

Boodschap met een toekomst

Concentratie winkelvoorzieningen in gemeente Neerijnen?

*Concept tussenrapportage
20 maart 2001*

*Uitgebracht aan:
Middenstandsvereniging Neerijnen*

*Seinpost Adviesbureau b v
drs. M.J.M. Vaessen
drs. D.G. Horst*

Projectnummer: 20111

8 Seinpost Adviesbureau. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Arnhem, April 2001

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
	C Aanleiding	1
	C Waarom concentratie ?	2
2	Programma van Eisen	5
	C Ruimtelijke en fysieke eisen	5
	C Economische eisen	6
	C Sociale eisen	7
	C Financiële eisen	7
	C Organisatorische eisen	8
3	De aanbodzijde	9
	C Een overzicht	9
	C Conclusie	12
4	De vraagzijde	13
	C Het draagvlak	13
	C De uitkomsten	15
	C Vergelijking met huidige structuur	16
5	De locaties beoordeeld	17
	C De locaties	18
	C Locatie analyse	18
	C Locatiekeuze en beelddschets	23
6	Instrumenten en planning	25
	C Inleiding	25
	C Ondernemersgesprekken	25
	C Kosten en organisatie	26
	C Ruimtelijke ontwikkeling	26
	C Leefbaarheid	28

1 Inleiding

□ Aanleiding

In de jaren negentig is met name in kleine kernen de leefbaarheid in toenemende mate in het gedrang gekomen. Deze problematiek komt o.a. tot uiting in het teruglopen van de verzorgings situatie, oftewel de aard en het peil van de aanwezige voorzieningen. Het winkelbestand is echter van groot belang voor de inwoners in het kader van de leefbaarheid. Niet alleen kun je boodschappen doen in je eigen dorp/gemeente, het is ook een plek waar mensen elkaar regelmatig ontmoeten. Bovendien zijn winkels van belang voor de werkgelegenheid.

*Samen met de toenmalige Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Gelderland (tegenwoordig Rivierenland) heeft Seinpost Adviesbureau BV circa 4 jaar geleden een voorstel gemaakt voor een structurele aanpak van het voorzieningenprobleem in het landelijk gebied. Doel was om een aanvaardbaar niveau van commerciële publiekgerichte voorzieningen te behouden voor Neerijnen. Dit voorstel is gebaseerd op een onderzoek door Seinpost in samenwerking met de K.U.N. uit 1996 waarbij zowel een studie is verricht naar de consumenten- als de ondernemerszijde. De resultaten van het onderzoek zijn vervat in het rapport *De Grenzen Voorbij*. In dit rapport worden verschillende problemen geschetst die spelen in de gemeenten Neerijnen en Lingewaal. Hieronder zijn de belangrijkste problemen voor Neerijnen samengevat.*

Problematiek winkelvoorzieningen Neerijnen

Consumenten haken af

Door een sterke en toenemende oriëntatie van consumenten op supermarkten buiten de eigen gemeente, vindt afvloeiing plaats naar elders. Daarnaast speelt de landelijke trend van een afnemende winkeltrouw ook in Neerijnen. Tenslotte ervaart de consument hiaten in het voorzieningenpakket en is het aanbod versnipperd.

<i>Ondernemers in het nauw</i>	<i>Omzetzalingen door minder bestedingen, collega-ondernemers die het bedrijf beëindigen en andere factoren dragen bij aan een minder gunstig toekomstperspectief. Daarnaast is er een groep oudere ondernemers die geen opvolging binnen het bedrijf willen c.q. kunnen krijgen. Hierdoor komt de economische potentie van bestaande ondernemers onder druk te staan.</i>
<i>Ruimtelijke structuur gemeente Neerijnen</i>	<i>De afgelopen jaren lag het inwonertal van de gemeente Neerijnen op 10 à 11.000. Belangrijkste probleem is dat dit aantal verdeeld is over liefst 10 kernen. De conclusie luidde dat in vrijwel geen enkele kern een volledig aanbod van dagelijkse boodschappen haalbaar was op basis van de bestedingen van de lokale bevolking.</i>

Deze problemen zijn aanleiding geweest om binnen het rapport het voorstel te doen voor de toekomstige detailhandelsstructuur in Neerijnen. Hierbij is een idee geopperd tot een mogelijke concentratie van winkelvoorzieningen. Deze aanbeveling ging vergezeld van een aantal belangrijke voorwaarden, zoals een actieve samenwerking tussen ondernemers en gemeente en Ade grenzen voorbij≡ kijken naar de winkelstructuur van buurgemeente Lingewaal.

Waarom concentratie ?

In het onderzoek van 1996 is een aantal knelpunten vastgesteld met betrekking tot de voorzieningen in de gemeente Neerijnen. Een alternatief voor de huidige ruimtelijk-economische structuur is concentratie van voorzieningen op een of twee locaties binnen de gemeente. Gebeurt er niets dan zal het aanbod nog verder afkalven. De afvloeiing van dagelijkse bestedingen naar winkels buiten de gemeente zal nog verder toenemen. Voor slechts een enkele winkel waaronder waarschijnlijk een supermarkt zal nog plaats zijn binnen de gemeente, de meeste specialisten zullen genoodzaakt zijn de deur te sluiten of te verplaatsen. Uiteindelijk zullen zowel de bewoners als de ondernemers zelf de dupe worden als er geen actie wordt ondernomen. De onderstaande figuur illustreert de enorme afname aan winkelvoorzieningen die zich in de afgelopen 18 jaar heeft voorgedaan. Er zijn geen indicaties dat de afname de komende jaren uit zich zelf zal

stoppen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige structuur meer gedetailleerd beschreven.

<i>Kern</i>	<i>food</i>	<i>non-food</i>	<i>totaal</i>
<i>Haften</i>	6 □ 2	8 □ 9	14 □ 9
<i>Waardenburg</i>	6 □ 2	5 □ 6	11 □ 6
<i>Ophemert</i>	5 □ 1	5 □ 1	10 □ 2
<i>Varik</i>	1 □ 1	7 □ 1	8 □ 2
<i>Est</i>	2 □ 1	2 □ 1	4 □ 2
<i>Hellouw</i>	2 □ 0	2 □ 2	4 □ 2
<i>Opijnen</i>	2 □ 1	3 □ 0	5 □ 1
<i>Neerijnen</i>	0 □ 0	1 □ 0	1 □ 0
<i>Totaal</i>	<i>24 □ 8</i>	<i>33 □ 20</i>	

Dat er iets moet gebeuren om de negatieve spiraal te doorbreken is duidelijk. Een idee hiervoor is dus concentratie van winkelvoorzieningen binnen de gemeente. De concentratie van winkelvoorzieningen heeft in september 2000 op de ledenvergadering van de Middenstandsvereniging Neerijnen (MVN) opnieuw op de agenda gestaan. In aanwezigheid van de gemeente Neerijnen, de Kamer van Koophandel en Seinpost Adviesbureau BV werd duidelijk dat het Anu of nooit is. Ook de ondernemers hebben dit onderstreept.

Het bestuur van de MVN heeft met een aantal leden gesproken over concentratie, waaruit twee aspecten naar voren komen. Ten eerste kunnen ondernemers zich moeilijk een voorstelling maken van een eventuele concentratie van winkels. En ten tweede stellen ze - mede daardoor - plannen voor investeringen uit. Dit versterkt ons idee dat alle betrokkenen aan de slag moeten gaan om concrete resultaten en voorstellen op tafel te krijgen. Het bestuur van de MVN wil dan ook onderzocht hebben of een concentratie van voorzieningen mogelijk is.

In opdracht van de MVN en met instemming van de gemeente Neerijnen en de Kamer van Koophandel heeft Seinpost Adviesbureau een offerte t.b.v. een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een concentratie van commerciële publiekgerichte

(winkel-)voorzieningen. Om te komen tot een locatiekeuze voor de concentratie van winkelveorzieningen in Neerijnen¹ moet een aantal stappen gezet worden. Belangrijk is daarbij na te gaan wat de haalbaarheid is van een dergelijke concentratie. De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Op welke wijze kan een concentratie van winkel- en andere commerciële publiekgerichte voorzieningen met economisch perspectief gestalte krijgen in Neerijnen mede om de leefbaarheid voor de toekomst zeker te stellen?

