



# **Detailhandels- en horecavisie Houten Oude Dorp 2020**

Distributieplanologisch onderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Houten

Rotterdam, 5 maart 2020

# Detailhandels- en horecavisie Houten Oude Dorp 2020

Distributieplanologisch onderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Houten

Wilbert Kroesen  
Daan Krins

Rotterdam, 5 maart 2020

# Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en probleemstelling	3
1.2	Verantwoording uitvoering onderzoek	4
1.3	Leeswijzer	4
2	De vraagzijde van de markt	6
2.1	Afbakening verzorgingsgebied Oude Dorp	6
2.2	Demografisch profiel gemeente en verzorgingsgebied	7
2.3	Haalbare omzet detailhandel Oude Dorp	7
2.4	Haalbare omzet restaurants en cafés Oude Dorp	10
3	De aanbodzijde van de markt	12
3.1	Detailhandel en horeca/leisure gemeente Houten	12
3.1.1	Detailhandel gemeente Houten	12
3.1.2	Horeca gemeente Houten	13
3.2	Retail in het Oude Dorp	14
3.2.1	Detailhandel Oude Dorp	15
3.2.2	Horeca en leisure Oude Dorp	18
3.2.3	Commerciële dienstverlening in het Oude Dorp	20
3.2.4	Leegstand in het Oude Dorp	21
3.3	Organisatiegraad ondernemers	21
3.4	De verkeersonderlegger van de retailstructuur	22
4	Confrontatie vraag en aanbod	24
4.1	Kwantitatieve behoefte detailhandel en restaurants/cafés Oude Dorp	24
4.2	Benchmark vergelijkbare ondergeschikte dorpscentra in groeikernen	25
4.3	Confrontatie vraag en aanbod parkeerplaatsen	29
5	Optimalisatie supermarkt als trekker	31
5.1	Eerste invalshoek: perspectief van de lokale consumenten	31
5.2	Tweede invalshoek: vergelijking met andere supermarkten in Houten	31
5.3	Derde invalshoek: kwantitatieve behoefte aan supermarktruimte	32
5.4	Vierde invalshoek: vergelijking met supermarkten benchmark-centra	34
5.5	Vijfde invalshoek: een toekomstbestendige full-service wijksupermarkt	35
5.6	Confrontatie met uitbreidingsplan supermarktondernemer	35
6	Samenvatting en advies	37
6.1	Sterkte/zwakte en kansen/bedreigingen analyse	37
6.2	Het DNA van het Oude Dorp als verklaring voor het succes	38

# 1 Inleiding

Houten is van een dorp met circa 8.500 inwoners in de jaren '70 uitgegroeid tot een woonplaats met meer dan 50.000 inwoners. Het inwonersaantal blijft de komende jaren nog groeien. De detailhandels- en horecavoorzieningen zijn de afgelopen decennia met de bevolking meegegroeid.

## 1.1 Aanleiding en probleemstelling

Het rapport "Detailhandelsvisie Houten Oude Dorp" (2008) van Ecorys was één van de onderleggers voor de "Visie Oude Dorp 2030, een warm hart voor Houten" (2009). Het gemeentebestuur vindt het nu tijd voor een nieuwe kijk op het Oude Dorp. De visie op de toekomst van het Oude Dorp uit 2009 klopt nog steeds, maar er is in de tussentijd veel veranderd. Deze visie is inmiddels ouder dan 10 jaar. Er is een crisis over heen gegaan en de wensen van de inwoners zijn mogelijk veranderd. Om die reden is herijking van de visie gewenst. De gemeenteraad wil een frisse blik op de toekomst van het Oude Dorp, waarbij in samenhang wordt gekeken naar:

- een aangepaste verkeers- en parkeersituatie;
- een autoluw of autovrij Plein;
- initiatieven uit de samenleving;
- duurzame (zorg)woningen;
- horeca en detailhandel;
- herontwikkeling van de locaties 'Van Harte-school' en 'De Grund';
- het versterken van het historische karakter;
- vergroening en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte;
- ontmoetings- en (groene) speelplekken.

Medio 2019 is daartoe een breed proces van overleg met inwoners en ondernemers gestart, om samen opnieuw naar het Oude Dorp te kijken.<sup>1</sup> Dit rapport ziet in het bijzonder toe op de component horeca en detailhandel.

Het rapport "Detailhandelsvisie Oude Dorp" (2008) is inmiddels meer dan 10 jaar oud. De "Visie Oude Dorp 2030" stelt dat het toevoegen van nieuwe detailhandel en horeca op vrijkomende locaties in principe mogelijk is, mits uit onderzoek blijkt dat in een behoefte wordt voorzien (kwantitatief en kwalitatief). De detailhandelsvisie 2008 voor het Oude Dorp moest daarom, ten behoeve van de herijking van de visie op het Oude Dorp, worden geactualiseerd.<sup>2</sup> In dit rapport zijn behoefte-berekeningen voor de detailhandel en voor restaurants en cafés opgenomen.

De nieuwe behoefteberekeningen voor de detailhandel, restaurants en cafés zullen eindigen in een advies over onder meer de aanvulling van de branchering: in welke branches zou er iets bij moeten komen, uitgaande van een toekomstbestendig aanbod aan detailhandel, dat in staat is om het Oude Dorp optimaal te laten functioneren, zoals dat is omschreven in de visie 2009?

<sup>1</sup> In het rapport "Frisse Blik op het Oude Dorp" (2019) wordt verslag gedaan van participatietraject.

<sup>2</sup> Zie voor het beleid voor de totale gemeentelijke detailhandel: 'Retailvisie 2015-2025' van Q&A (2015).

## 1.2 Verantwoording uitvoering onderzoek

In dit rapport worden de gebruikte bronnen onder tabellen en figuren en in de voetnoten verantwoord. De data die aan de behoefteberekening voor de detailhandel in het rapport uit 2008 ten grondslag lagen, zijn verouderd. In dit rapport zijn actuele aantallen, bedragen en kengetallen doorgerekend voor zowel de vraagzijde van de markt (inwoneraantallen, gemiddeld inkomen per inwoner, bestedingsbedragen, koopkrachtoriëntatie, omzettoevloeiing) als voor de aanbodzijde van de markt (branchering en oppervlakte van detailhandel en horeca).

In dit rapport is ook gekeken naar de resultaten van de wandel- en vragenroute zomer 2019, die is gehouden naar aanleiding van de herijking van de visie op het Oude Dorp. In totaal hebben 288 mensen hierbij hun blik op het Oude Dorp gegeven. Ongeveer 41% woonde in de buurten en wijken van Houten die tot het verzorgingsgebied van het Oude Dorp worden gerekend; circa 56% kwam uit de rest van de gemeente Houten en ongeveer 2,5% waren bezoekers van elders. Tien in het Oude Dorp gevestigde ondernemers hebben aan deze wandel- en vragenroute deelgenomen. Tevens zijn de suggesties van de deelnemers aan het thematische werkatelier over de resultaten van deze wandel- en vragenroute verwerkt.

Verder werden ten behoeve van dit onderzoek gesproken met de Ondernemersvereniging Oude Dorp Houten en met de heer M. Steenman (Albert Heijn). Deze gesprekken maakten het mogelijk om de resultaten van ons onderzoek te spiegelen aan de wensen, cijfers en opvattingen van de ondernemers. Wij danken hen voor hun medewerking.

Het Oude Dorp is niet meer het hoofdwinkelcentrum van de gemeente Houten. Het is een bewuste keuze geweest om het karakter van het Oude Dorp te behouden en het hoofdwinkelcentrum op een andere locatie te realiseren. Ecorys heeft in andere groeikernen van ons land naar soortgelijke dorpscentra gezocht. In enkele paragrafen wordt de situatie in het Oude Dorp vergeleken met die in deze benchmark-centra.

Aan de hand van reviews op internet werd de beleving van de kwaliteit van de detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening in het Oude Dorp vastgesteld en ook die van de supermarkten in geheel Houten en van de supermarkten in de benchmark-centra.

Op de volgende wijze werd tot een rapportcijfer per zaak gekomen. Tik op internet de naam en adres van een bepaalde winkel in, bijvoorbeeld: 'Albert Heijn Oude Dorp Houten'. U ziet een beoordeling met het aantal reviews tussen accolades. Scroll omlaag, totdat u bij 'Reviews van internet' komt. U ziet mogelijk nog beoordelingen van andere websites, met het aantal reviews. Alle beoordelingen werden opgeteld en uitgedrukt als een gemiddeld rapportcijfer, variërend van 1 = slecht tot 10 = uitstekend. Omdat de reviewsites continue reviews accepteren en mogelijk verwijderen, wordt de datum vermeld waarop de beoordelingen werden overgenomen. Voor meerdere zaken zijn er weinig reviews op internet geplaatst. Een rapportcijfer zegt dan betrekkelijk weinig. Daarom wordt er pas bij ten minste 50 reviews een rapportcijfer per zaak vermeld.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de vraagzijde van de markt: hoe groot is de bestedingspotentie voor detailhandel en voor restaurants en cafés in het verzorgingsgebied van het Oude Dorp? In hoofdstuk 3 wordt de aanbodzijde van de markt onder de loep gelegd: hoeveel detailhandel en restaurants/cafés zijn er in zowel de gemeente Houten als in het Oude Dorp en hoe zijn deze samengesteld? Voor het Oude Dorp komen ook andere soorten retail aan bod, alsmede de

organisatiegraad en de parkeervoorzieningen. In hoofdstuk 4 worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Het Oude Dorp wordt vergeleken met de benchmark van oude dorpscentra in groeikernen. Ook wordt bekeken of er voldoende parkeerplaatsen zijn in een reguliere week. Hoofdstuk 5 gaat in op een specifiek onderwerp, namelijk: hoe groot zou de supermarkt, als centrale trekker, moeten zijn? In het laatste hoofdstuk wordt het voorgaande samengevat in een sterkte/zwakte- en kansen/bedreigingen-overzicht en worden enkele conclusies getrokken met betrekking tot de versterking van de retailstructuur van het Oude Dorp.

## 2 De vraagzijde van de markt

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste kenmerken van de vraagzijde van de markt voor de detailhandel en de horeca in het verzorgingsgebied van het Oude Dorp. Er zal eerst worden ingegaan op verschillende kenmerken van de bevolking. Vervolgens wordt de bestedingspotentie van de detailhandel en de restaurants/cafés in het Oude Dorp bepaald.

### 2.1 Afbakening verzorgingsgebied Oude Dorp

In figuur 2.1 is aangegeven welke buurten (en bedrijventerreinen) tot het verzorgingsgebied van het winkelgebied Oude Dorp worden gerekend. In dit gebied woonden in 2019 circa 19.635 inwoners. Het verzorgingsgebied is afgebakend met behulp van omzetherkomstgegevens van Albert Heijn en van andere ondernemers in het Oude Dorp. Het bevolkingsdraagvlak van bijna 20.000 inwoners is voldoende voor een met name wijkverzorgend winkelcentrum. Het bevolkingsdraagvlak van de wijkverzorgende winkelcentra in ons land varieert tussen de 10.000 en 30.000 inwoners.

Figuur 2.1 Afbakening verzorgingsgebied winkelgebied Oude Dorp 2020



Primaire verzorgingsgebied:	
10	Oude Dorp
11	Oorden
12	Hoven
15	Erven
16	Poorten
17	Slagen
38	Schaften (bedrijventerrein)
61	Bruggen (bedrijventerrein)
Secondaire verzorgingsgebied:	
13	Gaarden
18	Borchen
19	Campen
31	Houten
32	Waters
33	Polders
35	Muren

Bron: gemeente Houten 2020

In het rapport van Ecorys uit 2008 werden alleen de buurten van het primaire verzorgingsgebied van het winkelgebied Oude Dorp tot het verzorgingsgebied gerekend. De inwoners van deze buurten zijn het sterkst gericht op de detailhandel van het Oude Dorp. De overige buurten die aan de rechterzijde van figuur 9.1 worden genoemd, vormen samen het secundaire verzorgingsgebied van het Oude Dorp. Het Oude Dorp is voor de inwoners van deze buurten vrij belangrijk als aankoopplaats.

## 2.2 Demografisch profiel gemeente en verzorgingsgebied

De gemeente Houten telt meer dan 50.000 inwoners. Het is een relatief jonge gemeente waar de gemiddelde huishoudensgrootte groter is dan gemiddeld in Nederland en het aandeel niet-westerse allochtonen beduidend lager ligt (tabel 2.1).

Volgens de prognose voor de ontwikkeling van de bevolking van de gemeente uit 2018<sup>3</sup> zullen er in het jaar 2025 circa 50.750 inwoners wonen, terwijl in het jaar 2030 circa 50.800 inwoners worden verwacht.

**Tabel 2.1 Demografische kenmerken gemeente Houten, verzorgingsgebied en Nederland**

	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 jaar en ouder	Gemiddelde huishoudensgrootte	Niet-westers allochtonen
Gemeente Houten	20%	12%	23%	31%	14%	2,5	8,3%
Verzorgingsgebied							
Oude Dorp	19%	12%	21%	33%	16%	2,5	7,0%
Nederland	16%	12%	25%	28%	19%	2,2	13,4%

Bron: CBS 2019, bewerking Ecorys

De inwoners van het totale verzorgingsgebied van het Oude Dorp zijn gemiddeld genomen niet echt ouder of jonger dan die van de gemeente of van Nederland.<sup>4</sup> De leeftijdsgroep van 45-65 jaar is iets oververtegenwoordigd ten opzichte van zowel de gemeente als Nederland. De groep ouder dan 65 jaar is ten opzichte van de gemeente wat oververtegenwoordigd, maar ten opzichte van Nederland wat ondervertegenwoordigd. De gemiddelde huishoudensgrootte is gelijk aan die van de gemeente en iets hoger dan in Nederland. Het aandeel niet-westerse allochtonen in het verzorgingsgebied is laag.

Dit demografisch patroon heeft consequenties voor het gemiddeld inkomen per inwoner van het verzorgingsgebied, een belangrijke variabele voor de bepaling van de koopkracht voor de detailhandel en de horeca. In de volgende paragraaf komen we hier op terug.

In 2020 woonden bijna 19.750 mensen in het verzorgingsgebied. Volgens de recentste prognoses voor het aantal inwoners van de gemeente<sup>5</sup> zullen er in het jaar 2025 ongeveer 19.650 mensen wonen in het verzorgingsgebied en in het jaar 2030 iets meer dan 19.125 inwoners. Er is dus sprake van een beperkte afname van het aantal inwoners met zo'n 3% in de loop van de komende 10 jaren.

## 2.3 Haalbare omzet detailhandel Oude Dorp

De detailhandel in winkels wordt verdeeld in de dagelijkse detailhandel en de niet-dagelijkse detailhandel. De dagelijkse detailhandel omvat de winkels die zich richten op de verkoop van levensmiddelen en artikelen voor persoonlijke verzorging (bijvoorbeeld drogisterijen). De niet-

<sup>3</sup> Pronexus: "Gemeente Houten prognose inwoners 2018 t/m 2038" mei 2018 pagina 1.

<sup>4</sup> Zie voor de cijfers per buurt: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/31/kerncijfers-wijken-en-buurtten-2019>.

<sup>5</sup> Pronexus: "Gemeente Houten prognose inwoners 2018 t/m 2038" mei 2018 pagina 37.



dagelijkse detailhandel omvat de winkels die zich richten op de verkoop van duurzame goederen (dat wil zeggen: goederen die lang gebruikt worden) en op overige goederen.

#### Correctie besteding per inwoner voor inkomensverschil Nederland en verzorgingsgebied

Het CBS heeft geen recente cijfers gepubliceerd ten aanzien van het gemiddelde inkomen per inwoner in de buurten van het verzorgingsgebied. Het meest recent is het gemiddeld inkomen per inwoner in de wijk Houten Noordwest. Het gemiddeld inkomen per hoofd ligt daar circa 20% boven dat van Nederland. Ook ligt het gemiddelde inkomen in Houten Noordwest iets hoger dan in de totale gemeente Houten.

**Tabel 2.2 Gemiddeld inkomen per inwoner in 2017**

	Gemiddeld inkomen per inwoner
Houten Noordwest	€ 30.800 (+20,3%)
Gemeente Houten	€ 29.700 (+16,0%)
Nederland	€ 25.600

Bron: CBS Open data

De nationale besteding per inwoner in de detailhandel moet worden gecorrigeerd voor het verschil in inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied en in Nederland. Voor de dagelijkse detailhandel wordt een inkomenselasticiteit van 0,40 gehanteerd en voor de niet-dagelijkse detailhandel 0,70.<sup>6</sup> Dit betekent dat bij een inkomensvoorsprong van circa 20% de besteding in het verzorgingsgebied circa 8% hoger uitvalt in de dagelijkse detailhandel en circa 14% in de niet-dagelijkse detailhandel.

