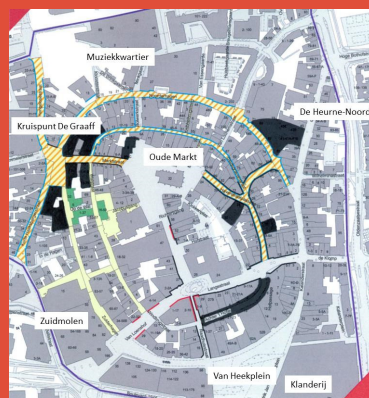


PLATFORM31

BEA
economische
argumentatie

De binnenstad als buitenkans

Verdichten, kiezen en
werken aan organisatie-
kracht



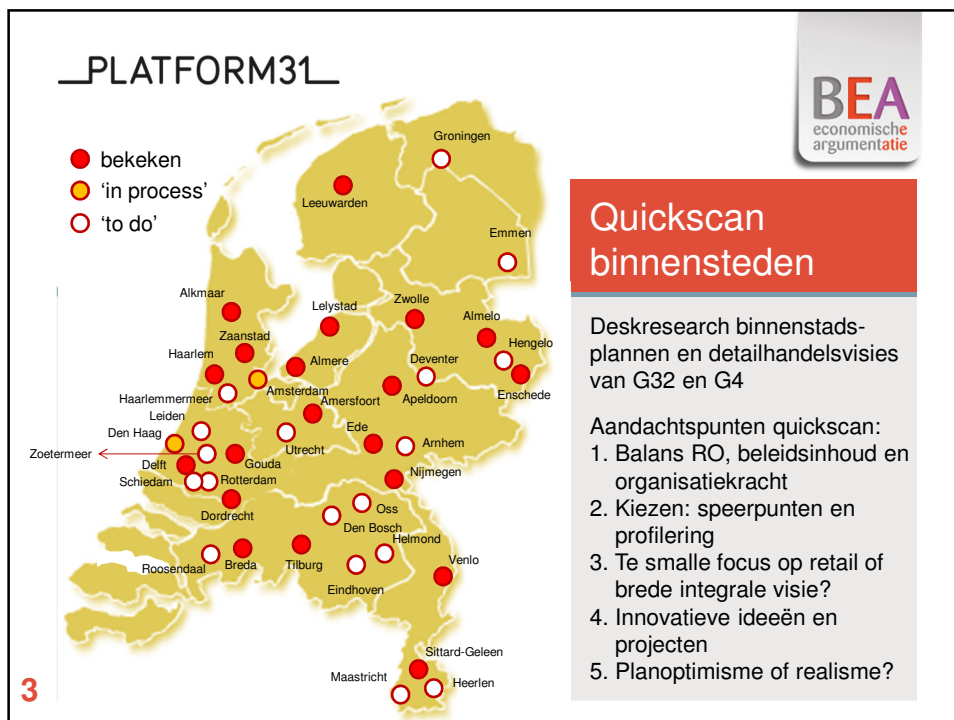
Herbert ter Beek, herbert.ter.beek@bea.nl
Cees-Jan Pen, cees-jan.pen@platform31.nl

PLATFORM31

BEA
economische
argumentatie

Inhoud

- Toelichting resultaten quickscan binnenstadsvisies
- Wat te doen met binnenstad: korte en langetermijn
- Stellingen & discussie



PLATFORM31



Nederlandse binnensteden in Europees perspectief

- Binnenstad staat hoog op agenda van bestuurders
- Geen 'Franse toestanden', winkels aan randen stad grotendeels complementair aan binnenstad
- Leegstand gestegen, maar landelijk 93% panden in gebruik...
- ... wel grote lokale en regionale verschillen
- Categorie gemeenten tussen 50.000 en 100.000 inwoners hebben het moeilijk ('stuck in the middle')

5

PLATFORM31



Tot 2010 à 2012

- Planoptimisme, groeidenken
- Binnenstad = Place to Buy
- Sterk accent op ruimtelijke ontwikkeling
- Matige uitvoeringskracht, parkeren bij centrummanager
- "Forse dip, maar het gaat weer voorbij"
- Sterk aanbodgericht denken

Vanaf 2012

- "Geen m² meer erbij!"
- Binnenstad = Place to be/meet
- Minder accent op RO, het gaat nu om beleving en vermaak
- Pogingen om publiekprivate organisatiekracht breder op te zetten
- "Er is iets structureel veranderd"
- Vraaggericht, denken vanuit bezoeker/bewoner/ondernemer

