

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



DATUM April 2018

De kracht van kernen

Nota Detailhandelsstructuur De Ronde Venen 2020

Evaluatie detailhandelsbeleid periode 2013-2017



Inhoud

1 - Samenvatting	3
2 - Cijfermatige ontwikkeling op hoofdlijnen	4
3 - Bevolkingsontwikkeling en bestedingen	7
4 - Plannen	8
4.1 - De Ronde Venen	8
4.2 - Uithoorn	10
5 - Beleidsinzet gemeente	11
5.1 - Detailhandelsbeleid	11
5.2 - Uitvoering beleid 2013-2017	11
5.3 - Conclusies en beleidsinzet komende periode	12
1- Feiten en cijfers	14
2- Verslag bijeenkomst	18

1 - Samenvatting

In dit rapport staat de evaluatie van het detailhandelsbeleid. Naast een cijfermatige ontwikkeling van de detailhandel in de afgelopen periode zijn de bevolkingsontwikkelingen en bestedingen geanalyseerd. Lopende plannen en ontwikkelingen in De Ronde Venen en Uithoorn zijn opnieuw bekeken en samen met ondernemers heeft een evaluatie plaatsgevonden van de ontwikkelingen in de detailhandel en beleidsinzet van de gemeente.

Het in 2013 opgestelde detailhandelsbeleid van de gemeente is gericht op versterking met dynamiek op de juiste plekken: sterke centrumgebieden met passend perifeer beleid. In de periode 2013-2017 heeft de gemeente zich in samenwerking met ondernemers ingezet voor aantrekkelijke winkelgebieden in de gemeente:

- Aan de hand van een economische agenda werken we met de ondernemersorganisaties samen aan de winkelgebieden.
- Er is beperkte dynamiek geweest in de winkelgebieden, bouwontwikkelingen komen weer op gang.
- Het koopzondagenbeleid is in 2015 volledig verruimd. Ondernemers mogen bepalen of en wanneer ze open gaan; op zondagen vanaf 12 uur en in het toeristische seizoen in Vinkeveen vanaf 6 uur.
- Met een wijzigingsverordening en geslaagde draagvlakmeting is de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) centrum Mijdrecht haar tweede periode ingegaan: 2015-2019.
- Het winkelgedrag is in beeld gebracht met het Koopstromen-onderzoek Randstad 2016.
- Specifieke aandacht is besteed aan parkeren in het centrum van Mijdrecht waaronder intensievere handhaving.
- Initiatief Abcoude Centrum heeft geleid tot een brandbook, manifest en onderzoeksprogramma.

- De Ronde Venen pas is gemeentebreed uitgerold.
- De gemeente heeft de omgevingsvergunning voor een tijdelijke Aldi aan de Industrieweg Mijdrecht geweigerd en staat in lijn met het beleid geen brancheverbreding toe. Dit houdt stand bij de rechter; de gemeente handelt in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

De economische situatie heeft ertoe geleid dat er afgelopen jaren nauwelijks bouwontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden, geven geen aanleiding tot een verandering van het detailhandelsbeleid zoals dat in 2013 is opgesteld. Wel zal er in de uitvoering sprake zijn van andere accenten, rekening houdend met actualiteiten en de veranderende economische situatie:

- De economische samenwerking in de winkelgebieden wordt voortgezet. De bouwsector komt weer op gang, de Molenhof wordt herontwikkeld en er wordt nagedacht over een nieuwe invulling van de voormalige Plus Hoogstraat Abcoude. De gemeente houdt samen met de ondernemers de ontwikkelingen in de gaten.
- De gradatie van samenwerking verschilt van gebied tot gebied. De inzet van de gemeente is mede afgestemd op de behoefte van de ondernemers.
- In Abcoude is sprake van intensieve samenwerking met inzet van een kwartiermaker. Evaluatie en een vervolgaanpak volgen.
- Er zijn kansen voor verduurzaming van de detailhandel en het verkennen van de kansen voor collectieve inkoop.
- Bereikbaarheid en parkeren hebben continue aandacht nodig.
- Het is wenselijk om de toeristisch-recreatieve gebieden, waaronder de winkelgebieden, op de kaart te zetten. Dit vraagt nadere uitwerking van zowel ondernemers als gemeente.
- Indien ondernemers de BIZ centrum Mijdrecht willen voortzetten, zal de BIZ in 2019 herijkt worden, zodat per 1 januari 2020 sprake kan zijn van een derde BIZ periode.

2 - Cijfermatige ontwikkeling op hoofdlijnen

In onderstaand overzicht zijn de winkelvoorzieningen naar omvang aanbod en locatie weergegeven, situatie 2012.

Tabel Voorzieningen per winkelgebied 2012*

Plaats	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal detailhandel	Leegstandd
Centrum Mijdrecht	4.401	13.671	18.072	(5%**) 3.224
Adelhof	1.360	272	1.632	(8%) 135
Industrieweg	0	13.393	13.393	(5%) 720
Zuiderwaard	1.654	537	2.191	(19%) 418
Wilnis Dorp	296	715	1.011	0
Centrum Abcoude	1.927	2.570	4.497	(16%) 733
Totaal geconcentreerde winkelgebieden	9.638	31.158	40.796	(7%) 5.230
Binnen bebouwde kom	3.280	3.923	7.203	(19%) 1.338
Bedrijfsterrein verspreid	0	7.948	7.948	(19%) 1.493
Buiten bebouwde kom	549	10.069	10.618	0
Totaal verspreide bewinkeling	3.829	21.940	25.769	(11%) 2.831
De Ronde Venen	13.467	53.098	66.565	(9%) 8.061

* Peildatum december 2012, winkelgebiedsindeling volgens dataleverancier Locatus

** Leegstand exclusief Molenhofontwikkeling.

In onderstaand overzicht zijn de winkelvoorzieningen naar omvang aanbod en locatie weergegeven, situatie 2017.

