

**NEERIJNEN \* 2002**

**VISIE WINKELSTRUCTUUR**

**RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE  
VESTIGINGSCONDITIES  
WINKELAANBOD NEERIJNEN**

**ADVIESBURO KARDOL  
ADVISEURS DISTRIBUTIE-PLANOLOGIE  
De Heurne 9  
Postbus 16  
7255 ZG Hengelo gld  
tel. 0575 463398  
fax 0575 463724  
e-mail [adviesburo-kardol@bll.nl](mailto:adviesburo-kardol@bll.nl)**



## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAGINA
1. INLEIDING	3
2. KRITISCHE RUIMTELIJKE -ECONOMISCHE VESTIGINGSCONDITIES	3
3. TOETSING HUIDIG WINKELAANBOD	4
4. TOEKOMST WINKELSTRUCTUUR NEERIJNEN	5
5. VERVOLGTRAJECT	6
6. CONCLUSIES	7
BIJLAGEN	

## 1. INLEIDING

In opdracht van de Kamer van Koophandel Rivierland te Tiel heeft Adviesburo Kardol een second opinion uitgevoerd ten aanzien van de onderzoeken uitgevoerd door adviesbureau Seinpost te Arnhem naar "het behoud en zo mogelijk versterken van de winkelvoorzieningen in de gemeente Neerijnen".

De centrale vragen in dit onderzoek zijn:

- hoe kunnen de huidige ruimtelijk - economische vestigingscondities van het bestaande winkelaanbod in de gemeente Neerijnen worden beoordeeld?
- aan welke eisen, wat betreft vestigingsvoorwaarden, zouden de eventuele winkelconcentraties in de gemeente moeten voldoen?
- welke toekomstige ontwikkelingsrichting van de commerciële voorzieningenstructuur is nog haalbaar binnen de gemeente Neerijnen?

Basis voor dit onderzoek wordt gevormd door:

- studie van Seinpost "Boodschap met een toekomst" maart 2001 en "Vervolg boodschap met een toekomst" maart 2002.
- observatie ter plaatse week 25.

De rapportage is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk worden een aantal zogenaamde kritische vestigingscondities bekeken, vervolgens wordt het winkelaanbod in Neerijnen op deze condities getoetst. In hoofdstuk 4 wordt een beeld gegeven van de gewenste toekomstige ontwikkeling van het winkelbestand in de gemeente met een aantal aanbevelingen voor het noodzakelijke vervolgtraject in hoofdstuk 5. Tot slot volgen in hoofdstuk 6 de conclusies.

## 2. KRITISCHE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE CONDITIES

Het winkelareaal van de gemeente Neerijnen wordt gekenmerkt door een versnipperd en incompleet aanbod, met op het eerste gezicht matige vestigingscondities. In de kernen waar nog sprake is van winkelaanbod betekent dit voornamelijk een kleine supermarkt (incl. postagentschap), hooguit 1 verswinkel en een enkele andere winkel (b.v. elektra, dierenpeciaal, bloemist).

De kernen Haaften en Waardenburg zijn nog de best verzorgende kernen, de andere kernen hebben zeker qua omvang (en bestedingspotentieel) vrijwel geen voedingsbodam meer voor winkels.

Bij een beoordeling van het nog aanwezige winkelaanbod van kernen met minder dan 3.000 inwoners (zoals aanwezig binnen de gemeente Neerijnen) wordt in eerste instantie gekeken naar het voldoen aan ruimtelijke en economische vestigingscondities. De condities waar een locatie in ieder geval aan moet voldoen zijn de zogenaamde "kritische vestigingscondities".

Deze ruimtelijk - economische condities betreffen met name de beoordeling van de locatie waar de aanwezige winkels of winkelconcentraties zich bevinden, maar ook de concurrentiepositie en functie van een winkel(gebied).

In navolgende tabel worden deze condities beschreven.