Het onderzoek naar een mogelijke locatie voor concentratie zal op de volgende wijze in dit verslag worden beschreven:

Hoofdstuk 2: Voorwaarden voor een locatiekeuze

Aan een locatie voor detailhandelslocaties moeten bepaalde voorwaarden worden gesteld. Er dient te worden gezocht naar een locatie die (zo goed mogelijk) kan voldoen aan: ruimtelijk en fysiek voorwaarden, economisch voorwaarden, sociale eisen en financiële haalbaarheid

Hoofdstuk 3: De aanbodzijde

De bestaande winkelstructuur in Neerijnen vormt uiteraard het uitgangspunt in het locatieonderzoek. Sinds het onderzoek in 1997 is deze structuur veranderd. Her en der zijn winkels verdwenen, is een aantal winkels toegevoegd en zijn uitbreidingen gepleegd. Een actualisatie van het winkelaanbod is dus gewenst. In hoofdstuk 3 wordt de nieuwe structuur beschreven.

Hoofdstuk 4: De vraagzijde

In het rapport uit 1997 is de vraagzijde in beeld gebracht. Gekeken is naar de oriëntatie van de consument, de factoren die het koopgedrag beïnvloeden en de beoordeling van de verzorgingssituatie. In hoofdstuk 4 worden op basis van landelijke en lokale trends de gegevens aan de vraagzijde opnieuw berekend met behulp van het Seinpost draagvlakmodel.

Hoofdstuk 5: Locatie keuze

¹ Tenzij anders vermeld, wordt hiermee de gehele gemeente Neerijnen bedoeld.

In overleg met de gemeente Neerijnen zijn enkele locaties geselecteerd die in aanmerking kunnen komen voor concentratie van voorzieningen. In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt per locatie op basis van het Programma van Eisen. Daarnaast zal een beschrijving worden gegeven van de mogelijke toekomstige situatie.

Hoofdstuk 6: Instrumenten en planning

Het concentreren van winkels is een lastig proces. Het stimuleren en concentreren van winkelvestigingen in het ene gebied kan niet los worden gezien van het voorkómen van vestiging van nieuwe winkels elders. Het is van belang rekening te houden met de gevolgen van het vertrek van de bestaande functies. Het is daarom van essentieel belang dat de toekomstvisie van de winkelstructuur wordt vastgelegd in een Ruimtelijk-Economische Structuur (R.E.S.). In hoofdstuk 6 zal dit instrument worden besproken. Daarnaast zal worden ingegaan op het vervolg en de mogelijke organisatie bij de uitwerking van de plannen.

2 *Programma van Eisen*

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en voorwaarden die van belang zijn voor de concentratie van voorzieningen beschreven in een zogenaamd Programma van Eisen.

De eisen hebben het volgende karakter:

- 1. ruimtelijk en fysiek (bijv. panden);*
- 2. economisch;*
- 3. sociaal;*
- 4. financieel;*
- 5. organisatorisch.*

In de volgende paragrafen wordt elk van de vijf onderscheiden aspecten nader uitgewerkt. Waar nodig wordt een korte toelichting gegeven.

Dit programma van eisen is voorgelegd aan de gemeente, de MVN en de Kamer van Koophandel voor opmerkingen en aanvullingen.

Ruimtelijke en fysieke eisen

In deze paragraaf staan de eisen vermeld die worden gesteld aan de fysieke verschijning van de locatie alsmede de directe omgeving van deze locatie.

Fysieke winkelconcentratie

- de uitstraling en het aanzien van de winkelconcentratie passen bij de schaalgrootte en het dorps karakter van de kernen;*
- de voorzieningen binnen een concentratie vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang. Afstand tussen twee winkels is maximaal 50 meter;*

- de aantrekkingskracht krijgt mede gestalte door een minimale massa aan vierkante meters. Het brutovloeroppervlak (bvo) van de concentratie is tenminste 2.000 m²;
- voorzover mogelijk wordt het realiseren van woningen boven winkels nagestreefd.

De omgeving

- er is voldoende parkeergelegenheid dichtbij de winkels. Als richtlijn geldt 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor een winkelconcentratie van 2.000 m² bvo betekent dit 80 parkeerplaatsen;
- voor expeditie en bevoorrading dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn, die wordt losgekoppeld van het bezoekersverkeer. Vanwege mogelijke geluidsoverlast voor de bovenwoningen wordt gestreefd naar een overkapping van de aan-/afvoerroute;
- bij een omvang van 2.000 m² bvo aan winkels dient rekening te worden gehouden met een dubbele ruimtelijke reservering voor de totale locatie, dus 4.000 m² bvo. Dit heeft te maken met de aanleg van parkeerplaatsen, looproutes voor winkelende consumenten, ruimte voor bevoorrading en andere bijkomende zaken;
- de winkelconcentratie heeft een gunstige locatie t.o.v. doorgaande verkeerswegen. Hierdoor ontstaat een goede autobereikbaarheid;
- de geconcentreerde winkelvoorzieningen bevinden zich op een duidelijke zichtlocatie en zijn niet "weggestopt" in zijstraten. Dit verhoogt de aantrekkingskracht;
- schoon, heel en veilig zijn de sleutelwoorden voor het beheer van de winkelconcentratie.

Economische eisen

Naast deze fysieke eisen zijn er tevens economische eisen waaraan voldaan moet worden om de locatie tot een succes te maken:

De voorzieningen

- de winkelconcentratie beschikt over een volledig en evenwichtig pakket aan dagelijkse voorzieningen (dus niet bijv. 2 bakkers of een tijdschriftenhandel terwijl de supermarkt eenzelfde aanbod heeft);

- *het winkelaanbod is gericht op inwoners van de eigen kernen binnen de gemeente. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om consumenten vanuit omliggende gemeenten aan te trekken;*
- *middels een draagvlakanalyse wordt bepaald welke omvang aan winkelvoorzieningen (in vierkante meters) noodzakelijk en wenselijk is;*
- *in deze draagvlakanalyse worden wederzijdse effecten meegenomen van koopstromen tussen de gemeenten Neerijnen en Lingewaal;*

De ondernemers en ondernemingen

- *voorop staat de deelname van de eigen lokale ondernemers aan het bezetten van de winkelconcentratie. Zij zijn gevestigd in het gebied en kennen de markt. De bereidheid tot concentreren bij de ondernemers is daarbij essentieel voor het welslagen van het project;*
- *in gesprekken met ondernemers wordt in kaart gebracht in welke mate er plannen zijn voor investeringen, uitbreidingen op de huidige locatie van panden, assortimenten e.d. en mogelijkheden van verplaatsing;*
- *een supermarkt fungeert veelal als trekker en startpunt voor concentratie van winkelvoorzieningen;*
- *de bestemming van vrijkomende winkelpanden komt te vervallen. Een en ander wordt vastgelegd in een bestemmingsplan door de gemeente. Door het voorkomen van nieuwe winkels buiten het concentratiegebied wordt de concentratie van winkelvoorzieningen bevorderd;*
- *niet alleen bedrijfseconomische kengetallen, maar ook een kwalitatief aspect als het ondernemerschap is van belang;*
- *het beleid inzake vent- en standplaatsvergunningen is van invloed op het huidige winkelbestand. De locaties en frequentie van venten e.d. dient te worden meegenomen in de afwegingen omtrent concentratie;*

Sociale eisen

Verder zijn er bepaalde eisen aan de locatie op basis van sociale eisen. Eisen die betrekking hebben op de leefbaarheid voor inwoners van de verschillende kernen van Neerijnen.