Tabel Voorzieningen per winkelgebied 2017*

Plaats	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal detailhandel	Leegstand
Centrum Mijdrecht	3.868	13.038	16.906	(1%) 202**
Adelhof	1.390	235	1.625	(13%) 210
Industrieweg	0	14.454	14.454	(7%) 985
Zuiderwaard	1.709	495	2.204	(3%) 75
Wilnis Dorp	120	500	620	(25%) 156 (55%)
Centrum Abcoude	941	1.747	2.688	1.472***
Totaal geconcentreerde winkelgebieden	8.028	30.469	38.497	(8%) 3.100
Binnen bebouwde kom	4.496	2.891	7.387	(4%) 290
Bedrijfsterrein verspreid	0	7.609	7.609	(3%) 200
Buiten bebouwde kom	756	10.790	11.546	(1%) 85
Totaal verspreide bewinkeling	5.252	21.290	26.542	(2%) 575
De Ronde Venen	13.280	51.759	65.039	(6%) 3.675

* Peildatum november 2016, winkelgebiedsindeling volgens dataleverancier Locatus

** Leegstand exclusief Molenhofontwikkeling

*** Leegstand inclusief Plus waar nu tijdelijk Abcoude Proof in is gevestigd

Tabel Ontwikkeling detailhandel 2006-2012-2017

	Omvang 2006		Omvang 2012		Omvang 2017	
	Dagelijks*	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Mijdrecht	6.575	32.855	6.782	38.469	6.244	38.254
Vinkeveen	1.920	5.450	3.049	4.886	3.056	5.588***
Wilnis	1.210	2.650	1.342	1.608	1.187	933
Amstelhoek	0	5.100	0	4.315	0	4.271
De Hoef	30	30	32	30	35	0
Waverveen	0	60	0	0	0	0
Totaal	9.735	46.145	11.205	49.308	10.522	49.046
Abcoude	2.231**	1.369**	1.927	2.770	2.441	1.747
Baambrugge	Nb	Nb	335	1.020	317	966
Totaal incl.	Nb	Nb	13.467	53.098	13.280	51.759

* Dagelijks bestaat uit winkels in levensmiddelen en persoonlijke verzorging, ** Situatie 2004, gegevens centrum Abcoude, Koopstromenonderzoek Randstad 2004

*** De toename van het niet-dagelijks aanbod komt met name doordat Locatus het oppervlak van tuincentrum Klaas Rijdes met 700 m² groter weergeeft (1.920 m²)

Tabel Supermarkten Gemeente De Ronde Venen 2017

Formule	Locatie	Aantal m ² wvo	Incl. harde plannen
Albert Heijn	Mijdrecht, centrum	1.712	1.712
Boni	Mijdrecht, centrum	835	1.080
Hoogvliet	Mijdrecht, centrum	-	1.460
Albert Heijn	Mijdrecht, Leicester	951	951
Lidl	Mijdrecht, Adelhof	655	655
Aldi	Mijdrecht, Adelhof	660	660
Jumbo	Wilnis, Molmlaan	904	904
Jumbo	Vinkeveen, Zuiderwaard	1.236	1.236
Albert Heijn	Vinkeveen, Herenweg Abcoude,	833	833
Plus	Amsterdamsestraatweg	1.500	1.500
Albert Heijn	Abcoude, Van Doornplein	480	480
Troefmarkt	Baambrugge, Brugstraat	75	75
Totaal	Gemeente	9.811	(+1.705) 11.516

Tabel Omvang horeca 2017 en vergelijking met 2012

Plaats	2017		2012
	Aantal	Omvang	Aantal
Centrum Mijdrecht	20	1.656	16
Adelhof	3	253	3
Industrieweg	0	0	
Zuiderwaard	2	108	2
Wilnis Dorp	6	425	5
Centrum Abcoude	9	958	9
Totaal geconcentreerde winkelgebieden	40	3.400	35
Binnen bebouwde kom	26	2.319	23
Bedrijfsterrein verspreid	2	129	2
Buiten bebouwde kom	14	1.548	15
Totaal verspreide bewinkeling	42	3.996	40
De Ronde Venen	82	7.396	75

Bron: m² 2017 via HorecaDNA (via Locatus), kan onnauwkeurigheden bevatten

Meest opvallende ontwikkelingen in de winkelgebieden zijn:

- Centrum Mijdrecht: het winkelaanbod is enigszins afgenomen, de leegstand fors gereduceerd, de horeca is toegenomen. Sinds de laatste cijferupdate is leegstand ontstaan aan de Hofland (verdwijnen bruidsmode) en staan een aantal panden leeg aan De Passage in het onoverdekte gedeelte nabij Xenos en Wereldwinkel. De Lindeboom is vernieuwd en de Action geopend. De Molenhof is gesloopt. Sinds de markt verzelfstandigd is in 2017, heeft de markt een compactere opstelling.

- Adelhof: hier heeft de Lidl een non food winkel geopend, waardoor de consument en het foodassortiment in de bestaande winkel iets meer ruimte hebben gekregen. Daarnaast is slagerij Aldina gekomen.
- Industrieweg: nauwelijks ontwikkelingen;
- Zuiderwaard: het winkelcentrum heeft een kleine modernisering ondergaan waarbij de Jumbo enigszins is uitgebreid, de leegstand is afgenomen;
- Wilnis Dorp: het winkelaanbod is afgenomen, de leegstand is toegenomen, wel is er horeca bij gekomen;
- Centrum Abcoude: het winkelaanbod, zowel dagelijks als niet-dagelijks, is afgenomen en de leegstand is fors toegenomen. Mede als gevolg van verplaatsing van de Plus uit het kernwinkelgebied. Sinds de laatste cijferupdate is er veel lokale dynamiek in Abcoude waardoor de leegstand weer is gedaald: Abcoude proof is een tijdelijk initiatief op de voormalige Plus locatie aan de Hoogstraat, fietswinkel Luc & Ella is gekomen aan de Hoogstraat/Stationsstraat en de nieuwe Food Boutique verkoopt delicatessen.
- Per saldo is het aanbod in 2017 in omvang vergelijkbaar met dat uit 2012. Het aanbod niet-dagelijks is enigszins afgenomen.

Samenvattend

De economische situatie heeft ertoe geleid dat er afgelopen jaren nauwelijks bouwontwikkelingen hebben plaatsgevonden. In elk winkelgebied vinden in de praktijk wel kleinere ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen zorgen er mede voor dat onze leegstand relatief beperkt blijft of zich op de centralere plekken bevindt waar niet perse nog een winkelontwikkeling te verwachten is.

