

Retail- en horecabeleid Zwijndrecht

Bijlagen: feiten en cijfers



Detailhandelsaanbod

Voor de detailhandel zijn de deelsectoren in beeld gebracht:

	Aantal	m² vwo	Schaal-grootte	m² vwo per 1.000 inwoners	m² vwo per 1.000 inwoners Zuid-Holland	m² vwo per 1.000 inwoners Nederland
Dagelijks	54	16.835	312	377	347	371
Waarvan supermarkt	11	11.494	1.045	257	238	268
Mode en luxe	52	10.533	203	236	292	336
Vrije tijd	11	1.748	159	39	76	88
In/om het huis	41	11.074	270	248	588	767
Detailhandel overig	13	1.748	134	39	59	74
Totaal niet-dagelijks	117	25.103	215	562	1.015	1.265
Totaal detailhandel	171	41.938	245	939	1.362	1.636

Detailhandelsaanbod Zwijndrecht (Locatus mei 2019, check BRO 2019)

Huidige detailhandelsstructuur



Winkelgebieden			
1	Centrum Walburg	5	Boulevard Noord
2	Centrum Heerjansdam	6	Passage
3	Kort Ambacht	7	De Lindt
4	Oudeland	8	Veerplein
		9	Meerderevoort
		10	Tek Bir-supermarkt
		11	Aldi-supermarkt

Legenda symbolen

- Hoofdcentrum
- Dorpscentrum
- Wijkcentrum
- Buurtcentrum
- Solitaire supermarkt

Koopstromen: parallel detailhandel en horeca

In 2018 zijn in het Randstad Koopstromenonderzoek (KSO 2018) de koopstromen voor de gemeente Zwijndrecht berekend:

Vergelijking	gemeente 2018	gemeente 2016	benchmark 2018	gemeente 2018	gemeente 2016	benchmark 2018
Koopkrachtbinding	79%	87%	86%	32%	35%	38%
Afvoering offline	17%	12%	11%	41%	44%	37%
Afvoering online	4%	1%	3%	27%	21%	25%
Aandeel toevoeling in totale bestedingen gemeente	14%	12%	14%	28%	29%	42%

Koopstromen Zwijndrecht 2018 en 2016 t.o.v. benchmark 2018 (KSO2018)

Zowel bij het inzichtelijk krijgen van de koopstromen en de marktruimte in de detailhandel als voor de horeca is gebruikt gemaakt van het KSO 2018.

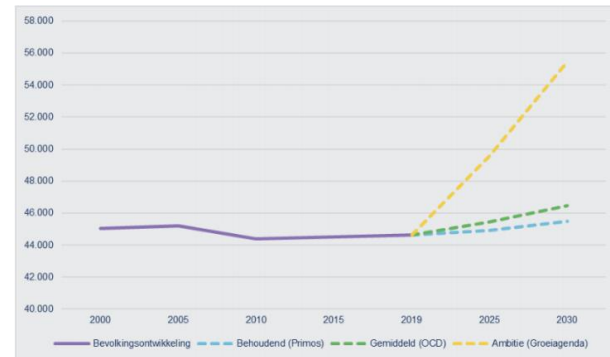
Voor horeca zijn parallellen getrokken met de detailhandel:

- * Fastservice met dagelijkse voorzieningen
- * Restaurants en dranken met niet-dagelijkse voorzieningen

Uitbreidingsruimte detailhandel

De gemeente Zwijndrecht werkt met drie bevolkingprognoses: een behoudend, een gemiddeld en een ambitie woningbouwscenario (Primos, OCD en de Groeiagenda).

Ieder woningbouwscenario voorspelt voor de gemeente Zwijndrecht een groei van de bevolking in de periode 2019-2030.²



Bevolkingsontwikkeling en -prognose gemeente Zwijndrecht 2019 - 2030 (aantal personen = aantal woningen x bezetting (2,2 personen / woning))

Distributieve ruimte dagelijkse sector

Per groeiscenario is een berekening gemaakt van het toekomstig functioneren (2030) van de dagelijkse sector in Zwijndrecht, rekening houdend met de rol van internet, bestaande plannen en initiatieven, verschillende bevolkingprognoses en veranderende koopstromen.⁵

	Behoudende scenario (2030)	Gemiddelde scenario (2030)	Ambitie scenario (2030)
Aantal inwoners	45.471	46.485	55.434
Bestedingen per hoofd (€)	2.489	2.489	2.489
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	113,2	115,7	138,0
Koopkrachtbinding	80%	82%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	90,5	94,9	117,3
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	14%	14%	15%
Koopkrachttoevoeling absoluut (€ mln.)	14,7	15,4	20,7
Totale besteding (€ mln.)	105,3	110,3	138,0
Winkelvloeroppervlak (m² vwo)*	17.435	17.435	17.435
Omzet per m² vwo (€)	6.050	6.350	7.925
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m² vwo)	7.760	7.760	7.760
Uitbreidingsruimte (afgerond)	-	-	350

