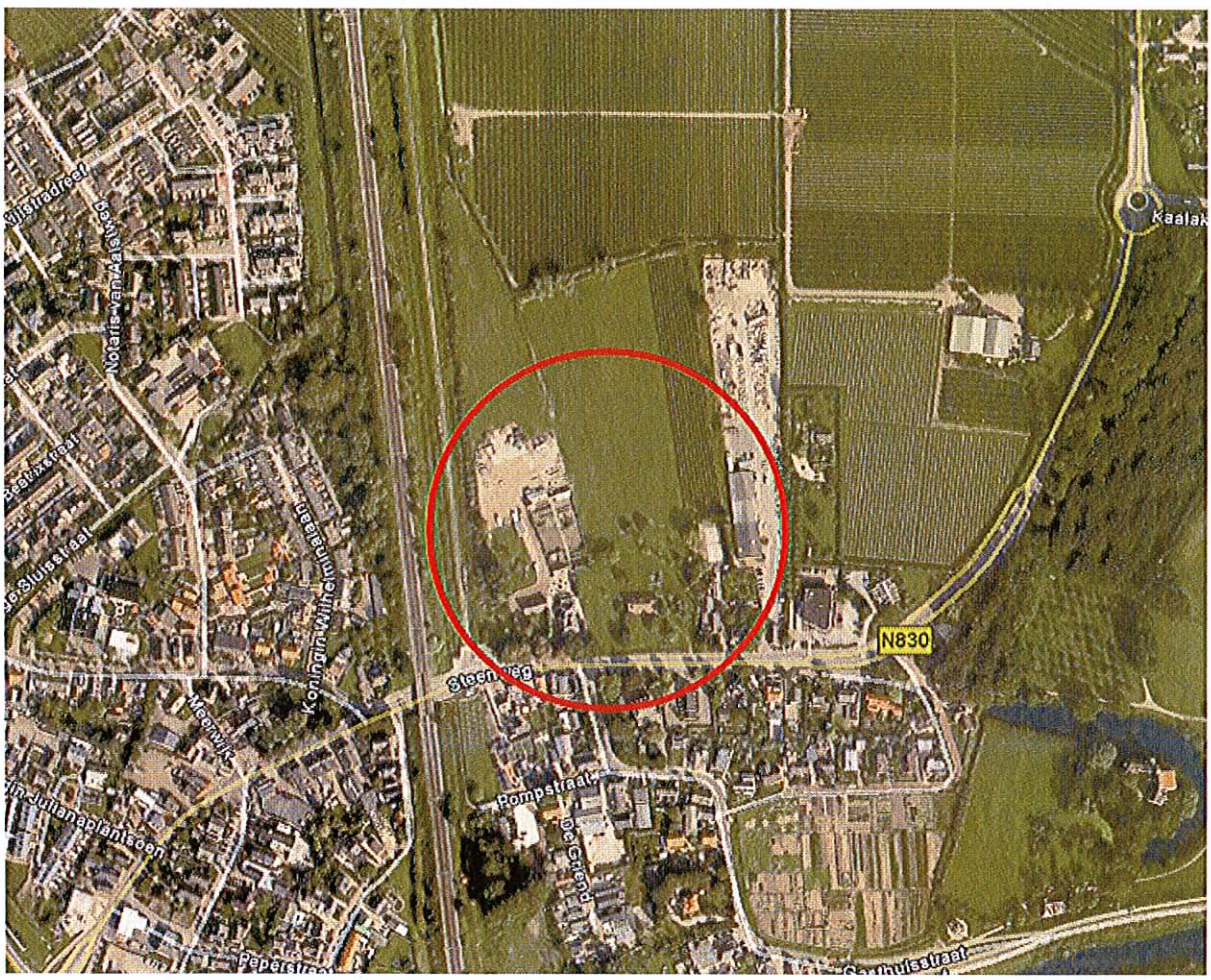
Kaderstellende notitie
Ontwikkeling "Centrumplan Waardenburg"



Colofon

Opgesteld door	:	Björna Peeters
Datum	:	15-12-2009
Versie	:	concept
Document	:	P:\VROM Bestemmingsplannen\Stedelijk gebied\waardenburg\Centrumplan\kaderstellende notitie.doc