- *de winkelconcentratie bevindt zich op aanvaardbare afstand voor lokale consumenten. Als referentie geldt dat in stedelijk gebied de afstand ca.1 kilometer bedraagt. Het onderzoeksgebied in Neerijnen heeft echter een landelijk karakter en bestaat uit diverse kernen, zodat andere maatstaven moeten worden gehanteerd. Ook weegt de bereikbaarheid per fiets zwaarder dan normaal;*
- *gestreefd wordt naar minimalisatie van overlast voor direct omwonenden van de winkelconcentratie. Hierbij kan gedacht worden aan de stalling en het gebruik van winkelwagens en de aan- en afvoer van goederen. Tegenwoordig hebben vrachtwagens met expeditiegoederen een lengte van 18 meter, hetgeen kan leiden tot verkeersproblemen in een kern. Gezamenlijke oplossingen dan wel het voorkomen van knelpunten verdient aandacht;*
- *in veel kleinere kernen worden winkels veelal gecombineerd met sociaal benodigde voorzieningen teneinde een groter draagvlak te creëren. Een toegevoegde waarde aan een winkelclustering kan bestaan uit een bank (commercieel) of de nabijheid van een dorpshuis of een school (niet-commercieel).*

Financiële eisen

Uiteraard is het van groot belang dat de voorstellen financieel haalbaar zijn. Bij de zoektocht naar een geschikte locatie dient dus tevens rekening te worden gehouden met enkele financiële eisen:

- ruimtelijke ingrepen in bestaande situatie, bijv. met betrekking tot panden, kunnen aanzienlijke kosten met zich meebrengen en worden derhalve tot een aanvaardbaar minimum beperkt;*
- op basis van de economische en financiële situatie in Neerijnen en ervaringen met projecten elders wordt als richthuurprijs aangehouden een bedrag van / 225,- per m², prijspeil 1 januari 2001.*
- er is vooraf een indicatie van eventuele verwervingskosten voor panden, mogelijke grondvervuiling e.d. en duidelijkheid over de financiering van het project;*
- voor de concentratie van winkelvoorzieningen zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij 1 of 2 bestaande winkels.*

Organisatorische eisen

Daarnaast zijn er organisatorische eisen, eisen die van belang kunnen zijn bij een proces tot concentratie:

- de medewerking en ondersteuning van gemeente en gemeentelijke diensten is een essentiële voorwaarde voor het uitvoeren en realiseren van winkelconcentratie. Dit betreft zowel ruimtelijke, economische als financiële aspecten. Van belang zijn bijv. de huidige bestemmingsplannen en de aanpassing en inrichting van de openbare ruimte;*
- de achtergrond van eigenaren van panden kan wisselend zijn, bijv. particulier of in bezit van een woningbouwcorporatie.*

3 De aanbodzijde

Hoe ziet de winkelstructuur in Neerijnen eruit? In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de aanwezige winkels en persoonsgerichte diensten in Neerijnen. Tevens wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen in de afgelopen twintig jaar.

□ Een overzicht

Op 19 februari 2001 is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige detailhandels- en dienstverlenende bedrijven in de verschillende kernen binnen de gemeente Neerijnen. Met een lijst van de Kamer van Koophandel is gekeken of de bedrijven op die lijst daadwerkelijk aanwezig en actief zijn. Tevens is de inventarisatielijst met de gemeente besproken en is de lijst voorgelegd aan de MVN. In de inventarisatielijst is onderscheid gemaakt naar: detailhandel food en non-food en publiekgerichte dienstverlening.

(* bij supermarkt)	Haa	Est	Hee	Hel	Nee	Oph	Opy	Tui	Var	Waa	Tot
Food											
supermarkt	1	-	-	-	-	1	1	-	1	1	5
slager	*	1	-	-	-	1	-	-	-	1	3
bakker	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
A.G.F.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
kruidenier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
slijter	*	-	-	-	-	-	-	-	-	*	2
zuivel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
tabakwinkel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Non-food											
drogist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
kleding	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
woninginrichti	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2
huish.art.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
rijwielen	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	2
bloemen/plant	1	-	1	-	-	-	-	-	-	1	3
wit en	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	3
overig	4	-	1	-	-	-	-	-	1	3	9
Dienstverlenin											



<i>kapper</i>	1	-	-	-	-	1	-	1	1	2	6
<i>bank</i>	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3
<i>postagentscha</i>	*	-	-	1	-	-	*	-	-	*	4
Aantal	13	2	2	3	0	4	1	1	4	11	41

In de inventarisatie zijn alleen kleinschalige consumentgerichte voorzieningen opgenomen. Naast deze winkels zijn er binnen de gemeente ook andere vormen van detailhandel aanwezig zoals: tuincentra en een bouwmarkt. In het onderzoek van Seinpost uit 1997 is al geconstateerd dat de winkelveorzieningen zich voornamelijk concentreren in twee kernen: Waardenburg en Haafden. In de overige kernen was het aanbod toen al zeer gering. Tijdens de meest recente inventarisatie is dit beeld bevestigd. De huidige winkelstructuur is weergegeven in figuur 1.

Duidelijk te zien is dat de detailhandels en dienstverlenende voorzieningen zich concentreren in het gebied iets westen van het centrum van de gemeente (de kern Neerijnen is ongeveer het centrum). De kernen met de grootste bevolkingsconcentraties hebben de meeste voorzieningen. In het oostelijke deel van de gemeente zijn de commerciële voorzieningen erg dun gezaaid. De voorzieningen binnen de gemeente vertonen een zeer gespreid beeld. Maar ook binnen de kernen is vaak geen sprake van eenheid. Alleen in

Haften is een kleine concentratie aanwezig (supermarkt, bakker, bruinwitgoedzaak, kapper).

Er is geen enkele kern binnen de gemeente met een volledig pakket aan dagelijkse winkels. Een groenteboer is zelfs volledig afwezig binnen de gemeente. In het onderzoek van 1997 wordt hiervoor een verklaring gezocht in het feit dat veel mensen hun groente direct bij de boer kopen. Opvallend is dat er nog vijf supermarkten aanwezig zijn in de gemeente. Twee supermarkten hebben een redelijk oppervlak, de overige zijn van buurtsuperniveau. Er zijn verschillende formules aanwezig:

- C1000*
- Coop*
- Troefmarkt (volgens KVK-gegevens)*
- Meermarkt*

Het aanbod in de niet dagelijkse artikelen is beperkt, al zijn er wel enkele kwaliteitsondernemingen aanwezig. Belangrijke non-food producten als kleding, woninginrichting en wit en bruingoed zijn verkrijgbaar binnen de gemeente. Een drogist is niet aanwezig.

Vestigingsplaatsoordeel

De ondernemers hebben in het onderzoek van 1997 een oordeel geveld over hun vestigingsplaats. Uit deze oordelen blijkt al dat er bepaalde voordelen zijn aan een vestiging in een dorp zoals Ade lage huur en de Awoonruimte bij het pand. Daarnaast wordt de Adorpsbinding als positief ervaren. Dergelijke factoren zorgen ervoor dat een ondernemer het relatief lang vol kan houden in een kleine kern. Maar de ondernemers zijn zelf bewust, zo blijkt uit de negatieve oordelen, dat er te weinig draagvlak is voor de voorzieningen.