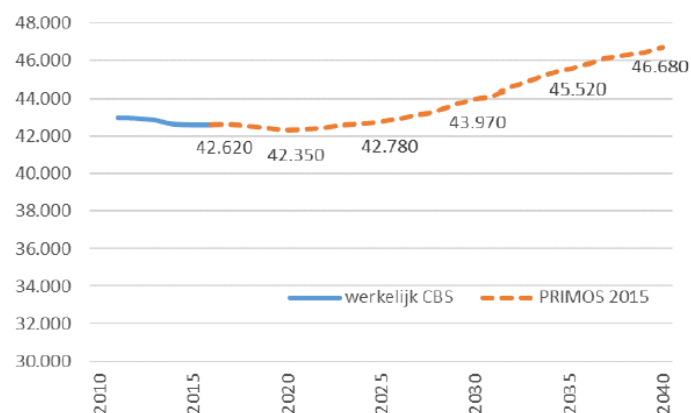
Uitgebreide cijfers zijn opgenomen in de bijlage.

3 - Bevolkingsontwikkeling en bestedingen

Tabel Inwonertallen per plaats

	2012	2017
Abcoude	7.482	7.626
Amstelhoek	962	1.002
Baambrugge	1.385	1.378
De Hoef	911	888
Mijdrecht	16.466	16.028
Vinkeveen	8.446	8.659
Waverveen	824	815
Wilnis	6.501	6.391
Totaal	42.977	42.787

figuur 5-2 Ontwikkeling aantal inwoners gemeente De Ronde Venen, 2011-2016 werkelijk en 2016-2040 Primos prognose 2015



Bron: Tabellenboek woningmarktonderzoek De Ronde Venen 2017

2015-2040: de bevolking neemt naar verwachting tot 2025 niet toe, maar zal in de richting van 2040 gaan toenemen.

Koopstromen: waar komen de bestedingen vandaan?

De detailhandelssector is de afgelopen jaren sterk veranderd. Zowel het consumentengedrag (vraagzijde) als waar en hoe goederen gekocht kunnen worden (aanbodzijde) zijn gewijzigd. Denk aan de groei van webwinkels en het vestigingsgedrag van winkelformules die inspelen op de combinatie van offline en online aankopen doen. Dit heeft ook weer ruimtelijke gevolgen voor kooporiëntaties en de positie van fysieke winkelgebieden.

Tabel koopstromen De Ronde Venen

	2016	2011
Koopkrachtbinding dagelijkse artikelen	88%	89%
Afvloeiing dagelijkse artikelen offline	10%	10%
Afvloeiing dagelijkse artikelen online	2%	0%
Totale bestedingen in de gemeente	116,7 mln	108 mln*
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen**	6%	8%
Koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen	39%	50%
Afvloeiing niet-dagelijkse artikelen offline	40%	43%
Afvloeiing niet-dagelijkse artikelen online	21%	8%
Totale bestedingen in de gemeente	71,7 mln	72 mln*
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen**	25%	20%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016

*Totale bestedingen niet 1-op-1 vergelijkbaar ivm lichte verschuiving in branche-indeling

**Excl. Toeristische bestedingen

4 - Plannen

In dit hoofdstuk staan de plannen in De Ronde Venen benoemd, evenals het centrumplan van Uithoorn.

4.1 - De Ronde Venen

Molenhof Mijdrecht

Voor de Molenhof heeft eigenaar Hoogvliet Beheer plannen om de huidige passage te herontwikkelen. De omgevingsvergunning is verleend en de bouw is aangevangen. Het plan omvat op de begane grond twee commerciële ruimtes aan de Dorpsstraat en supermarkt Hoogvliet aan de Kerkvaart. In totaal komt er circa 2.140 m² bvo aan commerciële voorzieningen, waaronder supermarkt Hoogvliet met een omvang van circa 1.800 m² bvo (1.460 m² wvo). Het plan is in de loop der tijd in omvang afgenomen (oorspronkelijk 3.100 m² bvo en meer woningen).

Lindeboom Mijdrecht

Voorheen waren er plannen om het Haitsmaplein te bebouwen met op de begane grond commerciële ruimte, erboven woningen en voorzien van een parkeergarage. De plannen bleken niet uitvoerbaar. Eigenaar van de Lindeboom, Hoorne, is het winkelcentrum aan het renoveren. De passage is aantrekkelijker geworden met meer lichtinval en een betere interne routing. Er is een roltrap in het winkelcentrum met op de verdieping een Action van 990 m² bvo die december 2017 is geopend. In verband met verbetering van de routing is de ingang aan het Kerkplein verdwenen. Voor de tweede fase van de Lindeboom zijn plannen voor uitbreiding van de Boni met circa 300 m² bvo (250 m² wvo). De Boni is nu circa 835 m² wvo). Het Haitsmaplein wordt dan heringericht en er worden 38 parkeerplaatsen toegevoegd. Het Kerkplein zal kleiner worden en de 22 parkeerplaatsen

verliezen (toename parkeerplaatsen 16). In totaal blijft het winkelopervlak vergelijkbaar. Wel wordt verwacht dat de aantrekkingskracht toeneemt gelet op de uitbreiding van de supermarkt en de komst van publiekstrekker Action. De omgevingsvergunningsprocedure voor uitbereiding van de Boni moet nog doorlopen worden.

Bakkerij Elenbaas is dicht

De enige productielocatie in het centrum, bakkerij Elenbaas, gevestigd tussen de Dorpsstraat en het Burgemeester Haitsmaplein, is in 2016 gesloten. Op termijn wordt een herontwikkeling van dit gebied verwacht.

Adelhof Mijdrecht

De eigenaar van het winkelcentrum Adelhof in Mijdrecht heeft al jaren plannen om het winkelcentrum te moderniseren passend binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het plan behelst het (grotendeels) verdwijnen van de passage en een herindeling van het winkelaanbod. Dit betekent dat middels inbreiding een lichte toename van het winkelaanbod wordt gerealiseerd. Een aantal units wordt aangepast naar de huidige marktomstandigheden (vergroot dan wel verkleind), het merendeel van de ondernemers blijft in de Adelhof gevestigd. Tevens wordt gesproken over oplossingen voor gevelverbetering, optimalisatie van laden/lossen en een betere inrichting van de openbare ruimte waaronder een betere inpassing van parkeren en verbetering van de verkeerssituatie aan de Prinses Margrietlaan. Het initiatief bevindt zich in de initiële planfase.