In 2018 gaf de gemiddelde Nederlander € 2.751 uit aan artikelen in de dagelijkse detailhandel.<sup>7</sup> Na correctie voor de inkomenselasticiteit van 0,40 resulteert een besteding van circa € 2.975 per inwoner in de dagelijkse detailhandel in het verzorgingsgebied.<sup>8</sup> In 2018 gaf de gemiddelde Nederlander € 2.564 uit aan artikelen in de niet-dagelijkse detailhandel. De doorrekening van de elasticiteit van 0,7 resulteert in een besteding van € 2.929 per inwoner.<sup>9</sup>

#### Berekening bestedingspotentie detailhandel

In tabel 2.3 en tabel 2.4 staat de berekening van de bestedingspotentie voor de dagelijkse detailhandel in de tweede tot en met vierde kolom. In de vijfde tot en met zevende kolom staat die voor de niet-dagelijkse detailhandel.

**Tabel 2.3 Bestedingspotentie dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel Oude Dorp 2020, 2025 en 2030**

	Dagelijkse detailhandel			Niet-dagelijkse detailhandel		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Inwoners	19.743	19.622	19.133	19.743	19.622	19.133
Besteding	€ 2.975	€ 2.975	€ 2.975	€ 2.929	€ 2.929	€ 2.929
Bestedingspotentie	€ 58,7 mln	€ 58,4 mln	€ 56,9 mln	€ 57,8 mln	€ 57,5 mln	€ 56,0 mln

Bron: gemeente Houten 2018, CBS 2019, InRetail 2019, bewerking Ecorys

De laatste regel van tabel 2.3 geeft aan hoeveel de inwoners van het verzorgingsgebied van het Oude Dorp per jaar besteden in de dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel in het jaar 2020, het jaar 2025 en het jaar 2030.

<sup>6</sup> InRetail (2019): "Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek" (2019), pagina 4.

<sup>7</sup> InRetail (2019): "Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek" (2019), pagina 5.

<sup>8</sup> De correctie voor inkomensverschil is als volgt: € 30.800 min € 25.600 is € 5.200; € 5.200 gedeeld door € 25.600 is 0.203125; 0.203125 maal 0,40 is 0.08125; (1 + 0.08125) maal € 2.751 is € 2.975.

<sup>9</sup> De correctie voor inkomensverschil is als volgt: € 30.800 min € 25.600 is € 5.200; € 5.200 gedeeld door € 25.600 is 0.203125; 0.203125 maal 0,70 is 0.1421875; (1 + 0.1421875) maal € 2.564 is € 2.929.

## Koopkrachtbinding

Welk deel van de bestedingspotentie van de inwoners van het verzorgingsgebied van het Oude Dorp wordt in de winkels van het Oude Dorp besteed? Het antwoord op deze vraag wordt de koopkrachtbinding genoemd.

**Tabel 2.4 Haalbare omzet dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel Oude Dorp 2020, 2025 en 2030**

	Dagelijkse detailhandel			Niet-dagelijkse detailhandel		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Bestedingspotentie	€ 58,7 mln	€ 58,4 mln	€ 56,9 mln	€ 57,8 mln	€ 57,4 mln	€ 56,0 mln
Koopkrachtbinding	20-25%	20-25%	20-25%	5-10%	5-10%	5-10%
Koopkrachtbinding	€ 13,7 mln	€ 13,6 mln	€ 13,2 mln	€ 4,0 mln	€ 3,9 mln	€ 3,8 mln
Omzettoevloeiing	22,5%	22,5%	22,5%	33%	33%	33%
Omzettoevloeiing	€ 3,9 mln	€ 3,9 mln	€ 3,8 mln	€ 1,9 mln	€ 1,9 mln	€ 1,9 mln
<b>Haalbare omzet</b>	<b>€ 17,6 m.</b>	<b>€ 17,6 m.</b>	<b>€ 17,1 m.</b>	<b>€ 5,9 m.</b>	<b>€ 5,9 m.</b>	<b>€ 5,7 m.</b>

Bron: bewerking Ecorys

De koopkrachtbinding heeft betrekking op het gedeelte van de bestedingspotentie in het verzorgingsgebied dat in dat gebied, dus in het Oude Dorp, wordt gespendeerd. De percentages koopkrachtbinding in de tweede regel van tabel 2.4 zijn gebaseerd op de gegevens over de omzet en de omzetherkomst die wij van lokale ondernemers hebben ontvangen.

Als een wijkwinkelcentrum haar verzorgingsgebied deelt met ander winkelaanbod, kan de koopkrachtbinding lager uitvallen. Dat is het geval voor de noordvleugel van het secundaire verzorgingsgebied (de Plus-supermarkt); de oostzijde van het primaire verzorgingsgebied (Het Rond) en voor de zuidvleugel van het secundaire verzorgingsgebied (Castellum). In de buurten die tot het primaire verzorgingsgebied van het Oude Dorp worden gerekend (figuur 2.1) wordt circa 33% van de bestedingspotentie voor de dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp besteed. In de buurten die tot het secundaire verzorgingsgebied worden gerekend wordt bijna 10% van de bestedingspotentie in het Oude Dorp uitgegeven.

Gemiddeld komt dit op 20-25% koopkrachtbinding uit. Dit is lager dan de koopkrachtbinding van 40-45% voor de dagelijkse detailhandel die voor de kleinere wijkwinkelcentra in ons land wordt vastgesteld. Ongeveer 5-10% van de bestedingspotentie voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt besteed in het Oude Dorp. Ook dit percentage valt lager uit dan de 10-20% die meestal bij de kleinere wijkwinkelcentra wordt vastgesteld.

Deze percentages koopkrachtbinding impliceren dat dan circa 9% van de koopkracht voor de dagelijkse detailhandel in de gehele gemeente Houten in het Oude Dorp zal worden uitgegeven en circa 5% van die voor de niet-dagelijkse detailhandel. Het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 heeft geen gegevens met betrekking tot specifiek het Oude Dorp opgeleverd. Wel kan worden gesteld dat de 9% en 5% passen binnen het deel van de koopkracht van de inwoners van de gemeente dat niet in Het Rond, Castellum, de Meerpaal of de Maat worden gespendeerd, namelijk: 21% en 9%.

## Omzettoevloeiing

De omzettoevloeiing geeft aan welk aandeel van de omzet van de winkels in een winkelcentrum van buiten het verzorgingsgebied komt. De omzettoevloeiing voor de dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp wordt op bijna 22,5% van de omzet geraamd, waarvan circa 80% afkomstig is uit de overige buurten van de gemeente Houten en circa 20% van elders toevloeit.

In de niet-dagelijkse detailhandel realiseren diverse ondernemers een groter deel aan omzet van buiten de gemeente Houten, zoals Bang & Olufsen (circa 80%), optiek Vincent en piano Slijderink. Dan wordt niet alleen gedacht aan woonplaatsen in de omtrek, zoals Nieuwegein, IJsselsteijn, Bunnik, Odijk en Werkhoven. Een deel van deze omzet van deze zaken heeft betrekking op bedrijfsactiviteiten, zoals projectinrichting of onderhoud/stemmen, die niet tot de detailhandel worden gerekend. De omzettoevloeiing van buiten de gemeente Houten van de niet-dagelijkse detailhandel (circa 15%) komt daardoor hoger uit dan die van de dagelijkse detailhandel (4-5%).

Het deel van de omzet dat van buiten de gemeente Houten toevloei naar de winkels in het Oude Dorp (4-5% dagelijks; 15% niet-dagelijks) past goed binnen hetgeen voor andere winkelgebieden in Houten werd vastgesteld bij het Koopstromenonderzoek Randstad 2018: 10% dagelijks en 20% niet-dagelijks omzettoevloeiing van elders naar Het Rond; 12% niet-dagelijkse omzet-toevloeiing van elders naar de Maat en 4% dagelijks en 12% niet-dagelijks naar Castellum.

#### Haalbare omzet detailhandel

De som van de koopkrachtbinding (in euro's) en de omzettoevloeiing (in euro's) is de haalbare omzet. De laatste regel van tabel 2.4 geeft de haalbare omzet voor de dagelijkse detailhandel en de niet-dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp, uitgaande van het aantal inwoners, het bestedingsbedrag, de koopkrachtbinding en de omzettoevloeiing in de jaren 2020, 2025 en 2030. In paragraaf 4.1 is deze haalbare omzet het startpunt van de confrontatie van vraag (de haalbare m2 detailhandel, op basis van de haalbare omzet) en aanbod (de m2 aanwezige detailhandel).

## 2.4 Haalbare omzet restaurants en cafés Oude Dorp

Op eenzelfde wijze wordt in deze paragraaf de haalbare omzet voor de restaurants en cafés in het Oude Dorp bepaald.

In het jaar 2018 werd circa € 622 per inwoner van ons land in de restaurants, fastservice en cafés uitgegeven.<sup>10</sup> Er is geen standaard-inkomenselasticiteit voor de bestedingen in deze types horeca bekend. Daarom wordt dit bestedingscijfer toegepast in de volgende berekening van de bestedingspotentie voor de restaurants en cafés in het verzorgingsgebied van het Oude Dorp.

**Tabel 2.5 Bestedingspotentie restaurants en cafés Oude Dorp 2020, 2025 en 2030**

	2020	2025	2030
Inwoners	19.743	19.622	19.133
Besteding	€ 622	€ 622	€ 622
Bestedingspotentie	€ 12,3 mln	€ 12,2 mln	€ 11,9 mln

Bron: gemeente Houten 2018, FSfacts 2019, bewerking Ecorys

Welk deel van deze bestedingspotentie van de inwoners van het verzorgingsgebied van het Oude Dorp zal in de restaurants en cafés van het Oude Dorp worden besteed?

<sup>10</sup> <https://fsfacts.nl/jaarcijfers-op-hoofdsector/> geraadpleegd 13 december 2019.

**Tabel 2.6 Haalbare omzet restaurants en cafés Oude Dorp 2020, 2025 en 2030**

	2020	2025	2030
Bestedingspotentie	€ 12,3 mln	€ 12,2 mln	€ 11,9 mln
Koopkrachtbinding	60-65%	60-65%	60-65%
Koopkrachtbinding	€ 7,6 mln	€ 7,6 mln	€ 7,4 mln
Omzettoevoeiing	33%	33%	33%
Omzettoevoeiing	€ 3,8 mln	€ 3,8 mln	€ 3,7 mln
<b>Haalbare omzet</b>	<b>€ 11,4 mln</b>	<b>€ 11,4 mln</b>	<b>€ 11,1 mln</b>

Bron: bewerking Ecorys

De bovenstaande berekening van de haalbare omzet werd door Ecorys vergeleken met de jaarcijfers die de ondernemingen hebben gedeponereerd. Een conceptversie van de berekening is besproken met mevrouw Simone van Laar, de regiomanager van Koninklijke Horeca Nederland.

De inwoners van het verzorgingsgebied geven 60-65% van hun bestedingen in restaurants en cafés in het centrum van het Oude Dorp uit. Dit is een hoge binding voor een hoofdzakelijk wijkverzorgend winkelcentrum. De verklaring ligt in de uitzonderlijke positie van het Oude Dorp voor het horeca-aanbod in de gemeente Houten. Het aandeel in de horecazaken van het Oude Dorp (met 33% van de totale oppervlakte, exclusief Van der Valk) is groter dan dat van bijvoorbeeld winkelcentrum Castellum (zie: paragraaf 3.1.2), waarbij komt dat de kwaliteit van de horeca in het Oude Dorp hoog wordt beoordeeld (zie: paragraaf 3.2.2).

De mate van omzettoevoeiing van buiten het verzorgingsgebied is niet bekend. De klanten van de restaurants/cafés in het Oude Dorp komen van overal, geven de ondernemers aan: uit de buurten en wijken; van de bedrijventerreinen en vanuit de verdere omgeving van Houten. In de tabel is gerekend met de mate van omzettoevoeiing van de dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp. Dit kan, omdat bij grootschalig koopstromenonderzoek in de provincie Noord-Brabant vrij recent is vastgesteld dat de mate van omzettoevoeiing in de horecasector in winkelgebieden (zonder hotels en exclusieve restaurants) vrij sterk overeenkomt met die van de detailhandel (= dagelijkse detailhandel + niet-dagelijkse detailhandel).<sup>11</sup>

Gevraagd naar het deel van de omzet dat van buiten de gemeente Houten toevloeit, werd door ondernemers een indicatie van zo'n 10% van de omzet gegeven. Dit is ongeveer het dubbele van de 4-5% die voor de dagelijkse detailhandel is vastgesteld, maar minder dan de circa 15% die voor de niet-dagelijkse detailhandel is vastgesteld.

<sup>11</sup> Ik Ondernem: "Regionale resultaten koopstromen- en prestatieonderzoeken Noord-Brabant" (2018)

### 3 De aanbodzijde van de markt

In dit hoofdstuk wordt de aanbodzijde van de markt onder de loep gelegd: hoeveel detailhandel en restaurants/café's zijn er in zowel de gemeente Houten als in het Oude Dorp en hoe zijn deze samengesteld? Voor het Oude Dorp komen ook andere publieksvoorzieningen aan bod. Ook wordt ingegaan op de ondernemersorganisatie en op de wijze waarop de bezoekers naar het centrum van het Oude Dorp komen: te voet, met de fiets of met de auto.

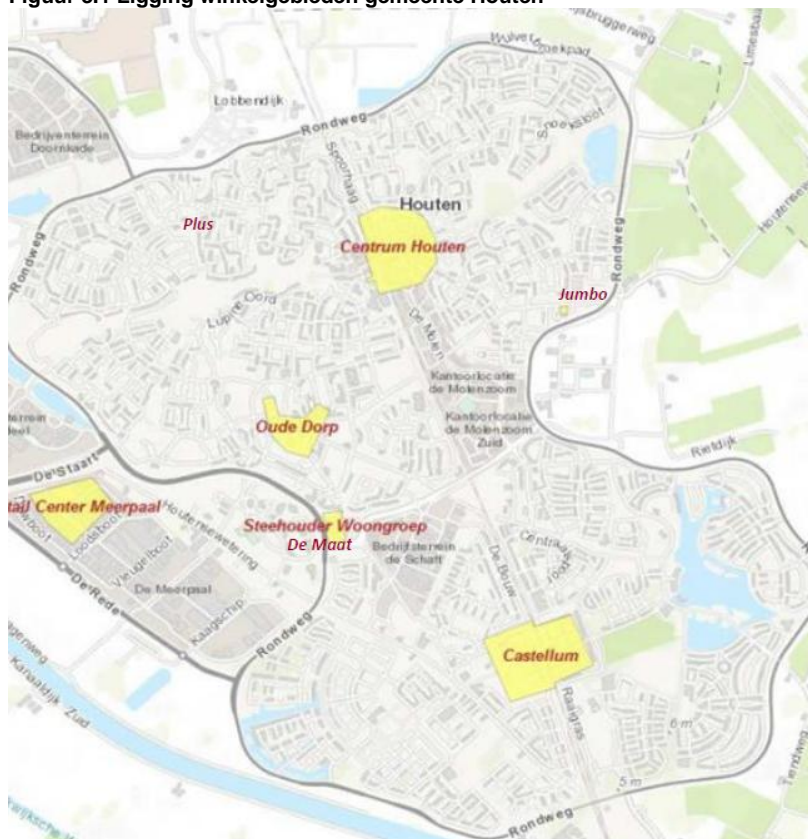
#### 3.1 Detailhandel en horeca/leisure gemeente Houten

In deze paragraaf wordt de omvang, samenstelling en spreiding van de detailhandel en horeca over de gemeente Houten besproken, om daarmee een achtergrond te schetsen voor de beoordeling van het aanbod aan detailhandel en horeca in het Oude Dorp.

##### 3.1.1 Detailhandel gemeente Houten

De gemeente Houten kent een detailhandelsaanbod van ruim 60.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (hierna: vwo).<sup>12</sup> Figuur 3.1 geeft de diverse winkelgebieden in de gemeente aan. Het Centrum van Houten aan de noordzijde is in aantal zaken en oppervlakte leidend. Wijkwinkelcentrum Castellum en het Oude Dorp ondersteunen het centrum daarbij. De gemeente kent twee concentraties van grootschalige detailhandel. Het winkelcomplex de Maat richt zich op branches voor woninginrichting en doe-het-zelf en Retail Center de Meerpaal op zwerfsport, buitenleven en sportdetailhandel.