<i>Tabel ?: Vestigingsoordeel</i>	
<i>Positief</i>	<i>Negatief</i>
<i>historie ligging</i>	<i>ontbreken</i>
<i>geschikt pand</i>	<i>verzorgingsfunctie (te</i>

<i>lage huur (prijs)</i>	<i>weinig inwoners)</i>
<i>vaak woonruimte bij pand (87%)</i>	<i>ontbreken publiekstrekker te beperkte</i>
<i>sterke dorpsbinding (sociaal leuk, maar levert weinig geld op)</i>	<i>woninguitbreiding</i>

Dat het draagvlak in kleine kernen vaak beperkt is komt ook tot uiting in de omzet. De omzet van de bedrijven in kleine kernen ligt meestal onder het landelijk gemiddelde. Toch kunnen ondernemers hun zaak vaak nog relatief lang gaande houden. Er is een aantal factoren te onderscheiden dat hier een verklaring voor geeft:

- de ondernemer steekt erg veel tijd in de zaak,*
- de familie helpt,*
- bedrijfsruimte is meestal (al enkele jaren) eigendom waardoor de maandelijkse lasten verkleind kunnen worden,*
- de ondernemer heeft op meerdere plaatsen een vestiging, waardoor kosten gespreid kunnen worden.*

Conclusie

Puntsgewijs de belangrijkste bevindingen uit dit hoofdstuk:

- Het winkelaanbod is sterk verspreid, zelfs ook binnen de kernen*
- Er is geen compleet aanbod aan dagelijkse winkels in de gemeente Neerijnen door de afwezigheid van een groentezaak*
- Er is een (te) groot aantal supermarkten aanwezig*
- In de non-food zijn de belangrijke artikelgroepen wel verkrijgbaar maar zeker niet alle. Met name het ontbreken van een drogist is opvallend*
- In kleine kernen is vaak een beperk draagvlak voor winkelvoorzieningen*

4 De vraagzijde

De omzet van winkelveorzieningen worden bepaald door de bestedingen van consumenten. Hierbij maken wij een onderscheid naar:

- * inwoners van het verzorgingsgebied (binding)
- * forenzen en toeristen (toevloeiing)
- * consumenten op knooppunten van verkeer (bijv. A2) (toevloeiing)

De inwoners van een gebied zijn (meestal) grotendeels bepalend voor de bestedingen bij de lokale ondernemers. Daarnaast is er een vraag naar goederen van mensen die niet in de gemeente wonen maar er om een bepaalde reden wel komen zoals: forenzen, toeristen en voorbijgangers op verkeersknooppunten (denk aan de winkels op treinstations). Ook zij zorgen voor bestedingen bij de lokale winkels. Dit noemen wij de >toevloeiing=. Deze groepen bepalen het draagvlak voor de voorzieningen op een locatie.

Het draagvlak

Als we de gemeente Neerijnen bezien als een verzorgingsgebied waarbinnen alle inwoners een deel van hun boodschappen kunnen doen dan is het mogelijk om voor deze hypothetische situatie berekeningen uit te voeren. Deze berekeningen doen wij aan de hand van een door Seinpost ontwikkeld draagvlakmodel (zie inzet voor werkwijze). Dit model is alleen geschikt voor (semi)dagelijkse goederen. Met deze berekening kunnen we zien hoeveel winkels

Seinpost heeft een draagvlakmodel ontwikkeld waarin de mogelijke bestedingen bij bepaalde winkels kan worden berekend. Het is een model dat getalsmatig uitspraken doet over de haalbare detailhandelsstructuren voor de dagelijkse goederen in een bepaald gebied. Dit model is een vereenvoudiging van de werkelijkheid, maar is wel zo flexibel dat wij het kunnen aanpassen aan de lokale situatie.

Het draagvlakmodel beperkt zich tot de (semi-)dagelijkse goederen omdat met name deze sector afhankelijk is van bestedingen uit de directe omgeving. Het grootste deel van de omzet wordt behaald door bestedingen uit de omgeving. Toevloeiing van bestedingen worden meegenomen in de berekening. Hiervoor maken wij gebruik van (naar huidige normen) gecorrigeerde gegevens van de consumentenenquête uit 1996.

Met behulp van het inwoneraantal van het verzorgingsgebied kan worden berekend hoeveel er wordt besteed in een bepaalde branche. Hierbij worden correcties op het landelijk gemiddelde aangebracht door rekening te houden met het gemiddelde inkomen en de huishoudensgrootte in het verzorgingsgebied. Deze twee factoren bepalen immers voor een deel het bestedingspatroon van de consument.

In het draagvlakmodel wordt gewerkt met gemiddelde omzetcijfers per branche. Door deze te vergelijken met de mogelijke bestedingen in een verzorgingsgebied, kan worden berekend hoeveel winkels er gemiddeld van een bepaalde branche mogelijk zijn. Dit aantal is mede afhankelijk van het bedrijfshuisvestings- / huurniveau in het gebied.

er ongeveer mogelijk zijn van een bepaalde branche binnen de gemeente Neerijnen. Dit wordt vergeleken met de vastgestelde structuur. Het model geeft een indicatie. Het is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid en dient ook als zodanig geïnterpreteerd te worden.

Uitgangspunten

De berekening van het draagvlakmodel gaat op basis van enkele uitgangspunten:

Inwoners:

In 1999 telde de gemeente Neerijnen 11.021 inwoners. Het CBS heeft een prognose gemaakt waaruit blijkt dat er in 2005 11.400 inwoners en in 2010 11.500 inwoners in Neerijnen zullen wonen².

Huishoudenssamenstelling:

In onderstaande tabel is uitgewerkt hoe de gezinssamenstelling in Neerijnen is opgebouwd. De huidige samenstelling is doorgetrokken naar 2005 en 2010. Hierbij is getracht rekening te houden met de vergrijzing en het toenemend aantal alleenstaanden.

<i>Inwoners</i>	<i>1999</i>	<i>2005</i>	<i>2010</i>
<i>1-persoons</i>	1060	1177	1210
<i>2-persoons</i>	1233	1233	1233
<i>3+ persoons</i>	1151	1151	1151
<i>Totaal inwoners</i>	<i>11.021</i>	<i>11.400</i>	<i>11.500</i>

Inkomen:

² Bron: CBS, 2001; statistisch bestand gemeenten (www.cbs.nl)

Het inkomen in Neerijnen lag in 1996 op 96% van het Nederlandsgemiddelde³. Er zijn geen gegevens bekend over de ontwikkeling van het inkomen. Aangenomen wordt dat de verhouding t.o.v. het Nederlandsgemiddelde niet zal wijzigen.

Consumenten cijfers 1996

Uit het onderzoek van 1996 zijn de volgende cijfers afgeleid:

Koopkrachtbinding: 58% (food-sector)

Koopkrachtafvoer: 42%

Koopkrachttoevoer: 10%⁴

Totale binding: 64%

Oriëntatie op bakker: 52%⁵

Oriëntatie op slager: 39%⁶

Opvallend uit het onderzoek is de relatief hoge oriëntatie op de versspecialisten in de gemeenten Lingewaal en Neerijnen en de geringere oriëntatie op de supermarkt. Hier is binnen de huidige berekeningen rekening mee gehouden. We zijn er echter van uitgegaan dat ook in Neerijnen (net als in de rest van Nederland) de oriëntatie op de supermarkt zal toenemen.

Gemiddeld huurprijsniveau:

Hier wordt uitgegaan van een relatief laag huurprijsniveau van fl. 225,- per m² per jaar. In recente projecten van Seinpost is het mogelijk gebleken om bepaalde voorwaarden te creëren waardoor het prijsniveau nog lager uit komt. Denk hierbij aan het inschakelen van een lokale ontwikkelaar/bouwbedrijf en het combineren van woningen boven winkels.

³ Bron: Sociale kaart Rivierenland en CBS 2001; statistisch bestand gemeenten (www.cbs.nl)

⁴ Hier wordt uitgegaan van het aandeel vreemde koopkracht bij de toonbankbestedingen

⁵ In 1996 was de oriëntatie op 55%, dit percentage is verminderd o.b.v. landelijke ontwikkelingen

⁶ In 1996 lag de oriëntatie op 53%, dit percentage is ook verhoudingsgewijs verminderd

De uitkomsten

Uit de berekeningen voor de jaren 1999, 2005 en 2010 komt het volgende beeld naar voren:

Er is een draagvlak binnen de gemeente Neerijnen voor maximaal 2.100 m² Verkoop Vloeroppervlakte (VVO) voor de (semi) dagelijkse goederen⁷. De volgende winkels kunnen dit verdelen:

- 1 of twee supermarkten (met een totale oppervlakte van maximaal 1.500 m²)*
- een bakker*
- een slager*
- een slijter*
- een tabakszaak*
- een drogist*
- een bloemist*

Een viszaak en een groentezaak zijn volgens de berekeningen op de lange termijn niet mogelijk. Er kan wel aan combinaties worden gedacht: bijvoorbeeld een slager die ook verse groente verkoopt.