Overige centrumontwikkelingen Mijdrecht

De volgende twee kleinschaligere detailhandelsinitiatieven spelen:

- Bozenhoven 16 Op de locatie van een fotozaak aan de Bozenhoven 16 is in 2013 een nieuwbouwvergunning verleend met de

bestemming winkels beneden en woningen boven. De bouw is nog niet aangevangen.

- Bozenhoven 57-63 Op de voormalige locatie van enkele grotere winkels aan de Bozenhoven 57/63 is een bouwplan bestaande uit een kleinere winkelruimte (circa een kwart van de voormalige omvang), een bedrijfsruimte en 11 woningen. Het front wordt kleiner, met een onderdoorgang naar parkeren dat op het middenterrein is voorzien. De in 2013 verleende bouwvergunning is op onderdelen in 2017 gewijzigd. De bouw is aangevangen.

Centrumplan Vinkeveen

Vinkeveen wil de verbinding tussen de Vinkeveense Plassen en het dorp verbeteren en daarmee de zichtbaarheid van de Plassen vanaf het dorp verbeteren. Particuliere gronden en historische en recente bebouwing blokkeren het zicht op en de verbinding met het water en vice versa. In 2014 is een dorpsvisie opgesteld en er zijn plannen voor de aanpak van het gebied, inclusief een nieuwe, verlegde, op-/ en afrit van de N201. Een van de speerpunten is de realisatie van een nieuw recreatief centrum aan de Herenweg, op het terrein van voormalig betonfabriek De Adelaar. Dit recreatieve centrum voorziet in de ontwikkeling van woningen, horeca en detailhandel, direct aan de plassen.

Voor de haalbaarheid zijn vijf centrummodellen onderzocht. Uiteenlopend van een maximaal model tot een minimaal model. In het maximale model "omvangrijk voorzieningenniveau met parkeerbak" wordt ruimte geboden aan een supermarkt. Het zou dan gaan om verplaatsing en schaalvergroting van de Albert Heijn, waar circa 1.500-1.650 m² bvo supermarktruimte voor is opgenomen. Verder is in dit model circa 1.400-2.250 m² bvo ruimte opgenomen voor winkels, horeca, ambacht en dienstverlening. Naast woningen en een ondergrondse parkeerruimte, voorziet het plan in een pleinfunctie voor kleinschalige evenementen zoals een braderie, (week)markt en optredens. Randvoorwaarde is dat er een

(structurele) oplossing wordt gevonden voor de vrijkomende Albert Heijn, waarbij deze locatie niet opnieuw mag worden ingevuld met dagelijkse detailhandel. Indien de supermarkt niet doorgaat, zijn de mogelijkheden voor horeca en detailhandel beperkt en wordt teruggevallen op het minimale model.

In het minimale model "beperkt voorzieningenniveau met parkeren op maaiveld" is 700-1.200 m² bvo aan winkels, horeca, ambacht en dienstverlening opgenomen evenals de pleinfunctie die in het maximale model zit.

Duidelijk moet nog worden of de verplaatsing van een supermarkt haalbaar is en welk centrummodel het meest wenselijk is.

Zuiderwaard Vinkeveen

De eigenaar van het winkelcentrum Zuiderwaard in Vinkeveen heeft in 2014/2015 het winkelcentrum gerenoveerd en door interne verbouwing is de Jumbo supermarkt uitgebreid. Er zijn geen concrete plannen voor een verdere aanpak van winkelcentrum Zuiderwaard.

Voormalige Plus-locatie Hoogstraat Abcoude

De plus is verhuisd naar de Amsterdamsestraatweg. Voor de voormalige Plus-locatie aan de Hoogstraat werkt de eigenaar aan planvorming, grofweg bestaande uit kleinschalige winkelunits tot 80 m² met woningen erboven.

Overige centrumontwikkelingen Abcoude

Er spelen diverse ontwikkelingen in het centrum van Abcoude.

- Aan het kerkplein zijn plannen voor vestiging van horeca, de gemeente heeft in 2016 vergunning verleend aan een pizzeria. Deze opent uiteindelijk niet, maar er zijn plannen voor andere horeca.
- Aan de Brugstraat 1 is lichte horeca (koffiezaak Ollie's) gekomen.

- Naast de Eendracht (horeca en zaalruimte) wordt de kazerne verbouwd ten behoeve van zaalruimte.
- Aan de Hoogstraat 13 zijn plannen voor de bouw van hotelkamers (Koekebier).
- Aan de Hoogstraat 30 komt een dierenkliniek met behandelkamers en een woning.
- Aan de Hoogstraat 40 staat een voormalige dokterswoning waarvoor plannen worden ontwikkeld, de haalbaarheid is nog niet bekend.

4.2 - Uithoorn

Centrumplan Uithoorn

In 2010 stelde de gemeenteraad van Uithoorn het Masterplan Dorpscentrum voor het centrum van Uithoorn vast. Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer het weren van doorgaand verkeer, aaneensmeden van twee dorps helften en een dorps karakter. Lange tijd was er sprake van aanzienlijke uitbreiding van het winkelcentrum Amstelplein. Door verandering in de vraag naar winkels is dat plan verlaten. Er komen vooral nieuwe woningen, uitbreiding van bestaande winkels en een beperkt aantal nieuwe winkels.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2017 een voorkeur uitgesproken voor de variant Dorpshart aan de Amstel. Er komt een supermarkt (discounter Aldi, deze verplaatst van een locatie elders in Uithoorn) op de hoek van de Thamerlaan en de Prinses Irenelaan. Op de supermarkt komen appartementen. Langs de Thamerlaan wordt de supermarkt deels afgeschermd door stadswoningen. Langs de Prinses Irenelaan komen eengezinswoningen met de mogelijkheid van een kleine winkelruimte op de begane grond of een ruimte voor werken aan huis.

Het 'gat' in de Dorpsstraat (de huidige Koningin Máximalaan) wordt zo klein mogelijk met aan weerszijden een aantal woon/winkelpandjes. Op het Amstelplein zelf komen woningen.

Ondanks de nieuwe inrichting met ingrijpende snelheid remmende maatregelen en een verbod voor vrachtverkeer, blijft de hoeveelheid doorgaand verkeer aanzienlijk. Het college van burgemeester en wethouders kiest daarom voor eenrichtingsverkeer vanuit Amstelhoek richting Uithoorn.