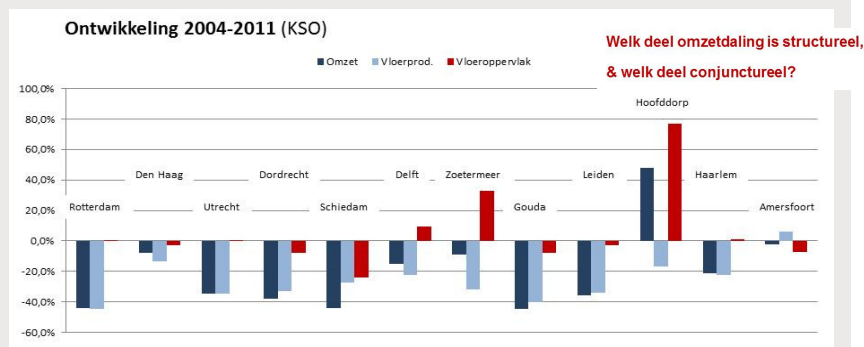
6

PLATFORM31



Planoptimisme voorbij, maar als omzet niet herstelt nog steeds te veel m²

- Omzet en vloerproductiviteit fors gedaald, winkeloppervlak veel minder



7

PLATFORM31



Naar compact kernwinkelgebied met interessante toevoegingen

Kernwinkelgebied

- In sommige steden omzetzdaling van > 40% in niet-dagelijkse sector (2011 versus 2004)
- Koek wordt kleiner, passantenstromen dunner
- Indikken kernwinkelgebied noodzaak voor ondernemers...
- ... ook noodzaak voor behoud van sfeer, centrumgevoel
- Routing belangrijk

Toevoegingen

- 'Negen Straatjes'-fenomeen
- Creëren van 'B-circuit'
- 'Dwaalmilieu' creëren
- Mixen kleine detailhandel met ateliers, galeries, horeca, culturele voorzieningen enz.

Onderscheidend vermogen zit in toevoegingen

8

PLATFORM31



Compacter kernwinkelgebied complexe opgave

- Passantenstromen liegen niet
- Routing van binnenstad aanpassen aan passantenstroom (tegen stroom ingaan werkt niet)
- Keuze bij onvermijdelijke transformatie: verzetten, accepteren, faciliteren of stimuleren?
- In gesprek gaan met perspectiefrijke detaillisten buiten kernwinkelgebied, faciliteren/stimuleren van verplaatsing
- Perspectief bieden voor straten die buiten kernwinkelgebied vallen



9

PLATFORM31



Transformatie en ontwikkeling randgebieden ook niet eenvoudig

Legio voorbeelden

- Venlo: ontwikkeling 'Duitse Hoek' naar Cultuurwijk Q4
- Delft: kleinschalige winkels in De Klis
- Nijmegen: benedenstad combinatie van horeca en kleinschalige winkels
- Oosterstraten in Leeuwarden

Succesfactoren

- Stedelijke kwaliteit en kleinschaligheid aanwezig
- Ondernemende en samenwerkende ondernemers
- Profilering en gerichte marketing

Andere route

- Enschede, De Heurne-Noord (auto terug, profileren met doelgericht shoppen)

10

PLATFORM31



Wat te doen met slechtlopende winkelcentra in binnensteden?

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Kalvertoren (verdiepingen) • Zuidmolen Enschede • Havenpassage en De Galerij (Almelo) • Rozenhof Zaanstad • Brinkmann Passage Haarlem • Noorder Arcade Alkmaar • Lambertushof Hengelo • ... enzovoort | <p>Analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locatie op zich vaak niet slecht... • ... maar toch buiten routing • Vooral weinig <u>beleving</u> en <u>sfeer</u> |
|--|---|



11

PLATFORM31



Focus verschuift van RO naar 'beleving'

- Rondom NS-stations/spoorzone nog veel te doen > kansen
- Nog maar weinig gemeenten breiden kernwinkelgebied uit:
 - Gedempte Gracht (Zaanstad)
 - Achter de Lange Stallen (Breda)
 - Overstad (Alkmaar)
 - Eemplein (Amersfoort)
 - Raaks (Haarlem)
 - Apeldoorn?
- Ook minder projectontwikkeling rondom kernwinkelapparaat
- Veel vertraging in lopende of beoogde projecten
- Vrijkomende menskracht en geld inzetten voor beleving en organisatiekracht!

12

PLATFORM31



Beleving en sfeer zijn 'maakbaar'

- Publieksfuncties in de binnenstad, tenzij...
- Hoger onderwijs in het centrum
- Jonge, ondernemende en creatieve mensen belangrijk
- Horeca, met name ook terrassen
- Evenementen (vb. Eindhoven)
- Project 'Kloppend Hart' Leeuwarden
- Compacter maken van binnenstad en dus 'verdichten'
- Groen & blauw!



13

PLATFORM31



Wat maakt het verschil?

