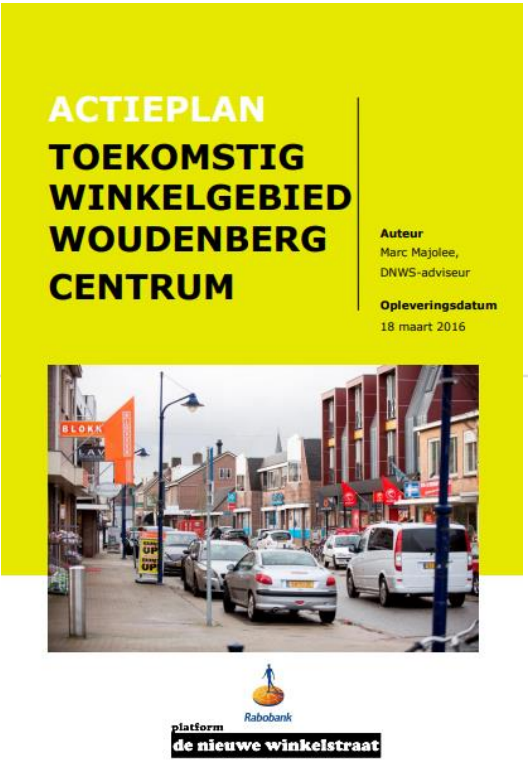
Visie op de ontwikkeling van een toekomstbestendig winkelgebied

Bestuur Ondernemersvereniging DES

November 2020

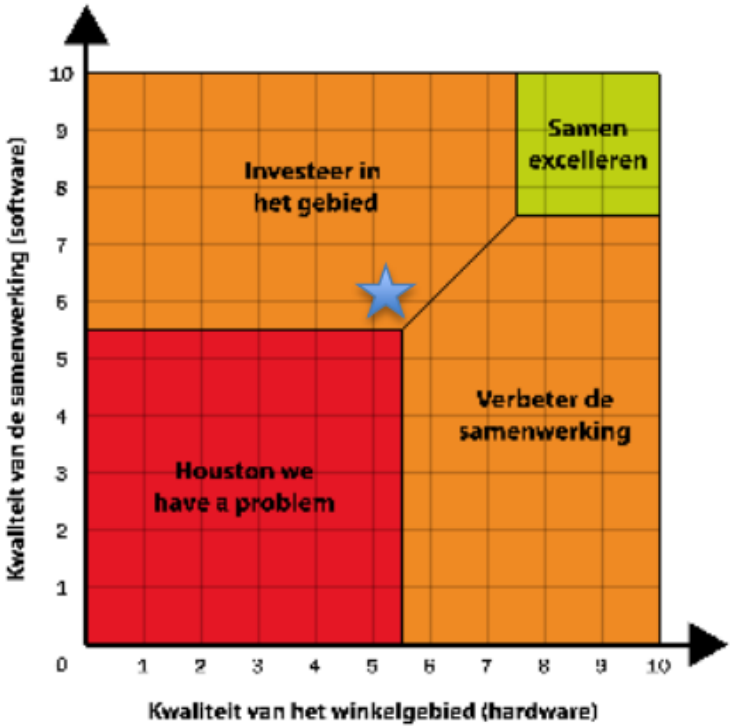
Positionering Winkelcentrum Woudenberg

Bron: Actieplan toekomstig Winkelgebied Woudenberg Centrum (2015)



Surprise & Shop	(Binnen)steden die verrassen en waar de consument graag blijft komen	Binnensteden met aantrekkelijke combinatie van winkels, cultuur en horeca
Travel & Shop	High traffic locaties waar veel consumenten komen die gemakshalve graag een boodschap doen	Treinstations, tankstations
Story & Shop	Permanente of tijdelijke plekken die opgebouwd zijn rond een thema	Factory outlets, attractieparken, popconcerten
Work & Shop	Plekken waar werk als traffic generator kan dienen	Kantorenlocaties, universiteitscomplexen
Service & Shop	Service dicht bij huis. Consument gaat doelgericht op pad voor bepaalde boodschappen	Wijkwinkelcentra

Bron: Rapport Shopping 2020, De Nieuwe Winkelstraat



Wat is opgepakt sinds 2015?