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING 2

2. BESCHRIJVING HUIDIGE BELEID 4

2.1. PROVINCIAAL BELEID 4
2.2. GEMEENTELIJK BELEID 5

3. KADERS 6

4. STAPPENPLAN 7

5. COMMUNICATIE 7

6. BIJLAGE 1 VISIE WINKELSTRUCTUUR, NEERIJNEN 2002 8

BIJLAGE 2 MEMO WINKELCONCENTRATIEPLAN WAARDENBURG 2006, ADVIESBURO KARDOL 9

BIJLAGE 3 REFERENTIEBEELD 10

BIJLAGE 4 KADASTRALE PERCELEN 11

BIJLAGE 5 STREEKPLAN GELDERLAND 12

BIJLAGE 6 VISIE WONEN EN WERKEN 13

1. Aanleiding

Sinds 1997 zijn er diverse onderzoeken gedaan naar concentratie van winkelvoorzieningen (zie bijvoorbeeld bijlage 1 Visie winkelstructuur, Neerijnen 2002).
In 2005 is er een HELPDESK opgericht voor het behoud van winkels in de kleine kernen. Door HELPDESK is vervolgens, in nauwe samenspraak met de winkeliers van Waardenburg en de gemeente Neerijnen, een onderzoek gestart naar de noodzaak van verbetering van de ruimtelijke en functionele condities van de in Waardenburg gevestigde winkels.
Uit het onderzoek bleek dat de locatie van de COOP ontoereikend was. Ook bleek schaalvergroting ter plaatse niet mogelijk. Bij hervestiging werd een combinatie met andere functies noodzakelijk bevonden. Verwezen wordt naar bijgevoegde memo van Adviesburo Kardol (bijlage 2). In deze memo van 2006 is de aanleiding, nut en noodzaak beschreven van een winkel/centrumplan.

Naar aanleiding van de aan Steenweg 57 te koop aangeboden woning met grond, bleek de COOP interesse te hebben om deze grond te verwerven.
De COOP heeft ontwikkelaar Montagne b.v. ingeschakeld om deze ontwikkeling te begeleiden.
De ontwikkelaar heeft vervolgens contact opgenomen met de gemeente.
In gesprekken met de ontwikkelaar heeft de gemeente de leefbaarheid van Waardenburg als uitgangspunt gehanteerd. Het behoud van een supermarkt is hierbij van belang. In dat kader heeft het college aangegeven positief te staan tegenover een hervestiging van de COOP. Het creëren van een centrumplan zal de leefbaarheid van Waardenburg kunnen waarborgen.

Ook zijn er in het najaar van 2008 en begin 2009 gesprekken gevoerd met de slager, bloemist, fysiotherapeut , huisarts en Rabobank. Na deze gesprekken heeft dhr. Knol in persoonlijke gesprekken met deze ondernemers wat rekensessies voor ze gedaan. Vervolgens is in maart een excursie naar een soortgelijk centrumproject in Achterberg georganiseerd voor de ondernemers.
De ondernemers hebben hiervan geen gebruik gemaakt.
In december 2009 heeft de wethouder gesprekken gevoerd met de bakker, slager en bloemist.
In principe nemen deze ondernemers een positieve grondhouding aan met betrekking tot het centrumplan. De gespreksverslagen zijn als bijlage toegevoegd.

Het plan
Het plan is om de COOP te vestigen op het perceel aan de Steenweg 57 en daarbij nog extra ruimte te reserveren voor detailhandel (dagwinkels) en/of zorggerelateerde/maatschappelijke functies. De locatie Steenweg 57 bevindt zich hemelsbreed circa 300 meter ten oosten van de huidige locatie van de COOP. De COOP vindt deze locatie geschikt voor hervestiging van de supermarkt.
Boven de supermarkt kunnen (senioren)appartementen gerealiseerd worden, gedacht wordt aan 20 tot 30 appartementen (zie bijlage 3 referentiebeeld).

Op het achterliggende terrein (kadastraal bekend W444) wordt gedacht aan circa 50 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen.

Naar aanleiding van de uit te voeren onderzoeken zal een concreet voorstel tot woningbouw gedaan worden.

Het vrijkomende terrein waar de COOP op dit moment gevestigd is, zal in een later stadium aan bod komen.

Grondeigendom
Op dit moment heeft de ontwikkelaar de grond van Steenweg 57 aangekocht met ontbindende voorwaarden dat er binnen 2 jaar een bestemmingsplan is vastgesteld.
De grond achter dit gebied (kadastraal bekend W444), bestemd voor de grondgebonden woningen, is in eigendom de familie Pellegrom, Steenweg 51(zie bijlage 4). Over de koop van deze grond zijn nog geen afspraken gemaakt.
De familie Pellegrom staat niet negatief tegenover het creëren van een centrumfunctie. De familie heeft echter wel een aantal elementen geformuleerd die zij van belang acht:

- Bouwhoogte: voorstel: maximaal 2 lagen
- Afstand tot de erfgrens: voorstel: 25 meter groen tot aan einde tuinmuur
- Toegangsweg: voorstel: aan de andere kant van het terrein of in het midden
- Parkeerplaats: voorstel: achter het gebouw

Deze randvoorwaarden zullen nader onderzocht worden.
Indien mogelijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze randvoorwaarden.

In deze notitie wordt procedureel een stappenplan beschreven en wordt daarnaast inhoudelijk een globaal kaderstellend programma gegeven.