Benadering toekomstig functioneren dagelijkse en niet-dagelijkse sector gemeente Zwijndrecht (2030) (BRO 2019, mede op basis van het KSO 2018)

Distributieve ruimte niet-dagelijkse sector

Ook voor de niet-dagelijkse sector is een berekening gemaakt²:

	Behoudende scenario (2030)	Gemiddelde scenario (2030)	Ambitie scenario (2030)
Aantal inwoners	45.471	46.485	55.434
Bestedingen per hoofd (€)	2.378	2.378	2.378
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	108,1	110,5	131,8
Koopkrachtbinding	42%	44%	45%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	45,4	48,6	59,3
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	28%	28%	30%
Koopkrachttoevoeling absoluut (€ mln.)	17,7	18,9	25,4
Totale besteding (€ mln.)	63,1	67,5	84,7
Winkelvloeroppervlak (m² vwo)	25.103	25.103	25.103
Omzet per m² vwo (€)	2.525	2.700	3.400
Gemiddelde vloerproductiviteit / norm (€ per m² vwo)	2.470	2.470	2.470
Uitbreidingsruimte (afgerond)	400	2.200	9.200

Benadering toekomstig functioneren niet-dagelijkse sector gemeente Zwijndrecht (2030) (BRO 2019, mede op basis van het KSO 2018)

Horeca-aanbod

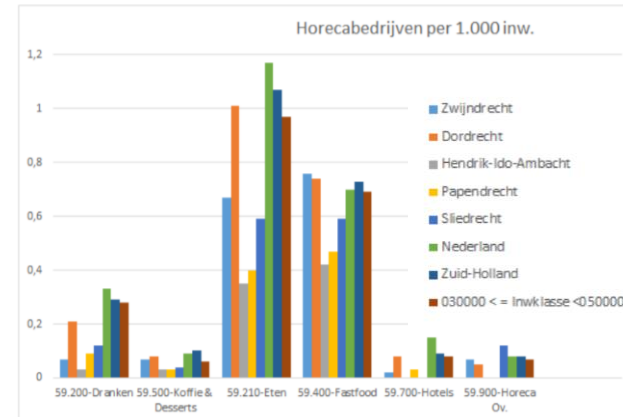
De ruimtelijke spreiding van de horeca naar wijk en deelsector in gemeente Zwijndrecht ziet er als volgt uit:

Wijk	Dranken	Fastservice	Restaurant	Eindtotaal
01 Walburg	4	8	1	13
02 Centrum	1	7	13	21
03 Noord	2	11	3	16
04 Heer Oudelands Ambacht	1	1	1	3
05 Kort Ambacht	3	7	3	13
06 Nederhoven		1		1
07 Verspreide bebouwing Zwijndrecht	1	1	2	4
08 Bebouwde kom Heerjansdam		2	2	4
Eindtotaal	12	38	25	75
M2 vwo	1.400	2.045	3.770	7.215
Gemiddeld m2 per bedrijf	115	55	150	100

Horeca-aanbod naar wijk en sector, bron vergunningenbestand gemeente, check Locatus nov. 2020 en Seinpost)

Benchmark horeca Zwijndrecht

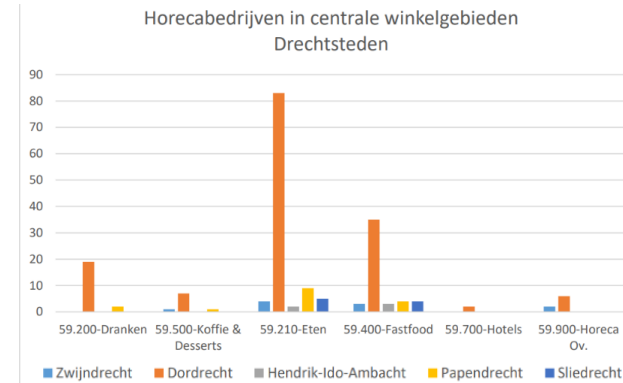
Voor de benchmark kan Zwijndrecht het beste vergeleken worden met de Drechtsteden Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Sliedrecht. Dordrecht is als centrumgemeente toegevoegd, inclusief de hogere schaalniveaus Zuid-Holland, Nederland en gemeenten met 30.000 tot 50.000 inwoners.