5 - Beleidsinzet gemeente

5.1 - Detailhandelsbeleid

In het detailhandelsbeleid van de gemeente staat centraal: inzetten op versterking met dynamiek op de juiste plekken. In het beleid is dit verwoord in 5 elementen:

1. Versterking van de winkelgebieden die passen in de gewenste winkelstructuur. Dit doen we door investeringen te benutten voor dynamiek op de juiste plekken en versnippering te voorkomen;
2. Sterke centrumgebieden met passend perifeer beleid. Dit doen we door in te zetten op clustering in compacte gebieden. Er komt geen brancheverbreiding voor winkelaanbod op het bedrijventerrein;
3. In samenwerking met partijen ontwikkelen van een marketingaanpak, waar detailhandel onderdeel van uitmaakt.
4. Een eenduidige en dorpse sfeer en inrichting van de openbare ruimte
5. Het waarborgen van bereikbare en veilige winkelgebieden.

5.2 - Uitvoering beleid 2013-2017

Economische agenda per winkelgebied

De afgelopen vier jaar is met de ondernemersorganisaties in de diverse winkelgebieden een economische agenda opgesteld, waarin met elkaar is gesproken hoe de winkelgebieden aantrekkelijk gehouden kunnen worden.

Beperkte dynamiek winkelgebieden

De economische situatie heeft ertoe geleid dat er afgelopen jaren nauwelijks bouwontwikkelingen hebben plaatsgevonden. In elk

winkelgebied vinden in de praktijk wel kleinere ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen hebben er mede voor gezorgd dat de leegstand relatief beperkt blijft of zich op decentraler gelegen plekken bevindt waar niet perse nog een winkelontwikkeling te verwachten is.

Koopzondagenbeleid met meer vrijheid voor ondernemers

Tot 2015 kende de gemeente 3 à 4 koopzondagen per jaar op aanvraag. Op 18 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten het koopzondagenbeleid volledig te verruimen, daarbij rekeninghoudend met de verschillende belangen en afwegingskaders. Ondernemers mogen bepalen of en wanneer ze open gaan; op zondagen vanaf 12 uur en in het toeristische seizoen in Vinkeveen vanaf 6 uur. Daarbij wordt laden en lossen op zondagen voorkomen, ook om rekening te houden met het belang van de zondagsrust. Voorts zijn eerste paasdag, pinksterdag en kerstdag geen koopzondagen mogelijk.

Bedrijveninvesteringszone (BIZ) en samenwerking Mijdrecht

In het centrum van Mijdrecht is een bedrijveninvesteringszone (BIZ), die in 2015 met een wijzigingsverordening en draagvlakmeting de tweede periode is ingegaan (2015-2019). Een periode, waarin de samenwerking verder wordt geprofessionaliseerd en waarin ondernemers, eigenaren en gemeente hebben samengewerkt aan een plan om het centrum te versterken en waarin de leegstand is teruggedrongen.

Winkelgedrag in beeld met Koopstromenonderzoek 2016

In het laatste kwartaal van 2016 heeft het koopstromenonderzoek Randstad plaatsgevonden, een onderzoek naar het winkelgedrag in de Randstad waaronder in de winkelgebieden gemeente De Ronde Venen, een van de participerende gemeenten in het onderzoek.

Specifieke aandacht parkeren centrum Mijdrecht

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 juli 2017 een aanpak voor het parkeren in het Mijdrechtse centrum vastgesteld. De gemeente is intensiever gaan handhaven op parkeren. Ook hebben verkeerstellingen plaatsgevonden, met het oog op nog te nemen maatregelen in het centrum. Begin 2018 heeft het college aanvullende maatregelen vastgesteld, waaronder onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden van het parkeerterrein aan de Rondweg.

Initiatief Abcoude Centrum: brandbook, manifest en onderzoeksprogramma

Het Initiatief Abcoude Centrum heeft geleid tot een in 2017 vastgesteld brandbook en manifest waarin ondernemers en bewoners aangeven wat de uitgangspunten zijn voor de ontwikkeling van het centrum en hoe zij het centrum meer op de kaart willen zetten. Op basis daarvan heeft de gemeente het onderzoeksprogramma vastgesteld en budget beschikbaar gesteld voor de uitvoering. De voorbereidingen zijn getroffen voor een kwartiermaker die in 2018 een coördinerende rol gaat vervullen tussen partijen en als versneller van de uitvoering van activiteiten.

Gemeentebrede uitrol De Ronde Venen pas

De gemeente heeft in 2017 een bijdrage geleverd in de ontwikkelingskosten van een gemeentebrede uitrol van De Ronde Venen pas met als doel om de lokale economie te stimuleren en inwoners te binden aan het lokale winkelaanbod in de gemeente. Met de pas beogen we tevens een bijdrage te leveren aan de onderlinge samenwerking tussen ondernemers. De pas is tot stand gekomen in een samenwerking tussen het sociaal domein en economische zaken. In het eerste kwartaal 2018 is de pas aan elk huishouden in de gemeente verstrekt.

Weigering Aldi Industrieweg past in detailhandelsbeleid en goede ruimtelijke ordening, geen brancheverbreiding bedrijventerrein

Op 5 januari 2016 heeft het college geweigerd om aan Aldi Zaandam een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van tijdelijke winkelruimte op het perceel Industrieweg 30 te Mijdrecht (naast de boerderij). De rechtszaak die hierop volgde, heeft uiteindelijk geleid tot een uitspraak in hoger beroep, ingediend door Aldi Zaandam, op 4 april 2018 dat ongegrond is verklaard. Indien tot verlening van de vergunning zou zijn besloten, zou dit in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het detailhandelsbeleid staat daarmee sterk.

5.3 - Conclusies en beleidsinzet komende periode

Geen grote beleidswijzigingen nodig

De economische situatie heeft ertoe geleid dat er afgelopen jaren nauwelijks bouwontwikkelingen hebben plaatsgevonden. In elk winkelgebied vinden in de praktijk wel kleinere ontwikkelingen plaats, maar deze geven geen aanleiding tot een verandering van het detailhandelsbeleid zoals dat in 2013 is opgesteld. De bouwsector komt weer op gang, de Molenhof wordt bijvoorbeeld herontwikkeld en er wordt nagedacht over een nieuwe invulling van de voormalige Plus Hoogstraat Abcoude. De gemeente houdt daarom samen met de ondernemers de ontwikkelingen in de gaten en er zal in de uitvoering komende jaren sprake zijn van andere accenten, rekening houdend met actualiteiten en de veranderende economische situatie.