2. Beschrijving huidige beleid

2.1. Provinciaal beleid

Streekplan

Kavel W 361 (zie bijlage 5) welke onderdeel uitmaakt van het plangebied, is in het Streekplan van de provincie Gelderland opgenomen als 'bestaand stedelijk gebied'.
Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van het bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- Een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- Het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- Door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieu en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- Intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- Optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte)

Kavel W 444 (zie bijlage 5) welke tevens onderdeel uitmaakt van het plangebied, is in het Streekplan van de provincie Gelderland niet opgenomen binnen de contouren. Het gebied ligt direct aan het bestaand stedelijk gebied. De streekplanuitwerking stelt dat gemeentelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzones en bestaand stedelijk gebied kunnen worden gelokaliseerd. Voor deze locatie (W444) is op ambtelijk niveau gesproken met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat indien er een goed plan met een goede onderbouwing ligt, het plan bespreekbaar zou kunnen zijn.
Welke voorwaarden de provincie zal stellen indien zij akkoord zou gaan, is nog onbekend.

Provinciale subsidie
Dit project kan mogelijk in aanmerking komen voor subsidies.
Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) zal naar alle waarschijnlijkheid worden voortgezet. Hierover moet nog besluitvorming plaatsvinden.
De subsidie Vitaal Gelderland kan worden verleend als er sprake is van de bouw voor publieksfuncties.
In de onderzoeksfase zullen de subsidiemogelijkheden verder worden bekeken.

Kwalitatief Woonprogramma II
De uitgangspunten van het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 zijn:

- De gemeenten bouwen voor de regionale woningbehoefte.
- De afspraken in het Experiment Ruímtelijk beleíd Rivíerenland, waaronder ínbreíding boven uitbreiding en bundeling, zijn leidend.
- Kwaliteit van de woning én omgeving staan centraal in het programma.
- Het streven is een gedifferentieerd woningaanbod, met voldoende aandacht voor de bouw van voldoende betaalbare huurwoningen en meergezinswoningen.
- Het realiseren van voldoende goedkope huur- en koopwoningen is een aandachtspunt voor het programma 2010-2014.
- In de gemeenten is ten opzichte van het vorige programma extra aandacht voor de starters en voor de combinatie wonen en zorg.
- Punt van aandacht is de realisering van voldoende levensloopbestendige woningen.
- Gemeenten maken op lokaal niveau afspraken met de woningbouwcorporaties over hun bijdrage aan de realisatie van het woonprogramma.

Kwalitatief Woonprogramma III
Op dit moment wordt het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 opgesteld.
De afgelopen jaren zijn er te weinig woningen gebouwd in de betaalbare sector.
Onder de betaalbare sector (KWP III) vallen huurwoningen tot € 631,71 en koopwoningen tot €170.000.
In het KWP III moet volgens de behoefteraming van de provincie Gelderland ongeveer 46% in de categorie betaalbaar worden gebouwd.
In het KWP III wordt extra aandacht gevraagd voor goedkope huurwoningen (tot €499,51)

2.2. Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken
In de visie Wonen en Werken valt het perceel W361 binnen de contouren. Het perceel W444 valt buiten de contouren (bijlage 6).
Verplaatsing van de COOP was reeds ten tijde van opstelling van de Visie Wonen en Werken al aan de orde. Over de huidige locatie van de COOP is aangegeven dat bij verplaatsing van de COOP naar een andere locatie in Waardenburg gedacht kan worden aan een appartementencomplex van 2 a 3 lagen. Ten tijde van opstelling van de Visie Wonen en Werken was (door bureau Seinpost) een onderzoek gaande naar het aanwijzen van een winkelconcentratiegebied.

Woonvisie 2010-2025 behoud door ontwikkeling
Belangrijke thema's voor de verdere ontwikkeling van Neerijnen zijn (1) het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en (2) het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van onze mooie (kleine) kernen te kunnen waarborgen. Daarmee is de cirkel rond. *'Behoud door ontwikkeling'* is de hoofdstrategie van de woonvisie.

De woningprogrammering gaat uit van de verdeling 70% koop en 30% huur. Daarbinnen is bij zowel koop als huur onderscheid in goedkoop, betaalbaar en duur. Afhankelijk van de vraag (lokaal en regionaal) en de situatie in de markt, wordt hier getalsmatig invulling aangegeven.

Voor de 3 kernen Haaften, Waardenburg en Ophemert wordt ingezet op vitale en aantrekkelijke dorpsharten met een basisvoorzieningenniveau dat ten minste de volgende voorzieningen omvat: winkels, dorpssuper/postagentschap/pinautomaat, ontmoeting, horeca, vertier en leuk, plein/fontein, parkeren, basisonderwijs, sport, spelen, basisgezondheidszorg en vervoer.