Vergelijking met huidige structuur

Bij de berekening voor 2010 is uitgegaan van een toevloeiing die gelijk is aan die van 1996. Dit is een voorzichtig uitgangspunt. Als we de mogelijke structuur in Neerijnen vergelijken met de mogelijkheden voor 2010 dan blijkt dat er een aantal opvallende verschillen bestaan tussen de huidige situatie en de toekomstige mogelijkheden.

⁷ *De berekening van de mogelijke oppervlakte is op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit van f11.500,- per m² per jaar. Dit is iets lager dan landelijk gemiddeld, maar de vloerproductiviteit ligt in kleine kernen vaak lager.*

Het aantal supermarkten in Neerijnen is bijvoorbeeld zeer hoog. Dit valt voor een deel te verklaren door de afwezigheid van verschillende versspecialisten zoals: een groentezaak, een drogist en een tabakszaak. Een deel van de bestedingen in deze winkels komt in Neerijnen bij de supermarkt terecht. Door de gefragmenteerde structuur van de detailhandel in Neerijnen is het voor specialisten in de (semi)dagelijkse sector bijna onmogelijk om te overleven op de lange termijn. Dit blijkt ook wel uit de uitval van de afgelopen jaren.

<i>Mogelijke (semi)dagelijkse detailhandel in Neerijnen</i>		
	<i>heden</i>	<i>mogelijk in 2010</i>
	<i>Winkels</i>	<i>Winkels</i>
<i>supermarkt</i>	5	max. 2
<i>bakker</i>	1	max. 1
<i>slager</i>	2*	max. 1
<i>groentezaak</i>	0	max. 1
<i>viszaak</i>	0	0
<i>tabakszaak/gemakszaak</i>	1	max. 1
<i>slijter</i>	2**	max. 1
<i>drogist</i>	0	max. 1
<i>bloemenzaak</i>	1	max. 1
<i>overig</i>	0	max. 1
<i>Totaal</i>	11	max. 12

* Een derde slagerij is bij de supermarkt geïntegreerd

** De slijterijen zijn gekoppeld aan de supermarkt

Het huidige aantal van twee slagery is voor de toekomst aan de hoge kant. Met name de slagerybranche is momenteel aan verandering onderhevig. Er verdwijnen steeds meer kleine slagery. Daarnaast is er een trend dat mensen minder vlees en meer biologisch vlees gaan eten. De slager moet op dergelijke trends inspelen om te kunnen overleven.

5 De locaties beoordeeld

Na overleg met de gemeente Neerijnen zijn er twee locaties geselecteerd die in aanmerking komen voor de concentratie van winkelvoorzieningen in de gemeente Neerijnen. Als basis voor deze keuze is gebruik gemaakt van de voorstellen uit het onderzoeksrapport van 1997.

<i>Voorstellen 1997</i>	
<i>Voorstel A</i>	<i>In elke kern met momenteel een relatief sterk aanbod vindt een concentratie van voorzieningen plaats. Alleen kernen met een zeer matig voorzieningenniveau zullen worden aangewezen als ontmoedigingsgebied. Dit betekent een concentratie van voorzieningen in Haaften en Waardenburg.</i>
<i>Voorstel B</i>	<i>Elke inwoner van Neerijnen moet binnen een straal van 5-6 kilometer een volledig voorzieningenpakket aantreffen. Concentratie van voorzieningenaanbod in Waardenburg betekent binnen een straal van 6 kilometer een bereik van 7 van de 10 kernen. Een steunpunt in Varik vormt de concentratie voor de overige 3 kernen.</i>

Wij kiezen hier duidelijk voor voorstel B. Een grote concentratie binnen de gemeente Neerijnen. Dit om de kwaliteit en volledigheid van het aanbod te garanderen.

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de locaties. Verder worden de verschillende locaties beoordeeld op hun geschiktheid aan de hand van (een deel van) het Programma van Eisen zoals deze is omschreven in hoofdstuk 2. Hierbij wordt ingegaan op verschillende voorwaarden zoals:

- 1. ruimtelijk en fysiek;*
- 2. economisch;*

- 3. sociaal;
- 4. financieel.

Als afsluiting van het hoofdstuk wordt op basis van de analyse een locatiekeuze gemaakt. Voor de meest geschikte locatie wordt een toekomst beeld geschetst. Hoe kan de situatie er op deze locatie uit gaan zien?

De locaties

In het onderzoek van 1997 is aangegeven dat er drie kernen in aanmerking komen voor concentratie van voorzieningen:

- Haaften,

Concentratie van voorzieningen is in Haaften mogelijk op de Dorpshuisstraat bij de huidige C1000, bakkerij en witgoedzaak. Achter het pand is een dorpshuis gevestigd. Er zijn plannen om een nieuw multifunctioneel complex te bouwen aan de oostzijde van het dorp waar de huidige functies van het dorpshuis in kunnen worden ondergebracht.

- Waardenburg,

Concentratie van voorzieningen in Waardenburg is mogelijk aan de Steenweg, tussen de afrit van de A2 en de Dorpsstraat. Momenteel zijn hier enkele bedrijven gevestigd.

- Varik.

Voor Varik is geen specifieke locatie bepaald dit omdat hier geen sprake zal zijn van een concentratie voor de gemeente. Wel is het mogelijk dat hier een supermarkt blijft functioneren. Hierbij zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de huidige situatie.

Locatie analyse

In deze paragraaf worden de twee locaties (Haaften en Waardenburg) beoordeeld op hun geschiktheid met behulp van het in hoofdstuk twee beschreven Programma van Eisen. Per onderwerp wordt een korte beschrijving gegeven per locatie. Daarnaast wordt zoveel mogelijk in de vorm van een tabel een vergelijking tussen de drie locaties gemaakt. In sommige

gevallen komen bepaalde eisen uit hoofdstuk twee niet terug omdat deze niet locatieafhankelijk zijn. In de afsluitende paragraaf van dit hoofdstuk of in het volgende hoofdstuk komen deze voorwaarden echter wel weer terug.

1. Ruimtelijk en fysieke eisen

Haaften

De locatie in Haaften is gelegen aan een pleintje, achter de huidige supermarkt. Het staat tegenover een school. Een uitbreiding van de winkelveorzieningen zou goed aansluiten bij de uitstraling van de omgeving (mits goed ontworpen). Het gebied heeft een redelijk grote ruimtelijke samenhang, al is de witgoedwinkel relatief decentraal gelegen. Op de plaats van het huidige dorpshuis bestaat de mogelijkheid om ongeveer 500 m² (BVO) detailhandel te plaatsen. Daar komt het huidige aanbod van ongeveer 1800 m² BVO bij. Het is mogelijk om hier een totale bruto oppervlakte van ongeveer 2.300 m² te realiseren. Waarschijnlijk kunnen op deze locatie woningen boven de winkels worden gerealiseerd.

Er is weinig ruimte voor het toevoegen van extra parkeergelegenheid. Ook voor de bevoorrading is de locatie niet optimaal onder andere door de matige verkeersontsluiting. De locatie is in de dorpskern, buiten de doorgaande wegen. De toegangswegen zijn redelijk goed maar de consumenten van buiten Haaften moeten wel van hun weg afwijken. De locatie is zeker geen zichtlocatie.

Waardenburg

De locatie in Waardenburg is gelegen aan de doorgaande weg naast de open afritten van de A2. Een nadeel van deze locatie is dat er momenteel geen detailhandel gevestigd is. Een concentratie van winkelveorzieningen sluit wat dat betreft minder goed aan op de bestaande situatie maar door de aanwezigheid van de verhoogde A2 zal het zeker geen storend element vormen. Een mogelijke concentratie op deze locatie zorgt zelfs voor een grote ruimtelijke samenhang. De winkels moeten kunnen op een maximum oppervlakte van 4.250 m² compact worden gerealiseerd. Het is waarschijnlijk mogelijk om op deze locatie woningen boven de winkels te realiseren⁸. Tevens kan gedacht worden aan bedrijvigheid boven de winkels

⁸ De geluidsoverlast is hierbij een bepalende factor.

zoals kantoren. De parkeergelegenheid kan op deze oppervlakte worden gerealiseerd. De bevoorrading kan zowel via de Peperstaat als via de Dorpsstraat. Bevoorrading via de Peperstraat veroorzaakt relatief minder overlast voor omwonenden.