Economische agendavorming winkelgebieden voortzetten

Om de winkelgebieden aantrekkelijk te houden, zal de economische agendavorming worden voortgezet. Met per winkelgebied de specifieke aandachtspunten. Deze zijn momenteel bijvoorbeeld: bouwontwikkelingen zoals de Molenhof en Lindeboom, parkeren, identiteit en centrumschouw

Mijdrecht, verpaupering in de Dorpsstraat Wilnis, toekomstbeeld winkelcentrum Zuiderwaard mede in relatie tot het centrumplan en Initiatief Centrum Abcoude.

Gradatie samenwerking verschilt van gebied tot gebied

De wijze van samenwerken verschilt van gebied tot gebied en is mede afhankelijk van de mate van dynamiek in de dorpskernen en de behoefte aan samenwerking vanuit ondernemers en eigenaren. In de agendavorming is aandacht voor rolverdeling en verantwoordelijkheden.

Intensieve samenwerking Abcoude met inzet kwartiermaker dit jaar evalueren en bij voldoende succes aanpak komende jaren

Naar aanleiding van het Initiatief Abcoude Centrum is momenteel sprake van een intensieve samenwerking in Abcoude tussen bewoners, ondernemers en belangengroepen in Abcoude en de gemeente. Er wordt gewerkt met een kwartiermaker. De kwartiermaker heeft een coördinerende rol en draagt bij aan het tot uitvoering brengen van het manifest en de ondernemersgerichte acties uit het onderzoeksprogramma Abcoude. De gemeente draagt financieel bij aan deze vorm van winkelstraatmanagement en ziet Abcoude als pilot. Bij voldoende draagvlak en resultaat kan winkelstraatmanagement een grote toegevoegde waarde bieden. Wellicht ook voor de andere kernen Mijdrecht, Vinkeveen en Wilnis. Afhankelijk van de evaluatie in 2018 volgt een aanpak voor de komende jaren.

Verduurzaming stimuleren, kansen collectieve inkoop verkennen

Uit de evaluatie van het detailhandelsbeleid met ondernemers is gebleken dat ondernemers bereid zijn om over duurzaamheid na te denken, maar dat zij meer kennis nodig hebben voor ze kunnen beslissen over duurzaamheidsmaatregelen. De winkeliers voelen veel voor een collectieve inkoop. In lijn met het Spoorboekje naar een klimaatneutrale

gemeente in 2040 zal de gemeente verduurzaming ook in de detailhandel stimuleren.

Bereikbaarheid en parkeren continue aandacht nodig

In elk winkelgebied vraagt het bereikbaar houden van het gebied, voldoende beschikbare parkeerplaatsen voor centrumbezoekers en de bewegwijzering daarvan om continue aandacht. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van ondernemers, bewoners, eigenaren en gemeente. Met elk winkelgebied worden de kansen en verbeterpunten besproken, waarbij wordt gekeken naar alle vervoersmodaliteiten.

De Ronde Venen op de kaart zetten: gebiedsgerichte aanpak

Elk toeristisch-recreatief gebied binnen de gemeente, waaronder de winkelgebieden, heeft zijn eigen unieke aantrekkingskracht en bezoekers. Gelet op de toegenomen concurrentiekracht, ook door internet, is het wenselijk om de gebieden op de kaart te zetten. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij de gemeente een rol kan spelen in het tot stand brengen van een visie op de identiteit en marketing van een gebied, waarbij in de beleving van bezoekers authenticiteit en cultuurhistorie een rol spelen. De wijze waarop dit vorm gegeven kan worden is mede afhankelijk van de wensen en behoeften van de ondernemers in het gebied en eventueel nieuw te ontwikkelen beleid van de gemeente.

BIZ Centrum Mijdrecht herijken in 2019

De huidige Bedrijveninvesteringszone (BIZ) centrum Mijdrecht loopt van 2015-2019. Indien ondernemers de BIZ willen voortzetten, zal de BIZ in 2019 herijkt worden, zodat er per 1 januari 2020 sprake kan zijn van een herijkte BIZ. Er vindt opnieuw overleg met de ondernemers plaats over de gezamenlijke ambities voor het centrum en de rol van de BIZ. Specifieke aandacht zal worden besteed aan de gebiedsafbakening, verbreding van de BIZ en tariefindexering.

1- Feiten en cijfers

Gemeente De Ronde Venen

Alles analyses zijn gebaseerd op gegevens van Locatus met peildatum november 2016 tenzij anders vermeld.

Tabel Branchering detailhandel Gemeente De Ronde Venen

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² vvo
Levensmiddelen	48	11.953
Persoonlijke Verzorging	5	1.327
Totaal dagelijkse artikelen	53	13.280
Warenhuis	2	1.494
Kleding & Mode	28	4.647
Schoenen & Lederwaren	4	1.166
Juwelier & Optiek	12	608
Huishoudelijke- & Luxe Ar	6	1.242
Antiek & Kunst	2	775
Sport & Spel	10	1.594
Hobby	3	159
Media	4	478
Plant & Dier	19	7.972
Bruin & Witgoed	9	2.586
Auto & Fiets	7	1.910
Doe-Het-Zelf	7	6.333
Wonen	21	19.322
Detailhandel Overig	6	1.473
Totaal niet-dagelijkse artikelen	140	51.759
Totaal detailhandel	193	65.039
Leegstand	19	(6%) 3.675
Totaal inclusief leegstand	212	68.714

* Leegstand exclusief Molenhofontwikkeling.