In de kernen Waardenburg, Ophemert en Haaften wordt het zwaartepunt van de bouwtaakstelling over 10-15 jaar gelegd om het draagvlak voor voorzieningen te kunnen versterken.

3. Kaders

Voorafgaand zijn een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten te benoemen op basis waarvan de verdere uitwerking zal moeten plaatsvinden.

Algemeen

- Inspanningsverplichting om de woningcorporatie(s) als partner bij het project te betrekken
- Streven om de zittende ondernemers mee te verplaatsen
- Streven naar een volwaardig centrumplan

Programma

- Reservering van 1200 m2 voor de supermarkt
- Reservering van 200m2 voor dagwinkels/zorggerelateerde/maatschappelijke functies
- Onderzoek doen naar de mogelijkheid om 46% (waarvan 30% goedkope huur tot €499,51)van de woningbouw te reserveren voor woningen in de betaalbare sector, waarmee aan het KWP III wordt voldaan.
- Een aantal levensloopbestendige woningen dienen gerealiseerd te worden
- Extra aandacht voor starters, senioren en particulier (collectief) opdrachtgeverschap

Verkeer

- Inrichting wegen conform richtlijn Duurzaam Veilig (CROW).
- Goede aansluiting op de Steenweg
- Extra aandacht voor voetgangers/fietsers
- Parkeernorm centrumplan: conform ASVV (CROW)
- Parkeernorm woningen op achterliggende kavel (W444): 2

Water en groen

- Aandacht voor extra watercompensatie i.v.m. opgave bestaand stedelijk gebied
- Aandacht voor groen
- Aandacht voor speelplekken in de wijk
- Duurzaam en toekomst gericht watersysteem

Stedenbouw

- Onderzoek doen naar een goede stedenbouwkundige invulling van het gebied

Duurzame energie

Middels de EPL (Energie Prestatie op Locatie) kan bepaald worden in welke mate een wijk presteert op energie gebied. De provincie adviseert uit te gaan van een ambitieniveau van minimaal EPL 7 + LTV (Lage Temperatuur Verwarming) en subsidieert bij dit ambitieniveau nader onderzoek in de vorm van een energiescan.

- Ambitie EPL minimaal 7 +LTV

Financiën

- Uitgangspunt is om via een anterieure overeenkomst te komen tot volledig kostenverhaal
- Onderzoek doen naar subsidiemogelijkheden

4. Stappenplan

In voorbereidende zin kunnen de volgende stappen worden onderscheiden:

1. Met de ontwikkelende partij wordt een voorovereenkomst gesloten;
2. Formeren van een gemeentelijke projectgroep conform het format Projectmatig werken Neerijnen;
3. Na gemeentelijke vaststelling van deze kaderstellende notitie kunnen diverse onderzoeken plaatsvinden en kunnen offertes gevraagd worden aan stedenbouwkundige bureaus;
4. Op basis van de ontvangen offerten wordt een keuze gemaakt voor het bureau dat de opdracht gaat uitvoeren;
5. Het eerste resultaat, concept inrichting/schetsplan wordt ter beoordeling aan de projectgroep voorgelegd;
6. Het schetsplan wordt met belanghebbenden besproken;
7. Vervolgens worden de uitkomsten van de onderzoeken en het schetsplan aan de raad voorgelegd (go/ no go);

5. Communicatie

Tijdens de uitvoering van het hiervoor beschreven stappenplan, zal de volgende communicatie plaatsvinden:

1. Informatieavond voor alle ondernemers uit Waardenburg.
   Het plan zal worden toegelicht. De mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen.
   Formulieren voor vragen en opmerkingen zullen aanwezig zijn.
   Een concreet schetsplan zal in deze fase nog niet aanwezig zijn.
   Door middel van een nieuwsbrief per email zullen alle ondernemers in het vervolg op de hoogte worden gehouden.
   Met ondernemers die interesse hebben in deelname in het plan, wordt persoonlijk contact onderhouden.

2. Naar aanleiding van het schetsplan (punt 6 van het stappenplan) wordt er een informatieavond belegd voor eenieder.
   Een tweede informatieavond kan zo nodig worden belegd tijdens de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure.

6. Bijlage 1 Visie winkelstructuur, Neerijnen 2002

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@bit.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 Rivierenland 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, dierenspeciaal, bloemist).

De kernen Haaften en Waardenburg zijn nog de best verzorgende kernen, de andere kernen hebben zeker qua omvang (en bestedingspotentieel) vrijwel geen voedingsbodem 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 primair 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 expeditiefaciliteiten 13. goede winkelvolume's (omvang / vorm) 14. uitbreidingsmogelijkheden in eventueel 2e fase 15. lage stichtingskosten winkelmeters 16. lage huisvestingslasten (€ 90 à € 99,- (per m² / 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 vervolgtraject 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 "ontwinkeling" 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 existeren 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.