Figuur 3.1 Ligging winkelgebieden gemeente Houten



Bron: Locatus: "Retailmonitor gemeente Houten" (2017), bewerking Ecorys

<sup>12</sup> Q&A: 'Retailvisie 2015-2025' (2015), pagina 14.

Tabel 3.1 geeft een kwantitatief overzicht van de omvang, spreiding en branchering van de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel over de gemeente Houten.

**Tabel 3.1 Detailhandelsaanbod in de gemeente Houten, naar soorten winkellocatie 2019**

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	Wvo	Winkels	Wvo	Winkels	Wvo
Het Rond	22	6.800	59	10.350	81	17.150
Castellum	10	4.150	5	1.000	15	5.150
Oude Dorp	6	1.500	12	1.750	18	3.250
Retail Center Meerpaal			10	16.700	10	16.700
De Maat			6	6.150	6	6.150
De Dikke Boom	3	1.075			3	1.075
Overig bebouwde kom	5	675	3	1.675	8	2.350
Bedrijventerrein			11	4.675	11	4.675
Buitengebied	3	75	5	3.500	8	3.575
<b>Detailhandel 2019</b>	<b>49</b>	<b>14.275</b>	<b>111</b>	<b>45.600</b>	<b>160</b>	<b>60.075</b>

Bron: Locatus Retailverkenner 2019, Kamer van Koophandel Regiodata 2019, bewerking Ecorys

Het Oude Dorp is, gemeten naar winkelvloeroppervlakte, duidelijk kleiner dan Het Rond, het hoofdwinkelcentrum. Het is een bewuste keuze geweest om het karakter van het Oude Dorp te behouden en het hoofdwinkelcentrum op een andere locatie te realiseren. Het Rond is het hoofdwinkelcentrum van Houten. Het Oude Dorp en Castellum zijn vooral wijkwinkelcentra, die overigens voor bepaalde aspecten een bovenwijkse uitstraling kunnen hebben.

De ambulante detailhandel wordt niet vermeld in de tabel. Iedere week vindt op donderdag van 8.00 tot 14.00 uur op het Rond de weekmarkt plaats. Deze markt bestaat uit ongeveer 37 kramen, waarvan de meeste gericht zijn op levensmiddelen. Daarnaast kent de gemeente een aantal standplaatsen op diverse locaties.

### 3.1.2 Horeca gemeente Houten

In tabel 3.2 is aangegeven hoe het horeca-aanbod in de gemeente Houten is samengesteld.

**Tabel 3.2 Bestaand horeca-aanbod in de gemeente Houten 2019**

	Gemeente Houten 2004	Gemeente Houten 2019	Per 10.000 inwoners Houten 2019	Procentueel gemeente Houten 2019
Drankensector	13 zaken	18 zaken	3,6	30%
Fastservicesector	8 zaken	12 zaken	2,4	20%
Restaurantsector	10 zaken	25 zaken	5,0	40%
Hotels (en B&B)	1 zaak	1 (+ 3) zaken	0,2	--
Partycatering	2 zaken	5 zaken	1,0	25%
<b>Horeca, totaal</b>	<b>34 zaken</b>	<b>61 (+ 3) zaken</b>	<b>12,2</b>	<b>100%</b>
M2 vvo	12.942 m2	21.017 m2		
Gemiddeld oppervlak	380 m2	345 m2		

Bron: HorecaDNA 2019, bewerking Ecorys

In de gemeente Houten zijn 12,2 horecazaken per 10.000 inwoners. In de gehele provincie Utrecht zijn 23,6 zaken per 10.000 inwoners beschikbaar en in Nederland gemiddeld 27,7 zaken. Er is dus sprake van een bepaalde achterstand. Zo'n 15 jaar geleden telde de gemeente Houten nog 34 horecazaken. Het aantal horecazaken is in deze periode verdubbeld, dwars door de crisis heen.



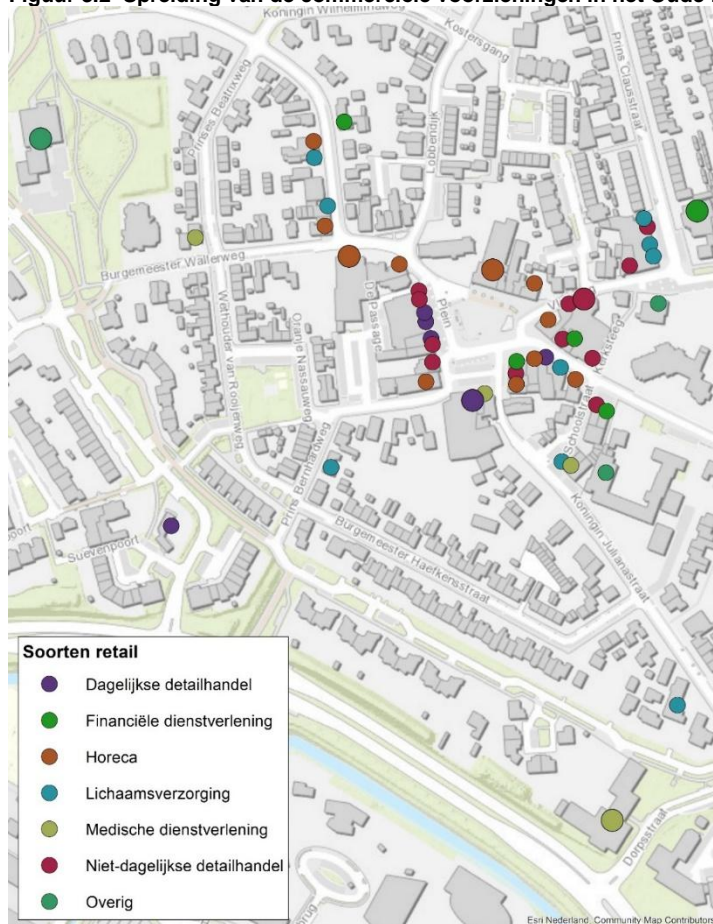
Hotel Van der Valk werd in 2008 gebouwd. Ondanks de opening van dit grootschalige 4-sterren hotel (met 162 kamers van circa 30 m<sup>2</sup> en daarnaast restaurantoppervlakte) nam de gemiddelde verkoopvloeroppervlakte per horecazaak toch af, ten gevolge van de kleinere vvo van veel horecazaken die in deze 15 jaar de deuren hebben geopend, waaronder de 5 horecazaken van het in 2011 geopende Castellum.

Het grootste deel van de horecazaken (circa 33%) is in Het Rond gesitueerd, met de nadruk op fastservice (= cafetaria, fastfoodrestaurants en afhalen/bezorgen) en restaurants. Het aandeel in de horecazaken van het Oude Dorp (met 17% van de vestigingen en 24% van de verkoopvloeroppervlakte exclusief Van der Valk) is groter dan dat de horecazaken in Castellum (met 8% van de vestigingen en 5% van de verkoopvloeroppervlakte exclusief Van der Valk). Ongeveer 4 op de 10 zaken liggen verspreid: in de rest van de bebouwde kom (17%); op de bedrijventerreinen (15%) of in het buitengebied (8%).

### 3.2 Retail in het Oude Dorp

In deze paragraaf worden de vormen van publieksvoorzieningen besproken die internationaal worden gerekend tot de 'retail', dus niet alleen wat in Nederland als detailhandel wordt gezien. Het Oude Dorp kent een brede mix met detailhandel, horeca/leisure en dienstverlening. Deze retail is geconcentreerd rondom het Plein en de uitlopers van het Plein: de Passage, Loerikseweg, Vlierweg, Koningin Julianastraat en de Burgemeester Wallerweg (figuur 3.2).

**Figuur 3.2 Spreiding van de commerciële voorzieningen in het Oude Dorp**



Bron: Ecorys 2019

In het Oude Dorp zijn op dit moment 18 winkels gevestigd (daarvan 6 dagelijkse detailhandel en 12 niet-dagelijkse detailhandel); 13 horeca- en overige leisuvestigingen en 34 commerciële dienstverleners. In totaal gaat het om 65 retailvestigingen. De helft van de vestigingen heeft betrekking op commerciële dienstverlening. In de volgende deelparagrafen wordt ingegaan op de branchering van de verschillende types retail.

### 3.2.1 Detailhandel Oude Dorp

Tabel 3.3 laat zien hoe de detailhandel van het Oude Dorp momenteel is samengesteld en hoe deze wordt gewaardeerd door de consumenten. Voor het rapportcijfer wordt verwezen naar paragraaf 1.2. Tussen accolades staat het aantal reviews dat op internet is geplaatst. Pas als meer dan 50 reviews over een zaak op internet zijn geplaatst, wordt een rapportcijfer per zaak vermeld. De winkelvloeroppervlakte is de vloeroppervlakte die door de consument kan worden betreden. De bruto-vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte die door de onderneming wordt gebruikt.

**Tabel 3.3 Detailhandel Oude Dorp in 2019 en 2008**

Branche	Bedrijfsnaam	Rapportcijfer internet	M2 winkel-vloeroppervlakte	M2 bruto-vloeroppervlakte
Supermarkt	Albert Heijn	9,1 (118)	1.023 m2	1.312 m2
Bakkerij	Michel vSchalkwijk		56 m2	285 m2
Wijnspecialist	Van Dort		105 m2	186 m2
Banket <sup>13</sup>	Marco Osté		36 m2	86 m2
Drogisterij	Kruidvat		240 m2	360 m2
Grab & go levensm.	Spar (Esso)		35 m2	50 m2
<b>Dagelijkse detailhandel</b>		<b>8,7 (240)</b>	<b>1.495 m2</b>	<b>2.279 m2</b>
Damesmode	Kisa'moda		40 m2	100 m2
Tweedehands kleding	Petit Joli		45 m2	70 m2
Opticien	Vincent	9,4 (105)	43 m2	51 m2
Kleding & mode	It Rains Fashion		45 m2	72 m2
Piano's en vleugels	Jef Slijderink		65 m2	76 m2
Gemakswinkel	The Read Shop		161 m2	228 m2
Bloemisterij	Amanda		65 m2	91 m2
Audio elektronica	Bang & Olufsen		191 m2	383 m2
Fietsenwinkel	Banierhuis	8,0 (119)	894 m2 <sup>14</sup>	1.050 m2
Jongerius Slaapcomfort	Bedden en slapen	9,2 (258)	183 m2	250 m2
Woninginrichting	Miche la Fleur		111 m2	100 m2
Taartenwinkel	Lies Cakeshop	9,4 (83)	78 m2	109 m2
<b>Niet-dag. detailhandel</b>		<b>9,0 (744)</b>	<b>1.927 m2</b>	<b>2.690 m2</b>
<b>Totaal detailhandel</b>		<b>9,0 (984)</b>	<b>3.422 m2</b>	<b>4.859 m2</b>

Bron: Locatus retailverkenner, [www.postcode.nl](http://www.postcode.nl), reviews internet 16-12-2019, bewerking Ecorys

#### Hoge kwaliteit, vrijwel geen prijsvoordeelwinkels

Vrijwel alle winkels worden op internet buitengewoon hoog beoordeeld, met 9,0 gemiddeld. Dit is duidelijk hoger dan de gemiddelde score van winkels in Nederland (7,5). Opmerkelijk is dat het discount/prijsvoordeel-segment van de detailhandel (dat vaak als minder hoogwaardig wordt gezien), afgezien van Kruidvat, eigenlijk ontbreekt. Het is hier, mede gezien het vrij hoge inkomen van de bevolking van het eigen verzorgingsgebied en de nabijheid van de prijsvoordeel-winkels in het centrum van Houten, blijkbaar niet nodig om op de factor prijs te onderscheiden.

<sup>13</sup> In het zomerseizoen wordt ook ijs verkocht.

<sup>14</sup> Circa 1.250 m2 volgens de website van de zaak; dit zal betrekking hebben op bruto-vloeroppervlakte.



### Lage filialiseringgraad; sterke nadruk op lokaal ondernemerschap

Opmerkelijk is de vrij lage filialiseringgraad van de aanwezige detailhandel. De vier filialen van nationale winkelbedrijven nemen met circa 1.950 m<sup>2</sup> bvo bijna 45% van de bruto-vloeroppervlakte in. Daarbij komt dat drie van deze vier filiaalbedrijven naast elkaar gevestigd zijn, in de zuidwestelijke hoek van het Plein. Het Oude Dorp is mede bijzonder door het gegeven dat hier de lokale ondernemer nog leidend is in het straatbeeld, en niet de grote ketenbedrijven. In het werkatelier voor de nieuwe dorpsvisie over winkelen en horeca werd dit aspect gezien als één van de kenmerken van het Oude Dorp, die haar bijzonder maken binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente Houten.

### Vrijwel evenveel detailhandelsruimte in 2008 en in 2020

Het Oude Dorp heeft een detailhandelsaanbod van 3.422 m<sup>2</sup> vwo. In 2008 was dat nog 3.271 m<sup>2</sup> vwo.<sup>15</sup> Er is dus ongeveer 5% bijgekomen; het ging vooral om de vergroting van Albert Heijn. Daarnaast is er nogal wat veranderd wat betreft het gebruik van de winkelpanden. Diverse winkels zijn gesloten, verplaatst en geopend. Daarbij is de branchering flink veranderd. Het aantal winkels in de dagelijkse detailhandel is tussen 2008 en 2019 met 1 winkel afgenomen, net zo als die in de niet-dagelijkse detailhandel.

### Dagelijkse detailhandel

Het bestaande pakket aan dagelijkse detailhandel is in hoofdzaak lokaal verzorgend en vooral ingesteld op laagdrempelige, hoogfrequent gezochte goederen met een betrekkelijk geringe specialisatiegraad. De centrale trekker van publiek is de Albert Heijn. Vanaf 2008 sloten 3 winkels in de dagelijkse detailhandel hun deuren: slagerij de Ploeg; de voormalige winkel in aardappelen, groente en fruit van de gebroeders Uytewaal en tabak/lectuur Van Rossum.

Tijdens het werkatelier voor de nieuwe dorpsvisie over winkels en horeca werd door meerdere deelnemers aangegeven, dat vooral de slagerij wordt gemist. Ook werd geopperd om te kijken of er geen viswinkel; een winkel in kaas/noten/delicatessen en een winkel in natuurvoeding en/of streekproducten mogelijk zou zijn. Dit zijn hiaten in de aanwezige dagelijkse detailhandel. Met betrekking tot de bakkerij werd afgevraagd of daar geen koffiehoek mogelijk zou zijn. Bij de beoordeling of de heropening van een winkel in deze branches haalbaar is, moeten ook de standplaatsen voor vis, AGF en brood op het Plein gedurende enkele dagen van de week worden betrokken. Verder op in dit rapport wordt hier op teruggekomen.

### Niet-dagelijkse detailhandel

De niet-dagelijkse detailhandel is betrekkelijk klein in omvang, maar divers in branchering. De traditionele trekker, een grotere winkel in huishoudelijke artikelen of een klein warenhuis (Hema) ontbreekt. Qua omvang springt fietswinkel het Banierhuis er uit.

Meerdere winkels in de niet-dagelijkse detailhandel hebben een hoge specialisatiegraad. Zij trekken hun klanten ook van verder weg. De ondernemerskracht achter deze winkels heeft er voor gezorgd dat er – nog steeds - relatief veel niet-dagelijkse winkelvloeroppervlakte is ten opzichte van dagelijkse vloeroppervlakte (59 tegenover 41%). In kleinere wijkwinkelcentra ligt dit gemiddeld op 28 tegenover 72%. In 2008 lag de verhouding tussen niet-dagelijkse en dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp nog op 63/37. Het belang van de niet-dagelijkse detailhandel ten opzichte van de dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp lijkt te zijn afgenomen. In de afgelopen 10 jaar is het aantal m<sup>2</sup> vwo van de niet-dagelijkse detailhandel met 5-10% afgenomen, terwijl het vwo van de dagelijkse detailhandel met ongeveer 25% is toegenomen.

<sup>15</sup> Apotheek Boots wordt in dit rapport tot de medische dienstverlening gerekend. Zie tabel 3.5.

Vanaf 2008 verdween onder meer Van Hengstum huishoudelijke artikelen uit het straatbeeld, naast diverse winkels op het gebied van kindermode, damesmode en sportwaren. De crisis trok een zware wissel op deze branches, evenals de opmars van internet-retail. Opmerkelijk is dat hierdoor de leegstand in het Oude Dorp niet is opgelopen (zie: paragraaf 3.2.4).