Niet

- Hanging baskets
- Tasjes met I ❤️
- Elke vijf jaar nieuw straatmeubilair
- Ondernemersfonds met € 25.000 budget per jaar
- Zes bronzen beren op een marktplein



Wel

- Doorbraakproject als Gedempte Gracht Zaanstad
- Tommy Hilfiger direct tegen binnenstad aan zoals in Roermond
- Ondernemerschap in hele stad zoals in Zwolle (Fundatie, Librije, PEC, Waanders)

14

PLATFORM31



Integrale visie op binnenstad blijkt nauwelijks uit detailhandelsnota's

- Binnenstadsplannen en centrumvisies bij uitstek integraal van karakter
- In ieder geval: detailhandel relateren aan horeca, cultuur, evenementen, toerisme
- Vaak ook (poging te) verbinden met wonen, werken, onderwijs
- Detailhandelsnota's blijven hier bij achter
- Erg traditioneel, weinig variatie tussen gemeenten
- Ook weinig expliciete aandacht voor branchevervaging en kwaliteit van m²'s
- Distributieplanologische ramingen blijven eendimensionale rekensommen (met grote marges die vaak niet vermeld worden)

15

PLATFORM31



Regionale afspraken stellen weinig voor

- Op papier een keurige hiërarchie
- Praktijk is weerbarstiger
- Moet en kun je alles dichttimmeren?
- ... binnen centrumgemeente eenzijdige inzet op binnenstad
- ... secundaire winkelcentra in regio 'op slot'
- Is dit haalbaar en wenselijk?
- Stelling: centrumgemeente moet met binnenstad dermate afwijkend aanbod winkel- en overige voorzieningen & beleving bieden, dat daarmee de slag wordt gewonnen (verbodsborden plaatsen bij regiogemeenten werkt niet)

16

PLATFORM31



Van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie

- Detailhandelsnota's gaan uit van toelatingsplanologie
- Bepalen wat ergens mag en wat niet
- Geen aandacht voor stimuleren van gewenste ontwikkelingen
- Weinig prikkel voor ondernemers, beperkt beroep op creativiteit private sector
- Lokale overheid geen partner, maar toezichhouder
- Als gemeente echt iets wil, dan is greep op vastgoed meest directe instrument (analogie aanpak 'probleemwijken')

17

PLATFORM31



Planoptimisme voorbij, maar oppassen voor doorslaan

- Zelfs erkend goed lopende binnensteden hebben grote klappen gehad
- Enorme dalingen omzetten niet-dagelijkse sector (tot > 40% daling)
- Veranderde markt klinkt sterk door in recente detailhandelsnota's
- Risico van doorslaan en kretologie ("alle ballen op binnenstad", "geen m² meer erbij")
- Bij in totaal te groot aanbod m², hebben sommige branches soms nog tekort
- Welke m² tellen we mee? Soms is kwaliteit zodanig dat herstel winkelfunctie bijna onmogelijk is
- Veranderende routing compacte binnenstad kan gericht extra m² vereisen

18

PLATFORM31



Focus op binnenstad werkt alleen onder voorwaarden

- Onderscheidend vermogen van binnenstad
- Ondernemende ondernemers
- Vernieuwende formules
- Investerings...
- ... **maar**: investeringen in detailhandel vanaf 2009 snelst gedaald (in 2012 nog 60% van niveau 2009, ING Economisch Bureau)
- Plus **risico**: focus op binnenstad niet misbruiken voor passiviteit binnenstadsondernemers

19

PLATFORM31



Acties voor korte en lange termijn

Korte termijn

- Organisatiekracht versterken
- Transformatieopgave is grote uitdaging
- Zorgen voor 'programming' (evenementen, cultuur, horeca, publieksfuncties terug enz.)
- Kiezen voor compact, met perspectief voor transformatiegebieden
- Sloop-fondsvorming

Lange termijn

- Binnenstad niet langer alleen winkelcentrum, maar 'kloppend hart' (aandacht voor cultuur, horeca, publieksvoorzieningen, onderwijs, ...)
- Verdichten en verkleinen binnenstad waarmaken (sommige steden 20% eraf!?)
- Binnenstad 24/7 benutten
- Toch een vastgoedinstrument?

20

PLATFORM31



Stellingen

- Transformatie binnenstad minstens zo complex als uitbreiding...
... dus middelen (formatie, geld, aandacht) zeker niet afbouwen!
- We zijn het planoptimisme voorbij, maar alsnog krimp van kernwinkelapparaat nodig > faciliteren/sturen als gemeente
- Onderscheidend vermogen van steden zit niet in A1-locaties, maar in B- en C-locaties... hier liggen grote kansen voor winkelgebieden die 'afvallen' bij ontwikkeling naar compacte binnenstad
- Detailhandelsnota's in huidige vorm hebben weinig meerwaarde en zijn te eenzijdig gericht op 'verbieden'
- Overgang nodig van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie > beroep op creativiteit & (echt) ondernemerschap!

21

PLATFORM31



Dank voor uw aandacht!
Vragen?

Herbert ter Beek, herbert.ter.beek@bea.nl
Cees-Jan Pen, cees-jan.pen@platform31.nl

22