- Gemeente heeft centrum gerenoveerd;
- DES heeft gewerkt aan verbetering samenwerking tussen ondernemers
- Oprichting ODW: meer activiteiten, gezamenlijke website en facebook
- Meer sfeer: bloembaskets, banners en Feestverlichting, Zomer- en kerstmarkt

Hiermee is het centrum helaas nog niet toekomstbestendig gemaakt!

Identiteit Woudenberg = Dorps

Bron: Actieplan Toekomstig Winkelgebied Woudenberg Centrum (2015)

- Boodschappen doen
- Dorps, behoudend, trouw
- Ambachtelijk en speciaalzaken
- Gezelligheid, gemoedelijk

Dichtbij: gemak, nabijheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid
Potentie om lokale consumenten te binden

- Speciaalzaken en horeca
- Loyalty systeem
- Zomergids/toerisme

Beleving: cultuur, sfeer en ambiance;
Potentie om toerist te verrassen

Leegstand neemt toe in Woudenberg

Hoe voorkomen we … ???

Woudenberg biedt grote merken…..

Gall&Gall

ah

eye wish opticiens

Jola

JUMBO

blokker.

ALDI

PROFILE
DE FIETSSPECIALIST
...daar mag je méér van verwachten!

Kruidvat

Blz.

HEMA

da

terStal

blokker.

ami kappers

…dit maakt Woudenberg onderscheidend

Het verleden doortrekken naar de toekomst …..

Of ….

… via het opstellen van een visie op een toekomstbestendig winkelcentrum

Door…

<u>proactief samenwerken</u> met gemeente, pandeigenaren en relevante maatschappelijke organisaties aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum

10 cruciale trends in detailhandelsbeleid (bron:stec-groep 2019)

1. Andere publiekstrekkers (naast winkels) steeds belangrijker voor centra

2. Horeca ('barista-risering') floreert, maar vraagt nu om kwalitatieve sturing

3. Supergroei bij supermarkten: plaats de grote supermarkt op de beste plek en geef ruimte aan nieuwe traffic-concepten

4. Wereld op zijn kop: online wordt fysiek!

5. Groei online zet wel door: 10 tot 20% minder retailmeters nodig

7. Brancheren: ruimtelijk motiveren cruciaal, ook onder Omgevingswet

8. PDV-concepten toch dol op binnenstad

9. Stadsdistributie: logistiek meets winkelgebieden

6. Wonen in centra goed voor retail en versnellen woningbouw

10. Zorg voor nieuwe aanwas, geef in de binnenstad maximaal ruimte aan alle

Leefstijl kenmerken Woudenbergse inwoners

7 dagrecreatiesegmenten	Nederland	Provincie Utrecht	Regio Utrechtse Heuvelrug / Kromme Rijn	Gemeente Woudenberg	Index gemeente tov NL
Creatief en Inspirerend Rood	6%	8%	7%	*4%*	*69*
Uitbundig Geel	18%	17%	17%	20%	110
Gezellig Lime	24%	20%	21%	23%	96
Rustig Groen	16%	13%	16%	16%	96
Ingetogen Aqua	17%	21%	21%	**23%**	**136**
Stijlvol en Luxe Blauw	9%	8%	7%	*6%*	*70*
Ondernemend Paars	9%	13%	11%	8%	84

Geel (20% inwoners): harmony, gezellig, trendy, sociaal, gepast budget

Lime (23% inwoners): gezelligheid, drukte, bezoekt graag winkelketens

Groen (16% inwoners): bedachtzaam, informeel vertrouwen/zekerheid, traditioneel, niet te duur

Ingetogen aqua (23% inwoners): rustige geïnteresseerde vaak wat oudere mensen, winkelen met partner op rustige momenten, combineren met horecabezoek

Ondernemers spelen hierop in door:

Gezelligheid, vertrouwen, gastvrij met kopje koffie, divers aanbod, gewoon doen, volgen trends
Aanbod: landelijke formules en aantrekkelijke speciaalzaken

Ruimtelijke doelen

Dorps: Traditioneel en trendy, veiligheid/zekerheid, rustgevend, sociaal verbindend, gezelligheid

Dromen over Woudenberg-centrum **aanbod**:

Het winkelcentrum heeft een ruim aanbod in het dagelijkse segment gecombineerd met aantrekkelijke spannende kleine speciaalzaken in zowel dagelijks als niet-dagelijkse segment

Nauwelijks leegstand dankzij aantrekkelijke ruimtelijke indeling met een hart en voldoende gratis parkeerplaatsen

Aantrekkelijk vestigingsklimaat dankzij duidelijke ontwikkelplannen waarin ondernemers samenwerken

Dromen over Woudenberg-centrum:

Ruimtelijke indeling

- Kerngebied ligt tussen cultuurhuis en gebied nabij Jumbo bij ’t Schilt;
- Integreren Kostverloren met Dorpsstraat;
- Exacte grenzen winkelgebied samen met stakeholders vaststellen;
- Zonnig gelegen horecaterrassen ter versterking van het winkelgebied;
- Woningen boven winkels/horeca; toename inwoners biedt kansen voor winkelgebied;
- Woningen zuidzijde Dorpsstraat mogen verkleuren naar winkels;
- Gezelligheid dankzij horecaterrassen in het centrum met aantrekkelijke horecabedrijven: maakt Woudenberg aantrekkelijker voor recreanten
- Projectontwikkelingen met behoud van dorps karakter

Dromen over Woudenberg-centrum
Proactief ondernemerschap

- Actieve gastvrije ondernemers met hoog serviceniveau en divers aanbod van trendy tot traditioneel
- Samenwerking tussen ondernemers (BIZ)
- Collectieve marketing en communicatie
- Regelmatig lokale aanbiedingen
- Lokaal collectief online platform
- Lokaal coöperatieve bezorgservice
- Loyaliteitssysteem
- Gratis parkeren

Samen werken aan toekomst-bestendig centrum,

Samen met vastgoedeigenaren:

- Voorkomen en verminderen leegstand
- Passende verhuur bv omzet-gerelateerde huur en korte flexibele huurcontracten
- Meer kleine betaalbare winkelruimten
- Samen werken aan het bezetten van leegstaande winkelruimten: op zoek naar nieuwe ondernemers

Samen met de gemeente:

- Gedeelde visie op centrumontwikkeling: compact, bereikbaar, schoon, veilig, dorpshart, horecaterrassen, voldoende gratis parkeren
- Daadkrachtig ontwikkelen centrum.
- Onzekerheid over projectontwikkelingen wegnemen en faciliteren binnen visie passende plannen

Duidelijkheid over de ontwikkeling van het centrum is vereist voor het vestigen van potentiële ondernemers.

Nu samen voortvarend stappen zetten

- DES meet draagvlak voor haar visie onder leden (nov2020): deze visie wordt overwegend gesteund door leden
- Gemeente initieert het samenbrengen van stakeholders: DES, vastgoedeigenaren/ ontwikkelaars en relevante maatschappelijke organisaties. Zorgt voor externe onafhankelijke deskundigheid (bv centrummanager) om samen realistische gedeelde centrumvisie te bereiken (begin 2021)
- Vanuit een gedeelde realistische visie werken stakeholders voortvarend samen aan realisatie van de gedeelde visie:
  -gemeente faciliteert proactief en boort (overheids)bronnen (onafhankelijke deskundigheid en middelen) aan (2021);
  -projectontwikkelaars/eigenaren voerenop gedeelde visie gebaseerde ontwikkelingsplannen uit (2021+);
  -DES investeert doorlopend in aantrekkelijk lokaal ondernemersklimaat via BIZ-activiteiten;
- DES en vastgoedeigenaren werven proactief nieuwe ondernemers (2021+). Hiervoor is duidelijkheid over toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het centrum vereist.