Tijdens het werkatelier over winkels en horeca gaven enkele deelnemers aan, dat de benutting van een pand in het Oude Dorp als atelier voor (al dan niet startende) kunstenaars, in combinatie met een winkel waar de kunst kan worden verkocht, meerwaarde zou kunnen hebben voor het functioneren van het Oude Dorp als het sfeervolle oude centrum van Houten. In één adem werd genoemd een winkel die zich zou kunnen gaan richten op materialen, workshops en de verkoop van producten op het gebied van creativiteit, knutselen en handwerken van en door inwoners.<sup>16</sup> Hierbij moet worden aangetekend, dat slechts een klein deel van de Nederlanders werkelijk geïnteresseerd is in deze vormen van detailhandel. De hobbywinkel van Creatiek de Bergeend sloot in de afgelopen jaren haar deuren.

### Toekomst van de Passage

Het was ooit de bedoeling om de Passage door te trekken over het achterliggende parkeerterrein, zodat er een winkelcircuit zou ontstaan ten westen van het Plein en langs de westwand van het Plein. Dit zou geleid hebben tot een grote toename van commerciële vloeroppervlakte. Inmiddels is de visie over de toekomst van het centrum van het Oude Dorp structureel veranderd. De Passage, als strategische voorziening voor de ooit voorziene uitbreiding, is niet meer nodig. Op sommige dagen biedt de Passage een wat troosteloze aanblik. Op zondag is de Passage zelfs gesloten.

Tijdens het werkatelier over winkelen en horeca werd door deelnemers aangegeven om de Passage op te knappen of in gebruik te gaan nemen, met stoelen en tafel. Indien de Passage zou worden gesloten en omgebouwd tot commerciële ruimte, zou deze ruimte meer betekenis hebben voor het centrum van Houten. De verlenging van de looproute vanaf het parkeerterrein naar het Plein is daarbij geen probleem. De looproute van het zuidelijk deel van parkeerterrein naar het Plein is langs de Prins Bernhardweg al korter. De looproute van het noordelijk deel van het terrein naar het Plein wordt slechts 15 tot 20 meter langer als de Passage zou verdwijnen. Dat kan niet als een bezwaar worden gezien voor het functioneren van het parkeerterrein ten dienste van het centrum van het Oude Dorp.

### Ambulante detailhandel

Daarnaast kent het Oude Dorp ambulante detailhandel, waarbij de verkoper niet in een winkel maar in de openbare ruimte of via huis-aan-huisverkoop zijn producten of diensten aanbiedt.

Op het Plein wordt geen *weekmarkt* gehouden. Dit is normaal voor de oude dorpscentra in groeikernen. De weekmarkt wordt meestal bij het belangrijkste winkelcentrum van de gemeente gehouden. In Houten is dat ook het geval. Bij de wandel- en vragronde is ook aan de orde gesteld of men het op prijs zou stellen als er een weekmarkt zou komen op het Plein. De helft van de deelnemers zouden dit op prijs stellen; een kwart niet en een kwart had daar geen mening over. Er is vooral animo voor een kleinschalige markt met bijvoorbeeld biologische en streekproducten, zo lang dit maar een toevoeging is aan het huidige winkelaanbod. Sfeer, gezelligheid en levendigheid werden als reden voor de animo genoemd.

Veel deelnemers gaven aan, dat wat er nu op het Plein staat aan *standplaatsen* voldoet en zorgt voor een gezellige, levendige aanvulling. Op vrijdag bloemen, bakkerij 't Stoepje, kaas en vis Jan Schaap. Op zaterdag(ochtend) bloemen, groente en fruit Van Alphen, kaas en vis Schaap. Ook op

<sup>16</sup> In dezelfde lijn van denken liggen een Wereldwinkel (25-40 m2) en een winkel in tweedehands-artikelen van Emmaus (60-125 m2). Deze winkels worden vaak door vrijwilligers gedraaid, op non-profit basis.

dinsdag en donderdag vis Schaap en op woensdag bloemen. Verder kebab. Op het Plein mogen nu op maandag tot en met donderdag maximaal 3 standplaatsen staan en op vrijdag en zaterdag maximaal 4 standplaatsen. Enige deelnemers aan de wandel- en vragenronde en enkele ondernemers gaven aan, dat er op doordeweekse dagen wat meer standplaatsen zouden mogen zijn; dat de standplaatshouders wat langer zouden moeten blijven en dat een meer wisselende samenstelling welkom zou zijn.<sup>17</sup>

### 3.2.2 Horeca en leisure Oude Dorp

Het Oude Dorp heeft van oudsher een sterke functie op horecagebied. De dorpsvisie 2030 (p. 33) stelt dat het Oude Dorp dé locatie is om onderscheidende horeca verder te ontwikkelen. De horeca is sterk vertegenwoordigd in het Oude Dorp, met 10 zaken met een totaal verkoopvloeroppervlakte van circa 3.700 m<sup>2</sup> (tabel 3.4).

**Tabel 3.4 Horeca en overige leisure Oude Dorp**

Branche	Bedrijfsnaam	Rapportcijfer reviews internet	M2 bruto-vloeroppervlakte
Restaurant, brouwerij	De Roskam	8,3 (903)	1.168 m2
Restaurant, zalencentrum	De Engel	8,2 (431)	1.925 m2
Chinees, bezorg/afhaal	Ho Dun	8,9 (2.113)	127 m2
Cafetaria	Kwalitaria Oude Dorp	8,2 (132)	117 m2
Restaurant	Bij Teus	9,2 (256)	348 m2
Café	Tapperij de Zwijger	8,4 (357)	249 m2
Restaurant	Dinner at Six	9,3 (329)	206 m2
Restaurant	Bistro Opoe Spronk	8,3 (296)	75 m2
Restaurant	Plein 22	8,5 (750)	177 m2
Restaurant	Miro		231 m2
Catering	Gebroeders Uytewaal		(145 m2)
Sociaal-cultureel centrum	De Grund		1.150 m2
Gymzaal	Julianastraat		200 m2
<b>Horeca, exclusief catering</b>	10 vestigingen	<b>8,7 (5.567)</b>	<b>4.623 m2 bvo</b>
Horeca, exclusief catering	10 vestigingen		3.698 m2 vvo
<b>Leisure</b>	2 vestigingen		<b>1.350 m2 bvo</b>

Bron: [www.postcode.nl](http://www.postcode.nl), reviews internet 16-12-2019, bewerking Ecorys

Het pand van cateringondernemer de Gebroeders Uytewaal komt in het eerste kwartaal van 2020 vrij, omdat dit bedrijf verplaatst naar een andere locatie elders in Houten. Het is nog niet bekend op welke wijze dit pand, tussen Albert Heijn en The Read Shop, opnieuw zal worden ingevuld.

Ook hier geven de consumenten weer hoge rapportcijfers voor de kwaliteit van de restaurants en cafés (gemiddeld 8,7).<sup>18</sup> Het aanbod ontstijgt de middelmaat. Deze beoordeling ligt ruim boven het gemiddelde van 7,5 van de reviews over restaurants in Nederland, waarbij de restaurants in de provincie Utrecht gemiddeld 7,6 scoren.<sup>19</sup> De inwoners van de gemeente Houten beoordeelden bij het laatste identiteit- en imago-onderzoek de totale gemeentelijke horeca gemiddeld met 6,7 (mannen) en 7,0 (vrouwen).<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Op zondag is maximaal 1 standplaats toegestaan in de branches 'snacks' en 'ijs'. Bij het verlenen van vaste standplaatsvergunningen moet rekening worden gehouden met te verlenen seizoenvergunningen. Op het Plein mogen in de periode 12-11 tot 1-1 twee extra vergunningen in de branche 'kerstbomen en kerststukjes' en één extra vergunning in de branche 'oliebollen en gebak' worden uitgegeven

<sup>18</sup> Ook hier wordt pas een rapportcijfer per zaak vermeld bij ten minste 50 reviews op internet.

<sup>19</sup> Op basis van een analyse van restaurantreviews van IENS / The Fork (2011) door HorecaDNA (2020).

<sup>20</sup> Totta: "Identiteit en imago gemeente Houten" (2018), p. 22.

### Geen verblijfsaccommodatie

Bij de ontbrekende horecabranches valt vooral op dat er geen verblijfsaccommodatie is in het Oude Dorp. In nogal wat vergelijkbare historische dorpscentra wordt een (kleinschalige) hotelfunctie gecombineerd met een restaurant, vaak van oudsher een herberg. Zowel de Roskam als de Engel waren ooit een boerderij, met in het voorhuis een herberg. Het kon zelfs zijn dat de gemeenteraad in de herberg vergaderde, zoals in de Roskam tot 1875. De Engel staat nog steeds bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als hotel/café-restaurant.<sup>21</sup> Soms zijn lokale ondernemer begonnen met een bed & breakfast. In het verzorgingsgebied van het centrum van het Oude Dorp ligt een zeer kleine bed & breakfast, namelijk B&B de Cirkel in de Loeren, met één appartement.

### Wel of niet voldoende horeca

De ondernemers vinden op hoofdlijnen dat de horeca momenteel goed is samengesteld en voldoende groot is in oppervlakte. Tijdens het werkatelier voor de nieuwe dorpsvisie over winkels en horeca werd er door enkele deelnemers gesteld dat er behoefte zou bestaan aan een laagdrempelig restaurant in het Oude Dorp, waar vooral kinderen welkom zijn. Bijvoorbeeld een kindvriendelijk Italiaans restaurant of een pannenkoekenrestaurant. De consulent van Koninklijke Horeca Nederland merkte hierbij op, dat dan wel goed moet worden gekeken naar dergelijke restaurants op vrij korte afstand, zoals pizzeria La Rond in Het Rond; restaurant de Beren in de Meerpaal en pizzeria La Fontana en pannenkoekenrestaurant Tante Truus in Castellum.

### Maximale horeca volgens het bestemmingsplan

De "Visie Oude Dorp 2030" stelt dat de horeca, binnen het horecaconcentratiegebied, zou kunnen versterken.<sup>22</sup> Het bestemmingsplan laat maximaal 10 horecavestigingen toe in het deel van het Oude Dorp met de bestemming 'centrum'.<sup>23</sup> Op dit moment zijn in deze bestemming 9 horecazaken gevestigd.<sup>24</sup> Na het vertrek van catering Uytewaal, zouden er juridisch-planologisch gezien nog 2 horeca-vestigingen toegelaten kunnen worden. Overigens is horeca als ondergeschikte nevenactiviteit overal binnen het centrumgebied toegestaan.

### Maxima horeca aan het Plein, volgens de dorpsvisie

Om een goede mix van detailhandel, horeca en dienstverlening aan het Plein te bewaren, geeft de dorpsvisie 2030 (p.35) aan, dat uitbreiding van de horeca aan het Plein in eerste instantie tot ten hoogste 4 nieuwe horecabedrijven van gemiddelde omvang beperkt moet blijven. Toen waren er echter al 5 horecazaken aan het Plein gesitueerd, te weten: de Roskam, Plein 22, Tapperij de Zwijger, Coco Pazzo en Opoe Spronk. Nu hebben er zelfs 6 horecazaken hun adres aan het Plein, te weten: de Roskam, Bij Teus, Plein 22, Tapperij de Zwijger, Miro (voorheen Coco Pazzo) en Opoe Spronk.

### Terrassen in het Oude Dorp

Diverse restaurants en cafés beschikken over terrassen. In het Oude Dorp zijn terrassen bij horeca toegestaan binnen het horecaconcentratiegebied. De zonzijde van het Plein lijkt vooral geschikt voor terrassen, dat wil zeggen: de noordwand en de oostwand. Bij de wandel- en vragenroute bleek dat 55% van de deelnemers meer terrassen wil in het Oude Dorp (vanwege levendigheid en sfeer) en dat 45% dat niet vond (mooie balans nu; lawaai). De meningen zijn klaarblijkelijk nogal verdeeld over dit aspect.

---

<sup>21</sup> <https://www.oudhouten.nl/nieuwe-tijd/gebouwen-oude-dorp/>

<sup>22</sup> Zie kaart horecaconcentratiegebied (pagina 35).

<sup>23</sup> Zie onder meer de toelichting van het bestemmingsplan, pagina 25.

<sup>24</sup> Dinner at Six en Ho Dun zijn buiten de bestemming 'centrum' en buiten het horecaconcentratiegebied gesitueerd.

### Leisurevoorzieningen in het Oude Dorp

In het Oude Dorp ontbreken (afgezien van sociaal-cultureel centrum de Grund en de gymzaal aan de Julianastraat) de laagdrempelige vormen van leisure die vaak worden aangetroffen in oude dorpscentra, zoals bijvoorbeeld een filiaal van de openbare bibliotheek of een (kleinschalige) fitness-studio of sportschool. *De Grund* is even buiten het centrum van het Oude Dorp gelegen. De *gymzaal* aan de Julianastraat, die onder meer in gebruik bij basisschool de Van Harteschool, is geschikt voor gymnastiek, dans en kleine zaalsporten (zoals judo en badminton).

### 3.2.3 Commerciële dienstverlening in het Oude Dorp

Qua commerciële dienstverlening is er in het Oude Dorp sprake van mix van bedrijfsvestigingen, zowel gericht op lichaamsverzorging (in Nederland groeiend, in de laatste jaren); financiële dienstverlening (in Nederland krimpend, bijvoorbeeld bankfilialen) en medische dienstverlening (concentratie in eerstelijns' gezondheidscentra). Zie daarvoor tabel 3.5.

Tabel 3.5 Commerciële dienstverlening Oude Dorp

Branche	Naam	Rapportcijfer reviews internet	M2 bvo
Kapsalon	Lekker Haar/Cronenb.		141 m2
Herenkapsalon	Basic2Basic		160 m2
Herenkapsalon	La Casa	9,7 (121)	25 m2
Dameskapsalon	Hair by Nicole		12 m2
Kapsalon + schoonheidssalon	Trenzo		110 m2
Kapsalon	Lucienne		59 m2
Kapsalon	Wendy's Hairstyling		45 m2
Schoonheidssalon	New Skin	8,7 (103)	101 m2
Zonebankstudio	La Costa		97 m2
<b>Lichaamsverzorging</b>		<b>9,3 (400)</b>	<b>750 m2</b>
<i>Postkantoor (in The Read Shop)</i>	<i>Post NL</i>		--
Verzekeringen	Univé 'de Eendracht'		140 m2
Makelaardij onroerend goed	Brecheisen		150 m2
Makelaardij onroerend goed	Gevaert		127 m2
Financiële diensten	Koot en Regiobank (en 5 andere bedrijven)		122 m2 + 749 m2
Assurantie en hypotheek	PJ van Wijngaarden		123 m2
<b>Financiële dienstverlening</b>		<b>8,8 (24)</b>	<b>1.411 m2</b>
Gezondheidscentrum	Medisch Centrum Dorp <sup>25</sup>		2.784 m2
Apotheek	Boots		115 m2
Fysiotherapie	Oude Dorp		80 m2
Tandartsenpraktijk	Wijnands		100 m2
<b>Medische dienstverlening</b>		<b>8,9 (12)</b>	<b>3.079 m2</b>
Uitvaartcentrum	Monuta		251 m2
Notarissen	De Boer en Verouden		360 m2
Fietsenherstelplaats	n.b. (in de Passage)		57 m2
<b>Commerciële dienstverlening</b>		<b>9,3 (442)</b>	<b>5.908 m2</b>

Bron: [www.postcode.nl](http://www.postcode.nl), reviews internet 16-12-2019, bewerking Ecorys

Vrijwel alle vormen van ambachtelijke dienstverlening, zoals bijvoorbeeld schoenenherstellers of kleermakers en stomerij, ontbreken in het Oude Dorp. Deze zijn vooral in het centrum van Houten

<sup>25</sup> Gezondheidscentrum met huisartsen, apotheek, fysiotherapeuten, psycholoog, Indigo, diëtist en RIVAS-thuiszorg.

en in winkelcentrum Castellum gevestigd, dus in de winkelgebieden die op een hoger verzorgingsniveau functioneren.

De kwaliteit van de commerciële dienstverlening voor lichaamsverzorging wordt weer hoog gewaardeerd op internet.<sup>26</sup> Voor de financiële dienstverlening, medische dienstverlening en het uitvaartcentrum zijn er betrekkelijk weinig reviews op internet geplaatst. De medische dienstverlening is, in de vorm van Medisch Centrum Dorp, goed ontwikkeld.

