

RENSWOUDE * 2007



VISIE OP DE TOEKOMSTIGE WINKELSTRUCTUUR

DISTRIBUTIE PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE STUDIE

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	PAG.
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR IN RENSWOUDE	4
2.1. INLEIDING	4
2.2. DAGELIJKSE SECTOR	4
2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR	6
2.4. HET RUIMTELIJKE BEELD VAN HET WINKELAREAAL	8
2.5. STANDPLAATSEN / WARENMARKT	9
2.6. HORECA	10
2.7. RESUMÉ	10
3. WINKELSTRUCTUUR RENSWOUDE: KIEZEN VOOR EEN WINKELCONCENTRATIE?	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. DE KWETSBAARHEID VAN DORPSWINKELVOORZIENINGEN	11
3.3. VOOR- EN NADELEN VAN EEN WINKELCONCENTRATIEMODEL	12
3.4. RUIMTELIJKE BEOORDELING CENTRUMPLAN RENSWOUDE	13
3.5. RESUMÉ	15
4. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF	15
4.1. INLEIDING	15
4.2. VERZORGINGSGEBIED	16
4.3. BESTEDINGEN	17
4.4. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT	17
4.5. ORIËNTATIE KOOPKRACHT	18
4.6. CONCURRERENDE WINKELGEBIEDEN	20
4.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSES	21
4.7.1. INLEIDING	21
4.7.2. DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR	21
4.7.3. DISTRIBUTIEVE FIGUUR NIET-DAGELIJKSE SECTOR	23
4.8. RESUMÉ	23
5. HET CENTRUMPLAN RENSWOUDE	24
5.1. INLEIDING	24
5.2. DE BRANCHECOMPOSITIE	24
5.3. AANDACHTSPUNTEN BIJ DE BRANCHECOMPOSITIE	26
5.4. RESUMÉ	26
6. OMZETGERELATEERDE HUISVESTINGSLASTEN	27
6.1. INLEIDING	27
6.2. ACHTERGRONDEN	27
6.3. HUUR- & KOOPINDICATIES	28
7. SLOTBESCHOUWING EN AANBEVELINGEN	30
BIJLAGEN	

1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Renswoude heeft Adviesburo Kardol een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden tot verbetering van de winkelstructuur in de kern Renswoude.

Aanleiding hiervoor is het beoogde Centrumplan voor Renswoude. Op initiatief van de ondernemersvereniging worden thans zowel door de gemeente Renswoude als door de winkeliersvereniging de mogelijkheden onderzocht voor realisatie van een winkelconcentratie in Renswoude.

Het betreft de locatie hoek Dorpsstraat - Oude Holleweg. Momenteel ligt er een model voor een Centrumplan met ca. 1.251 m² voor een supermarkt en ca. 1.358 m² b.v.o. aan overige winkelvoorzieningen. Daarnaast biedt het Centrumplan de mogelijkheid voor de vestiging van een gezondheidscentrum en een multifunctioneel centrum.

Op dit moment vindt de verdere uitwerking van dit Centrumplan plaats.

Daarnaast wordt door de gemeente Renswoude ingezet op de aankoop van panden in het beoogde gebied. Deze rapportage omvat een visie op de distributieve en ruimtelijke situatie van de winkelstructuur op dit moment en de toekomstige distributieve mogelijkheden en bedreigingen voor de winkelsector in Renswoude. Hierbij wordt uitgegaan van de ruimtelijke condities van de winkels zowel nu als in de toekomst, de ontwikkeling van het draagvlak en het krachtenveld van de concurrentie in Renswoude.

Dit ruimtelijke en distributieve onderzoek zal zich met name richten op:

- het schetsen van een beeld van het huidig functioneren en accommodatie van het winkelareaal in Renswoude;
- het beschrijven van de concurrentie *en* de winkelplannen in de regio;
- beoordeling van het winkelplan op de locatie hoek Dorpsstraat / Oude Holleweg;
- het schetsen van een toekomstige distributieve figuur waarmee de winkelvoorzieningen in Renswoude voldoende perspectief wordt gegeven om de verzorgende functie voor de toekomst veilig te stellen;
- het in kaart brengen van mogelijk aanvullende distributieve en ruimtelijke impulsen (noodzakelijke flankerende maatregelen);
- een distributieve analyse in Renswoude in beide sectoren (dagelijkse sector en *niet*-dagelijkse sector – horizon 2011 - 2012), op basis van de beoogde ruimtelijke en functionele versterking;
- het becijferen en inzichtelijk maken van de uitbreidingsmogelijkheden voor het aanwezige winkelaanbod per branche (de meest gewenste winkelomvang);
- inventarisatie en globale becijfering van de distributieve mogelijkheden van ontbrekende winkelbranches;
- inventarisatie van de mogelijkheid tot verdere toevoeging van winkelondersteunende functies;
- het geven van een indicatie van de huisvestingslasten (de 'omzetgerelateerde huur- & koopprijzen');
- het aangeven van 'nut & noodzaak' om de beoogde winkelversterkingen te realiseren en op welke termijn;
- advies en (waar nodig) een stappenplan.

De uitvoering van deze ruimtelijke en distributieve studie vindt plaats aan de hand van een drietal stappen, zoals beschreven in de offerte:

Stap 1. Beoordeling huidige situatie.

Het verkrijgen van een inzicht in het functioneren van de huidige winkelstructuur in Renswoude door middel van een inventarisatie van het aanbod, kwantificering van de omvang, gecombineerd met een ruimtelijke en functionele toetsing. Dit mondt uit in een beschrijving van de sterke en zwakke ruimtelijke en functionele kanten van de winkelstructuur in Renswoude.

Deze 'stap' wordt afgerond met een distributieve toetsing van de huidige situatie. Bij deze distributieve toetsing zal worden aangesloten bij de uitkomsten van het Provinciale Koopstromenonderzoek van Goudappel Coffeng (2004).

Stap 2. De toekomst van de winkelvoorzieningen in Renswoude.

Op basis van de beschikbare informatie, zoals een inschatting van het functioneren van de winkels, het winkelherstructureringsplan voor Renswoude, de winkelontwikkelingen in de omliggende kernen, de demografische ontwikkeling voor de komende vier à vijf jaar, zal aan de hand van een kwalitatieve en kwantitatieve toetsing, een beeld geschetst worden van de meest wenselijke nieuwe winkelstructuur voor Renswoude. Insteek hierbij is het veiligstellen van de concurrentiepositie van het winkelapparaat op langere termijn.

Voor zover dit relevant is, zal hierbij met name worden ingegaan op het creëren van nieuwe distributieve en ruimtelijke impulsen.

Deze 'stap' wordt afgerond met het schetsen van het distributief perspectief (de distributieve analyse) voor het winkelareaal in de kern Renswoude, horizon 2011 - 2012 (de kwantitatieve toetsing in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector). Dit betekent een confrontatie met de vraagzijde: inwoneraantal, bevolkingsontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief).

Hierbij worden uitspraken gedaan ten aanzien van de gewenste winkelomvang per branche, 'trekkerbeeld' en herstructurerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Stap 3. Het toekomstig winkelbeeld in Renswoude.

De laatste 'stap' in dit onderzoek zal vooral bestaan uit het opstellen van een toetsingskader voor het toekomstige winkelplan in Renswoude. Adviezen over de maximale winkelomvang per sector (eventueel gedetailleerd per branche), de ruimtelijke en functionele correcties van het winkelplan (eventueel in een gefaseerde figuur) en flankerende maatregelen ter versterking van de winkelstructuur (toevoeging andere branches en functies). Aanvullend worden huur- en kooprijnsindicaties voor de winkelruimten aangegeven. De rapportage wordt afgerond met het opstellen van een (algeheel) stappenplan 'winkelherstructurering' en een advies.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op een beschrijving van de winkelstructuur in de gemeente Renswoude, hierbij komen zowel kwantitatieve als ruimtelijk functionele aspecten aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de noodzaak aangegeven van een winkelconcentratie, gevolgd door een beoordeling van het huidige schetsplan. In hoofdstuk vier wordt een beeld geschetst van de huidige distributieve situatie en een beeld van de distributieve mogelijkheden in de toekomst, uitgaande van het schetsplan en genoemde verbeteringen. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt nader ingegaan op de uitwerking van het Centrumplan met ten eerste de branchecompositie gevolgd door de huisvestingslasten in dit project voor Renswoude. Tot slot volgt in het laatste hoofdstuk de samenvatting en conclusies.

2. HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR IN RENSWOUDE

2.1. INLEIDING

De gemeente Renswoude bestaat uit de kern Renswoude en omliggend grondgebied. Het winkelaanbod is voornamelijk aan de Dorpsstraat gesitueerd. Opvallend is de versnipperde ligging van het winkelaanbod. Er is geen duidelijk herkenbare winkelcluster in Renswoude op dit moment. In feite is er in Renswoude sprake van een lineaire winkelstructuur in een onsamenvangende functionele setting.

In totaal is er in de gemeente Renswoude ca. 5.107 m² v.v.o. aanwezig, verdeeld over 20 winkels. Per 1.000 inwoners is er ca. 1.169 m² v.v.o. winkelruimte beschikbaar. Het verzorgingsniveau in vergelijking tot andere gemeenten van gelijke omvang qua inwonertal is hiermee als gemiddeld te bestempelen. In woonplaatsen tussen de 3.500 en 5.000 inwoners is er ca. 1.161 m² v.v.o. beschikbaar.

2.2. DAGELIJKSE SECTOR

Het dagelijks winkelaanbod bestaat uit één supermarkt in het full-service segment, een kampwinkel, bakkerij en slagerij en een tweetal slijterijen. Opvallend is het ontbreken van een drogist in het dorp.

In totaal is de omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse sector ca. 784 m² verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) (bron Retailhandboek 2006). Per 1.000 inwoners is er derhalve 179 m² v.v.o. beschikbaar. Dit is aanzienlijk lager dan mag worden verwacht van een gemeente met deze omvang. Het gemiddelde voor woonplaatsen tussen de 3.500 en 5.000 inwoners bedraagt 323 m² v.v.o.

De gemiddelde winkelomvang in Renswoude bedraagt ca. 131 m² v.v.o. Een zeer beperkte maatvoering, vooral in relatie tot vergelijkbare plaatsen. Gemiddeld is er sprake van 1.345 m² v.v.o. in de dagelijkse sector en 179 m² v.v.o. per winkel.

Om een beeld te geven van de winkelpositie in de kern Renswoude ten opzichte van andere plaatsen met ongeveer gelijk inwonertal is hieronder in tabel 1 een 'vergelijking' opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aanbod in de dagelijkse sector matig scoort qua verzorgingsniveau. Deze cijfers zijn een indicatie en zeggen niets over de distributieve mogelijkheden, immers, dit hangt tevens af van andere aspecten zoals de kans tot binden van de consument en de concurrentie.

Tabel 1.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Overzicht dagelijkse sector ¹		
	Gemeente Renswoude *)	Vergelijkbare gemeenten**)
Verkoopvloeroppervlak in m ²	784	1.345
Verkooppunten	6	7,5
Gemiddelde omvang in m ²	131	179
V.v.o. per 1.000 inw.	179	323

*) Gemeente **) Locatus, retailhandboek 2006 plaatsen tussen de 3.500 en 5.000 inwoners

Supermarktaanbod

Er is één supermarkt aanwezig in Renswoude: de Golf aan de Kastanjelaan. Opmerkelijk is de verscholen ligging in een zijstraat van de Dorpsstraat. Er is geen samenhang met de andere winkels. Op een recreatieterrein De Lucht is tevens een kleinschalige campingsupermarkt aanwezig.



Renswoude: Golf-supermarkt Kastanjelaan



Renswoude: slagerij Dorpsstraat

Versspeciaalzaken

Waar in het verleden nog diverse doublures waren in het versspeciaalaanbod, momenteel is er nog één bakkerij en één slagerij. Beide winkels hebben een afmeting die overeenkomt met landelijke gemiddelden. Beide ondernemingen zijn verspreid aan de Dorpsstraat gelegen. Een deel van de versspeciaalaanbieders ontbreekt in Renswoude, zoals groentezaak en vishandel. Een deel komt echter wel terug op de markt.

¹ Deze cijfers zijn een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Renswoude. Uiteraard zijn deze cijfers een momentopname, welke voortdurend onderhevig zijn aan wijzigingen.

Er zijn twee slijterijen, één daarvan als onderdeel van de supermarkt, de ander als onderdeel van een café.

Persoonlijke verzorging

Er is geen aanbod in de hoofdbranche persoonlijke verzorging. Niet alleen een drogist ontbreekt, maar ook een apotheek.

Conclusie dagelijkse sector

De gemeente en kern Renswoude heeft een bescheiden dagelijks aanbod. Met name de supermarkt is beperkt van afmeting. Het ontbreken van een drogist in het dorp is opmerkelijk te noemen.



Plattegrond Renswoude met in het rood de Dorpsstraat.

2.3. NIET-DAGELIJKSE SECTOR

Het aanbod in de niet-dagelijkse sector is zowel gesitueerd aan de Dorpsstraat als op het bedrijventerrein De Hooge Hoek. Daarnaast is er nog divers aanbod verspreid over de kern.

Wat betreft de hoogfrequente niet-dagelijkse branches is er een beperkt aanbod met een bloemenzaak, zeer kleinschalige huishoudelijke artikelenzaak en speelgoedzaak. Een boekhandel, textielsupermarkt en dierenspeciaalzaak ontbreken echter.



Renswoude: klein cluster niet-dagelijks aanbod



Renswoude: bedrijventerrein De Hooge Hoek

De omvang van het niet-dagelijkse aanbod in de gemeente Renswoude is ca. 4.323 m² v.v.o., verdeeld over 14 verkooppunten. In de gemeente Renswoude is er per 1.000 inwoners slechts ca. 989 m² v.v.o.

In verhouding tot andere woonplaatsen met een vergelijkbare omvang qua inwonertal is er sprake van een groter aantal meters per inwoner. Dit is o.a. te herleiden tot enkele grotere aanbieders, zoals de Koopjeshal en Kela Tegeltapijt.

De gemiddelde winkelmetrage in de niet-dagelijkse sector ligt dan ook fors hoger dan in andere vergelijkbare woonplaatsen.

Ook voor de niet-dagelijkse sector is een tabel opgenomen om een beeld te krijgen van de positie van de detailhandel in Renswoude.