Centrum Mijdrecht

Gebiedsafbakening: Anselmusstraat 40, Bozenhoven t/m rotonde, De Passage, Croonstadtlaan 1-3 + 111, Raadhuislaan 1-7. Raadhuisplein, Burg. Haitsmaplein, De Lindeboom, Stationsweg 12, Dorpsstraat, Molenhof, Kerkvaart 1-4, Helmstraat 40-55, Hofland 2-58 (t/m Il Gusto)

Tabel Branchering detailhandel Centrum Mijdrecht

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² vvo
Levensmiddelen	13	3.310
Persoonlijke Verzorging	2	558
Warenhuis	1	1.004
Kleding & Mode	16	3.299
Schoenen & Lederwaren	3	1.121
Juwelier & Optiek	7	423
Huishoudelijke- & Luxe Ar	4	971
Antiek & Kunst		
Sport & Spel	2	686
Hobby	2	109
Media	1	203
Plant & Dier	3	290
Bruin & Witgoed	5	474
Auto & Fiets	1	427
Doe-Het-Zelf	0	0
Wonen	4	3.931
Detailhandel Overig	2	100
Totaal detailhandel	66	16.906
Leegstand	3	(1%) 202
Totaal inclusief leegstand	69	17.108

Markt Mijdrecht

Locatie: Raadhuisplein, Raadhuislaan, Dorpstraat nabij nr 40

Aantal marktkooplui: 24

Aantal kramen á 4 meter: 17

Aantal verkoopwagens: 15

Streckende meters kramen en verkoopwagens: 192

Tabel Branchering weekmarkt Centrum Mijdrecht

Branche	Aantal kooplui
Vis	1
Kaas/zuivel	2
Aardappelen	1
Noten en zuidvruchten	1
Groente en fruit	2
Brood en banket	1
Olijven	1
Snoep	1
Stroopwafels	1
Poelierswaren	1
Diervoeders	1
Kamerplanten en snijbloemen	1
Horloges en sieraden	1
Lederwaren	1
Bovenkleding volwassenen	1
Lingerie, nachtkleding	1
Beenmode	1
Telefoonaccessoires	1
Stofzuigerzakken, huishoudelijke artikelen	1
Totaal	21

Centrum Abcoude

Gebiedsafbakening: Brugstraat, Voordijk 23, Dr. Van Doornplein 2,

Kerkplein, Stationsstraat 1-21, Hoogstraat, Raadhuisplein, Koppeldijk 1,

Koppelkade 1

Tabel Branchering detailhandel Centrum Abcoude

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² vvo
Levensmiddelen	8	755
Persoonlijke Verzorging	1	186
Warenhuis	1	490
Kleding & Mode	6	361
Schoenen & Lederwaren		
Juwelier & Optiek	1	45
Huishoudelijke- & Luxe Ar	1	30
Antiek & Kunst		
Sport & Spel		
Hobby		
Media	1	135
Plant & Dier	1	35
Bruin & Witgoed	1	236
Auto & Fiets	1	120
Doe-Het-Zelf	2	295
Wonen		
Detailhandel Overig		
Totaal detailhandel	24	2.688
Leegstand	6	(55%) 1.472
Totaal inclusief leegstand	30	4.160

Markt Abcoude

Locatie: 't Marktveld

Aantal marktkooplui: 14

Stekkende meters kramen en verkoopwagens: 121

Tabel Branchering weekmarkt Centrum Abcoude

Branche	Aantal kooplui
Vis	1
Kaas/zuivel	2
Groente en fruit	1
Aardappelen	1
Noten en zuidvruchten	1
Olijven	1
Poelierswaren	1
Stroopwafels	1
Diervoeders	1
Snijbloemen	1
Tuinplanten	1
Kleding	1
Horloges/sieraden	1
Totaal	14

Zuiderwaard Vinkeveen

Gebiedsafbakening: winkelgebied Zuiderwaard, Plevierenlaan

Tabel Branchering detailhandel Zuiderwaard Vinkeveen

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² vvo
Levensmiddelen	5	1.473
Persoonlijke Verzorging	1	236
Warenhuis		
Kleding & Mode		
Schoenen & Lederwaren		
Juwelier & Optiek		
Huishoudelijke- & Luxe Ar	1	241
Antiek & Kunst		
Sport & Spel		
Hobby		
Media	1	90
Plant & Dier	1	50
Bruin & Witgoed		
Auto & Fiets	1	114
Doe-Het-Zelf		
Wonen		
Detailhandel Overig		
Totaal detailhandel	10	2.204
Leegstand	1	(3%) 75
Totaal inclusief leegstand	11	2.279

Adelhof Mijdrecht

Gebiedsafbakening: Prinses Margrietlaan

Tabel Branchering detailhandel Adelhof Mijdrecht

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² wvo
Levensmiddelen	4	1.390
Kleding & Mode	1	131
Plant & Dier	1	104
Totaal detailhandel	6	1.625
Leegstand	2	210
Totaal inclusief leegstand	8	1.835

Industrieweg Mijdrecht

Gebiedsafbakening: Nijverheidsweg 46, Genieweg 2-62 en Industrieweg 27-29 en 36-48

Tabel Branchering detailhandel Industrieweg Mijdrecht

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² wvo
Plant & Dier	1	986
Bruin & Witgoed	1	1.766
Auto & Fiets	1	899
Doe-Het-Zelf	1	5.045
Wonen	6	5.355
Detailhandel Overig	2	403
Totaal detailhandel	12	14.454
Leegstand	2	985
Totaal inclusief leegstand	14	15.439

Dorpsstraat Wilnis

Gebiedsafbakening: Dorpsstraat, Kon. Julianastraat, Raadhuisstraat, Stationsweg 1 en Wilnise Zuwe 3 (dus Herenweg niet meer)

Tabel Branchering detailhandel Dorpsstraat Wilnis

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² wvo
Levensmiddelen	3	120
Persoonlijke Verzorging		
Warenhuis		
Kleding & Mode	2	80
Schoenen & Lederwaren		
Juwelier & Optiek	2	70
Huishoudelijke- & Luxe Ar		
Antiek & Kunst		
Sport & Spel		
Hobby	1	50
Media		
Plant & Dier		
Bruin & Witgoed		
Auto & Fiets	1	140
Doe-Het-Zelf		
Wonen	1	160
Detailhandel Overig		
Totaal detailhandel	10	620
Leegstand	1	(25%) 156
Totaal inclusief leegstand	11	776

2- Verslag bijeenkomst

Bijeenkomst 21 november 2017

Vertegenwoordigers uit alle winkelgebieden zijn uitgenodigd. Aanwezig ondernemers:

Rodney Kersout	AH centrum Mijdrecht
Roel Beglinger	Jumbo Wilnis
Paul Reurings	Hema Mijdrecht
Judit Bult	Dat leuke Winkeltje Mijdrecht
Fleur, Petra & Ron	De Loods Mijdrecht
Marco Kruse	Karwei Mijdrecht
Paul Reurings sr.	Eigenaar en interim voorz. Shopping Mijdrecht
Vincent Schuijt	Jumbo en wink.ver. Zuiderwaard
Nant Hartel	juwelier en ond.ver. Wilnis
Bernard Oosterveen	Slager en OVAB
Jasper Verhoek	Lutz Vinkeveen
Ab Smit	schoenmaker en winkeliersver. Zuiderwaard
Sander Koot	Plus Koot Abcoude
Cees de Jong	Christian Coiffures Abcoude
Jeroen Roeloffzen	Bureau Overmorgen (spreker)

Aanwezig namens gemeente:

Anco Goldhoorn	wethouder
Marloes Krol	beleidsadviseur EZ
Robin van Kampen	accountmanager bedrijven

Afwezig met afmelding:

Martin Rozema	Lidl Mijdrecht
Jan de Jong	Boni Mijdrecht
Nico van der Pijl	AH Abcoude

Opening

Anco Goldhoorn opent de bijeenkomst. Doel en agenda worden toegelicht door Robin van Kampen en in de voorstelronde wordt gevraagd wat de ondernemers komen brengen en halen. Wat zijn hun verwachtingen? Ondernemers geven aan vooral informatie te komen halen en te willen horen wat er tot nu toe gedaan is en wat de eventuele ontwikkelingen zijn.

Terugblik op de ontwikkelingen

Marloes Krol geeft een terugblik op de ontwikkelingen van vraag en aanbod in de winkelgebieden, de koopstromen en het beleid tot nu toe. Opvallend is dat de dagelijkse artikelensector qua koopstromenontwikkeling goed scoort, maar het economisch functioneren van de niet-dagelijkse artikelensector verder onder druk is komen te staan sinds het vorige koopstromenonderzoek uit 2011. Er is een afname waargenomen van de omvang aan lokaal kooppubliek.

Winkeliers hadden de mogelijkheid te reageren op deze terugblik en de reactie over het algemeen was dat men zich kon herkennen in het geschetste beeld en geen bijzondere/afwijkende zaken waren op te merken.

Trends en ontwikkelingen

Om interactie tussen winkeliers te bevorderen en een mogelijkheid te bieden van elkaar te leren, zijn er drie onderwerpen uitgekozen aan de hand van de trends binnen de retailbranche. Als bronnen zijn de cijfers en trends van de Rabobank en een artikel van Inretail gebruikt. Van iedere trend is een aantal stellingen geformuleerd, waar de winkeliers op hebben gereageerd.

Trend: duurzaamheid

Jeroen Roeloffzen geeft een toelichting op het Spoorboekje naar een klimaatneutrale gemeente in 2040 dat in 2017 is vastgesteld. Jeroen daagt de winkeliers uit met stellingen om over duurzaamheid na te denken. Algemeen beeld uit de reacties: ondernemers zijn bereid over duurzaamheid na te denken, maar hebben meer kennis nodig voor ze kunnen beslissen over duurzaamheidsmaatregelen. De winkeliers voelen veel voor een collectieve inkoop.

Trend: de veranderende consument

Vooral de digitalisering had bij sommige winkeliers impact. Door goede service en hoge kwaliteit te bieden aan de consument, kunnen ze publiek blijven trekken en de concurrentie op het internet het hoofd bieden. Supermarkten hadden minder last van de concurrentie via internet.

Trend: focus op lokaal

In deze trend is vooral De Ronde Venenpas belicht. Ondernemers blijken nog kritische vragen te hebben over de invoering van de pas.

Opmerkingen die gemaakt zijn:

- De huidige (mantelzorg)pas kan niet door pinautomaten gelezen worden. Installeren kost veel moeite; de nieuwe pas moet wél goed werken.
- Onduidelijk is wat De Ronde Venenpas oplevert en er werd gevraagd om voorbeelden waaruit blijkt dat een dergelijke pas tot omzetverhoging leidt.
- Angst dat de grote ketens niet mee zullen doen, terwijl het succes van de pas samenhangt met de participatie van voldoende ondernemers.
- Bezoekers krijgen er wéér een pas bij.

Op de stelling over de kracht van het eigen winkelgebied gaven de ondernemers aan deze wel te kennen. Zij vonden dat er een mooi aanbod

is van vooral de kleine zelfstandigen. Ze missen wel de saamhorigheid onder elkaar. Niet iedereen doet mee aan de gezamenlijk aangekondigde koopzondagen. De aanwezige ondernemers waren het erover eens dat als je écht succes wilt als winkelgebied, je het ook samen moet doen.

Afsluiting

Als afsluiting konden de ondernemers tips en tops geven. Een aantal zaken kwam naar voren:

- Top: eindelijk bouwactiviteiten in centrum Mijdrecht, kleine specialist als kracht voor het centrum.
- Tip: parkeersituatie centrum Mijdrecht verbeteren. Zeker met de komst van de Action zien ondernemers een extra parkeerbehoefte ontstaan.

Actiepunten:

Tot slot zijn er actiepunten geformuleerd:

- Nagaan of de toename niet-dagelijks aanbod in Vinkeveen in 2017 ten opzichte van 2012 klopt. Marloes Krol pakt dit op.
- De daadwerkelijke omvang van de Jumbo Vinkeveen zou groter zijn dan die volgens cijfers van Locatus staan weergegeven. Dit wordt nagegaan door Marloes Krol en Vincent Schuijt.
- In het kader van duurzaamheid wijzen ondernemers elkaar op de mogelijkheid om de lokale voedselbank te steunen.
- Ondernemers informeren over De Ronde Venenpas, inclusief voorbeelden van het mogelijke omzetverhogende effect.
- Ondernemers in Vinkeveen willen beter geïnformeerd worden over het centrumplan Vinkeveen. Jasper Verhoek neemt deel aan de klankbordgroep en pakt dit op.
- Ondernemers in Zuiderwaard hebben behoefte aan een gesprek met de gemeente, waarin het toekomstperspectief van Zuiderwaard centraal staat mede in relatie tot het centrumplan.