#### 3.2.4 Leegstand in het Oude Dorp

Het Oude Dorp kent geen leegstand van commercieel vastgoed. In 2008 stonden nog twee panden leeg, met een gezamenlijk oppervlak van ruim 800 m<sup>2</sup>. Deze leegstand is later ingevuld met The Read Shop en met Uytewaal.

In de westwand van het Plein stond tot voor kort één winkel leeg, in de Passage aan de westwand van het Plein (57 m<sup>2</sup> bvo). Dit pand is in gebruik genomen door een fietsenmakerij. Het pand Prins Bernhardweg 1 komt binnenkort vrij, omdat het daar gevestigde cateringbedrijf Uytewaal verplaatst naar een andere locatie in Houten. Het is niet bekend op welke wijze dit pand, tussen Albert Heijn en The Read Shop, zal worden heringevuld.<sup>27</sup>

De leegstand is nihil: zo gering, dat onder het niveau van frictieleegstand zit. Frictieleegstand is nodig voor een goede opvolging in het gebruik van de commerciële panden. Normaliter wordt voor kleinere wijkwinkelcentra aangenomen dat 2,5 tot 5% van het totale metrage van de detailhandel, horeca en lichaamsverzorging aanstands beschikbaar zou moeten zijn, dat wil zeggen zo'n 250-500 m<sup>2</sup> bvo, om te kunnen zorgen voor een goede doorstroming en successie op korte termijn.

Op dit moment is dit metrage niet beschikbaar. In de afgelopen 10 jaar zijn er echter tal van mutaties opgetreden in de bezetting van de commerciële units in het Oude Dorp. Deze mutaties komen, per jaar, neer op de verandering van het hierboven aangegeven metrage dat nodig zou zijn om frictie op korte termijn op te kunnen vangen. In het gebruik van de bestaande voorraad van het Oude Dorp zit klaarblijkelijk toch voldoende flexibiliteit, ook al is er geen directe leegstand.

### 3.3 Organisatiegraad ondernemers

De Ondernemersvereniging Oude Dorp Houten (<http://www.oudedorp-houten.nl/>) kent een relatief hoge organisatiegraad: 10 van de 18 ondernemingen in de detailhandel (55%); 8 van de 10 horecabedrijven (80%) en 12 van de 22 commerciële dienstverleners<sup>28</sup> (55%) zijn bij de vereniging aangesloten. In de gehele gemeente Houten ligt dit gemiddeld op 48% van de ondernemers van winkelcentra.<sup>29</sup> Zelfs één van de standplaatshouders op het Plein (vis Jan Schaap) is lid van de ondernemersvereniging.

Dit impliceert dat de vereniging voldoende draagvlak heeft om als woordvoerder van de ondernemers op te treden naar bijvoorbeeld de gemeente Houten. Het gaat echter om een in totaal te kleine groep mensen, om op lange termijn met veel energie te blijven werken aan de versterking van de retailstructuur van het Oude Dorp en aan de evenementen. De kleine schaal kan dan snel zorgen voor vermoeidheid bij de initiatiefnemers en tot gebrek aan voldoende financiële middelen.

<sup>26</sup> Er wordt een rapportcijfer per zaak vermeld bij ten minste 50 reviews op internet. Tussen accolades staat het aantal reviews dat op internet is geplaatst.

<sup>27</sup> De winkel is nu circa 60 m<sup>2</sup> groot en is van een kelder voorzien; [www.postcode.nl](http://www.postcode.nl) geeft circa 175 m<sup>2</sup> bvo aan.

<sup>28</sup> Exclusief het Medisch Centrum.

<sup>29</sup> Totta: "Identiteit en imago gemeente Houten onder ondernemers"(2018), p. 11.

### 3.4 De verkeersonderlegger van de retailstructuur

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de verkeerscirculatie in het Oude Dorp. De ondernemers zien de betrekkelijke goede bereikbaarheid van het centrum van het Oude Dorp als één van haar sterke kanten, hoewel de hoeveelheid parkeerplaatsen tijdens de drukke uren aan de krappe kant lijkt.

#### Hoe komen de bezoekers naar het centrum van het Oude Dorp?

In tabel 3.6 is met behulp van verschillende bronnen nagegaan op welke wijze de bezoekers van het Oude Dorp naar het centrumgebied komen.

**Tabel 3.6 Wijze van vervoer bezoekers centrum Oude Dorp Houten; benchmark van oude dorpscentra van groeikernen in de Randstad 2016 en boodschappen/winkelen in gemeente Houten**

	Te voet	Fiets	Auto	Anders
<b>Oude Dorp:</b>				
- boodschappen (AH)	7% (12%)	51% (57%)	42% (31%)	0%
- winkelen	5%	40%	45-55%	0%
<b>Benchmark:</b>				
- boodschappen	20-25%	40-45%	35-40%	<1%
- winkelen	5-10%	40-45%	40-60%	<1%
<b>Gemeente Houten:</b>				
- boodschappen	5%	40%	45%	0%
- winkelen	20%	55%	25%	0%

Bron: Albert Heijn 2018 (en 2015), koopstromenonderzoek Randstad 2016, gemeente Houten 2014<sup>30</sup>; bewerking Ecorys

Hoewel er een groot verschil bestaat in de wijze waarop de percentages in tabel 3.6 zijn gemeten, maakt de tabel het mogelijk om in grote lijnen iets te zeggen over de wijze van vervoer van de bezoekers van het centrumgebied van het Oude Dorp.

In de laatste jaren is het autoaandeel van de bezoekers van Albert Heijn toegenomen (nu: 42%). Het autoaandeel ligt tegen de bovengrens van het aandeel van de benchmark voor boodschappen doen (35-40%). Vooral klanten die uit de buurten komen die qua auto-ontsluiting op de Rondweg zijn georiënteerd, komen per auto. Dit geldt o.m. voor de nieuwe buurten in Houten Zuidwest, die in de afgelopen 10 jaren tot het secundaire verzorgingsgebied van het Oude Dorp zijn gaan behoren.

De fiets blijkt in dit soort oude dorpscentra bijna even belangrijk als de auto: tussen 40-50%. Fietsende bezoekers plegen minder te besteden in het dorpscentrum dan automobilisten, maar fietsers plegen ook vaker te komen dan automobilisten. Per saldo blijkt regelmatig dat een min of meer vergelijkbaar omzetdeel wordt besteed door de fietsers en automobilisten. Het meten blijft lastig, omdat een persoon de ene keer per fiets kan komen en een andere keer per auto.

De mensen die te voet komen maken een betrekkelijk klein deel van de bezoekers uit.

#### Nadering van het Plein vanaf de Rondweg

Alle voetgangers, fietsers en automobilisten moeten veilig en comfortabel naar het Oude Dorp kunnen komen en zich veilig en comfortabel door het Oude Dorp kunnen verplaatsen.

Er is sprake van een dicht fietspadennetwerk en een dicht netwerk van voetgangersroutes. Dat kan ook niet anders, in Houten fietsstad. Deze netwerken zijn adequaat voor de ontsluiting van een centrum als dat van het Oude Dorp per fiets en te voet.

<sup>30</sup> Gemeente Houten: "travel behaviour survey (IDTP) 2010 in "Bereikbaarheidsvisie" (2011).

De bezoekers per auto die van buiten Houten komen of die uit buurten van Houten komen die zo zijn ontsloten dat zij op weg naar het Oude Dorp van de Rondweg gebruik zullen maken, moeten gebruik maken van wegen via een indirecte ontsluiting (met nogal veel bochten en enkele omleidingen).<sup>31</sup> Er wordt door onder andere de ondernemers en door een aantal deelnemers aan de wandel- en vragenroute voor de nieuwe Dorpsvisie gezegd, dat de toegangsroutes vanaf de Rondweg vrij smal zijn om de hoeveelheid auto's van en naar het centrum van het Oude Dorp veilig te verwerken.<sup>32</sup> Circa 67% van de deelnemers gaf aan dat de huidige ontsluiting voor het verkeer van het Oude Dorp moet of kan verbeteren!<sup>33</sup> Er speelt onder meer een discussie om de nadering van het Plein vanaf de Rondweg aan te passen en wellicht te stroomlijnen.<sup>34</sup>

Een verkeerskundig bureau doet in het kader van de herijking van de visie Oude Dorp onderzoek naar de verkeersstructuur en de parkeersituatie. In dit distributieplanologisch onderzoek gaan wij daar niet verder op in.

In hoofdstuk 3 kwam de vraag naar retail in het Oude Dorp aan de orde. In hoofdstuk 4 werd ingezoomd op de aanbodkant van de retail. In het volgende hoofdstuk worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd.

---

<sup>31</sup> In Houten is het basisprincipe van fietsbereikbaarheid leidend in het verkeersbeleid. De naderingsroutes voor de auto's zijn daardoor vaak niet meer de kortst mogelijke route.

<sup>32</sup> Verkeerskundig kan dit passen bij de oude dorpskern. De snelheden en verkeersintensiteit liggen laag.

<sup>33</sup> Bijna 30% vond het goed zo en minder dan 5% had daarover geen mening of wist het niet.

<sup>34</sup> Enkele deelnemers aan de wandel- en de vragenroute geven aan, dat het Plein van oudsher, als historisch knooppunt van het voormalige oude dorp, van vijf kanten benaderbaar is. Omdat dit hoort bij de historische stedenbouwkundige structuur van knooppunt, zou dit niet veranderd moeten worden.



## 4 Confrontatie vraag en aanbod

Dit hoofdstuk confronteert vraag en aanbod, om zo de uitbreidingscapaciteit te kunnen becijferen. In paragraaf 4.1 wordt op een distributieplanologische wijze doorgerekend wat de kwantitatieve uitbreidingscapaciteit voor de detailhandel en de restaurants/cafés in het Oude Dorp is voor de komende 5 en 10 jaren. In paragraaf 4.2 wordt de retailsituatie in het Oude Dorp vergeleken met een benchmark van soortgelijke oude dorpscentra in Nederlandse groeikernen. In paragraaf 4.3 wordt de behoefte aan parkeerplaatsen in het centrum van het Oude Dorp geconfronteerd met het bestaande aantal parkeerplaatsen.

### 4.1 Kwantitatieve behoefte detailhandel en restaurants/cafés Oude Dorp

In tabel 2.4 is geraamd hoeveel omzet haalbaar is voor de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in het Oude Dorp. De normatieve vloerproductiviteit is de omzet per m<sup>2</sup> wvo waarbij door alle aanbieders in totaal voldoende omzet kan worden behaald ten behoeve van een gezonde bedrijfsexploitatie. De vermelde vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in Nederland volgens de laatste publicatie van "Omzetkengetallen" van InRetail en Panteia (2019, p. 6).

Tabel 4.1 Uitbreidingscapaciteit dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel Oude Dorp 2020, 2025 en 2030

	Dagelijks			Niet-dagelijks		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Haalbare omzet	€ 17,6 mln	€ 17,5 mln	€ 17,1 mln	€ 5,9 mln	€ 5,9 mln	€ 5,7 mln
Normatieve vloerproductiviteit	€ 7.975	€ 7.975	€ 7.975	€ 2.041	€ 2.041	€ 2.041
Haalbare m <sup>2</sup> wvo	2.206 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>	2.140 m <sup>2</sup>	2.885 m <sup>2</sup>	2.870 m <sup>2</sup>	2.795 m <sup>2</sup>
Aanwezige m <sup>2</sup> wvo	1.495 m <sup>2</sup>	1.495 m <sup>2</sup>	1.495 m <sup>2</sup>	1.927 m <sup>2</sup>	1.927 m <sup>2</sup>	1.927 m <sup>2</sup>
<b>Uitbreiding m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>710 m<sup>2</sup></b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>	<b>955 m<sup>2</sup></b>	<b>945 m<sup>2</sup></b>	<b>870 m<sup>2</sup></b>
Ratio wvo / bvo	85%	85%	85%	85%	85%	85%
<b>Uitbreiding m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>835 m<sup>2</sup></b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>	<b>760 m<sup>2</sup></b>	<b>1.125 m<sup>2</sup></b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>	<b>1.020 m<sup>2</sup></b>

Bron: bewerking Ecorys

In zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse detailhandel is sprake van enige uitbreidingscapaciteit, hoewel deze capaciteit in de loop van de komende 10 jaren enigszins gaat afnemen. De ratio wvo/bvo geldt voor courante, nieuw in gebruik te nemen winkelruimte. Deze ratio wijkt af van de bestaande wvo-bvo-verhouding van de winkels in het Oude Dorp (tabel 3.3).

Hoewel er sprake is van een bepaalde uitbreidingscapaciteit in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse detailhandel, is het de vraag of deze in de komende jaren (volledig) zou moeten worden aangewend. De ondernemers zijn voorstander van het aanvullen van de dagelijkse detailhandel, met bijvoorbeeld de optimalisatie van de Albert Heijn en de opening van een of enkele vers-speciaalzaken: een slager, kaas/noten, aardappelen/groente/fruit. Voor de niet-dagelijkse detailhandel wordt niet echt gedacht dat een (aanzienlijke) uitbreiding van het aantal winkels of vergroting van de winkels er bedrijfseconomisch inzit. Niet voor niets is het vloeroppervlakte in de niet-dagelijkse detailhandel in de laatste 10 jaar afgenomen.

Als de uitbreidingscapaciteit niet of slechts deels in de komende jaren wordt aangewend, blijft de omzet per m<sup>2</sup> boven het nationaal gemiddelde. Op zich kan dat voor een vrij gezonde

bedrijfsexploitatie zorgen. Daar is natuurlijk niets op tegen, mede omdat in het algemeen gesteld verwacht wordt, dat vooral in de branches van de niet-dagelijkse detailhandel nog een groei van de internet-retail zal gaan optreden.

**Tabel 4.2 Uitbreidingscapaciteit restaurants en cafés Oude Dorp 2020, 2025 en 2030**

	2020	2025	2030
Haalbare omzet	€ 11,4 mln	€ 11,4 mln	€ 11,0 mln
Normatieve vloerproductiviteit	€ 3.100 per m <sup>2</sup>	€ 3.100 per m <sup>2</sup>	€ 3.100 per m <sup>2</sup>
Haalbare m <sup>2</sup> vvo	3.672 m <sup>2</sup>	3.665 m <sup>2</sup>	3.560 m <sup>2</sup>
Aanwezige m <sup>2</sup> bvo	3.698 m <sup>2</sup>	3.698 m <sup>2</sup>	3.700 m <sup>2</sup>
<b>Uitbreiding m<sup>2</sup> vvo</b>	<b>-25 m<sup>2</sup></b>	<b>-45 m<sup>2</sup></b>	<b>-140 m<sup>2</sup></b>
Ratio vvo/bvo	80%	80%	80%
<b>Uitbreiding m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>-35 m<sup>2</sup></b>	<b>-55 m<sup>2</sup></b>	<b>-175 m<sup>2</sup></b>

Bron: HorecaDNA/Van Spronsen 2018, bewerking Ecorys

De voor de restaurants en cafés toegepaste vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> van restaurants in toeristisch-recreatieve centrumgebieden in Nederland in 2018.<sup>35</sup> Voor de restaurants en cafés in het Oude Dorp geldt een andere conclusie met betrekking tot de uitbreidingscapaciteit dan voor de detailhandel. In feite is er bij de restaurants/cafés sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod, rekening houdend met een bepaalde bandbreedte bij dergelijke prognoses.

Ook hier neemt de uitbreidingscapaciteit in de komende 10 jaren wat af. Verwacht kan worden dat aan het eind van deze periode geconstateerd zal worden dat één horeca-aanbieder in het centrum van het Oude Dorp weg zal zijn gevallen. De horecaondernemers delen, in hoofdlijnen, dit beeld: het bestaande aanbod aan restaurants/cafés is vrijwel compleet; de toetreding van andere restaurants en cafés zal leiden tot een verschraling van de haalbare omzet die niet in het belang is van de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten.

## 4.2 Benchmark vergelijkbare ondergeschikte dorpscentra in groeikernen

In deze paragraaf wordt het retail-aanbod van het Oude Dorp in Houten vergeleken met dat in een aantal andere ondergeschikte, vergelijkbare voormalige centrumgebieden in Nederlandse groeikernen. Deze centrumgebieden zijn uitgekozen omdat ze in een vergelijkbare situatie zitten als het Oude Dorp in Houten; namelijk: het gaat om historische oude dorpskernen die in de bebouwde kom van naoorlogse groeikernen zijn opgenomen en in winkeloppervlakte zijn overvleugeld door een nieuw centrumgebied van hogere orde, dat op vrij korte afstand is gelegen.