Tabel 2.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Overzicht niet- dagelijkse sector²		
	Gemeente Renswoude *)	Vergelijkbare gemeenten**)
Verkoopvloeroppervlak in m ²	4.323	3.486
Verkooppunten	14	14,7
Gemiddelde omvang in m ²	309	237
V.v.o. per 1.000 inw.	989	837

*) Gemeente **) Locatus, retailhandboek 2006 (plaatsen tussen de 3.500 en 5.000 inwoners)

Mode & Luxe

In Renswoude zijn momenteel twee modezaken gevestigd. Dit aantal is vergelijkbaar met andere plaatsen. In deze branche is er vooral een grote aantrekkingskracht vanuit Veenendaal. Winkels zoals een juwelier en optiek zijn niet in de kern aanwezig.

Frequent niet-dagelijks

In deze sector kan alleen de bloemenzaak en de kleinschalige, huishoudelijke artikelenzaak worden genoemd. Andere branches zoals een dierenpeciaalzaak en textielsupermarkt ontbreken.

Vrije tijd

In de kern is een zeer beperkt aantal aanbieders. Er is een gespecialiseerde ruitersportwinkel en een kleinschalige speelgoedwinkel. Een fotozaak of boekhandel is niet aanwezig in de kern.

In en om het huis

In Renswoude zijn 4 zaken in de branche 'wonen', dit betreft vooral speciaalzaken, op het gebied van slapen, 'tegeltapijt' en badkamers.

In de groep in en om het huis zijn verder nog een fietsenzaak, bouwmarkt en een kleine computerzaak aanwezig. Tevens is er een reparatie- en verkoopbedrijf van audio en witgoed aanwezig. Ontbrekende branches zijn o.a. een tuincentrum.

Conclusie niet-dagelijkse sector

Op zich is er sprake van een groot aantal meters in de niet-dagelijkse sector in Renswoude. Enkele opvallende lacunes zijn er wel te melden, o.a. in de frequent niet-dagelijkse branches. Ook bij de niet-dagelijkse branches is er een verspreide ligging over de kern.

² Deze cijfers zijn een indicatie voor het kwantitatieve aanbod in Renswoude. Uiteraard zijn deze cijfers een momentopname, welke voortdurend onderhevig zijn aan wijzigingen.

2.4 HET RUIMTELIJKE BEELD VAN HET WINKELAREAAL

Het winkelareaal van Renswoude is voornamelijk gevestigd aan de Dorpsstraat en een drietal winkels op bedrijventerrein De Hooge Hoek (Snuffelhal, Tegeltapijt en een fietsenzaak).

De belangrijkste winkeltrekker in Renswoude, de Golff-supermarkt is gevestigd aan de Kastanjelaan, een zijstraat van de Dorpsstraat. Deze winkeltrekker heeft geen fysieke relatie met de overige winkels in Renswoude. Daarnaast is er sprake van een incurante winkelmaat.

Ligging

Het winkelaanbod is zeer versnipperd in het dorp gelegen. Er is geen sprake van een aantrekkelijk en ononderbroken winkelgebied. Een groot deel van het winkel- en voorzieningenaanbod is weliswaar in de Dorpsstraat gelegen (meer dan de helft van de 20 winkels), er is vrijwel geen onderlinge fysieke samenhang. Er is sprake van een (woon)straat met af en toe een winkel. Een straat met een belangrijke doorgaande verkeersfunctie.



Renswoude: kleinschalig aanbod



Renswoude: verspreid liggende winkels

Bereikbaarheid, toegankelijkheid, parkeren en expeditie

Zeker de winkels aan de Dorpsstraat zijn zeer goed bereikbaar. De Dorpsstraat ofwel A224 is een doorgaande weg binnen de regio. Het betreft een drukke, maar brede straat. Afstanden tussen de gevels aan beide kanten zijn niet optimaal voor winkels en een goed onderling functioneren.

De parkeersituatie en expeditie-afwikkeling bij de winkels is in een groot aantal gevallen niet gunstig en zelfs, wat betreft het laden & lossen onveilig. Zeker met het profiel van de Dorpsstraat (opstaande rand en fietspad) is het parkeren voor de winkels niet overal gunstig. Daarnaast geschiedt het laden en lossen grotendeels aan de voorzijde. De expeditie van de supermarkt verloopt via de Dorpsstraat, tussen woonhuizen.

Zichtbaarheid en herkenbaarheid

De winkels aan de Dorpsstraat zijn grotendeels goed zichtbaar, nadeel is dat sommige panden naar achteren op de percelen zijn gelegen, wat de zichtbaarheid belemmert. De supermarkt is niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg.

Over het algemeen zijn de winkels goed herkenbaar, met een ruime gevel.

Winkeltrekkers/branchering

De supermarkt ligt verstopt in een zijstraat en heeft geen samenhang met andere winkelvoorzieningen. Juist een supermarkt kan binnen een dorpse setting functioneren als belangrijke trekker binnen het winkelapparaat. Door de huidige winkelmaat en de afzijdige ligging is daar in Renswoude nauwelijks sprake van.

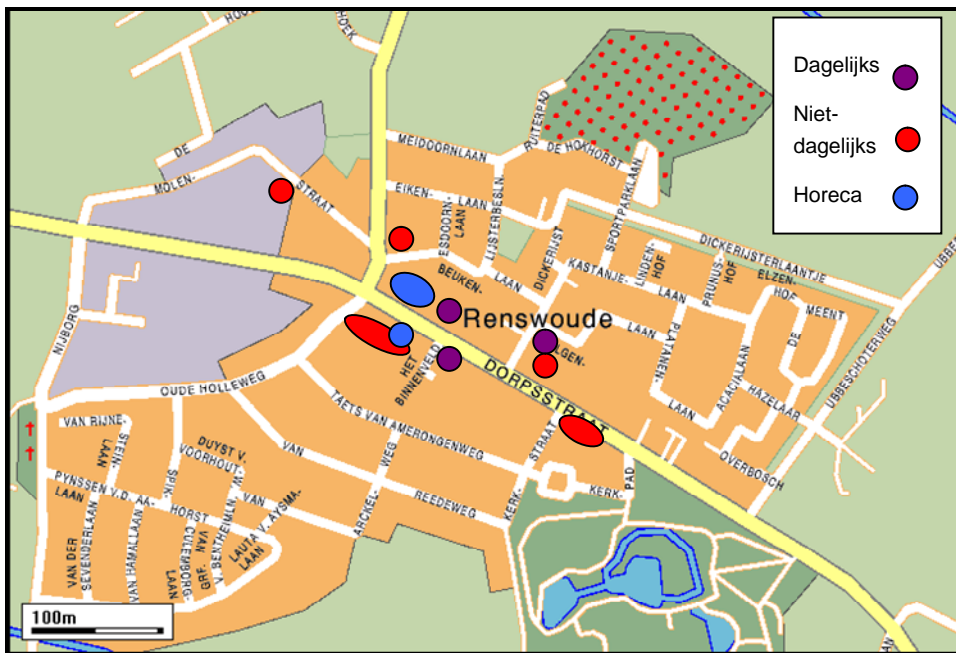
Bronpunten

Momenteel zijn er geen bronpunten. Er is geen gezamenlijk parkeerterrein waaruit looproutes kunnen ontstaan of combinatiebezoek kan ontstaan.

Structuur samenhang en routing

Door de grote afstanden tussen de winkels, kan er vrijwel geen loop ontstaan tussen de winkels. Dit gebrek aan traffic heeft een nadelig effect op het functioneren van de winkels. De consument zal grotendeels haar aankopen binnen Renswoude met de auto of fiets doen. Dit

betekent meerdere stops per bezoek.



Renswoude: patroon van versnipperde winkelaanbod (dagelijks en niet-dagelijks en horeca)

Imago & uitstraling

Over het algemeen is er sprake van verzorgde individuele winkels. Een gezamenlijke uitstraling van de winkels ontbreekt echter.

Naar aanleiding van het voorgaande kan het volgende ten aanzien van de sterke en zwakke aspecten van de winkelstructuur in Renswoude worden opgemerkt.

Tabel 3.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Sterkte / zwakte analyse winkelaanbod	
Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruim niet-dagelijks aanbod ▪ Deels ligging aan doorgaande weg ▪ Zichtbaarheid winkels ▪ Bereikbaarheid winkels 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beperkt dagelijks aanbod en niet compleet ▪ Lacunes in niet-dagelijks aanbod (winkels in de sfeer van 'frequente aankopen') ▪ Winkeltrekker decentraal gelegen ▪ Gebrek aan functionele samenhang ▪ Afmeting supermarkt ▪ Parkeersituatie + geen geclusterde parkeervoorzieningen ▪ Te grote loopafstanden tussen de winkels ▪ Expeditie-afwikkeling

2.5. STANDPLAATSEN / WARENMARKT

Elke donderdagochtend is er een kleinschalige weekmarkt in Renswoude. Deze is deels gevestigd op het parkeerareaal van de Golf-supermarkt aan de Kastanjelaan. Er zijn vier standplaatsvergunningen afgegeven, voor groenten, vis, brood en kip. De gemeente past het zogenaamde maximumstelsel voor de afgifte van vergunningen toe. Dat wil zeggen dat er in de gemeente niet meer dan een bepaald aantal standplaatsvergunningen wordt afgegeven, veelal is hier een afstemming gemaakt met de distributieve mogelijkheden ter voorkoming van doublures.

Evenals de supermarkt heeft de warenmarkt te maken met een verscholen ligging in een zijstraat van de Dorpsstraat. Met de supermarkt is er echter wel een sterk cluster. Zeker in een dorp kunnen de warenmarkt of individuele standplaatsen een aanvullende rol vervullen ten

aanzien van het voorzieningenaanbod.

Met de aanwezigheid van de markt op de huidige locatie zijn er minder parkeerplaatsen voor de supermarkt, dit leidt tot extra parkeerdruk, met name tijdens de markttochtend. Het is van belang dat de warenmarkt bij het nieuwe winkelcentrum wordt gevestigd. Echter, conflicterende situaties, zoals de blijvende beschikbaarheid van de parkeerfaciliteiten, zullen voorkomen moeten worden.

Een eventuele uitbreiding van de warenmarkt zal moeten worden afgestemd op de distributieve mogelijkheid binnen de betreffende sector/branche, daarnaast zullen branche- / assortimentsdoublures voorkomen moeten worden.



Renswoude: standplaatsen bij supermarkt



Renswoude: horeca en projectlocatie

2.6. HORECA

Renswoude beschikt over een tiental horeca- en cateringgelegenheden³. In totaal is er ca. 1.760 m² verkoopoppervlakte in deze sector aanwezig. De helft hiervan vertegenwoordigt de dranksector, waarvan 1 café, 3 horecabedrijven bij een recreatiebedrijf en een horeca bij een sportaccommodatie.

Verder zijn er nog één snackbar, een tweetal restaurants, bedrijfsrestaurant en een pension in Renswoude aanwezig.

Per 10.000 inwoners zijn er 22,9 horeca bedrijven. Dit is lager dan het landelijke cijfer, dat op 28,3 ligt. Met name in de fastfoodsector (2,3 in Renswoude / 6,1 landelijk) en de restaurantsector (Renswoude 4,6 en 6,5 landelijk) is de score beduidend onder het landelijk gemiddelde.

Opvallend is dat het merendeel van het horeca-aanbod buiten de kern is gevestigd, o.a. bij recreatiecentrum De Lucht. Aan de Dorpsstraat zijn een café, cafetaria en afhaal-Chinees gevestigd.

Het aanbod van de horeca kan worden verdeeld tussen:

- drankverstrekkers;
- spijs- en maaltijdverstrekkers;
- logiesverstrekkers.

Al deze horeca-onderdelen zijn in Renswoude aanwezig. Op dit moment ontbreekt slechts een winkelondersteunende horecavoorziening, zoals een lunchroom. Zeker gezien de toeristische en recreatieve functie van Renswoude is dit een gemiste kans.

2.7. RESUMÉ

Renswoude beschikt in totaal over een redelijk ruim winkelareaal, echter in de dagelijkse sector blijft het winkelapparaat duidelijk achter bij vergelijkbare kernen. Uiteraard zijn dit landelijke cijfers, verderop in deze rapportage wordt ingezoomd op de distributieve mogelijkheden voor de kern Renswoude zelf. Rekeninghoudend met de specifieke setting, toerisme en concurrentie.

³ Bron: Horeca in Cijfers 2006, Bedrijfschap Horeca en Catering, september 2006.

Op dit moment heeft de winkelstructuur wel te maken met enkele grote ruimtelijke nadelen. De versnipperde winkelstructuur maakt een eventuele samenhang of combinatiebezoek zeer moeilijk. In feite is in Renswoude geen 'one stop shopping' mogelijk. Een manier van winkelen die voor de hedendaagse consument van groot belang is. Het gebrek aan attractiviteit van het winkelareaal wordt daarnaast ook door andere zaken bepaald, zoals het ontbreken van enkele branches, een te kleine supermarkt en een niet ideale parkeersituatie.

3. WINKELSTRUCTUUR RENSWOUD: KIEZEN VOOR EEN WINKELCONCENTRATIE?

3.1. INLEIDING

Op dit moment is er in Renswoude sprake van een verspreid dagelijks en niet-dagelijkse winkelaanbod in de kern. De ruimtelijke condities van de verschillende winkels (zoals winkelomvang, strategische ligging, functionele samenhang en parkeerfaciliteiten) zijn over het algemeen niet optimaal. In de huidige ruimtelijke figuur bepalen deze matige ruimtelijke condities in grote mate het toekomstperspectief én de concurrentiepositie van het winkelaanbod in Renswoude.

De belangrijkste vraag in dit hoofdstuk is of dit ongunstige toekomstperspectief door realisatie van een compact winkelgebied kan worden omgekeerd in positieve zin. Hierbij gaat het uiteraard niet alleen om de noodzaak van een winkelconcentratie, maar vooral over de noodzakelijke randvoorwaarden die essentieel zijn voor een compact winkelgebied.

