimaat’ (op zichzelf) niet uniek

Concurrentie-analyse gasten

Concurrentie-analyse gasten

- **Doelgericht**
  - Minimaal: ver weg van recreatieparken, wel toename gebruik boodschappensteiger

- **Recreatief: waarom zou ik naar MH/SD gaan..?**
  - **Winkeldijk** (mits leuk/groot genoeg aanbod)
  - Historisch tweelingdorp? (VR-beleving streekmuseum)

Conclusie analyse

- **Gemakkelijk winkelen op D'n Diek (en daarna een gezellig terrasje aan het water) belangrijkste troef…**
  …maar ook de grootste bedreiging!
- **Verkeer/parkeren knelpunt voor verblijfsklimaat**, maar wel belangrijk voor goed vestigingsklimaat

Uitdaging: kunnen we het **'nuttige'** nog beter combineren met het **'aangename'**?

Inhoud

- ✓ **Doel gebiedsvisie**
- ✓ **Analyse:** huidige situatie + kansen/bedreigingen
  - Observatie (ruimtelijke analyse)
  - Trends (toekomstig ‘haalbaar’ programma?)
  - Concurrentiepositie (per type bezoeker/bezoekdoel)
- **Dialoog: wat voor centrum willen we zijn?**

Gia Gelato
HERT

KNOOPPUNT

Wat voor centrum willen we zijn in de toekomst?

Gebiedsvisie centrum MH/SD

Ruimtelijk-functionele analyse (ophaalfase)

dtNp