Het hierbij om de volgende 8 voormalige dorpscentra:

- het dorpscentrum van Hoogland, in de noordelijke nieuwbouwwijken van Amersfoort;
- het Oude Dorp van de gemeente Amstelveen, in de buurt van het gemeentehuis;
- de dorpskern van Ugchelen aan de zuidflank van de bebouwde kom van Apeldoorn;
- de oude dorpskern Leur in de gemeente Etten-Leur;
- de Vesting van de groeikern Hellevoetsluis;
- het dorp Vreeswijk in de groeikern Nieuwegein;
- de Dorpsstraat in de gemeente Veldhoven;
- de Dorpsstraat in de gemeente Zoetermeer.

<sup>35</sup> Van Spronsen & Partners: "Advies ten behoeve van Horecavisie gemeente Bergen op Zoom" (2018).

In de volgende tabellen wordt het retail-aanbod in het Oude Dorp vergeleken met de gemiddelde situatie in deze acht andere dorpscentra: de benchmark.

**Tabel 4.3 Vergelijking detailhandelsaanbod Oude Dorp met benchmark van andere oude dorpscentra**

	Houten-Oude Dorp				Benchmark			
	wvo	% wvo	Winkels	% winkels	wvo	% wvo	Winkels	% winkels
Levensmiddelen	1.255	37%	5	29%	1.454	35%	7,0	25%
Persoonlijke verzorging	240	7%	1	6%	309	7%	1,5	5%
<b>Dagelijkse detailhandel</b>	<b>1.495</b>	<b>47%</b>	<b>6</b>	<b>53%</b>	<b>1.763</b>	<b>58%</b>	<b>8,5</b>	<b>50%</b>
Kleding & mode	130	4%	3	18%	665	16%	5,3	19%
Schoenen & lederwaren					84	2%	0,9	3%
Juwelier & optiek	43	1%	1	6%	98	2%	1,8	6%
Huishoudelijke & luxe artikelen	111	3%	1	6%	84	2%	0,9	3%
Antiek & kunst					10	0%	0,1	0%
Sport & spel					235	6%	1,6	6%
Hobby	143	4%	1	6%	59	1%	0,8	3%
Media	161	5%	1	6%	86	2%	0,8	3%
Plant & dier	65	2%	1	6%	227	5%	1,5	5%
Bruin- & witgoed	197	6%	1	6%	156	4%	1,0	4%
Auto & fiets	894	26%	1	6%	84	2%	1,0	4%
Doe-het-zelf					187	4%	0,8	3%
Wonen	183	5%	1	6%	340	8%	1,6	6%
Detailhandel overig					127	3%	1,4	5%
<b>Niet-dagelijkse detailhandel</b>	<b>1.927</b>	<b>56%</b>	<b>11</b>	<b>65%</b>	<b>2.441</b>	<b>58%</b>	<b>19,3</b>	<b>50%</b>
<b>Detailhandel</b>	<b>3.422</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>	<b>4.204</b>	<b>100%</b>	<b>27,8</b>	<b>100%</b>

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

Tabel 4.3 geeft aan dat het Oude Dorp minder m2 wvo aan dagelijkse detailhandel heeft dan de benchmark-centra (-15%). Voor de niet-dagelijkse detailhandel ligt dat op -21%. Dit verschil moet vooral geïnterpreteerd worden op het niveau van de verschillende branches, omdat sommige benchmark-centra gelegen zijn in grotere steden en deze oude dorpscentra kunnen profiteren van een hoger omzetdraagvlak.

Het Oude Dorp kent onder meer minder aanbod in de hoofdbranche levensmiddelen. Daartoe behoren de supermarkten en de versspecialzaken. Andere branches die relatief zwak vertegenwoordigd zijn in het Oude Dorp, zijn kleding & mode (dit soort centra kennen van oudsher vaak een grotere gemengde modewinkel); schoenen & lederwaren; sport & spel (de winkel in deze branche in het Oude Dorp is gesloten); plant & dier; doe-het-zelf en wonen. De vloeroppervlakte van rijwielen het Banierhuis is relatief groot, vergeleken met de benchmark-centra.

Op korte afstand biedt Het Rond een volledig aanbod in kleding & mode en schoenen & lederwaren. De Maat voorziet op korte afstand in een volledig aanbod in de branches plant & dier; doe-het-zelf en woninginrichting. In de Meerpaal kan men terecht voor een volledig, grootschalig aanbod in de branche sport & spel. De tuincentra de Schouw en De Bruijn en de Welkoop voorzien in een ruim winkelaanbod aan plant & dier. Dit maakt het moeilijk voor een of meer nieuwe kleinschalige winkels in het Oude Dorp om zo veel omzet te genereren dat een redelijk ondernemersinkomen kan worden verdiend.

Om het aanbod in de **dagelijkse detailhandel** in het Oude Dorp zo compleet mogelijk te maken, moet vooral gedacht worden aan de volgende mogelijke toevoegingen: optimalisatie van de supermarkt (het volgende hoofdstuk handelt over dit onderwerp) en het toevoegen van een of enkele versspecialzaken, bijvoorbeeld een slagerij (zoals Gelderblom), een kaas/noten-winkel of een specialzaak in groente en fruit.

Het draagvlak van het Oude Dorp is te beperkt voor een viswinkel. Hierbij is niet echt sprake van een hiaat in de branchering: op dinsdag, donderdag, vrijdag en zaterdag heeft Jan Schaap zijn standplaats op het Plein. Schaap is lid van de ondernemersvereniging.

De westwand van het Plein zou het meest geschikt zijn voor nieuwe versspecialzaken, waar het filiaalbedrijf en het grootste deel van de dagelijkse detailhandel concentreren. Als er sprake zou zijn van een verhuuroperatie voor meerdere panden samen, wordt onderlinge concurrentie voorkomen en is de kans op succes het grootste.

Indien ook gestreefd wordt naar aanvulling van het bestaande [niet-dagelijkse detailhandel](#) zou de komst van een laagdrempelige winkel in gezinsmode voor veel inwoners welkom zijn, bijvoorbeeld Jola. TerStal en Shoebly hebben al winkels in Houten. Maar de omzetmogelijkheden blijven vrij beperkt. Bovendien vragen deze winkels om een vloeroppervlakte (250-400 m2) die niet zo snel beschikbaar komt in het Oude Dorp.

**Tabel 4.4 Vergelijking horeca-aanbod Oude Dorp met benchmark andere oude dorpscentra**

	Houten-Oude Dorp		Benchmark	
	Zaken	%	Zaken	%
Café	1	10%	1,9	15%
Fastfood	1	10%	1,0	8%
Bezorg/Halen	1	10%	0,6	5%
Grillroom/shoarma		0%	0,6	5%
Hotel-restaurant		0%	0,1	1%
IJssalon		0%	0,3	2%
Lunchroom		0%	1,0	8%
Pannenkoeken		0%	0,3	2%
Café-restaurant	2	20%	2,0	16%
Restaurant	5	50%	4,8	37%
Partycentrum		0%	0,1	1%
Horeca overig		0%	0,1	1%
<b>Totaal horeca</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>12,8</b>	<b>100%</b>
Galerie			0,5	29%
Kunstuitleen			0,1	7%
Museum			0,4	21%
Theater			0,1	7%
Bowling			0,1	7%
Fitness			0,5	29%
<b>Overig leisure</b>	<b>0</b>		<b>1,8</b>	<b>18%</b>
<b>Horeca en leisure</b>	<b>10</b>		<b>14,5</b>	<b>0%</b>

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

Bij de vergelijking met het horeca-aanbod van de benchmark, lijkt het Oude Dorp over wat weinig horecazaken te beschikken. De berekening van de uitbreidingscapaciteit voor de [restaurants/cafés](#) in het Oude Dorp op basis van de vraag/aanbod confrontatie (tabel 4.2) kwam echter min of meer op evenwicht uit: vraag en aanbod zijn in balans. Bij zo'n situatie is het niet denkbeeldig dat toevoegingen kunnen leiden tot een negatief saldo met betrekking tot de meerwaarde voor de inwoners en de exploitatie van het totaal van de bestaande zaken. De ondernemers menen dat het (zeer ruime) horeca-aanbod van het Oude Dorp (de leidende horeca-concentratie van de gemeente Houten) voldoende groot is en relatief goed is samengesteld.

De vergelijking met de benchmark (tabel 4.4) suggereert dat er misschien 1 café te weinig is, maar de Roskam functioneert zowel als café (met eigen brouwerij!) en als restaurant. Er lijkt een bepaalde ondervetegenwoordiging te bestaan aan ijssalons (maar de banketbakker verkoopt in de zomerperiode ijs), lunchrooms of pannenkoekenrestaurants. Dit laatste kwam ook naar voren uit de vragen- en wandelronde voor de nieuwe visie op het Oude Dorp en uit het werkatelier over winkels

en horeca. Met name een Italiaans restaurant of een pannenkoeken-restaurant werden genoemd. De consultant van de Koninklijke Horeca Nederland wees daarbij op het feit, dat in Het Rond, Castellum en in de Meerpaal al dergelijke horecaformules zijn gevestigd. Het ligt voor de hand dat in de komende jaren een van de bestaande horeca-vestigingen in het Oude Dorp mogelijk in deze richting van kleur kan gaan verschieten.

Afgezien van de Grund en de gymzaal van de Hartschool is er geen **leisure** in het Oude Dorp. De benchmark-centra beschikken over gemiddeld 1 tot 2 leisure-vestigingen, met een galerie in de vestiging van Hellevoetsluis, in het oude dorp van Veldhoven en in de Dorpsstraat in Zoetermeer. In de Dorpsstraat in Amstelveen zijn 2 fitnessstudio's gevestigd en in Veldhoven 1 fitnessstudio. Het moet mogelijk zijn om een kleinere fitnessstudio die weinig oppervlakte nodig heeft en zich vaak richt op een bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld vrouwen die enkele keren per week een half uur willen bewegen (zoals Curves of Fit4Lady), te interesseren voor het Oude Dorp.

**Tabel 4.5 Vergelijking commerciële dienstverlening Oude Dorp met benchmark oude dorpscentra**

	Houten-Oude Dorp		Benchmark	
	Zaken	%	Zaken	%
Kapper	8	36%	3,4	35%
Tatoe/piercing		0%	0,3	3%
Schoonheidssalon	1	5%	1,0	10%
Sauna		0%	0,1	1%
Zonbankstudio	1	5%	0,3	3%
Massagesalon		0%	0,3	3%
<b>Lichaamsverzorging</b>	<b>10</b>	<b>45%</b>	<b>5,3</b>	<b>55%</b>
Edelsmid		0%	0,1	1%
Schoenreparatie/sleutelservice		0%	0,4	4%
Kledingreparatie		0%	0,1	1%
Stoffeerderij		0%	0,3	3%
Fotografie		0%	0,3	3%
<b>Ambachtelijke dienstverlening</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>1,1</b>	<b>12%</b>
Financieel intermediair	5	23%	0,4	4%
Verzekeringswezen	2	9%	0,1	1%
Bank	1	5%	0,1	1%
Postkantoor	(1)		0,6	6%
Makelaardij	2	9%	1,0	10%
Reisbureau		0%	0,1	1%
Uitzendbureau		0%	0,3	3%
Financieel, overig		0%	0,1	1%
<b>Financiële dienstverlening</b>	<b>10</b>	<b>45%</b>	<b>2,8</b>	<b>29%</b>
Uitvaartwezen	1	5%	0,3	3%
Overig dienstverlening	1	5%	0,3	3%
<b>Commerciële dienstverlening</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>9,6</b>	<b>100%</b>

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

Met betrekking tot de **commerciële dienstverlening** wijst de vergelijking van het Oude Dorp met de benchmark-centra (tabel 4.5) uit, dat het Oude Dorp vooral een zeer rijke bezetting aan kapsalons heeft. De ambachtelijke dienstverlening ontbreekt in het Oude Dorp, maar dat geldt ook voor de meeste benchmark-centra. Ook het aanbod in de financiële dienstverlening is relatief omvangrijk in het Oude Dorp, onder meer vanwege meerdere bedrijven in het kantoorverzamelgebouw van Koot aan de Prins Clausstraat. Locatus houdt de medische dienstverlening niet bij in de retailverkenner. Daarom kunnen over deze laatste sector geen uitspraken worden gedaan op grond van deze bron.

### 4.3 Confrontatie vraag en aanbod parkeerplaatsen

Zo'n 40-45% van de bezoekers van het Oude Dorp komt met de auto. Deze auto's moeten kunnen parkeren. De ondernemers geven aan dat er op de drukke uren van de week soms te weinig parkeerplaatsen zijn. In deze paragraaf wordt dit onderzocht. De gemiddelde parkeerduur van auto's in kleine dorpscentra, zoals het centrum van het Oude Dorp, is 20-25 minuten. Dit gaat goed samen een maximale parkeerduur op het Plein, als blauwe zone.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, moet de parkeerbehoefte op het drukste uur van de drukste dag van een reguliere week in beeld worden gebracht over alle functies, inclusief wonen. Vooruitlopend op een dergelijke dynamische parkeerbalans, kan de parkeerbehoefte in algemene zin geraamd worden, die voortkomt uit de aanwezige retail-metrages (tabel 4.6). Dit kan met behulp van parkeerkencijfers. In de "Nota parkeernormen Houten" (2013) zijn parkeernormen vastgesteld, die gelden voor 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Parkeerkencijfers zijn bedoeld om uit te kunnen rekenen wat normaal gesproken nodig is aan parkeerplaatsen bij nieuw te bouwen woningen of gebouwen. Parkeerkencijfers kunnen echter ook gebruikt worden om te toetsen in hoeverre een bestaande voorraad aan parkeerplaatsen volstaat in een bestaand centrumgebied. In feite wordt dan gekwantificeerd hoeveel parkeerplaatsen er nodig zouden zijn geweest als het centrum van het Oude Dorp opnieuw zou worden gebouwd.

**Tabel 4.6 Normatief benodigd aantal parkeerplaatsen retail zaterdagmiddag Oude Dorp 2019**

	M2 bvo	Parkeernorm gemeente	Aanwezigheidspercentage	Benodigd parkeren
Supermarkt	1.312 m2	3,5 per 100 m2	100%	46 plaatsen
Overige detailhandel	3.547 m2	3,0 per 100 m2	100%	106 plaatsen
Restaurants en cafés	4.623 m2	10 per 100 m2	70%	324 plaatsen
Lichaamsverzorging	750 m2	2,1 per 100 m2	100%	16 plaatsen
Kantoor zonder balie	1.411 m2	2,1 per 100 m2	0%	--
<b>Totaal retail</b>	<b>11.642 m2</b>	2,2 per 100 m2		<b>492 plaatsen</b>

Bron: gemeente Houten 2013, CROW 2018, bewerking Ecorys

Het normatief benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend voor het drukste uur op de drukste dag van een reguliere week. In het geval van de detailhandel in het Oude Dorp is dit zaterdag van 15.00 uur tot 16.00 uur.<sup>36</sup> De restaurants kennen een ander patroon van drukte over de uren en dagen van de week dan de winkels. De parkeernorm voor de restaurants komt daardoor veel te hoog uit (tabel 4.6). Ecorys raamt de werkelijke parkeerbehoefte van de restaurants en cafés op het drukste uur van de week, mede op grond de bezettingsgraad van de private parkeerterreinen van enkele restaurants op zaterdag tussen 15.00-16.00 uur, op 15-20% daarvan, te weten op circa 57 parkeerplaatsen. Dit komt uit op een normatieve parkeerbehoefte van bijna **225** parkeerplaatsen.

#### Spreiding en bezettingsgraad aanwezige parkeervoorzieningen

In tabel 4.7 is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn ten behoeve van de bezoekers van het centrum van het Oude Dorp. Het gaat om parkeerplaatsen in de openbare ruimte en om parkeerplaatsen op particulier terrein.

<sup>36</sup> Op basis van de tellingen voor de zaken in het Oude Dorp van Google. Voorbeeld: tik op uw smartphone naam en adres van een zaak in. Scroll omlaag tot 'populaire tijden'. Als u van links naar rechts scrollt ziet u de spreiding van drukte over de uren van elke dag van de week van een reguliere week, met een indicatie van de drukte op dit moment..