Benchmark horeca gemeente Zwijndrecht (Locatus, Seinpost maart 2021)

Benchmark horeca Walburg

Voor een centrumgebied van een stad als Zwijndrecht heeft Walburg een beperkt horeca-aanbod:



Benchmark horeca in centrumgebieden: aantal bedrijven (Locatus, Seinpost maart 2021)

Uitbreidingsruimte horeca

Voor het berekenen van de maximale marktruimte is uitgegaan van de ambitie van Zwijndrecht om 3.500 woningen toe te voegen tot medio 2030-2035. Voor de prognose is uitgegaan van circa 50.000 inwoners in 2030, en 52.000 inwoners richting 2035.

De marktruimte is bepaald door de confrontatie van het huidige en toekomstige draagvlak en de omzetspotentie ten opzichte van de omzetclaim van de bestaande horeca. De omzetclaim is berekend op basis van het huidige aanbod (2020). Er wordt gerekend met het aantal bedrijven (niet het aantal m²) en de landelijk gemiddelde omzet per bedrijf. De scheidslijn tussen de drie horecascenario's – dranken, fastservice en restaurants – is niet altijd even scherp te trekken. Als er uitbreidingspotentieel is of ontstaat dan is dat een gemiddelde voor alle drie horecascenario's gezamenlijk en heeft het betrekking op de hele gemeente.

Uitbreidingspotentieel horeca 2020

In de huidige situatie is geen ruimte voor uitbreiding van het horeca-aanbod. Alleen in de drankensector blijkt de omzetspotentie circa 25% groter dan de omzetclaim.

2020	Drank	Fastservice	Restaurant	Totaal
Aantal bedrijven	12	38	25	75
Omzetclaim incl. BTW	€ 3.000.000	€ 14.820.000	€ 18.875.000	€ 36.695.000
Draagvlak inwoners 2021	44.799	44.799	44.799	44.799
Bestedingspotentie	€ 10.841.360	€ 13.081.308	€ 23.295.480	€ 47.218.146
Saldo binding / toevoeling	35%	100%	70%	
Omzetspotentie incl. BTW	€ 3.794.475	€ 13.081.308	€ 16.306.836	€ 33.182.619
Verskil potentie en claim	Positief	Negatief	Negatief	Negatief

Marktruimteberekening horeca gemeente Zwijndrecht in 2022

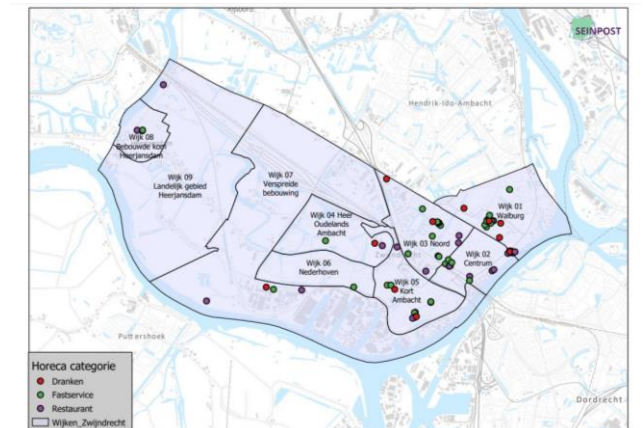
Uitbreidingspotentieel horeca 2030

Bij een groei naar circa 50.000 inwoners neemt het perspectief voor uitbreiding verder toe. Opnieuw zijn de uitbreidingskansen het grootst in de drankensector maar liggen er ook marktkansen in de restaurantsector. De groei van het aantal inwoners is goed voor toevoeging van drie tot vijf horecabedrijven.

2030	Drank	Fastservice	Restaurant	Totaal
Aantal bedrijven	12	38	25	75
Omzetclaim incl. BTW	€ 3.000.000	€ 14.820.000	€ 18.875.000	€ 36.695.000
Draagvlak inwoners 2030	50.000	50.000	50.000	-
Bestedingspotentie	€ 12.100.000	€ 14.600.000	€ 26.000.000	€ 52.700.000
Saldo binding / toevoeling	35%	100%	70%	73%
Omzetspotentie incl. BTW	€ 4.235.000	€ 14.600.000	€ 19.500.000	€ 38.335.000
Verskil potentie en claim	Positief	Evenwicht	Positief	3-5 bedrijven

Marktruimteberekening horeca gemeente Zwijndrecht in 2030 (Seinpost, maart 2021)

Huidige horecaspreiding



Horecaspreiding gemeente Zwijndrecht (Seinpost, maart 2021)