3.2. DE KWETSBAARHEID VAN DORPSWINKELVOORZIENINGEN

Het winkelareaal van Renswoude heeft door de jaren heen een redelijk lokale functie kunnen behouden. Het concurrerend winkelaanbod bevindt zich in Scherpenzeel, Woudenberg en Veenendaal (met name dagelijkse sector) en in Ede, Veenendaal en Barneveld voor wat betreft de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

In bescheiden mate is er tevens sprake van een bovenlokale functie, welke voor een groot deel toe te schrijven is aan toeristische en recreatieve bestedingen.

De indruk overheerst namelijk dat een deel van de in Renswoude gevestigde winkels, qua exploitatie, deels bestaan op de bestedingen van consumenten die niet in de kern Renswoude woonachtig zijn. Gezien de ligging van Renswoude aan de belangrijke bovenlokale verbindingroute is deze 'koopkrachttoevloeiing' te kwalificeren als een 'aantrekkelijke positie'.

Deze enigszins luxe positie heeft ook zijn schaduwzijde.

Winkelcentra van een hogere orde (zoals bijvoorbeeld Ede en Veenendaal) kunnen de positie van dorpswinkelvoorzieningen (zoals Renswoude) geleidelijk (verder) ondergraven, wanneer zij overgaan tot verdere versterking van hun (stads)centra. Deze versterkende ontwikkelingen in de grotere kernen vinden dan ook plaats, nu *en* in de toekomst.

De regionaal functionerende winkelcentra zijn in een voortdurende (onderlinge) strijd gewikkeld om hun regionale marktpositie te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Dit gaat in veel gevallen ten koste van de onderliggende winkelvoorzieningen in de kleinere plaatsen. Met name de branches in de niet-dagelijkse sector (zoals mode, bouwmarkt en woningtextiel) zullen in de nabije toekomst nog meer te maken krijgen met de concurrentiekracht van regionaal functionerende (stads)centra.

Daarom zijn dorpswinkelvoorzieningen, zoals in Renswoude, altijd kwetsbaar voor versterkingen in nabijgelegen hoofdwinkelcentra.

Deze kwetsbaarheid kan voor een deel tenietgedaan worden als voor de betrokken dorpsvoorziening voldoende ruimtelijke en functionele condities worden geschapen, waardoor de aantrekkelijkheid van deze dorpswinkelvoorziening in stand blijft of zelfs verbeterd kan worden.

Tot die noodzakelijke ruimtelijke en functionele condities behoren o.a.:

- inzetten op het behoud van een gevarieerd winkelaanbod;
- een winkelareaal in een duidelijke 'dorpsetting';
- een aantrekkelijke en bezoekersvriendelijke ambiance;

- het bieden van de mogelijkheid 'one stop shopping';
- een duidelijke herkenbaarheid en compact winkelgebied;
- een goede en veilige bereikbaarheid;
- voldoende parkeerfaciliteiten;
- het creëren van een dorpshart;
- een veilige en vriendelijke omgeving.

Voor een groot deel hebben de noodzakelijke ruimtelijke en functionele vestigingscondities een relatie met het accommoderen van winkels (omvang, strategische ligging, ruimtelijke en functionele samenhang, herkenbaarheid, bereikbaarheid en parkeren). De kracht van een dergelijke aantrekkelijke dorpswinkelvoorziening ligt niet in het 'imiteren' van de regionale concurrentie, maar veel meer in het 'uitbuiten' van de specifieke aantrekkelijke dorpskwaliteit.

De aantrekkelijkheid van het winkelareaal van Renswoude ligt niet direct in de aanwezigheid van 'basiswinkelvoorzieningen' (zoals de aanwezigheid van winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen – met name food-aankopen). Het zijn vooral de branches die tot de niet-dagelijkse sector behoren (zoals bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen, boekhandel en de dagelijkse branche 'persoonlijke verzorging'), die de extra kwaliteit van het winkelaanbod in Renswoude kunnen benadrukken.

Ingezet zal dan ook moeten worden op het behoud van de extra kwaliteit waarover het winkelareaal van Renswoude thans beschikt.

Dat is geen gemakkelijke opgave!

Immers, de omvang van het primaire marktgebied is beperkt (ca. 4.370 inwoners).

Om de huidige verzorgende kwaliteit van de winkels in Renswoude te behouden, kan niet alleen volstaan worden met het realiseren van een nieuw winkelcentrum, men zal gezamenlijk, met welhaast chirurgische ingrepen, op microniveau de beoogde winkelherstructurering vorm moeten geven.

3.3. VOOR- EN NADELEN VAN EEN WINKELCONCENTRATIEMODEL

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor- en nadelen van een winkelconcentratie voor Renswoude. Een winkelconcentratiemodel wil zeggen dat wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een modern compact winkelcentrum op een strategische en goed bereikbare locatie in het primaire verzorgingsgebied (de kern Renswoude).

In het navolgende schema zijn de voor- en nadelen van een compact winkelcentrum aangegeven.

Tabel 4.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Voor- en nadelen compact winkelcentrum	
Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke aantrekkingskracht • Gezamenlijke parkeervoorzieningen • Gemak voor de consument • Positieve omzetonwikkeling • Kansen op handhaving diversiteit branchering • Mogelijkheden tot versterking winkelambiance • Herkenbaar winkelgebied • Combinatie mogelijk met andere voorzieningen • Verbetering concurrentiepositie 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingrijpende reconstructie • Omvangrijk re-allocatie programma • Forse investeringen • Hogere huisvestingslasten • Negatiever toekomstperspectief voor achterblijvende winkels • Beperkte groei van het draagvlak • Probleem herinvulling achter te laten winkelpanden

Een belangrijk pluspunt van de reconstructie van het winkelareaal in Renswoude zal het veiligstellen van de 'bevochten' marktpositie zijn, waardoor het bestaande winkelaanbod (met een redelijk grote mate aan diversiteit) voor de bevolking van Renswoude beschikbaar blijft. De te verplaatsen winkeliers zullen de beschikking krijgen over een moderne winkelsetting, courante winkelmaten en een goede zichtbaarheid, bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten. De bevolking van Renswoude zal voor een zeer lange tijd de beschikking houden over een modern en aantrekkelijk winkelcentrum, gecombineerd met andere functies, zoals een gezondheidscentrum en een multifunctioneel centrum.

Echter, er zijn ook grote nadelen. Verplaatsing van winkels zal gepaard gaan met forse investeringen, die de winkeliers zich zullen moeten getroosten. Investerings die in een 'niet of beperkt groeiende markt' geleidelijk terugverdiend moeten worden (de 'terugverdientijd'). Dat vereist van de betrokken ondernemer een grote mate van inventiviteit en vooral 'durf'.

De voor- en nadelen kunnen per ondernemer / winkelier anders uitpakken. Vandaar dat op 'microniveau' (het niveau van de individuele ondernemer) de beoogde winkelherstructurering mede vormgegeven dient te worden.

Beantwoording van de vraag 'wel of geen winkelconcentratie' is dan ook een optelsom van (soms tegenstrijdige) individuele belangen.

Duidelijk is wel dat, indien de winkelaccommodaties in Renswoude niet verbeterd zullen worden, er sprake zal kunnen zijn van een geleidelijke verdere afname van de marktpositie bij een deel van de in Renswoude gevestigde winkels.

Kiezen voor een winkelconcentratie zal in ieder geval betekenen dat een geleidelijk proces van ontwikkeling kan worden tegengegaan. Dit heeft niet alleen positieve effecten op het functioneren van de winkels, maar draagt tevens bij tot de instandhouding van de leefbaarheid in Renswoude.

3.4. RUIMTELIJKE BEOORDELING CENTRUMPLAN RENSWOUDE

In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de noodzakelijke fysieke condities voor de beoogde winkellocatie 'hoek Dorpsstraat - Oude Holleweg'.



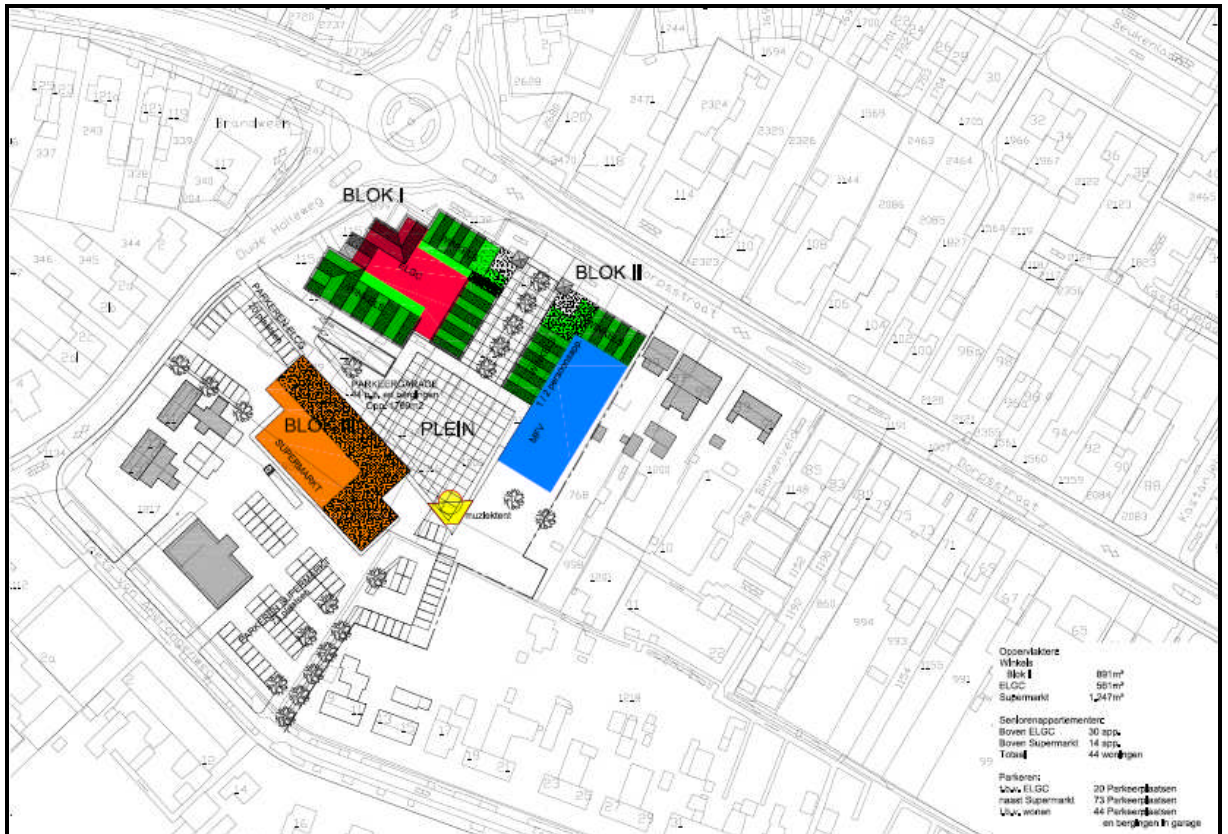
Renswoude: projectlocatie met kapper en Baderie



Renswoude: Oude Holleweg

Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van voor het winkelcentrum essentiële, kritische, ruimtelijke en functionele vestigingscondities:

- ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied,
- 'trekkerbeeld',
- situering supermarkt,
- winkelsamenhang & routing,
- winkelomvang,
- pleinvorming (rustpunt),
- 'beloopbaarheid',
- bereikbaarheid,
- zichtbaarheid & herkenbaarheid,
- kwaliteit parkeren,
- afwikkeling expeditie,
- veiligheid,
- ruimte voor de weekmarkt;
- buitenruimte.



Centrumplan Model VI, Situatie fase 2, Huibers & Jarring, 7-02-07

Op basis van de hierboven genoemde ruimtelijke en functionele vestigingscriteria kan een beoordeling gegeven worden over het winkelmodel 'Centrumplan', zoals dit nu bekend is.

Tabel 5.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Ruimtelijke & functionele beoordeling locatie Centrumplan		
Criteria	Beoordeling	Aandachtspunten
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	Strategische ligging	N.v.t.
Trekkerbeeld	Nog niet volledig	'Subtrekker' toevoegen
Situering supermarkt	Negatief	Supermarkt heeft eigen parkeervoorziening, kans op autonome functie
Winkelsamenhang & routing	Niet optimaal	Deels geen gegroepeerde winkelsetting rondom plein
Winkelomvang	Geen info beschikbaar	Voorkeur stramienmaat van 7.80 m
Pleinvorming	Positief	Inzetten op aantrekkelijk verblijfsgebied
Beloopbaarheid	Positief	N.v.t.
Bereikbaarheid	Positief	N.v.t.
Zichtbaarheid & herkenbaarheid	Redelijk	Attentiewaarde verhogen / bewegwijzering
Kwaliteit parkeren	Matig	Eénzijdige situering
Afwikkeling expeditie	Geen info beschikbaar	Laad- & lossituatie nader beoordelen
Veiligheid	Positief	Scheiding winkelen publiek en expeditie
Ruimte voor de weekmarkt	Positief	Indien de weekmarkt op het centrale plein wordt gesitueerd.
Buitenruimte	Voldoende	Kwaliteit nog niet bekend.

In Renswoude zal, met de voorliggende plannen, een compact winkel- en voorzieningengebied ontstaan met een centraal plein. Het plein vormt zowel een schakel tussen de winkels, maar kan ook een centrale en sociale functie hebben voor het dorp. Hier kunnen activiteiten plaatsvinden (zoals de weekmarkt), maar ook mogelijkheden voor een rustpunt (en ontmoeting). Een goede en attractieve vormgeving is van belang, met o.a. groen. De zichtbaarheid vanaf de Dorpsstraat is hierbij wel cruciaal. In feite worden de winkels deels achter het blok van het gezondheidscentrum gesitueerd. Hiermee dreigt een separate winkelsituatie te ontstaan, zoals bij de huidige supermarkt aan de Kastanjelaan.

Het grootste 'min-punt' in het planvoorstel is de situering van de supermarkt, in combinatie

met de daar achterliggende 'maaveld' parkeerfaciliteiten.

Vanuit 'supermarktoogpunt' bezien is er een ideale setting ontworpen. Echter, beoordeeld vanuit de positie van de andere winkels, is de kans groot dat de supermarkt (door de ligging van de parkeerplaatsen achter deze winkel) min of meer autonoom zal gaan functioneren, terwijl juist de insteek van het plan is om samenhang te creëren. Juist het kleinschalig aanbod zal moeten meeliften op de koopstromen richting de supermarkt.