De verkeersontsluiting van het gebied is zeer goed. De locatie is aan de doorgaande weg en bij de op- en afritten van de A2. Dit zorgt voor een optimale ontsluiting vanuit de kernen: Hellouw, Haften, Tuil, Neerijnen en Opijnen alsook van buiten de gemeente. De locatie is een zichtlocatie vanaf de Steenweg en eventueel ook voor verkeer op de A2.

<i>Ruimtelijke en fysieke eisen</i>		
	<i>Haften</i>	<i>Waardenburg</i>
<i>passende uitstraling</i>	3	2
<i>ruimtelijke samenhang</i>	3	3
<i>mogelijke massa</i>	2	3
<i>wonen boven winkels</i>	3	2
<i>parkeergelegenheid (80)</i>	2	3
<i>expeditie en bevoorrading</i>	2	3
<i>verkeersontsluiting</i>	2	3
<i>zichtlocatie</i>	1	3
Totaal	2,25	2,8

1 = niet geschikt, 2 = neutraal, 3 = geschikt

2. Economische eisen

Om een goede afweging te kunnen maken over de locatie voor concentratie binnen de gemeente Neerijnen is het van belang de economische mogelijkheden van de locaties te berekenen. In hoofdstuk vier hebben we al een voorbeeld van een draagvlakanalyse beschreven. Nu gaan we kort in op de economische mogelijkheden van de verschillende locaties bij concentratie van de winkelvoorzieningen (dus wegvallen op andere locaties). Welke winkels zijn er mogelijk en over welke oppervlakte spreken we dan? Hiernaast zijn de uitgangspunten voor de draagvlakberekeningen beschreven. We zijn ervan uitgegaan dat door het realiseren van een hoogwaardige concentratie in een van de kernen de binding zal toenemen (tot 64%). Meer inwoners in het verzorgingsgebied zullen hun dagelijkse boodschappen ook daadwerkelijk in dit winkelcentrum doen. Omdat de kwaliteit hoger is en het aanbod completer heeft een geconcentreerd winkelcentrum meer aantrekkingskracht.

!inwoners verzorgingsgebied
 Haaften: 7904 (op basis van reikwijdte 7 km)
 Waardenburg: 8921 (op basis van reikwijdte 7 km)
 Varik: 2888 (op basis van reikwijdte 3 km)

!huishoudenssamenstelling: idem gemeente

!inkomen: 96% van NL-gemiddelde

!consumenten cijfers
 Haaften: 64% binding, 10%
 toevloeiing, rest idem gemeente
 Waardenburg: 64% binding, 15%
 toevloeiing, rest idem gemeente
 Varik: 50% binding, 5%
 toevloeiing, rest idem gemeente

!gemiddeld huurprijsniveau: fl. 225,-

Haaften

Door de ligging van Haaften ten westen van het centrum van de gemeente hebben de voorzieningen in aantallen bewoners van de eigen gemeente een minder groot bereik dan in Waardenburg (uitgangspunt geen consumenten uit buurgemeente aantrekken). Uit vergelijkend onderzoek is gebleken dat de consument bereid is om maximaal 7 kilometer te rijden voor het doen van dagelijkse boodschappen. Inwoners in plattelandsgemeenten vinden het steeds normaler om te reizen voor het doen van boodschappen. Deze afstand van 7 kilometer is genomen als basis voor de berekening van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied. De inwoners van Herwijnen zijn niet meegeteld omdat in deze kern een redelijk voorzieningenniveau aanwezig is.

Indien de winkelconcentratie wordt gerealiseerd in Haaften dan is er ruimte voor 1.600m² VVO voor (semi)dagelijkse winkels (□ 2.100 m² BVO).

Ongeveer 1.100 m² VVO voor een supermarkt en de rest moet worden verdeeld over:

- een bakker
- een slager
- een tabakszaak
- een drogist
- en eventueel een slijter en een bloemist

Naast de (semi)dagelijkse voorzieningen is het mogelijk enkele niet-dagelijkse winkels te verplaatsen naar de locatie in Haaften. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een (of enkele) kledingzaken. Afhankelijk van de verplaatsingsbehoefte van de winkeliers in Neerijnen dient hiervoor ruimte gereserveerd te worden.

Waardenburg

Door de ligging van Waardenburg in het centrum van de gemeente hebben de voorzieningen in aantallen bewoners een relatief groot bereik. Hierdoor worden er meer inwoners bereikt dan in Haaften. Verder is de ligging aan de A2 een duidelijke kans voor deze locatie. Door er voor te zorgen dat de winkels als zodanig gezien en herkend worden vanaf de A2 kunnen mensen uit het woon- werkverkeer worden getrokken naar de locatie om hun boodschappen te doen. De toevloeiing zal dan ook hoger zijn in Waardenburg dan in Haaften (aangename: 15% i.p.v. 10%). Ook zijn de op- en afritten plaatsen waar veel inwoners van de plaatsen Neerijnen, Opijnen, Tuil, Haaften en Hellouw naar toe rijden als ze de A2 op moeten.

Indien de winkelconcentratie wordt gerealiseerd in Waardenburg dan is er ruimte voor 1.900m² VVO voor (semi)dagelijkse winkels (□ 2.500 m² BVO). Ongeveer 1.300 m² VVO voor een supermarkt en de rest moet worden verdeeld over:

- een bakker
- een slager
- een tabakszaak
- een drogist
- een slijter
- eventueel een bloemist

Op basis van de bovenstaande gegevens blijkt dat er geen volledig verspakket mogelijk is in Waardenburg. Een bakker, een slager en een supermarkt zijn mogelijk. Een a.g.f. winkel zal ook hier waarschijnlijk niet voldoende omzet kunnen draaien. Daarnaast bestaat ook hier een mogelijkheid voor een tabaks/gemakszaak, een drogist en eventueel een bloemist.

Voor niet dagelijkse winkels kan gedacht worden aan een (of enkele) kledingzaak, een rijwielenhandel, een witgoedzaak, etc. Afhankelijk van de verplaatsingsbehoefte van de winkeliers in Neerijnen dient hiervoor ruimte gereserveerd te worden.

Varik

Door de ligging van Varik in het oosten van de gemeente hebben de voorzieningen in aantallen bewoners een relatief klein bereik. Hierdoor worden er relatief weinig inwoners in het verzorgingsgebied. Ook zal de aanwezigheid van een groot regionaal centrum als Tiel de binding verlagen. De kans op toevloeiing is ook klein.

Op basis van de berekeningen van het draagvlakmodel blijkt dat er in Varik alleen ruimte is voor een supermarkt van ongeveer 300m² tot 330m² VVO. Dit komt ongeveer neer op een oppervlakte van 400m² BVO. Verder zijn er geen mogelijkheden in Varik.

<i>Economische eisen</i>		
	<i>Haften</i>	<i>Waardenburg</i>
<i>volledig aanbod</i>	<i>Geen a.g.f. Slijter en bloemist moeizaam</i>	<i>Geen a.g.f. Bloemist moeizaam</i>
<i>omvang BVO</i>	<i>2100 m²</i>	<i>2500 m²</i>

3. Sociale eisen

Haften

De locatie in Haaften is gelegen in het centrum van het dorp. Voor de lokale consument de ideale locatie op loop of fietsafstand. Een nadeel is echter dat ook het vrachtverkeer het dorp in en uit moet rijden, waarmee er wel enige overlast voor direct omwonenden wordt gecreëerd. Een voordeel van de locatie is dat er andere voorzieningen in de nabijheid zijn zoals een bank en een kapsalon.