Haaften 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 "dorpsvoorzieningencentrum" (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 basiswinkelniveau. 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 basisvoorzieningenaanbod.

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 winkelvoorzieningen (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 winkelvoorzieningen, 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 winkelier(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 "dorpswinkelcentrum" kan worden aangevuld met overige voorzieningen (bank, postagentschap, en mogelijk overige maatschappelijke functies);
- dit voorstel is, gezien de huidige positie van de winkelvoorzieningen 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 dien te worden van

a. bescheiden dorpsvoorzienigencluster 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.
Koopkrachtafvloeiing	:	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

BIJLAGE II

Criteria	Haaften	Est	Ophemert	Opijnen	Varik	Waardenburg
1. Voornaamste (dagelijkse) aanbod	o.a. C1000 + slijterij + slager, bakker, kapper, bloemist (komt), Rabobank.	Slagerij, fabrieksbakkerij, elektronische app., dierenspeciaal.	Attent	Troefmarkt	o.a. Spar, Rabobank.	o.a. Coop, dieren-speciaalzaak, 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. Toevloeiing vanuit de regio	Hellouw en Tuil	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Heesselt	Neerijnen, Opijnen
5. Oriëntatie op regio	Georiënteerd op Zaltbommel	Georiënteerd op Geldermalsen	Georiënteerd op Tiel	Georiënteerd op Geldermalsen en Zaltbommel	Georiënteerd op Tiel	Georienteerd op Geldermalsen en Zaltbommel
6. Toegankelijkheid/ ontsluiting	Goed	Goed	Goed, aan doorgaande weg.	Redelijk	Goed, aan doorgaande weg	Zeer goed toe-gankelijk, aan grote doorgaande weg
7. Clustering dagelijkse functies	Ja (bakker/sm/ bloemist)	n.v.t. (slechts 1 verswinkel)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Redelijk (sm/ 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	Beperkt	Voldoende	Slecht
12. Winkelvolumes	Redelijk	n.v.t.	Redelijk	Buurtsupermarkt te klein	Goed voor functie	Redelijk, supermarkt te klein.
13. Uitbreidings-mogelijkheden	Ja, ten koste van parkeren en dorpshuis.	n.v.t.	Naar links (n.b. park en muziektent)	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	Sperwer	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

BIJLAGE III

Bijlage 2 Memo winkelconcentratieplan Waardenburg 2006, Adviesburo kardol

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie

WAARDENBURG * 2006
WINKELCONCENTRATIEPLAN

MEMO

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 (StER, Regio Rivierenland, HBD, 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. winkelreconstructie-programma's.

HET VERVOLGTRAJECT

In het vervolgtraject is door de HELPDESK, in nauwe samenspraak met de winkeliers van Waardenburg *en* de Gemeente Neerijnen, 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 dorpssupermarkt (de Coop-supermarkt), naar de toekomst gezien, volstrekt ontoereikend is. De beperkte oppervlakte van deze supermarkt (ca. 475 m² 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 m² v.v.o. (een uitbreiding met ca. 325 m² v.v.o.) kan deze supermarkt weer 'vele jaren vooruit'.

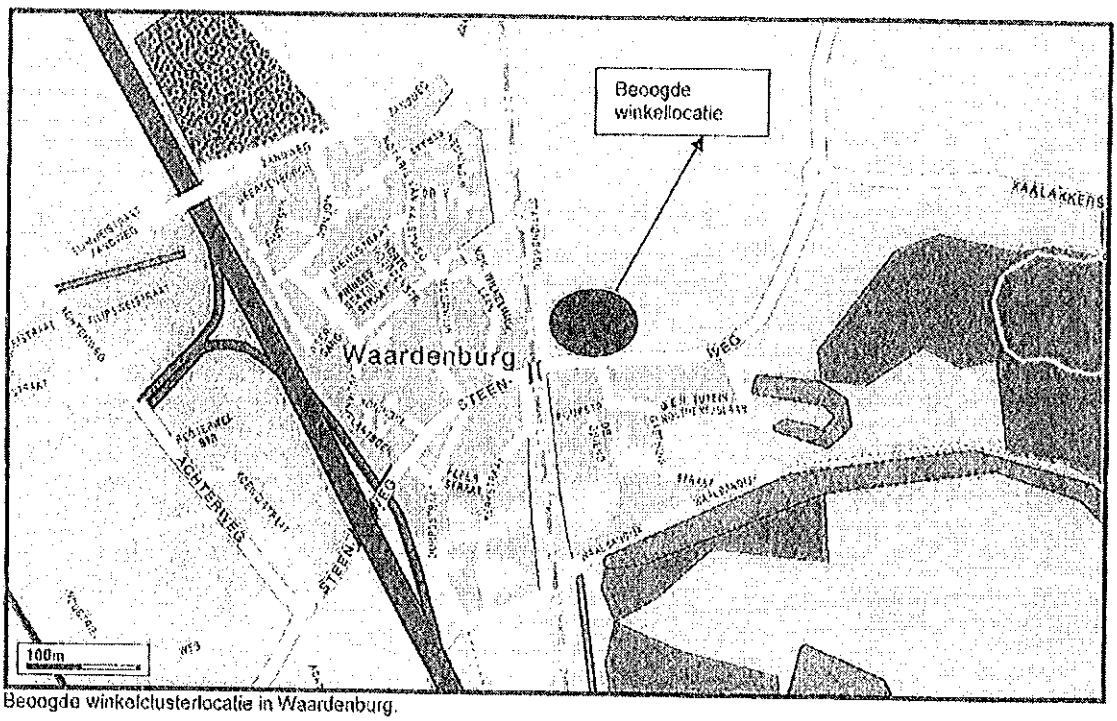
Na onderzoek bleek dat schaalvergroting *ter plaatse* niet mogelijk was. Re-allocatie van de supermarkt naar een andere plek in Waardenburg was het enige alternatief.
Vanaf het begin van dit onderzoekstraject was duidelijk dat hervestiging van deze dorpssupermarkt alleen <u>binnen</u> de kern Waardenburg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