De meest ideale oplossing is dat de supermarktbezoeker 'gedwongen' wordt om, vanaf het parkeerplein richting supermarkt (en vice versa), zoveel mogelijk langs de 'dagwinkels' te lopen. Dit genereert voor de 'overige winkels' de beste omzetkansen.

In het planidee voor de situering van de supermarkt in het Centrumplan schuilt daarbij nog het gevaar dat de ingang van de supermarkt direct aan het naastliggende parkeerterrein wordt gerealiseerd. Indien dat het geval is, zal dat directe schade kunnen toebrengen aan de overige winkels in het Centrumplan.

Van groot belang is een centrale ligging van de parkeerplaatsen tussen de winkels, met een korte, obstakelvrije en logische afstand van de ingangen van de winkels (zowel voor de kleinschalige winkels als voor de supermarkt) tot de geparkeerde auto's. Dit betekent of een centraal parkeerplein (waarmee een deel van de open pleinfunctie verdwijnt) of een parkeergarage. Een garage in een dorp is echter voor de consument niet gebruikelijk, psychologisch wordt de koppeling tussen parkeren in een garage en een kort bezoek aan dagelijkse winkels niet gelegd. Daarnaast speelt hier nog een groot aantal kostentechnische problemen.

De situering voor de afwikkeling van de expeditie van de supermarkt verdient geen 'schoonheidsprijs'. Immers, hier is sprake van een vermenging van het 'bezoekers parkeren' en laad- & losbewegingen. Een dergelijke combinatie leidt, in de dagelijkse praktijk, veelal tot irritaties bij de winkelbezoeker, maar, en dat is hier maatgevend, ook tot verkeersonveilige situaties.

Ten slotte: de winkels aan de noordzijde van het winkelcentrum, gelegen aan de Dorpsstraat, komen er bekaaid vanaf, vooral wat betreft de directe samenhang met de supermarkt en de beschikbare parkeerfaciliteiten.

3.5. RESUMÉ

Bij de beoordeling van het planidee voor het Centrumplan Renswoude kan, gezien de beschikbare fysieke mogelijkheden, geconcludeerd worden dat de algehele indruk 'gematigd positief' is.

Op enkele onderdelen behoeft het plan aanpassingen / verbeteringen:

- de situering van de supermarkt, in combinatie met de 'maaveld' parkeerfaciliteiten;
- het bieden van direct bij de (overige) winkels gelegen parkeerplaatsen;
- de zichtbaarheid van de winkelvoorzieningen vanaf de Dorpsstraat;
- scheiding van de afwikkeling van de expeditie van de supermarkt en de bezoekersparkeerplaatsen;
- verbetering van een deel van de ruimtelijke condities (parkeeraspecten) van de winkels aan de noordzijde van het winkelcentrum, gelegen aan de Dorpsstraat.

Een aantal aspecten, zoals de winkelmaten en -omvang, de mogelijkheid tot vestiging van een 'subtrekker' en de éénzijdige ligging van de 'maaveld' parkeerfaciliteiten (nabij de supermarkt) dienen nog verder uitgewerkt te worden.

4. DISTRIBUTIEVE SITUATIE & PERSPECTIEF

4.1. INLEIDING

Na een beschrijving van de 'aanbodzijde' (het winkelaanbod in Renswoude), zowel branchering als ruimtelijke aspecten, wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het profiel van de 'vraagzijde' (de consument).

Er zal vervolgens een beeld worden geschetst van de huidige en toekomstige distributieve

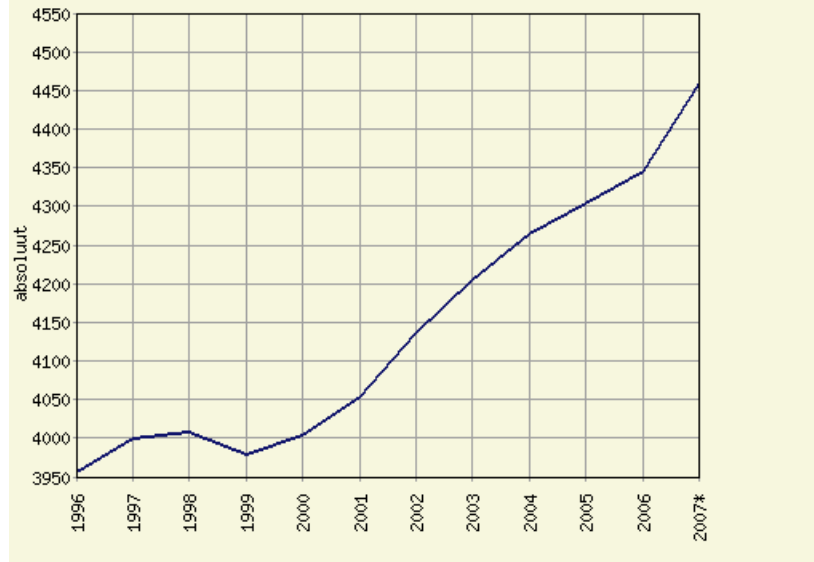
figuur in Renswoude.

Bij de distributieve uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst wordt uitgegaan van een versterking middels realisatie van het Centrumplan.

4.2. VERZORGINGSGBIED

De gemeente Renswoude heeft per 1-1-2007 in totaal 4.370 inwoners.

Bevolking per regio naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat
Inwoners totaal Renswoude

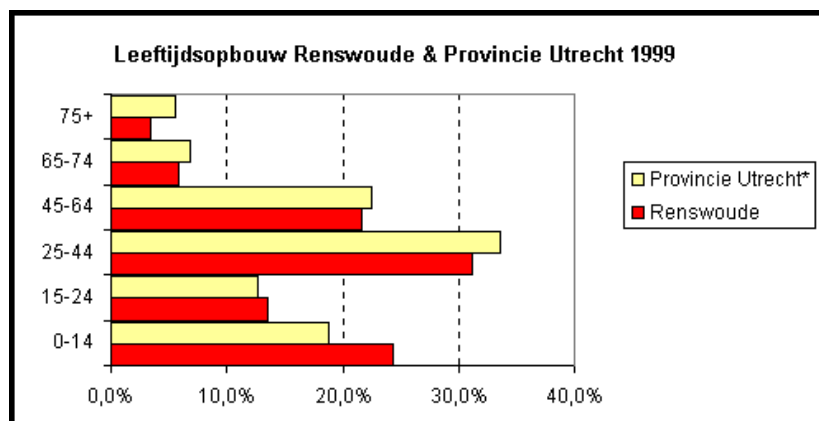


CBS Statline (voor 2007 betreft het een voorlopig cijfer).

Socio-demografie

Renswoude heeft een zeer jonge bevolking. De gemiddelde leeftijd ligt met nog geen 34 jaar ca. 12% onder het landelijk gemiddelde. Opvallend is het grote aandeel 0- tot 14-jarigen, met 24% ligt dit bijna 29% onder het landelijke gemiddelde. In tegenstelling tot een groot deel van het land is er ook nog geen sprake van een forse vergrijzing. Slechts 9% van de bevolking is 65+, ca. 34% onder het landelijke cijfer.

Dit wordt geïllustreerd met een overzicht van de leeftijdsopbouw uit 1999.



Bron: gemeente Renswoude.

Geconcludeerd kan worden dat de leeftijdsopbouw in Renswoude sterk afwijkt van provinciale en landelijke cijfers.

Andere opvallende elementen zijn het zeer hoge percentage huishoudens met kinderen, dit ligt op 51%, dat wil zeggen 41% boven het landelijk gemiddelde.

De huishoudensgrootte ligt ook hoger met 2,8 in Renswoude (2,2 landelijk). Het aantal allochtonen ligt daarentegen veel lager met slechts 1% (9% landelijk).

Woningbouwplannen

De gemeente is gestart met de woningbouwontwikkeling aan de noordzijde van de kern. Het project 'Beekweide' genaamd, heeft betrekking op een perceel van ca 2.8 ha aan de noord-oostzijde van de kern Renswoude, tussen de Fliertsche Beek, de Ubbeschoterweg, sportpark "De Hokhorst" en de kern.

Op de locatie Beekweide zullen de komende jaren ca. 300 woningen worden gebouwd (t/m 2015). Het eerste deel, ca. 120 woningen zal reeds dit jaar op de markt komen.

Bevolkingsprognose

In 2000 is door de gemeente een Visie op de Toekomst opgesteld met daarbij een viertal scenario's voor de bevolkingsontwikkeling (stilstaand, lichte groei uitbreiding en inbreiding en groei dorp). De gemeente heeft destijds gekozen voor een geleidelijke stijging van de bevolking naar 5.500 à 6.000 inwoners in 2020. Hierbij wordt uitgegaan van een toename van de woningvoorraad van 25 tot 35 woningen per jaar. Zeker om het voorzieningenniveau in stand te houden is een dergelijke groei ook noodzakelijk. De gemeente heeft in deze overwegingen de toename van het aantal ouderen meegenomen, die in het kader van de leefbaarheid diverse voorzieningen op korte afstand van hun huis nodig hebben. Van belang bij de woningbouwplannen is dat de gemeente in eerste instantie de eigen bevolking moet kunnen opvangen, dus zeker ook de starters.

Sinds 2000 is er een stijging van de bevolking van 9% geweest. Dit wil zeggen ca. 1,3% per jaar, hiervan uitgaande komt het aantal inwoners in 2010 op ca. 4.485 inwoners. Echter, het is bekend dat er dit jaar ca. 120 woningen op de markt komen. Zelfs bij een voorzichtige schatting kan worden uitgegaan van ca. 4.700 inwoners in 2010.

4.3. BESTEDINGEN

De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse sector⁴ bedragen circa € 2.078,- per hoofd van de bevolking per jaar (over 2005).

Voor de niet-dagelijkse sector bedragen de bestedingen circa € 2.288,- per jaar (op basis van HBD Jaarboek Detailhandel 2006, Den Haag, HBD, juni 2006).

De consumptieve bestedingen bij de detailhandel zijn hiermee sinds 2003 verder afgenomen in de niet-dagelijkse sector. In de dagelijkse aankopen zijn de cijfers vergelijkbaar met het jaar ervoor. Er is met name een omzetsijging in de foodbranches geweest (voornamelijk supermarkten), het gaat nog steeds minder goed met de speciaalzaken. De non-foodbranches blijven beduidend achter bij de levensmiddelenzaken. De totale sector detailhandel is gekrompen sinds 2002. Wel is er een langzame opleving in de niet-dagelijkse aankopen te zien. Van alle bestedingen in de detailhandel is het grootste deel via de toonbanken van de non-foodzaken gegaan.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in Renswoude is met € 12.300,- (CBS, Regionale inkomensverdeling, 2003) exact gelijk aan het landelijk gemiddelde inkomen. Daarom zijn in de onderhavige analyse de bestedingscijfers niet gecorrigeerd.

Derhalve zal voor Renswoude worden uitgegaan van de volgende bestedingscijfers:

- dagelijkse sector : € 2.078,-;
- niet-dagelijkse sector : € 2.288,-.

4.4. NORMVLOERPRODUCTIVITEIT

Bij de beoordeling van de distributieve situatie is het noodzakelijk dat 'vraag' en 'aanbod' vergelijkbaar worden gemaakt. De sleutel hiervoor is het begrip 'vloerproductiviteit', dat wil zeggen de omzet per m² v.v.o.

De normvloerproductiviteit voor de *dagelijkse sector* bedraagt circa € 6.400,- per m² v.v.o. (op basis van HBD/EIM, 2006 en andere diverse andere bronnen en referentiemateriaal).

⁴ Supermarkt, versspeciaalzaken en drogist.

Voor de *niet-dagelijkse sector* bedraagt de normvloerproductiviteit circa € 2.200,- per m² v.v.o.

4.5. ORIËNTATIE KOOPKRACHT

In 2004 is in Renswoude een onderzoek gedaan naar het functioneren van de detailhandel (RE-Visie⁵). Daarnaast is eind 2004 het meest recente koopstromenonderzoek Randstad uit 2004 (Goudappel Coffeng) uitgekomen, waar Renswoude een onderdeel van was. De gemeente is gelegen in de regio Utrecht Zuidoost.

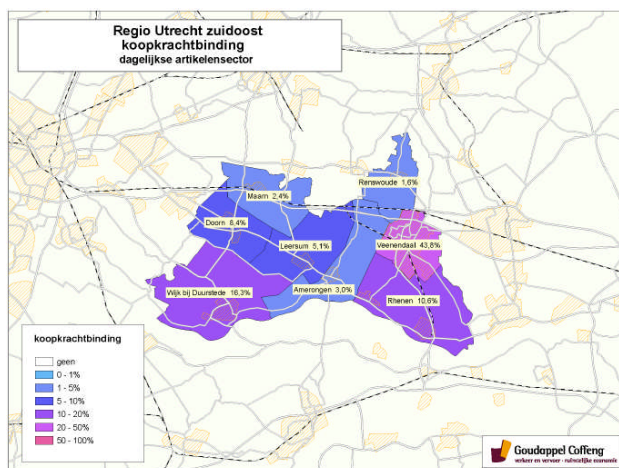
Bij het bepalen van de huidige situatie is gekeken naar het voorgaand distributief materiaal en eventuele wijzigingen in zowel Renswoude als de omgeving. Bij de lokale binding en toevloeiing is uitgegaan van alle inwoners van de gemeente.

Naast de compacte kern zijn er ook diverse verspreide huizen in het buitengebied.

Een deel van de inwoners in het buitengebied, is dicht bij andere plaatsen woonachtig, dit vertaalt zich dan in de afvloeiing. Er is op voorhand niet uitgegaan van een lager inwonertal.

Dagelijkse sector

In de foodsector werd op basis van consument en ondernemersgegevens in 2004 de lokale binding geraamd op 57%. Aan het eind dat jaar uitgekomen Koopstromenonderzoek Randstad stelde een koopkrachtbinding van 55% vast in de dagelijkse sector (het verschil tussen dagelijks en food speelt in Renswoude niet door het ontbreken van een drogist).