Tabel 1.: Neerijnen * 2002 Visie Winkelstructuur Kritische vestigingscondities (compacte winkelclusters in dorpen)	
1.	strategisch gelegen in <u>primaire</u> verzorgingsgebied
2.	voldoende lokale marktomvang
3.	functie bovenlokale markt (bestedingen van elders)
4.	positie regionale concurrentie
5.	eenvoudige toegankelijkheid t.b.v. de bovenlokale functie
6.	dagelijkse functies gegroepeerd (bij voorkeur onder 1 dak)
7.	aanwezigheid van en mogelijkheid tot inzetten op combinatie met andere functies (dienstverlening, sociaal maatschappelijke functies)
8.	imago: aanvullend- / boodschappencentrum
9.	geen "overmaat" van de supermarkt
10.	ruimtelijk condities: goed zichtbaar, herkenbaar en bereikbaar
11.	voldoende (direct) aansluitende parkeerfaciliteiten
12.	separate expeditefaciliteiten
13.	goede winkelvolume's (omvang / vorm)
14.	uitbreidingsmogelijkheden in eventueel 2 <sup>e</sup> fase
15.	lage stichtingskosten winkelmeters
16.	lage huisvestingslasten (€ 90 à € 99,- (per m <sup>2</sup> / pj.)
17.	mogelijkheden tot koop winkelruimten door winkelier
18.	mogelijkheden voor combinatieproject b.v. met woningen en/of andere functies

### 3. TOETSING HUIDIGE WINKELAANBOD

Met behulp van de in hoofdstuk 2 opgestelde lijst van ruimtelijke en economische vestigingscondities wordt het winkelareaal in de gemeente Neerijnen beoordeeld. Specifiek voor de gemeente Neerijnen is gekeken naar de kernen waar nog enig aanbod aanwezig is in de dagelijks of hoogfrequente sector. Gewezen dient te worden op het feit dat dit een eerste toets is met behulp van beschikbare, aanwezige informatie, nog niet alle gegevens zijn voor handen. In een vervolgetraject kan op basis van individuele gesprekken met ondernemers en andere betrokkenen, de toetsing verder worden verfijnd (met name de factoren 15 t/m 18), zie bijlage 2.

Op basis van de beoordeling van de kritische vestigingscondities, de omvang van het verzorgingsgebied, de mogelijkheid om een bovenlokale functie te vervullen en de positie t.o.v. de regionale concurrentie, kan het volgende worden vastgesteld:

De kernen *Haaften*, en *Waardenburg* bieden nog mogelijkheden voor structurele instandhouding van basiswinkelvoorzieningen, waarbij ingezet moet worden op structuurverbetering op basis van een relatief laag investeringsbedrag.

Voor de kern *Ophemert* is het nog maar de vraag of er nog voldoende investeringsmogelijkheden zijn om het resterende basiswinkelaanbod te handhaven. De kans wordt niet al te groot geacht, doch het is het proberen waard.

Het toekomstperspectief voor instandhouding van het basiswinkelaanbod in de kernen *Est*, *Opijnen* en *Varik* is niet rooskleurig. Gevreesd wordt dat bij de betrokken winkeliers niet of nauwelijks meer investeringsmogelijkheden voorhanden zijn om versterking van het winkelaanbod vorm te geven.

De overige kernen van de gemeente Neerijnen ontberen winkelvoorzieningen.

In alle gevallen waar zicht is op een (structurele) handhaving van het basiswinkelaanbod (of een deel daarvan), geldt dat alle (ruimtelijke & commerciële) maatregelen die getroffen dienen te worden, uit zullen moeten gaan een sober en doelmatige aanpak, waar zeer scherp gelet wordt op de hoogte van de investeringen. De gedachte om in één van de kernen een nieuw winkelcentrum te ontwikkelen zijn, gezien het functioneren van de winkels, financieel volstrekt onhaalbaar.

#### 4. TOEKOMST WINKELSTRUCTUUR NEERIJNEN

De nog in zeer beperkte mate aanwezige winkels of in sommige gevallen kleinschalige winkelconcentraties scoren niet goed op hun ruimtelijk-economische vestigingscondities. Dit geeft ook voor de toekomst een weinig rooskleurig beeld. Zonder ingrijpen zal de "ontwikkeling" zich verder voortzetten, met uiteindelijk tot gevolg dat in een toenemend aantal kernen uitsluitend nog een rijdende winkel aanwezig zal zijn. De vraag is hoe dit proces kan worden gestopt en zelfs hoe de huidige detailhandelstructuur kan worden verbeterd.

Het door Seinpost geschetste ambitieniveau is te hoog gegrepen voor de gemeente Neerijnen. Het winkelaanbod is al te ver teruggelopen, het consumentendraagvlak is te beperkt en de (regionale) marktverhoudingen zijn al te negatief om nog "in te kunnen zetten" op een klassieke wijze van concentreren, een nieuw compact winkelcentrum. Kortom dit winkelmodel is niet meer haalbaar. De vraag is of een dergelijk model überhaupt ooit haalbaar was, gezien de marktsituaties in de kernen in de afgelopen jaren. En bijkomend het feit dat de afgelopen jaren de afvloeiing naar omliggende winkelcentra als Tiel en Geldermalsen is toegenomen, verwacht wordt dat deze oriëntatie van de consument op andere winkelgebieden niet meer wezenlijk zal kunnen worden veranderd.

Kortom, de beperkte omvang van de diverse bevolkingsclusters, de solitaire ligging van de kernen en de aanwezige regionale concurrentie pleiten voor een ander model dan de klassieke geconcentreerde winkelvoorzieningen.

Naast de geschetste onhaalbaarheid van een "klassieke" winkelconcentratie is het de vraag is of een verdere concentratie tot enkele kernen in combinatie met actieve sanering op andere locaties wel wenselijk is. De kleinschalige supermarkten zijn in meerdere gevallen de laatste voorziening in de dorpen en bestaan voor op de (veelal oudere) lokale consument.

Ingezet zal moeten worden op de laatste voorzieningen die nog aanwezig zijn in de diverse kernen, in veel gevallen is dit een supermarkt/buurtwinkel. Het behoud van het bestaande aanbod kan daar waar mogelijk worden bereikt door een versterking van de ruimtelijk economische vestigingscondities van m.n. deze supermarkt.

*Haften* en *Waardenburg* vervullen nog een redelijke verzorgende functie. Hoewel het dagelijkse aanbod in beide kernen niet geheel compleet is, ziet de situatie in deze kernen er nog niet zorgelijk uit.

De nog aanwezige winkels in de kernen *Ophemert*, *Opijnen* en *Varik* betreft een buurtsupermarkt, veelal een winkel met een veelzijdige functie. Deze dorpswinkel heeft niet alleen een functie voor de dagelijkse (aanvullende) boodschappen, maar ook voor postzaken, en als stomerij, bloemist, fotokopieerzaak, fotozaak en drogisterij. In feite functioneert een dergelijke winkel als "dorpsvoorzieningscentrum" (een basiswinkelfunctie) met zowel een commerciële als vaak ook sociale functie.

In *Est* is geen sprake (meer) van een supermarkt. Slechts de slagerij vervult de dagelijkse functie.

Naast het verbeteren van de ruimtelijk en economische vestigingscondities van de supermarkt (zoals gelimiteerde schaalvergroting, toevoegen van aanvullende functies en uitbreiding parkeergelegenheid etc.) zal, daar waar de mogelijkheden er voor zijn, moeten worden ingezet op concentratie van zoveel mogelijk aanwezige andere functies. Aan de supermarkt moeten de aanwezig dagwinkels en winkels met hoogfrequente aankopen op termijn geleidelijk worden toegevoegd. Waar mogelijk onder één dak, in de vorm van concessionairs. Deze laatste oplossing biedt veel voordelen, vooral wat betreft het ruimtebeslag, en daarmee samenhangende investeringen. Daarnaast moet in de "veelzijdige" supermarkt, voor zover dat noodzakelijk is, een bankbalie en postagentschap worden gesitueerd.

In feite is er sprake van het streven naar een minimaal basispakket in elke daarvoor in aanmerking komende kern. Wordt dit niet gedaan dan betekent dit ook voor kernen als *Varik*, *Ophemert* en *Opijnen* in ieder geval een stap achterwaarts. Om dit te voorkomen zal het ambitieniveau van een één of twee bovenlokale winkelcentra dan ook naar beneden moeten

worden bijgesteld en getracht moeten worden een praktisch en realistisch planconcept op te zetten, dat volledig ondersteund wordt door de betrokken winkelier(s) en hun organisaties.

Kortom, het winkelontwikkelingsmodel zou dienen te bestaan uit de navolgende onderdelen:

1. daar waar een supermarkt is, het verbeteren van de ruimtelijk en economische vestigingscondities (nb. parkeren, gelimiteerde schaalvergroting, toegankelijkheid);
2. daar waar dagwinkels en winkels in hoogfrequente sector aanwezig zijn, deze geleidelijk in te brengen in de supermarkt;
3. toevoegen van faciliteiten als bank, postservicebalie en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Dit model is eigenlijk de laatste kans voor het aanwezige winkelbestand. Dit moet wel binnen 3 jaar worden gerealiseerd, aangezien naar verwachting daarna de reductie zover is doorgevoerd dat er zelfs geen sprake meer is van de handhaving van een basishandelniveau. Per kern kan in samenwerking met individuele ondernemer(s) en andere betrokkenen (corporaties, bank etc.) een plan worden ontwikkeld, deze plannen per kern dienen op elkaar te worden afgestemd.

## 5. VERVOLGTRAJECT

In dit een na laatste hoofdstuk worden een aantal aanbevelingen gedaan omtrent het vervolgtraject. Zoals zojuist aangegeven is snelheid geboden bij het totstandkomen van het winkelmodel voor de gemeente Neerijnen. Indien niet wordt "gemikt" op de realisatie van structuurverbeterende maatregelen rond 2005, geaccepteerd dienen te worden dat een verdere reductie van het winkelaanbod, of zelfs vrijwel volledige ontwinkeling in enkele kernen zal plaatsvinden.

Een aantal eerste stappen zijn in ieder geval van belang bij een vervolgtraject:

- informatie en overleg met individuele ondernemers (met als onderwerpen een visie op het huidige functioneren van de winkel, wensen ten aanzien van de locatie in de toekomst, mogelijke verplaatsings- of beëindigingplannen etc.);
- speciaal overlegtraject met de supermarktondernemers en hun organisaties (de supermarkt is immers de "drager" van de plannen);
- overleg met andere (commerciële) participanten;
- overleg met "derden" (o.a. woningbouwcorporatie);
- overleg met banken (ivm financieringsarrangementen).

## 6. CONCLUSIES

In opdracht van de Kamer van Koophandel Rivierenland is door Adviesburo Kardol deze rapportage opgesteld met als vraag wat de meest haalbare en gewenste ontwikkeling van de winkelstructuur van de gemeente Neerijnen is. Bij dit onderzoek is specifiek de aandacht gericht op de ruimtelijke en economische vestigingscondities van het bestaande aanbod en de haalbaarheid m.b.t. de instandhouding van het basisvoorzieningsaanbod.

Op basis van het onderzoek kan het navolgende worden geconcludeerd:

- het huidige winkelaanbod van de gemeente Neerijnen wordt gekenmerkt door: versnippering, incompleetheid en zeer matige vestigingscondities;
- in een beperkt aantal kernen is nog sprake van winkelveorzieningen (nb. Haaften, Waardenburg, Opijnen, Varik, Ophemert en Est);
- de consument is blijvend georiënteerd op winkelcentra in o.a. Geldermalsen en Tiel;
- zonder nieuwe investeringen zal de reductie van het aantal winkels voortgaan;
- de laatste functie in de kernen is veelal nog een supermarkt;
- de beperkte omvang van de diverse bevolkingsclusters, de solitaire ligging van de kernen en de aanwezige regionale concurrentie, pleiten voor een ander model als de realisatie van geconcentreerde winkelveorzieningen, een dergelijk model vergt te veel investeringen waar tegenover onvoldoende omzet staat;
- het ambitieniveau van het advies van Seinpost, met betrekking tot winkelclustering, dient in neerwaartse zin te worden bijgesteld;
- gekozen zal moeten worden voor een bescheiden planopzet (sober en doelmatig), dat volledig gedragen wordt door de betrokken winkeller(s);
- uitgangspunt is dat wordt uitgaan van het verbeteren van de ruimtelijk - economische vestigingscondities van de supermarkt (eventueel met gelimiteerde uitbreiding);
- tweede stap is de concentratie van dagwinkels en winkels in de hoogfrequente sector rondom of bij voorkeur *in* de supermarktruimte;
- dit "dorpwinkelcentrum" kan worden aangevuld met overige voorzieningen (bank, postagentschap, en mogelijk overige maatschappelijke functies);
- dit voorstel is, gezien de huidige positie van de winkelveorzieningen in de gemeente Neerijnen, de ultieme ingreep die genomen kan worden om een, in ieder geval een deel van het basiswinkelaanbod te behouden;
- de totstandkoming van dit model dient binnen nu en 3 jaar te geschieden, omdat gevreesd wordt dat een langere ontwikkelingsperiode de kansen voor herinvestering van de ondernemer(s) omhaalbaar wordt;
- de plannen dienen per kern op elkaar te worden afgestemd, waarbij uitgegaan dient te worden van
  - a. bescheiden dorpsvoorzieningencluster in *Haaften, en Waardenburg*
  - b. realisatie "veelzijdige supermarkt" in *Ophemert*
  - c. handhaving (satelliet)supermarkt in *Opijnen en Varik*

### Advies

- *ontwikkelen van een bescheiden winkelmodel dat is gebaseerd op handhaving bestaande basiswinkelstructuur;*
- *intensieve samenwerking met individuele winkeliers, supermarktorganisaties en andere betrokkenen;*
- *inzetten op de "veelzijdige supermarkt", bij voorkeur met concessionairs en andere (sociale of maatschappelijke) functies;*
- *uiterlijk tot stand brengen van dit model rond 2005;*



## BIJLAGEN

## BEGRIPPENLIJST

V.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 v.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.
Koopkrachtafvoeiing	:	de mate waarin de consumenten binnen een bepaald woongebied (i.c. onderzoeksgebied) voor hun aankopen zijn gericht op winkels buiten dat gebied.
Bestedingspotentieel	:	de maximaal te realiseren omzet binnen het onderzoeks- / verzorgingsgebied.

## BIJLAGE I

TABEL 1.: Neerijnen * 2002 Visie Winkelstructuur									
Toetsing ruimtelijk-economische vestigingscondities basiswinkelvoorzieningen gemeente Neerijnen									
Criteria	Haften	Est	Ophemert	Opijnen	Varik	BIJLAGE II			
						Waardenburg			
1. Voornaamste (dagelijkse) aanbod	o.a. C1000 + slijterij + slager, bakker, kapper, bloemist (kom). Rabobank.	Slagerij, fabrieksbakkerij, elektronische app., dierenspecial.	Attent	Truifmarkt	o.a. Spar, Rabobank.	o.a. Coop, dieren-specialzaak, bloemist, slager, Rabobank			
2. Ligging	Geconcentreerd, centraal in kern	Centraal op dorpsplein	Centraal	Niet centraal in de kern.	Redelijk centraal in kern	Centraal in Waardenburg			
3. Omvang lokaal verzorgingsgebied	2.642 inwoners	536 inwoners	1.622 inwoners	942 inwoners	894 inwoners	2.286 inwoners			
4. Toevoering vanuit de regio	Heilouw en Tuil	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Heesselt	Neerijnen, Opijnen			
5. Oriëntatie op regio	Georiënteerd op Zaitbommel	Georiënteerd op Geldermalsen	Georiënteerd op Tiel	Georiënteerd op Geldermalsen en Zaitbommel	Georiënteerd op Tiel	Georiënteerd op Geldermalsen en Zaitbommel			
6. Toegankelijkheid/ ontsluiting	Goed	Goed	Goed, aan doorgaande weg.	Redelijk	Goed, aan doorgaande weg	Zeer goed toegankelijk, aan grote doorgaande weg			
7. Clustering dagelijkse functies	Ja (bakker/sml/ bloemist)	n.v.t. (slechts 1 verswinkel)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Redelijk (sml/ slagerij/bloemist) in elkaars nabijheid			
8. Imago/ functie	Dagelijkse boodschappen en aanvullen	n.v.t.	Aanvullende boodschappen	Aanvullende boodschappen	Aanvullende boodschappen	Dagelijkse boodschappen en aanvullend			
9. Overmaat supermarkt?	Nee, supermarkt is 682 m² v.v.o. (moderne maat)	n.v.t.	Nee, 240 m² v.v.o.	Nee, ca. 100 m² v.v.o.	Supermarkt ca. 310 m² v.v.o.	Supermarkt ca. 475 m² v.v.o.			
10. Ruimtelijke condities	Goed zichtbaar en herkenbaar	Goed zichtbaar, solitair	Zichtbaar en herkenbaar	Gedateerd beeld, slecht herkenbaar.	Goede uitstraling, matig tot slecht zichtbaar	Goed zichtbaar, herkenbaar en bereikbaar			
11. Parkeren	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Bepoort	Voldoende	Slecht			
12. Winkelvolumes	Redelijk	n.v.t.	Redelijk	Buurtsupermarkt te klein	Goed voor functie	Redelijk, supermarkt te klein.			
13. Uitbreidingsmogelijkheden	Ja, ten koste van parkeren en dorpshuis.	n.v.t.	Naar links (n.b. park en muziekent)	Ja, naar voren (ten koste van parkeren)	Naar voren, echter t.k.v. noodzakelijke parkeren	Niet mogelijk (zeer hoge kosten). Andere centrale locatie?			
14. Combinatie met andere functies	Tegenover school, naast dorpshuis.	n.v.t.	Nadere studie	Nadere studie	Nadere studie (bv. bank)	Noodzakelijk			
15. Supermarkt-organisatie	Schuitema	n.v.t.	Prisma Food Retail	Van Tol	Spencer	Coop-Codis			

## VERANTWOORDING

**Titel** : NEERIJNEN \* 2002  
RUIMTELIJK ECONOMISCHE VESTIGINGSCONDITIES  
WINKELAANBOD NEERIJNEN

**Opdrachtgever** : Kamer van Koophandel Rivierenland Tiel  
Drs. H.J. Docter

**Uitgevoerd door** : Adviesburo Kardol

**Auteurs** : Drs. A.J. Kardol  
S.H. Kardol

**Doc. nr.** : ma.020.doc.

**Datum** : 24 juni 2002

**Status** : concept-rapportage

**Opmerking** : Second opinion met betrekking tot onderzoek naar behoud en  
zo mogelijk versterking van de winkelvoorzieningen in de  
gemeente Neerijnen.

**Aantal blz.** : 11

**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](mailto:adviesburo-kardol@bit.nl)

**BIJLAGE III**



---

Bijlage 2 Memo winkelconcentratieplan Waardenburg 2006, Adviesburo kardol

## INLEIDING

In 2003 is het Masterplan 'Behoud Winkels in Kleine Kernen Rivierenland' uitgevoerd. Na de uitvoering van dit Masterplan is door beide initiatiefnemers (MKB-Rivierenland en KvK-Rivierenland), in nauwe samenwerking met de financiers (SIEF, Regio Rivierenland, HBO, de gemeenten, de Rabobanken en de Provincie Gelderland), op 1 september 2005 van start gegaan met de HELPDESK voor het behoud van winkels in de kleine kernen. Deze HELPDESK adviseert en begeleidt de winkeliers in de kleine kernen bij o.a. winkelreconstructieprogramma's.

## HET VERVOLGTRAJECT

In het vervolgtraject is door de HELPDESK, in nauwe samenspraak met de winkeliers van Waardenburg en de Gemeente Noerlinden, een onderzoek gestart naar de noodzaak van verbetering van de ruimtelijke en functionele condities van de in Waardenburg gevestigde winkels.

Al snel bleek dat de accommodatie van de in Waardenburg gevestigde dorpsupermarkt (de Coop-supermarkt), naar de toekomst gezien, volstrekt ontoereikend is. De beperkte oppervlakte van deze supermarkt (ca. 475 m<sup>2</sup> v.v.o.) is, voor het vervullen van de verzorgende dorpsfunctie, niet meer courant, maar ook andere ruimtelijke aspecten, zoals parkeerfaciliteiten, zijn volstrekt onvoldoende. Het specifieke supermarktassortiment, dat noodzakelijk is om de (dorps)verzorgende functie te kunnen vervullen, past niet (meer) op deze beperkte winkelruimte. Deze supermarkt heeft overigens ook een beperkte bovenlokale functie, voor omliggende kernen in de gemeente, waar geen voorzieningen meer zijn. Met een winkelmaat van ca. 800 m<sup>2</sup> v.v.o. (een uitbreiding met ca. 325 m<sup>2</sup> v.v.o.) kan deze supermarkt weer 'voldoende jaren vooruit'.

Na onderzoek bleek dat schaalvergroting *ter plaatse* niet mogelijk was. Re-allocatie van de supermarkt naar een andere plek in Waardenburg was het enige alternatief. Vanaf het begin van dit onderzoekstraject was duidelijk dat hervestiging van deze dorpsupermarkt alleen binnen de kern Waardenburg zou moeten plaatsvinden.

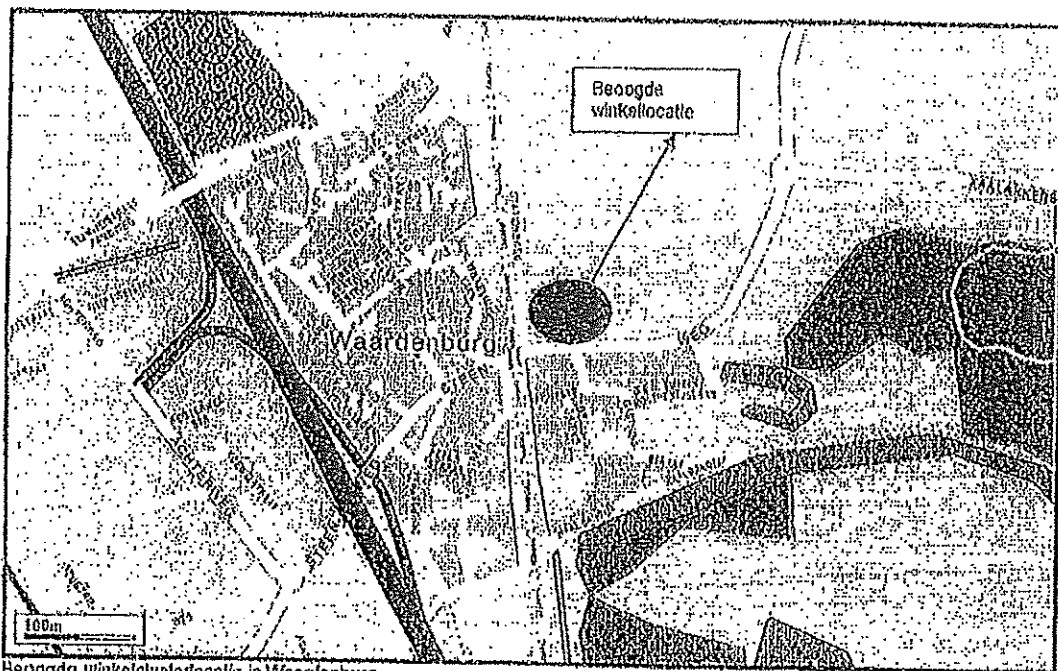
Uiteindelijk is een geschikte locatie gevonden. Deze locatie, aan de Steenweg, ligt ten noorden van de spoorlijn.

De Gemeente Neerijnen is akkoord gegaan met deze locatie en de supermarktorganisatie is het overleg gestart met de betrokken eigenaar. Deze onderhandelingen zijn thans afgerond. Vanaf het begin was duidelijk dat het aan te kopen perceel eigenlijk nauwelijks voldoende fysieke ruimte bood voor de realisatie van een nieuwe supermarkt, appartementen (noodzakelijk voor een verantwoorde exploitatie) en parkeerfaciliteiten.

Omdat nadien drie andere lokale ondernemers zich hadden gemeld voor verplaatsing van hun winkelbedrijf naar de nieuwe supermarktlocatie, ontstond de wens te kunnen beschikken over een groter grondoppervlak. Deze mogelijkheid dient zich nu aan. Het perceel tussen de spoorlijn en de beoogde supermarktlocatie komt beschikbaar.

Indien (een deel van) dit perceel verworven zou kunnen worden ontstaan er voldoende ruimtelijke mogelijkheden om in de kern Waardenburg een modern en compact dorpswinkelcentrum te ontwikkelen.

Echter, een deel van deze beoogde locatie bevindt zich buiten de door de provincie vastgestelde 'contouren'.



Beoogde Winkelclusterlocatie in Waardenburg.

Overigens dient te worden opgemerkt dat diverse locaties in Waardenburg zijn beoordeeld, maar dat er, uitgaande van een gunstige ligging in het dorp (en directe omgeving), voldoende fysieke ruimte én andere ruimtelijke condities (zichtbaarheid, bereikbaarheid etc.), geen andere mogelijkheden op korte en middellange termijn beschikbaar zijn. Gezien de kwetsbaarheid van de huidige winkelstructuur is ook dit een belangrijke factor.

#### WINKELRECONSTRUCTIEPLAN

Op dit moment wordt er overleg gevoerd over de verdere uitwerking van de winkelplannen voor Waardenburg.

De partijen die dit overleg voeren (de projectontwikkelaar - namens de Coop-organisatie -, de gemeente Neerijnen en de HELPDESK (MKB en KvK - Rivierenland) richten zich op een, qua winkelaanbod, zo compleet mogelijk dorpswinkelcentrum, gelegen in de kern Waardenburg.

De 'ruimteclaim' voor het nieuwe compacte winkelcentrum in Waardenburg is voorlopig als volgt bepaald

- vier winkels (supermarkt, slagerij, bloemist en kapsalon);
- winkelopervlakte ca. 1.200 à 1.300 m<sup>2</sup> v.v.o. (ca. 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o.);
- parkeerfaciliteiten ca. 1.200 m<sup>2</sup> (ca. 45 à 48 parkeerplaatsen);
- circulatieruimte voor expeditie etc. ca. 300 m<sup>2</sup>.

De totale noodzakelijke beschikbare fysieke ruimte voor de winkels bedraagt ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Hierin is de voor de woningen noodzakelijke (parkeer)ruimte nog niet verdisconteerd.

Het kan wellicht mogelijk zijn dat er aan dit winkelprogramma nog 'service-elementen' worden toegevoegd (zoals b.v. bankfaciliteiten, pinautomaat etc.), hetgeen een beperkte extra ruimteclaim zal opleveren.