Waardenburg

In tegenstelling tot de locatie in Haaften is de locatie in Waardenburg niet gelegen in het centrum van het dorp. Het is iets ten westen van het centrum gelegen maar daarmee nog altijd goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Een duidelijk voordeel ten opzichte van Haaften is dat het vrachtverkeer niet het dorp in en uit moet rijden. Een nadeel van deze locatie is echter dat er minder andere voorzieningen in de directe nabijheid zijn.

<i>Sociale eisen</i>		
	<i>Haaften</i>	<i>Waardenburg</i>
<i>aanvaardbare afstand consument</i>	3	3
<i>bereikbaarheid fiets</i>	3	3
<i>overlast door verkeer</i>	1	3
<i>aanwezigheid andere voorzieningen</i>	3	2
<i>Totaal</i>	2,5	2,75

4. Financiële eisen

Haaften

De kosten van concentratie kunnen in Haaften beperkt blijven doordat er reeds een concentratie van voorzieningen aanwezig is en doordat er een pand vrijkomt. Toch zal ook de renovatie van het buurthuis veel kosten met zich meebrengen. Verder zal de functionele samenhang van het gebied moeten worden versterkt door bijvoorbeeld het verplaatsen van de ingang

van de C1000 in de richting van het plein. Dergelijke ingrepen maken een concentratie op deze locatie kostbaar.

Waardenburg

De kosten kunnen in Waardenburg oplopen doordat er in deze situatie één of meerdere bedrijven verhuisd moeten worden. Daarnaast moeten panden gesloopt (of ingrijpend gerenoveerd) worden. Dit alles zal de kosten verhogen. De mogelijkheid tot woningbouw of bedrijfsruimte boven de winkels is hier echter aanwezig waardoor een deel van de gemaakte kosten terugverdient kunnen worden. Er zullen goede afspraken moeten worden gemaakt met een mogelijke ontwikkelaar om de kosten en daarmee de huurprijs laag te houden. Dit zelfde geldt overigens voor de locatie Haaften.

Locatiekeuze en beeldschets

Na de analyse van de vier onderwerpen van het Programma van Eisen blijkt dat Waardenburg het best scoort op de fysieke, economische en sociale eisen. Het grote voordeel van Haaften is dat de locatie waarschijnlijk een goedkopere oplossing kan bieden. De vraag is echter of de inwoners van bijvoorbeeld Neerijnen en Waardenburg hun boodschappen gaan doen in Haaften, de snelweg naar Zaltbommel ligt natuurlijk erg dichtbij.

Met de overweging dat, door een combinatie van wonen\bedrijfsruimte en winkels te creëren, het mogelijk moet zijn om met een lokale aannemer/ontwikkelaar de kosten voor de herontwikkeling van deze locatie in toom te houden, is Waardenburg de beste locatie binnen de gemeente Neerijnen voor het realiseren van een concentratie van winkelvoorzieningen.

Locatie Waardenburg in 2010: een Aïmpressie

Het winkelcentrum Waardenburg heeft 1 grote supermarkt van ongeveer 1.300m² VVO. De supermarkt wordt, net als alle andere winkels in het centrum, gerund door een lokale ondernemer die zijn winkel heeft verplaatst (formule bijvoorbeeld COOP of C1000 maar eventueel ook een andere). De klanten van de supermarkt komen voor het grootste deel uit een straal van 7 kilometer. Daarnaast zijn er ook relatief veel klanten die even van de A2

afrijden en snel hun boodschappen in de supermarkt doen. Men kan de auto kwijt op één van de ongeveer 100 parkeerplaatsen.

Naast de supermarkt is een kwaliteitsslager en -bakker aanwezig in het winkelcentrum. Er is een tabakszaak die tevens tijdschriften en snoep aanbiedt en die ook een postagentschap omvat. Verder is er een slijterij, een bloemen kiosk en een drogist voorhanden (bijvoorbeeld een lokale ondernemer in franchise formule). Ook in de non-food sector zijn enkele bedrijven vertegenwoordigd zoals een kledingwinkel en een wit en bruingoedzaak. Er wordt actief gewerkt om het lokale karakter van het winkelcentrum over te brengen op de klanten. Klantvriendelijkheid en kwaliteit staan voorop. Er worden gezamenlijk reclame- en andere acties ondernomen om de klanten te binden. Boven de winkels zijn een aantal woningen gerealiseerd (bijvoorbeeld voor 55+ers).

Daarnaast is er een boodschappenservice die vanuit het winkelcentrum boodschappen bezorgt bij de minder mobiele inwoners van de gemeente Neerijnen. Met een dergelijke service wordt de leefbaarheid ook voor deze doelgroep in stand gehouden, ondanks het vertrek van de winkels uit de kern. Daarnaast kan aandacht worden besteed aan de nieuwe mogelijkheden die voortkomen uit het e-mail en internetgebruik onder (potentiele)klanten.

6 Instrumenten en planning

Inleiding

Voordat de toekomstvisie zoals deze is gepresenteerd in paragraaf 5.3 gerealiseerd kan worden is het van groot belang om met de betrokken partijen intensief te overleggen over de verdere uitwerking van de plannen. De ondernemers staan hierbij wat ons betreft voorop. Zij moeten immers het project gaan dragen, zij lopen voor een deel de risico's.

Ondernemersgesprekken

Wanneer een gezamenlijk gedragen locatiekeuze is gemaakt voor de concentratie van winkelvoorzieningen, is het zaak de animo vanuit de middenstanders te peilen. Hiervoor voeren wij (naar schatting 15) individuele gesprekken met alle geïnteresseerde ondernemers.

In deze gesprekken komen vragen aan bod als:

- hoe functioneert de onderneming (omzet, investeringen e.d.)?*
- wat zijn de plannen van de ondernemer voor de komende jaren?*
- welke economische en financiële ruimte heeft de ondernemer?*
- hoe staat de ondernemer tegenover winkelconcentratie?*
- welke aanvullende mogelijkheden ziet de ondernemer voor behoud van de leefbaarheid?*

De uitkomsten van deze gesprekken zijn essentieel voor het verdere traject. De mogelijkheid bestaat dat weinig of geen ondernemers willen concentreren. In dat geval verdienen andere ideeën en oplossingen een nadere verdieping.

Seinpost wil de ondernemersgesprekken laten plaatsvinden midden mei 2001.

Kosten en organisatie

Het is van belang dat de grond voor de ontwikkelingen zo goedkoop mogelijk kan worden verworven. Hiervoor is het noodzakelijk vroegtijdige contacten met de eigenaar (eigenaren) op te nemen. Ook moet er met verschillende partijen (gemeente, ondernemers, banken) over de financiering van de plannen worden gesproken.

In het Programma van Eisen is verder aangegeven dat voor het welslagen van een dergelijk project het van groot belang is dat lokale partijen mee- en samenwerken. Vaak wordt een trekker voor een dergelijk project aangesteld die met de partijen overlegt en die ervoor zorgt dat zaken blijven lopen. Tijdens de ondernemersgesprekken (en andere contacten) zal worden uitgekeken naar een mogelijke trekker cq. (locale) initiatiefnemer, iemand die namens de partijen het project kan trekken.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het moge duidelijk zijn dat niet zomaar één of meer gebieden als winkelconcentratie kunnen worden aangewezen en ingevuld. Het stimuleren en concentreren van winkelvevestigingen in het ene gebied kan niet los worden gezien van het voorkómen van vestiging van nieuwe winkels elders. Het uitgangspunt hierbij is vrijwillige medewerking van ondernemers en eigenaren. De toekomstvisie van de winkelstructuur wordt vastgelegd in een Ruimtelijk-Economische Structuur (R.E.S.). Een R.E.S. bevat een of meer stimuleringsgebieden, waar een concentratie plaatsvindt van voorzieningen.

Een dergelijke structuur heeft niet alleen gevolgen voor de winkelvoorzieningen, maar ook voor parkeerfaciliteiten, de openbare inrichting e.d. Bij de totstandkoming van een R.E.S. is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente Neerijnen in voorwaarden-scheppende zin.