De geringe lokale binding is opvallend voor een plaats met 4.300 inwoners, echter wel verklaarbaar door o.a. het beperkt aantal winkels in de dagelijkse sector, de beperkte afmeting van de supermarkt en de concurrentie elders. Het woord 'opvallend' is genoemd aangezien een qua omvang groot aantal vergelijkbare plaatsen of een grotere supermarkt hebben, of twee supermarkten, en daarmee en hogere binding realiseren. De afvloeiing in Renswoude is te verklaren door de aantrekkingskracht van grote supermarkten in o.a. Veenendaal (17%) en Barneveld. Vanuit het koopstromenonderzoek Randstad blijkt dat maar liefst 11% van de dagelijkse aankopen uit de gemeente Renswoude terecht komen bij de Hoogvliet aan de Parallelweg (bedrijventerrein) te Woudenberg.

Bij de toevloeiing naar het dagelijks winkelaanbod in Renswoude is sprake van een grote diversiteit. Dit kan in een drietal onderdelen worden verdeeld: consumenten die vanuit het buitengebied en een kleinere kern als Ederveen gericht zijn op de winkels, toeristen en recreanten en tot slot passanten. Juist deze laatste groep is vaak zeer sterk wisselend en toeval speelt hier een grote rol. In totaal werd de toevloeiing in 2004 geraamd op ca. 12,5%. Door de verdere toename van het aanbod in de regio wordt deze momenteel op ca. 10% gefixeerd.

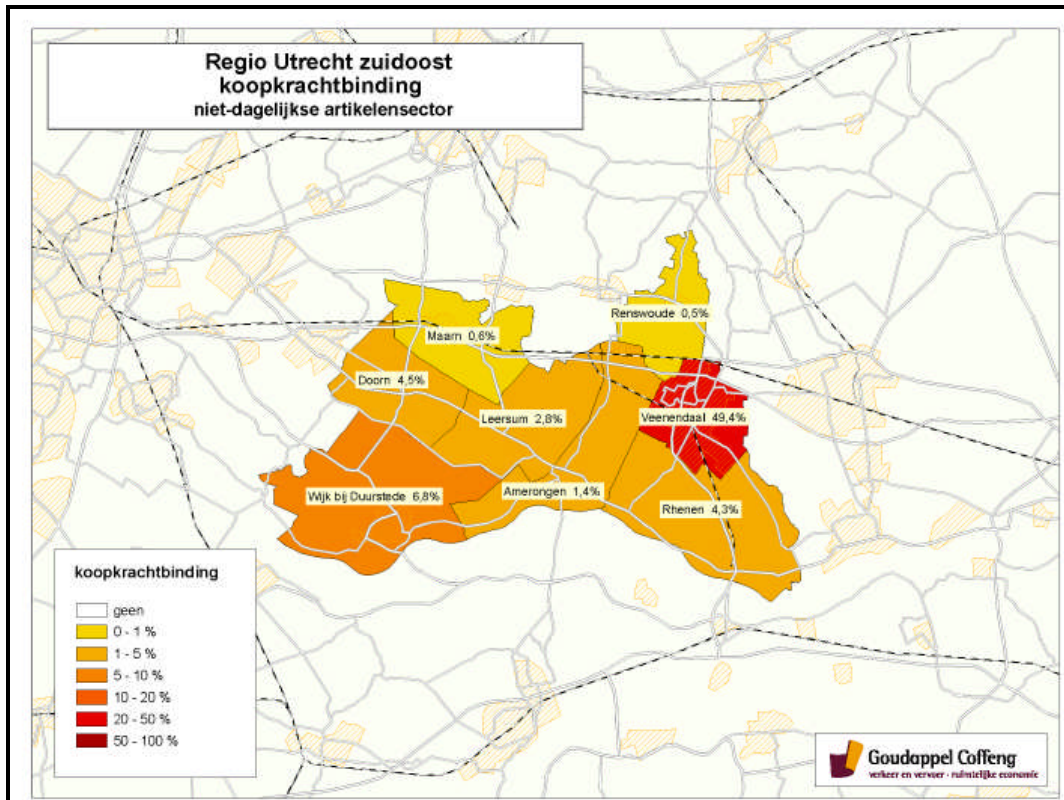
Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector is er sprake van een lagere koopkrachtbinding. Deze komt in het koopstromenonderzoek van 2004 neer op slechts ca. 14%. De cijfers van Re-visie komen

⁵ Re-visie. Renswoude, perspectieven voor de voorzieningen voor de consument, februari 2004.

nagenoeg overeen met 15%. Er is een grote afvloeiing naar met name Veenendaal (47%) en in mindere mate naar Amersfoort, Utrecht, Woudenberg en buiten de provincie (Barneveld en Ede).

Opmerkelijk is dat er ook nog een toevloeiing is naar Renswoude in de niet-dagelijkse sector. Deze wordt voornamelijk tijdens de rapportage van Re-visie ingeschat op 65%. Opvallend is dat in het Koopstromenonderzoek Randstad, Renswoude slechts een zeer aanvullende rol speelt met in de omliggende plaatsen een vrijwel niet gemeten toevloeiing. De cijfers van de rapportage van Re-visie zijn deels gebaseerd op cijfers van ondernemers. De indruk is dat de komst van een klant van buiten vaak langer blijft 'hangen' dan van een klant uit het dorp zelf. Voorzichtigheidshalve is voor dit DPO daarom wel van dit cijfer uitgegaan om de huidige situatie te berekenen, maar wordt voor de toekomst een aantal opmerkingen gemaakt over het functioneren van diverse branches.



De binding in de niet-dagelijkse sector verschilt overigens sterk per branche. Een winkel als de tapijzaak heeft een lagere binding, maar hogere toevloeiing dan bijvoorbeeld een bloemenzaak.

Overigens dient te worden opgemerkt dat in de distributieve figuren die in de volgende paragrafen worden geschetst, wordt uitgegaan van de consumentenbestedingen. Nadrukkelijk zal het winkelcentrum bedoeld zijn voor de consumenten uit Renswoude (en eventueel omgeving). De eventuele omzet vanuit bedrijvenverkoop is een extra omzet die niet wordt doorgerekend voor eventuele distributieve ruimte. Vooral aangezien het een winkelgebied voor publieksvoorzieningen betreft met een redelijke traffic en interactie. Indien het daarom voor een winkel met 'professionele aankopen' niet mogelijk is, distributief gezien, om zich te vestigen in het winkelcentrum, dan is het nog maar de vraag of dit dan wel de juiste plek is voor een onderneming.

4.6. CONCURRERENDE WINKELGEBIEDEN

De kern Renswoude is omgeven door winkelgebieden van hogere orde, hierbij kan worden gedacht aan Ede, Veenendaal en Barneveld. Daarnaast liggen aan de westkant van de kern de gemeenten Woudenberg en Scherpenzeel. Zoals al is gebleken vanuit de oriëntatie koopkracht is er een grote afvloeiing van bestedingen naar andere plaatsen in de regio. Hierbij wordt niet alleen gedoeld op Veenendaal, Ede en Barneveld, maar ook op een plaats als Woudenberg die met een sterke winkelformule in de supermarktsector een forse aantrekkingskracht uitoefent op Renswoude. Ook buiten de regio is er afvloeiing naar grotere plaatsen zoals Amersfoort, Utrecht en Arnhem, o.a. wat betreft mode, maar ook bijv. woonwinkels.

Woudenberg

In Woudenberg is onlangs aan de westkant van het centrum de Super de Boer gerealiseerd. Verder zijn er geen wijzigingen te verwachten binnen de gemeente.

Veenendaal

Veenendaal is het regionaal koopcentrum voor de regio. De gemeente wil dit de komende jaren verder versterken met diverse acties in het centrum. De acties voor de komende tijd zijn o.a. het herontwikkelen van het Scheepjeshofcomplex, ontwikkelen vrijkomend Lantor-terrein, ontwikkelen vrijkomende locaties Centrum-Noord, aanpak indeling Hoofdstraat en centrumering.



Veenendaal: centrum



Veenendaal: kernwinkelapparaat

In maart 2007 zal de nieuwe detailhandelsvisie worden vastgesteld.

In het centrum wordt ingezet op het completeren van het voorzieningenaanbod. De gemeente Veenendaal gaat uit van een distributieve uitbreidingsruimte voor de niet-dagelijkse sector in het centrum de komende jaren van circa 8.600 tot 13.700 m² b.v.o. (versterking regionale positie én bevolkingsgroei).

In de uitbreidingswijk Veenendaal-Oost worden mogelijk tussen de 3.000 en 3.500 woningen gebouwd. Hier zal een nieuw winkelcentrum worden gebouwd van 4.000 à 5.000 m² b.v.o. met o.a. een full-service van 1.500 m², discounter in een later stadium van 1.000 m², aangevuld met een bakker, slager, etc. Het centrum met de overige functies wordt gebouwd vanaf 2008.

De wijkwinkelcentra mogen uitbreiden (Ellekoot, 't Ronde Erf, De Bruineplein). In het centrum is overigens geen uitbreiding van supermarkten mogelijk.

Ede

Tussen de wijken Kernhem en Veldhuizen wordt een nieuw winkelcentrum van 4.500 m² ontwikkeld. De bestemmingsprocedure is gestart. Dit is ter vervanging van winkelcentrum De Lindendorst. Hier mogen zich twee supermarkten vestigen. Het wordt een winkelcentrum à la Stadspoort (boven de N224).

Aan de Parkweg zijn twee nieuwe supermarkten Lidl en Em-té, de Edah is gesloten. In het centrum van Ede is het doel minder boodschappen en meer vrije tijd. Mogelijk over een aantal jaren een verplaatsing van een supermarkt. Er zijn (te) veel supermarkten in het centrum van Ede.

Amerongen

In Driebergen willen diverse supermarkten uitbreiden (AH, Aldi en C1000).
In Maarn wordt gesproken over een nieuw winkelcentrum in de kern. Hier is nog niets concreet, er worden plannen ontwikkeld en de vierkante meters zijn ook nog niet bekend.
In Doorn wil Albert Heijn de supermarkt schaalvergroten.

Barneveld

Diverse locaties met herontwikkeling in het centrum o.a. Markthal (2.400 m² supermarkt – verplaatsing en vergroting SdB, 41 Woningen), herontwikkeling Dijkje met nieuwe winkelunits, Kapteijnstraat met o.a. 270 m² winkelruimte.
In totaal was de distributieve ruimte voor de niet-dagelijkse sector in Barneveld-centrum ca. 2.000 m² v.v.o.
Daarnaast waren er in 2005 nog ruim 5.000 meter v.v.o. aan extra meters in de supermarktsector gepland (centrum en wijken).

4.7. DISTRIBUTIEVE ANALYSES

4.7.1 INLEIDING

Na een blik op zowel de vraag als aanbodzijde van de detailhandel in Renswoude, zal in dit hoofdstuk een beeld van de distributieve situatie worden geschetst op dit moment, gevolgd door het bepalen van de mogelijkheden tot uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met een toename van de bevolking gezien de woningbouwplannen, maar ook met de versterkingen van het aanbod zowel in Renswoude als in de omgeving.

4.7.2 DISTRIBUTIEVE FIGUUR DAGELIJKSE SECTOR

Onderstaand wordt een beeld geschetst van de huidige distributieve ruimte en het huidige functioneren in de dagelijkse sector. Dit wil zeggen dat op basis van de huidige koopkrachtbindingscijfers wordt berekend hoe de huidige distributieve situatie eruitziet.

Tabel 6.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Distributieve analyse dagelijkse sector (anno 2007)	
Inwonertal (per 1-1-2007) *)	4.370
Bestedingen per inwoner	€ 2.078,-
Omzetpotentieel	ca. € 9,1 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 55%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 5,0 mln.
Koopkrachttoevoering	ca. 10%
Totale omzetsmogelijkheden	ca. € 5,6 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 6.400,-
Economische ruimte m ² v.v.o. ⁶	ca. 867 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o.	ca. 784 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	83 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. **)	98 m ²

*) Renswoude **) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Op basis van de distributieve figuur kan worden geconcludeerd dat er (anno 2007) sprake is van een lichte uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector.

De 'vraag' overstijgt het 'aanbod' licht. Zeker gezien de eerder genoemde ruimtelijke en functionele knelpunten in de winkelstructuur kan het functioneren als redelijk goed worden bestempeld. In de praktijk vertaalt zich deze uitbreidingsruimte in een hogere vloerproductiviteit voor een of meerdere ondernemers.

De basis van deze rapportage is gericht op de wens tot realisatie van een compact dorpswinkelcentrum in Renswoude. Navolgende analyse geeft dan ook een beeld van de dagelijkse sector in 2010 na realisatie van het winkelcentrum. Hierbij wordt uitgegaan van het doorvoeren van de verbetermaatregelen zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven.

⁶ Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

In deze situatie zal er meer grip op de bestedingen van de eigen bevolking kunnen ontstaan. Dit betekent een hogere lokale binding. Deze kan oplopen richting de 65 tot 70%. De toevloeiing zal slechts zeer bescheiden groeien. Overigens neemt de toevloeiing zowel absoluut toe als aandeel van de binding, maar ook procentueel. De toevloeiing is voornamelijk geënt op de niet-dagelijkse sector (bijvoorbeeld een winkel als de Tegeltapijt), deze zal slechts in bescheiden mate onderdeel uitmaken van het plan. De toevloeiing in de dagelijkse sector zal vooral afkomstig zijn van toeristen en passanten.

Tabel 7.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Distributieve analyse dagelijkse sector (anno 2010)	
Inwonertal (per 1-1-2010) *)	4.700
Bestedingen per inwoner	€ 2.078,-
Omzetpotentieel	ca. € 9,8 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 65 à 70%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 6,4 à 6,8 mln.
Koopkrachttoevloeiing	ca. 10 à 12%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 7,1 à 7,8 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 6.400,-
Economische ruimte m ² v.v.o. ⁷	ca. 1.102 à 1.214 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. anno 2007	ca. 784 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	318 à 430 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. **)	374 à 506 m ²

*) Renswoude in 2010⁸ **) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsmogelijkheden fors toenemen met een compact winkelcentrum en het combinatiebezoek. Toch blijven de distributieve mogelijkheden binnen deze sector beperkt. De supermarkt zal in de plannen worden uitgebreid met ca. 418 m² v.v.o. Hierbij speelt het dilemma dat er vrijwel geen ruimte resteert voor andere dagelijkse aanbieders om uit te breiden. Echter, de supermarkt zal om een trekkersfunctie te kunnen gaan vervullen een minimale maat nodig hebben om de concurrentie in de regio aan te kunnen (en de afvloeiing te kunnen beperken).