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

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie
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

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);
- winkeloppervlakte ca. 1.200 à 1.300 m² v.v.o. (ca. 1.500 m² b.v.o.);
- parkeerfaciliteiten ca. 1.200 m² (ca. 45 à 48 parkeerplaatsen);
- circulatieruimte voor expeditie etc. ca. 300 m².

De totale noodzakelijke beschikbare fysieke ruimte voor de winkels bedraagt ca. 3.000 m². 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 dorpssupermarkt, 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 voorzieningenniveau, 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 *uitsluitend* beter accommoderen van de supermarkt, zal betekenen dat de andere kleinschalige winkels van Waardenburg, door de verplaatsing van deze dorpssupermarkt, 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 Gld., 11 september 2006
Steven H. Kardol

Helpdesk Winkelvoorzieningen Kleine Kernen

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

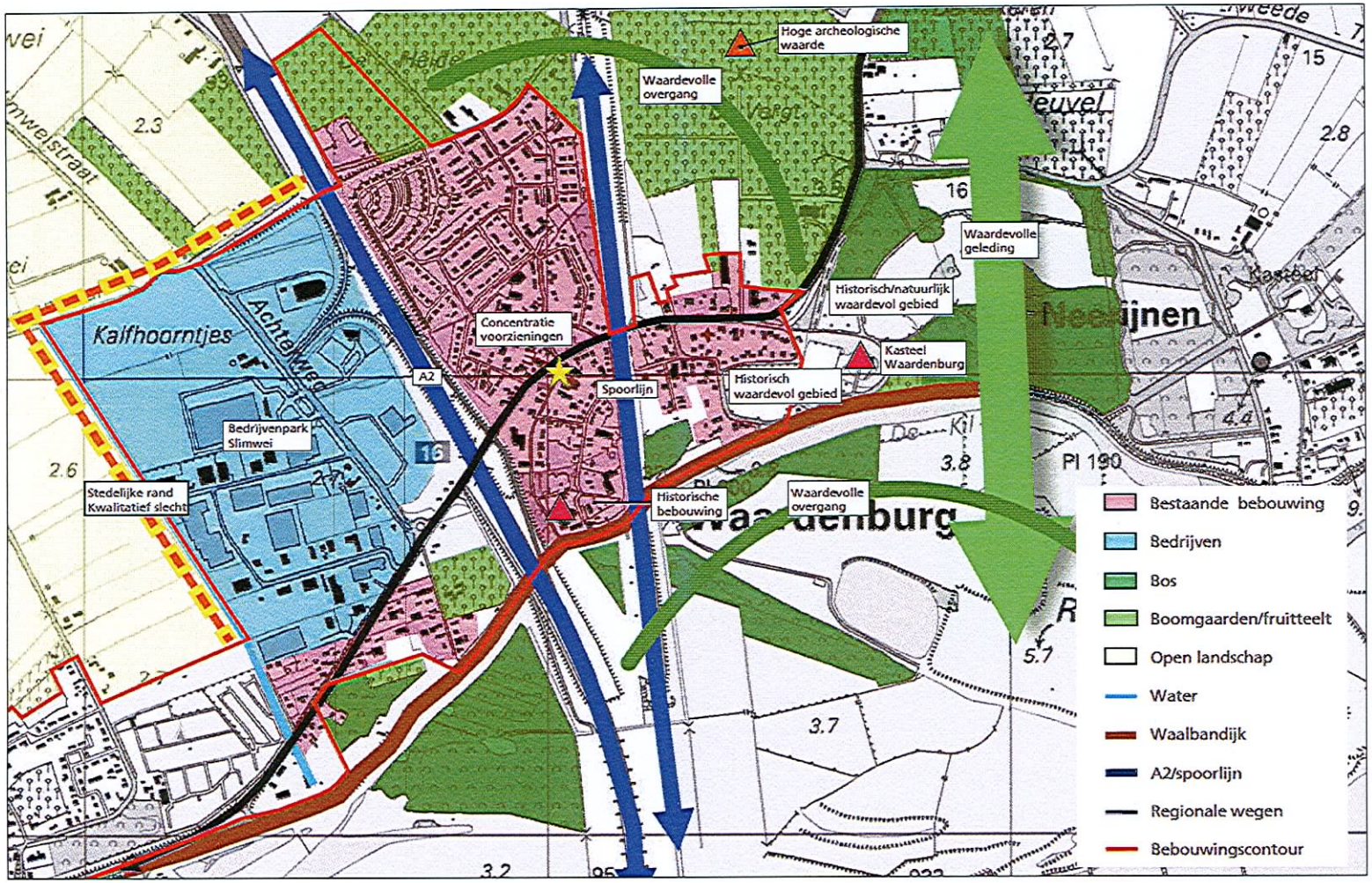
Waardenburg.022.doc.