**Tabel 4.7 Parkeerplaatsen en bezetting centrum Oude Dorp drukste uur van de week, december 2019**

	Parkeerplaatsen openbare ruimte	Parkeerplaatsen particulier	Totaal plaatsen	Bezetting za. 15.00-16.00 uur
Vlierweg		6	6	67%
Plein, blauwe zone	29		29	69%
Plein, achter Roskam		22	22	27%
Terrein Passage	80		80	89%
Koningin Julianastraat	20	9	29	34%
Burg. Wallerweg Engel	5	55	60	77%
Herenweg Dinner at Six	13	22	35	40%
Prins Bernhardweg AH	4	22	26	77%
Prins Clausstraat (zuid)	12	3	15	13%
<b>Centrum Oude Dorp</b>	<b>163</b>	<b>139</b>	<b>302</b>	<b>64%</b>

Bron: SOAB 2019, telling en inventarisatie Ecorys

Indien het totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen (302) wordt vermenigvuldigd met de bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen tijdens het drukste uur op zaterdag in een reguliere week, levert dit op dat tijdens het drukste uur **190-195** parkeerplaatsen bezet zullen zijn. Tijdens dat drukste uur is een aanzienlijk deel van de particuliere parkeerplaatsen achter de Engel, de Roskam en Dinner at Six niet bezet, namelijk 99 van de 156 parkeerplaatsen. Dit geeft aan, dat er dan zeker geen sprake is van te weinig parkeerplaatsen ten behoeve van de restaurants. Tijdens het drukste uur van de gemeten reguliere week (medio december 2019) waren er, in totaliteit, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in het centrum van het Oude Dorp.

Het is echter niet uitgesloten, dat er een tekort aan parkeerplaatsen in en rond dit centrumgebied kan optreden gedurende de drukste uren van de niet-reguliere weken van het jaar. Ecorys heeft de indruk dat het langparkeren dan parten speelt, bijvoorbeeld op het parkeerplein achter de Passage. Wellicht kan voor de drukste dagen van het jaar een bepaalde voorziening worden getroffen voor het langparkeren door met name ondernemers en hun personeel, op een redelijke loopafstand. Indien dit mogelijk is, komen meer parkeerplaatsen dichtbij de winkels ter beschikking voor de consumenten.

In dit hoofdstuk werden de vraag naar en het aanbod aan detailhandel en restaurants in het Oude Dorp met elkaar geconfronteerd. Bovendien werd ingegaan op de parkeerbehoefte, die hieruit voorkomt. Het volgende hoofdstuk gaat specifiek in op de gewenste omvang van de belangrijkste trekker van het Oude Dorp, de Albert Heijn supermarkt.

## 5 Optimalisatie supermarkt als trekker

Ondernemer Steenman van de Albert Heijn wil de supermarkt uitbreiden. De supermarkt is op dit moment 1.023 m<sup>2</sup> wvo en 1.312 m<sup>2</sup> bvo. Deze ondernemer wil de supermarkt tot circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo uitbreiden. Op basis van meerdere invalshoeken wordt getoetst hoe groot de supermarkt zou moeten gaan worden, om tot een optimalisatie van de kracht van deze trekker te kunnen komen.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet bij versterking van het detailhandelsaanbod worden ingezet op behoud van de supermarkt voor het Oude Dorp. De supermarkt kan alleen zijn trekkersfunctie voor het centrum van het Oude Dorp het beste invullen, als de winkel aan het Plein ligt of in de zeer directe omgeving. Verplaatsing naar een verder gelegen locatie heeft in die zin geen meerwaarde. De supermarkt zelf opteert voor uitbreiding ter plaatse.

### 5.1 Eerste invalshoek: perspectief van de lokale consumenten

Bij de wandel- en vragenronde voor de nieuwe visie op het Oude Dorp, liet meer dan 90% van de deelnemers weten, dat de supermarkt belangrijk is voor het Oude Dorp. De supermarkt wordt als belangrijk en noodzakelijk gezien. Nodig voor de dagelijkse boodschappen (zeker voor oudere bewoners in het Oude Dorp) maar ook een ontmoetingsplek voor buurtbewoners en trekpleister voor andere winkels. Het zorgt voor levendigheid, want 'het is niet elke dag terrasweer'.

Met name het sociaal belang wordt gewaardeerd. Het is er altijd druk; de supermarkt heeft een sterk sociaal belang voor de wijk voor bepaalde groepen en de supermarkt zorgt er voor dat mensen naar het Oude Dorp komen. De supermarkt is belangrijk voor de levendigheid en buurt en is goed betrokken bij Houtense samenleving.<sup>37</sup>

Meerdere keren werd aangehaald dat de supermarkt passend moet blijven qua grootte bij het Oude Dorp en Plein: 'geen supermarkt XL!', 'moet wel buurtsuper blijven', 'huidige grootte is prima'. Hier en daar werd opgemerkt dat de supermarkt al te veel is gegroeid. De supermarkt moet een 'buurtsuper' moet zijn en blijven.

### 5.2 Tweede invalshoek: vergelijking met andere supermarkten in Houten

In deze paragraaf wordt de samenstelling van de supermarktbranche in Houten bekeken.

In tabel 5.1 is aangegeven hoe de supermarktbranche van de gemeente Houten is bezet. Het gaat in totaal om 9 supermarkten, waarvan 6 zijn gevestigd in winkelcentra en 3 op buurtlocaties. De winkels in buitenlandse levensmiddelen en de winkels in natuurvoeding noemen zich ook vaak supermarkt. Omdat die een beroep doen op een ander bestedingsbedrag van de consumenten, worden deze winkels niet betrokken in de behoefteberekening voor de supermarkten in de volgende paragraaf. Ook de convenience store Spar Express bij de Esso (35 m<sup>2</sup> wvo) is niet bij deze berekening betrokken.

<sup>37</sup> Er wordt het nodige gedaan om het lokale verenigingsleven te ondersteunen. Deze supermarkt was één van de eerste supermarkten die werkelijk maatregelen nam die leiden tot verduurzaming van ons leven en van de samenleving.



**Tabel 5.1 Bestaand aanbod supermarkten in gemeente Houten**

Supermarkt	Locatiesoort	M <sup>2</sup> wvo	Rapportcijfer (reviews)
<b>Albert Heijn</b>	<b>Oude Dorp</b>	<b>1.023 m2</b>	<b>9,1 (118)</b>
Albert Heijn	Het Rond	1.764 m2	8,0 (159)
Albert Heijn	Castellum	1.498 m2	6,8 (72)
<b>Andere AH's Houten</b>	<b>(gemiddeld)</b>	<b>1.631 m2</b>	<b>7,6 (231)</b>
Jumbo	Het Rond	1.380 m2	8,0 (262)
Lidl	Het Rond	1.470 m2	8,4 (327)
Hoogvliet	Castellum	2.013 m2	8,0 (509)
<b>Andere supermarkten in winkelcentra Houten</b>	<b>(gemiddeld)</b>	<b>1.625 m2</b>	<b>8,0 (1329)</b>
Jumbo	Verspreid, Dikke Boom	925 m2	7,8 (256)
Plus, Riddersborch 47	Verspreid bebouwde kom	386 m2	7,8 (271)
Spar (Schalkwijk)	Verspreid bebouwde kom	242 m2	
<b>Supermarkten Houten</b>		<b>10.701 m2</b>	<b>8,0 (2004)</b>

Bron: [www.postcode.nl](http://www.postcode.nl), reviews internet 16-12-2019, bewerking Ecorys

De derde kolom laat zien dat de Albert Heijn van het Oude Dorp (1.023 m2) zo'n 35 tot 40% kleiner is dan de twee andere Albert Heijns in Houten (gemiddeld 1.625 m2) en de 5 overige supermarkten in de winkelcentra (gemiddeld 1.625 m2). De Albert Heijn in het Oude Dorp is circa 600 m2 wvo kleiner dan de twee andere AH's en de 5 andere supermarkten in winkelcentra in Houten.

Toch wordt de Albert Heijn in het Oude Dorp door de consumenten beoordeeld met het hoogste rapportcijfer van alle supermarkten in Houten. Gemiddeld geven consumenten in Nederland een 8,0 aan hun belangrijkste supermarkt.<sup>38</sup> De supermarkten in Houten gezamenlijk scoren hetzelfde rapportcijfer.

In de gemeente Houten is op dit moment bijna 215 m2 wvo supermarktruimte per 1.000 inwoners beschikbaar. In heel Nederland is dit gemiddeld circa 245 m2 per inwoner. Dit duidt er op dat de gemeente Houten betrekkelijk voorzichtig te werk is gegaan bij het planologisch mogelijk maken van supermarktruimte. Het bevolkingsdraagvlak in deze gemeente is harder gegroeid dan in heel Nederland.

Op basis van dit verschil in dichtheid zou uitbreiding van de supermarktbezetting in de gemeente Houten overwogen kunnen worden. De Raad van State heeft echter vraagtekens geplaatst bij de geldigheid van een dergelijke aanbodanalyse (tabel 5.1) als onderbouwing voor een bepaalde uitbreiding van de detailhandel. Dit is niet voldoende. De onderbouwing moet breder van aard zijn. Daarom wordt in dit hoofdstuk op meerdere invalshoeken ingegaan. Zo wordt een vraag/aanbod confrontatie door de Raad van State geschikter geacht om de kwantitatieve behoefte aan meer winkelaanbod te onderbouwen: het onderwerp van de volgende paragraaf.

### 5.3 Derde invalshoek: kwantitatieve behoefte aan supermarktruimte

In deze paragraaf wordt bekeken wat de kwantitatieve behoefte aan extra supermarktruimte is in de gemeente Houten (tabel 5.2) en in het Oude Dorp (tabel 5.3).

<sup>38</sup> Deloitte: "Consumentenonderzoek 2019" (2019), pagina 10.

**Tabel 5.2 Indicatieve uitbreidingscapaciteit supermarkten gemeente Houten**

	2020	2025	2030
Inwoners gemeente Houten	50.177	50.760	50.795
Besteding per inwoner	€ 2.927	€ 2.927	€ 2.927
Bestedingspotentie	€ 146,9 mln	€ 148,6 mln	€ 148,7 mln
Koopkrachtbinding	89%	89%	89%
Gebonden bestedingen	€ 130,7 mln	€ 132,2 mln	€ 132,3 mln
Koopkrachttoevoeiing	9,6%	9,6%	9,6%
Omzettoevoeiing dagelijks	€ 12,6 mln	€ 14,1 mln	€ 14,1 mln
<b>Haalbare omzet dagelijkse detailhandel Houten</b>	<b>€ 143,3 mln</b>	<b>€ 146,3 mln</b>	<b>€ 146,5 mln</b>
Marktaandeel supermarkten NL	78,4%	78,4%	78,4%
Haalbare omzet supermarkten	€ 112,4 mln	€ 114,7 mln	€ 114,8 mln
Normatieve vloerproductiviteit	€ 8.328 per m2	€ 8.328 per m2	€ 8.328 per m2
Haalbare m2 wvo superm.	13.493 m2 wvo	13.777 m2 wvo	13.787 m2 wvo
Bestaande m2 wvo superm.	10.701 m2 wvo	10.701 m2 wvo	10.701 m2 wvo
Uitbreidingscapaciteit m2 wvo	2.792 m2 wvo	3.076 m2 wvo	3.086 m2 wvo
Ratio m2 wvo/bvo	85%	85%	85%
<b>Uitbreidingscapaciteit supermarkten Houten</b>	<b>3.285 m2 bvo</b>	<b>3.620 m2 bvo</b>	<b>3.630 m2 bvo</b>

Bron: INretail/Panteia "Omzetkengetallen 2018" (2019), Koopstromenonderzoek Randstad 2017, bewerking Ecorys

Uitgaande van het nationaal marktaandeel van de supermarkten in de dagelijkse detailhandel (Lidl en Aldi realiseren daarnaast een omzedeel aan niet-dagelijkse detailhandel) en de nationale vloerproductiviteit van de supermarkten, blijkt dat er een uitbreidingscapaciteit voor de supermarkten in de gemeente ontstaat van iets meer circa 3.500 m2 bvo.

Volgens een langetermijnsonderzoek van Ecorys is de gemiddelde winkelvloeroppervlakte van de supermarkten in Nederland in periode 2000-2020 gegroeid met een tempo van gemiddeld 2,5% meer wvo per jaar. De branche verwacht dat dit groeitempo de komende 10 jaren zal worden voortgezet. De uitbreidingscapaciteit voor de supermarktbranche in Houten maakt het mogelijk om deze schaalvergroting te faciliteren. Dit binnen de kaders van het detailhandelsbeleid, dat wil zeggen: alleen uitbreiding van het supermarktaanbod in de winkelcentra Het Rond, Oude Dorp en Castellum, bijvoorbeeld voor de Albert Heijn in het Oude Dorp. De uitbreidingscapaciteit voor deze supermarkt is in tabel 4.1 berekend.

**Tabel 5.3 Indicatieve uitbreidingscapaciteit supermarkt Oude Dorp gemeente Houten**

	2020	2025	2030
Uitbreidingscapaciteit dagelijkse detailhandel Oude Dorp	835 m2 bvo	825 m2 bvo	760 m2 bvo
Marktaandeel supermarkten NL	78,4%	78,4%	78,4%
<b>Uitbreidingscapaciteit supermarkt Oude Dorp</b>	<b>655 m2 bvo</b>	<b>650 m2 bvo</b>	<b>600 m2 bvo</b>

Bron: bewerking Ecorys

De Albert Heijn in het Oude Dorp heeft op dit moment overigens reeds een omzet die voldoende is om een uitbreiding met circa 600 m2 wvo te rechtvaardigen, dat wil zeggen: de omzet van deze supermarkt ligt zo hoog boven de normatieve vloerproductiviteit van de branche, dat deze uitbreiding distributieplanologisch mogelijk gemaakt zou kunnen worden zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op omzettoename vanuit de distributieve ruimte voor deze branche.

## 5.4 Vierde invalshoek: vergelijking met supermarkten benchmark-centra

Deze paragraaf gaat na of de supermarkt in het Oude Dorp al dan niet onder de maat is in verhouding tot de supermarkten in de andere oude dorpscentra van groeikernen. Ook hier gaat het om een aanbod-vergelijking. De Albert Heijn in het Oude Dorp wordt qua omvang en beoordeling (reviews) vergeleken met supermarkten in de benchmark-centra (tabel 5.4).<sup>39</sup> De oude dorpscentra in Amstelveen en Hellevoetsluis hebben geen supermarkt. Het centrum van Nieuwegein-Vreeswijk heeft een onvolledige supermarkt.

**Tabel 5.4 Winkelvloeroppervlakte en rapportcijfer supermarkten in Oude Dorp en in benchmark-centra**

Waar	Formule	M2 wvo	Rapportcijfer (reviews)
<b>Oude Dorp - Houten</b>	<b>Albert Heijn</b>	<b>1.023 m2</b>	<b>9,1</b>
Amersfoort - Hoogland	Albert Heijn	1.900 m2	8,4
Apeldoorn - Ugchelen	Albert Heijn	1.103 m2	8,4
Veldhoven - Dorpsstraat	Albert Heijn	1.129 m2	8,0
<b>Andere AH's benchmarkcentra</b>		<b>1.377 m2</b>	
Amersfoort - Hoogland	Boni	657 m2	7,9
Amersfoort - Hoogland	Aldi	807 m2	7,8
Apeldoorn - Ugchelen	Dekamarkt	850 m2	7,8
Etten-Leur Leur	Jumbo	1.310 m2	8,0
Etten-Leur Leur	Lidl	913 m2	8,2
Zoetermeer - Dorpsstraat	Hoogvliet	837 m2	7,4
Zoetermeer - Dorpsstraat	Aldi	656 m2	7,6
<b>Andere supermarkten benchmarkcentra</b>		<b>1.016 m2</b>	
Amstelveen - Oude Dorp			
Hellevoetsluis - Vesting	-	-	
Nieuwegein - Vreeswijk	Dagwinkel	265	

Bron: Locatus 2019, Supermarktgid 2019, Levensmiddelenkrant 2019, reviews internet 16-12-2019, bewerking Ecorys

Hoewel de Albert Heijn in het Oude Dorp vrijwel even groot is als alle supermarkten van de benchmark-centra (gemiddeld), is zij kleiner dan de Albert Heijns van deze dorpscentra (-25%). Het gaat om circa 350 m2 wvo verschil (400 m2 bvo). De AH in Hoogland is relatief groot. In vergelijking met de twee andere AH's is de AH in het oude Dorp nog bijna 10% kleiner.