Kortom, ook in de toekomst zal de distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector beperkt zijn. Dit wil zeggen dat voorzichtig moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe meters in deze sector. De beperkte uitbreidingsruimte zal dan ook voornamelijk aangewend moeten worden voor schaalvergroting van gevestigde aanbieders, waarbij de marktpositie van het kleinschalig versspeciaalaanbod (bakker en slager) zeker veiliggesteld dient te worden.

Een belangrijk onderdeel van de dagelijkse sector is de supermarkt. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de distributieve mogelijkheden voor de supermarktsector.

Tabel 8.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Distributieve analyse supermarkt (anno 2010)	
Inwonertal (per 1-1-2010) *)	4.700
Bestedingen per inwoner	€ 1.695,69
Omzetpotentieel	ca. € 8,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 70 à 72%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 5,6 à 5,7 mln.
Koopkrachttoevloeiing	ca. 10 à 12%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 6,2 à 6,5 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 6.780,-
Economische ruimte m ² v.v.o. ⁹	ca. 914 à 962 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. anno 2007	ca. 645 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	269 à 318 m ²
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. **)	317 à 373 m ²

*) Renswoude in 2010¹⁰ **) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

⁷ Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

⁸ Indien een lager aantal inwoners is bereikt in 2010 zal dit effecten hebben op de distributieve mogelijkheden.

⁹ Dit betreft de rekenkundige, distributieve uitbreidingsruimte.

¹⁰ Indien een lager aantal inwoners is bereikt in 2010 zal dit effecten hebben op de distributieve mogelijkheden.

De lokale binding in de supermarktsector zal licht hoger liggen dan bij overige dagelijkse sector, dit heeft te maken met de hogere slagkracht van een supermarkt. De plannen voor de supermarkt zijn een schaalvergroting tot ca. 1.063 m² v.v.o. (1.251 m² b.v.o.). In principe is de distributieve ruimte net niet toereikend, maar zoals eerder aangegeven is de noodzaak van een supermarkt met een moderne maatvoering cruciaal in het plan voor de totale aantrekkingskracht. Daarnaast is de vloerproductiviteit van een supermarkt in een dorp vaak lager dan in een stad.

4.7.3. DISTRIBUTIEVE SITUATIE NIET- DAGELIJKSE SECTOR

De distributieve figuur in de niet-dagelijkse sector geeft het volgende beeld anno 2007. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de distributieve verhoudingen sterk worden bepaald door enkele grotere aanbieders zoals Kela Tapijttegel, de Snuffel en Koopjeshal en derhalve een enigszins vertekend beeld geven (o.a. de toevloeiing).

Tabel 9.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Distributieve analyse niet-dagelijkse sector anno 2007	
Inwonertal (per 1-1-2007) *)	4.370
Bestedingen per inwoner	€ 2.288,-
Omzetpotentieel	ca. € 10,0 mln.
Koopkrachtbinding	ca. 14 à 15%
Lokaal gebonden omzet	ca. € 1,4 à € 1,5 mln.
Koopkrachttoevloeiing	ca. 65%
Totale omzetmogelijkheden	ca. € 4,0 à € 4,3 mln.
Normvloerproductiviteit	€ 2.200,-
Economische ruimte m ² v.v.o.	ca. 1.818 à 1.948 m ²
Gevestigd aantal m ² v.v.o. nu	ca. 4.323 m ²
Uitbreidingsruimte m ² v.v.o.	geen
Uitbreidingsruimte m ² b.v.o. **)	geen

*) Renswoude **) uitgaande van een verhouding v.v.o./b.v.o. = 85/100

In de niet-dagelijkse sector is sprake van een sterke onevenwichtige distributieve situatie. Dit wil zeggen dat er voor bepaalde branches geen uitbreidingsruimte mogelijk is. Zoals is aangegeven, wordt een deel van de niet-dagelijkse sector door perifere detailhandel bepaald in Renswoude. Dit betekent dat uitgaande van een aantrekkelijke branchecompositie voor een dorpswinkelcentrum met name de hoogfrequente niet-dagelijkse branches een plek in het nieuwe winkelcentrum kunnen vinden. Juist deze branches zullen een hogere lokale binding kunnen halen en hebben een ander distributief perspectief.

Overigens kan wel worden opgemerkt dat een substantiële toevoeging van winkelmeters, in de niet-dagelijkse sector distributief gezien, niet haalbaar is. Een ondernemer zal zelf op basis van het aftasten van de markt zijn kansen moeten inschatten. Maatwerk per ondernemer is hierbij noodzakelijk. Enige stelregel is dat doublures niet wenselijk zijn.

4.8. RESUMÉ

Op basis van het voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd:

- de distributieve mogelijkheden in Renswoude zijn beperkt;
- in de dagelijkse sector is er een bescheiden uitbreidingsruimte, die momenteel vertaald wordt in een hogere vloerproductiviteit;
- in de niet-dagelijkse sector is er in het algemeen geen uitbreidingsruimte, hierbij dient te worden opgemerkt dat er grote verschillen zijn tussen branches;
- in de distributieve verhoudingen zijn niet de bedrijfsverkopen meegenomen, deze kunnen weliswaar een belangrijke rol spelen voor een ondernemer, hier kan niet een winkelcentrum op worden 'rondgerekend', dit zal een extra impuls voor de onderneming kunnen zijn;
- door herstructurering van het winkelaanbod in Renswoude ontstaat er een ander distributief perspectief;
- echter ook voor de toekomst blijft voorzichtigheid geboden in de dagelijkse sector, de eventuele plannen voor extra meters zijn niet zonder meer distributief verantwoord;

- dit betekent dat er lagere omzetten worden gerealiseerd, hiermee zal de ontwikkelende partij rekening moeten houden;
- weliswaar groeit de markt beperkt, dit is slechts een bescheiden distributieve impuls;
- wat betreft de niet-dagelijkse sector zal er maatwerk moeten worden toegepast;
- voor beide sectoren geldt dat doublures in het aanbod ongewenst zijn;
- de nieuwbouwplannen zullen moeten bestaan uit re-allocatie en schaalvergroting van gevestigde ondernemer én het toevoegen van ontbrekende branches of assortimentsgroepen;
- per onderneming zal moeten worden gekeken of re-allocatie mogelijk is.

5. HET CENTRUMPLAN RENSWOUDE

5.1. INLEIDING

Het beoogde 'Centrumplan Renswoude' biedt een mogelijkheid om de winkels van deze kern op een, naar de toekomst gezien, goede wijze te accommoderen. Enkele aanpassingen zijn hierbij overigens nog wel noodzakelijk.

Zoals in paragraaf 3.4. is beschreven biedt de locatie hoek Dorpsstraat - Oude Holleweg goede mogelijkheden voor de realisatie van een compact winkelplan, waartoe in ieder geval een supermarkt van ca. 1.250 m² b.v.o. zal behoren, alsmede ca. 1.350 m² b.v.o. aan overige winkelvoorzieningen. Daarnaast biedt het Centrumplan de mogelijkheid voor de vestiging van een gezondheidscentrum en een multifunctioneel centrum.

In dit hoofdstuk wordt, op basis van de distributieve becijfering in hoofdstuk 4, ingegaan op de gewenste branchecompositie voor het nieuwe Centrumplan.

Tevens worden, volledigheidshalve, in dit hoofdstuk enkele aandachtspunten genoemd die beschouwd kunnen worden als een optimalisatie van de ruimtelijke en commerciële condities van dit Centrumplan.

5.2. DE BRANCHECOMPOSITIE

Uitgangspunt van de branchecompositie zal de functie van de 'dagelijkse verzorging' dienen te zijn.

Dit betekent dat ingezet zal moeten worden op een winkelcentrum, primair gericht op de dagelijkse boodschappen (het 'boodschappen doen'). Winkelfuncties zoals de supermarkt, bakker, slager, drogisterij, bloemen en boeken & lectuur zullen de ruggengraat van het nieuwe winkelcomplex moeten vormen.

Naast deze basisfunctie (de boodschappenfunctie) zal de branchering verder aangevuld kunnen worden met belangrijke niet-dagelijkse branches, zoals bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen, speelgoed en mode.

Juist door de toevoeging van niet-dagelijkse winkelfuncties in dit winkelplan wordt het 'winkelniveau' van dit centrum aanzienlijk versterkt.

Bij vestiging van de dagelijkse *en* niet-dagelijkse winkels in het nieuwe winkelcentrum dient uitgegaan te worden van verplaatsing van reeds in Renswoude gevestigde winkels en toevoegingen van eventueel ontbrekende branches. In elk geval zal niet ingezet moeten worden op toevoeging van winkelbranches, waarbij sprake is van branchedoublures.

Winkeltoevoegingen in branches / assortimenten die nog niet in Renswoude aanwezig zijn kunnen de winkelkwaliteit en het verzorgingsniveau van het Centrumplan daarentegen verder verhogen.

Bij een mogelijke toevoeging van nu nog ontbrekende branches zou, in overleg met de winkeliers, bezien moeten worden of nieuwe branches gecombineerd kunnen worden met reeds aanwezige winkelfuncties.

Op basis van de distributieve analyses (zie hoofdstuk4) wordt onderstaand een voorstel voor de branchecompositie beschreven. Hierbij wordt, in eerste instantie uitgegaan van een 'ideale branchecompositie'. De genoemde metrages betreffen bedrijfsvloeroppervlaktes (bruto).

Tabel 10.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Branchecompositie Centrumplan		
Branche	Indicatie omvang	Opmerkingen
Supermarkt *) Brood en banket *) Slagerij *) Bloemen *)	ca.1.250 m ² b.v.o. ca.100-125 m ² b.v.o. ca.100-150 m ² b.v.o. ca. 100 m ² b.v.o.	Winkeltrekker / bronpunt Basisvoorziening Basisvoorziening Basisvoorziening
Drogisterij / persoonlijke verzorging *) Boeken & lectuur, tabak **) Huishoudelijke artikelen **)	ca.180 m ² b.v.o. ca. 150 m ² b.v.o. ca. 225 m ² b.v.o.	Toe te voegen via acquisitie Toe te voegen via acquisitie Schaalvergroting / opwaardering
A.g.f. ***) Huishoudtextiel ***) Foto / film / audio ***) Dierenspeciaal ***)	ca. 100 m ² b.v.o. ca. 150 m ² b.v.o. ca. 150 m ² b.v.o. ca.125 m ² b.v.o.	Lastige optie, te beperkt marktgebied In combinatie met mode? Lastige optie, te beperkt marktgebied Lastige optie, te beperkt marktgebied
Mode *) Speelgoed **) Computershop ***)	ca. 125 m ² b.v.o. ca. 100 m ² b.v.o. ca. 70 m ² b.v.o.	Aanvullende basisvoorziening In combinatie met boeken etc.? In combinatie met cd's etc.
Bank **) Apotheek ***) Kapsalon *) Horeca Zakelijke dienstverlening	ca. 150 m ² v.v.o. ca. 150 m ² b.v.o. ca. 100 m ² b.v.o. ca. 100m ² b.v.o. p.m.	Re-allocatie Toe te voegen via acquisitie Basisvoorziening Daghoreca / fast food / lunchroom B.v. makelaar, uitzendbureau

*) vestiging in het Centrumplan noodzakelijk **) vestiging in het Centrumplan gewenst ***) indien mogelijk

De hierboven beschreven ideale branchecompositie is nadrukkelijk gericht op een zo compleet mogelijk winkelaanbod op 'dorpsniveau'. Hierdoor kan de trekkracht van het nieuwe winkelcentrum (en daarmee de binding op de bestedingen van de lokale bevolking) verder toenemen.

Nogmaals dient benadrukt te worden dat de basis van het plan de huidige ondernemers in Renswoude dienen te zijn, aangevuld met ontbrekende branches van buiten de gemeente. Indien een ondernemer niet mee kan, zal niet ingezet moeten worden op een doublure. Dit zal uiteindelijk sluiting van een oorspronkelijke ondernemer/winkel betekenen. Daarnaast ontstaat er teveel druk op de distributieve verhoudingen, zoals aangegeven zijn de distributieve marges beperkt, bijvoorbeeld twee bakkers of twee supermarkten zijn onwenselijk.

Het verdient aanbeveling om, voordat de plannen voor het nieuwe winkelcentrum verder worden uitgewerkt, doormiddel van acquisitie te onderzoeken welke branches / assortimenten in Renswoude kunnen worden toegevoegd. Op basis van de voorgestelde acquisitie kan de noodzakelijke winkelmetrage bepaald worden. Indit verband verdient het aanbeveling een grondreservering te doen voor een eventuele tweede fase van het Centrumplan.

De belangrijkste trekker in het winkelplan is de supermarkt. Zoals distributief is gebleken, is de ruimte voor uitbreiding in de dagelijkse sector beperkt. Dit betekent dat de supermarkt in het plan een verplaatsing van de huidige supermarkt inhoudt. De toevoeging van een tweede supermarkt is funest voor de verhoudingen binnen de dagelijkse sector. Dit zal met name een sterke aanval betekenen op het kleinschalig versaanbod.

De genoemde horeca heeft in eerste instantie een winkelondersteunende functie, maar zal tevens een belangrijk bijdrage leveren aan de levendigheid van het centrum. Zeker in het kader van de diverse type toeristisch-recreatieve bezoekers in en rond Renswoude vormt een daghoreca gelegenheid (voor koffie, een broodje tot aan de vroege avond) een belangrijke meerwaarde voor het dorp. De toevoeging van een terras betekent meteen extra levendigheid voor het nieuwe plein.



5.3. AANDACHTSPUNTEN BIJ DE BRANCHECOMPOSITIE

De verbetering van de winkelstructuur van Renswoude houdt niet op bij het realiseren van een winkelproject op de beoogde locatie .

Integendeel!

Het beoogde positieve effect van deze nieuwe winkelontwikkeling kan slechts bereikt worden als er *gelijktijdig* een pakket van aanvullende maatregelen wordt uitgevoerd.

Essentiële voorwaarden hierbij zijn:

- actieve betrokkenheid van de ondernemers bij de verdere detaillering van de plannen en keuze van projectontwikkelaar/architect/bouwer;
- actieve advisering en begeleiding in het verplaatsingsproces van de lokale winkels;
- gerichte acquisitie naar de toevoeging van ontbrekende branches / assortimenten;
- een compleet winkelplan met naast de winkelmeters andere functies zoals: horeca, de markt, niet-commerciële functies;
- huisvestingslasten gebaseerd op het functioneren van de winkels in een kleine kern;
- gezamenlijke (commerciële en promotionele) activiteiten van de winkeliers;
- en niet in de laatste plaats een herinvullingsplan voor de vrijkomende winkelpanden.

Aan met name dit laatste aspect zal veel aandacht geschonken moeten worden.

Het is namelijk een essentieel onderdeel om de gewenste herstructurering tot stand te brengen. Immers, een financieel adequaat herinvullingsprogramma biedt de betrokken winkeliers de mogelijkheid om op een verantwoorde wijze te herinvesteren.

Daarbij is van groot belang dat de 'vrijkomende winkelpanden' een andere niet-winkelfunctie verkrijgen, zodat er geen conflicterende distributieve situaties ontstaan.

De voorkeur bij de herinvulling van de achter te laten winkelpanden gaat met name uit naar de 'woonfunctie' of 'zakelijke / maatschappelijke dienstverlening'. Dit vergt van de gemeente een actieve inzet met betrekking tot bestemmingsplanwijzigingen.

De hierboven aangegeven 'aandachtspunten' zullen bij kunnen dragen tot een grotere haalbaarheid van het Centrumplan.

Voorgesteld wordt om de aangegeven 'aandachtspunten' als één samenhangend pakket uit te voeren, hierin mogen geen concessies gedaan worden.

5.4. RESUMÉ

Met de ontwikkeling van het nieuwe Centrumplan ontstaat er gelijktijdig een mogelijkheid om in te zetten op een uitbreiding van winkelaanbod, qua branches en/of assortimenten. Hiervoor zal wel direct gerichte acquisitie gevoerd moeten worden. De beoogde acquisitie zal zich in de eerste plaats naar de reeds gevestigde winkelbedrijven moeten richten. Welke ondernemers (die zich gaan verplaatsen naar het Centrumplan) zijn geïnteresseerd in toevoeging van assortimenten?

De tweede stap zal een acquisitie 'naar buiten' kunnen inhouden: welke (nog ontbrekende) branches kunnen aan het nieuwe winkelcentrum worden toegevoegd? Indien er mogelijkheden ontstaan voor toevoeging van winkels, betekent dit direct consequenties in de sfeer van het 'ruimtebeslag'. Bij de verdere uitwerking van de planvorming voor het Centrumplan zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden.

6. OMZETGERELATEERDE HUISVESTINGSLASTEN

6.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de indicatieve huisvestingslasten voor de nieuw te ontwikkelen winkelruimten in het Centrumplan van Renswoude. Leidraad is het functioneren van de winkels in een dorpse setting, hetgeen impliceert dat bij de bepaling van de huisvestingslasten rekening gehouden zal moeten worden met beperkte omzetontwikkeling, vooral vanwege het (te) kleine primaire marktgebied.

De bepaling van de indicatieve huisvestingslasten zijn gebaseerd op omzetverwachtingen (per m² v.v.o. / per branche) en niet op een marktconforme huur. Er is derhalve sprake van *omzetgerelateerde huisvestingslasten*.

Op basis van de thans bekende ruimtelijke en omgevingskwaliteiten van het nieuwe Centrumplan, de kracht van het beoogde winkelprogramma én de te verwachten omzetten (per m² v.v.o.) van de bedoelde branches in dit winkelgebied, zullen in dit hoofdstuk de indicatieve huurprijsindicaties worden afgegeven. Deze huurindicaties worden gegeven vanuit het perspectief van een bedrijfseconomisch verantwoorde winkelexploitatie.

Deze huurindicaties worden in bandbreedtes afgegeven, per m² b.v.o., prijspeil 2008 en exclusief b.t.w. / servicekosten etc. De omzetcijfers (per m² v.v.o.), zoals genoemd in dit hoofdstuk, zijn inclusief b.t.w. (peildatum 2008).

In het vervolg van dit hoofdstuk zullen eerst de achtergronden worden behandeld en vervolgens zullen de omzetgerelateerde huurindicaties worden gegeven.

6.2. ACHTERGRONDEN

Voor het bepalen van, distributief gezien, verantwoorde huurprijzen is uitgegaan van onderstaande referenties.

De toetsing van de *vloerproductiviteit* (in casu de omzet per m² verkoopvloeroppervlakte - v.v.o.) per jaar van de relevante branches is gebaseerd op het normvloerproductiviteitscijfer van het HBD (Hoofd Bedrijfsschap Detailhandel)¹¹. Dit betreft overigens een *gemiddeld* (landelijk) cijfer, zowel voor stedelijke gebieden als voor winkels in kleinere plaatsen en is overigens tevens gebaseerd op een mix van winkels van verschillende afmetingen.

Voor de bepaling van de *gemiddelde* omzetmogelijkheden van de relevante branches in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector wordt uitgegaan van de *gemiddelde* normvloerproductiviteit voor de navolgende sectoren:

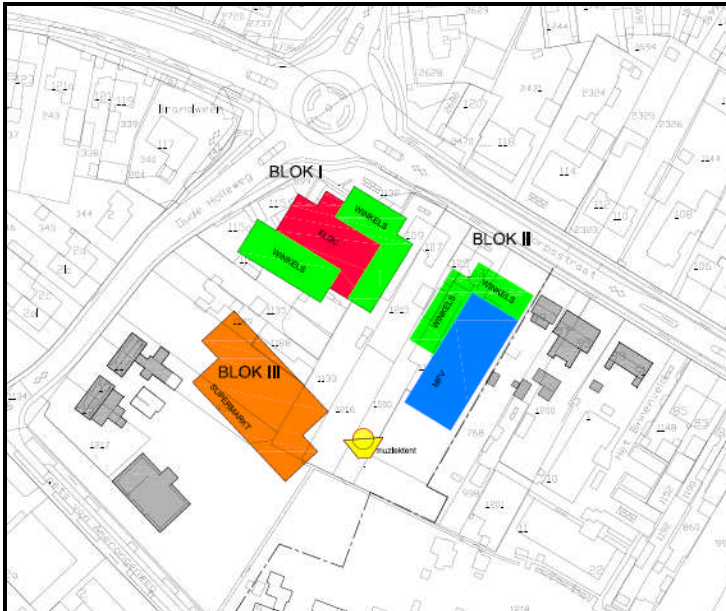
- supermarktsector € 6.780,- per m² v.v.o. per jaar;
- dagelijkse sector € 6.400,- per m² v.v.o. per jaar;
- niet-dagelijkse sector € 2.200,- per m² v.v.o. per jaar.

Voor de branches in de niet-dagelijkse sector gelden per branche geen specifieke 'huurquotes', zodat is volstaan met een indicatieve bandbreedte.

¹¹ Jaarboek Detailhandel 2006, Den Haag, juni 2006

Voor de bepaling van de *gemiddelde* huurquote van de relevante branches in Renswoude in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector wordt van de volgende cijfers uitgegaan:

- supermarktsector bandbreedte 2,3 à 2,5%;
- dagelijkse sector (overig) bandbreedte 2,5 à 2,7%;
- niet-dagelijkse sector bandbreedte 6 à 7%.



Centrumplan, Vlekkenplan fase 2, Huibers en Jarring, 7-2-07

6.3. HUUR- & KOOPINDICATIES

De in paragraaf 6.2. aangegeven uitgangspunten leiden tot de navolgende huurindicaties per sector (op basis van de landelijke vloerproductiviteitsnorm):

Tabel 11.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Gemiddelde huurindicaties per sector (op basis van landelijke norm)			
Branche	Normvloerproductiviteit	Huurquote	Bandbreedte huurindicatie *)
Supermarktsector	€ 6.780,- per m ² v.v.o.	2,3 à 2,5%	€ 133,- à € 144,-
Dagelijkse sector (overig)	€ 6.400,- per m ² v.v.o.	2,5 à 2,7%	€ 136,- à € 147,-
Niet-dagelijkse sector	€ 2.200,- per m ² v.v.o.	6 à 7%	€ 112,- à € 131,-

*) per m² b.v.o. / per jaar, 'kale' huurprijs, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2008, exclusief btw.

Toepassing van de vloerproductiviteitsnorm (het landelijk gemiddelde) doet geen recht aan het functioneren van de winkels in de kleinere kernen zoals in Renswoude, gezien het beperkte primaire marktgebied. Juist in kleinere kernen, zoals Renswoude, dient rekening gehouden te worden met het behalen van een beperkt omzetvolume. Dit geldt in enige mate voor de dagelijkse sector, maar vooral voor meerdere branches in de niet-dagelijkse sector.

Om het welslagen van het Centrumplan op langere termijn te kunnen waarborgen is het van belang dat een directe relatie wordt gelegd tussen de omzetverwachting per m² v.v.o. (de te verwachten vloerproductiviteit) en het aanvaardbare niveau van de huisvestingslasten.

Indien wordt uitgegaan van de te verwachten vloerproductiviteit in Renswoude (maximaal ca. € 5.200,- in de supermarktsector, ca. € 5.300,- in de dagelijkse sector en ca. € 1.700,- in de niet-dagelijkse sector), ontstaat er een ander beeld voor wat betreft de omzetgerelateerde huisvestingslasten (zie tabel 12) .

Tabel 12.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Gemiddelde huurindicaties per sector (op basis van de verwachte vloerproductiviteit)			
Branche	Verwachte vloerproductiviteit	Huurquote	Bandbreedte huurindicatie m ² b.v.o.*)
Supermarktsector	ca. € 5.200,- per m ² v.v.o.	2,3 à 2,5%	€ 101,- à € 111,-
Dagelijkse sector	ca. € 5.300,- per m ² v.v.o.	2,3 à 2,7%	€ 104,- à € 122,-
Niet-dagelijkse sector	ca. € 1.700,- per m ² v.v.o.	6 à 7%	€ 87,- à € 102,-

*) per m² b.v.o. / per jaar, 'kale' huurprijs, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2008, exclusief btw.

Het relatief beperkt functioneren van (een deel van) het winkelaanbod in Renswoude in de nabije toekomst noopt wellicht tot het lager 'inzetten' van de vloerproductiviteitsnorm. De in tabel 12 aangegeven huurindicaties zouden derhalve maatgevend dienen te zijn, zodat de haalbaarheid van een compact winkelcentrum in Renswoude op langere termijn gewaarborgd wordt.

Deze globale huurindicaties zijn overigens, zoals gezegd, gebaseerd op omzetverwachtingen, niet op een marktconforme huur. Gezien de forse investeringen die door de winkeliers gedaan moeten worden en de noodzaak om in de startfase tot een bevredigende omzetsituatie te kunnen komen, zou voor een enkele branche in de dagelijkse sector een zogenaamde 'ingroeihuurregeling' een pré kunnen zijn. Gedacht wordt hierbij aan een 'drietrapsregeling':

- 1^e jaar 75% van de becijferde huursom;
- 2^e jaar 85% van de becijferde huursom;
- na het 3^e jaar 100% van de becijferde huursom.

Indien gekozen wordt voor een koopoptie van de nieuwe winkelruimten dan kunnen de onderstaande indicaties als maatgevend beschouwd worden.

Tabel 13.: Renswoude * 2007 Distributie - planologische en ruimtelijke studie Gemiddelde koopindicaties per sector (op basis van de lokale vloerproductiviteit)	
Branche	Bandbreedte koopindicatie m ² b.v.o.*)
Supermarktsector	ca. € 1.312,- à € 1.442,-
Dagelijkse sector	ca. € 1.351,- à € 1.584,-
Niet-dagelijkse sector	ca. € 1.130,- à € 1.325,-

*) per m² b.v.o. afgerond, per jaar, v.v.o. / b.v.o. 85 / 100, prijspeil 2008, exclusief btw.

Op basis van de gefixeerde huurprijzen, zie tabel 13, is onderstaand een indicatie van de kooprijzen aangegeven. Uitgegaan is van een bar van 7,7%, casco oplevering.

Het bieden van de koopoptie kan voor de betrokken winkeliers een aantrekkelijke optie zijn. In vergelijkbare situaties in andere kleinere kernen (zoals b.v. in Ameide, Arkel, Dreumel, Groot-Ammers en Ochten) is de laatste jaren een beeld ontstaan dat de winkeliers, die hun winkel verplaatsen, over het algemeen willen kiezen voor de 'koopoptie'.

7. SLOTBESCHOUWING EN AANBEVELINGEN

Op basis van de beoordeling van de huidige winkelstructuur in Renswoude kunnen, met het oog op de realisatie van het nieuwe compacte winkelcentrum, de navolgende beoordeling en aanbevelingen worden gegeven.

Ruimtelijke setting

Het winkelareaal van Renswoude kent een versnipperde structuur. In feite is er in Renswoude sprake van een lineaire winkelstructuur in een onsamenhangende functionele setting. Een complicerende factor hierbij is de decentrale ligging van de te kleine supermarkt. Deze onsamenhangende winkelstructuur (geen functionele samenhang) leidt tot onnodige 'koopkrachtdrainage'.

Wat betreft de *gemiddelde* winkelomvang is er in de dagelijkse sector sprake van een, ten opzichte van vergelijkbare kernen, te beperkte gemiddelde winkelmaat. Dit kan het functioneren van deze winkels negatief beïnvloeden.

De niet-dagelijkse sector laat een totaal ander beeld zien. Hier is sprake van een, ten opzichte van kernen met een vergelijkbaar inwonertal, bovengemiddelde winkelomvang.

De parkeersituatie en expeditie-afwikkeling bij de winkels is in een groot aantal gevallen niet gunstig en zelfs, wat betreft het laden & lossen onveilig.

Aanbeveling:

Thema: modern en compact winkelcentrum op dorpsniveau.

Taakstellend:

- *inzetten op realisatie van een compact winkelcentrum;*
- *samenvoegen / verplaatsen van alle dagelijkse functies;*
- *niet-dagelijkse functies zoveel mogelijk betrekken in het re-allocatieprogramma;*
- *het bieden van courante winkelmaten;*
- *voldoende parkeerfaciliteiten (4 parkeerplaatsen per 100 m² v.v.o.);*
- *ten opzichte van het 'parkeren' gescheiden expeditie-afwikkeling;*
- *reservering winkelruimte voor toe te voegen branches / assortimenten;*
- *grondreservering voor toekomstige verplaatsers + eventuele winkeltoevoeging in een latere fase.*

Distributieve situatie

De distributieve situatie in Renswoude laat kansen zien voor een structuurversterking, toch zal er voorzichtig moeten worden omgegaan met het toevoegen van vierkante meters.

In de dagelijkse sector is een lage lokale binding te zien, zelfs voor een kleine kern als Renswoude. Met een compact winkelcentrum en gunstige ruimtelijke condities zal de binding kunnen toenemen van ca. 55 naar ca. 65 à 70%. De toevloeiing zal procentueel gelijk blijven. De uitbreidingsruimte is onvoldoende om naast een supermarkt, slagerij en bakkerij een ander winkelaanbod zoals een drogist toe te voegen. In de praktijk zal echter de vloerproductiviteit lager zijn in een dorp, daarnaast is een completer winkelprogramma van belang om voldoende trekkracht te kunnen realiseren.

In de niet-dagelijkse sector is er in het algemeen geen uitbreidingsruimte, hierbij dient te worden opgemerkt dat er grote distributieve verschillen zijn tussen de branches. Wat betreft de niet-dagelijkse sector zal, in een later stadium als bekend is welke bedrijven verplaats gaan worden, 'distributief maatwerk' moeten worden toegepast.

Aanbeveling:

Thema: distributieve impulsen en maatwerk.

Taakstellend:

- *voorzichtig omgaan met toevoegen van extra meters gezien de beperkte distributieve marges;*
- *plan opbouwen vanuit re-allocatie en schaalvergroting van gevestigde ondernemingen aangevuld met ontbrekende*

branches;

- *te grote toevoegingen zijn distributief niet verantwoord en leiden tot een ongewenste distributieve onevenwichtigheid;*
- *voor beide sectoren geldt het voorkomen van doublures t.o.v. het bestaande aanbod.*

Ruimtelijke & functionele beoordeling locatie Centrumplan

Bij de beoordeling van het planidee voor het Centrumplan Renswoude kan, gezien de beschikbare fysieke mogelijkheden ter plaatse, geconcludeerd worden dat de algehele indruk 'positief' is.

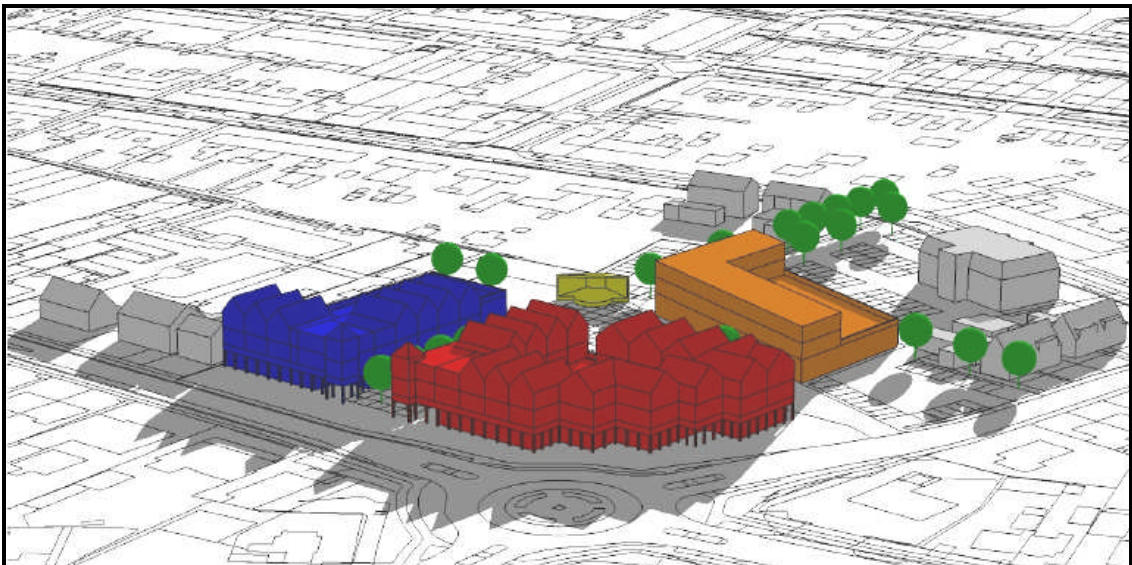
Een aantal aspecten, zoals de winkelmaten en -omvang, de mogelijkheid tot vestiging van een 'subtrekker' en de éénzijdige ligging van de 'maaiveld' parkeerfaciliteiten (nabij de supermarkt) dienen nog verder uitgewerkt te worden.

Aanbeveling:

Thema: ruimtelijk en functioneel samenhangend compact winkelcentrum.

Taakstellend:

- *verbetering aansluiting supermarkt en naastliggende parkeerfaciliteiten met de overige winkels;*
- *verbetering van de herkenbaarheid van de voorzieningen vanaf de Dorpsstraat;*
- *het realiseren van direct bij de (overige) winkels gelegen parkeerplaatsen;*
- *scheiding van de afwikkeling van de expeditie van de supermarkt en de bezoekersparkeerplaatsen;*
- *goede zichtbaarheid van zowel dagwinkels als supermarkt;*
- *verbetering van een deel van de ruimtelijke condities (parkeeraspecten) van de winkels aan de noordzijde van het winkelcentrum, gelegen aan de Dorpsstraat*
- *inzetten op een compact, levendig winkelplan aansluitend bij het dorpse karakter van Renswoude.*



Bron: Huibers & Jarring, Centrumontwikkeling Renswoude, d.d. 7-2-07

Branchering

In de dagelijkse sector is er, ten opzichte van vergelijkbare kernen sprake van een 'onderverzorging'.

In deze sector zijn er enkele belangrijke manco's, zoals een groentezaak en vishandel. Dit wordt echter gecompenseerd door aanbieders op de weekmarkt.

Ten slotte is het opvallend dat er geen winkelaanbod is in de hoofdbranche 'persoonlijke verzorging'. Niet alleen een drogist ontbreekt, maar ook een apotheek.

De supermarkt in Renswoude (dé winkeltrekker) is met een winkelmaat van ca. 625 m² v.v.o.

volstrekt ontoereikend om de specifiek verzorgende functie te kunnen vervullen, zowel nu als in de toekomst.

Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector in Renswoude is, ten opzichte van vergelijkbare kernen, redelijk goed bedeed.

Wel vertoont het 'aanbodbeeld' in Renswoude enkele belangrijke lacunes, die zich vooral bevinden in winkels in de sfeer van 'hoogfrequente aankopen'.

Hierbij wordt met name gedoeld op de branches 'boeken & lectuur', 'huishoudelijke artikelen', 'huishoudtextiel', 'foto / film / audio' en 'dierenspeciaal'.

Uitgangspunt voor de branchecompositie in het Centrumplan van Renswoude zal de boodschappenfunctie dienen te zijn, een winkelcentrum voornamelijk gericht op de dagelijkse boodschappen.

Aanbeveling:

Thema: completering van het winkelaanbod op dorpsniveau.

Taakstellend:

- *inzetten op completering van het dagelijkse winkelaanbod (met name acquisitie voor de branchegroep 'persoonlijke verzorging');*
- *voorkomen van branchedoublures;*
- *toevoegen van branches in de sfeer van hoogfrequente aankopen, zoals 'boeken & lectuur', 'huishoudelijke artikelen', '(huishoud)textiel', 'foto / film' en 'dierenspeciaal'.*

Horeca

In Renswoude zijn vrijwel alle horeca-onderdelen aanwezig, zij het dat het horeca-aanbod lager ligt dan het landelijk gemiddelde.

Op dit moment ontbreekt slechts een winkelondersteunende horecavoorziening, zoals een lunchroom. Zeker gezien de toeristische en recreatieve functie van Renswoude is dit een gemiste kans.

Aanbeveling:

Thema: daghoreca in het Centrumplan.

Taakstellend:

- *toevoegen dag- of winkelhoreca in het Centrumplan, bij voorkeur lunchroom.*

Weekmarkt

De weekmarkt vindt plaats op donderdagochtend. Het is een kleinschalige weekmarkt die deels is gevestigd op het parkeerareaal van de Golf-supermarkt aan de Kastanjelaan. Er zijn vier standplaatsvergunningen afgegeven, voor groenten, vis, brood en kip. De gemeente past het zogenaamde maximumstelsel voor de afgifte van vergunningen toe. Het is van belang dat de warenmarkt bij het nieuwe winkelcentrum wordt gevestigd. Echter, conflicterende situaties, zoals de blijvende beschikbaarheid van de parkeerfaciliteiten, zullen voorkomen moeten worden.

Aanbeveling:

Thema: de weekmarkt bij het Centrumplan.

Taakstellend:

- *inzetten op verplaatsing van de weekmarkt in het Centrumplan;*
bij voorkeur situering op het 'centrale plein';
- *de beschikbare parkeerfaciliteiten mogen niet benut worden voor de plaatsing van de weekmarkt;*
- *geen toevoeging van doublures in branches / assortimenten.*

Huisvestingslasten

De toepassing van marktconforme huisvestingslasten voor nieuwe winkelmeters in het Centrumplan Renswoude lijkt, gezien de beperkte marktruimte in het primaire verzorgingsgebied, geen reële optie.

Toepassing van de zogenaamde 'omzetgerelateerde huisvestingslasten' zal aanzienlijk meer perspectief bieden voor de betrokken winkeliers.

Een huurquote op basis van de landelijke vloerproductiviteitsnorm lijkt echter voor Renswoude geen goed uitgangspunt, gezien de noodzakelijke forse investeringen in een niet groeiende markt. De verhuurbaarheid van de te realiseren winkelruimten komt daarmee in gevaar en daarmee het welslagen van het Centrumplan.

Aanbeveling:

Thema: op het niveau van Renswoude toegesneden huisvestingslasten, waarbij sprake is van het zicht op een rendabele exploitatie.

Taakstellend:

- *inzetten op een huurquote die is gericht op de te verwachten te behalen vloerproductiviteit;*
- *in speciale gevallen toepassing van een huur-ingroeiregeling.*

Het bieden van de koopoptie kan voor de betrokken winkeliers een aantrekkelijke optie zijn. In veel vergelijkbare situaties in andere kleinere kernen kiezen ondernemers nadrukkelijk voor de koopoptie.

Tot slot

De positie van de winkels van Renswoude wordt voor de nabije toekomst niet alleen veiliggesteld door het realiseren van een Centrumplan. In tegendeel, er is meer werk aan de winkel!

Het toekomstperspectief van het nieuwe Centrumplan in Renswoude is slechts voor de langere termijn als positief te beoordelen, vooral wanneer:

- er een zo hoog mogelijke concentratiegraad wordt bereikt;
- de basiswinkelvoorzieningen (met name de dagelijkse sector) de ruggengraat zal vormen in de branchecompositie;
- actieve acquisitie wordt gevoerd voor het toevoegen van wenselijke nieuwe branches;
- de ruimtelijke condities van de winkelaccommodaties verder worden geoptimaliseerd;
- bijzondere aandacht wordt gegeven aan de winkelaccommodaties (vorm *en* omvang);
- aan de bereikbaarheidsfactor (toegankelijkheid en parkeren) geen concessies worden gedaan;
- ingezet wordt op een (voor de winkelbezoeker) attractief *en* veilig Centrumplan;
- de weekmarkt ruimtelijk wordt ingepast in het Centrumplan, waarbij de conditie geldt dat situering van de weekmarkt niet ten koste mag gaan van de parkeerfaciliteiten; vestiging op het 'centrale plein' heeft veruit de voorkeur;
- er vooraf deugdelijke (financiële en functionele) oplossingen worden gevonden voor de 'achter te laten' winkelpanden;
- een, op de beperkte omzettingontwikkeling, toegesneden huurprijs wordt gecreëerd (inclusief een eventuele 'huuringroeiregeling').

Bovengenoemde taakstellende ruimtelijke en commerciële condities dienen beschouwd te worden als één samenhangend pakket. Hierin mogen geen concessies gedaan worden.

De positie van het winkelareaal als hét boodschappengebied 'plus' voor de kern Renswoude zal, door de realisatie van het Centrumplan, geleidelijk versterkt worden.

Voor de betrokken ondernemers zal er geleidelijk een verbeterd perspectief gaan ontstaan.

En de bevolking van Renswoude zal, voor de langere termijn, de beschikking hebben over een modern en goed geoutilleerd winkelcentrum, hetgeen de leefbaarheid voor de inwoners van Renswoude ten goede zal komen.

Vanuit distributief perspectief gezien is het realiseren van een compact winkelcentrum in Renswoude een lastige opgave.

De distributieve manoeuvreerruimte is zeer beperkt, hetgeen een zorgvuldige aanpak vereist.

Het succes van het beoogde Centrumplan Renswoude staat of valt met

de bereidheid van de ondernemer om te investeren en de nadrukkelijke actieve inzet van de lokale overheid in faciliterende en financiële zin. De ervaringen bij winkelherstructureringsprogramma's in vele kleine dorpen (onder andere in meerdere kernen in de Alblasserwaard / Vijfheerenlanden, Zeeuws-Vlaanderen en in Rivierenland) hebben geleerd dat de ondernemers duidelijk hun kansen zien en die willen benutten. De ondernemer is veelal bereid te investeren in een beperkt groeiende markt! Dit enthousiasme en de investeringsbereidheid van de ondernemers zal 'gekoesterd' moeten worden.

BIJLAGEN

BEGRIPSOMSCHRIJVING

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.
Bronpunten	:	locaties binnen het centrum zoals parkeerterreinen of grootschalige winkeltrekkers die als sleutelgebied fungeren binnen het winkelgebied.
Lineaire winkelstructuur:	:	langgerekte winkelstraat.

BIJLAGE I

VERANTWOORDING

Titel	RENSWOUDE * 2007 VISIE OP DE TOEKOMSTIGE WINKELSTRUCTUUR VAN RENSWOUDE DISTRIBUTIE PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE STUDIE
Opdrachtgever	: Gemeente Renswoude De heer H.W. Lehmann 
Uitgevoerd door	: Adviesburo Kardol
Auteurs	Drs. A.J. Kardol S.H. Kardol
Doc. nr.	Rw.005.doc
Datum	2 april 2007
Status	Eindrapportage
Opmerking	Het uitvoeren van studie van het toekomstig ruimtelijk en distributief profiel van de detailhandel in Renswoude.
Aantal blz.	37
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 II