Na de ondernemers gesprekken en aanvullende gesprekken met de gemeente Neerijnen zal een R.E.S. worden voorgesteld en zal het moeten worden vastgesteld. In deze fase van het onderzoek volstaat het om enkele uitgangspunten op papier te zetten. Deze zullen in latere stadia verdere uitwerking krijgen.

Voorstellen voor R.E.S.

De ruimtelijke structuur van de gemeente Neerijnen maakt het noodzakelijk dat winkelveorzieningen met name in de (semi)dagelijkse sector geconcentreerd worden. De toekomstwaarde van de huidige structuur waarbij vijf kernen een eigen supermarkt hebben is nihil. In de R.E.S. worden drie soorten gebieden onderscheiden:

- I Het concentratiegebied*
- II Het consolidatiegebied*
- III Herstructureringsgebieden*

I Het concentratiegebied

De locatie Waardenburg wordt het concentratiegebied voor detailhandel in de (semi)dagelijkse sector. Op deze locatie zullen nagenoeg alle detailhandelsondernemingen in de (semi-)dagelijkse sector worden gevestigd. Dit vraagt om een actieve aanpak. Daarnaast is het noodzakelijk dat ook ondernemingen in de niet-dagelijkse sector ook op deze locatie ruimte wordt geboden. Verder dient naar de mogelijke inpassingen van andere publieksgerichte voorzieningen te worden gekeken zoals: een bank, een kapsalon, etc. Naar aanleiding van de gesprekken met de ondernemers moet hier verder invulling aan worden gegeven.

De volgende aspecten spelen een rol bij deze keuze:

- de locatie kan het grootste deel van de gemeente in termen van inwoners voorzien van semi-dagelijkse artikelen (maximale afstand 7 km)*
- de locatie is gelegen langs de doorgaande weg die de verschillende kernen van de gemeente met elkaar verbindt*
- de locatie is op loopafstand voor lokale bewoners*
- de locatie is gelegen langs de A2 en zal zodoende enige toevloeiing kennen daarnaast zal de overlast voor omwonenden i.v.m. laden en lossen minimaal zijn*
- De locatie voldoet het best aan het Programma van Eisen*

II Het consolidatiegebied

Naast het concentratiegebied is ruimte voor een locatie in (of in de buurt van) Varik waar een supermarkt kan blijven voortbestaan. Er wordt hier geen actief ontmoedigingsbeleid gevoerd.

III De herstructureringsgebieden

De herstructureringsgebieden omvatten alle gebieden die niet onder I of II vallen. Detailhandel in de (semi)dagelijkse sector moet hier worden afgebouwd (op basis van vrijwilligheid). Hierbij moet maatwerk geleverd worden zodat voor iedere situatie de optimale oplossing wordt gevonden. Dit kan door:

- *ondernemers actief te stimuleren zich te verplaatsen naar het concentratiegebied (door gesprekken met de ondernemers, subsidieverordeningen, etc.).*
- *Afspraken te maken met eigenaar waarbij meteen wordt gekeken naar mogelijke alternatieven.*
- *panden waar de detailhandelsactiviteit uit verdwijnt (door verplaatsing dan wel beëindiging) dienen een nieuwe bestemming te krijgen. Hiermee moet worden voorkomen dat zich nieuwe detailhandelsondernemingen in de panden gevestigd worden.*

Voor verschillende panden in deze ontmoedigingsgebieden kan het noodzakelijk zijn om nieuwe (economische) functies hier onder te brengen. In principe moet van geval van geval worden bekeken wat de mogelijkheden zijn, maar hier worden enkele aanbevelingen gedaan voor mogelijke toekomstige invullingen:

- *wonen; winkelpanden hebben over het algemeen een groter oppervlak. Voor sommigen kan dit interessant zijn voor wonen,*
- *woon- werkcombinaties; de winkelruimtes zijn in veel gevallen gekoppeld aan een woning. In dergelijke gevallen kan een combinatie wonen en werken behouden blijven. Voorbeelden van bedrijfsactiviteiten waar een dergelijke constructie interessant kan zijn:*
 - * *atelierwoning voor kunstenaar*
 - * *praktijkwoning (dokter, tandarts, dierenarts)*
 - * *adviesbureau*
 - * *accountantsbureau*

- * ambachtsbedrijven (bijv. schildersbedrijf, bouwbedrijf)
- bedrijfspand; ook is het mogelijk dat er binnen de gemeente Neerijnen vraag bestaat naar de bedrijfsruimte voor economische activiteiten.
- Dorpshuis; Grote panden kunnen ook een sociale functie krijgen voor de gemeenschap in een dorpskern. Denk bijvoorbeeld aan een dorpshuis.

□ **Leefbaarheid**

De insteek van dit onderzoek is leefbaarheid en daarmee samenhangend, het voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente Neerijnen. Veel mensen zullen echter van mening zijn dat de leefbaarheid in hun kern afneemt op het moment dat de voorzieningen in de kern verdwijnen. Door een proces van concentratie wordt deze verschraling van het aanbod per kern voor verschillende kernen versneld, maar de kans is zeer groot dat dit in de toekomst op een natuurlijke wijze ook zal gebeuren. Dan is het zeer waarschijnlijk dat er slechts in enkele kernen een supermarkt overleeft en verder niets. Door concentratie in Waardenburg wordt het voorzieningenniveau voor de toekomst van de gemeente Neerijnen veiliggesteld. Het grootste deel van de inwoners kan binnen 10 minuten met de auto het winkelcentrum bereiken.

Creatieve oplossingen

Toch zal concentratie alleen voor verschillende inwoners van Neerijnen geen oplossing zijn. Denk bijvoorbeeld aan invaliden, minder mobiele bejaarden, etc. Voor deze doelgroep moeten creatieve oplossingen worden gezocht. Hier ligt een gedeelde verantwoordelijkheid voor de gemeente, de mobiele inwoner en bij de ondernemers. Gedacht kan worden aan een boodschappenservice. Vrijwilligers kunnen boodschappen (enkele keren per week) rondbrengen binnen de gemeente voor een bepaalde groep mensen. Het kan tevens een idee zijn om in een buurthuis goederen af te leveren die mensen daar kunnen afhalen. Uitgangspunt moet hierbij zijn dat de producten worden gekocht bij de ondernemers uit Neerijnen.

Tijdens de ondernemersgesprekken en verdere gesprekken met de gemeente zal ook aandacht worden besteed aan het loskrijgen van creatieve oplossingen.

Schoon, heel en veilig

Indien een nieuw winkelcentrum wordt gecreëerd is het van belang dat door een goede beheerstructuur ook voor de toekomst de veiligheid en de uitstraling van het centrum wordt bewaakt. Hiervoor dienen goede afspraken te worden gemaakt tussen verschillende partijen. Door bijvoorbeeld een beheerorganisatie op te richten kan aandacht worden besteed aan zaken als:

- Schoon: bestrating vegen en reinigen, legen afvalbakken, ramenwassen, schoonhouden panden, onderhoud groen, etc.*
- Heel: onderhoud aan bestrating verlichting en groen, etc.*
- Veilig: controle en aanspreken, etc.*
- Commercieel beheer: organiseren van activiteiten/festiviteiten, collectieve reclame, feestverlichting, muziek, etc.*

Bijlagen

<i>Inwoners in verschillende kernen</i>			
	<i>1998</i>	<i>2005</i>	<i>2010</i>
<i>Hellouw</i>	909	954	963
<i>Haafden</i>	2.523	2.649	2.672
<i>Tuil</i>	637	669	675
<i>Waardenburg</i>	1.996	2.095	2.114
<i>Neerijnen</i>	460	483	487
<i>Est</i>	508	533	538
<i>Opijnen</i>	938	985	993
<i>Heesselt</i>	453	476	480
<i>Varik</i>	916	962	970
<i>Ophemert</i>	1.519	1.595	1.609
<i>Totaal</i>	10.859	11.400	11.500