Ook in deze benchmarkcentra speelt het proces van voortdurende schaalvergroting van de supermarktbranche. Albert Heijn is daarbij een van de meest actieve partijen. Voor meerdere supermarkten wordt uitbreiding overwogen. Soms al enkele decennia lang, zoals bijvoorbeeld voor de Boni in Hoogland.

Het gaat overigens niet met alle benchmarkcentra met 1 of meer supermarkten economisch goed. Zo heeft de Dorpsstraat in Zoetermeer er moeite mee om het vol te houden ten opzichte van het sterker wordende, dichtbij gelegen Stadshart.

<sup>39</sup> De aan de voet van de tabel genoemde bronnen geven sterk uiteenlopende wvo's voor diverse supermarkten. Ecorys heeft het wvo van deze supermarkten opgemeten, Dit wvo is in de tabel vermeld.

## 5.5 Vijfde invalshoek: een toekomstbestendige full-service wijksupermarkt

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de Albert Heijn met haar 1.312 m<sup>2</sup> bvo een toekomstbestendige maat heeft, die voldoende is om op langere termijn adequaat te kunnen functioneren als volwaardige dorpsupermarkt, met een verzorgingsfunctie verder gaat dan het Oude Dorp.

De grootteklasse van 1.000-2.500 m<sup>2</sup> bvo is de snelst groeiende grootteklasse van de supermarkten in ons land.<sup>40</sup> Binnen deze klasse richt de branche (en ook de vastgoedbeleggers) zich vooral op de supermarkten van 1.600-2.000 m<sup>2</sup> bvo, omdat supermarkten met deze omvang de beste exploitatieresultaten laten zien. In feite wordt circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo min of meer als ideaal gezien. Bij deze oppervlakte kan een supermarkt in de komende 10 tot 15 jaar naar behoren functioneren, met een zo volledig mogelijk assortiment. Bij deze maatvoering is er voldoende ruimte om de onderdelen van het assortiment tot hun recht te laten komen en om een aantrekkelijke, overzichtelijke winkel te kunnen bieden. De schaalvergroting die deze supermarkt dan heeft doorgemaakt, is voldoende om vooruit te kunnen.

De Albert Heijn in het Oude Dorp heeft deze maat niet. Dat impliceert dat, indien de huidige oppervlakte zou worden gehandhaafd, de aantrekkelijkheid van de supermarkt voor de consumenten geleidelijk aan zal gaan afnemen. Concurrenten in de gemeente hebben deze kritische oppervlakte immers wel. Door zo'n proces van oplopende achterstand zou de Albert Heijn geleidelijk slechter gaan functioneren als de trekker van het centrum van het Oude Dorp. De toekomstbestendigheid van deze AH als trekker in het Oude Dorp is hier in het geding.

Op dit moment heeft de Albert Heijn van het Oude Dorp een vloerproductiviteit die werkelijk ruimschoots boven die van alle supermarkten van Albert Heijn in Nederland ligt (€ 11.670 per m<sup>2</sup> wvo<sup>41</sup>) en nog verder boven die van alle supermarkten in Nederland (€ 8.326 per m<sup>2</sup><sup>42</sup>). Een eventuele uitbreiding van de Albert Heijn in het Oude Dorp naar circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo zal sterk gericht zijn op de instandhouding van haar verzorgingsfunctie. Eerder is opgemerkt, dat de huidige omzet van de supermarkt al een uitbreiding tot circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo rechtvaardigt.

## 5.6 Confrontatie met uitbreidingsplan supermarktondernemer

In deze paragraaf worden de uitkomsten van de verschillende invalshoeken in de eerdere paragrafen van dit hoofdstuk afgezet tegen de plannen van ondernemer Steenman. De Albert Heijn meet momenteel circa 1.023 m<sup>2</sup> wvo en circa 1.312 m<sup>2</sup> bvo.

Uit de wandel- en vragenronde blijkt de deelnemende inwoners en ondernemers vinden dat de grootte van de supermarkt passend moet blijven bij de grootte van het Oude Dorp en het Plein. Maar welke oppervlakte past dan goed? De deelnemers hebben ook benadrukt, dat dat een uitbreiding zo groot zou moeten worden dat de supermarkt goed kan blijven functioneren als buurt- en wijkverzorgende supermarkt. Dit houdt dan in, dat de supermarkt zo groot moet worden dat deze toekomstbestendig wordt als wijkverzorgende supermarkt. In de vorige paragraaf is geconstateerd, dat voor dit laatste circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo nodig is.

Ondernemer Steenman heeft aangegeven, dat hij de supermarkt wil vergroten tot circa 1.700 m<sup>2</sup> bvo. Er zou dan 300 tot 330 m<sup>2</sup> wvo bijkomen.

<sup>40</sup> Deloitte: "Bedrijfsvergelijking 2014 zelfstandige levensmiddelen detailhandel", pagina 11.

<sup>41</sup> Seinpost: "Marktaandeelen, winkelvloeroppervlakte en omzet per m<sup>2</sup> van supermarktformules in 2018" (2019).

<sup>42</sup> INretail en Panteia: "Omzetkengetallen 2018" (2019).

Uit de vergelijking met de andere supermarkten in Houten in winkelcentra en uit de berekening van de uitbreidingscapaciteit van de supermarkten in Houten in het algemeen en in het Oude Dorp in het bijzonder kwam een 'achterstand' van circa 600 m2 wvo naar voren. Ook in vergelijking met de Albert Heijn-supermarkten in de andere benchmark-centra is de Albert Heijn van het Oude Dorp aan de kleine kant.

Om werkelijk toekomstbestendig te zijn als wijkverzorgende full-service supermarkt zal circa 1.700 m2 bvo nodig zijn. Ondernemer Steenman wil deze oppervlakte gaan realiseren. De relatieve hoge tevredenheid van de consumenten met deze supermarkt zal dan gecontinueerd worden.

Om te zorgen voor genoeg omzetmogelijkheden voor de bestaande speciaalzaken in het Oude Dorp (wijnspecialist, bakker en banketbakker) en eventuele nieuwe versspeciaalzaken, wil ondernemer Steenman geen slijterij van Gall&Gall (circa 50 m2) openen in de supermarkt en wil hij terughoudend zijn bij het voeren van artikelen waarmee de versspeciaalzaken hun dagelijks brood moeten verdienen. Bij het gesprek met Ecorys hebben de ondernemers aangegeven (de heer Steenman niet hierbij niet aanwezig) dat zij positief staan ten opzichte van deze versterking, omdat zij ook graag zien dat de supermarkt sterk moet kunnen blijven functioneren als trekker van het winkelaanbod in het Oude Dorp.

Steenman denkt voor de lange termijn aan een restauratieve afdeling in de Albert Heijn. Tijdens het werkatelier over winkels en horeca voor de nieuwe visie op het Oude Dorp werd door verschillende deelnemers aangegeven dat daar behoefte voor zou kunnen bestaan. Daarvan zal echter in de eerste jaren nog geen sprake zijn. Steenman wil eerst de ontwikkeling van een restauratieve afdeling door de organisatie afwachten.

De door ondernemers Steenman voorziene mate van uitbreiding past binnen de conclusies bij de diverse invalshoeken. Een uitbreiding tot circa 1.700 m2 bvo is nodig om de supermarkt in de toekomst in staat te stellen op een zo goed mogelijke wijze te kunnen voorzien in datgene dat van de belangrijkste trekker van de winkels in het Oude Dorp wordt verwacht.

## 6 Samenvatting en advies

Dit hoofdstuk komt tot een samenvatting van de bevindingen in de eerdere hoofdstukken. De bevindingen zijn gegroepeerd in sterktes/zwaktes en kansen/bedreigingen.

### 6.1 Sterkte/zwakte en kansen/bedreigingen analyse

In tabel 6.1 staan de sterke kanten van de retailstructuur van het Oude Dorp.

**Tabel 6.1 SWOT-analyse: sterktes retailstructuur Oude Dorp Houten**

Sterktes
Aantrekkelijke retail-mix, midden en hoger segment (lage segment ontbreekt nagenoeg)
Goed omzet, goede vloerproductiviteit voor dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel; Albert Heijn is de trekker van het winkelaanbod; vraag en aanbod in evenwicht voor restaurants/café's
Authentiek, historisch, organisch ontstaan en belommerd plein, goed gecompartmenteerd, met betrekkelijk harmonische verhouding voetganger, fietser en automobilist
Kleinschaligheid en lage filialiseringsgraad zijn troeven t.o.v. concurrerende winkelgebieden
Hoge rapportcijfers voor de detailhandel en de restaurants/café's
Voldoende eigen bevolkingsdraagvlak om op een wijkverzorgend niveau te (blijven) functioneren, met relatief hoog gemiddeld inkomen
Bovenlokale functie voor dagelijkse, niet-dagelijkse detailhandel en voor restaurants/café's
Het centrum van het Oude Dorp is langer levendig per etmaal dan Het Rond en Castellum
Geen commerciële leegstand
Goede toegankelijkheid van het centrum van het Oude Dorp voor voetgangers en fietsers
In principe voldoende parkeerplaatsen voor de drukke uren van de reguliere weken
Hoge organisatiegraad ondernemersvereniging

Bron: bewerking Ecorys

De optelsom van de sterke kanten van de retailstructuur van het Oude Dorp levert een totaalbeeld van economisch succes en goede kwaliteit op. Elke medaille heeft twee zijdes. De zwakke kanten van de retailstructuur van het Oude Dorp staan aan de linkerkant van tabel 6.2.

**Tabel 6.2 SWOT-analyse: zwaktes en eventuele bedreigingen retailstructuur Oude Dorp**

Zwak	Eventuele bedreigingen
Vrij complexe toegangsroutes voor auto's naar centrum Oude Dorp, vanaf de Rondweg	Fysieke beperkingen: relatief grootschaligere winkels (> 200 m <sup>2</sup> ) zijn lastig te accommoderen
Mogelijk onvoldoende parkeergelegenheid op onverwacht drukke uren van niet-reguliere weken	Ondernemers willen geen autoluw of autovrij Plein
Enkele micro-locaties waar kruislingse bewegingen van langzaam verkeer, autoverkeer en bevoorrading als gevaarlijk kunnen worden beleefd	Heropening van één of meer versspeciaalzaken kan leiden tot verdwijnen van bestaande standplaatsen, die gedurende één of meer dagen op het Plein staan

Bron: bewerking Ecorys

Aan de rechterkant staan eventuele bedreigingen voor de toekomst van deze retailstructuur. Tussen de zwaktes en bedreigingen in deze tabel bestaat geen verband. Natuurlijk komen de zwakke kanten terug in de kolom met de kansen voor de toekomst (tabel 6.3).

**Tabel 6.3 SWOT-analyse: kansen/verbeteringen retailstructuur Oude Dorp Houten**

Kansen/verbeteringen
Optimaliseren van de grootte van de supermarkt naar circa 1.700 m <sup>2</sup> bvo
Verder uitwerken van programmering Plein met markt/evenementen, op basis van samenwerking bewoners en ondernemers
Selectieve, kleinschalige aanvulling van detailhandel, met name haalbaarheid onderzoeken van terugkeer van slager, kaas/noten en groente/fruit. Voor leisure: kleinschalige fitnessstudio
De Passage, als strategische voorziening voor een ooit voorziene uitbreiding van het winkelgebied, is niet meer nodig; indien de Passage zou worden gesloten en omgebouwd tot commerciële ruimte, zou deze ruimte meer betekenis hebben voor het centrum van Houten
Beoordelen of bestaand restaurant zich sterker kan gaan richten op Italiaans en/of kindvriendelijkheid
Onderzoeken van mogelijkheden van langparkeren voor ondernemers en personeel op grotere afstand, voor de drukste dagen van het jaar
Vereenvoudigen van naderingsroute(s) van het centrum van het Oude Dorp vanaf de Rondweg
Vereenvoudigen van verkeersafwikkeling bij enkele micro-locaties in het centrum van het Oude Dorp
Standplaatsen op het Plein zijn aanvullend ten opzichte van de gevestigde detailhandel; haalbaarheid verkennen van kleinschalige weekmarkt met biologische en streekproducten

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 6.3 geeft de kortst mogelijke samenvatting van de agenda voor de toekomst voor de retailstructuur van het Oude Dorp. Sommige aandachtspunten, zoals de vereenvoudiging van de verkeersafhandeling, zullen in het bredere perspectief van de integrale actualisatie van de dorpsvisie moeten worden beoordeeld.

## 6.2 Het DNA van het Oude Dorp als verklaring voor het succes

De sterke kanten overtreffen de zwakke kanten. Het lijstje met eventuele bedreigingen is korter dan dat van de kansen/verbeteringen. Het gaat namelijk goed met de retailstructuur van het Oude Dorp. De verklaring van dit succes is in belangrijke mate te vinden in het eigene van het centrum van het Oude Dorp: in haar DNA. Wat laat dit centrumgebied onderscheiden van de andere winkelconcentraties in de gemeente Houten? De ondernemers en ook de deelnemers aan het werkatelier over de winkels en horeca in het Oude Dorp denken in grote lijnen hetzelfde over het eigene van het Oude Dorp.

### Authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid, dorpsheid, charmant

Het centrum van het Oude Dorp onderscheidt zich door haar authenticiteit, gezelligheid, kleinschaligheid en dorpsheid. Het eeuwenoude Plein is charmant en belommerd. Hier bestaat nog een 'ons-kent-ons' sfeer. Van oudsher is men vertrouwd met het Plein, de wegen, winkels en horeca. Veel mensen kennen elkaar. Er wordt tijd genomen voor een praatje. De sfeer en levendigheid maken het centrum van het Oude Dorp uniek binnen de voorzieningenstructuur van Houten. Deze innerlijke kracht is in belang niet te onderschatten in een tijd die zakelijker en anoniemer wordt.

### Organisch gegroeid

Dit resultaat is ontstaan via een generiek, organisch proces dat zich heeft uitgestrekt over enkele eeuwen. Sommige panden, niet alleen de Nederlands Hervormde Pleinkerk, stammen uit de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw. Het Oude Dorp telt 15 rijksmonumenten.<sup>43</sup> Ook dit maakt het Oude Dorp en haar centrumgebied tot een uniek onderdeel van de groeikern Houten.

<sup>43</sup> Gemeente Houten: "Gebouwde Rijksmonumentenlijst gemeente Houten" (2020).

### Belangrijkste landmark van de gemeente

Bij het laatste gemeentelijke identiteit- en imago-onderzoek gaven zowel inwoners als ondernemers aan<sup>44</sup>, dat zij het Oude Dorp zien als het meest kenmerkende landmark van Houten. Met landmark worden fysieke zaken in de stad of in het landschap bedoeld, die de interesse kunnen trekken van inwoners en bezoekers vanwege hun historische betekenis, karakter of uiterlijk. Nogal wat inwoners zouden bezoekers aanraden om het Oude Dorp te bezoeken. Het Oude Dorp zou binnen de geschiedenis van Houten wel wat meer aandacht mogen krijgen, gaven veel inwoners aan.

### Groot deel van het etmaal levendig; de lokale ondernemer prevaleert

De combinatie van horeca en winkels zorgt er voor dat het centrum van het Oude Dorp een veel langer deel van het etmaal leeft dan bijvoorbeeld Het Rond. Hier treft men niet de reeks van filiaalbedrijven aan van Castellum en Het Rond. De lokale ondernemer is hier nog aanwezig, een ondernemer die zijn assortiment en dienstverlening afpast op de wensen van de klanten. Serviceverlening staat hoog in het vaandel. Ook na sluitingstijd wordt nog thuis afgeleverd, wat overdag is gekocht.

### Functiemenging; hoofdlijnen voor een toekomstbestendig retailaanbod

Er bestaat een zeker evenwicht tussen winkelen, werken, voorzieningen en wonen. Vraag en aanbod in de horeca is zijn feite in evenwicht. De grootte van de supermarkt moet geoptimaliseerd worden, om te zorgen dat deze winkel goed kan blijven functioneren als trekker van de winkels. De huidige omzet per m2 van deze supermarkt rechtvaardigt op zich al de voorziene uitbreiding. Grootschalige toevoegingen aan het winkelaanbod zijn daarnaast niet aan de orde. Hiaten moeten op een betrekkelijk kleinschalige wijze worden ingevuld. Zo zal er van een toekomstbestendig retailaanbod sprake zijn.

---

<sup>44</sup> Totta: "Identiteit en imago gemeente Houten onder ondernemers"(2018), p. 19, en "Identiteit en imago gemeente Houten" (2018), p. 8, 15 en 18.



# Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***