Bijlage 3 Referentiebeeld

Bijlage 4 Kadastrale percelen

Bijlage 5 Streekplan Gelderland

Bijlage 6 Visie Wonen en Werken



Neerijnen

Verslag

overleg	Overleg met bakkerij Walderveen
datum overleg	maandag 7 dec. 2009 van 11.00 tot 11.45 uur
locatie	Bakkerij
datum	7 december 2009
aanwezig	Dick Geheniau (Bakkerij) Wim van Walderveen (Bakkerij) Dick Prosman (gemeente) John Janssen (gemeente)

De verplaatsing van supermarkt de COOP is noodzakelijk omdat het kunnen exploiteren van een dergelijke winkelvoorziening in geding komt. De COOP sluit landelijk filialen waar geen toekomstperspectief is voor uitbreiding.
De recent uitgevoerde remodellering van Coop Waardenburg is minder uitbundig dan op andere locaties, vanwege het uitzicht op verplaatsing. Het is puur cosmetisch en alleen de hoogst nodige aanpassingen zijn doorgevoerd.

Het centrumplan biedt andere winkels de mogelijkheid om mee te liften in de verplaatsing. Hoewel de zittende ondernemers van de gemeente niet moeten verplaatsen, wordt middels gesprekken geïnventariseerd of hier vanuit eigen bedrijfsvoering (en toekomst) interesse voor is.

In het gesprek met bakkerij Walderveen (de heren Walderveen en Geheniau) komen de volgende zaken aan de orde:

→ De bakkerij ziet kansen om bij verplaatsing naar de vestigingsplek voor de COOP de klandizie te vergroten en wil de mogelijkheden hierin onderzoeken. Daarbij spelen ook de voordelen van voldoende bedrijfsruimte en parkeermogelijkheden;
→ Enig negatief punt is dat de bakkerij met verplaatsingskosten te maken krijgt. Omdat de realisatie termijn op 3 tot 4 jaar wordt geschat, hoeft dit echter geen probleem te zijn;
→ Indien tussen de supermarkt en de bakkerij goede afspraken kunnen worden gemaakt, hoeft er geen sprake te zijn van een concurrerende positie;

Afgesproken wordt dat:
→ een verslag van dit overleg wordt toe gemaild aan: info@bakkerijvanwalderveen.nl
→ indien de gemeenteraad de kaderstelling vaststelt in januari een bijeenkomst voor partijen wordt gepland.

Opgesteld door: J. Janssen, Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Neerijnen

Verslag

overleg	Overleg met bloemisterij "Kievit"
datum overleg	maandag 7 dec. 2009 van 13.00 tot 14.00 uur
locatie	Kantoor Bloemisterij "Kievit"
datum	7 december 2009
aanwezig	De heer W. Kievit (eigenaar bloemisterij) Dick Prosman (gemeente) Paul van Boxtel (gemeente)

De verplaatsing van supermarkt de COOP is noodzakelijk omdat het kunnen exploiteren van een dergelijke winkelvoorziening in geding komt. De COOP sluit landelijk filialen waar geen toekomstperspectief is voor uitbreiding.
De recent uitgevoerde remodellering van COOP Waardenburg is minder uitbundig dan op andere locaties, vanwege het uitzicht op verplaatsing. Het is puur cosmetisch van aard en alleen de hoogst nodige aanpassingen zijn doorgevoerd.