De gemeente Neerijnen staat positief ten opzichte van een vergroting van het te ontwikkelen winkelgebied, hierdoor worden de beste condities geschapen voor het handhaven van het noodzakelijke verzorgingsniveau voor de bevolking van de kern Waardenburg en directe omgeving.

### WINKELPLAN WAARDENBURG: NUT & NOODZAAK

Het in het eigen dorp kunnen beschikken over winkels voor de dagelijkse boodschappen is een onderdeel van de leefbaarheid. Waardenburg heeft, als kleine kern, thans nog de beschikking over een winkelaanbod in de dagelijkse sfeer.

Om dit verzorgingscomfort (in de dagelijkse sector) voor de bevolking van Waardenburg voor langere tijd veilig te stellen, is het van belang om de accommodatie van de huidige winkels te verbeteren. Met moderne ruimtelijke condities kunnen deze winkels hun positie, ten opzichte van de concurrentie in grotere winkelkernen (met name in Zaltbommel en Geldermalsen), voor langere tijd veiligstellen. Dit is de reden dat ingezet zal moeten worden op het realiseren van een groter winkelcomplex, waar de lokale winkeliers zich kunnen hervestigen. Het feit dat er op zich al een concentratie kan worden gerealiseerd en dat er de wens is bij vier ondernemers om in een kleine markt te investeren, is zeer gunstig. Met een nieuw winkelcluster als voorgestaan kunnen voor de toekomst het behoud van dagelijkse voorzieningen worden gewaarborgd.

Indien de accommodatie van het winkelaanbod, vooral dat van de dorpsupermarkt, niet wordt verbeterd, dan zal de marktpositie geleidelijk verminderen, waardoor aan winkelreductie niet te ontkomen valt.

Dit zou er uiteindelijk toe kunnen leiden dat de bevolking van Waardenburg voor de dagelijkse boodschappen moet uitwijken naar grotere kernen in de omgeving. Met gevolgen voor de levendigheid in de kern en een gebrek aan een direct aanwezig voorzieningsniveau, dat zeker voor bijv. ouderen zal leiden tot knelpunten.

Om dit te voorkomen is een opwaardering van het lokale winkelbestand een noodzaak! Zeker gezien de signalen van de lokale ondernemers is het tevens noodzakelijk om dit op korte termijn te realiseren.

Een keuze voor het *ultimand* beter accommoderen van de supermarkt, zal betekenen dat de andere kleinschalige winkels van Waardenburg, door de verplaatsing van deze dorpsupermarkt, min of meer solitair komen te liggen, waardoor zij niet (meer) kunnen profiteren van de trekkracht van de supermarkt. Dit kan eveneens leiden tot een geleidelijke afname van het winkelbestand van Waardenburg.

### TOT SLOT

Voordat het ontwikkelingstraject wordt voortgezet (o.a. definitieve aankoop van de percelen, de procedure rond de hinderwet- en milieueisen en de te voeren planologische procedure), zal eerst duidelijkheid verkregen moeten worden omtrent de mogelijkheden voor aanpassing van de door de provincie vastgestelde 'contouren'.

Indien daarvoor mogelijkheden worden geschapen, ontstaan er voor Waardenburg ruime kansen op een compact winkelcentrum in een moderne dorpssetting.

De huidige kwaliteit van het winkelbestand van Waardenburg biedt voldoende zicht op de haalbaarheid van dit nieuwe winkelplan. Echter, er is wel sprake van kwetsbaarheid in de huidige




ruimtelijke setting, indien geen maatregelen worden genomen. De factor 'tijd' speelt hierbij in kleine kernen een grote rol.

De betrokken ondernemers van Waardenburg zijn bereid en in staat om, in een niet groeiende markt, fors te investeren bij verplaatsing en schaalvergroting van hun winkel. Dit vergt een grote mate van ondernemerschap!

De zich thans aandienende mogelijkheid tot winkelclustering en de wens van ondernemers om hierin te participeren, biedt grote kansen voor behoud en versterking van de winkelvoorzieningen in Waardenburg voor de langere termijn.

Hengelo Gl., 11 september 2006  
Steven H. Kardol

  
Leiputsk Winkelvoorzieningen Kleine Kernen

*De advieswerkzaamheden in Waardenburg vinden plaats via het project 'Helpdesk Winkelvoorzieningen Kleine Kernen Rivierland' van MKB-Rivierland en de Kamer van Koophandel Rivierland.*

Waardenburg.022.doc.