Het centrumplan biedt andere winkels op basis van vrijwilligheid de mogelijkheid om mee te liften in de verplaatsing. Hoewel de zittende ondernemers van de gemeente niet moeten verplaatsen, wordt middels gesprekken geïnventariseerd of hier vanuit eigen bedrijfsvoering (en toekomst) interesse voor is.

In het gesprek met bloemisterij "Kievit" (met eigenaar, de heer Kievit) komen de volgende zaken aan de orde:

→ De heer Kievit staat bij voorbaat niet negatief tegenover een mogelijke verplaatsing. Alvorens een meer definitief standpunt in te kunnen nemen vraagt hij duidelijkheid over onder meer de volgende zaken:
→ - inzicht in m2-prijs nieuwe locatie,
- wat voor mogelijkheden zijn er op de huidige, vrijkomende locatie als kostendrager van de verplaatsing,
komt er een bloemenkiosk in de nieuwe COOP en hoe groot gaat deze dan worden, wat zijn de gevolgen voor de bedrijfsvoering van "Kievit",
- is er op de nieuwe locatie sprake van koop/huur van het nieuwe pand, betreft het een eigen winkel, met dezelfde ingang als de COOP of een eigen ingang,
- bestaat er een mogelijkheid dat er andere bloemisterij zich vestigt op de nieuwe locatie als "Kievit" om moverende redenen niet mee zou verhuizen. Dit zou de heer Kievit een slechte zaak vinden.

→ Voorts vraagt de heer Kievit aandacht voor het feit dat op de nieuwe locatie een marktje kan worden gehouden waar ook bloemen verkocht kunnen worden. Hij is daar geen voorstander van.
→ Concluderend kan worden gesteld dat de heer Kievit wil meedenken over een mogelijke verplaatsing van zijn huidige bedrijf, maar dat de uitkomst afhankelijk is van de concrete invulling en de nadere randvoorwaarden die gedurende het traject steeds duidelijker worden. Als daarover voldoende duidelijkheid bestaat voor de heer Kievit zal hij een definitief standpunt innemen. Dat standpunt behoudt hij zich momenteel voor.

Afgesproken wordt dat:
→ een verslag van dit overleg wordt toe gestuurd aan de heer Kievit,
→ indien de gemeenteraad de kaderstelling vaststelt in januari een bijeenkomst voor partijen wordt gepland.

Opgesteld door: P. van Boxtel, teammanager Bouwen en Wonen

Neerijnen

Verslag

overleg	Overleg met slager Van Trigt	
datum overleg	maandag 7 dec. 2009	van 14.00 tot 15.00 uur
locatie	Slagerij	
datum	7 december 2009	
aanwezig	Van Trigt (Slagerij) Van Trigt (Slagerij) Dick Prosman (gemeente) John Janssen (gemeente)	

De verplaatsing van supermarkt de COOP is noodzakelijk omdat het kunnen exploiteren van een dergelijke winkelvoorziening in geding komt. De COOP sluit landelijk filialen waar geen toekomstperspectief is voor uitbreiding.
De recent uitgevoerde remodellering van Coop Waardenburg is minder uitbundig dan op andere locaties, vanwege het uitzicht op verplaatsing. Het is puur cosmetisch en alleen de hoogst nodige aanpassingen zijn doorgevoerd.

Het centrumplan biedt andere winkels de mogelijkheid om mee te liften in de verplaatsing. Hoewel de zittende ondernemers van de gemeente niet moeten verplaatsen, wordt middels gesprekken geïnventariseerd of hier vanuit eigen bedrijfsvoering (en toekomst) interesse voor is.

In het gesprek met slagerij van Trigt komen de volgende zaken aan de orde:

→ De heer Van Trigt staat bij voorbaat niet negatief tegenover een mogelijke verplaatsing. Alvorens een meer definitief standpunt in te kunnen nemen vraagt hij duidelijkheid over onder meer de volgende zaken:
→ - inzicht in m2-prijs nieuwe locatie,
- werkplaats moet mee kunnen verplaatsen
- wat voor mogelijkheden zijn er op de huidige, vrijkomende locatie als kostendrager van de verplaatsing,
- is er op de nieuwe locatie sprake van koop/huur van het nieuwe pand, betreft het een eigen winkel, met dezelfde ingang als de COOP of een eigen ingang.

Concluderend kan worden gesteld dat de heer Van Trigt wil meedenken over een mogelijke verplaatsing van zijn huidige bedrijf, maar dat de uitkomst afhankelijk is van de concrete invulling en de nadere randvoorwaarden die gedurende het traject steeds duidelijker worden.

Afgesproken wordt dat:
→ een verslag van dit overleg wordt toegezonden aan de slagerij
→ indien de gemeenteraad de kaderstelling vaststelt in januari een bijeenkomst voor partijen wordt gepland.

Opgesteld door: T.H. Sengers, Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening