

OP ZOEK NAAR BALANS IN DE BINNENSTEDELIJKE WINKELVASTGOEDMARKT

EEN ONDERZOEK NAAR HET DAADWERKELIJK COMPACTER WORDEN VAN HET WINKELAANBOD
IN MIDDELGROTE PERIFEER GELEGEN BINNENSTEDEN



Naam:
Begeleider:
Jaargang:
Datum:

Stan Rademakers MSc BBA
Dr. Giuliano Mingardo
MCD 14
2 september 2019

MCD[®]
master city developer

OP ZOEK NAAR BALANS IN DE BINNENSTEDELIJKE WINKELVASTGOEDMARKT

EEN ONDERZOEK NAAR HET DAADWERKELIJK COMPACTER WORDEN VAN HET
WINKELAANBOD IN MIDDELGROTE PERIFEER GELEGEN BINNENSTEDEN

Opsteller:	Stan Rademakers MSc BBA
Begeleider:	Dr. Giuliano Mingardo
Tweede lezer :	Drs. Jeroen van Haaren
Datum :	2 september 2019
Jaargang:	MCD 14

VOORWOORD

Deze scriptie vormt het sluitstuk van een intensieve, leerzame maar vooral ook inspirerende opleiding tot Master City Developer. Een gevarieerd studieprogramma waarin alle facetten van ons vakgebied uitgebreid aan bod komen. Theoretische inzichten worden afgewisseld met bezoeken aan toonaangevende gebiedsontwikkelingen in binnen- en buitenland. Met, zonder enige twijfel, de studiereis naar New York als absoluut hoogtepunt. Juist in New York, het grootste Central Business District ter wereld, is het idee ontstaan voor een afstudeeronderzoek dat haar focus legt op een actueel vraagstuk veel dichterbij huis. Van een succesvolle metropool naar de dagelijkse praktijk in middelgrote Nederlandse steden gelegen in de periferie.

Waar in Nederland de economische groei zich met name concentreert rondom grote steden en in de Randstad hebben perifere gemeenten te maken met de effecten van vergrijzing, ontgroening en vaak ook krimp. De vraag die mij intrigeert: hoe behoud je de vitaliteit in dit type steden? Een vraagstuk dat enerzijds raakvlakken heeft met mijn dagelijkse professionele werkzaamheden als gebiedsontwikkelaar bij Kragten. Anderzijds een vraagstuk waarvan ik, als geboren en getogen Weertenaar, de implicaties ook in mijn eigen woonomgeving tegenkom.

Met dit onderzoek richt ik me specifiek op de binnensteden. De binnenstad, sinds haar ontstaan, het middelpunt van handel en ontmoeting. Vaak nog met de zichtbare historische kenmerken; "het fysieke DNA van de stad". Vanuit haar handelsfunctie, eerst op de weekmarkt en vervolgens in ambachtswinkels, zijn binnensteden na de tweede wereldoorlog uitgegroeid tot gebieden waarin detailhandelsfuncties overheersen. Het is juist deze detailhandel die het nu moeilijk heeft. Naast reeds benoemde demografische en economische ontwikkelingen zet veranderend consumentengedrag de winkelmarkt onder druk. Met name perifere binnenstedelijke winkelgebieden hebben het zwaar. De vitaliteit van binnensteden staat dan ook hoog op de beleidsagenda's. Het realiseren van een compact kernwinkelgebied is het streven, dit vormt tevens de kern van mijn onderzoek.

In de zoektocht naar afbakening van mijn onderzoek ben ik op weg geholpen door Lars Pijlman en John Bardoel van Seinpost. Een goeie club waarmee het prettig samenwerken is! Een woord van dank gaat ook uit naar Peter Nieland en zijn collega's van Locatus. De uniforme en meerjarige Locatus datareeksen zijn van grote waarde voor het verkrijgen van inzicht in ontwikkelingen in de retail sector, zo ook voor dit onderzoek. Vanzelfsprekend gaat mijn waardering ook uit naar mijn werkgever; Kragten. Allereerst voor het bieden van de kans deze mooie studie te volgen en daarnaast ook voor de ondersteuning gedurende de rit. In het bijzonder bedank ik collega's Gwen, voor de hulp bij de GIS-analyse en Senna voor de ondersteuning bij de vormgeving van kaarten. Giuliano een woord van dank ook aan jou als scriptiebegeleider. Je enthousiasme werkt aanstekelijk en je kritische- en opbouwende feedback hebben enorm geholpen gedurende het scriptieproces!

Een scriptie schrijven naast je dagelijkse werk vormt een uitdaging, te meer ook omdat je privé leven 'gewoon' doordraait. En hoe, met de geboorte van onze zoon Julian kon 2019 niet beter beginnen. Het zorgde echter wel voor wat extra dynamiek in het scriptieproces. Een speciaal woord van dank daarom ook aan Sanne voor al je steun! Het is nu tijd om samen te genieten.. te beginnen op een gezellig terrasje in de binnenstad!

Stan Rademakers

2 september 2019

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	11
1 INLEIDING.....	15
1.1 Introductie	15
1.2 Probleemstelling.....	16
1.3 Doelstelling.....	17
1.4 Onderzoeksvragen	17
1.5 Maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie	18
1.5.1 Maatschappelijke relevantie	18
1.5.2 Wetenschappelijke relevantie	18
1.6 Onderzoeksaanpak.....	19
1.7 Leeswijzer	20
2 LITERATUURSTUDIE EN ANALYSEKADER	21
2.1 Introductie	21
2.2 Binnensteden in historisch perspectief.....	22
2.2.1 Ontwikkeling van detailhandel in binnensteden	22
2.2.2 Van neolithische revolutie tot verlichting	22
2.2.3 1° transformatieperiode.....	23
2.2.4 2° transformatieperiode.....	24
2.3 Vastgoedmarkt voor detailhandel	27
2.3.1 Een fijnmazige structuur	27
2.3.2 Winkelgebieden.....	27
2.3.3 Vastgoed en huurprijzen.....	28
2.3.4 Winkelvastgoedmarkt	29
2.4 Vraag en aanbod	31
2.4.1 Leegstand.....	31
2.4.2 Disbalans 'vraag en aanbod'	32
2.4.3 Regionale verschillen	33
2.4.4 Effecten leegstand.....	35
2.5 Een compacte detailhandelsstructuur in de binnenstad	36
2.5.1 Versterken van de vitaliteit.....	36
2.5.2 Kernwinkelgebied versus transformatiegebied	37
2.6 Betrokken actoren en instrumentarium	38
2.7 Bevindingen literatuurstudie	41
3 METHODE VAN ONDERZOEK.....	43
3.1 Onderzoeksmodel	43
3.2 Basisvoorwaarden	45
3.3 Kwantitatieve analyse.....	45
3.3.1 Brongegevens	46
3.3.2 Locatus data-analyse.....	47
3.3.3 Geografische analyses.....	47
3.4 Kwalitatieve analyse.....	50
3.5 Selectie van cases.....	51
4 CASESTUDIE	53
4.1 Algemeen	53
4.2 Almelo	53
4.2.1 Beleid.....	53
4.2.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)	54
4.2.3 Interviews Almelo.....	56

4.2.4	Crossanalyse Almelo	57
4.3	Hengelo	58
4.3.1	Beleid	58
4.3.2	Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)	59
4.3.3	Interviews Hengelo	62
4.3.4	Crossanalyse Hengelo	63
4.4	Roermond	64
4.4.1	Beleid	64
4.4.2	Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)	65
4.4.3	Interviews Roermond	67
4.4.4	Crossanalyse Roermond	68
4.5	Weert	69
4.5.1	Beleid	69
4.5.2	Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)	70
4.5.3	Interviews Weert	72
4.5.4	Crossanalyse Weert	73
4.6	Provinciale perspectieven	73
5	CROSS CASE ANALYSE	75
5.1	Beleid	75
5.2	Data analyse	76
5.3	Geografische analyse	77
5.4	Instrumentarium	79
6	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	81
6.1	Centrale vraag	81
6.2	Conclusies	81
6.2.1	Patronen van compactheid	81
6.2.2	Inzet instrumenten	82
6.2.3	Randvoorwaarden voor een compact kernwinkelgebied	83
6.3	Aanbevelingen	85
6.3.1	Uitbouwen onderzoeksmodel	85
6.3.2	Naar een meerpilig kernwinkelgebied	86
6.4	Beperkingen van het onderzoek	87
6.5	Reflectie	87
7	LITERATUURLIJST	89

BIJLAGEN

B1	SCHEMA ACTOREN EN INSTRUMENTEN
B2	KWANTITATIEVE ANALYSE (DATA-ANALYSE)
B2.1	Almelo –AO-Kaartblad-kwantitatieve analyse.
B2.2	Hengelo –AO-Kaartblad-kwantitatieve analyse.
B2.3	Roermond –AO-Kaartblad-kwantitatieve analyse.
B2.4	Weert –AO-Kaartblad-kwantitatieve analyse.
B3	GRAFIEKEN
B3.1	Almelo
B3.1.1	Analyse omvang detailhandel binnenstad Almelo
B3.1.2	Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Almelo.
B3.2	Hengelo
B3.2.1	Analyse omvang detailhandel binnenstad Hengelo
B3.2.2	Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Hengelo.

B3.3	Roermond
B3.3.1	Analyse omvang detailhandel binnenstad Roermond
B3.3.2	Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Roermond
B3.4	Weert
B3.4.1	Analyse omvang detailhandel binnenstad Weert
B3.4.2	Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Weert
B4	INTERVIEWS
B4.1	Overzicht
B4.2	Interviews Almelo
B4.3	Interviews Hengelo
B4.4	Interviews Roermond
B4.5	Interviews Weert
B4.6	Interviews Provincies
B4.7	Overige interview

TABELLEN

Tabel 1	Winkeltypologieën Locatus. Bron: (Raatgever A. , 2015)	28
Tabel 2	A-, B-, C- winkellocaties op basis van passanten. Bron: (Raatgever A. , 2015)	28
Tabel 3	Samenvatting praktijkinstrumenten om winkelgebieden te versterken of te transformeren bron: (Vosjan, Ermerins, Linden, & Kamphuis, 2017, pp. 18-28)	40
Tabel 4	Afbakening categorieën retailfuncties en leegstand in onderzoekmodel (groene arcering). Bron: eigen bewerking.	46
Tabel 5	Samenvatting data analyse Almelo. Bron: eigen bewerking.	54
Tabel 6	verklaring data analyse Almelo. Bron: eigen bewerking.	55
Tabel 7	Instrumentarium Almelo. Bron: interviews.	57
Tabel 8	Samenvatting data analyse Hengelo. Bron: eigen bewerking.	59
Tabel 9	verklaring data analyse Hengelo. Bron: eigen bewerking.	60
Tabel 10	Instrumentarium Hengelo. Bron: interviews.	62
Tabel 11	Samenvatting data analyse Roermond. Bron: eigen bewerking.	65
Tabel 12	verklaring data analyse Roermond. Bron: eigen bewerking.	65
Tabel 13	Instrumentarium Roermond. Bron: interviews.	67
Tabel 14	Samenvatting data analyse Weert. Bron: eigen bewerking.	70
Tabel 15	verklaring data analyse Weert. Bron: eigen bewerking.	70
Tabel 16	Instrumentarium Weert. Bron: interviews.	72
Tabel 17	Crosscase analyse beleid compact kernwinkelgebied. Bron: eigen onderzoek	75
Tabel 18	Crosscase instrumentarium compact kernwinkelgebied. Bron: eigen onderzoek.	80

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1	Impressie faillissementen in Retailbranche april 2019 (bron: eigen bewerking)	15
Afbeelding 2	Tijdslijn van vitaal binnenstedelijk winkelgebied naar gefragmenteerde winkelleegstand, met transformatie naar een compact kernwinkelgebied als oplossingsrichting. (bron: eigen bewerking van Vosjan et al (2017, p. 14))	16
Afbeelding 3	leeswijzer onderzoek.	20
Afbeelding 4	Theoretisch kader. Bron: eigen bewerking	21
Afbeelding 5	Chronologie stedelijke ontwikkeling en opkomst (detailhandel). Bron: eigen bewerking, geïnspireerd op (L'Orthe, 2011)	22
Afbeelding 6	Stadsplattegronden Almelo ('Almeloo') en Roermond ('Ruraemunda') beide omstreeks 1650. Bron: gemeentelijke websites	23
Afbeelding 7	Opkomst warenhuizen en kruidenierszaken in Nederland, eind 19 ^e eeuw (bron: eigen bewerking).	24
Afbeelding 8	Fijnmazige- en grofmazige detailhandelsstructuren. Bron (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011).	25
Afbeelding 9	Opkomst supermarkten en winkelcentra in Nederland, jaren '50-'60. bron: eigen bewerking.	26
Afbeelding 10	Theorie Christaller (1933). Bron: (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011).	27
Afbeelding 11	De bid-rent cure van William Alonso. Bron: (Pixgood, 2019).	29
Afbeelding 12	Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1992). Bron: (Buitelaar, Sorel, Verwest, van Dongen, & Bregman, 2013)	30
Afbeelding 13	Verschiede soorten leegstand (van der Voordt, Geraedts, Remay, & Oudijk, 2007) pagina 208. Bron: (Molenaar L. , 2017)	31
Afbeelding 14	Geografisch overzicht winkelvloeroppervlakte en percentage leegstand. Bron: (PBL, 2019)	32
Afbeelding 15	Concurrentie tussen winkelgebieden. Bron: (Peek & van Veghel, 2011)	33
Afbeelding 16	Groei en krimp: model van cumulatieve causatie. Bron: (Hospers, Krimp!, 2010)	33

Afbeelding 17 Rendement per winkelsegment en beleggingsvolume. Bron: (Bouwinvest, 2015, p. 7).....	34
Afbeelding 18: PBL profielen van binnensteden (Evers, D, et al, 2015), mogelijke casus gemeenten rood omlijnd.	35
Afbeelding 19: Criteria voor het versterken van de vitaliteit in de binnenstad. Bron: eigen bewerking op basis van (Hospers, 2017).	36
Afbeelding 20: Bid-rentcurve centrale winkelgebieden. Bron: (Vosjan, Ermerins, Linden, & Kamphuis, 2017).....	38
Afbeelding 21: De Nederlandse winkelvastgoedmarkt ,Bron: ING Economisch Bureau, 2014, uit (Groen, 2015, p. 22)	39
Afbeelding 22: Aantrekkelijkheid winkelgebieden op basis van soft- & hardware. Bron: (Scheerdijk, Voss, & Bulthuis, 2016).....	39
Afbeelding 23: Onderzoeksmodel. Bron: Eigen bewerking.....	44
Afbeelding 24: Opbouw analyse – vb. Weert 2005. Bron: eigen analyse op basis van Locatus data.	47
Afbeelding 25: Analyse passantenstromen – vb. Almelo 2005. Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.	48
Afbeelding 26: Analyse concentratie wvo m ² – vb. Roermond 2005. Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.	49
Afbeelding 27: Analyse concentratie wvo m ² ten opzichte van historisch centraal punt – vb. Hengelo 2005. Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.....	50
Afbeelding 28: Geografische ligging cases. Bron: Gemeentenatlas 2019.....	51
Afbeelding 29: Uitsnede visiekaart koersdocument binnenstad Almelo “Nieuwe tijden breken aan”.	54
Afbeelding 30: concentratie kernwinkelgebied Almelo. Bron: eigen analyse.....	56
Afbeelding 31: Transformaties in transformatiegebied Almelo. Bron: eigen analyse.....	56
Afbeelding 32: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m ² én wvo m ² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.....	58
Afbeelding 33: Uitsnede visiekaart actieplan binnenstad Hengelo 2017-2022	58
Afbeelding 34: Concretisering gebiedsprofielen actieplan binnenstad Hengelo 2017-2022 - d.d. 13 mei 2019.....	59
Afbeelding 35: Concentratie kernwinkelgebied Hengelo. Bron: eigen analyse.....	61
Afbeelding 36: Afname aantal detailhandel punten in deel van kernwinkelgebied Hengelo. Bron: eigen analyse.....	61
Afbeelding 37: Afname aantal detailhandel punten in deel transformatiegebied Hengelo. Bron: eigen analyse.	61
Afbeelding 38: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m ² én wvo m ² ten opzichte van historie: eigen analyse.....	63
Afbeelding 39: Uitsnede gebiedstyperingen binnenstad Roermond. Bron: stimuleringsregelingen Binnenstad 2019.....	64
Afbeelding 40: Concentratie kernwinkelgebied Roermond. Bron: eigen analyse.....	66
Afbeelding 41: Transformatie in het transformatiegebied Roermond. Bron: eigen analyse.....	66
Afbeelding 42: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m ² én wvo m ² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.....	68
Afbeelding 43: Uitsnede afbakening kernwinkelgebied. Bron: Visie op het Stadshart 2017, gemeente Weert.	69
Afbeelding 44: Concentratie- en transformatie in kernwinkelgebied Weert. Bron: eigen analyse.....	71
Afbeelding 45: Transformatie in het transformatiegebied Weert. Bron: eigen analyse	71
Afbeelding 46: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m ² én wvo m ² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.....	73
Afbeelding 47: Leegstandsontwikkeling casussteden . Bron: eigen analyse.....	76
Afbeelding 48: Analyse ontwikkeling metrages detailhandel in casussteden . Bron: eigen analyse.	76
Afbeelding 49: Analyse ontwikkeling metrages detailhandel in kernwinkelgebied casussteden . Bron: eigen analyse.....	77
Afbeelding 50: Analyse leegstandsontwikkeling in kernwinkelgebieden van casussteden. Bron: eigen analyse.	77
Afbeelding 51: theoretisch model ‘resterende marktvraag’ . Bron: eigen analyse.....	78
Afbeelding 52: Grafieken theoretisch model ‘resterende marktvraag’ . Bron: eigen analyse.	79
Afbeelding 53: theoretisch model ‘meerpolig kernwinkelgebied’ . Bron: eigen analyse.....	86

SAMENVATTING

Als gevolg van de sterke bevolkings- en welvaartsgroei vinden er vanaf begin jaren 60' grootschalige ingrepen plaats in de Nederlandse binnensteden. Ingegeven vanuit de behoefte aan schaalvergroting zijn deze ingrepen hoofdzakelijk gericht op ontwikkeling van detailhandel en kantoorfuncties. Met name de winkelfuncties zijn, overeenkomstig de theorie van de "cumulatie van attractie" (Nelson, 1958), gebaat bij ligging in elkaars nabijheid. Formules met de grootste omzetspotentie vestigen zich dan ook graag op de meest centrale plekken in het centrum. Vanuit vastgoedperspectief worden op deze plekken ook de hoogste huren betaald. Binnensteden ontwikkelen zich in deze periode van gebieden met een gecombineerde woon-winkelfunctie tot monofunctionele winkel- en kantoorgebieden (Seip, 1999). Dit patroon wordt vanaf de jaren 90' verder versterkt door de toenemende internationalisering van de detailhandelsmarkt waarbij ook buitenlandse ketens zich vestigen in Nederlandse binnensteden (Evers D. V., 2005). Vanaf 2005 ontstaat er echter disbalans in 'vraag en aanbod' op de winkelvastgoedmarkt. De markt raakt verzadigd en veranderend consumentengedrag én demografische ontwikkelingen zetten, met name in perifeer gelegen steden, druk op de vraag naar winkelruimte. De economische crisis versterkt de problematiek. Waar na de economische crisis de vastgoedmarkt zich herstelt, geldt dit niet voor de winkelvastgoedmarkt in perifere binnensteden. Er is sprake van structurele leegstand. Deze leegstand vormt, gezien de negatieve maatschappelijke effecten, niet alleen een privaat, maar ook publiek probleem. Het zet druk op de vitaliteit van de binnenstad.

Het vitaliteitsvraagstuk raakt verschillende actoren met elk eigen belangen en percepties op de opgave. Gezien de complexiteit en omvang van het vraagstuk is het ministerie van Economische Zaken in 2015 gestart met de "Nationale Retailagenda" (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2015). Deze Retailagenda stimuleert samenwerking tussen de actoren met als doel het toekomstbestendig en aantrekkelijk maken van de binnenstad. De "Nationale Retailagenda" en de daaruit voortvloeiende "Retaildeal-gemeenten" hebben ertoe bijgedragen dat op lokaal- en provinciaalniveau mensen en middelen worden vrijgemaakt om de vitaliteit van binnensteden te versterken.

Het versterken van vitaliteit vraagt inzet op vele fronten. Belangrijkste aspecten zijn het versterken van het onderscheidend vermogen, het vergroten van verblijfskwaliteit én het herstellen van balans op de winkelvastgoedmarkt (Hospers, 2016). Ten einde dit laatste te bereiken streven steden naar een compacter kernwinkelgebied. Concentratie in elkaars nabijheid is immers van belang voor de aantrekkingskracht op consumenten. Consumenten aantallen die, gezien de passantenonderzoeken, teruglopen in deze perifere binnensteden. Herstel van balans in 'vraag en aanbod' vraagt enerzijds om concentratie van winkels in een compact kernwinkelgebied en anderzijds om transformatie van winkelfuncties in het omliggende gebied.

Het versterken van binnenstedelijke vitaliteit is een veelvuldig onderzocht onderwerp, dit zelfde geldt voor het compacter maken van het binnenstedelijke kernwinkelgebied. Wat in dit kader nog ontbreekt is een methodiek om te analyseren of inspanningen ook daadwerkelijk leiden tot doelbereik, in dit geval een compactere detailhandelsstructuur in de meer perifeer gelegen binnenstad. Dit onderzoek tracht een wetenschappelijke bijdrage te leveren aan het debat door te analyseren in hoeverre steden in staat zijn om hun beleid rondom compactheid van het binnenstedelijke kernwinkelgebied daadwerkelijk te effectueren. Door in het onderzoek meerdere jaren te beschouwen ontstaat inzicht in eventueel aanwezige patronen. Parallel gaat dit onderzoek in op de instrumenten die worden ingezet om dit patroon te realiseren. Een en ander heeft geresulteerd in navolgende de centrale vraag:

In hoeverre is de detailhandelsstructuur van binnensteden, van meer perifeer gelegen steden, de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter geworden en welke instrumenten worden hiertoe door betrokken actoren ingezet?

In dit onderzoek wordt compactheid van de binnenstedelijke detailhandelsstructuur als volgt gedefinieerd: "het concentreren van metrages winkelvloeroppervlak ($wvo\ m^2$) detailhandels functies binnen een nader te definiëren kerngebied én transformatie van $wvo\ m^2$ detailhandelsfuncties in de zone gelegen buiten het gedefinieerde kernwinkelgebied, ook wel het transformatiegebied genoemd".

Middels een meervoudige casestudie (Yin, 2019) zijn verschillende binnensteden, in gemeenten met (min- of meer) gelijkwaardige problematieken, op uniforme wijze geanalyseerd. Hiertoe is een QGIS-analyse model opgesteld. Dit model maakt gebruik van de onderzoeksdata van onderzoeksbureau Locatus. Locatus inventariseert jaarlijks, van alle winkelgebieden in Nederland, op uniforme wijze detailhandelsdata. Met het QGIS-model is voor elke casusstad zowel een kwantitatieve data- als geografisch analyse uitgevoerd. De data analyse geeft inzicht in de cijfermatige ontwikkeling van zowel kernwinkelgebied als transformatiegebied. De geografische analyse geeft inzicht in de mate van concentratie van winkelvloeroppervlak in de binnenstad. Middels een kwalitatieve analyse op basis van interviews zijn parallel verschillende actoren geraadpleegd over de inzet van instrumenten gericht op het compacter maken van de binnenstedelijke detailhandelsstructuur. De casestudie is opgesteld voor vier binnensteden in twee perifere regio's, te weten Almelo en Hengelo in de regio Twente en Roermond en Weert in de regio Midden-Limburg.

In alle vier de onderzochte casussteden blijkt dat de leegstand gedurende de beschouwingsperiode 2005 – 2018 fors is toegenomen. Wat bovendien opvalt is dat in alle cases, met name binnen de gedefinieerde kernwinkelgebieden, sprake is van een significante toename van leegstand. Op basis van zowel de data- als de geografische analyse blijkt dat er in géén van de cases sprake is van een patroon (over meerdere tijdsperiodes) waaruit blijkt dat concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied toeneemt én er parallel sprake is van transformaties in het omliggende gebied. Wél zijn er in een aantal cases sporen zichtbaar die duiden op kleinschalige transformaties in het daartoe aangewezen transformatiegebied. Vergelijkingen tussen het beleidsmatig bepaalde kernwinkelgebied én de feitelijke concentratiegebieden laten in elke case een duidelijke overlap zien. Er zijn echter ook verschillen op te merken zoals plekken met hoge concentraties detailhandelsfuncties die gesitueerd zijn buiten het kernwinkelgebied en gebieden met een lagere concentratiegraad die wél binnen het kernwinkelgebied zijn gelegen.

In dit onderzoek is specifiek geïnventariseerd welk type instrumentarium in de praktijk wordt ingezet om een compacter kernwinkelgebied te realiseren. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt tussen beleids-, juridische-, procesmatige-, financiële- en fysieke aspecten. Hoewel er veel overlap zit in de door gemeenten gehanteerde instrumenten kan er vanuit de interviews géén conclusie getrokken worden over instrumenten die daadwerkelijk succesvol zijn bij het realiseren van een compacter kernwinkelgebied. Hiertoe is de relatie tussen daadwerkelijke resultaten én beschikbaar instrumentarium te dun. Uitzondering hierop vormen de stimuleringsregelingen van de gemeente Roermond. Bij deze stimuleringsregelingen is er een directe relatie tussen enerzijds de inspanning (financiële investering) en anderzijds het aantal verhuizingen c.q. transformaties.

In de literatuurstudie én het kwalitatieve onderzoek (interviews) komen tenslotte een aantal randvoorwaarden naar voren welke volgens betrokkenen noodzakelijk zijn voor het daadwerkelijk realiseren van een compactere detailhandelsstructuur in middelgrote perifeer gelegen binnensteden. Het betreft:

- I. *Accepteren van de veranderende context*
- II. *Samenwerken met binnenstad partners én met de regio.*
- III. *Koers bepalen.*
- IV. *Perspectief bieden bij transformaties.*
- V. *Koers houden.*
- VI. *Investeren in compactheid: zowel op pandniveau als in de complexe gebiedsgerichte opgaves.*

Het verdient aanbeveling om bij vervolgonderzoek het gehanteerde QGIS-model verder uit te bouwen om zowel een verdieping als verbreding in de analyse aan te brengen. Een verdieping kan gerealiseerd worden door ook tussenliggende jaren te beschouwen. Een analyse van jaarlijkse verschillen geeft een gedetailleerd beeld van leegstandsontwikkelingen en transformaties. Een verbreding van het model is mogelijk door in het model op te nemen in welke straten/pleinen de openbare ruimte is versterkt, al dan niet in combinatie met uitkomsten van een koopstromen- en/of bestedingsonderzoek. Op deze wijze kan geanalyseerd worden of er in navolgende jaren sprake is van een toename van concentratie c.q. transformatie (afhankelijk van locatie), een toename van passanten en bestedingen. Een laatste aanbeveling richt zich op de afbakening van gedefinieerde kernwinkelgebieden. Dit onderzoek toont aan dat de geografische ligging van concentratiegebieden sterk afhankelijk is van de ruimtelijke structuur van de stad en van de wijze waarop de detailhandelsstructuur zich hierin heeft ontwikkeld de afgelopen decennia. In een aantal cases is er een patroon zichtbaar met verschillende gebieden met een hogere concentratie.

Uit de kwalitatieve analyse komt bovendien naar voren dat actoren stellen dat het niet realistisch en financieel onhaalbaar is om te streven naar een volledige verplaatsing van winkels uit het transformatiegebied naar het gedefinieerde kernwinkelgebied. Bovendien laat de praktijk zien dat er in elke stad wel een aantal vitale ondernemingen gevestigd zijn binnen dit transformatiegebied. Deze bevindingen pleiten derhalve voor een iets genuanceerdere kijk op het begrip 'compact kernwinkelgebied'. In de ambitie om de vitaliteit van de stad te versterken is het wellicht mogelijk om meerdere aantrekkelijke binnenstadmilieus te creëren die op een kwalitatief hoogwaardige wijze met elkaar verbonden zijn. Een meerpolygon kernwinkelgebied met aantrekkelijke verbindingen in plaats van één compact kernwinkelgebied.

1 INLEIDING

1.1 Introductie

De detailhandelssector staat, met name als gevolg van veranderend consumentengedrag, onder druk (Molenaar C., 2011). Dat de detailhandelssector onder druk staat blijkt wel uit de vele nieuwsberichten rondom faillissementen van zowel grote ketens als zelfstandige retailondernemers (Afbeelding 1). De faillissementen leiden in veel Nederlandse binnensteden tot gefragmenteerde leegstand van winkelpanden (Raatgever A., 2014), (Locatus, 2016). Vooral in de middelgrote steden loopt de winkelleegstand op en komt de vitaliteit van binnensteden onder druk te staan.

“Een stadscentrum in crisis heeft wel wat weg van een Zwitserse gatenkaas: het is geen compact geheel meer, maar bezaaid met gaten”. (Hospers, 2016).

De gefragmenteerde leegstand, in combinatie met het faillissement van zogenaamde ‘anchor stores’ (Konishi & Sandfort, 2003) in de binnenstad (bijvoorbeeld de V&D), hebben een negatief effect op bezoekersstromen én daarmee ook op de aantrekkingskracht van omliggende winkels, horeca én andere functies in de binnenstad. De toename van leegstand in combinatie met het structurele karakter hiervan zorgen bovendien voor verloederding van de omgeving en leiden tot negatieve effecten op de vastgoedportefeuille van beleggers in de binnenstad.

Afbeelding 1 Impressie faillissementen in Retailbranche april 2019 (bron: eigen bewerking).

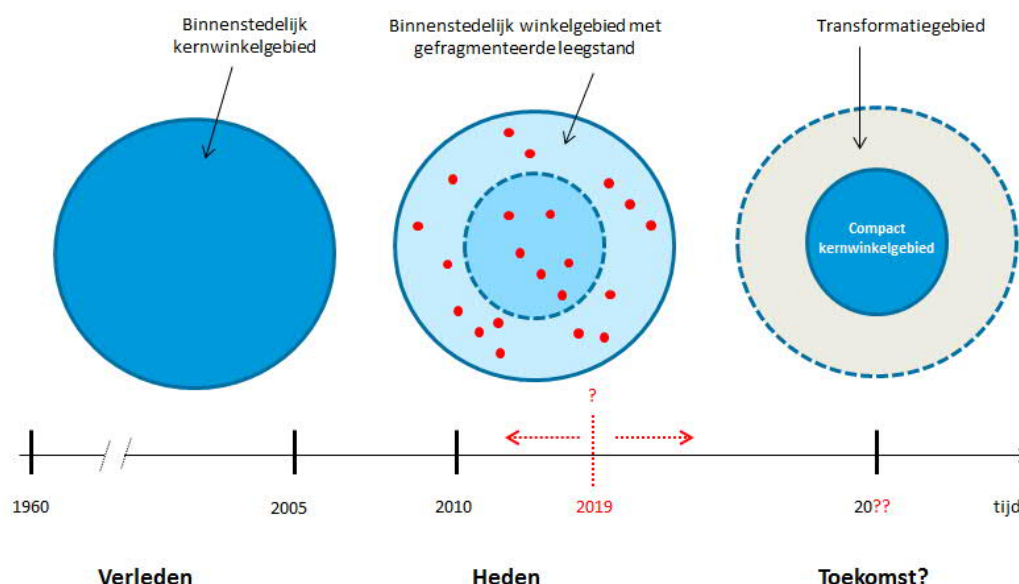


Binnenstadspartijen zijn naarstig op zoek naar oplossingen om het tij te keren én de binnenstad vitaal te houden (Hospers, 2016). Binnensteden zijn immers van grote economische- en maatschappelijke betekenis voor een gemeente. Daarbij vormt de binnenstad vaak het visitekaartje van de stad, de vitaliteit slaat hiermee terug op het imago van stad én het sentiment onder haar inwoners. Het is vanuit maatschappelijk oogpunt dan ook begrijpelijk dat het ‘vitaliteitsvraagstuk’ hoog op de agenda staat van gemeentebesturen.

1.2 Probleemstelling

In de literatuur (Hospers, 2017) wordt verwezen naar een drietal aspecten die een positief effect hebben op de vitaliteit van binnensteden. Het betreft het versterken van: de identiteit van de binnenstad, de kwaliteit en beleefbaarheid van de openbare ruimte én het realiseren van een compact kernwinkelgebied. Hospers (2016) stelt dat het versterken van vitaliteit inzet vergt op alle drie voornoemde aspecten. In dit onderzoek wordt ingezoomd op één aspect namelijk het realiseren van een compact kernwinkelgebied. In Afbeelding 2 wordt de kern van deze opgave weergegeven. De druk op de detailhandelssector zorgt voor gefragmenteerde leegstand in het, eens zo goed functionerende, binnenstedelijke winkelgebied. Als antwoord op dit vraagstuk veronderstelt dit onderzoek, in lijn met Hospers (2017), dat het realiseren van een compact binnenstedelijk kernwinkelgebied noodzakelijk is voor het versterken van de vitaliteit. Dit houdt in dat op verschillende plekken in het centrum, met name in randen en aanloopstraten, transformatieopgaves ontstaan. In deze gebieden dienen voormalig winkelpanden te worden getransformeerd naar andersoortige functies.

Afbeelding 2 Tijdslijn van vitaal binnenstedelijk winkelgebied naar gefragmenteerde winkelleegstand, met transformatie naar een compact kernwinkelgebied als oplossingsrichting. (bron: eigen bewerking van Vosjan et al (2017, p. 14)).



In de nationale Retailagenda 2015 (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2015) hebben overheid en brancheorganisaties het streven naar compacte en vitale winkelgebieden onderschreven. Het belang hiervan komt veelvuldig terug in adviezen van kennis- en netwerkorganisaties zoals platform 31 (Raatgever A., 2015) en in gemeentelijke binnenstedelijke beleids- & visie documenten en actieprogramma's.

Het daadwerkelijk realiseren van een compacte detailhandelsstructuur is echter gezien de verschillende betrokken partijen, met elk uiteenlopende belangen (Raatgever A., 2015) een complex vraagstuk. Dit onderzoek richt zich dan ook specifiek op de vraag of binnensteden, qua detailhandelsstructuur daadwerkelijk compacter worden. Daarnaast wordt geanalyseerd welke bepalende factoren, binnen dit complexe speelveld, bijdragen aan het realiseren van dit compactere binnenstedelijke detailhandelsaanbod.

In de literatuur is tenslotte ook veelvuldig gepubliceerd over het verschil in perspectief tussen binnensteden onderling. Hospers (2017) en Rooijen (2018) beschrijven in dit kader dat het vraagstuk met name in de 'perifeer gelegen' middelgrote steden, wordt versterkt als gevolg van de geografische ligging, demografische ontwikkelingen én de groeiende behoefte van consumenten aan authenticiteit en beleving. Dit onderzoek richt zich daarom specifiek op binnensteden van perifeer gelegen middelgrote steden (tussen de 50.000 en 100.000 inwoners).

1.3 Doelstelling

De compactheid van binnensteden is een veelvuldig onderzocht onderzoeksobject. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling van leegstand, de geografische verschillen hierin, de behoefte aan compactheid van de binnenstedelijke detailhandelsstructuur als mogelijke instrumenten om hier sturing aan te geven. Wat in dit kader ontbreekt is een analyse of het detailhandelsaanbod in middelgrote 'perifere' binnensteden, in de afgelopen jaren, daadwerkelijk compacter is geworden én zo ja, welke factoren hiertoe hebben bijgedragen.

Dit introduceert een kennisprobleem omdat we niet weten of de detailhandelsstructuur in binnensteden daadwerkelijk compacter wordt én welke (combinatie van) instrumenten hiertoe bijdragen. De zoektocht ligt dan ook in het analyseren van deze dynamische en complexe dagelijkse praktijk.

Middels het analyseren van praktijksituaties in binnensteden van middelgrote perifere gemeenten wordt getracht inzichten in succesvolle factoren te vergroten en zodoende een bijdrage te leveren aan handelingsperspectieven voor betrokken actoren.

1.4 Onderzoeksvragen

De aanleiding, probleemstelling en het doel van deze scriptie resulteren in de volgende hoofdvraag:

Hoofdvraag:

In hoeverre is de detailhandelsstructuur van binnensteden, van meer perifeer gelegen steden, de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter geworden en welke instrumenten worden hiertoe door betrokken actoren ingezet?

De beantwoording van deze hoofdvraag valt uiteen in een aantal deelvragen.

1. Wat zijn aanleidingen van leegstandwinkelveestgoed in perifeer gelegen binnensteden?
2. Op welke wijze draagt een compacte detailhandelsstructuur bij aan de vitaliteit van de binnenstad?
3. Wat is in dit onderzoek, specifiek gericht op de detailhandelsstructuur, de definitie van een compacte binnenstad?
4. Welke actoren spelen een rol bij dit vraagstuk en wat zijn hun belangen?
5. Welke instrumenten zijn er beschikbaar?

De eerste vijf deelvragen worden beantwoord vanuit de literatuurstudie. Op basis van deze beantwoording volgt een meervoudige casestudie naar vier binnensteden in twee perifere regio's, te weten Weert en Roermond in de regio Midden-Limburg en Almelo en Hengelo in de regio Twente. Hierbij wordt antwoord gegeven op deelvragen 6 en 7.

6. Is er in de casestudies een patroon zichtbaar waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur in binnensteden de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter wordt?
7. Welke instrumenten worden, door de bij het vraagstuk betrokken actoren, ingezet om dit patroon te realiseren?

1.5 Maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie

1.5.1 Maatschappelijke relevantie

Zoals reeds aangegeven staat de vitaliteit van binnensteden hoog op de beleidsagenda's. Het ministerie van Economische Zaken is in 2015 gestart met de "Nationale Retailagenda" (Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 2015). Deze Retailagenda stimuleert samenwerking tussen de actoren met als doel het toekomstbestendig en aantrekkelijk maken van de sector. De Retailagenda richt zich tot eind 2019 op vijf thema's te weten:

- 1) Regionale afstemming.
- 2) Lokale transformatie.
- 3) Samen investeren.
- 4) Human Capital Agenda.
- 5) Kenniscreatie en innovatie.

Ter ondersteuning aan deze Retailagenda is een zogenaamde "Retaildeal-gemeenten" opgesteld. Deze deal is inmiddels door alle provincies en 158 gemeenten ondertekend. Middels ondertekening committeren gemeenten zich aan de Nationale Retailagenda en nemen ze het initiatief om belangrijke stakeholders bij elkaar te brengen en samen tot een toekomstgericht beleid voor de detailhandel te komen. Centraal hierin staan: duidelijke keuzes, lagere regeldruk en publiek-private samenwerking waar dat noodzakelijk is (Retailand, 2019).

De "Nationale Retailagenda" en de "Retaildeal-gemeenten" hebben ertoe bijgedragen dat op lokaal- en provinciaalniveau mensen en middelen worden vrijgemaakt om de vitaliteit van binnensteden te versterken. Zoals bovenstaand aangegeven wordt hierbij geïnvesteerd in afstemming, samenwerking, kennisdeling & innovatie maar ook in het versterken van de fysiek-ruimtelijke structuur van de binnenstad met het daarbij behorende transformatie vraagstuk.

Wat in dit kader nog ontbreekt is een methodiek om te analyseren of inspanningen ook daadwerkelijk leiden tot doelbereik, in dit geval een compacter detailhandelsaanbod in de meer perifeer gelegen binnenstad. Middels een meervoudige casestudie worden in voorliggend onderzoek verschillende binnensteden, in gemeenten met (min- of meer) gelijkwaardige problematieken, op uniforme wijze geanalyseerd. Hiermee geeft dit onderzoek een actueel beeld van de detailhandelsstructuur en de mate waarin deze structuur de afgelopen jaren al- dan niet compacter geworden is. Tevens genereert dit onderzoek, op basis van een kwalitatieve analyse op basis van interviews met betrokken actoren, inzicht in instrumenten die hiertoe worden ingezet. Inzicht in doelbereik en de wijze waarop dit tot stand komt kan zodoende een wezenlijke bijdrage leveren in effectiviteit en doelmatigheid van inzet van capaciteit en middelen.

1.5.2 Wetenschappelijke relevantie

De maatschappelijke urgentie maakt dat het toekomstperspectief van binnensteden ook vanuit academisch oogpunt in de schijnwerpers staat. Het aspect leegstand én de achterliggende disbalans tussen vraag en aanbod op de winkelvastgoed markt zijn veelvuldig onderzocht. Hetzelfde geldt voor de veranderingen in consumentengedrag én de meer lokale factoren die leegstand bevorderen. In relatie tot lokale factoren is het perspectief van de meer perifeer gelegen middelgrote steden in de literatuur veelvuldig bediscussieerd. In deze discussie wordt veelal gesproken over het compacter maken van het detailhandelsaanbod in deze steden. Data-analyses van gespecialiseerde onderzoekspartijen (Locatus, Rabobank, ING) onderschrijven de noodzaak tot ingrijpen. Tot zover niets nieuws. Wat bovenstaande betreft bouwt dit onderzoek voort op reeds onderzocht werk. Dit onderzoek tracht haar wetenschappelijke relevantie te bewijzen door toevoeging van een data analyse waarmee geanalyseerd wordt in welke mate steden concreet in staat zijn om hun beleid rondom compactheid van het binnenstedelijke kernwinkelgebied daadwerkelijk te effectueren. Door in het onderzoek meerdere jaren te beschouwen ontstaat inzicht in eventueel aanwezige patronen. Daarnaast tracht dit onderzoek, op kwalitatieve wijze (interview), te analyseren welke instrumenten hiertoe door verschillende actoren worden ingezet. Middels deze analyse én bijbehorende praktijkinzichten wordt een bijdrage geleverd aan het academisch debat.

1.6 Onderzoeksaanpak

Om antwoord te geven op de hoofdvraag wordt een meervoudige casestudie uitgevoerd. Om de validiteit van het onderzoek te borgen wordt hierbij gebruik gemaakt van zowel kwantitatieve- als kwalitatieve onderzoeksmethodieken (triangulatie). Onderstaand wordt, per deelvraag, de onderzoeksmethodiek toegelicht.

Deelvraag 1: Wat zijn aanleidingen van leegstandwinkelvastgoed in perifeer gelegen binnensteden?

Literatuurstudie gericht op effecten van winkelleegstand in steden. Ten behoeve van onderhavig onderzoek wordt hierbij specifiek gekeken naar de kenmerken/problematieken van binnensteden van de meer perifeer gelegen gemeenten. Ten behoeve van de generaliseerbaarheid én representativiteit van het onderzoek wordt in een meervoudige casestudie derhalve een selectie gemaakt van vier steden uit voornoemde profielen.

Deelvraag 2: Op welke wijze draagt een compacte detailhandelsstructuur bij aan de vitaliteit van de binnenstad?

Literatuurstudie naar de vitaliteit van binnensteden en de rol die een compact centrum hieraan bijdraagt. Beantwoording van deze deelvraag plaatst de ambitie voor een compactere binnenstad in het perspectief van het bredere streven om de vitaliteit van binnensteden te versterken.

Deelvraag 3: Wat is in dit onderzoek, specifiek gericht op de detailhandelsstructuur, de definitie van een compacte binnenstad?

Literatuurstudie naar het begrip compacte binnenstad. Beantwoording van deze deelvraag geeft enerzijds een afbakening van het begrip compacte binnenstad op basis van de relevante theorieën. Daarnaast wordt met de beantwoording van deze deelvraag inzicht gegeven in het functioneren van de winkelvastgoed markt.

Deelvraag 4: Welke actoren spelen een rol bij dit vraagstuk en wat zijn hun belangen en percepties?

Middels een literatuur- en beleidsstudie wordt een overzichtskader gegenereerd van de bij dit vraagstuk betrokken actoren, hun belangen en percepties.

Deelvraag 5: Welke instrumenten zijn er beschikbaar?

Middels een literatuurstudie wordt in beeld gebracht welke instrumentarium kan worden ingezet om een compacte detailhandelsstructuur te realiseren.

Deelvraag 6: Is er in de casestudies een patroon zichtbaar waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur in binnensteden de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter wordt?

Voor de beantwoording van deze deelvraag wordt een kwantitatieve analyse uitgevoerd. Doel van deze analyse is het vergelijken van het detailhandelsaanbod van geselecteerde casus steden in vier periodes (2005-2010-2015-2018). Deze analyse geeft inzicht in de mate waarin binnensteden, voor wat betreft detailhandelsaanbod, daadwerkelijk compacter geworden zijn.

Deelvraag 7: Welke instrumenten worden, door de bij het vraagstuk betrokken actoren, ingezet om dit patroon te realiseren?

Deze deelvraag wordt beantwoord op basis van deskresearch en interviewsessies. Het deskresearch is gericht op het analyseren van, beschikbare, beleidsdocumenten van betreffende gemeenten. Middels het interviewen van beleidsmakers, winkeliers(verenigingen)/centrummanagement en vastgoedeigenaren/beleggers uit geselecteerde casus gemeenten, wordt geanalyseerd welke instrumenten worden ingezet om verandering in de detailhandelsstructuur in de binnenstad te bewerkstelligen.

1.7 Leeswijzer

Dit onderzoek is opgebouwd uit vier delen, onderverdeeld in zes hoofdstukken (*Afbeelding 3*). Deze leeswijzer vormt het sluitstuk van hoofdstuk 1, tevens het eerste inleidende deel. Het tweede deel van dit onderzoek betreft het literatuuronderzoek waarin op basis van bestaande wetenschappelijke literatuur inzicht wordt gegeven in de problematieken rondom detailhandel in binnensteden. Dit theoretisch onderzoek gaat achtereenvolgens in op het historisch perspectief, aanleidingen voor leegstand én de daaruit voortvloeiende disbalans in de vastgoedmarkt. Vervolgens wordt vanuit theoretisch perspectief inzicht gegeven in compactheid van de detailhandelsstructuur én in de actoren die hierbij, middels inzet van verschillende instrumenten, een rol (kunnen) spelen. Het derde deel van dit onderzoek bevat de meervoudige casestudie. Dit deel is opgebouwd uit een hoofdstuk (3) waarin het analyse kader en de opzet voor de casestudie wordt toegelicht, de casestudie zelf (hoofdstuk 4) en de analyse van de resultaten (hoofdstuk 5). Het laatste deel van dit onderzoek bestaat uit hoofdstuk 6 waarin de conclusies, aanbevelingen en beperkingen worden gepresenteerd.

Afbeelding 3 leeswijzer onderzoek.

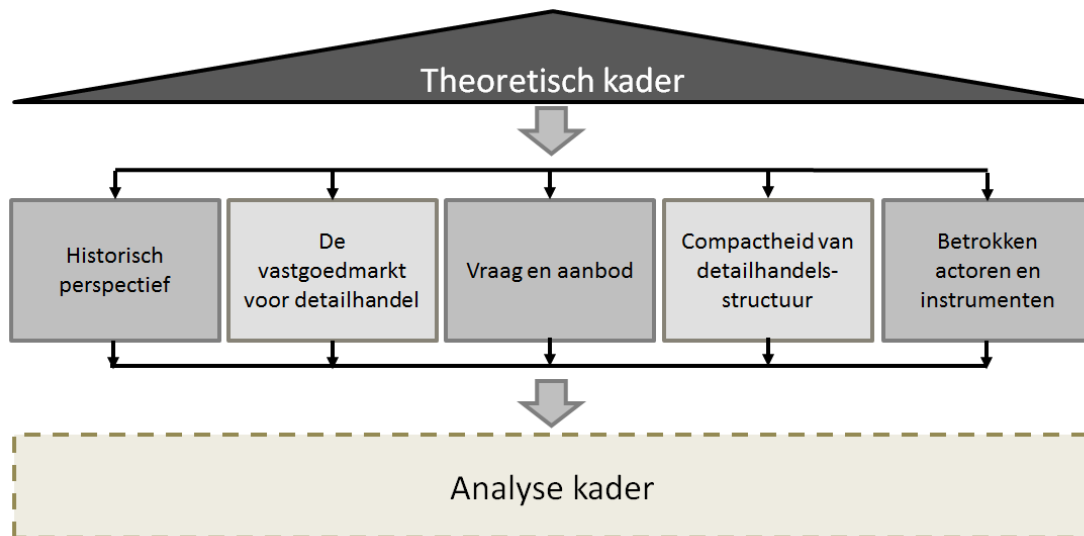
1. Inleiding	Aanleiding, probleemstelling, vraagstelling en aanpak
2. Literatuuronderzoek	Historisch perspectief, Leegstandsvraagstuk, vastgoedmarkt, compactheid, actoren en instrumenten
3. Analyse kader & opzet casestudie	Analysekader. Caseselectie, dataverzameling, robuustheid en beperkingen.
4. Casestudies	Midden-Limburg (Weert & Roermond Twente (Hengelo & Almelo)
5. Case analyse	Duiden van verschillen en overeenkomsten
6. Conclusies en aanbevelingen	Conclusies, aanbevelingen voor de praktijk en aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Beperkingen en reflectie

2 LITERATUURSTUDIE EN ANALYSEKADER

2.1 Introductie

De gefragmenteerde winkelleegstand in de Nederlandse binnenstedelijke detailhandelsstructuur zet, met name in de meer perifeer gelegen gemeenten, druk op de vitaliteit van de binnenstad. Hospers G, (2017) veronderstelt dat de vitaliteit van binnensteden kan worden bevorderd door het realiseren van een geografische compactheid van het kernwinkelgebied. In voorliggend theoretisch kader wordt het probleem vanuit de wetenschappelijke context geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de verschillende relevante facetten (Afbeelding 4). Deze literatuurstudie geeft hiermee antwoord op de eerste vijf deelvragen uit dit onderzoek.

Afbeelding 4 Theoretisch kader. Bron: eigen bewerking



De vitaliteit van binnensteden én specifiek het vraagstuk van de gefragmenteerde leegstand is, sinds de opkomst van E-commerce medio 2005 (Zhang, Zhu, & Ye, 2015), een veelvuldig wetenschappelijk onderzocht onderwerp. Deze literatuurstudie start derhalve met een uiteenzetting vanuit het historisch perspectief. Hoe is de detailhandel in binnensteden ontstaan en wat zijn belangrijke historische mijlpalen die bepalend zijn geweest voor de huidige detailhandelsstructuur. Deze analyse vormt de basis voor begripsvorming over het functioneren van de vastgoedmarkt voor detailhandel én het ontstaan van leegstand (paragraaf 2.4, beantwoording deelvraag 1). Vanuit het inzicht in de huidige problematieken wordt ingegaan op de theoretische kaders gericht op het oplossend vermogen. Wat wordt in dit onderzoek bedoeld met geografische compactheid van de detailhandelsstructuur én op welke wijze draagt dit bij aan de vitaliteit van binnensteden (paragraaf 2.5, beantwoording deelvragen 2 en 3). Vervolgens wordt, vanuit de percepties en belangen van de verschillende bij dit vraagstuk betrokken actoren, geanalyseerd welke instrumenten ingezet kunnen worden teneinde de gewenste compacte kernwinkelstructuur te realiseren (paragraaf 2.6, beantwoording deelvragen 4 en 5). Dit theoretische hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf met belangrijkste bevindingen, tevens reflectie op de eerste vijf deelvragen.

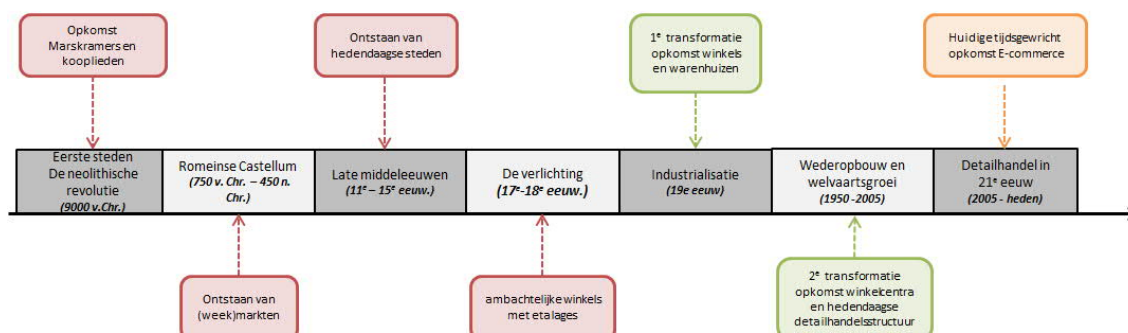
2.2 Binnensteden in historisch perspectief

2.2.1 Ontwikkeling van detailhandel in binnensteden

De opkomst en groei van steden én de ontwikkelingen in (detail)handel gaan hand in hand (Nelissen, 2013). Om de huidige problematieken in de binnenstedelijke detailhandelsstructuur en bijbehorende vastgoedmarkt te doorgronden is context van de achterliggende ontstaansgeschiedenis, met bijbehorende mijlpalen, gewenst. Deze wordt in voorliggende paragraaf dan ook nader toegelicht. Afbeelding 5 geeft in vogelvlucht een chronologisch overzicht vanaf het ontstaan van de eerste, meer permanente nederzettingen, tot de huidige binnenstedelijke structuur. Hoewel in dit onderzoek nadruk ligt op de meer recente ontwikkelingen in Nederlandse binnensteden wordt de vroegere ontstaansgeschiedenis van handel en verstedelijking echter toch kort toegelicht. Dit vanuit het perspectief voor de hedendaagse hang naar sfeer, beleving en authenticiteit. Als onderscheidend vermogen voor binnensteden (Hospers, 2016), wordt immers vaak teruggerepen op de ontstaansgeschiedenis en historie. Nadruk van dit onderzoek ligt echter op de meer recente binnenstedelijke ontwikkeling. De opkomst van winkels en warenhuizen én de doorontwikkeling van de binnenstedelijke detailhandelsstructuur in de periode na de tweede wereldoorlog. Beide periodes zijn bepalend voor de huidige fysiek-ruimtelijke én economische structuur van de hedendaagse binnenstad. Gezien de impact van ontwikkelingen worden betreffende periodes in dit onderzoek bestempeld als transformatieperiodes.

Het inzicht in de ontstaansgeschiedenis van steden, de opkomst van (detail)handel én de doorontwikkeling hiervan tot de huidige binnenstedelijke detailhandelsstructuur helpen bij het doorgronden van de uitdagingen die spelen in het huidige tijdsgewricht waarin de opkomst van E-commerce druk zet op voornoemde structuur.

Afbeelding 5 Chronologie stedelijke ontwikkeling en opkomst (detailhandel). Bron: eigen bewerking, geïnspireerd op (L'Orthe, 2011)



2.2.2 Van neolithische revolutie tot verlichting

Op het moment dat de mens, ruim 10.000 jaar geleden, in staat was om meer opbrengsten te genereren uit de landbouw dan nodig voor eigen gebruik ontstond het fenomeen 'handel'. Gedurende deze periode, de neolithische revolutie, veranderde de samenleving van 'jagers en verzamelaars' naar actieve landbouw. De opbrengsten gegenereerd uit de landbouw zorgden hierbij voor een schaalvergroting in bevolkingsdichtheid. De 'meeropbrengst' in de landbouw stelde de samenleving in staat om zich ook met andere activiteiten bezig te houden dan alleen met de voedselvoorziening. Er ontstond ruimte voor specialisatie in beroepen. De overcapaciteit van voedsel werd door kooplieden en marskramers verhandeld op centraal gelegen plekken, de voorlopers van onze moderne steden. De Groot et al. (2010) beschrijven in dit kader het economische principe waarbij de stijging van bevolkingsdichtheid in stedelijke gebieden leidt tot een afname van transportkosten voor de voedselvoorziening. De stijgende urbanisatiegraad zorgt hierbij, gedurende de neolithische revolutie, voor een eerst piek in de stijging van welvaart voor de mens. Bijkomend voordeel van de concentratie van mensen op centrale plaatsen is volgens De Groot et al. (2010) de relatieve toename van veiligheid vanwege bescherming tegen geweld en diefstal. Met de opkomst van het Romeinse Rijk, dat een groot deel van het huidige Europa beslaat, ontstaat een handelsnetwerk van verbindingen tussen steden en nederzettingen. Gedurende deze periode ontstaan in Nederland de eerste contouren van steden en nederzettingen, welke heden ten dagen nog altijd bestaan. Uit militaire overwegingen worden deze zogenaamde Castra's en Castella's, op diverse strategische locaties (veelal langs Maas en Rijn) aangelegd. Denk bijvoorbeeld aan Maastricht en Nijmegen.

Deze ommuurde nederzettingen vormde naast haar militaire functie ook een centrale plaats voor het drijven van handel. Met de komst van de Romeinen verbeterde in Nederland immers de technieken in landbouw waardoor, hetzij een beperkte, ruilhandel op gang kwam (Bolt & Kerklaan, 1989). Binnen de fysiek-ruimtelijke structuur van het Castellum lagen veelal centrale (markt)pleinen waar handel gedreven werd, ook in de vorm van wekelijkse markten. Met het uiteenvallen van het Romeinse rijk, in de 4^e eeuw na Chr. kwam er een voorlopige einde aan de groeiende handel en verstedelijking in Nederland. Pas vanaf de 11^e eeuw bloeide de handel in Nederland weer langzaam op. Door verbeterde landbouwtechnieken en met name ook waterbeheersing kon wederom een productiesurplus in de landbouw gerealiseerd worden (Bolt & Kerklaan, 1989). Vanaf de 11^e eeuw tot de 15^e eeuw ontstaan in Nederland dan ook veel van de hedendaagse steden (Rutte, 1996). Binnen de stedenbouwkundige structuur van deze middeleeuwse steden vormen de verschillende marktpleinen veelal de centrale plaatsen (Nelissen, 2013). Zie in dit kader bijvoorbeeld de stadsplattegronden van Roermond en Almelo omstreeks 1650 (*Afbeelding 6*). De week- of warenmarkten die op deze marktpleinen werden georganiseerd vormden het centrum van de handel en economie (Evers D. V., 2005, p. 26). Daarnaast waren dit ook de plekken van sociaal belang, doordat mensen hier samen kwamen en elkaar ontmoetten. Geografisch gunstig gelegen steden, bijvoorbeeld langs doorgaande verkeersroutes en/of rivieren, groeiden uit tot regionale centra. De groeiende handel in binnensteden had ook negatieve gevolgen zoals stank- en geluidshinder. Om deze negatieve effecten tegen te gaan werd in veel steden, op last van het lokale bestuur, geïnvesteerd in overdekte markthallen. Daarnaast werden sommige activiteiten ook naar buiten de stadsmuren verplaatst (zogenaamde perifere markten) (Evers D. V., 2005). In de steden ontstond ruimte voor meer stedelijke functies zoals de eerste ambachtswinkels aan huis, zoals de bakker en de smid. Later werden deze ambachten verenigd in zogenaamde gilden (Bolt & Kerklaan, 1989). De verschillende gildenambachten vestigden zich, veelal geclusterd op verschillende locaties in de stad. Verkoop vanuit een vaste plaats in de binnenstad maakte verdere specialisatie mogelijk en zorgde voor een breder aanbod in producten (Bolt & Kerklaan, 1989) (Evers D. V., 2005). Aan het eind van de 18^e eeuw verdwenen een groot deel van de ambachtswinkels langzaam uit het straatbeeld, verdreven door de opkomende industrialisatie en bijbehorende schaa sprong in productie.

Afbeelding 6 Stadsplattegronden Almelo ('Almelo') en Roermond ('Ruraemunda') beide omstreeks 1650. Bron: gemeentelijke websites



2.2.3 1^e transformatieperiode

Met de opkomst van de industrialisatie in Nederland, omstreeks 1870, ontstond schaalvergroting in productie. Vanwege deze schaalvergroting door machinale productie ging de prijs van veel producten, die voorheen uitsluitend op ambachtelijke wijze geproduceerd werden, fors omlaag. Als gevolg hiervan nam de koopkracht voor met name de midden- en arbeidersklasse toe (Bolt & Kerklaan, 1989). Doordat ook de bevolkingsomvang in een relatief kort tijdsbestek fors toenam, profiteerde de detailhandel van groeiende vraag naar producten (Evers D. V., 2005). Winkelen werd voor een groeiende doelgroep een vorm van vrijetijdsbesteding. De effecten van deze toenemende vraag waren duidelijk zichtbaar in het binnenstedelijke straatbeeld (*Afbeelding 7*). In Nederland ontstonden met de opkomst van kruidenierszaken zoals 'De Gruyter en Albert Heijn, de eerste winkels. Gelijktijdig ontstonden de eerste warenhuizen, bijvoorbeeld 'Maison de Bonneterie' en 'De Bijenkorf'. Deze zaken vestigden zich op drukke en voor de consument goed zichtbare locaties in de binnenstad. Met de opkomst van winkels en warenhuizen op centrale plaatsen in de binnenstad is de basis gelegd voor de hedendaagse fysiek-ruimtelijke detailhandelsstructuur.

Naast geografische ligging bepaalde ook de uitstraling van deze detailhandelspanden, met name door de vormgeving en inrichting van etalages, het straatbeeld. Keerzijde van de opkomst van winkels en warenhuizen is, vanwege de toenemende concurrentie, het gelijktijdige faillissement van veel ambachtszaken met productie aan huis. De opkomst van deze eerste vorm van winkels heeft tenslotte ook geleid tot tal van innovaties, denk hierbij aan omruil- en teruggave garanties, vaste prijzen, cadeauverpakkingen, productadvertenties in dagbladen en gezamenlijke openstellingstijden. Als gevolg van de financiële crisis in de jaren 30 en de teruggang in koopkracht was er sprake van een overcapaciteit aan winkels, veel zaken gingen failliet. De vele faillissementen vormden de basis voor overheidsingrijpen. In 1937 werd de Vestigingswet ingevoerd. Deze wetgeving maakte het onmogelijk om zonder passende licentie een winkel te starten (Evers D. V., 2005, p. 30). Het lichte economische herstel dat, mede als gevolg van de introductie van voornoemde maatregel optrad werd helaas echter vrijwel gelijk teniet gedaan door de opkomende dreiging van de Tweede Wereldoorlog (Bak, 1971, p. 30).

Afbeelding 7 Opkomst warenhuizen en kruidenierszaken in Nederland, eind 19^e eeuw (bron: eigen bewerking).

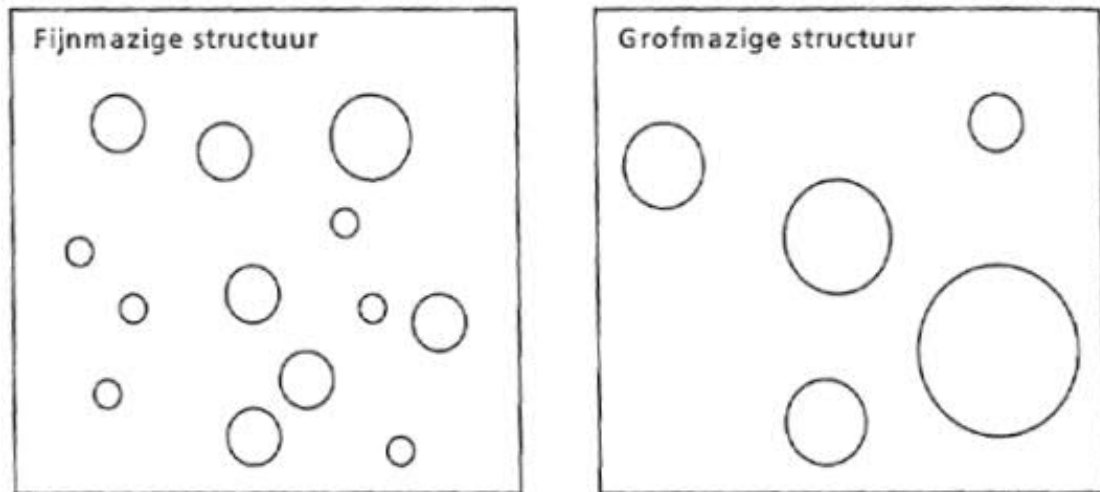


2.2.4 2^e transformatieperiode

Mede als gevolg van de sterke bevolkingsgroei, de welvaartsgroei en de opkomst van autoverkeer (Seip, 1999) nam de verstedelijking in Nederland, in de naoorlogse periode, een vlucht. De behoefte aan met name woningbouw was groot. De groei van steden vond plaats op basis van een gecoördineerde aanpak door de rijksoverheid. De stedenbouwkundige visie en aanpak van deze verstedelijkingsopgave vormde een duidelijke trendbreuk met het verleden. Het waren met name de modernistische idealen, zoals bijvoorbeeld van het CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), die een centrale positie kregen in het naoorlogse denken over stadsontwikkeling (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2019). Begrippen als gezondheid (licht, lucht en ruimte) en functiescheiding vormden hierbij leidende principes. Het ruimtelijke ordeningsprincipe was gebaseerd op de centrale plaatsentheorie, bedacht door de Duitse geograaf Christaller (Nozeman, 2012). Deze theorie gaat uit van een duidelijke hiërarchische structuur tussen het (historische) centrum met daar omheen verschillende stadsdelen. Elk stadsdeel bestaat vervolgens uit verschillende wijken met buurten. De centrale plaatsentheorie van Christaller wordt in paragraaf 2.3 nader toegelicht. Vanuit een duidelijke planologische 'maakbaarheidsgedachte' werd op basis van inzichten in demografische-, economische en mobiliteitsfactoren, sturing gegeven aan de naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling van steden. Dit vormde vervolgens ook de basis voor de ontwikkeling van een functioneel hiërarchische detailhandelsstructuur.

Wijken en buurten kregen eigen, veelal kleinschalige winkelcentra voor met name de dagelijkse voorzieningen. Als gevolg hiervan trad er in de binnensteden een verschuiving op van een dagelijks- naar een niet dagelijks aanbod. Gezien de hoge dichtheid van, met name middelgrote, steden op een relatief beperkte afstand van elkaar, ontstond in Nederland een fijnmazige detailhandelsstructuur (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011) (Afbeelding 8). Gezien de toename van het autobezit werd het voor de consument ook eenvoudiger om in andere steden te gaan winkelen. Hiermee kwam een eind aan de vanzelfsprekendheid van het winkelen in de eigen stad en werd de basis gelegd voor de concurrentie tussen verschillende binnensteden (Evers D. V., 2005, p. 32).

Afbeelding 8 Fijnmazige- en grofmazige detailhandelsstructuren. Bron (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011)



Specifiek kijkend naar de naoorlogse binnenstedelijke ontwikkeling ligt de nadruk tot begin jaren 50 met name op herontwikkeling en modernisering in lijn met de historische stedenbouwkundige structuur. Vanaf het midden van de jaren 50 volgen echter grootschalige herstructureringsopgaves in binnensteden. Zo komt er een deïndustrialisatieproces op gang, waarbij industrieën, met veelal grond intensieve bedrijfsactiviteiten de stadcentra verlaten (De Groot, Marlet, Teulings, & Vermeulen, 2010). Als gevolg van de opkomst van autoverkeer, dat doorgaans nog dwars door de binnenstad rijdt, volgen er herstructureringsprojecten om dit verkeer via alternatieve structuren te leiden. Vanaf begin jaren 60 vinden er vervolgens ook grootschalige ingrepen plaats, gericht op ontwikkeling van detailhandel en kantoorfuncties. Het vanuit Amerika overgekomen fenomeen 'zelfbediening', zorgt voor een nieuwe revolutie in de detailhandel én in de fysiek-ruimtelijke detailhandelsstructuur van binnensteden. Door zelfbediening ontstond een grote efficiency slag voor winkels. Parallel ontstonden in de jaren 50 ook de selfservice supermarkten. In veel binnensteden worden, al dan niet, overdekte winkelcentra aangelegd die bezoekers jaarrond comfort bieden. De ontwikkeling van binnenstedelijke, winkelcentra gaat gepaard met een algehele schaalvergroting van het detailhandelsaanbod in de binnenstad. De groeiende behoefte aan extra metrages winkelaanbod hebben vrijwel in elke binnenstad geresulteerd in grootschalige sloop-nieuwbouw trajecten. Het kernwinkelgebied werd hierbij veelal autovrij ingericht en aan de randen ontstonden grote parkeerplaatsen.

Gelijktijdig met deze schaalvergroting ontstaat, als gevolg van de toenemende interesse van professionele beleggers, ook de commerciële vastgoedmarkt voor winkelvastgoed (Nozeman, 2012). In kwalitatieve zin ontstaat hierbij met name vraag naar metrages winkelvastgoed op de begane grond (horizontale uitbreiding), deze metrages zijn aantrekkelijk vanwege de directe zichtbaarheid voor de consument. In paragraaf 2.3 wordt uitgebreid stil gestaan bij de waarde bepalende aspecten voor winkelvastgoed. Naast detailhandel ontstaat in de 50er – 60er jaren ook een groeiende behoefte aan kantoorfuncties in binnensteden. Waar de ontwikkelbehoefte van winkelvastgoed met name horizontaal georiënteerd is, geldt voor kantoorontwikkelingen juist een verticale ontwikkelbehoefte. Niet zelden gingen deze grootschalige binnenstedelijke transformaties ten koste van de historische bebouwing, het straatbeeld en de historische stedenbouwkundige structuur. Veel historische, functioneel verouderde, panden werden gesloopt en maakten plaats voor nieuwbouw die aansloot bij de destijds geldende behoeftes (Afbeelding 9).

Als gevolg van de toegenomen vraag naar functioneel bruikbare metrages, transformeerden veel panden (zowel bestaande als nieuwbouw) in binnensteden van een gecombineerde woon-winkelfunctie naar monofunctionele winkel- en kantoorpanden (Seip, 1999). Vanzelfsprekend werd de groeiende mono-functionaliteit van binnensteden in deze periode verder versterkt door de suburbanisatie (populariteit van het wonen in wijken) in combinatie met de slechtere kwaliteit van het binnenstedelijke woningaanbod.

Afbeelding 9 Opkomst supermarkten en winkelcentra in Nederland, jaren '50-'60. bron: eigen bewerking



Ontwikkeling van de binnenstedelijke detailhandelsstructuur kenmerkt zich vanaf de jaren 60 door een toenemende groei van met name het non-food aanbod. Met name supermarkten vestigen zich in deze periode, ondersteund door perifeer detailhandelsbeleid (Evers D. V., 2005), naar locaties buiten de binnenstad. Naast de bereikbaarheidsvoordelen leidde deze vestigingskeuze ook tot een sterkere concurrentiepositie doordat producten, als gevolg van lagere huurprijzen in combinatie met een grotere verkoopoppervlakte, goedkoper aangeboden konden worden. Gelijktijdig zorgde het stringente detailhandelsbeleid, middels bestemmingsplannen voor schaarste in het aanbod van binnenstedelijke detailhandelslocaties (Van der Krabben, 2009). Dit beleid zorgt voor een waardestijging van het winkelvastgoed. Juist winkelformules in de non-foodsector zijn in staat om op een relatief kleine oppervlakte een hogere omzet te genereren. Dit maakt het voor deze bedrijven mogelijk de hogere (huur)prijzen te betalen.

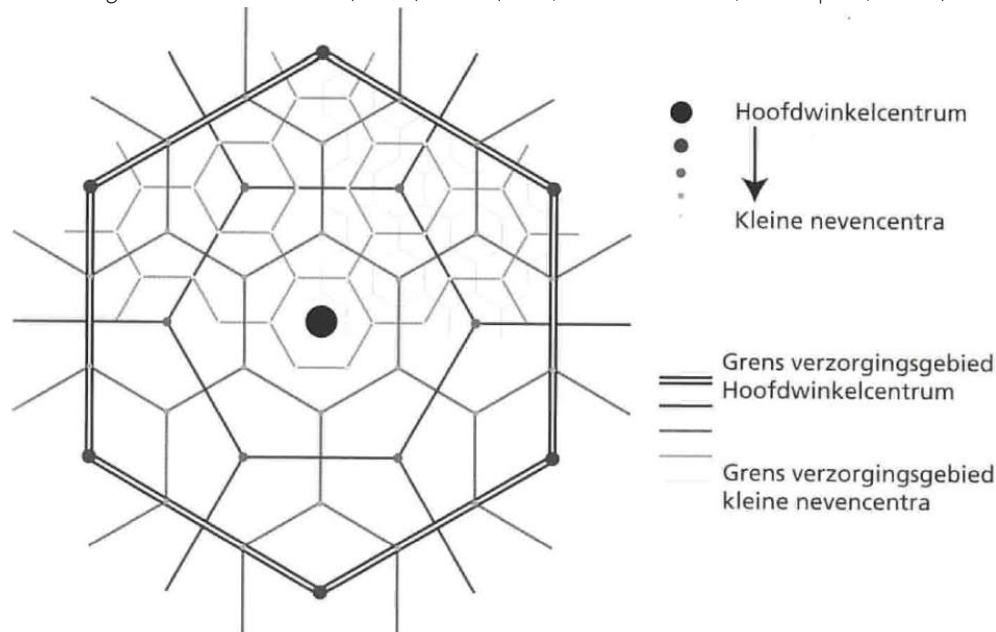
Het laatste fenomeen dat in het historische perspectief bepalend is geweest voor de hedendaagse binnenstedelijk detailhandelsstructuur is de verregaande filialisering in vrijwel alle Nederlandse binnensteden. De schaalgrootte maakt winkelketens financieel meer competitief ten opzichte van de zelfstandige retailondernemers. Doordat winkelketens in staat zijn hogere huurprijzen te betalen ontstaat een patroon waarbij de betere binnenstedelijke winkellocaties worden ingenomen door grote winkelketens en de zelfstandige winkeliers veelal veroordeeld worden tot vestiging in met name de aanloopstraten (Evers D. V., 2005, p. 34). Dit patroon wordt vanaf de jaren 90' verder versterkt door de toenemende internationalisering van de detailhandelsmarkt waarbij ook buitenlandse ketens zich vestigen in Nederlandse binnensteden.

2.3 Vastgoedmarkt voor detailhandel

2.3.1 Een fijnmazige structuur

Zoals reeds aangehaald in paragraaf 2.2.4 ontstaat in Nederland in de periode na de tweede wereldoorlog een fijnmazige detailhandelsstructuur (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011). De Duitse geograaf Christaller typeerde het heersende ruimtelijke ordeningsprincipe als de 'centrale plaatsentheorie' (Nozeman, 2012). De neoklassieke locatietheorie van Christaller gaat uit van een 'functionele hiërarchie' tussen verschillende ruimtelijke functies (Afbeelding 10). Dit vertaalt zich in een classificatie van detailhandelscentra, verschillend qua omvang en aanbod (van kleine 'nevencentra' naar het binnenstedelijke 'hoofdwinkelcentrum'). De rangorde van Christaller is gebaseerd op het principe dat winkels een bepaalde omzet moeten kunnen realiseren om bestaansrecht te hebben. De omvang van het benodigde verzorgingsgebied verschilt hierbij vanzelfsprekend per product of dienst. Zo zal de reisbereidheid van de consument voor de dagelijkse boodschappen een stuk lager liggen dan voor een luxe artikel (mode). Het verzorgingsgebied is dan ook een geografische regio, opgebouwd uit kleine-, middelgrote- en grote plaatsen, welke gezamenlijk voorzien in het aanbod van goederen en diensten. Binnen dit verzorgingsgebied ontstaat een branchering waarbij bepaalde branches (bijvoorbeeld van producten met een kleiner draagvlak) zich fijnmaziger concentreren dan meer luxe producten die pas bestaansrecht hebben op basis van een groter verzorgingsgebied.

Afbeelding 10 Theorie Christaller (1933). Bron: (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011).



De fijnmazige structuur maakt dat de Nederlandse consument een heel andere perceptie heeft over afstanden en reisbereidheid dan bijvoorbeeld inwoners van andere Europese of Noord-Amerikaanse landen (Shetter, 2002). Deze beperkte reisbereidheid, waarbij de consument gewend was alle voorzieningen 'rondom de eigen kerktoeren' te treffen, werd in de jaren 60 al erkend en getypeerd als "dorpisme" (van Doorn, 1961).

2.3.2 Winkelgebieden

Christaller (1933) benoemt verschillende schaalniveaus van winkelcentra. Vertaald naar de Nederlandse praktijk zijn er drie geëigende manieren om de verschillende schaalniveaus van winkelgebieden te classificeren, namelijk op basis van typologie, consumentenmotief of passantenstromen. (Raatgever A. , 2015). Onderzoeksbureau Locatus heeft een onderverdeling gemaakt tussen drie typologieën met elk verschillende categorieën (Tabel 1). De stadcentra van de middelgrote steden uit voorliggende onderzoek worden getypeerd als grote hoofdwinkelgebieden. Onderzoeksbureau DTP maakt gebruik van een onderverdeling van winkelgebieden gebaseerd op het overheersende consumentengedrag. Waarbij de kanttekening gemaakt wordt dat het consumentengedrag in de praktijk in elkaar overloopt (Raatgever A. , 2015). De vijf archetypische consumenten-motieven zijn het recreatief winkelen, het boodschappen doen, het vergelijkend winkelen, het doen van doelgerichte aankopen én tenslotte het doen van ondergeschikte aankopen.

Voor een uitgebreide toelichting op deze vijf categorieën wordt verwezen naar het onderzoek van (Raatgever A. , 2015, pp. 31-32). Tot slot kan een winkelgebied ook gecategoriseerd worden op basis van passantenstromen. Bij passantenstromen wordt er, binnen het betreffende winkelgebied, een onderverdeling gemaakt op basis van zogenaamde A-, B-, C-locaties (Raatgever A. , 2015) (tabel 2). Passantenstromen zijn dynamisch en kunnen, bijvoorbeeld door nieuwvestiging of faillissementen van winkels, met name de zogenaamde 'Anchor stores' wijzigen (Konishi & Sandfort, 2003). In dit kader beschrijven (Romijn & van Tellingen , 2014) de positieve effecten van de opkomst van de Primark-Formule in Nederlandse winkelsteden.

Tabel 1 Winkeltypologieën Locatus. Bron: (Raatgever A. , 2015)

Typologie	Categorie
Centraal winkelgebied	Binnenstad: >400 winkels, top 17 winkelgebieden van Nederland, stadscentrum grotere steden.
	Hoofdwinkelgebied (groot): 200-400 winkels, stadscentrum middelgrote steden
	Hoofdwinkelgebied (klein): 100-200 winkels, stadscentrum kleine steden
	Kernverzorgend winkelgebied (groot): 50-100 winkels, centrum grote dorpen
	Kernverzorgend winkelgebied (klein): 5-50 winkels, centrum kleine dorpen
	Kernverzorgend supermarktcentrum: 3-4 winkels, waarvan minstens één supermarkt van >500m ²
Ondersteunend winkelgebied	Stadsdeelcentrum: >50 winkels, bestaat naast binnenstad of hoofdwinkelcentrum. Merendeel van het centrum is planmatig ontwikkeld
	Wijkcentrum (klein): <25 winkels. Winkelgebieden met 10-25 winkels, of winkelgebieden met 5-10 winkels en minimaal 2 supermarkten.
	Binnenstedelijke winkelstraat: >50 winkels, ondersteunde winkelstraten in grotere steden, niet planmatig ontwikkeld
	Wijkcentrum (groot): 25-50 winkels
	Buurtcentrum: 5-9 winkels, met of zonder supermarkt
	Supermarktcentrum: 3-4 winkels, waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m ² of meer
Overige winkelgebieden	Concentratie grootschalige winkels: >5 winkels, vloeroppervlak >500 m ² , waarvan >50% grotere goederen: meubels, dier en plant, doe-het-zelf, fiets- en autoaccessoires etc.
	Speciaal winkelgebied: Veelal winkelgebieden rondom treinstations of met een bepaald thema, zoals Schiphol Plaza of Outlet Roermond

Tabel 2 A-, B-, C- winkellocaties op basis van passanten. Bron: (Raatgever A. , 2015)

Categorie	Typering
A1-locatie	75-100% van de maximale drukte, dichtste passantenstromen van de betreffende plaats. Tussen of in de nabijheid van meerdere 'trekkers'; minimaal 50% bestaat uit filiaal-/franchiseketens met landelijke dekking.
A2-locatie	50-75% van de maximale drukte. Tenminste een 'trekker' aanwezig of nabij; minimaal 25% bestaat uit filiaal-/franchiseketens.
B1-locatie	25-50% van de maximale drukte. Minimaal 15% behoort tot filiaal-/franchiseketens. Dit zijn vaak aanloopstraten naar A-locaties.
B2-locatie	10-25% van de maximale drukte. Dit zijn vaak aanloopstraten waar geen sprake is van een aaneengesloten front van commerciële voorzieningen
C-locaties	<10% van de maximale drukte. Dit zijn winkelgebieden buiten of grenzend aan het stadscentrum, waar vooral zogeheten doelaankopen worden gedaan bij speciaalzaken of winkels voor grootschalige stuksgoederen.

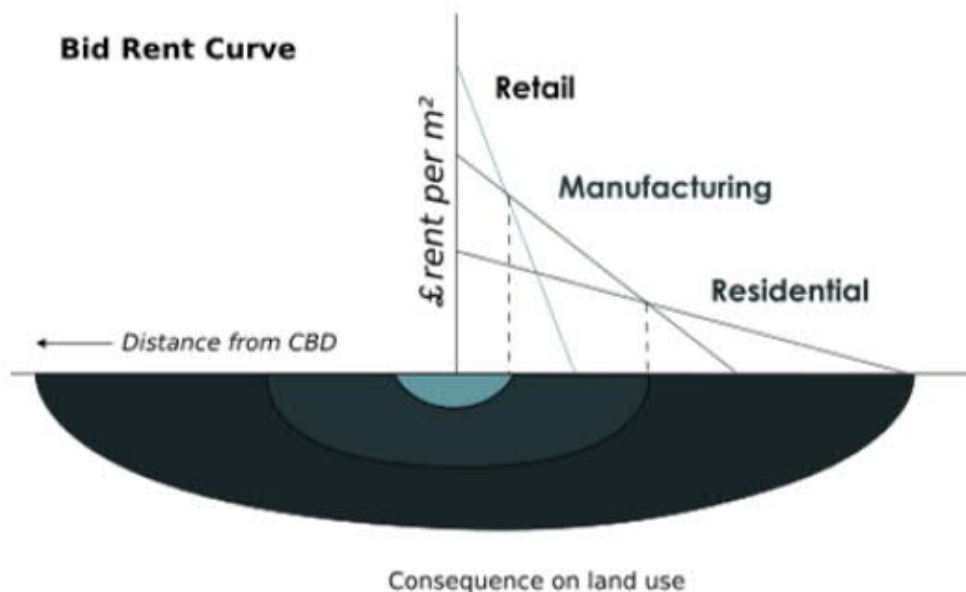
2.3.3 Vastgoed en huurprijzen

Volgens Nelson (1958) maakt de consument een gewogen beslissing bij de keuze tot aankoop van een product of dienst. Voor het nemen van een beslissing worden soortgelijke producten/diensten vergeleken op kenmerken zoals prijs, kwaliteit en vorm. Nelson (1958) bestempelt dit proces, om uiteindelijk te komen tot 'de beste keuze', als "risico-minimaliserend winkelen".

Om in te spelen op het voornoemde consumentengedrag zie je in de fysiek winkelcentra een clustering van winkels uit dezelfde branches (bijvoorbeeld mode & luxe, vrijetijd e.d.) met vergelijkbare assortimenten (Bolt E. , 2003). In relatie tot het bezoekersmotief is een concentratie van detailhandelsaanbod van toegevoegde waarde ten opzichte van solitaire winkels. Vanwege de grotere 'slagingskans' heeft een concentratie van soortgelijke winkels een grotere aantrekkingskracht dan een solitaire winkel. Dit fenomeen wordt door Nelson (1958) beschreven als "cumulatie van attractie" waarbij geclusterde voorzieningen en een breed aanbod bepalender zijn voor de aantrekkingskracht van een winkelcentrum dan louter de bereikbaarheid. Naast retail functies beschrijven o.a. (Glaser, Kolko , & Saiz, 2001) het belang van de aanwezigheid van een breder pakket aan voorzieningen, zoals bijvoorbeeld horeca, cultuur, evenementen, op de aantrekkingskracht van de stad. In aansluiting hierop stelt Florida, R. (2002) dat stedelijke centra met veel voorzieningen meer consumenten aan zich zullen binden dan andere steden.

Vertaald naar de vastgoedmarkt zullen in steden die de meeste consumenten aan zich weten te binden de hoogste huren betaald worden (Bolt E. , 2003). Binnen het stedelijk gebied geldt dit principe natuurlijk ook voor de meest aantrekkelijke locaties. Volgens Atzema, et al. (2012) worden, in lijn met de bid-rent curve van econoom William Alonso, de hoogste huren in binnensteden betaald door bedrijven in de detailhandelssector (Afbeelding 11). Detailhandelsbedrijven vestigen zich dan ook op de locaties met het hoogste aantal consumenten én in elkaars nabijheid (Peek & van Veghel, 2011). In lijn met het A-, B-, C-locatiebeleid hangen omzetpotentie en huurprijs samen met het aantal passanten op de betreffende plek (Bolt E. , 2003). Huurprijzen fluctueren dus op basis van de betreffende standplaatskwaliteit (Bouwinvest, 2015).

Afbeelding 11 De bid-rent curve van William Alonso. Bron: (Pixgood, 2019).

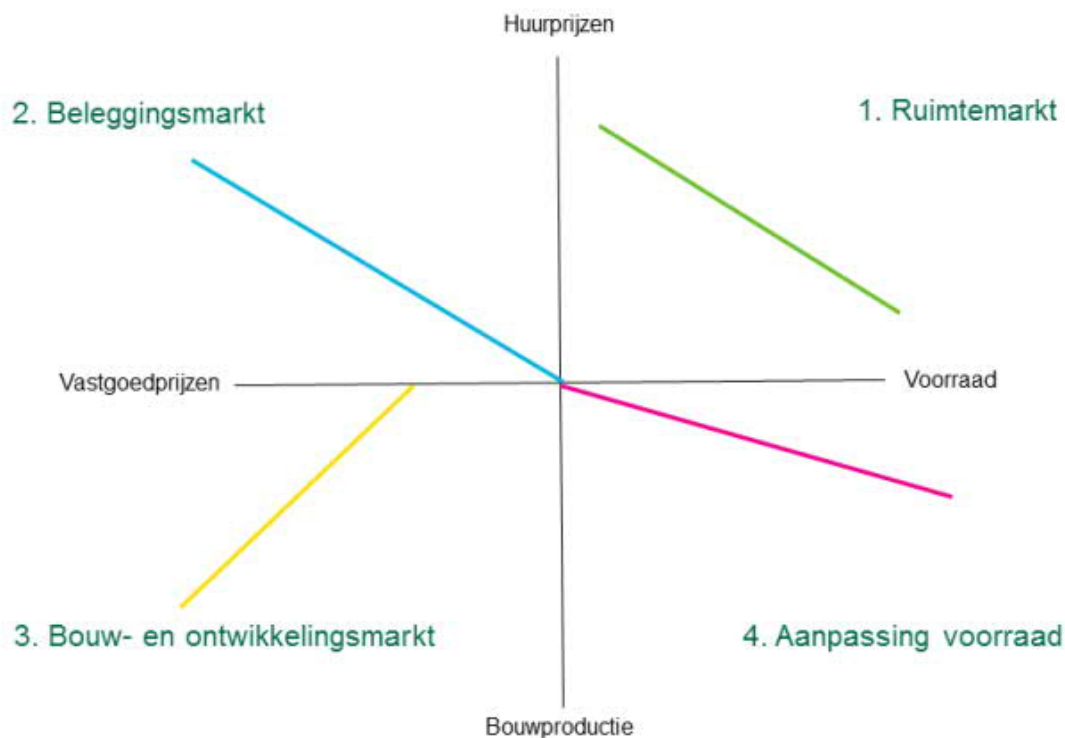


2.3.4 Winkelvastgoedmarkt

In de voorgaande paragraaf is toegelicht dat de waarde van vastgoed verschilt op basis van de locatie (afstand tot het CBD), de functie (bestemming) en, specifiek in het geval van retail vastgoed, de bezoekersstromen. In deze paragraaf wordt hier een belangrijk element aan toegevoegd, namelijk; vraag en aanbod. Wanneer gesproken wordt over een markt voor vastgoed dan gaat het feitelijk om de wisselwerking tussen de ruimtemarkt, de beleggingsmarkt en de bouw- en ontwikkelingsmarkt. Om dit nader te duiden wordt gebruik gemaakt van het breed geaccepteerde 'vierkwadrantenmodel' van DiPasquale & Wheaton (1992). Dit cyclische model (Afbeelding 12), schetst de continue wisselwerking en dynamiek tussen vraag en aanbod vanuit de verschillende markten. Hoewel het model géén begin of eindpunt heeft wordt gestart met een toelichting op de ruimtemarkt. De ruimtemarkt beschrijft de relatie tussen huurprijzen en voorraad. In een ruimtemarkt met weinig aanbod zijn de huren hoog, naar mate de huren dalen zal het vastgoed voor meer partijen toegankelijk worden én zal de vraag naar ruimte toenemen. De huurprijs is vervolgens ook van invloed op de beleggersmarkt. Een hogere huurprijs vertaalt zich in een hogere vastgoedwaarde en daarmee beleggingswaarde (het te behalen rendement).

Bij een toename van het aanbod neemt de huur- en beleggingswaarde af. Het 3^e kwadrant visualiseert de relatie met de bouw- en ontwikkelingsmarkt. Hoge vastgoedprijzen vormen een aanjager voor de bouw en ontwikkeling van vastgoed. De bouw- en ontwikkelingsmarkt functioneert echter anders dan bijvoorbeeld de ruimtemarkt of beleggingsmarkt. Zo zal bouw en ontwikkeling pas op gang komen wanneer de opbrengstpotentie van vastgoed (dus de huurprijzen/beleggingswaarde) hoger ligt dan de bouwkosten. Daarnaast is de bouw en beleggingsmarkt afhankelijk van lokale wet- en regelingen én beschikbaarheid van geschikte bouwlocaties. Het vierde kwadrant beschrijft de relatie tussen de bouwproductie en de voorraad, waarbij vanzelfsprekend naarmate de bouwproductie toeneemt ook de voorraad stijgt. In dit vierde kwadrant wordt geen rekening gehouden met het feit dat, zeker bij binnenstedelijke bouwproductie, een deel van de bestaande voorraad verdwijnt door sloop en transformatie (Buitelaar, Sorel, Verwest, van Dongen, & Bregman, 2013).

Afbeelding 12 Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1992). Bron: (Buitelaar, Sorel, Verwest, van Dongen, & Bregman, 2013)



In het ideaaltypische 'vierkwadrantenmodel' is er balans tussen vraag en aanbod op de verschillende markten, de praktijk is weerbarstiger. Om dit nader te duiden is het van belang om scherp te stellen dat de vastgoedmarkt door haar karakteristiek verschilt van andere economische markten. (Ling & Archer, 2018) benoemen vijf belangrijke karakteristieken van de vastgoedmarkt. De eerste is de immobiliteit van vastgoed waardoor het fysiek niet mogelijk is om, anders dan bijvoorbeeld op de arbeidsmarkt, te anticiperen op regionale verschillen (zie paragraaf 2.4.3). Daarnaast heeft ieder vastgoedobject specifieke kenmerken (bouwstijl, leeftijd, onderhoudstoestand) waardoor er sprake is van een hoge mate van heterogeniteit. Een derde kenmerk is de invloed van de lokale context (omgevingsfactoren). In relatie tot winkelvastgoed spelen bijvoorbeeld de karakteristieken van het winkelgebied, de locatie (regio) én de nabijheid van andere winkels een rol. Een vierde kenmerk is de duidelijke segmentatie van vastgoed in termen van bestemming en indeling. Dit maakt vastgoed lastig transferabel naar andersoortige functies (hoge investeringskosten). De vijfde karakteristiek is de weinig transparante wijze waarop prijsvorming tot stand komt. Tenslotte zijn bij het voornoemde aspect ook de hoge transactiekosten van invloed. Deze vijf karakteristieken zorgen voor inelasticiteit waarbij vraag en aanbod zich, bij veranderende marktomstandigheden, niet direct op elkaar kunnen aanpassen (Ling & Archer, 2018).

2.4 Vraag en aanbod

2.4.1 Leegstand

In een goed functionerende markt is er balans tussen vraag en aanbod. Zoals toegelicht in paragraaf 2.3.4 is met name de vastgoedmarkt, vanwege haar inelasticiteit, moeizaam in staat om te anticiperen op factoren die de balans tussen vraag en aanbod verstoren. Wanneer er een disbalans ontstaat tussen vraag en aanbod werken de effecten hiervan lang door op de omgeving. In het specifieke geval van vastgoed geldt dit zowel voor een toenemende- als afnemende vraag. Winkelvastgoed is binnen de vastgoedmarkt bovendien nog bijzondere deelmarkt. Zoals reeds aangegeven in voorgaande paragrafen is het winkelaanbod in Nederland geclusterd. Deze clustering maakt dat retailondernemers en vastgoedeigenaren optimaal kunnen profiteren van elkaars nabijheid (Ossokina, Sviták, Teulings, & Zwaneveld, 2016). Vanzelfsprekend presenteren de effecten van een disbalans in vraag en aanbod, in dit geval de negatieve effecten van leegstand, zich in deze deelmarkt dan ook sterker.

Alvorens in te gaan op de aanleidingen voor het ontstaan van disbalans tussen 'vraag aan aanbod' op de winkelvastgoedmarkt én negatieve effecten hiervan, is het relevant om het begrip leegstand nader toe te lichten. Het is hierbij van belang te erkennen dat er verschillende soorten leegstand zijn. Leegstand hoeft derhalve niet problematisch te zijn. In sommige gevallen is (tijdelijke) leegstand juist gezond om de doorstroming in de markt te borgen. In de literatuur (van der Voordt, Geraedts, Remøy, & Oudijk, 2007) zijn verschillende vormen van leegstand gedefinieerd en deze zijn vervolgens gecategoriseerd op basis van de mate waarin de leegstand problematisch is (*Afbeelding 13*). In voorliggend onderzoek wordt aangesloten bij deze categorisering.

Afbeelding 13 Verschillende soorten leegstand (van der Voordt, Geraedts, Remøy, & Oudijk, 2007) pagina 208. Bron: (Molenaar L., 2017).

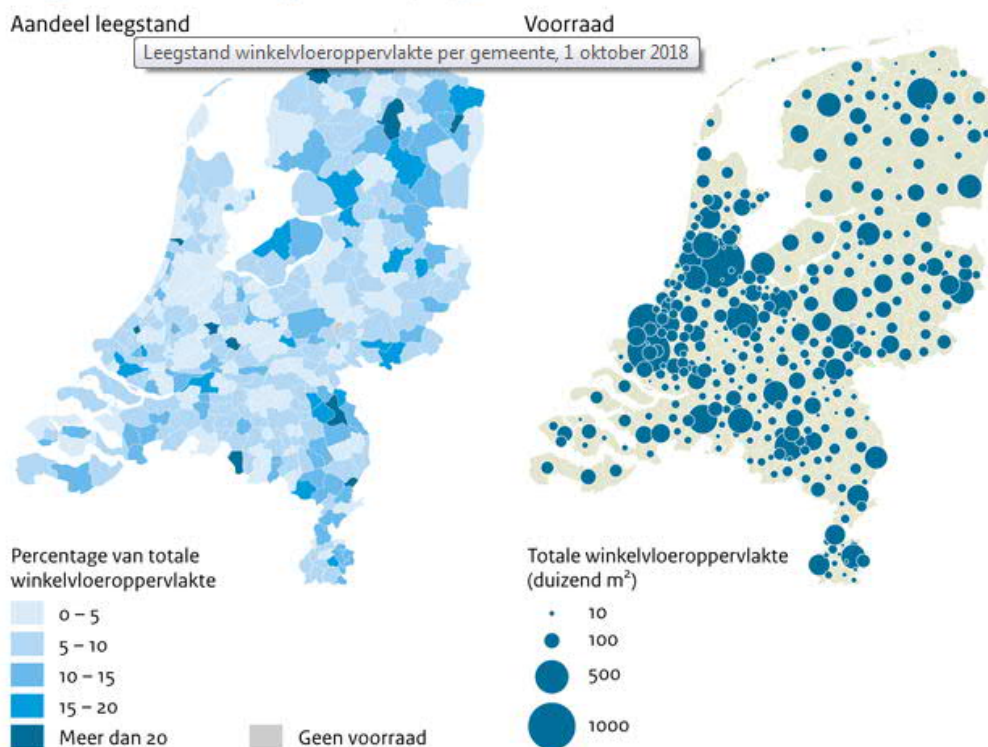
Soort leegstand	Mate van problematiek
Groep 1 Geaccepteerde leegstand	Geen; acceptabel risico
Aanvangs- of aanloopleegstand Leegstand na oplevering nieuwbouw of renovatie tot aan eind eerste aansluitend volledig jaar van exploitatie	Geen, normaal onderdeel van verhuurproces
Natuurlijk, of normale leegstand Als normaal aangehouden gemiddelde leegstand voor die categorie en type vastgoed binnen de lokale submarkt	Geen, normaal onderdeel van verhuurproces
Mutatieleegstand Leegstand bij wisseling huurder bij aansluitende wederverhuur voor gereed maken van gehuurde voor nieuwe huurder	Geen, normaal onderdeel van verhuurproces
Frictieleegstand Leegstand na vertrek van huurder indien op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt, tot max. 1 jaar na expiratie van laatste verhuurovereenkomst	Geen, normaal onderdeel van verhuurproces
Groep 2 Problematische leegstand	Beperkt; acceptabel risico
Langdurige leegstand Leegstandssituatie waar frictieleegstand in overgaat, tot maximaal 2 jaar na expiratie van laatste verhuurovereenkomst	Onvoldoende risico, eerst alternatieven toepassen
Operationele leegstand Langdurige leegstand t.g.v. een te laag prestatieniveau (uitstraling, structuur, maatvoering, geleiding, voorzieningen)	Onvoldoende risico, eerst alternatieven toepassen
Groep 3 Dramatische leegstand	Hoog; niet acceptabel risico
Structurele leegstand – kansarm Leegstand na 3 jaar frictie- en langdurige leegstand, zonder enig perspectief op verhuur op korte termijn, dan wel reeds na 2 jaar indien elk perspectief op verdere verhuur ontbreekt	Mogelijk problematisch, maar eerst alternatieven toepassen
Structurele leegstand – kansloos Leegstand na 2 jaar langdurige leegstand indien elk perspectief op verdere verhuur ontbreekt; object beantwoordt niet aan marktvraag	Zeer problematisch
Locationele leegstand Structurele kansloze leegstand door het niet kunnen beantwoorden op locatieniveau aan algemeen gestelde eisen ten aanzien van vestigingsplaatsfactoren	Zeer problematisch

2.4.2 Disbalans 'vraag en aanbod'

Waar er in de jaren 90', gesteund door de economische conjunctuur en werkgelegenheidsgroei, nog substantiële metrages detailhandelsvastgoed zijn toegevoegd in binnensteden, ontstaat er in het begin van deze eeuw een kentering. Vanaf 2005 vakt de vraag naar metrages winkelvastgoed af. Naast het gegeven dat de winkelstructuur, door de jaren van toevoeging van aanbod redelijk verzadigd is, komt er mede als gevolg van de opkomst van de E-commerce ook een kentering in het consumentengedrag, de 'vraagzijde' (Nozeman, 2012, p. 48). Het patroon van dalende 'vraag' wordt verder versterkt door de wereldwijde vastgoedcrisis, welke zich in 2008 etaleerde (Jarsulic, 2010). Inmiddels is er weer sprake van een hoogconjunctuur, de Nederlandse economie groeide in 2018 met 2,7%, de een na hoogste groei sinds 2007 (CBS, 2019). De winkelmarkt herstelt zich echter moeizaam. Op het hoogtepunt in april 2016 bedroeg de gemiddelde leegstand ruim 10% (PBL, 2019). In 2018 is de leegstand afgenomen tot gemiddeld 8%. Deze daling is met name te verklaren door de afname van structurele leegstand met een detailhandelsbestemming (circa 300.000 vierkante meter). Het PBL (2019) stelt echter dat het structurele leegstandsniveau sinds 2016 stabiel is en ruim 800.000 vierkante meter bedraagt. Dit niveau ligt nog altijd hoger dan voor de economische crisis in 2008. Het PBL (2019) geeft hierbij aan dat er regionaal grote verschillen zijn in leegstandcijfers. De belangrijkste winkelleegstand concerteert zich in krimpgebieden in de randen van Nederland (*Afbeelding 14*). Dat van een structureel herstel van de winkelmarkt nog geen sprake is blijkt uit de meest recente analyse van Locatus (Locatus, 2019) waarin het algemene leegstandcijfer in 2019 weer geleidelijk oploopt. Locatus stelt in voornoemde publicatie dat deze toename het gevolg is van een terugloop in transformatie van detailhandel functies naar andersoortige vastgoed. Locatus veronderstelt dat in de afgelopen jaren het 'laaghangende fruit' geplukt is en dat de transformatieopgaves nu complexer worden. Als gevolg van deze complexiteit neemt het aantal transformaties af.

Afbeelding 14 Geografisch overzicht winkelvloeroppervlakte en percentage leegstand. Bron: (PBL, 2019)

Leegstand winkelvloeroppervlakte per gemeente, 1 oktober 2018

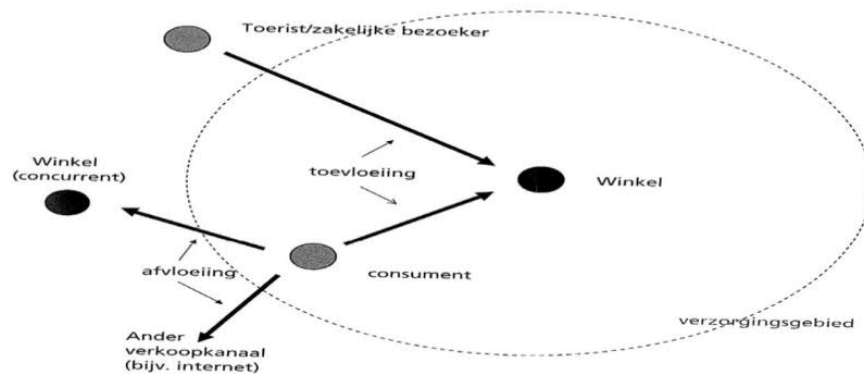


Alvorens in te gaan op de regionale verschillen is het van belang te duiden dat veranderingen in het consumentengedrag zorgen voor een fundamentele – en structurele wijziging van het winkellandschap. De opkomst van online winkelen zorgt, met name in het segment 'niet-dagelijkse boodschappen', voor een afname van het fysieke winkelbezoek (Zhang, Zhu, & Ye, 2015). Vanaf het begin van deze eeuw stijgt de online omzet in detailhandel gestaag (Bouwinvest, 2015, p. 12). De Nederlandse Bank geeft een prognose waarin ze verwacht dat het aandeel internetaankopen zal doorgroeien tot ongeveer een kwart van de totale etail bestedingen (DNB, 2015).

2.4.3 Regionale verschillen

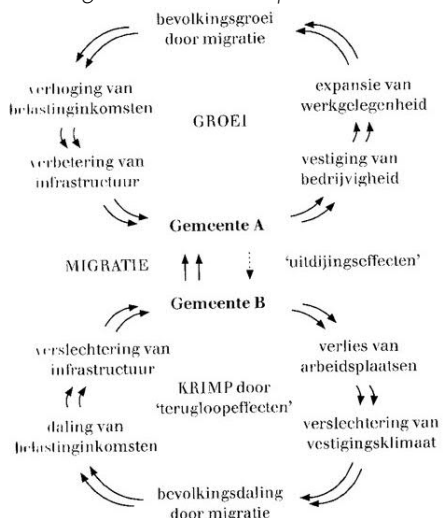
In de fysieke winkelgebieden is een patroon zichtbaar waarbij met name middelgrote steden, met een relatief groot aanbod dat concurreert met online-verkoop, het moeilijk hebben (van Huffelen, Scheerder, & de Regt, 2017). Vanuit de naoorlogse groei (paragraaf 2.2.4) hebben deze winkelgebieden veelal een weinig onderscheidend karakter ten opzichte van elkaar. Daarnaast zorgt de fijnmazige Nederlandse detailhandelsstructuur (paragraaf 2.3.1), met relatief korte afstanden tussen middelgrote steden onderling, voor toenemende onderlinge concurrentie. Steden beconcurreren elkaar om het aantrekken van een, volgens de (DNB, 2015) nog altijd afnemende, doelgroep. Dit leidt tot afvloeiing van bezoekers (Afbeelding 15).

Afbeelding 15 Concurrentie tussen winkelgebieden. Bron: (Peek & van Veghel, 2011)



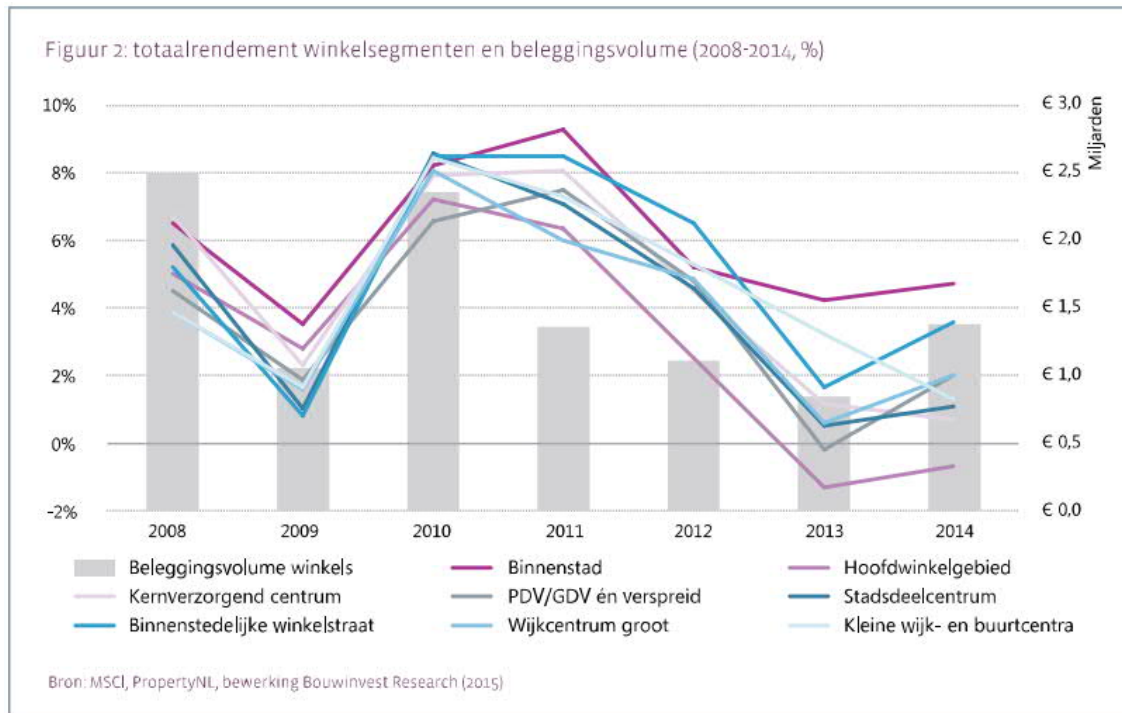
Grote binnensteden (> 175.000 inwoners) lijken weinig last te hebben van de opkomst van internetwinkelen (Bouwinvest, 2015). Deze steden onderscheiden zich vanwege de meerwaarde van het complete aanbod én de aanwezigheid van andere voorzieningen die ook veel bezoekers naar de binnenstad trekken (van Huffelen, Scheerder, & de Regt, 2017) (De Groot, Marlet, Teulings, & Vermeulen, 2010). Deze meerwaarde kan verklaard worden vanuit de "theorie van cumulatieve causatie" (Myrdal, 1957). Myrdal (1957) stelt met voornoemde theorie dat de gevolgen van eenmaal ingezette ontwikkeling (groei of krimp) zichzelf versterken. Zo zal de vestiging van nieuwe winkels meer bezoekers aantrekken, zorgen voor stijgende werkgelegenheid en de aantrekkelijkheid om in het gebied te wonen ook versterkt worden. De bevolkingsgroei en groeiende economie maken het vervolgens, via belastinginkomsten, mogelijk om het vestigingsklimaat verder te versterken door bijvoorbeeld extra te investeren in ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. Waar op de ene plek sprake is van een groeiscenario zal dit ten koste gaan van andere gebieden. In deze gebieden zal sprake zijn van een neerwaartse tendens oftewel krimp, door Hospers (2010) benoemd als het Mattheüseffect. De "theorie van cumulatieve causatie" legt dus een verband tussen groei en krimp (Afbeelding 16).

Afbeelding 16 Groei en krimp: model van cumulatieve causatie. Bron: (Hospers, Krimp!, 2010).



Dit verband tussen groei en krimp in verschillende regio's is ook duidelijk zichtbaar op de beleggingsmarkt voor winkelvastgoed. In de markt voor winkelvastgoed is sprake van een duidelijke polarisatie. De vraag naar A1-locaties is nog altijd groot terwijl de vraag naar B- en C-locaties afneemt én de leegstand op deze secundaire locaties toeneemt. Met name winkelgebieden die qua branchering minder kwetsbaar zijn voor online verkoop én gelegen zijn in regio's met economische en demografische groei presteren nog altijd goed (Bouwinvest, 2015). Met name de binnensteden van de 17 grootste steden presteren goed terwijl de hoofdwinkelgebieden in middelgrote steden het moeilijk hebben (Afbeelding 17) (Erich, et al., 2014).

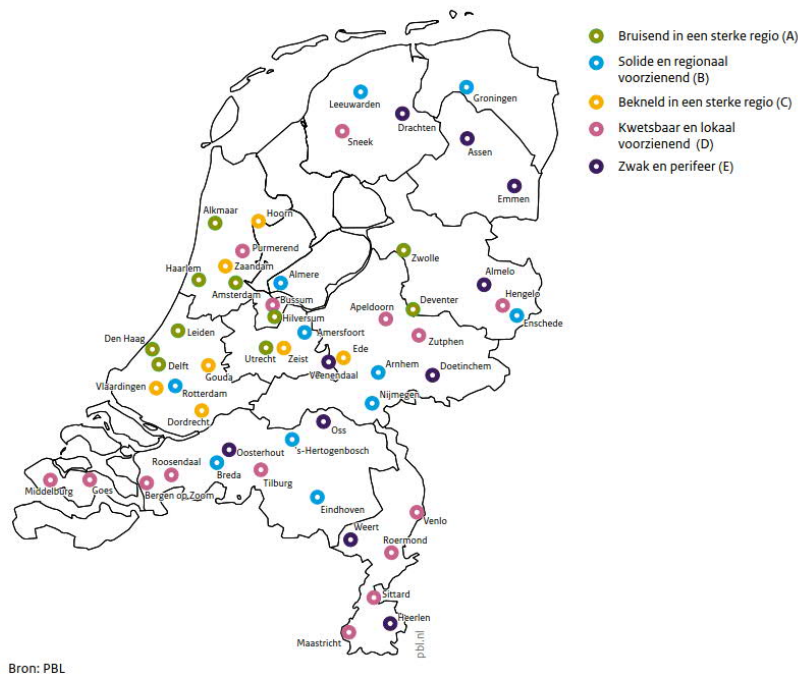
Afbeelding 17 Rendement per winkelsegment en beleggingsvolume. Bron: (Bouwinvest, 2015, p. 7).



Voorliggend onderzoek richt zich op perifeer gelegen middelgrote steden gelegen in de randzone van Nederland. Het probleem bij de benadering van het 'krimp vraagstuk' is veelal de geografische- en bestuurlijke schaal waarop het vraagstuk wordt 'aangepakt'. Dat steden elkaar, voor wat betreft het krimpvraagstuk, beconcurreren in plaats van op een regionale schaal proberen te versterken, hangt samen met de inrichting van ons Nederlands Staatsbestel (Hospers, 2010). Ons bestuurlijk systeem van provincies en gemeenten is ontstaan in de 19^e eeuw, toen het leven van mensen zich concentreerde binnen een beperkt geografisch gebied, dikwijls de 'eigen kern'. De bestuurlijke organisatie sloot aan bij de vraagstukken van destijds. De hedendaagse maatschappij functioneert echter anders, mensen hebben een heel andere actieradius voor wat betreft werken en vrijetijdsbesteding. Zodoende zijn regionale factoren verantwoordelijk voor groei en krimp. Toch heerst er binnen veel regio's, op gemeentelijk niveau, volgens Hospers (2010) nog een soort van 'kerktoren politiek'. In de strijd om het behoud van positie zetten veel gemeenten in op woningbouw en voorzieningen waarmee er geconcentreerd wordt met buurgemeenten. Het gevolg van deze aanpak is volgens Hospers, G-J (2010) dat de problematieken toenemen en de concurrentiepositie van de regio verder afneemt.

Tussen steden onderling bestaan er, op basis van het sociale, economische en ruimtelijke profiel, 'eigen' problematieken en uitdagingen. Het planbureau voor de leefomgeving (PBL, 2015) heeft op basis van circa 50 variabelen voor alle steden die in 2015 een winkelgebied hadden van 200 of meer aaneengesloten winkels (53 steden), het profiel in kaart gebracht. In voornoemde analyse maakt het PBL onderscheid tussen vijf binnenstad profielen (Afbeelding 18). Het PBL stelt dat strategieën om de leefbaarheid en vitaliteit van de binnenstad te versterken, afgestemd dienen te worden op het betreffende stadsprofiel. Dit onderzoek richt zich, gezien de aard en omvang van problematiek, specifiek op steden profielen 'kwetsbaar en lokaal voorzienend' en 'zwak en perifeer'.

Afbeelding 18: PBL profielen van binnensteden (Evers, D, et al, 2015), mogelijke casus gemeenten rood omlijnd.
Profielen van binnensteden



2.4.4 Effecten leegstand

Leegstaand vastgoed is primair een probleem voor de vastgoedeigenaar. Binnenstedelijk retail vastgoed is hoofdzakelijk eigendom van beleggers. Slechts in beperkte mate zijn retail ondernemers nog zelf pandeigenaar. Conform het vierkwadrantenmodel van (DiPasquale & Wheaton, 1992) leidt een afnemende vraag (en toenemende voorraad) tot lagere huurprijzen met een negatief effect op het te behalen rendement waardoor vervolgens ook de beleggerswaarde van het vastgoed daalt (paragraaf 2.3.4). De verregaande internationalisering en schaalvergroting van beleggingsportefeuilles leiden er in de praktijk echter toe dat een 'sense of urgency', om te anticiperen op veranderende marktomstandigheden bij veel beleggers, ontbreekt (Buitelaar E., 2014). Een deel van het binnenstedelijke winkelvastgoed zit in beleggingsportefeuilles van pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Indien de negatieve effecten van leegstand hier aanleiding geven tot ingrijpen dan worden de negatieve effecten, in de vorm van lagere rendementen en uitkeringen en hogere premies, doorgelegd naar de maatschappij (Buitelaar, Sorel, Verwest, van Dongen, & Bregman, 2013). Deze ingreep leidt vervolgens tot een daling van koopkracht voor betreffende huishoudens.

Naast het doorleggen van verliezen door pensioenfondsen en verzekeraars, heeft de toenemende leegstand ook direct negatieve maatschappelijke effecten. Structurele leegstand is negatief voor de belevingswaarde van de omgeving, het gevoel van veiligheid én de aantrekkingskracht van bezoekers (Vermeulen, Teulings, Marlet, & Groot, 2016) (Multiscope, 2014) (Raatgever A., 2014). Toenemende leegstand van winkelpanden leidt bovendien ook tot een vermindering van overlevingskansen voor overige winkels, horeca en zakelijke dienstverlening in de binnenstad doordat minder mensen de stad bezoeken (Raspe, et al., 2010). Dit effect wordt versterkt door faillissementen van zogenaamde 'anchor stores' die veel bezoekers trekken en hiermee zorgen voor uitstralingseffecten naar het gehele winkelgebied (Evers, van der Krabben, & Kooijman, 2011). Deze Anchor stores liggen veelal op de A-locaties in binnensteden waaruit opgemaakt wordt dat de leegstand zich niet enkel aan de randzones etaleert maar verspreid door de hele binnenstad.

Naar verwachting zal de polarisatie in Nederlandse winkelgebieden de komende jaren verder toenemen. In succesvolle winkelgebieden stimuleert de druk op de winkelvastgoedmarkt ondernemers om te innoveren en onderscheidend te zijn voor de consument (Bouwinvest, 2015). Aan de andere zijde van het spectrum is het in middelgrote steden van belang een gedragen strategie te ontwikkelen en duidelijke keuzes te maken ten einde de vitaliteit in de binnenstad te behouden. 'Tegen de teruglopende vraag helpen geen investeringen in "schoon, heel en veilig", gratis wifi, evenementen of thematisering' (Platform 31, 2015, p. 28).

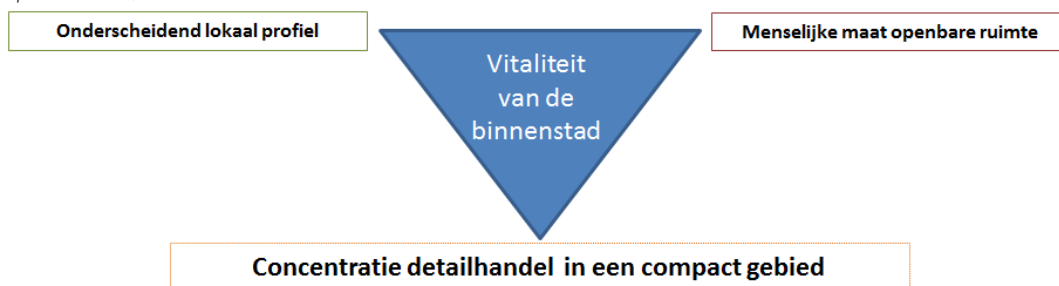
2.5 Een compacte detailhandelsstructuur in de binnenstad

2.5.1 Versterken van de vitaliteit

De binnensteden van middelgrote steden zullen moeten anticiperen op de veranderende context voor wat betreft krimp en leegstand. Het is hierbij volgens Hospers (2011) zinloos om te kiezen voor een zogenaamde 'koude aanpak' waarbij wordt ingezet op het aantrekken van nieuwe inwoners middels de inzet van instrumenten als city marketing en de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Met de inzet van deze instrumenten wordt met name geconcentreerd met omliggende gemeenten en verandert er niets aan de tendens in de regio (paragraaf 2.4.3). Daar deze 'koude aanpak' in de praktijk bovendien weinig succesvol blijkt te zijn, stelt Hospers (2011) dat een warme aanpak noodzakelijk is. Deze warme aanpak accepteert de veranderende context als een gegeven en legt focus op versterken van de vitaliteit van de binnenstad, zodat deze aantrekkelijk blijft voor de bestaande gemeenschap. Deze insteek sluit vanuit beleggersperspectief (Bouwinvest, 2015) aan bij de roep om duidelijk en stringent beleid rondom nieuwbouw én een flexibele aanpak van leegstand.

Om de vitaliteit van de binnenstad te versterken is het van belang terug te keren naar de oorspronkelijke functie van de binnenstad (paragraaf 2.2) als centrum voor handel en ontmoeting. Waar de naoorlogse binnensteden van middelgrote steden hoofdzakelijk gericht waren op retail ('*place to buy*'), is het kansrijk in te zetten op een breder bezoekersmotief, de binnenstad als '*place to be*' (Hospers, 2017). Om deze vitaliteit te versterken benoemt Hospers (2017) drie criteria (Afbeelding 19) welke navolgend worden toegelicht.

Afbeelding 19: Criteria voor het versterken van de vitaliteit in de binnenstad. Bron: eigen bewerking op basis van (Hospers, 2017).



Onderscheidend lokaal profiel

Sinds de jaren 90' van de vorige eeuw is er volgens Hospers (2016) sprake van homogenisering van binnensteden. De binnensteden zijn qua winkelaanbod steeds meer op elkaar gaan lijken. Zeker nu de binnensteden van middelgrote steden, qua winkelstructuur, onder druk komen te staan, stelt Hospers (2011) dat het noodzakelijk is dat binnensteden zich gaan promoten op basis van hun 'unique selling points'. In dit kader veronderstelt Hospers (2016) dat het van belang is om aspecten te benoemen die aansluiten bij het DNA van de stad. Om het onderscheidende lokale profiel van de binnenstad te laden beschrijft Ashworth (2009) drie typen instrumenten. Het eerste instrument is gericht op het verankeren van associaties met bekende personen (uit historie, sport, cultuur etc.) in de promotie van de stad. Een tweede instrument is het promoten van bepaalde districten (wijken, pleinen of parken én zogenaamde 'flagship buildings' (Verheul, 2012). Het derde instrument is het organiseren van kenmerkende evenementen die zich verankeren met de identiteit van de stad. Naast voornoemde instrumenten is het ook mogelijk om onderscheidend te zijn met lokale & traditionele producten (Hospers, 2016).

Menselijke maat openbare ruimte

De afgelopen decennia lag de focus in de binnenstad hoofdzakelijk op de retail functie. Een binnenstad heeft echter veel meer functies die uitnodigend zijn voor mensen om de binnenstad te bezoeken en er te verblijven. In dit kader beschrijven Millington, S. et al (2015) '*de renaissance van de binnenstad*' om herontdekking van de binnenstad, als multifunctionele ontmoetingsplek met een diversiteit aan functies, te benadrukken. Een succesvolle binnenstad heeft, volgens Millington, S. et al (2015), zowel een breed spectrum aan functies als diversiteit in gebruikers. Bij retailontwikkeling in steden pleiten Millington, S. et al (2015) derhalve voor een meer gebiedsgerichte aanpak die aansluit op de specifieke plek.

Deze locatiegerichte benadering sluit aan bij het gedachtegoed van Jacobs (1958) die stelt dat mensen de stad maken en dat plannen hierop afgestemd dienen te worden in plaats van, vanuit louter commercieel belang, opgelegd worden. Vertaald naar de inrichting van binnensteden benoemt Hospers (2016) de filosofie van de Gehl, J. (2010) als een goed voorbeeld van focus op de menselijke maat. Gehl, J. (2010) stelt bij de inrichting de gebruiker centraal en geeft hierbij leidende principes over hoe je met stedenbouw en stedelijke landschapsarchitectuur de verblijfskwaliteit in binnensteden kunt vergroten. Het versterken van authenticiteit en verblijfskwaliteit van de binnenstad biedt houvast in de zoektocht naar het vergroten van de aantrekkingskracht voor een brede doelgroep aan bezoekers (Multiscope, 2014). Tenslotte kan vanuit een multifunctionele benadering (Heijden & Engen, 2016) het vergroten van de binnenstedelijke verblijfs- en beleevingswaarde, in de praktijk gekoppeld worden aan andere actuele maatschappelijke opgaves. Bijvoorbeeld het vergroten van klimaatadaptatie, de verduurzamingsopgave (circulariteit en energie) én sociaal-maatschappelijke programma's.

Concentratie in een compact gebied

Gebaseerd op de reeds toegelichte 'theorie van cumulatieve attractie' (Nelson, 1958) benoemt Hospers (2016) het realiseren van een *"compacter stadscentrum waar de loop in zit"*, als derde thema. Gezien de disbalans in de winkelvastgoedmarkt (paragraaf 2.4.2) en de regionale verschillen in perspectief (paragraaf 2.4.3) zijn op dit aspect immers structurele maatregelen nodig om de vitaliteit van steden te versterken. Het probleem van winkelleegstand in middelgrote steden moet aangepakt worden om de huidige 'vicieuze cirkel' te doorbreken. Gezien de veelheid aan actoren, met elk veel tegengestelde belangen, een complexe aangelegenheid.

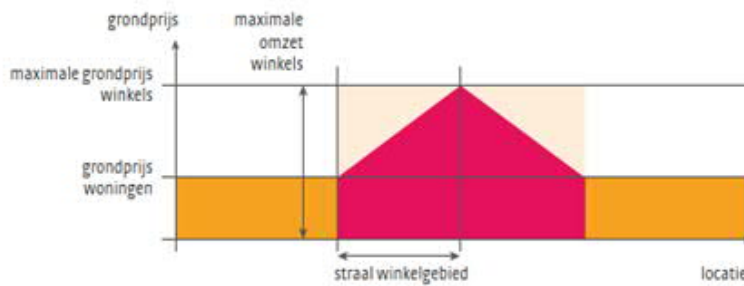
2.5.2

Kernwinkelgebied versus transformatiegebied

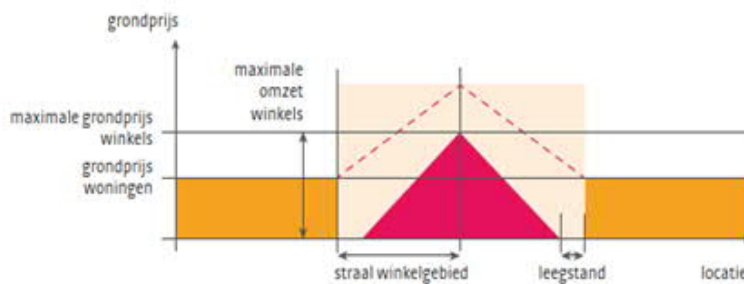
Ten einde de balans tussen 'vraag en aanbod' op de winkelvastgoedmarkt te herstellen én de vitaliteit van binnensteden te versterken, benoemt vrijwel elk publicatie of beleidsdocument de behoefte aan een compacte binnenstad. In veel documenten ontbreekt het echter aan een duidelijke definitie wat nu concreet verstaan wordt met de term compactheid. In het kader van voorliggend onderzoek wordt compactheid als volgt gedefinieerd; ***"het concentreren van metrages winkelvloeroppervlak (wvo m²) detailhandels functies binnen een nader te definiëren kerngebied én transformatie van wvo m² detailhandelsfuncties in de zone gelegen buiten het gedefinieerde kernwinkelgebied, ook wel het transformatiegebied genoemd"***. Zoals reeds toegelicht op basis van de 'bid-rent curve' van William Alonso (paragraaf 2.3.3, Afbeelding 11) genereert binnenstedelijk winkelvastgoed het hoogste rendementen (huuropbrengsten en beleggerswaarde). De afname van bezoekers in de middelgrote binnensteden zet druk op de omzetpotentie van retailers én daarmee indirect dus ook op de waarde van het winkelvastgoed. Op basis van de 'bid-rent curve' zorgt algehele daling van de opbrengstpotentie er in theorie voor dat in de randzone van (met name de B en C locaties) géén vraag meer is naar winkelvastgoed. In deze randzones ontstaat noodzaak tot transformatie naar andersoortige, veelal aangrenzende, functies die wél renderen (Afbeelding 20). In de huidige situatie etaleert leegstand zich door het gehele centrum en niet enkel in de randzones. De Rabobank (Lennartz, 2018) heeft becijferd dat er in Nederland, gezien de hoogte van de structurele winkelleegstand in combinatie met de verwachte ontwikkelingen, ruim 1 miljoen wvo m² potentieel transformeerbaar winkelvastgoed ligt. De grootste transformatiekansen liggen hierbij in (middel-)grote steden. Om te komen tot concentratie van detailhandel in een compact kernwinkelgebied is het enerzijds nodig om het omliggende gebied te transformeren én anderzijds om ondernemers te stimuleren zich in het kernwinkelgebied te vestigen/ te verplaatsen. Het gaat dus om zowel investeren als saneren (Erich, et al., 2014). Om deze beleidsambitie te laten slagen is commitment nodig van de verschillende betrokken actoren die elk ook een duidelijk eigen belang behartigen (zie in dit kader ook paragraaf 2.6). Alvorens in gezamenlijkheid met stakeholders te komen tot oplossingen is het noodzakelijk om te bepalen hoe er, rekening houdend met de specifieke condities in de binnenstad, weer balans ontstaat in de binnenstedelijke winkelmkt. In dit kader is het noodzakelijk om een duidelijke visie te hebben over de toekomst van het winkelgebied. Hiertoe moet allereerst bepaald worden wat voor positie het winkelgebied inneemt in het winkellandschap. Om deze positie te bepalen is het van belang om, bij voorbeeld middels een koopstromen onderzoek, te analyseren hoe het winkelgebied presteert in termen van toe- of afvloeiing van bezoekers én hoe het gebied door consumenten wordt beoordeeld. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van vraag- en aanbodzijde (Vosjan, Emerins, Linden, & Kamphuis, 2017). De vraagzijde richt zich hierbij op demografische ontwikkelingen binnen het verzorgingsgebied (inwoneraantal, huishoudenssamenstelling, bevolkingsopbouw, inkomens e.d.). De aanbodzijde richt zich op het bestaande aanbod in kwantitatieve zin (omvang, leegstand, branchering, dichtheid per inwoner) én kwalitatieve zin op de performance (klantwaardering) van winkels.

Afbeelding 20: Bid-rentcurve centrale winkelgebieden. Bron: (Vosjan, Ermerins, Linden, & Kamphuis, 2017)

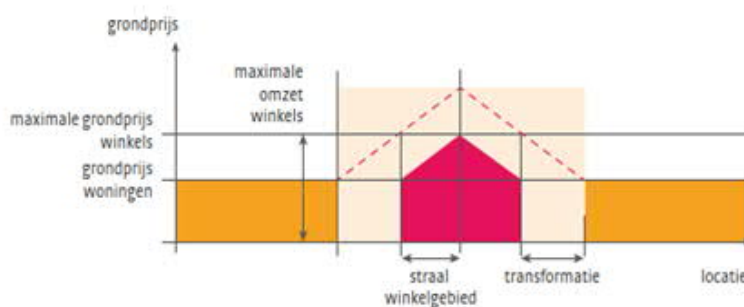
Situatie voorheen



Huidige situatie



Beoogde situatie

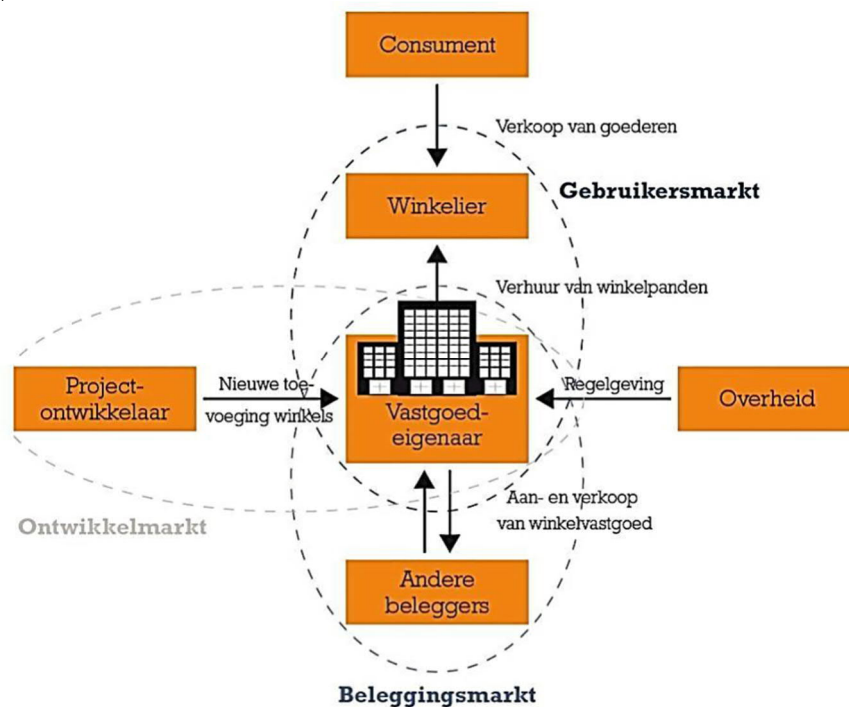


2.6 Betrokken actoren en instrumentarium

Het definiëren van een nieuw kernwinkelgebied en de ambitie om delen van de binnenstad te transformeren naar andersoortige functies raakt verschillende actoren. Men zou verwachten dat het realiseren van een vitale binnenstad in basis een gedeeld belang is van alle actoren. De praktijk is weerbarstiger. De verschillende actoren actief in de binnenstad hebben elk eigen doelstellingen, motieven en belangen. Een compleet overzicht van de verschillende belangen per actor is opgenomen in de publicatie "Winkelgebied van de Toekomst" van platform 31 (Raatgever A. , 2014, pp. 70-91). In navolgende Afbeelding 21 worden de belangrijkste actoren gedefinieerd én gepositioneerd naar de verschillende kwadranten basis van het model van DiPasquale & Wheaton (1992).

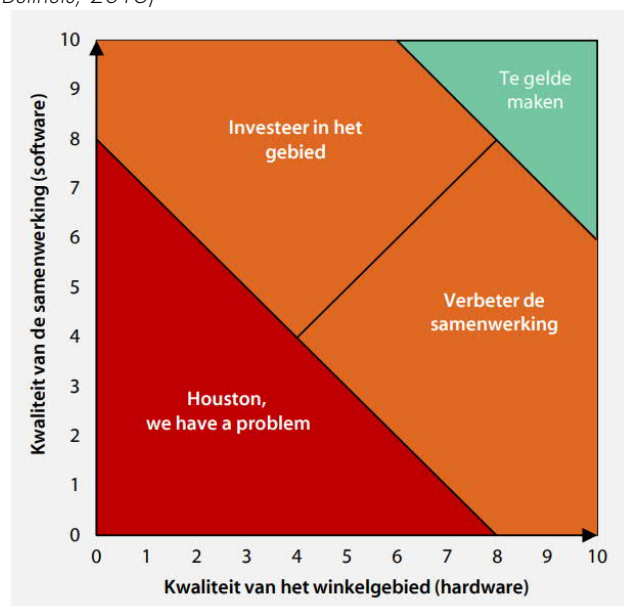
De veelheid aan actoren met elk een eigen belang maakt de ambitie, om binnensteden compacter te maken qua detailhandelsstructuur, complex. In de praktijk zijn er derhalve genoeg voorbeelden die laten zien dat samenwerking stroef verloopt (Raatgever A. , 2014) (McAteer & Stephens, 2011). Volgens Hospers (2016, p. 13) zit de voornaamste wrijving tussen samenwerking in publieke- en private partijen. Dit wordt volgens hem veelal verklaard door het verschil in normen- en waardensystemen (Jacobs J. , 1992) tussen deze organisaties. Om het kernwinkelgebied te versterken en parallel transformaties tot stand te brengen is de mate waarin actoren met elkaar samenwerken van cruciaal belang (Scheerdiijk, Voss, & Bulthuis, 2016) (Hospers, 2010).

Afbeelding 21: De Nederlandse winkelvastgoedmarkt ,Bron: ING Economisch Bureau, 2014, uit (Groen, 2015, p. 22)



Volgens van Scheerdijk, H. et al. (2016, p. 3) is het, voor het behalen van succes, noodzakelijk dat zowel de hardware (kwaliteiten van het kernwinkelgebied) als de software (mate van samenwerking) op orde zijn (Afbeelding 22). Wanneer dit niet het geval is moet de focus liggen op het 'op orde' brengen van deze aspecten. Scheerdijk, H. et al. (2016) stellen dat, gezien de veranderende marktomstandigheden in de detailhandelssector, veel binnensteden zich momenteel in het rode of oranje segment bevinden. Volgens Vosjan, et al. (2017) kan samenwerking tot stand komen vanuit een gedegen bewustwordingsproces waarbij de verschillende stakeholders betrokken worden bij het proces en waarbij relevante informatie en inzichten transparant worden gedeeld. Daarnaast is het, voor het realiseren van investeringen in het (transformatie)gebied (de hardware), van belang dat er een wenkend perspectief geschetst wordt, waardoor het voor (markt)partijen mogelijk wordt om in te stappen.

Afbeelding 22: Aantrekkelijkheid winkelgebieden op basis van soft & hardware. Bron: (Scheerdijk, Voss, & Bulthuis, 2016)



Om meer balans in de binnenstedelijke detailhandelsstructuur te realiseren kunnen actoren verschillende instrumenten inzetten. In de publicatie ‘Winkelgebied van de Toekomst’ van platform 31 (Raatgever A. , 2014, pp. 95-130) is een vrij compleet overzicht opgenomen van instrumenten per actor. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt tussen vijf type instrumenten, te weten; beleidsmatig, juridisch, procesmatig, financieel en fysiek. Ten behoeve van de kwalitatieve analyse van dit onderzoek is een schematische weergave van actoren en instrumenten opgesteld. Dit schema is als bijlage(B1) toegevoegd. Vosjan, et al. (2017, pp. 18-28) hebben, op basis van praktijkervaring, de plus- en minpunten van een aantal instrumenten, specifiek gericht op het realiseren van een compact kernwinkelgebied, in kaart gebracht. Vanwege de relevantie voor onderhavig onderzoek is een samenvatting van instrumenten opgenomen in onderstaande Tabel 3 .

Tabel 3 Samenvatting praktijkinstrumenten om winkelgebieden te versterken of te transformeren bron: (Vosjan, Ermerins, Linden, & Kamphuis, 2017, pp. 18-28)

<i>Instrumentarium</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Werkt goed</i>	<i>Werkt minder goed</i>
<i>Ruimtelijke ordening</i>	Herbestemmen detailhandel.	Voorkomen van nieuwe winkels in transformatiegebieden.	Planschade claims.
<i>Leegstandverordening</i>	Meld- en overlegplicht pandeigenaar. Gemeente kan potentiële huurders voordragen.	Gemeente blijft in gesprek met vastgoedeigenaren.	Transformatie kan niet worden afgedwongen.
<i>Planschade voorkomen</i>	Creëren voorzienbaarheid.	Het op termijn reduceren van de plancapaciteit.	Voor het grofweg wegbestemmen van winkelmeters.
<i>Stedelijke herverkaveling</i>	Ruilen van gronden tussen private partijen om ontwikkelingen in stedelijk gebied mogelijk te maken.	Voor transformatie van versnipperde panden.	Indien partijen niet willen meewerken.
<i>Vastgoed-ontwikkelingsfonds</i>	Inbrengen van individueel vastgoed in gedeelde portefeuille.	Verschuiving van individueel belang naar collectief belang.	Geen wettelijke grondslag zodat één individu fonds kan tegenhouden.
<i>Transformatiefonds</i>	Fonds om transformaties voor te financieren.	Het stimuleren van transformaties met een onrendabele top.	Gemeenten kunnen niet sturen. Het initiatief ligt bij de markt.
<i>Ondernemersfonds</i>	Bedrijven Investeringszone voor ondernemers en/of vastgoedeigenaren	Werkt goed voor gebiedsgerichte investeringen.	/
<i>Subsidies</i>	Gericht op realiseren van transformatie of versterken kernwinkelgebied.	Transformatie en versterking winkelfuncties in kernwinkelgebied	/

2.7 Bevindingen literatuurstudie

De literatuurstudie is opgebouwd rondom vijf deelvragen. Navolgend een beknopte samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit de literatuurstudie, gekoppeld aan de deelvragen.

1. *Wat zijn aanleidingen van leegstandwinkelveastgoed in perifeer gelegen binnensteden?*

De historische analyse over het ontstaan van steden en binnenstedelijke detailhandel, de naoorlogse schaalvergroting en dominantie vormen de basis voor de hedendaagse binnenstedelijke detailhandelsstructuur. Winkelfuncties zijn gebaat bij ligging in elkaars nabijheid. Formules met grootste omzet potentie zijn gevestigd op de meest centrale plekken in het centrum. Vanuit vastgoedperspectief worden op deze plekken ook de hoogste huren betaald. Vanaf 2005 ontstaat er disbalans in 'vraag en aanbod' van winkelveastgoed. De markt is verzadigd en veranderend consumentengedrag én demografische ontwikkelingen zetten, met name in perifeer gelegen steden, druk op de winkelveastgoed markt. De economische crisis versterkt deze problematiek. Waar na de economische crisis de vastgoedmarkt zich herstelt, geldt dit niet voor de winkelveastgoed markt in perifere binnensteden. Er is sprake van structurele leegstand.

2. *Op welke wijze draagt een compacte detailhandelsstructuur bij aan de vitaliteit van de binnenstad?*

Leegstand vormt, gezien de negatieve maatschappelijke effecten niet alleen een privaat, maar ook publiek probleem. Het zet druk op de vitaliteit van de binnenstad. Het versterken van vitaliteit vraagt inzet op vele fronten. Belangrijk aspect is hierbij het compacter maken van het kernwinkelgebied waardoor vraag- en aanbod in de winkelveastgoed markt weer in balans komt én leegstand afneemt. Het versterken van binnenstedelijke vitaliteit vraagt echter om een aanpak op meerdere fronten. Andere belangrijke aspecten zijn het versterken van het onderscheidend vermogen van de stad en het vergroten van de verblijfskwaliteit.

3. *Wat is in dit onderzoek, specifiek gericht op de detailhandelsstructuur, de definitie van een compacte binnenstad?*

Concentratie in elkaars nabijheid is van belang voor de aantrekkingskracht van winkelgebieden op consumenten. Consumenten die, zo blijkt uit passantenonderzoeken, teruglopen in deze perifere binnensteden. Het herstellen van balans op de winkelveastgoedmarkt vraagt enerzijds om concentratie van winkels in een compact kernwinkelgebied en anderzijds om transformatie van winkelfuncties in het omliggende gebied. In dit onderzoek wordt een compacte binnenstad derhalve als volgt gedefinieerd; "*het concentreren van metrages winkelvloeroppervlak (wvo m²) detailhandels functies binnen een nader te definiëren kerngebied én transformatie van wvo m² detailhandelsfuncties in de zone gelegen buiten het gedefinieerde kernwinkelgebied, ook wel het transformatiegebied genoemd*".

4. *Welke actoren spelen een rol bij dit vraagstuk en wat zijn hun belangen?*

Het compactheidsvraagstuk raakt verschillende actoren. De belangrijkste zijn de winkeliers, vastgoedeigenaren (beleggers) en de lokale overheid. Om balans te herstellen wordt in de literatuur verondersteld dat het allereerst van belang is de situatie te erkennen en te accepteren. In veel gemeenten blijkt dit lastig én gaat men de concurrentie aan met buurgemeenten. Een dergelijke 'koude aanpak' blijkt zinloos en contraproductief, daar ontwikkelingen zich voordoen op een regionale schaal. Alleen vanuit een 'warme aanpak', middels acceptatie van de situatie, kan succesvol gewerkt worden aan een structurele oplossing.

5. *Welke instrumenten zijn er beschikbaar?*

Een succesvolle aanpak vraagt een gecombineerde inzet op zowel 'software', het samenwerken aan de opgave, als 'hardware', het daadwerkelijk investeren in het gebied. Qua instrumentarium wordt een onderscheid gemaakt tussen vijf typen instrumenten, te weten; beleidsmatig, juridisch, procesmatig, financieel en fysiek. In de literatuurstudie wordt tenslotte verwezen naar relevante publicaties met een vrij compleet overzicht aan praktijk instrumenten. Dit overzicht wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

3 METHODE VAN ONDERZOEK

3.1 Onderzoeksmodel

Zoals ook uit de literatuurstudie naar voren komt, vraagt het vitaal houden van steden om inzet op vele fronten. Het concentreren van het detailhandelsaanbod in een compact gebied is één van de benodigde interventies. Gezien de veelheid aan stakeholders die met het vraagstuk van doen hebben is dit wellicht het meest uitdagende en complexe vraagstuk. Het vormt in ieder geval de centrale vraag van dit onderzoek:

In hoeverre is de detailhandelsstructuur van binnensteden, van meer perifeer gelegen steden, de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter geworden en welke instrumenten worden hiertoe door betrokken actoren ingezet?

Om antwoord te kunnen geven op deze hoofdvraag is in dit onderzoek een meervoudige casestudie uitgevoerd. Hierbij is zowel gebruik gemaakt van een kwantitatieve- als kwalitatieve analyse.

Middels de kwantitatieve analyse kan een antwoord gegeven worden op deelvraag 6:

6. *Is er in de casestudies een patroon zichtbaar waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur in binnensteden de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter wordt?*

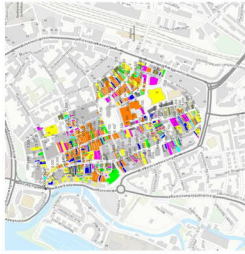
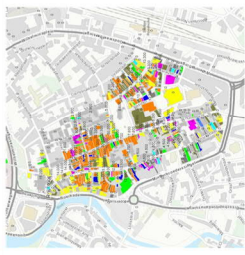
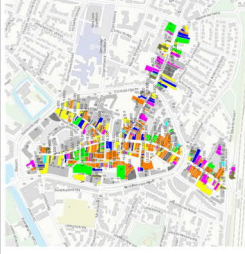
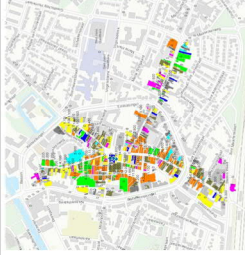
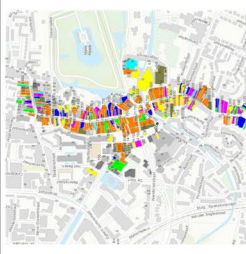
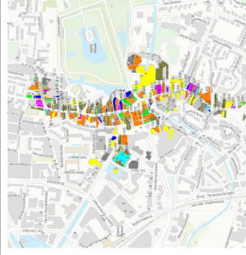
De kwalitatieve analyse helpt bij de beantwoording van deelvraag 7:

7. *Welke instrumenten worden, door de bij het vraagstuk betrokken actoren, ingezet om dit patroon te realiseren?*

Voor de beantwoording van beide deelvragen wordt gebruik gemaakt van navolgend onderzoeksmodel (Afbeelding 23). In dit onderzoek worden vier steden onderzocht in twee verschillende regio's. Betreffende steden zijn, voor de navolgbaarheid, weergegeven in het onderzoeksmodel. In feite is het model geschikt voor analyse van elke willekeurig Nederlands winkelgebied. Het model geeft aan hoe de detailhandelsstructuur van verschillende steden in verschillende tijdsperiodes, op kwantitatieve wijze, wordt vergeleken. Een meerjarige analyse geeft niet alleen inzicht in de mate waarin leegstand zich etaleert maar laat hierin ook de trend zien. De veronderstelling in dit onderzoek is dan ook dat, wanneer steden effectief blijken in het concentreren van winkels én in transformatie, dit patroon eveneens zichtbaar moet worden vanuit de data-analyse. Door data geografisch weer te geven ontstaat voor betrokkenen inzicht in prestaties tussen verschillende delen van de binnenstad. "Welke winkelstraat transformeert?, waar gaat het moeizaam?". In navolgende paragrafen wordt gedetailleerder ingegaan op de methodiek rondom het opstellen van specifieke data-analyses.

Per stad wordt tevens een kwalitatieve analyse uitgevoerd waarbij verschillende actoren geïnterviewd worden. Doel van deze interviews is het analyseren van de wijze waarop gewerkt wordt aan het versterken van de vitaliteit van de binnenstad. De interviews richten zich specifiek op het realiseren van concentratie van detailhandel in een compact gebied. Voor deze interviews wordt gebruik gemaakt van één uniform overzichtsblad met actoren en instrumenten. Dit overzicht is gebaseerd op de literatuurstudie (paragraaf 2.6). De hoeveelheid informatie op dit overzicht gaat ten kosten van de leesbaarheid van dit kader binnen het onderzoeksmodel (Afbeelding 23). Voor een detailweergave van dit overzicht met actoren en instrumenten wordt derhalve verwezen naar bijlage B1.

Afbeelding 23: Onderzoeksmodel. Bron: Eigen bewerking.

Onderzoeksmodel					
Regio	Gemeente	Kwantitatieve analyse		Kwalitatieve analyse	
		Detailhandelsstructuur 2005	Detailhandelsstructuur 2018	Actoren en instrumentenmix	
Midden Limburg	Roermond			Schema actoren & instrumenten Bijlage 1	
	Weert			Schema actoren & instrumenten Bijlage 1	
Twente	Almelo			Schema actoren & instrumenten Bijlage 1	
	Hengelo			Schema actoren & instrumenten Bijlage 1	

3.2 Basisvoorwaarden

Voor de beantwoording van de hoofdvraag wordt gebruik gemaakt van een meervoudige casestudie (Yin, 2019). Een meervoudige casestudie wordt veelvuldig toegepast in wetenschappelijk onderzoek voor onderzoeken waar de 'hoe' of 'waarom' vraag centraal staat. Daarnaast is deze methodiek geschikt voor onderzoek van hedendaagse opgaves binnen een niet-gecontroleerde complexe omgeving. Zoals blijkt uit de literatuurstudie zijn beide aspecten van toepassing op het binnenstedelijke detailhandelsvraagstuk. Dit onderzoek bestaat uit vier casestudies welke zowel kwantitatief (paragraaf 3.3) als kwalitatief (paragraaf 3.4) onderzocht zijn.

Een casestudie onderzoek moet volgens Yin (2019) voldoen aan een aantal basisvoorwaarden, te weten:

- **Interne validiteit.** De interne validiteit is geborgd door elke case op dezelfde eenduidige wijze uit te voeren. Dit geldt zowel voor het kwantitatieve- als kwalitatieve onderdeel, beiden worden in navolgende paragrafen toegelicht. In elke case is gebruik gemaakt van dezelfde type datasets (Locatus), zijn vergelijkbare (beleids)documenten geraadpleegd én zijn mensen met vergelijkbare rollen en posities geïnterviewd.
- **Externe validiteit.** Zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve analyse zijn volledig overdraagbaar, zowel in tijd, naar andere steden én andere onderzoekers. De verschillende cases in dit onderzoek zijn op exact dezelfde wijze uitgevoerd.
- **Begripsvaliditeit.** Zowel de data-analyse (één model) als het interview (vast format) zijn toepasbaar op andere vergelijkbare onderzoeksgebieden. Voor de data-analyse geldt dat deze kan worden toegepast op elk winkelgebied in Nederlands waarvoor men streeft naar concentratie in een kernwinkelgebied én transformatie van het omliggende gebied. De dataanalyse maakt tenslotte gebruik van uniforme begrippen.
- **Betrouwbaarheid.** Door gebruik te maken van uniforme Locatus-data en deze via één Q-gismodel, voor alle cases op een zelfde wijze te analyseren, wordt de stabiliteit, homogeniteit én gelijkwaardigheid van de kwantitatieve analyse geborgd. Door bij de kwalitatieve analyse gebruik te maken van één vast interviewformat, uniforme verslaglegging én validatie van het verslag door de geïnterviewde, is een maximale inspanning geleverd om ook op dit aspect betrouwbare resultaten te genereren.

Vanwege het vertrouwelijke karakter van gebruikte Locatusdata zijn de ruwe datasets én de opzet van het gebruikte Q-Gismodel niet aan dit onderzoekrapport toegevoegd. Vanzelfsprekend zijn betreffende gegevens, bij de totstandkoming van dit onderzoek, gevalideerd.

3.3 Kwantitatieve analyse

Het primaire doel van deze kwantitatieve analyse is, conform deelvraag 6, het toetsen of de compactheid van winkelaanbod in binnensteden, volgens de definitie in dit onderzoek (paragraaf 2.5.2), toeneemt. Hiertoe is een QGIS-analyse model opgesteld. Dit model maakt gebruik van de onderzoeksdata van onderzoeksbureau Locatus. Locatus inventariseert jaarlijks, van alle winkelgebieden in Nederlands, op uniforme wijze, detailhandelsdata. Dit maakt dat Locatusdata bij uitstek geschikt is voor wetenschappelijk onderzoek en vergelijkende casestudies. Ten behoeve van dit onderzoek is op vrijdag 10 mei 2019 de databank van Locatus geraadpleegd. Hierbij zijn de datasets van de vier casusgebieden (Almelo-Hengelo-Roermond-Weert), voor elk vier jaartallen (2005 – 2010 – 2015 – 2018) geïnventariseerd. Vanuit haar expertise heeft Locatus zelf een categorisering voor verschillende type winkelgebieden (paragraaf 2.3.2, Tabel 1). De vier onderzoeksgebieden passen binnen de categorie: *Hoofdwinkelgebied (groot): 200-400 winkels, stadscentrum middelgrote steden*. Alle winkeleenheden die in de betreffende datasets zijn opgenomen behoren derhalve, conform de definitie van Locatus, bij het hoofdwinkelgebied van de betreffende stad. In dit onderzoek is deze 'afbakening' overgenomen. Ten behoeve van het onderzoek zijn met het QGIS-model, op uniforme wijze, voor elke casus stad analyses uitgevoerd. Het resultaat van deze analyses is, per analyse én per stad, weergegeven op een geografische kaart. Om antwoord te geven op de centrale vraag van dit onderzoek zijn de verschillende analyses, uit verschillende periodes (jaren), per stad, weergegeven op één A0-formaat kaartblad (Bijlage B2). Deze weergave maakt het mogelijk om zowel verschillende jaren als analyses met elkaar te vergelijken. Navolgend wordt, per analyse, een toelichting gegeven.

3.3.1 Brongegevens

In haar datasets maakt Locatus gebruik van een uniforme categorisering van verschillende binnenstedelijke functies (Leisure, voorzieningen, leegstand, etc). Deze functies zijn onderverdeeld in 'Groepen' met daaronder verschillende 'Hoofdbranches' en daaronder weer verschillende 'Branches'. Dit onderzoek focust op detailhandel en daarom zijn uitsluitend detailhandel-gerelateerde functies én leegstand meegenomen. Zie hiertoe de groen gearceerde groepen en hoofdbranches in Tabel 3. Vanzelfsprekend zijn alle branches binnen de geselecteerde hoofdbranches ook meegenomen in het onderzoek.

Voorbeeld:

Wanneer detailhandelfunctie "Groep 11-Dagelijks" in jaar X transformeert naar categorie "Groep 59-Leisure-59.210 Horeca", dan valt deze in het daaropvolgende jaar (jaar Y) uit de analyse.

Tabel 4 Afbakeningen categorieën retailfuncties en leegstand in onderzoekmodel (groene arcering). Bron: eigen bewerking.

Functie	Groep	Hoofdbranche
Detailhandel		
	11-Dagelijks	
	22-Mode & Luxe	
	35-Vrije Tijd	
	37-In/Om Huis	
	38-Detailh Overig	
	65-Diensten	65.260-Ambacht
	59-Leisure	59.230-Ontspanning
Leisure / horeca		
	59-Leisure	59.210-Horeca
		59.220-Cultuur
Diensten		
	65-Diensten	65.280-Financiele Instelling
		65.290-Particuliere Dienstverlening
	80-ATM	
Leegstand		
	00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie
		00.000.200-Langdurig
		00.000.300-Structureel

In dit onderzoek wordt uitsluitend gebruik gemaakt van Locatus data, er is niet gekeken naar vigerende bestemmingsplannen. Dit onderzoek geeft derhalve géén inzicht in de planologische ontwikkeling van plancapaciteit.

Voorbeeld:

Wanneer een detailhandelfunctie "Groep 11-Dagelijks" in jaar X transformeert naar categorie "Groep 59-Leisure-59.210 Horeca", dan valt deze in het daaropvolgende jaar (jaar Y) uit de analyse. Wanneer de bestemming echter niet wijzigt, kan in zich theoretisch in jaar Z weer een nieuwe detailhandelfunctie in het pand vestigen.

Tot slot, bij de interpretatie van data is het van belang te vermelden dat de gehanteerde Locatus-datasets géén inzicht geven in de voormalige functie van leegstaande panden. In dit kader is het dus niet mogelijk om uitsluitend leegstaande panden met een retail functie in het onderzoek op te nemen. In dit onderzoek is derhalve de totale categorie leegstand opgenomen.

3.3.2 Locatus data-analyse

De Locatus data-analyse geeft inzicht in de cijfermatige ontwikkeling van omvang van het detailhandelsbestand en de leegstandsontwikkeling, zowel in panden als metrages (wvo m²), voor zowel het gedefinieerde kernwinkelgebied als het transformatiegebied. Specifiek wordt ingegaan op:

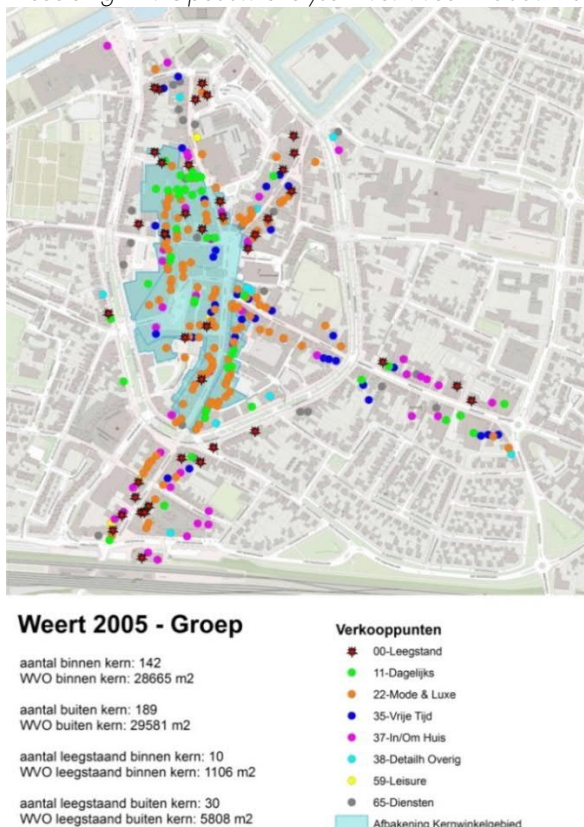
- Leegstandsontwikkeling algemeen.
- Algemene ontwikkeling omvang winkelaanbod binnenstad (wvo m²).
- Leegstandsontwikkeling transformatiegebied.
- Ontwikkeling omvang transformatiegebied (wvo m²).
- Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied.
- Ontwikkeling omvang kernwinkelgebied (wvo m²).
- Compactheid kernwinkelgebied.
- Aantal passanten op drukste plek in het centrum.
- Eventuele overige aandachtspunten.

3.3.3 Geografische analyses

Analyse kernwinkelgebied vs Transformatiegebied.

Alle retail functies én leegstaande objecten zijn op basis van X-Y coördinaten geografisch gerefereerd in de binnenstad. Voor de vier casusgebieden is beleid opgesteld waarin een contour is bepaald van het beoogde 'kernwinkelgebied'. Deze contour is overgenomen in het QGismodel. Op basis hiervan is per stad en per jaar een analyse gemaakt van de omvang van retail functies en leegstand (zowel in aantal winkels als wvo m²) voor zowel het gedefinieerde kerngebied als het transformatiegebied (Afbeelding 24). De analyse van verschillende jaren geeft hierbij inzicht in de trend. Resultaten van deze analyses zijn opgenomen in de casestudie (hoofdstuk 4) en het tabellenboek (bijlage B2). De analyse is uitgevoerd voor jaren 2005, 2010, 2015 en 2018. De meeste beleidsdocumenten waarin een compact kernwinkelgebied benoemd wordt zijn opgesteld na 2015. Vanwege het feit dat van 2005 de vraag naar metrages winkelvastgoed in Nederland afvlakt (paragraaf 2.4.2), is dit het eerste jaar van analyse. In dit onderzoek is ervoor gekozen om tijdsvakken van 5 jaar te presenteren (met uitzondering van het laatst beschikbare jaar 2018). In basis kan de analyse elk jaar worden geactualiseerd.

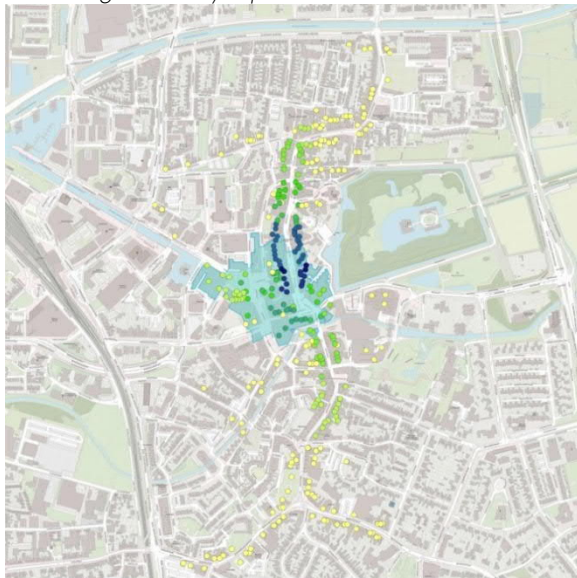
Afbeelding 24: Opbouw analyse – vb. Weert 2005. Bron: eigen analyse op basis van Locatus data.



Analyse passantenstromen.

In de literatuur wordt aangegeven dat veranderende marktomstandigheden en consumentengedrag in combinatie met leegstand zorgen voor een daling in passantenstromen in binnensteden (paragraaf 2.4.4). Door het realiseren van een compact kernwinkelgebied wordt in de literatuur verondersteld dat het winkelgebied interessanter wordt, waardoor bezoekers 'vastgehouden' kunnen worden. In dit kader is een geografische analyse gemaakt van de, door Locatus bepaalde, passantenstromen per detailhandelsobject (op basis van X-Y coördinaten) geografisch gerefereerd (Afbeelding 25). Verondersteld wordt dat het aantal passanten, in gebieden waar winkelaanbod zich concentreert, toeneemt of minimaal gelijk blijft. In dit onderzoek vindt verder géén validatie of interpretatie van passantenstromen plaats.

Afbeelding 25: Analyse passantenstromen – vb. Almelo 2005. Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.



Almelo 2005 - Passanten

aantal binnen kern: 84
WVO binnen kern: 19110 m2

aantal buiten kern: 255
WVO buiten kern: 38969 m2

aantal leegstaand binnen kern: 13
WVO leegstaand binnen kern: 2417 m2

aantal leegstaand buiten kern: 29
WVO leegstaand buiten kern: 7365 m2

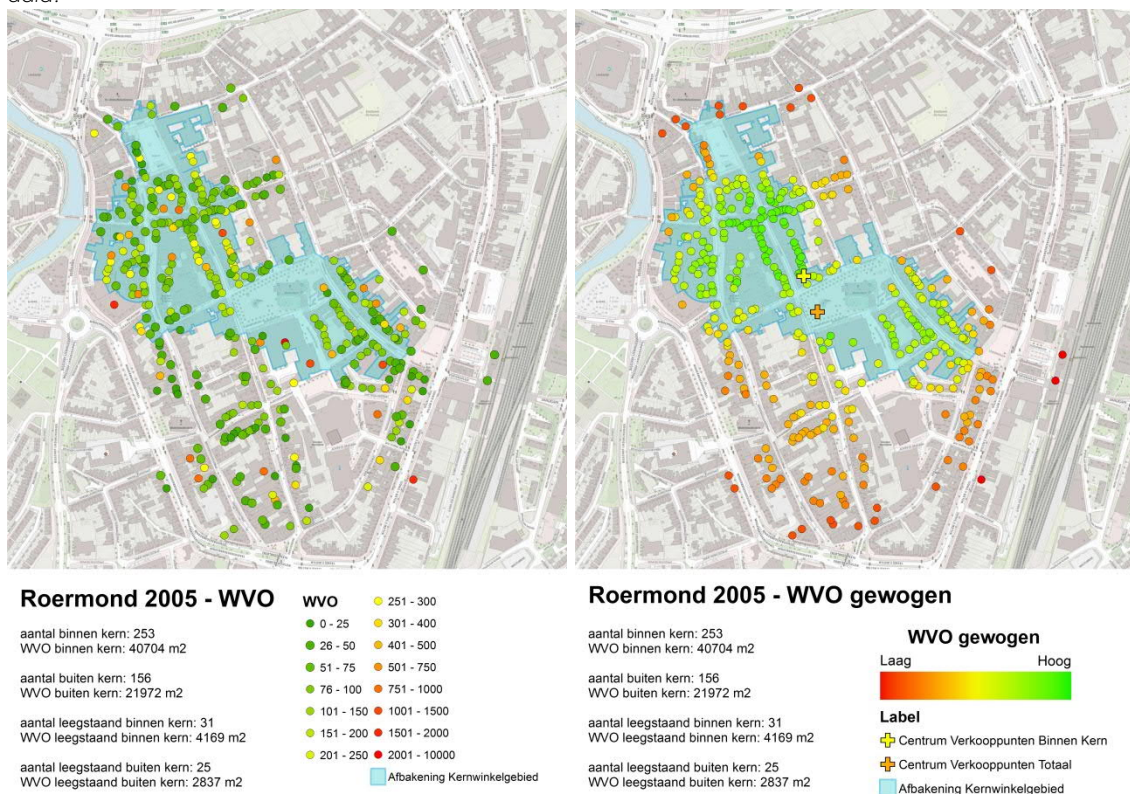
Passanten	
0 - 3930	19651 - 23580
3931 - 7860	23581 - 27510
7861 - 11790	27511 - 31440
11791 - 15720	31441 - 35370
15721 - 19650	35371 - 39300
	Afbakening Kernwinkelgebied

Omvang en concentratie in wvo m²

In relatie tot de definitie van compactheid binnen dit onderzoek geeft voorliggende analyse inzicht in de mate van feitelijke concentratie van wvo m² detailhandelsfuncties in de binnenstad. Bij effectief beleid wordt een trend verwacht waarbij de concentratie in het gedefinieerde kernwinkelgebied toeneemt, terwijl in het transformatiegebied afname wordt verwacht. Doordat ook jaren voorafgaand aan de totstandkoming van het voornoemde beleid zijn opgenomen in de analyse kan getoetst worden of de begrenzing van het kernwinkelgebied, uitsluitend vanuit het perspectief van concentratie van wvo m² detailhandelsfuncties, navolgbaar is.

Voorname analyse is in twee stappen uitgevoerd. Als eerste stap is de omvang van alle detailhandelsfuncties wvo m², op basis van X-Y coördinaten geografisch gerefereerd. Vervolgens is een pytonscript geschreven waarbij elke detailhandelsobject is gewogen op basis van de nabijheid van het aantal wvo m² (omliggende panden). Dit script maakt zowel een analyse van de concentraties binnen het totale winkelgebied (weergegeven op kaart) als ook specifiek het kernwinkelgebied (Afbeelding 26). De schaalbalk geeft inzicht in de mate van concentratie waarbij donkergroen de grootste dichtheid heeft. Middels kruisen worden de geografische plekken gemarkeerd waar de concentratie van wvo m² geografisch gezien het grootst is. Het oranje kruis markeert hierbij het zwaartepunt van concentratie op basis van een analyse van het totale winkelgebied. Het gele kruis geeft het zwaartepunt op basis van een analyse van het kernwinkelgebied.

Afbeelding 26: Analyse concentratie wvo m² – vb. Roermond 2005. Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.



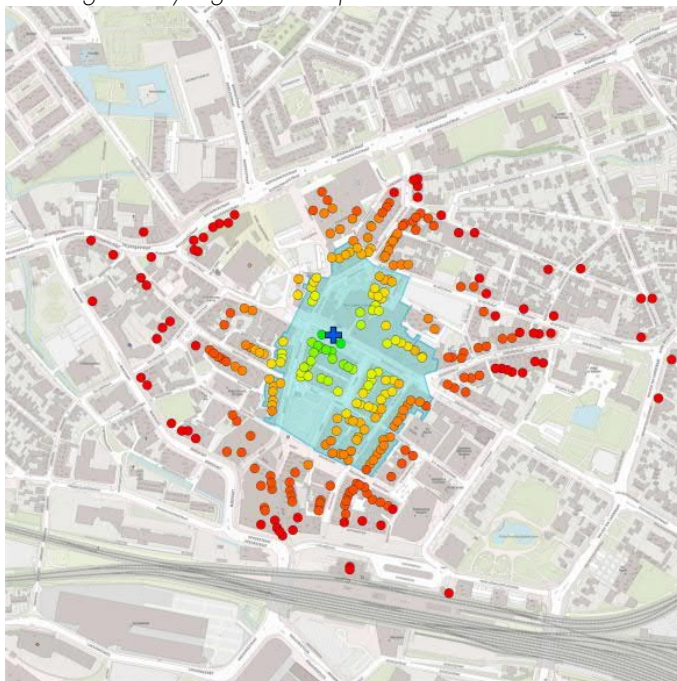
Historie en concentratie in wvo m²

Uit de literatuur komt naar voren dat het versterken van de vitaliteit van binnensteden vraagt om inzet op meerdere fronten. Naast concentratie van detailhandel in een compact gebied worden in dit kader ook het realiseren van een onderscheidend lokaal profiel en het creëren van een 'menselijke maat' in de openbare ruimte benoemd (paragraaf 2.5.1). In deze analyse (Afbeelding 27) is de concentratie van wvo m² detailhandel (zoals bepaald in voornoemde analyse), op basis van een pytonscript, afgezet tegen een historische centrale plek in het centrum (blauwe kruis). Dit vanuit de veronderstelling dat plekken met historische betekenis, in dit geval het historische kerk-/marktplein (paragraaf 2.2.1), van waarde zijn voor het versterken van het lokale profiel én vaak ook qua inrichting van de openbare ruimte een 'eigen' uitstraling hebben. In theorie zijn dit plekken die vanuit sfeer en beleving aantrekkingskracht hebben op bezoekers. De schaalbalk geeft inzicht in de mate van concentratie waarbij donkergroen de grootste dichtheid heeft.

Samenvatting

Het A0-formaat kaartblad met analyse per stad (Bijlage B2) eindigt met een samenvattende afbeelding waarop verschillende zwaartepunten, het kerngebied én detailhandel locaties staan weergegeven.

Afbeelding 27: Analyse concentratie wvo m² ten opzichte van historisch centraal punt – vb. Hengelo 2005.
Bron: eigen analyse gebaseerd op Locatus data.



Hengelo 2005 - WVO gewogen centrum

aantal binnen kern: 126
WVO binnen kern: 19202 m²

aantal buiten kern: 196
WVO buiten kern: 36444 m²

aantal leegstaand binnen kern: 5
WVO leegstaand binnen kern: 715 m²

aantal leegstaand buiten kern: 22
WVO leegstaand buiten kern: 4099 m²

WVO gewogen centrum

Laag Hoog



+ Historisch Centrum

Afbakening Kernwinkelgebied

3.4 Kwalitatieve analyse

Voor wat betreft de kwalitatieve analyse ligt de focus van de casestudies op het analyseren en de wijze waarop in betreffende cases door actoren wordt ingezet op het daadwerkelijk realiseren van een compacte detailhandelsstructuur én welke instrumenten hiertoe worden ingezet (deelvraag 7). Deze interviews worden in de casestudie vervolgens in verband gebracht met de kwantitatieve analyse.

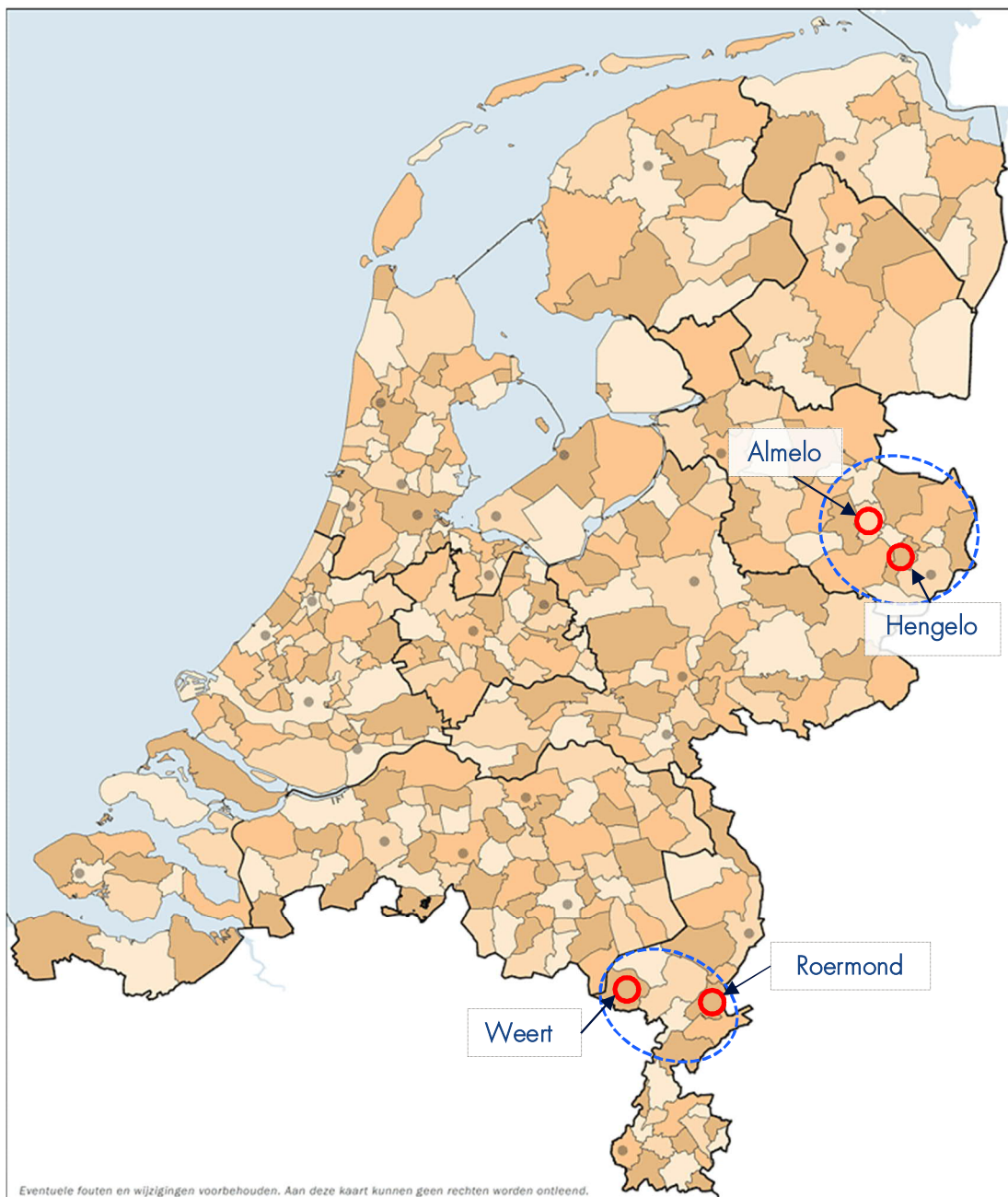
Voor de interviews is gebruik gemaakt van een vast format met vragen (bijlage B4). Daarnaast is aan iedere geïnterviewde het overzicht met actoren en instrumenten voorgelegd (paragraaf 2.6 en bijlage B1). In elk interview is dit schema ingevuld door, per instrument, aan te geven of het wordt toegepast, niet wordt toegepast of slechts incidenteel/verkennend wordt toegepast. Vanzelfsprekend is dit schema bij elk interview ingevuld vanuit de perceptie van de opgave vanuit betreffende rol.

In elke case zijn vergelijkbare rollen geïnterviewd. Het gaat hierbij om de programmamanagers binnenstad, een afvaardiging van ondernemersvereniging/BIZ-ondernemers (al dan niet vertegenwoordigd door de Centrummanager) en, indien georganiseerd, een afvaardiging van vastgoedeigenaren. Bij de selectie van cases is tenslotte een bewuste keuze gemaakt voor twee regio's in verschillende provincies, waardoor ook een vergelijk tussen provinciale inzet mogelijk is. In dit kader zijn ook beleidsvertegenwoordigers vanuit beide provincies (Limburg en Overijssel) geconsulteerd. Om meer grip te krijgen op de percepties van (institutionele)beleggers is tenslotte ook een interview afgenomen met Rabobank vastgoed. In totaal zijn 14 interviews afgenomen. Een overzicht van geïnterviewden is opgenomen in bijlage 4.1.

3.5 Selectie van cases

Om zo veel mogelijk valide inzichten te genereren over verklarende factoren voor het, al dan niet, compacter worden van binnensteden kiest dit onderzoek voor een duidelijke afbakening. In totaliteit worden, binnen twee specifieke regio's, vier perifeer gelegen binnensteden onderzocht. Het betreft de steden Almelo en Hengelo, gelegen in de regio Twente en Roermond en Weert, gelegen in de regio Midden-Limburg (Afbeelding 28). Zoals ook blijkt uit het theoretisch kader (paragraaf 2.4.3) zijn, naast de demografische en geografische kenmerken, ook de uitdagingen voor de detailhandelssector in beide regio's vergelijkbaar. De keuze voor twee steden in dezelfde regio maakt het bovendien mogelijk om ook de uitwerking van eventuele provinciale sturingsinstrumenten mee te nemen in het onderzoek. De vier middelgrote steden zijn met een inwoneraantal tussen circa 50.000 tot 100.000 vanuit demografisch perspectief vergelijkbaar. Een laatste factor van belang bij de selectie van cases is het hebben van beleid waarin het realiseren van een compact kernwinkelgebied is verankerd.

Afbeelding 28: Geografische ligging cases. Bron: Gemeentenatlas 2019



4 CASESTUDIE

4.1 Algemeen

Ten behoeve van het empirisch onderzoek wordt in elke navolgende paragraaf telkens één case behandeld. Allereerst wordt eerst inzicht gegeven in het vigerende beleid rondom het thema “compactheid van het binnenstedelijke winkelgebied”. Hierbij is tevens geanalyseerd of een concreet uitvoeringsprogramma / actieprogramma geformeerd is om het beleidsdoel te realiseren. Vervolgens wordt op basis van de resultaten uit de data-analyse (kwantitatief) gemotiveerd of er een patroon zichtbaar is waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter is geworden (deelvraag 6). Vervolgens wordt op basis van de interviews (kwalitatieve analyse) geïnventariseerd welke instrumenten betrokken actoren hiertoe inzetten (deelvraag 7). De kwantitatieve- en kwalitatieve analyse zijn parallel aan elkaar uitgevoerd. De interviews worden zodoende niet beïnvloed door resultaten vanuit de data-analyse. De geïnterviewden zijn enkel geconfronteerd met een kaart met detailhandelsfuncties én leegstandsontwikkeling gedurende de beschouwingsperiode (2005 – 2018). Elke casestudie wordt afgerond middels een ‘crossanalyse’ waarbij data, beleid en interviews bij elkaar gebracht worden. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaat vervolgens in op de provinciale perspectieven.

4.2 Almelo

4.2.1 Beleid

De gemeenteraad van gemeente Almelo heeft in december 2018 het koersdocument “Nieuwe tijden breken aan” vastgesteld (2018). Dit koersdocument is in samenwerking met verschillende stakeholders opgesteld. Naast gemeente Almelo zijn de volgende stakeholders betrokken; Stichting Almelo Promotie, Cultuursector, Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), Beter Wonen (woningcorporatie), Provincie Overijssel, CAA (ondernemersvereniging) en de ontwikkelcombinatie Almelo (Dura Vermeer en Kondor Wessels). Een uitvoerings-/actieprogramma is nog niet beschikbaar, dit programma moet nog worden opgesteld. Het koersdocument maakt ten aanzien van de binnenstad van Almelo een onderscheid in vier kwartieren met elk hun eigen kracht en karakter (Afbeelding 29).

- De compacte kern: Winkelhart van Noordwest Twente (geel)
- De Kop van Zuid: Bruisend winkelen en uitgaansgebied (paars)
- De Stadskade: De huiskamer van de stad (blauw)
- Het Gravenkwartier: Dwalen door historisch Almelo (groen).

Daarnaast worden er drie duidelijke transformatiemilieus benoemd (rode gebieden).

De visie richt zich qua detailhandelsfuncties hoofdzakelijk op concentratie binnen de compacte kern. Daarnaast is detailhandel één van de dominantere functies binnen de clusters ‘Kop van Zuid’ (met name lokale winkels) én Het Gravenkwartier (met name ambachtelijke ondernemers). Voor de transformatiemilieus wordt duidelijk ingezet op transformatie van winkel naar woon- of werkruimte waardoor kansen ontstaan voor concentratie van winkelaanbod in de compacte kern en leegstand in de binnenstad zal afnemen.

In dit onderzoek is het, in het koersdocument getypeerde, deelgebied “De compacte kern” genomen als het beoogde kernwinkelgebied. Hoewel het koersdocument voor andere deelgebieden ook koerst op een mix van functies waaronder detailhandel, worden deze gebieden in onderhavig onderzoek bestempeld als ‘transformatiegebied’

Abbeelding 29: Uitsnede visiekaart koersdocument binnenstad Almelo "Nieuwe tijden breken aan".



4.2.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)

Data analyse

In Tabel 5 en Tabel 6 wordt de data-analyse toegelicht, deze wordt ondersteund op basis van het grafiekenboek (bijlagen B3.1).

Tabel 5 Samenvatting data analyse Almelo. Bron: eigen bewerking.

Almelo					
Jaar	2005	2010	2015	2018	Saldo % (2005-2018)
Inwoners (CBS, 29 juli 2019)	72.048	72.599	72.425	72.739	1,0%
Totaal aantal panden met detailhandelsfunctie in de binnenstad	339	320	313	296	-12,7%
Totaal wvo m ² in totale binnenstad	58.079	56.549	56.286	56.194	-3,2%
Gemiddelde omvang wvo m ² per pand	171,3	176,7	179,8	189,8	10,8%
Leegstand wvo m ² in totale binnenstad	9.782	10.907	15.108	15.991	63,5%
% leegstand (wvo m ²) totale binnenstad	16,8%	19,3%	26,8%	28,5%	69,0%
% Leegstand (wvo m ²) in kernwinkelgebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het kernwinkelgebied)	12,6%	9,1%	18,6%	24,8%	95,9%
% Leegstand (wvo m ²) in transformatiegebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het transformatiegebied)	18,9%	25,2%	32,0%	30,9%	63,5%
leegstaande panden in totale binnenstad	42	53	80	81	92,9%
% van het totale aanbod wvo m ² gesitueerd in het kernwinkelgebied	32,9%	36,6%	38,4%	39,9%	21,2%
Het aantal wvo m ² in gebruik in transformatiegebied op basis van de actuele marktvraag en een kernwinkelgebied dat volledig bezet is (0% leegstand)	29.187	24.936	19.590	17.796	-39,0%
Aantal passanten op drukste plek in het centrum	39.300	23.100	20.200	14.200	-63,9%

Tabel 6 verklaring data analyse Almelo. Bron: eigen bewerking.

Verklaring data analyse - Almelo	
Leegstandsontwikkeling algemeen	De leegstand in Almelo is sinds 2005 fors toegenomen, zowel in aantal panden als wvo m ² . De grootste toename is zichtbaar tussen 2010 en 2015, tussen 2015 en 2018 vlakt deze af.
Algemene ontwikkeling omvang winkelaanbod binnenstad (wvo m ²)	Wat opvalt is dat het aantal panden met een detailhandelsfunctie gedurende de beschouwingsperiode afneemt maar dat de totale omvang in wvo m ² stabiel blijft. De gemiddelde omvang per detailhandelsfunctie neemt dus toe.
Leegstandsontwikkeling transformatiegebied	Hoewel de leegstand toeneemt is er in 2018 (ten opzichte van 2015) wél een ontwikkeling waarneembaar waarin de procentuele leegstand in het transformatiegebied daalt.
Ontwikkeling omvang transformatiegebied (wvo m ²)	Gedurende de beschouwingsperiode neemt ook de omvang van het aantal wvo m ² in het transformatiegebied licht af. Dit duidt erop dat er winkelfuncties uit de markt gehaald worden.
Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied	In het kernwinkelgebied neemt de leegstand fors toe, met name in de periode 2010 – 2018.
Ontwikkeling omvang kernwinkelgebied (wvo m ²)	In absolute zin stijgt het aantal wvo m ² in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied worden dus meters toegevoegd (door ver- en/of nieuwbouw)
Compactheid kernwinkelgebied	Doordat de omvang wvo m ² in het transformatiegebied daalt, neemt (ten opzichte van de totale omvang aan wvo m ² in de binnenstad) het procentuele aandeel wvo m ² in het kernwinkelgebied toe. Daarnaast is er dus ook in absolute zin sprake van toename van metrages wvo in het kernwinkelgebied. Gedurende de beschouwingsperiode stijgt het percentage detailhandelsaanbod (wvo m ²) dat gelegen is binnen het kernwinkelgebied, ten opzichte van het totale aanbod, met circa 7%.
Overige aandachtspunten	Uit de analyse blijkt dat zowel de omvang in metrages wvo in het kerngebied toeneemt alsmede de procentuele leegstand. Kortom het toevoegen van méér meters leidt wel tot een hogere concentratie maar gezien de toenemende leegstand hoeft dit niet per definitie een goede ontwikkeling te zijn. Sterker nog, zoals blijkt uit de literatuurstudie zet een toename van leegstand de vitaliteit verder onder druk.

Geografische analyse

Voor een totaaloverzicht van de geografische analyse wordt verwezen naar bijlage B2.1. Navolgend wordt stapsgewijs ingegaan op ontwikkelingen ten aanzien van; passantenstromen, ontwikkelingen in het kernwinkelgebied en het transformatiegebied. Tenslotte wordt de analyse met betrekking tot de concentratie metrages detailhandel ten opzichte van het historisch centrum toegelicht.

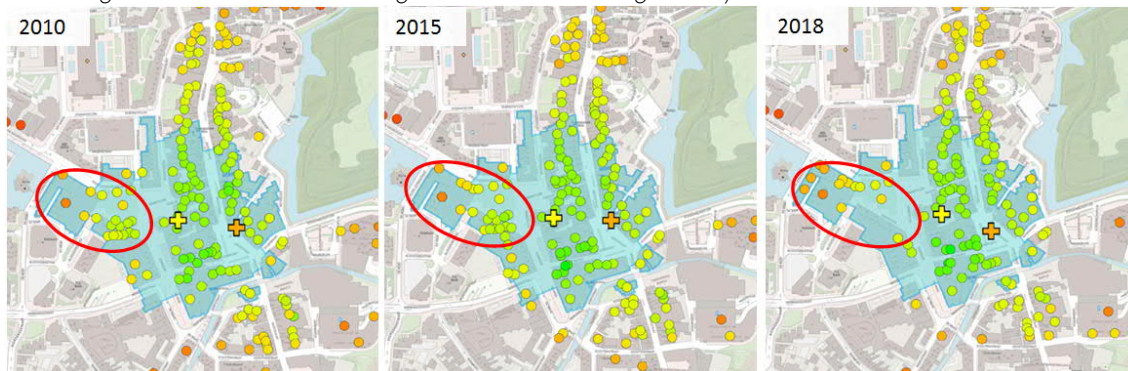
Passantenstromen

De passantentelling van Locatus laat, voor de gehele binnenstad, een duidelijk neerwaartse trend zien in passantenstromen. Vanuit de relatie tussen aantal consumenten – omzetpotentie en huurprijs zullen winkelfuncties in bepaalde delen van de binnenstad aan draagvlak inboeten. Met name in het Noordelijke- en Zuidelijke deel van de Grotestraat loopt het aantal passanten ver terug. De contour van het kernwinkelgebied komt tenslotte redelijk overeen met het gebied met de meeste passanten (op basis van de tellingen van 2018).

Kernwinkelgebied

Het aantal metrages winkelfunctie in het kernwinkelgebied neemt toe. Desondanks is er in dit kerngebied een trend zichtbaar waarbij de gewogen concentratie van metrages (wvo m²) binnen één specifiek deelgebied afneemt (Afbeelding 30). Op het schaalniveau van de binnenstad is er nog geen visueel patroon waarneembaar waarbij de concentratie van wvo in het kerngebied toeneemt.

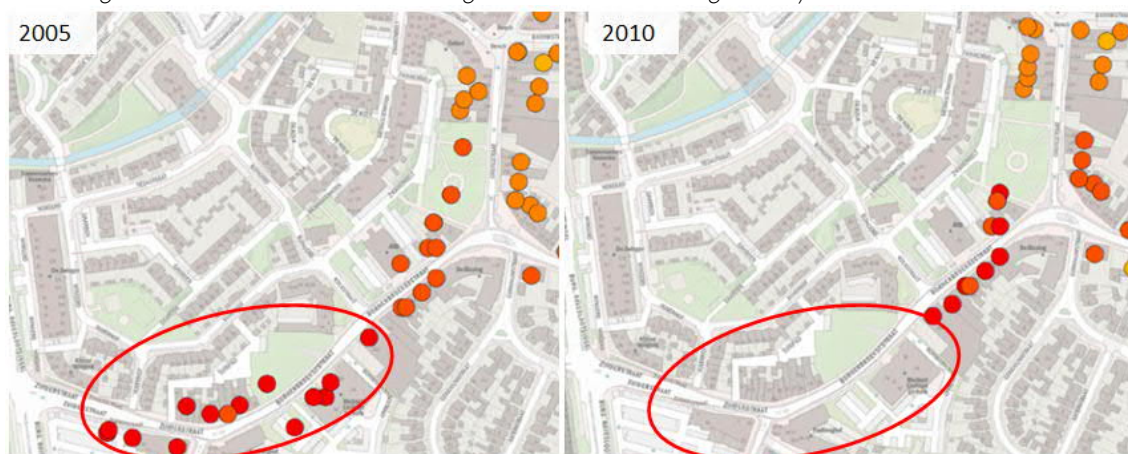
Afbeelding 30: concentratie kernwinkelgebied Almelo. Bron: eigen analyse



Transformatiegebied

Op basis van de kaartanalyse komen geen duidelijke transformatiegebieden naar voren. De transformaties doen zich hoofdzakelijk verspreid door de gehele binnenstad voor. Uitzondering op voornoemde zijn de detailhandelsfuncties gelegen aan Zuiderstraat – Bornebroekstraat (Afbeelding 31) welke op basis van het model, vanaf 2010, geen detailhandelsfunctie meer hebben. Tijdens locatiebezoek (mei 2019) blijken er ter plaatse echter nog wél enkele detailhandelsfuncties gesitueerd te zijn. Verklaring voor deze constatering is naar verwachting een aanpassing van de begrenzing van het kernwinkelgebied in de Locatus dataset.

Afbeelding 31: Transformaties in transformatiegebied Almelo. Bron: eigen analyse



Concentratie ten opzichte van historie

Op basis van historische kaarten is 'de historische centrale plek' gesitueerd ter plaatse van het plein gelegen in de Grotestraat.

4.2.3 Interviews Almelo

Geïnterviewd zijn Programmamanager Binnenstad en de Centrummanager (vertegenwoordiger van winkeliers). Almelo heeft geen vertegenwoordigende of samenwerkende instantie op het gebied van vastgoed. Uit de interviews komt naar voren dat partijen herkennen dat de vitaliteit onder druk staat en dat de Almelse binnenstad al lang te kampen heeft met hoge leegstandscijfers. De gemeente staat daarnaast onder verscherpt financieel toezicht van de provincie. Om de vitaliteit te versterken is het allereerst belangrijk te accepteren dat de context verandert en dat de binnenstad hier qua invulling(aanbod/functies) op moet anticiperen. Door gezamenlijk met actoren het koersdocument op te stellen is dit besef gegroeid. Almelo zet in op het versterken van aanwezige kernkwaliteiten (parels), de historie, de Aa en het horeca aanbod. Het winkelgebied hieromheen moet goed zijn en de parels versterken. Partijen zijn het eens over de noodzaak van het compacter maken van het winkelgebied, "We moeten misschien accepteren dat het kernwinkelgebied een iets dorpser karakter krijgt dan het vroegere grootstedelijke beeld". De noodzaak van een compact winkelgebied maakt gelijktijdig ook dat er meer focus moet komen op andere functies (bijvoorbeeld horeca – wonen).

Het gaat erom dat de binnenstad aantrekkelijk blijft/wordt voor mensen om te verblijven. De binnenstad staat echter nog aan de vooravond van deze transformatieopgave. Op het gebied van samenwerking vinden er frequent afstemmingsoverleggen plaats tussen partijen die actief zijn in de binnenstad. Het is de ambitie om een "team binnenstad" op te richten om gezamenlijk het uitvoeringsprogramma op te stellen én hier invulling aan te geven. Vanuit centrummanagement wordt deze ambitie onderschreven. Op dit moment kost het namelijk veel energie om 'aangehaakt' te worden én te blijven bij de acties die vanuit verschillende gemeentelijke beleidsvelden worden ingezet in de binnenstad. In Almelo is er nog geen sprake van een gestructureerde inzet van instrumenten om de beleidsambitie van een compacter kernwinkelgebied te realiseren. Een uitvoeringsagenda moet nog worden opgesteld. In onderstaande tabel (Tabel 7) volgt een overzicht van instrumenten die momenteel worden ingezet, specifiek gericht op het compacter maken van de binnenstad. Belangrijk punt van aandacht is tenslotte de noodzaak om nu echt door te pakken in de binnenstad. De totstandkoming van een koersdocument geeft nieuwe energie, het is cruciaal om deze energie onder stakeholders vast te houden. Hiervoor moet doorgepakt worden middels fysiek investeringen.

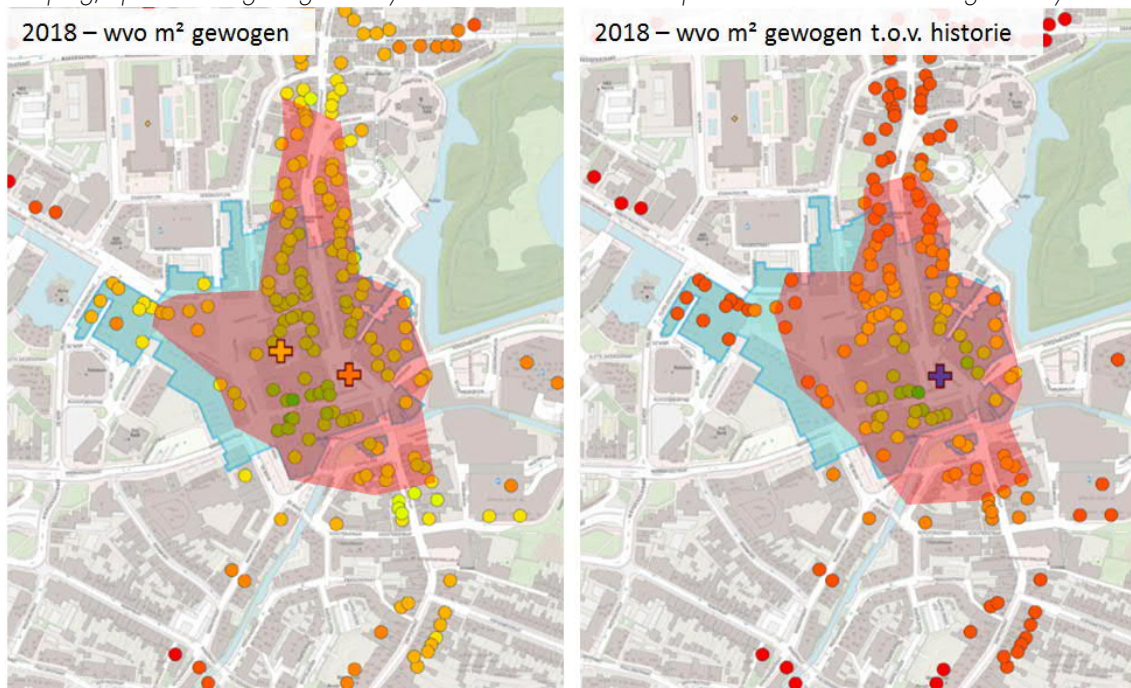
Tabel 7 Instrumentarium Almelo. Bron: interviews.

Instrumentarium gericht op compacter kernwinkelgebied - Almelo	
Beleidsmatig	In 2018 is het koersdocument vastgesteld en momenteel wordt er gewerkt aan een uitvoeringsprogramma.
Juridisch	Nog geen instrumenten gericht op het realiseren van compactheid. In toekomst gaat men wel aan de slag met bestemmingsplannen (nu té flexibel) en wellicht een leegstandsverordening.
Procesmatig	Om op grotere schaal te kunnen transformeren voert gemeente op dit moment gesprekken met Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). HMO levert expertise en investeringscapaciteit. Doel is om te komen tot haalbare businesscases waarbij ook de markt een rol pakt.
Financieel	/
Fysiek	Gemeente investeert, met cofinanciering van provincie in het versterken van de kwaliteit (sfeer en beleving) van de openbare ruimte. Qua uitstraling wordt nadrukkelijk aanhaking gezocht met kwaliteiten uit het verleden. Een punt van zorg blijft, vanwege de beperkte budgetten, het beheer van de openbare ruimte.

4.2.4 Crossanalyse Almelo

In Almelo ligt pas sinds een korte periode focus op de binnenstad. Eind 2018 is een koersdocument vastgesteld met daarin een integrale aanpak van opgaves, waaronder het compacter maken van het kernwinkelgebied en transformatie van de randen. Uit de geografische analyse blijkt nog geen visueel patroon waarbij concentratie van vwo m² in het kerngebied toeneemt. De data laten echter wél een lichte stijging zien van het aantal vwo m² in het kernwinkelgebied, wat duidt op verbouw en/of nieuwbouw. Gezien de eveneens toenemende leegstand in het kernwinkelgebied kan dit, zeker wanneer verhuizingen en transformaties achterwege blijven, een zorgelijke ontwikkeling zijn. Voor het oppakken van een aantal grootschalige transformatieopgaves worden momenteel verkennende gesprekken gevoerd met HMO, vanwege haar expertise en investeringskracht. Gemeente investeert op dit moment hoofdzakelijk in het versterken van de kwaliteit (sfeer en beleving) van openbare ruimte waarbij focus wordt gelegd op het historisch karakter. Op basis van de feitelijke concentraties van vwo m² in de binnenstad én de relatie hiervan met het historische punt, is een andere afbakening van het kernwinkelgebied mogelijk (Afbeelding 32). De afbakening zoals vastgesteld in het koersdocument komt echter redelijk overeen met de passantenstromen (2018).

Afbeelding 32: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m² én wvo m² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.

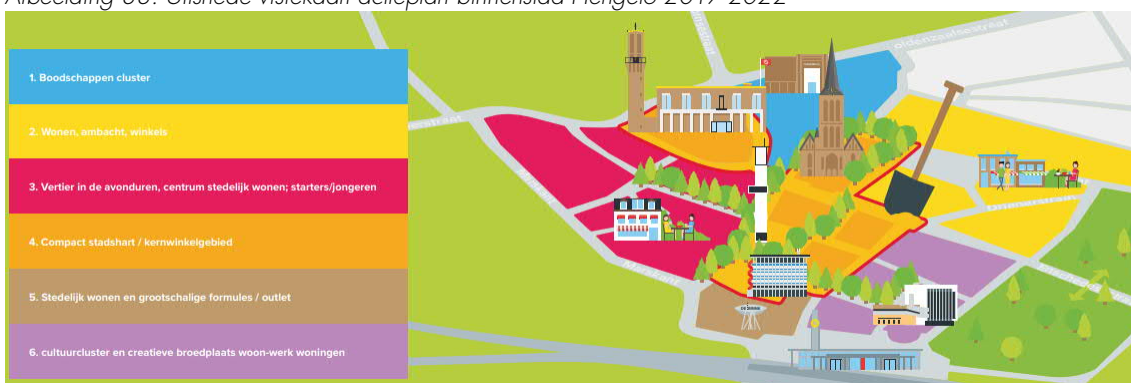


4.3 Hengelo

4.3.1 Beleid

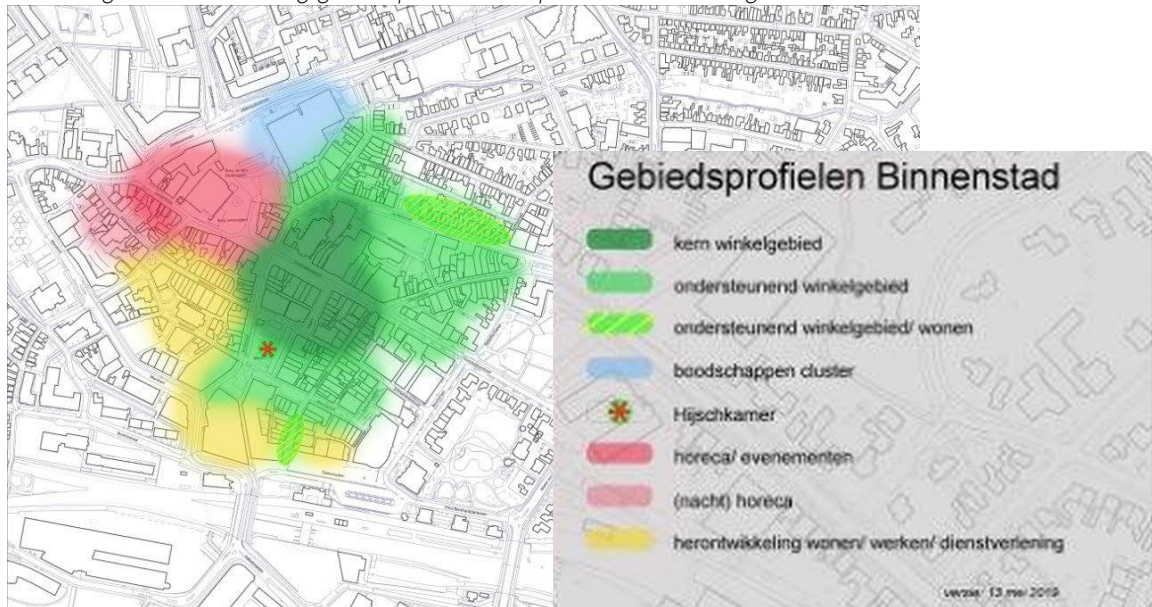
De gemeenteraad van Hengelo heeft in 2017 het “integraal Actieplan voor een vitale Hengelose binnenstad 2017-2021” vastgesteld. Dit actieplan is opgesteld in samenwerking met de diverse binnenstadspartners, te weten; Stichting Centrummanagement Hengelo, Stichting Vastgoed Hengelo en Bureau Hengelo. In het actieplan zijn concrete acties opgenomen die vertaald zijn naar planning én globaal budget. De raad heeft met vaststelling van het actieplan tevens ingestemd met reservering van substantiële middelen. Het actieplan voorziet ook in het realiseren van een compact stadshart/kernwinkelgebied (Afbeelding 33).

Afbeelding 33: Uitsnede visiekaart actieplan binnenstad Hengelo 2017-2022



Het kernwinkelgebied grijpt terug op de historische kern van Hengelo. Het actieplan voorziet in het versterken van het compacte stadshart waarbij de herkenbaarheid qua sfeer en gevoel van belang zijn en wordt ondersteund door de inrichting van de openbare ruimte. De in het actieplan benoemde gebiedsprofielen zijn in 2019 verder geconcretiseerd (Afbeelding 34). Naast het kernwinkelgebied bevat het actieplan ook andere gebiedsprofielen waar ruimte is voor ondersteunend winkelen.

Afbeelding 34: Concretisering gebiedsprofielen actieplan binnenstad Hengelo 2017-2022 - d.d. 13 mei 2019.



Het kernwinkelgebied in dit onderzoek komt overeen met het kernwinkelgebied zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding. Hoewel het actieplan voor andere deelgebieden (ondersteunend winkelgebied) ook koerst op een mix van functies waaronder winkels, worden deze gebieden in onderhavig onderzoek bestempeld als 'transformatiegebied'.

4.3.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)

Data analyse

De data-analyse wordt toegelicht middels *Tabel 8* en *Tabel 9* en ondersteund op basis van het grafiekenboek (bijlagen B3.2).

Tabel 8 Samenvatting data analyse Hengelo. Bron: eigen bewerking.

Hengelo					
Jaar	2005	2010	2015	2018	Saldo % (2005-2018)
Inwoners (CBS, 29 juli 2019)	81.299	80.747	81.075	80.638	-0,8%
Totaal aantal panden met detailhandelsfunctie in de binnenstad	322	322	328	287	-10,9%
Totaal wvo m ² in totale binnenstad	55.646	53.977	60.145	57.749	3,8%
Gemiddelde omvang WVO m ² per pand	172,8	167,6	183,4	201,2	16,4%
Leegstand wvo m ² in totale binnenstad	4.814	7.285	12.856	16.753	248,0%
% leegstand (wvo m ²) totale binnenstad	8,7%	13,5%	21,4%	29,0%	235,3%
% Leegstand (wvo m ²) in kernwinkelgebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het kernwinkelgebied)	3,7%	5,0%	12,0%	16,5%	344,0%
% Leegstand (wvo m ²) in transformatiegebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het transformatiegebied)	11,2%	17,5%	26,2%	36,2%	221,5%
leegstaande panden in totale binnenstad	27	51	75	78	188,9%
% van het totale aanbod wvo m ² gesitueerd in het kernwinkelgebied	34,5%	32,2%	33,8%	36,4%	5,5%
Bij volledige balans 'vraag en aanbod' in kernwinkelgebied (0% leegstand)					-36,9%
aantal wvo m ² in gebruik in transformatiegebied	31.630	29.317	26.948	19.964	
Aantal passanten op drukste plek in het centrum	23.300	18.400	14.900	14.500	-37,8%

Tabel 9 verklaring data analyse Hengelo. Bron: eigen bewerking.

Verklaring data analyse - Hengelo	
Leegstandsontwikkeling algemeen	De leegstand in Hengelo is sinds 2005 fors toegenomen, zowel in wvo m ² als aantal panden.
Algemene ontwikkeling omvang winkelaanbod binnenstad (wvo m ²)	Hoewel de leegstand toeneemt is er tussen 2015 en 2018 een afname zichtbaar in de omvang van het totale aanbod (zowel in panden als wvo m ²). Dit duidt erop dat er winkelfuncties uit de markt gehaald worden.
Leegstandsontwikkeling transformatiegebied	Gedurende de beschouwingsperiode neemt in het transformatiegebied de leegstand toe.
Ontwikkeling omvang transformatiegebied (wvo m ²)	In de periode tussen 2005 en 2015 neemt het aantal metrages in het transformatiegebied toe. In de periode 2015 – 2018 is er sprake van een afname van +- 3.000 wvo m ² . Hiermee is de totale omvang binnen het transformatiegebied weer op het niveau van 2005.
Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied	Gedurende de beschouwingsperiode neemt in het kernwinkelgebied de leegstand toe.
Ontwikkeling omvang kernwinkelgebied (wvo m ²)	Gedurende de beschouwingsperiode is er een patroon zichtbaar waarbij het aantal winkelpanden in het kernwinkelgebied afneemt terwijl gelijktijdig het aantal meters (wvo m ²) toeneemt.
Compactheid kernwinkelgebied	Doordat de omvang wvo m ² in het transformatiegebied daalt, neemt (ten opzichte van de totale omvang aan wvo m ² in de binnenstad) het procentuele aandeel wvo m ² in het kernwinkelgebied toe met circa 2%..
Overige aandachtspunten	Wat opvalt is dat het aantal panden met een detailhandelsfunctie, in de periode 2015-2018, sneller daalt dan de totale omvang van wvo m ² in de binnenstad. Dit kan worden verklaard door dat er met name relatief kleine winkelpanden transformeren naar andere functies of dat er enkele nieuwe panden met een relatief grote oppervlakte zijn toegevoegd aan bestaande aanbod.

Geografische analyse

Voor een totaaloverzicht van de geografische analyse wordt verwezen naar bijlage B2.2. Navolgend wordt stapsgewijs ingegaan op ontwikkelingen ten aanzien van; passantenstromen, ontwikkelingen in het kernwinkelgebied en het transformatiegebied. Tenslotte wordt de analyse met betrekking tot de concentratie metrages detailhandel ten opzichte van het historisch centrum toegelicht.

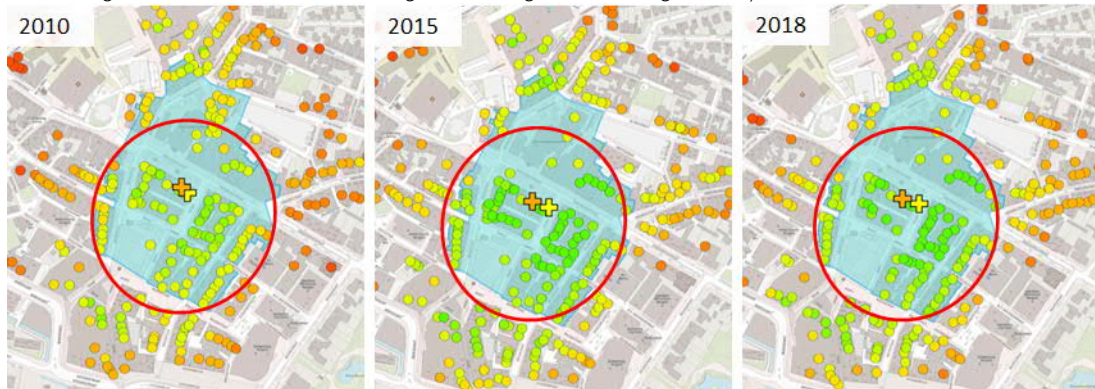
Passantenstromen

De passantentelling van Locatus laat, voor de gehele binnenstad, een duidelijk neerwaartse trend zien in passantenstromen. Deze terugloop is gedurende de beschouwingsperiode het sterkst aanwezig in de Brinkpassage en het zuidelijke deel van de Nieuwstraat. De contour van het kernwinkelgebied komt tenslotte redelijk overeen met het gebied met de meeste passanten (op basis van de tellingen van 2018).

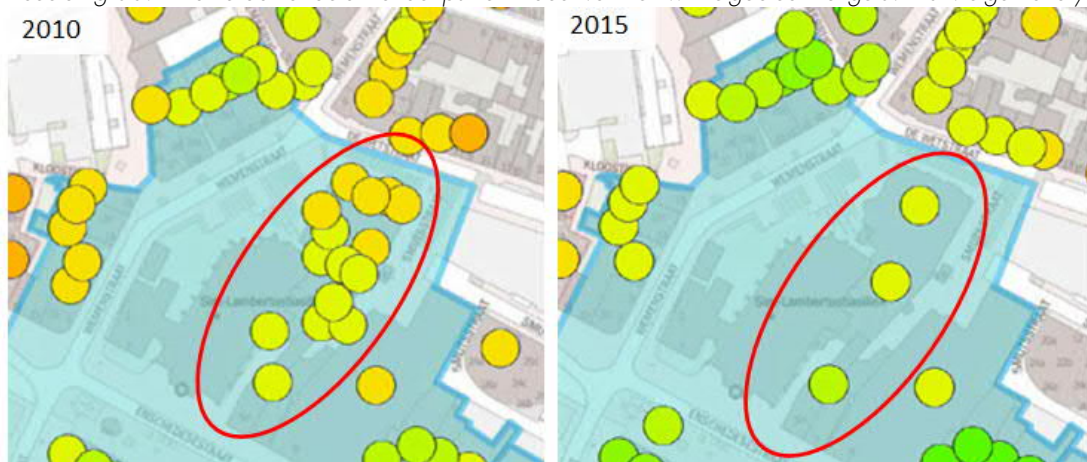
Kernwinkelgebied

Ondersteunend aan de data-analyse laat ook de kaart met gewogen metrages (wvo m²) een beeld zien waarbij er sporen te herkennen zijn waaruit opgemaakt kan worden dat de concentratie in het kernwinkelgebied lijkt toe te nemen. Dit geldt met name in de periode tussen 2010 en 2015. Van een duidelijk patroon is echter nog geen sprake. Het patroon in de data-analyse, waarbij het aantal winkelpanden in het kernwinkelgebied afneemt terwijl gelijktijdig het aantal meters (wvo m²) toeneemt, wordt ondersteund door Afbeelding 36. In de praktijk is hier naar verwachting sprake van het samenvoegen van (in ieder geval een aantal) van de panden. Deze conclusie kan mede getrokken worden op basis van de, nagenoeg, gelijk gebleven waardes van omliggende punten.

Afbeelding 35: Concentratie kernwinkelgebied Hengelo. Bron: eigen analyse



Afbeelding 36: Afname aantal detailhandel punten indeel van kernwinkelgebied Hengelo. Bron: eigen analyse.



Transformatiegebied.

Met uitzondering van de Deldenerstraat (Afbeelding 37) is er géén duidelijk patroon zichtbaar waarbij de de concentratie van metrages in specifieke delen van het transformatiegebied significant 'verkleurt'. Uit de kaartanalyses komen dus geen duidelijke transformatiegebieden naar voren. De transformaties die plaatsvinden zijn dus kleinschalig (pandniveau) en liggen verspreid door de binnenstad.

Afbeelding 37: Afname aantal detailhandel punten in deel transformatiegebied Hengelo. Bron: eigen analyse.



Concentratie ten opzichte van historie

Op basis van historische kaarten is de 'historische centrale plek' gesitueerd in de Enschedese straat ter hoogte van de St. Lambertus Basiliek.

4.3.3 Interviews Hengelo

In Hengelo zijn de Programmamanager Binnenstad en de Centrummanager (vertegenwoordiger van winkeliers) en de voorzitter van de vastgoedvereniging Hengelo geïnterviewd. Partijen geven aan dat het noodzakelijk is de vitaliteit te versterken. Hoewel er een aantal straten redelijk vitaal lijken te zijn, hebben andere delen van het centrum aandacht nodig om de algehele vitaliteit niet te laten afglijden. De programmamanager binnenstad geeft aan dat er naast de fysiek-ruimtelijk en economische uitdaging ook nog een opgave ligt in het wegwerken van scepsis en cynisme bij andere binnenstadspartners. Dit vanwege het feit dat er een lange tijd niets is gedaan met de binnenstad. Ter versterking van de vitaliteit wordt momenteel uitvoering gegeven aan het in 2017, in gezamenlijkheid met partners, opgestelde actieprogramma.

Dit gedragen en integrale actieprogramma voorziet in vier lijnen die parallel ten uitvoer gebracht moeten worden, te weten:

- Fysiek (compact, herkenbaar stadshart en aanloopstraten met onderscheidend karakter).
- Ondernemers klimaat (focus op bezoeker en consument)
- Bruisende binnenstad (sfeer – beleving programmering activiteiten en evenementen)
- Bereikbare binnenstad (bereikbare voor alle modaliteiten).

Om te komen tot een compacter kernwinkelgebied wordt ingezet op het verleiden/stimuleren van individuele ondernemers tot bedrijfsverplaatsing naar het kernwinkelgebied. Daarnaast wordt gezocht naar kansen voor nieuwe concepten en formules. Dit traject wordt begeleid door een professionele partij welke fungeert als 'transitie- en innovatiemakelaar'. Tot slot wordt er in dit kader ook ingezet op transformatie van vastgoed (bijvoorbeeld voormalige V&D). Naast individuele panden wordt, in samenwerking met bijvoorbeeld HMO, gekeken naar transformatie op grotere schaal. Bijvoorbeeld rondom de kerk en bij het winkelcentrum.

Voor wat betreft het versterken van de samenwerking tussen actoren was het gezamenlijk opstellen van het actieplan een goede zet. De integraliteit zorgt voor een breed draagvlak onder stakeholders. Naast de reservering van middelen voor de binnenstad door gemeente Hengelo leverde het opstellen ook gezamenlijke energie op om daadwerkelijk aan de slag te gaan. Nu, zo'n 2 jaar na vaststelling van het actieprogramma, klinkt er, met name vanuit de vastgoedvereniging, kritiek op de voortgang en uitvoering van het programma. Directe aanleiding is een collegebesluit om (voorlopig) af te zien van herinrichtingsplannen voor de markt. Een plan dat in gezamenlijkheid met binnenstadspartners was opgesteld en hier op breed draagvlak kon rekenen. Dit besluit wordt getypeerd als een gebrek aan daadkracht om ook daadwerkelijk door te pakken waarbij wordt verwezen naar de gang van zaken in de periode vòòr het opstellen van het actieprogramma. Tot slot wordt aangehaald dat dergelijke beslissingen ook leiden tot discussies over nut en noodzaak van samenwerking in de achterban, zeker gezien de ambities tot het formeren van een BIZ-vastgoed is dit een ongewenste ontwikkeling. In onderstaande tabel (Tabel 10) volgt een overzicht van instrumenten die momenteel worden ingezet, specifiek gericht op het compacter maken van de binnenstad. Tot slot dient vanuit de interviews de kanttekening gemaakt te worden dat samenwerkende partijen zich zorgen maken over het aspect ondermijning. Er is een toename zichtbaar van panden waarvan het vermoeden bestaat dat de formele activiteit een dekmantel vormt voor criminele activiteiten. Transformatie naar wonen vraagt in dit kader ook om duidelijk beleid om te voorkomen dat zich in de binnenstad ongewenste situaties ontwikkelen.

Tabel 10 Instrumentarium Hengelo. Bron: interviews.

Instrumentarium gericht op compacter kernwinkelgebied - Hengelo	
Beleidsmatig	Het actieprogramma vormt het leidende beleidsdocument op gemeentelijk niveau. In de regio wordt daarnaast afgestemd om concurrentie tussen binnensteden te vermijden én de regio de promoten.
Juridisch	Binnen het centrum geldt een redelijk flexibel bestemmingsplan, dit maakt transformatie mogelijk. Voor wonen op begane grond wordt met name gebruik gemaakt van het artikel 4 Bor waardoor sturing mogelijk is op locaties in het centrum waar men wonen op begane gronden wel/niet wil toestaan.
Procesmatig	Naast kennis en overleg wordt dus ingezet op stimuleren en faciliteren van ondernemers om te verplaatsen naar kernwinkelgebied, het ontwikkelen van nieuwe concepten (transitiemakelaar) of om vastgoed te transformeren.

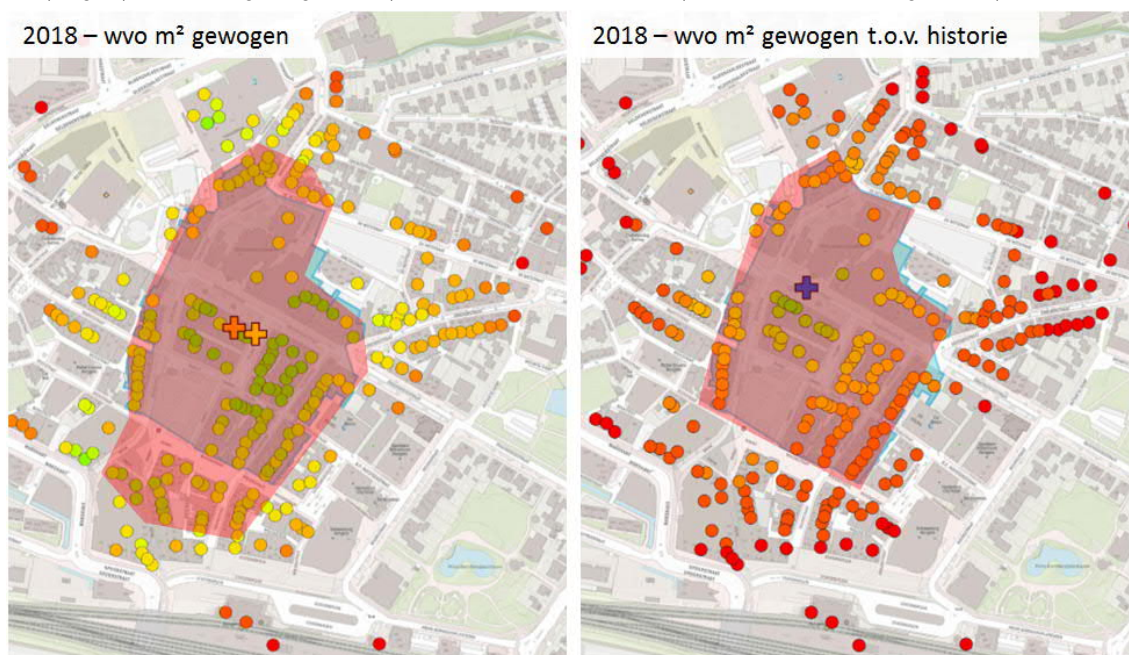
<i>Financieel</i>	Momenteel vinden er verkennende gesprekken plaats om de mogelijkheden tot oprichting van een transformatiefonds te bespreken. Doel van dit fonds is om lokale investeringen door aandeelhouders (op basis van revolving fund) in te zetten om transformatieopgaves los te krijgen. Gemeente zoekt samen met HMO naar participatie in transformatietrajecten. Het zijn hier dan nadrukkelijk trajecten die anders niet worden opgepakt door de markt. Middels een gemeentelijk geveelfonds worden gevels opgeknapt en wordt aansluiting gezocht bij de kenmerkende wederopbouwstijl van de stad. Met de komst van het actieprogramma wordt ook structureel geïnvesteerd in het versterken van de binnenstad (programma management). Het budget wordt ingezet voor onderzoek, innovatie, evenementen én de procesrol.
<i>Fysiek</i>	Vanuit het actieprogramma zijn er ook middelen gereserveerd voor het herinrichten én versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

4.3.4

Crossanalyse Hengelo

In Hengelo is men nu ruim twee jaar bezig met het uitvoeringsprogramma. Hoewel er nog géén sprake is van een duidelijk patroon waaruit blijkt dat de concentratie van detailhandel in het kerngebied toeneemt zijn er wél eerste sporen zichtbaar. Dit zelfde geldt voor de transformatie van detailhandel naar andere functies. Er zijn individuele panden, soms met meerdere winkels, die transformeren. Van een duidelijk patroon is ook hier echter nog geen sprake. Kijkend naar de contouren van het gedefinieerde kernwinkelgebied komen deze nagenoeg goed overeen met de uitgevoerde GIS-analyses (Afbeelding 38). Op basis van GIS-analyse zou, op basis van de aanwezige concentratie, de zone tussen de markt en het stationsgebied, in potentie ook nog tot het kernwinkelgebied gerekend kunnen worden. Met de wetenschap dat er momenteel verkenningen plaatsvinden om dit gebied (vanwege de matige ruimtelijke kwaliteit) op grotere schaal te transformeren, is de gekozen afbakening logisch.

Afbeelding 38: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m² én wvo m² ten opzichte van historie: eigen analyse.



Voor grootschaligere transformaties wordt gezocht naar methodieken om een haalbare businesscase te realiseren. Daarnaast is er een programma opgezet om individuele ondernemers te stimuleren om te verplaatsen. Hier zijn verder geen stimuleringsmaatregelen aan gekoppeld. Stimuleringsmaatregelen zijn wél beschikbaar voor investeringen in de gevelkwaliteit van panden. Voor alle acties geldt echter dat het bewaken van het samenwerkingsproces tussen verschillende (publiek-private) stakeholders continue aandacht vraagt.

4.4 Roermond

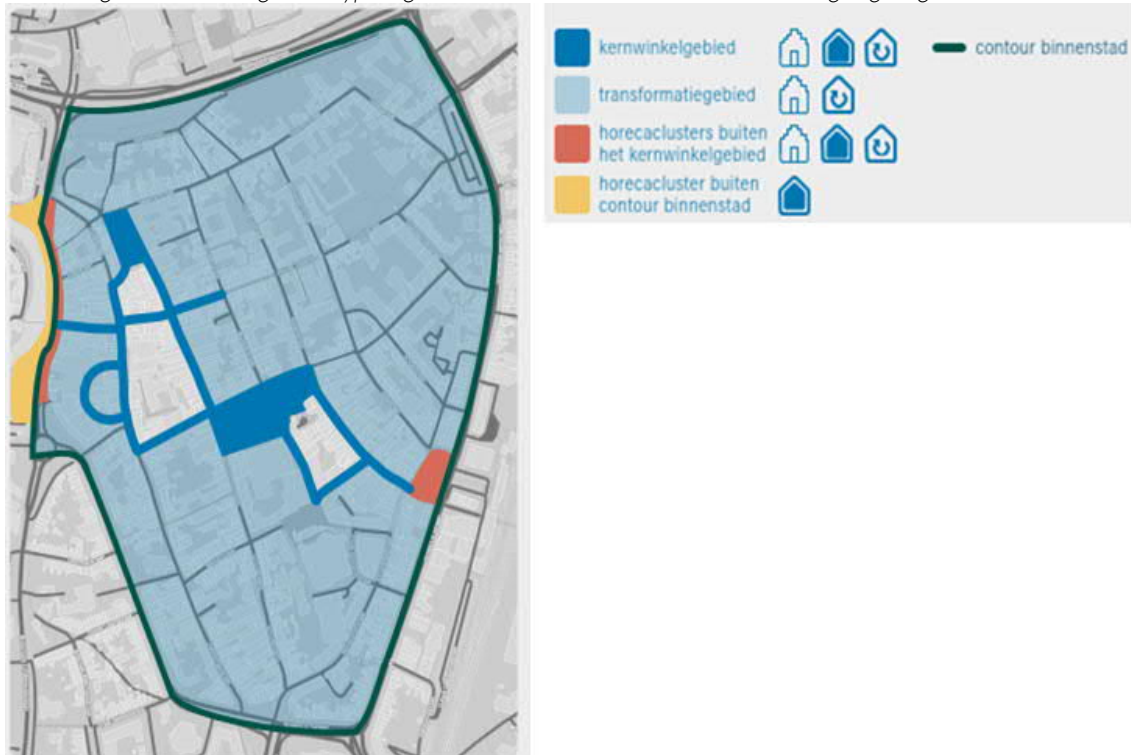
4.4.1 Beleid

Medio april 2015 heeft gemeente Roermond het ruimtelijk detailhandelsbeleid, voor de beleidsperiode 2015 – 2020 vastgesteld. Dit beleid moet een bijdrage leveren aan de versterking en innovatie in de detailhandelssector. Gemeente zet in op speerpunten; beleving, compacte stad, ondersteuning, acquisitie, opleidingen, city branding en marketing. Het voornoemde beleidsdocument definieert een gewenst kernwinkelgebied én benadrukt de noodzaak van transformatie voor de aanloopstraten als antwoord op structurele leegstand. Deze ambities zijn vervolgens ook verankerd in de Toekomstvisie 2030 en in de Economische visie. In 2017 zijn plannen vertaald naar een concreet actieplan waarbij tevens de afbakening van het reeds eerder benoemde kernwinkelgebied is aangescherpt (Afbeelding 39). Het actieplan richt zich op:

- Kernwinkelgebied (Inzet van stimuleringsregelingen om panden, afhankelijk van hun locatie, te transformeren, duurzaam in te versterken en/of te investeren in het historische stadsgezicht).
- Identiteit (samenhangende aanpak tussen functie, gebruik en beleving).
- Multifunctionaliteit (versterken van het culturele aanbod, Leisure formules, onderscheidende retailformules en verrassende blurringconcepten én de woonfunctie).
- Strategische locaties (gemeente neemt rol in aanpak van strategische locaties die van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de stad).
- B2B marketing (marketing en acquisitie inspanningen gericht op onderscheidende winkel & horecaformules/ondernemers, investeerders/beleggers & intermediairs).

Bij het opstellen van het actieplan is intensief gesproken met stakeholder (ondernemers, eigenaren/ontwikkelaars/beleggers en intermediairs). Daarnaast zijn verschillende analyses uitgevoerd (huidig winkelaanbod, branchering, bezoekersstromen, bestedingen, pand/locatie mogelijkheden) om grip te krijgen op huidige en toekomstige positie van de binnenstad. Het actieplan voorziet tenslotte in een aantal concrete stimuleringsregelingen om het kernwinkelgebied te versterken en winkelfuncties in het transformatiegebied te verplaatsen en panden te transformeren.

Afbeelding 39: Uitsnede gebiedstyperingen binnenstad Roermond. Bron: stimuleringsregelingen Binnenstad 2019



4.4.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)

Data analyse

De data-analyse wordt toegelicht middels Tabel 11 en Tabel 12 en ondersteund op basis van het grafiekenboek (bijlagen B3.3).

Tabel 11 Samenvatting data analyse Roermond. Bron: eigen bewerking.

Roermond					
Jaar	2005	2010	2015	2018	Saldo % (2005-2018)
Inwoners (CBS, 29 juli 2019)	45.457	55.595	57.010	57.985	27,6%
Totaal aantal panden met detailhandelsfunctie in de binnenstad	409	396	398	385	-5,9%
Totaal wvo m ² in totale binnenstad	62.676	62.138	61.402	59.718	-4,7%
Gemiddelde omvang WVO m ² per pand	153,2	156,9	154,3	155,1	1,2%
Leegstand wvo m ² in totale binnenstad	7.006	6.754	8.824	15.742	124,7%
% leegstand (wvo m ²) totale binnenstad	11,2%	10,9%	14,4%	26,4%	135,8%
% Leegstand (wvo m ²) in kernwinkelgebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het kernwinkelgebied)	10,2%	6,5%	8,3%	23,2%	126,7%
% Leegstand (wvo m ²) in transformatiegebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het transformatiegebied)	12,9%	19,3%	27,1%	32,4%	151,2%
Leegstaande panden in totale binnenstad	56	58	66	96	71,4%
% van het totale aanbod wvo m ² gesitueerd in het kernwinkelgebied	64,9%	65,9%	67,7%	65,9%	1,5%
Bij volledige balans 'vraag en aanbod' in kernwinkelgebied (0% leegstand) aantal wvo m ² in gebruik in transformatiegebied	14.966	14.455	11.018	4.602	-69,3%
Aantal passanten op drukste plek in het centrum	33.100	26.000	26.000	30.300	-8,5%

Tabel 12 verklaring data analyse Roermond. Bron: eigen bewerking.

Verklaring data analyse - Roermond	
Leegstandsontwikkeling algemeen	De leegstand in Roermond is, met name in de beschouwingsperiode tussen 2015-2018, zowel in wvo m ² als aantal panden toegenomen.
Algemene ontwikkeling omvang winkelaanbod binnenstad (wvo m ²)	De voorraad (wvo m ² detailhandelsfunctie) neemt, gedurende de gehele beschouwingsperiode 2005 -2018, licht af met circa 3.000 wvo m ² .
Leegstandsontwikkeling transformatiegebied	De leegstand binnen het transformatiegebied stijgt gedurende de gehele beschouwingsperiode 2005 -2018.
Ontwikkeling omvang transformatiegebied (wvo m ²)	Tussen 2015 – 2018 is er een lichte afname zichtbaar (+/- 2.200 wvo m ²) in omvang van het transformatiegebied.
Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied	De leegstand binnen het kernwinkelgebied neemt fors toe, hoofdzakelijk in de periode tussen 2015 en 2018.
Ontwikkeling omvang kernwinkelgebied (wvo m ²)	De omvang van het kernwinkelgebied blijft, gedurende de gehele beschouwingsperiode 2005 -2018, nagenoeg gelijk. Tussen 2015 – 2018 neemt de omvang licht toe (+/- 500 wvo m ²).
Compactheid kernwinkelgebied	Gedurende de beschouwingsperiode stijgt het percentage detailhandelsaanbod (wvo m ²) dat gelegen is binnen het kernwinkelgebied, ten opzichte van het totale aanbod, met circa 1%.
Overige aandachtspunten	/

Geografische analyse

Voor een totaaloverzicht van de geografische analyse wordt verwezen naar bijlage B2.3. Navolgend wordt stapsgewijs ingegaan op ontwikkelingen ten aanzien van; passantenstromen, ontwikkelingen in het kernwinkelgebied en het transformatiegebied. Tenslotte wordt de analyse met betrekking tot de concentratie metrages detailhandel ten opzichte van het historisch centrum toegelicht.

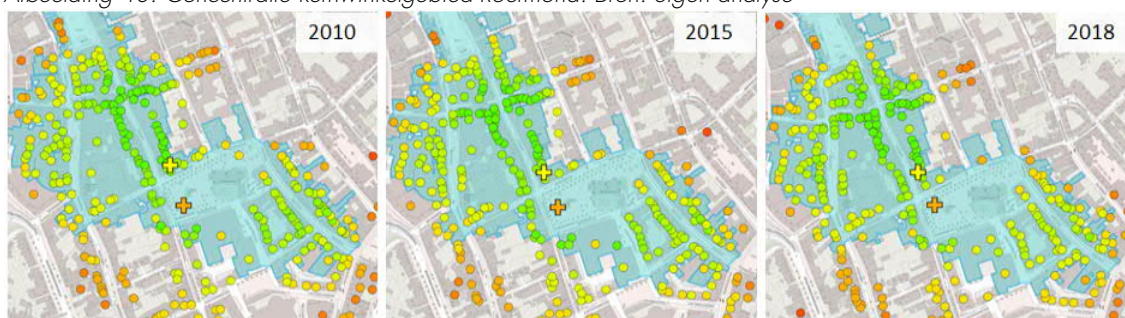
Passantenstromen

De passantentelling van Locatus laat, voor de gehele binnenstad, tot 2015 een duidelijk neerwaartse trend zien in passantenstromen. In 2018 is er een patroon zichtbaar waarbij het aantal passanten toeneemt ten opzichte van 2015.

Kernwinkelgebied

Ondersteunend aan de data-analyse laat ook de GIS-analyse geen sporen zien dat de concentratie in het kernwinkelgebied, gedurende de beschouwingsperiode, is veranderd (Afbeelding 40).

Afbeelding 40: Concentratie kernwinkelgebied Roermond. Bron: eigen analyse



Transformatiegebied.

In de periode tussen 2015 -2018 zijn er, getuige de 'verkleuringen' (Afbeelding 41), sporen zichtbaar waaruit opgemaakt kan worden dat er in het transformatiegebied ook daadwerkelijk transformaties plaatsvinden. Van duidelijke patronen is echter nog geen sprake.

Afbeelding 41: Transformatie in het transformatiegebied Roermond. Bron: eigen analyse



Concentratie ten opzichte van historie

Ten behoeve van de GIS-analyse (bijlage B2.3) is de markt gekozen als historisch centrale plek. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat Roermond vanuit historisch perspectief meerdere centrale pleinen heeft en de detailhandelsstructuur zich tussen én rondom deze pleinen heeft ontwikkeld.

4.4.3 Interviews Roermond

Geïnterviewd zijn Programmamanager Binnenstad en de vicevoorzitter van BIZ-ondernemers. Roermond heeft geen vertegenwoordigende of samenwerkende instantie op het gebied van vastgoed. Voornoemde partijen geven aan dat de vitaliteit van de Roermondse binnenstad onder druk staat. Hierbij wordt wél de opmerking geplaatst dat Roermond, zeker in vergelijking met soortgelijke steden, nog redelijk goed presteert. Ten aanzien van vitaliteit wordt er onderscheid gemaakt tussen de vitaliteit van de stad als geheel en de vitaliteit van individuele ondernemers. Ten aanzien van laatstgenoemde categorie zijn er zorgen. Wanneer de vitaliteit van ondernemers afneemt heeft dit onherroepelijk zijn weerslag op de vitaliteit van de binnenstad.

Er liggen in Roermond kansen in het versterken van de aanwezige kernkwaliteiten zoals de historische panden, de ligging aan het water (Maas) én de aantrekkingskracht van het Designer Outlet Centre (DOC). Op dit moment wordt er ingezet op het compacter maken van het detailhandelsaanbod, het stimuleren van ondernemers, het versterken van de (historische) identiteit, de beleving (permanent en middels evenementen) en de kwaliteit van de openbare ruimte. Gezien de veranderende omstandigheden is het realiseren van een compacter kernwinkelgebied volgens geïnterviewden noodzakelijk. Roermond heeft hierbij nog enigszins geluk doordat het aanbod, vanuit historisch fysiek-ruimtelijke structuur, al redelijk compact georganiseerd is. Om dit te bereiken wordt uitvoering gegeven aan de in het actieplan benoemde acties. De stimuleringsregelingen werken goed. Hiermee zijn al verschillende panden, zowel binnen-als buiten het kernwinkelgebied, passend getransformeerd. De subsidiepot is op dit moment leeg. Gemeente is met Provincie in gesprek over aanvullende middelen.

In de binnenstad wordt op het gebied van marketing, promotie en winkelstraatmanagement samengewerkt, door Gemeente Roermond, BIZ ondernemers en Stichting Citymanagement Roermond. BIZ-ondernemers geeft aan dat het in de samenwerking zoeken is naar de juiste balans. Hoe krijg je winkeliers goed aangehaakt? Hoe ga je om met winkeliers, wiens winkel, in het transformatiegebied ligt? Een daadkrachtig bestuur is hierbij cruciaal in het doorpakken op gemaakte keuzes. Deze daadkracht wordt momenteel op belangrijke momenten gemist. Vanuit de binnenstad wordt er gestreefd naar het oprichten van een BIZ vastgoed. Vastgoedeigenaren zijn immers cruciale partner in het compact maken van de binnenstad. In onderstaande tabel (Tabel 13) volgt een overzicht van instrumenten die momenteel worden ingezet, specifiek gericht op het compacter maken van de binnenstad. Aanvullend wordt door geïnterviewden benoemd dat de arbeidsmarkt en de zoektocht naar geschikt personeel een steeds groter thema van belang wordt. Dit aspect zet mogelijk ook een rem op de groei van het Designer Outlet Centre (DOC). Tot slot stellen geïnterviewden dat het als binnenstad lastig is om lessen te trekken uit de aanpak van het DOC. Alles wat te maken heeft met het DOC wordt bestuurd met 'één pet', lees één gedeeld belang. In de binnenstad heb je te maken met + 500 verschillende petten. Positief punt is de ambitie van het DOC om zich nadrukkelijker te profileren in combinatie met de stad Roermond.

Tabel 13 Instrumentarium Roermond. Bron: interviews.

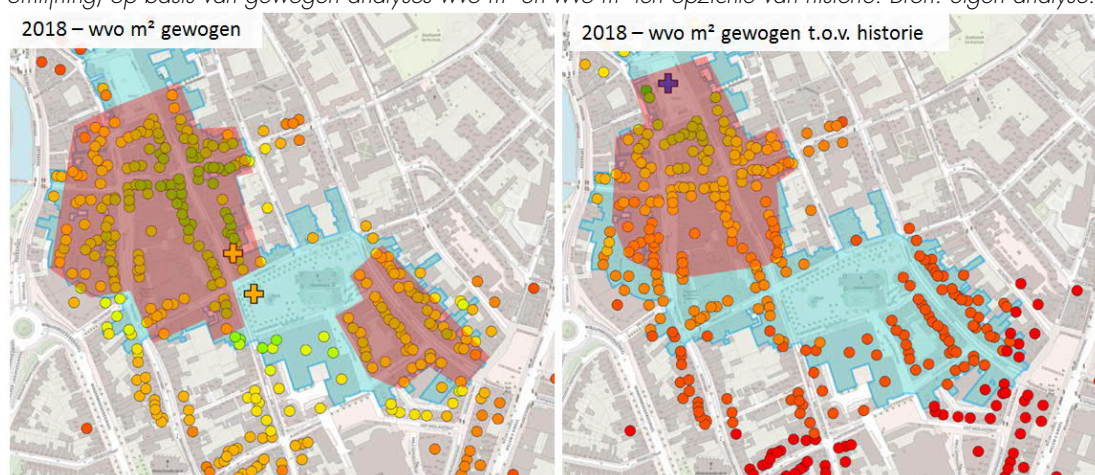
Instrumentarium gericht op compacter kernwinkelgebied - Roermond	
Beleidsmatig	Zoals reeds aangehaald heeft gemeente een toekomstvisie, een economische visie en detailhandelsbeleid gericht op het compacter maken van de binnenstad. Specifiek ter ondersteuning van de detailhandelssector is er een actieprogramma uitgerold. Gemeente heeft ook een duidelijke visie over verschillende winkelcentra in de gemeente (wat is outlet- wat is perifeer en wat is binnenstad) en houdt hier ook aan vast. Wat beleidsmatig nog ontbreekt is één integraal actieprogramma binnenstad.
Juridisch	Middels inzet van juridische instrumenten borgt men dat binnen het kernwinkelgebied op begane grond detailhandelsfunctie blijft. Inmiddels zijn er al een aantal panden (bijvoorbeeld Halfords – Kijkshop) succesvol getransformeerd.

Procesmatig	Procesmatig heeft gemeente een accountmanager aangesteld, als vraagbaak, voor ondernemers. Gemeente investeert daarnaast in onderzoek (o.a. doelgroepen, passanten vitaliteit), en innovatie. Ten aanzien van innovatie is gemeente oprichter van het Retail Innovation Centre (RIC). Het RIC zit fysiek gevestigd in de binnenstad en helpt ondernemers middels symposia, workshops e.d. met innovaties en ontwikkelingen in retailsector. Verder wordt procesmatig gewerkt aan het tot stand brengen van transformaties (bijvoorbeeld de voormalige V&D locatie).
Financieel	Naast procesgeldten investeert gemeente (met subsidie van Provincie) in stimuleringsregelingen voor ondernemers en pandeigenaren. In dit kader is men benieuwd naar de effecten van deze regeling. Tot op heden hebben zich al een 2/3-tal ondernemers vanuit transformatiegebied in de Hamstraat gevestigd. Gemeente is vanuit deze optie benieuwd of deze ingrepen leiden tot een kentering in 'verval' en het inzetten van een stijgende lijn in vitaliteit van de Hamstraat.
Fysiek	Fysiek wordt er geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. (bijvoorbeeld het Munsterplein) en de routing en bereikbaarheid.

4.4.4 Crossanalyse Roermond

Uit de interviews blijkt dat er een gerichte aanpak is op het realiseren van een compacter detailhandelsaanbod. Naast procesmatige inspanningen in kennis, marktanalyses en innovatietrends, wordt dit zowel juridisch (bestemmingsplan) als financieel (stimuleringsregelingen) ondersteund. In de praktijk zijn stimuleringsregelingen al gebruikt voor fysieke transformaties en investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De GIS kaart analyse laat inderdaad eerste sporen van transformaties in transformatiegebieden zien. De concentratie in het kernwinkelgebied blijft gedurende de beschouwingsperiode nagenoeg gelijk. Dit betekent dat de omvang van detailhandelsfuncties (in wvo m²) hier nagenoeg op het zelfde niveau is gebleven. Wat tenslotte opvalt in de GIS-analyse is dat er in Roermond, op basis van de concentratie eigenlijk twee concentratieclusters zijn (Afbeelding 42). Voor wat betreft de concentratie ten opzichte van het historisch centrale punt geldt voor Roermond dat de detailhandelsstructuur zich eigenlijk rondom twee historische pleinen concentreert.

Afbeelding 42: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m² én wvo m² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.



4.5 Weert

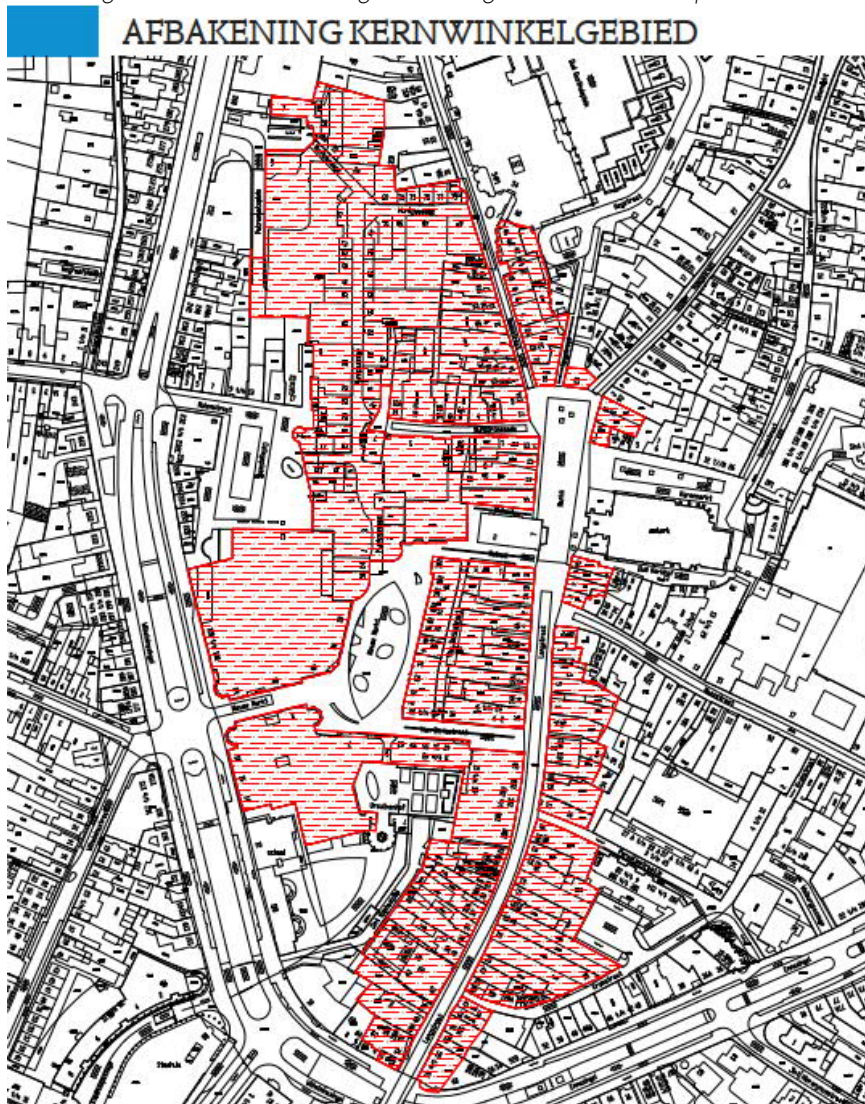
4.5.1 Beleid

In 2013 heeft gemeente Weert de "Visie op het Stadshart -2013" vastgesteld. Deze visie was onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025. In dit document is reeds de behoefte benoemd om het kernwinkelgebied in de binnenstad compacter te maken. Deze ambitie is vervolgens, op basis van de nieuwste inzichten, aangescherpt en opgenomen in de geactualiseerde "Visie op het s-Stadshart -2017"(Afbeelding 43). De visie op het Stadshart 2017 is opgesteld in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners. De visie krijgt vorm in vijf ontwikkellijnen, waarbinnen meerdere opgaven gedefinieerd worden:

- Historie als leitmotiv;
- Verfraaiing binnenstad;
- Klimaatbestendige en gezonde stad;
- Functietransformatie en compact kernwinkelgebied;
- Samenwerking bevorderen.

De visie op het stadshart is richtinggevend voor toekomstige interventies, dient als inspiratiebron, is het vertrekpunt voor vervolgonderzoek en vormt een sturings-instrument om de binnenstad duurzaam te verbeteren. De visie bevat tevens een uitvoeringsprogramma dat bestaat uit een projectenprogramma (periode 2017 -2019) en nadere onderzoeken/flankerend beleid.

Afbeelding 43: Uitsnede afbakening kernwinkelgebied. Bron: Visie op het Stadshart 2017, gemeente Weert.



4.5.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur (data- en geografische analyse)

Data analyse

De data-analyse wordt toegelicht middels *Tabel 14* en *Tabel 15* en ondersteund op basis van het grafiekenboek (bijlagen B3.4).

Tabel 14 Samenvatting data analyse Weert. Bron: eigen bewerking.

Weert					
Jaar	2005	2010	2015	2018	Saldo % (2005-2018)
Inwoners (CBS, 29 juli 2019)	48.575	48.563	49.100	49.849	2,6%
Totaal aantal panden met detailhandelsfunctie in de binnenstad	331	318	318	294	-11,2%
Totaal wvo m ² in totale binnenstad	58.246	55.770	57.273	54.286	-6,8%
Gemiddelde omvang WVO m ² per pand	176,0	175,4	180,1	184,6	4,9%
Leegstand wvo m ² in totale binnenstad	6.914	4.848	14.561	15.240	120,4%
% leegstand (wvo m ²) totale binnenstad	11,9%	8,7%	25,4%	28,1%	136,5%
% Leegstand (wvo m ²) in kernwinkelgebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het kernwinkelgebied)	3,9%	1,0%	12,7%	21,8%	464,9%
% Leegstand (wvo m ²) in transformatiegebied (o.b.v. totaal aantal wvo m ² in het transformatiegebied)	19,6%	16,5%	37,2%	34,5%	75,9%
leegstaande panden in totale binnenstad	40	33	70	74	85,0%
% van het totale aanbod wvo m ² gesitueerd in het kernwinkelgebied	49,2%	50,2%	47,9%	50,7%	3,1%
Bij volledige balans 'vraag en aanbod' in kernwinkelgebied (0% leegstand) aantal wvo m ² in gebruik in transformatiegebied	22.667	22.933	15.264	11.514	-49,2%
Aantal passanten op drukste plek in het centrum					-32,2%

Tabel 15 verklaring data analyse Weert. Bron: eigen bewerking.

Verklaring data analyse - Weert	
Leegstandsontwikkeling algemeen	De leegstand in Weert is gedurende de beschouwingsperiode zowel in wvo m ² als aantal panden toegenomen. De grootste toename vond plaats in de periode tussen 2010 – 2015.
Algemene ontwikkeling omvang winkelaanbod binnenstad (wvo m ²)	De totale voorraad (wvo m ² detailhandelsfunctie) neemt tussen 2015 – 2018 af met circa 3.000 wvo m ² .
Leegstandsontwikkeling transformatiegebied	De leegstand binnen het transformatiegebied stijgt gedurende de periode 2005 - 2015. Tussen 2015 en 2018 is er sprake van een lichte afname van leegstand in het transformatiegebied (circa 3.000 wvo m ²).
Ontwikkeling omvang transformatiegebied (wvo m ²)	In de periode 2015 – 2018 is er eveneens sprake van een afname in omvang van detailhandelsfuncties in het transformatiegebied. Deze afname is zowel zichtbaar in het aantal panden als in de oppervlakte (wvo m ²).
Leegstandsontwikkeling kernwinkelgebied	De leegstand binnen het kernwinkelgebied groeit gedurende de periode 2010 – 2018 van nagenoeg géén leegstand in 2010 (+ 1%) naar circa 22% in 2018.
Ontwikkeling omvang kernwinkelgebied (wvo m ²)	Het kernwinkelgebied blijft gedurende de beschouwingsperiode in omvang nagenoeg gelijk,
Compactheid kernwinkelgebied	Gedurende de beschouwingsperiode stijgt het percentage detailhandelsaanbod (wvo m ²) dat gelegen is binnen het kernwinkelgebied, ten opzichte van het totale aanbod, met circa 1,5%.
Overige aandachtspunten	/

Geografische analyse

Voor een totaaloverzicht van de geografische analyse wordt verwezen naar bijlage B2.4. Navolgend wordt stapsgewijs ingegaan op ontwikkelingen ten aanzien van; passantenstromen, ontwikkelingen in het kernwinkelgebied en het transformatiegebied. Tenslotte wordt de analyse met betrekking tot de concentratie metrages detailhandel ten opzichte van het historisch centrum toegelicht.

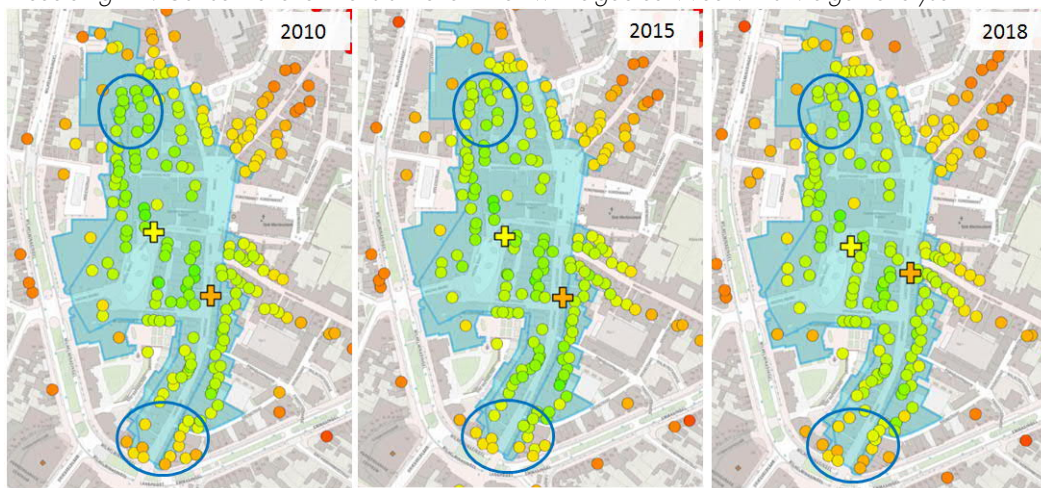
Passantenstromen

De passantentelling van Locatus laat, voor de gehele binnenstad, in de periode 2005 – 2018 een duidelijk neerwaartse trend zien in passantenstromen.

Kernwinkelgebied

Op basis van de GIS-analyse zijn er geen sporen zichtbaar, die duiden op een toename van concentratie in het kernwinkelgebied (Afbeelding 44). Wel zijn er sporen zichtbaar waarbij aan randen van het kernwinkelgebied de concentratie afneemt. Dit kan enerzijds het geval zijn vanwege transformatie in het kernwinkelgebied. Anderzijds kan dit het gevolg zijn van transformaties van buiten het kernwinkelgebied die, vanwege de geografische ligging, de concentratie van betreffende locaties beïnvloeden.

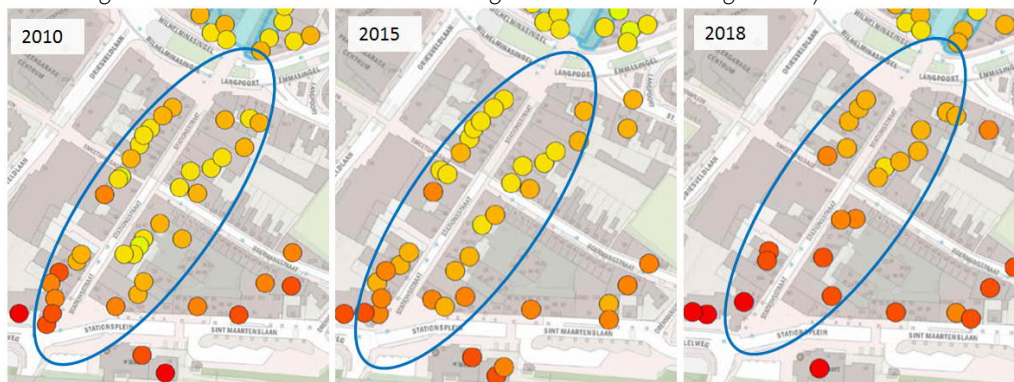
Afbeelding 44: Concentratie- en transformatie in kernwinkelgebied Weert. Bron: eigen analyse



Transformatiegebied.

In de periode tussen 2010 -2018 zijn er, getuige de 'verkleuringen' (Afbeelding 1 Afbeelding 45), sporen zichtbaar waaruit opgemaakt kan worden dat er in het transformatiegebied ook daadwerkelijk transformaties plaats vinden. Van duidelijke patronen is nog geen sprake.

Afbeelding 45: Transformatie in het transformatiegebied Weert. Bron: eigen analyse



Concentratie ten opzichte van historie

Op basis van historische kaarten is 'het historische centrale plek' gesitueerd ter plaatse van het de markt ter hoogte van de Sint Martinuskerk.

4.5.3 Interviews Weert

De geïnterviewde personen in Weert zijn de programma coördinator binnenstad van gemeente Weert, de Centrummanager in combinatie met een bestuurslid van BIZ-ondernemers (BIZ-O) én de voorzitter van BIZ-vastgoed (BIZ-V). Samenvattend past de typering 'code geel' bij perceptie van de status van de Weerter binnenstad. Met hierbij de toelichting dat de Weerter binnenstad nog in staat is om klanten aan zich te binden. De stad heeft hierbij 'geluk' met de goede ligging t.o.v. België. Het vergt echter wel veel inspanning om de vitaliteit ook op peil te houden. Naast vitaliteit van de binnenstad staat er ook druk op de vitaliteit van individuele ondernemers. Ook hier is het 'knokken' voor retail ondernemers om aansluiting te vinden én te behouden met de consument. Partijen zetten op dit moment in op realisatie van het actieprogramma uit de "Visie op het Stadshart 2017". Voor vitaliteit is een compact kernwinkelgebied van belang. Compactheid in combinatie met kwalitatief goede openbare ruimte en duidelijke identiteit moeten leiden tot een toename van aantal bezoekers (en verblijfsduur). De keuze voor compactheid van detailhandelsstructuur betekent niet dat er geen detailhandel in aanloopstraten meer mag zitten. Per aanloopstraat wordt ingezet op maatwerkprofiel met meer functiemenging. Op dit moment ligt de focus op het stimuleren van ondernemers en met name de individuele initiatieven op pandniveau. Met het vrijmaken van extra ambtelijke capaciteit én het inschakelen van bijvoorbeeld de 'transitiemakelaar' neemt de gemeente hierin een proactief faciliterende rol. Vanuit BIZ-O en BIZ-V wordt er aangegeven dat er voor transformatie en verplaatsing ook 'smeermolie' nodig is. Men pleit voor een stimuleringsregeling of transformatiefonds. Op basis van de interviews kan worden opgemerkt dat de samenwerking tussen partijen (gemeente, BIZ-O en BIZ-V) nog in de startfase zit. Er worden acties ontplooid maar de onderlinge afstemming moet beter. Het behalen van successen is immers cruciaal voor beide BIZ besturen om het minimale draagvlak van achterban te behouden. Dat Weert zowel een BIZ-O en BIZ-V heeft wordt door alle partijen als meerwaarde gezien. In onderstaande tabel (Tabel 16) volgt een overzicht van instrumenten die momenteel worden ingezet, specifiek gericht op het compacter maken van de binnenstad.

Aanvullend wordt met name door BIZ-O en BIZ-V aangegeven dat men uiterst kritisch is op de plannen vanuit gemeente voor het toestaan van meer perifere detailhandel. Gesteld wordt dat deze ontwikkelingen, hoe dan ook ten koste gaan van de binnenstad. Daarnaast schept het onduidelijkheid over de ingezette koers én leidt het tot onrust bij de achterban. De programmamanager en centrummanager geven op dit punt aan te redeneren vanuit het gemeentelijke belang. In dit specifieke geval of wél een speelgoedzaak in Weert (maar perifeer gelegen) of géén speelgoedzaak. Een zelfde punt wordt door BIZ-O en BIZ-V gemaakt voor wat betreft het toestaan van detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening in het voormalige gemeentehuis. Stimulering van startup-concepten is in basis positief. Maar in de praktijk stelt men dat er juist een patroon zichtbaar is waarbij bestaande ondernemingen zich in dit pand vestigen én dat doorstroming naar de binnenstad uitblijft.

Tabel 16 Instrumentarium Weert. Bron: interviews.

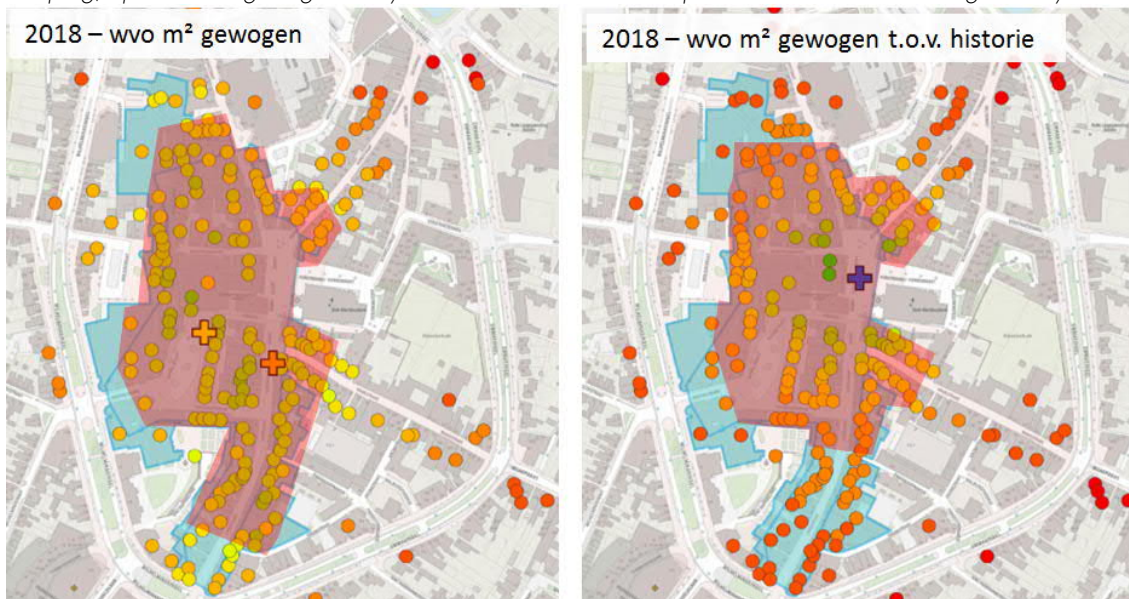
Instrumentarium gericht op compacter kernwinkelgebied - Weert	
Beleidsmatig	Beleidsmatig wordt er gewerkt vanuit de visie en het actieprogramma op het stadshart 2017.
Juridisch	De gemeente probeert bijvoorbeeld te faciliteren door ruimte te bieden aan ondernemers bijvoorbeeld het mogelijk maken van overkappingen aan historisch panden.
Procesmatig	De gemeente legt focus op de procesrol waarbij op korte termijn wordt ingezet op het bundelen van kennis uit ambtelijke organisatie om met een gezamenlijke focus de binnenstad te versterken. Centrummanagement en stichting Weert Promotie zoeken de onderlinge samenwerking voor wat betreft het professionaliseren van city- en gebiedsmarketing.
Financieel	Weert heeft een geveelfonds waar vastgoedeigenaren gebruik van kunnen maken. Daarnaast wordt er door gemeente geïnvesteerd in de openbare ruimte, in citymarketing en zijn er procesgelden beschikbaar. Private investeringen vinden plaats op pandniveau. Eind 2018 is de institutionele belegger van het winkelcentrum, gelegen in het kernwinkelgebied, gestart met grootschalige revitalisering. Investeringen vanuit de BIZ-O en BIZ-V worden gebruikt voor het versterken van belevingswaarde van binnenstad.
Fysiek	Fysiek wordt er door gemeente geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

4.5.4

Crossanalyse Weert

In het transformatiegebied zijn er eerste sporen van transformaties zichtbaar. Van een duidelijk patroon is hierin echter nog géén sprake. In het kernwinkelgebied blijft het aantal detailhandelsfuncties en de omvang hiervan, nagenoeg gelijk. Wél is de leegstand in het kernwinkelgebied sterk gestegen. In de binnenstad wordt door partijen gewerkt aan het realiseren van een actieprogramma om vitaliteit te versterken en het winkelgebied compacter te maken. De samenwerking bevindt zich in de startfase en moet zich nog bewijzen. De gemeente hanteert hoofdzakelijk een faciliterende rol wanneer het gaat om het compacter maken van de detailhandelsstructuur. Men is vooral proactief faciliterend bij initiatieven uit de markt. Kijkend naar de contouren van het gedefinieerde kernwinkelgebied komen deze redelijk overeen met de uitgevoerde GIS-analyses (Afbeelding 46). Tot slot is het van belang te vermelden dat gemeente, BIZ-O én BIZ-V een andere, kleinere, gebiedsafbakening hanteren dan de contouren vanuit Locatus.

Afbeelding 46: Herpositionering kernwinkelgebied (rode omlijning) ten opzichte van kernwinkelgebied (blauwe omlijning) op basis van gewogen analyses wvo m² én wvo m² ten opzichte van historie. Bron: eigen analyse.



4.6

Provinciale perspectieven

Voor dit onderzoek zijn interviews afgenomen met provincie Limburg, provincie Overijssel en Herstructureringsmaatschappij Overijssel, waarvan Provincie Overijssel 100% aandeelhouder is. Navolgende worden de belangrijkste aandachtspunten, overeenkomsten én verschillen in aanpak van beide provincies toegelicht. Voor beide provincies geldt dat de vitaliteit van binnensteden primair een gemeentelijke aangelegenheid is. Gezien het belang van vitale binnensteden voor de dynamiek in de regio heeft provincie Overijssel sinds 4 jaar een apart programma “De Stadsbeweging”, specifiek gericht op het versterken van de vitaliteit van binnensteden. De provincie Overijssel zet met de Stadsbeweging (vanuit thema’s inspireren, leren en participeren) in op het bevorderen van samenwerking tussen verschillende stakeholders in de binnenstad, tussen verschillende steden én regio’s. Daarnaast stimuleert de stadsbeweging ook de samenwerking en afstemming tussen verschillende beleidsvelden die opgaves hebben in de binnenstad. Denk bijvoorbeeld aan thema’s als klimaat en duurzaamheid én de consequenties van de beoogde transformatie opgaven voor het domein ‘wonen’. Beleidsmatig ligt de focus bij gemeenten. De provincie Overijssel is vanzelfsprekend wel in lead voor wat betreft het bewaken van balans in retail aanbod tussen de binnenstad en perifere locaties én tussen steden en regio’s onderling. Vanuit het provinciale beleid ligt er (vanuit de potentie van cross-overs tussen de verschillende functies) een zwaardere focus op de binnenstad. De aanpak van provincie Overijssel is gericht op samenwerking aan de voorkant (voorkomen in plaats van handelend optreden). In Limburg ligt het detailhandelsbeleid verankerd in Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Limburg heeft een overschot aan winkels (metrages). De verwachting is dat de winkelbehoefte de komende jaren nog flink gaat teruglopen. Gelijktijdig heeft Limburg ook een grote kwalitatieve opgave.

Winkels moeten in het snel veranderde winkellandschap inspelen op ontwikkelingen als de razendsnelle groei van het internetwinkelen en de toenemende vraag om beleving. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Kortom: het nieuwe groeien. Ook in Limburg ligt, om dezelfde reden als in Overijssel, een zwaardere focus op binnensteden. Limburg heeft géén specifiek programma zoals de stadsbeweging. Wel ondersteunt provincie het Retail Innovation Center (een initiatief van de gemeente Roermond, MKB Limburg, Gilde opleidingen, provincie Limburg en Hogeschool Zuyd) dat bedoeld is als hét kennis- en expertise centrum voor retail innovatie in Limburg. Verder heeft provincie Limburg een aanjaagfunctie gehad bij de totstandkoming van de regionaal opgestelde gebiedsgerichte visies waarin ook de detailhandelsstructuur aan bod komt. Deze visies zijn vervolgens door verschillende gemeenten vastgesteld én daarna overgenomen in de provinciale verordening. Hiermee gelden deze gebiedsgerichte visies voor provincie als toetsingskader mochten er in de praktijk conflicten ontstaan. Provincie Limburg erkent het cruciale belang van samenwerking, De economische dynamiek is immers regio overstijgend. Op regionaal niveau is het af en toe nog lastig om los te komen van 'kerktoren politiek', maar men boekt gestaag vooruitgang. Vooral in die regio's waar er een langere traditie van gemeentelijke samenwerking bestaat én daar waar de problematiek urgent is.

Voor wat betreft financiële middelen investeert provincie Limburg, middels subsidies, zowel fysiek-ruimtelijke ontwikkelingen als mede projecten voor de aanpak van de winkelleegstand die meer proces ondersteunend zijn. De budgetten worden hierbij, afhankelijk van de opgaves, gebundeld. Bij het verlenen van een subsidie worden afspraken gemaakt rondom verslaglegging en motivatie van bestedingen. In Overijssel wordt, vanuit het programma "De Stadsbeweging" met name geïnvesteerd in het proces. Vanuit andere beleidsvelden kan ook geïnvesteerd worden in binnensteden bijvoorbeeld vanuit klimaat en energie. Provincie Overijssel zal hierin echter niet de lead nemen maar middels cofinanciering een bijdrage leveren. Voorwaarde hierbij is wel dat plannen gericht zijn op het benutten van de 'eigen kracht' en niet op het concurreren met de regio. Op basis van bovenstaande is het belangrijkste verschil tussen de Limburgse en Overijsselse aanpak, het programma de Stadsbeweging. Met de Stadsbeweging richt Overijssel zich nadrukkelijker op het versterken van samenwerking tussen actoren, ruimtelijke schaalniveaus en cross sectoraal. Provincie Limburg houdt hierin meer afstand en laat dit proces aan de regio's zelf.

Een ander, nog niet benoemd, verschil tussen beide provincies is Herstructureringsmaatschappij Overijssel. HMO is een fonds dat dicht bij de markt staat en initieel is opgericht om transformatie van bedrijventerreinen te bewerkstelligen. De filosofie van HMO is om, bij elke ontwikkeling waarbij men betrokken is, een gezonde businesscase te realiseren (kansrijke en rendabele functies) waardoor investeringen vanuit de markt los komen. Dit stelt HMO vervolgens in de gelegenheid om resolverend te investeren. Deze filosofie is succesvol gebleken en wordt omarmd door de provincie. Inmiddels is de scope van HMO verbreed naar het vitaal en toekomstbestendig maken van werklocaties in de breedste zin (dus ook binnensteden). Vanuit haar expertise, een gebiedsgerichte benadering, in combinatie met investeringskracht is HMO instaat om een rol te nemen bij de meer complexere (grootschaligere) transformatieopgaves. Opgaves die gemeenten vaak zelf niet van de grond krijgen (zie de voorbeelden van Almelo en Hengelo). De heer Wiendels, Directeur van HMO, geeft hierbij aan dat het noodzakelijk is dat op lokaal/regionaal niveau duidelijke keuzes gemaakt worden. Enerzijds in het beschikbaar maken van alternatief programma, er moet immers wel programma zijn om te kunnen transformeren. Anderzijds is het ook belangrijk om een prioritering aan te geven in gebieden zodat er keuzes gemaakt kunnen worden.

Over het streven naar een compacter detailhandelsaanbod is de heer Wiendels in basis positief. Veel steden in Overijssel hebben immers te maken met een forse structurele leegstand (dus overcapaciteit). Het is volgens hem echter niet realistisch om te denken dat je alle winkels in de binnenstad kunt verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Neem bijvoorbeeld Almelo, daar heb je aan de uiteinden van de Grotestraat (buiten het gedefinieerde kernwinkelgebied) nog goede speciaalzaken liggen in eigen panden. Deze zullen niet snel genegen zijn te verplaatsen. Het gaat er dus om dat je als binnenstad wellicht wel meerdere aantrekkelijke binnenstad milieus creëert, die met elkaar verbonden zijn. Qua instrumentarium zijn voor HMO alle opties mogelijk. De focus is leidend. Op basis van de ambitie en de lokale situatie wordt bekeken welke instrumenten een bijdrage kunnen leveren aan het behalen van het gewenste doel.

5 CROSS CASE ANALYSE

5.1 Beleid

Wat opvalt is dat er, in alle vier de onderzochte cases, pas gedurende een relatief korte periode vanuit een visie en op programmatische wijze wordt gewerkt aan het versterken van de vitaliteit van de binnenstad. Het realiseren van een compact kernwinkelgebied vormt hierbij, in elke case, een belangrijk onderdeel (Tabel 17). In drie van de vier cases zijn ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma. In elk uitvoeringsprogramma wordt, overeenkomstig met hetgeen benoemd in literatuur (paragraaf 2.5), gewerkt aan:

- Lokaal en onderscheidend profiel.
- Versterken van de openbare ruimte (verblijfskwaliteit en beleving).
- Het realiseren van een compact kernwinkelgebied.

Tot slot wordt er in de uitvoeringsprogramma's ook nadrukkelijk aandacht besteed aan samenwerking tussen actoren, kennisdeling en innovatie. Voor wat betreft het realiseren van een compacter kernwinkelgebied hanteren steden veelal dezelfde aanpak. Men gaat hierbij uit van één centraal gelegen kernwinkelgebied. Tegenover dit kernwinkelgebied staat een transformatiegebied waarbij wordt ingezet op transformatie van de winkelfuncties. In Almelo, Hengelo en Weert worden aanvullend ook gebieden (of aanloopstraten) benoemd waarbij wordt ingezet op een meer mixed-use gebruik (detailhandel- horeca- werken-wonen).

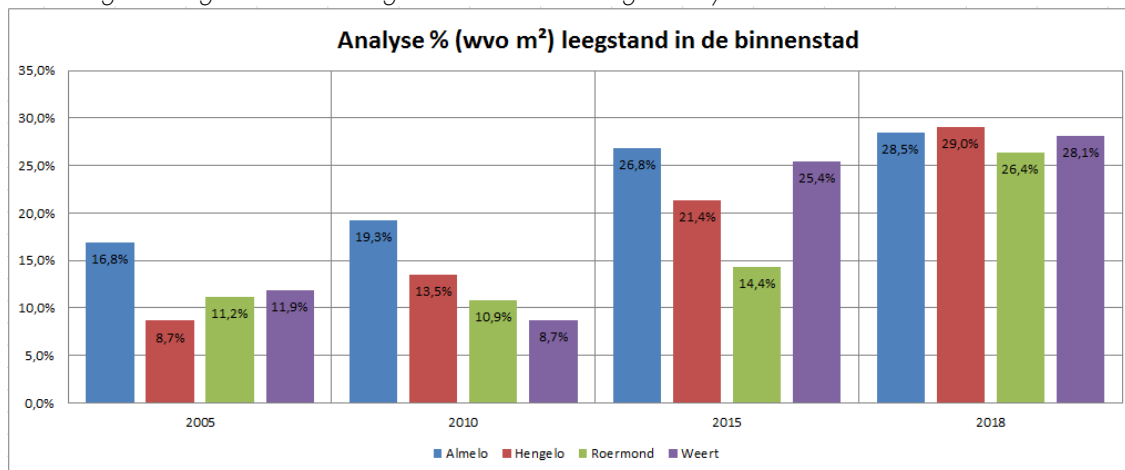
Tabel 17 Crosscase analyse beleid compact kernwinkelgebied. Bron: eigen onderzoek

visie compact kernwinkelgebied	
Almelo	Almelo heeft sinds 2018 een integraal koersdocument voor de binnenstad. Deze visie benoemt een duidelijk kernwinkelgebied en benoemt daarnaast twee gebieden waarbinnen detailhandel (speciaalzaken en ambacht) belangrijke functies vormen. Visie benoemt ook duidelijke transformatiegebieden. Almelo heeft nog geen uitvoeringsprogramma. De visie is gezamenlijk met binnenstadspartners opgesteld. Naast compactheid richt visie zich ook op verbeteren van openbare ruimte, onderscheidend lokaal profiel en samenwerking.
Hengelo	Sinds 2017 heeft Hengelo een integraal actieprogramma waarin tevens de ambities voor binnenstad worden benoemd. Deze visie gaat uit van een compact kernwinkelgebied en daarnaast enkele deelgebieden waarbinnen detailhandel een belangrijke nevenfunctie heeft. De visie benoemt ook gebieden waar ingezet wordt op transformatie. De visie is gezamenlijk met binnenstadspartners opgesteld. Naast compactheid richt visie zich ook op verbeteren van openbare ruimte, onderscheidend lokaal profiel en samenwerking.
Roermond	Ruimtelijk detailhandelsbeleid is in 2015 vastgesteld. Ambitie tot compacter kernwinkelgebied wordt hierin benoemd. Deze visie maakt duidelijk onderscheid tussen het kernwinkelgebied en transformatiegebied. Roermond heeft daarnaast een detailhandel beleid waarbij men heldere keuzes maakt tussen gewenste (en toegestane detailhandel in de binnenstad, het Designer Outlet Centre en perifere locaties. Sinds 2017 heeft Roermond een actieprogramma. De visie en het actieprogramma zijn opgesteld in overleg met ondernemers en vastgoedeigenaren. Naast compactheid richten visie en uitvoeringsprogramma zich ook op verbeteren van openbare ruimte, onderscheidend lokaal profiel en samenwerking.
Weert	Sinds 2013 een "visie op het stadhart" met daarin ambitie tot compacter kernwinkelgebied. Deze visie is in 2017 geactualiseerd waarbij het kernwinkelgebied duidelijk is begrensd. De aanloopstraten mogen qua functie verkleuren waarbij detailhandel minder dominant wordt. De geactualiseerde visie bevat een actieprogramma. De visie is gezamenlijk met binnenstadspartners opgesteld. Naast compactheid richt visie zich ook op verbeteren van openbare ruimte, onderscheidend lokaal profiel en samenwerking.

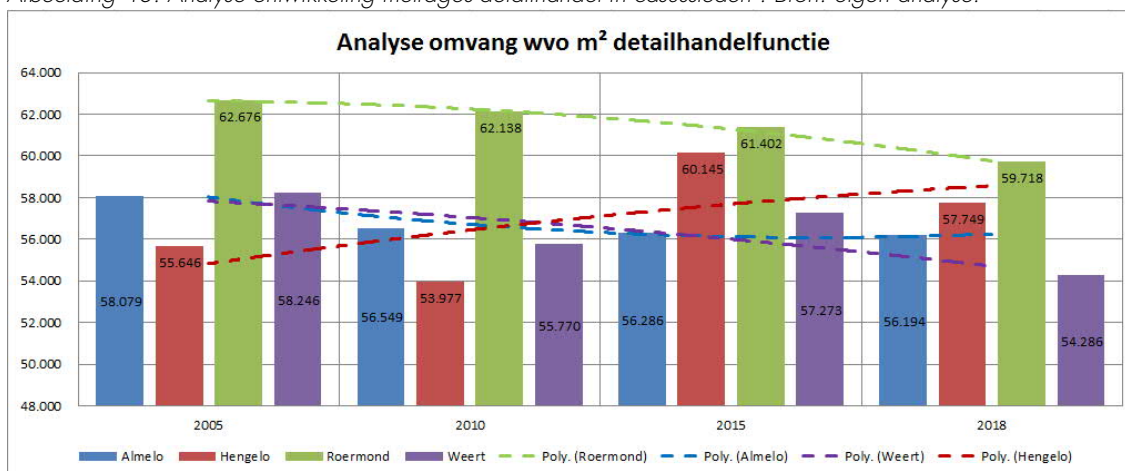
5.2 Data analyse

Op basis van de data-analyse blijkt dat de leegstand in alle cases gedurende de beschouwingsperiode fors is toegenomen (Afbeelding 47). Wat hierin verder opvalt is dat de grootste toename in leegstand heeft plaatsgevonden tussen 2010 en 2015. In Roermond is de sterkste toename waarneembaar in de periode 2015 - 2018. Wanneer je het totale aanbod van detailhandelsfuncties (wvo m²) in de verschillende steden vergelijkt valt op dat er, zeker in vergelijking met de significante leegstand, absoluut gezien weinig meters getransformeerd zijn. De grootste afname heeft gedurende de beschouwingsperiode plaatsgevonden in Weert, circa 4.000 wvo m² (Afbeelding 48).

Afbeelding 47: Leegstandsontwikkeling casussteden . Bron: eigen analyse.

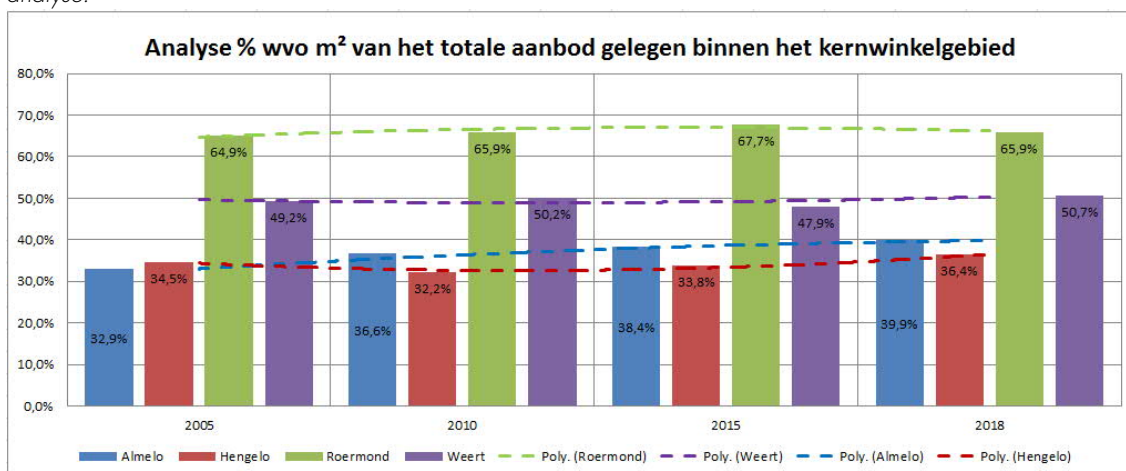


Afbeelding 48: Analyse ontwikkeling metrages detailhandel in casussteden . Bron: eigen analyse.

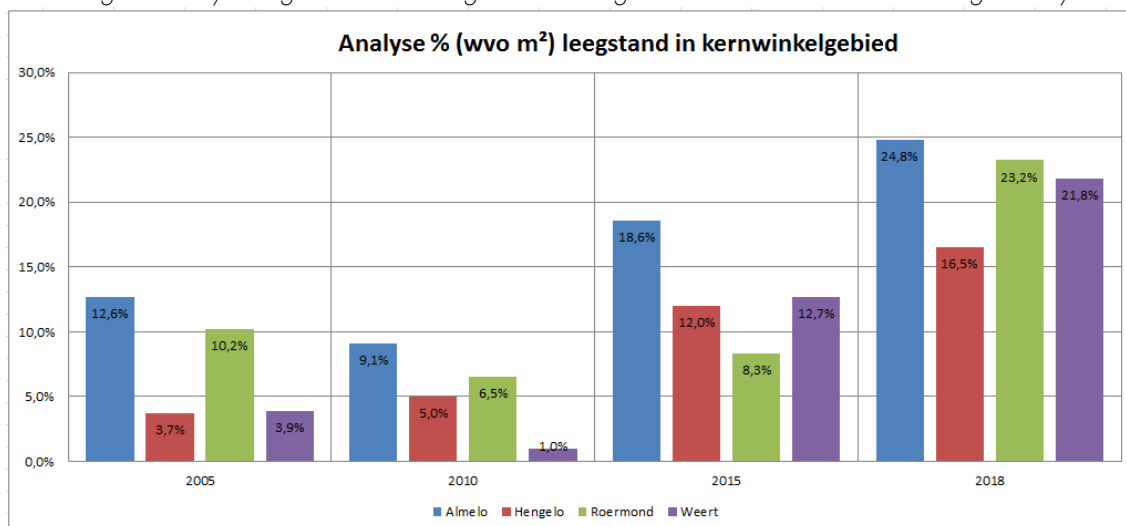


Uit de analyse van de ontwikkeling van het aandeel detailhandel, dat gesitueerd is binnen het kerngebied, blijkt dat dit percentage redelijk stabiel blijft (Afbeelding 49). Alleen in Hengelo en Weert is er tussen 2015 en 2018 een stijging van circa 3% zichtbaar. Deze analyse laat zien dat er in steden nog weinig transformaties plaats vinden. Zeker, in combinatie met de leegstandsstijging in kernwinkelgebieden, een zorgelijke ontwikkeling (Afbeelding 50).

Afbeelding 49: Analyse ontwikkeling metrages detailhandel in kernwinkelgebied casussteden . Bron: eigen analyse.



Afbeelding 50: Analyse leegstandsontwikkeling in kernwinkelgebieden van casussteden. Bron: eigen analyse.



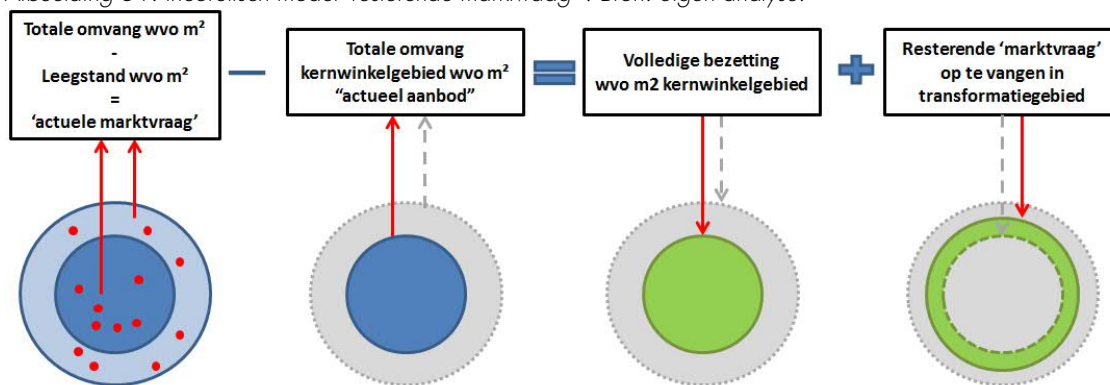
5.3 Geografische analyse

De data-analyse wordt ondersteund door de QGIS-analyse die inzicht geeft in de geografische concentratie van metrages detailhandelsfuncties. Hoewel er in de steden sporen zichtbaar zijn die duiden op transformatie in het daartoe aangewezen transformatiegebieden, is er in géén van de onderzochte steden sprake van een duidelijk patroon (over meerdere tijdperiodes). Dit zelfde geldt voor de toename aan concentratie binnen het gedefinieerde kernwinkelgebied. In Hengelo zijn er sporen die duiden op een toename van concentratie in het kernwinkelgebied. In Almelo en Weert geldt dit niet en zijn er juist voorzichtige sporen die duiden op een afname van concentratie in het kernwinkelgebied. Ook hierbij is het echter nog te voorbarig om te spreken van een patroon.

Op basis van QGIS-analyse is de geografische concentratie aan detailhandel metrages in beeld gebracht. Deze is vergeleken met de afbakening van het kernwinkelgebied zoals vastgelegd in het beleid. Hoewel er over het algemeen grote overeenkomsten zijn tussen de feitelijke concentratiegebieden en het beleidsmatig bepaalde kernwinkelgebied zijn er ook kanttekeningen te plaatsen. Zo heeft Almelo een aantal plekken met hoge concentratie welke gesitueerd liggen buiten het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied van Roermond laat daarentegen een patroon zien met verschillende concentratievlekken én zones met een lagere concentratiegraad. Dit laatste geldt ook voor de analyse waarbij de geografische concentratie aan detailhandel metrages is gerelateerd aan het historische centrale punt én voor wat betreft de passantenstromen.

Een laatste punt van aandacht, in het kader van de geografische analyse naar concentratie van winkelfuncties, heeft betrekking op de omvang van het gedefinieerde kernwinkelgebied. In de omvang van het kernwinkelgebied, ten opzichte van de totale binnenstad, zijn grote verschillen tussen casussteden (Afbeelding 49). Gezien de nog altijd oplopende winkelleegstand, althans in de casussteden, kan een kernwinkelgebied dat qua omvang te groot gedimensioneerd is op termijn wéér in de problemen komen door structurele leegstand. Het gevolg is dat op termijn een herdefiniëring van het kernwinkelgebied noodzakelijk is. Het risico hierbij is dat partijen nu investeren in kwaliteitsverbetering én verplaatsing op een locatie welke over 5 a 10 jaar wellicht toch in aanmerking komt voor transformatie. Om nader te duiden is onderstaand 'theoretisch' model opgesteld (Afbeelding 51). Dit model gaat uit van een 'theoretische balans' tussen vraag en aanbod. In box 1 wordt dit model toegelicht op basis van de actuele situatie in Roermond 2018. Deze analyse laat zien dat er in het in het gunstigste (utopische) transformatiescenario slechts circa 4.500 wvo m² marktvraag in het transformatiegebied resteert. Anders gezegd, wanneer het niet lukt om vrijwel alle ondernemers in het transformatiegebied te motiveren om te verplaatsen of om nieuwe concepten aan te trekken, blijft er sprake van (structurele) leegstand in het kernwinkelgebied. Hierbij is er dus ook géén mogelijkheid om in het kernwinkelgebied extra te verdichten (toename van concentratie). Tot slot is ook géén rekening gehouden met een eventuele stijging van leegstand in de komende jaren. Afbeelding 52 laat de 'resterende marktvraag' zien in de vier onderzochte casussteden in de verschillende jaartallen. De effecten van leegstandstoename laten, in alle steden, een duidelijk neerwaartse trend zien. Wat verder opvalt is dat overige steden, zeker Almelo en Hengelo, een kernwinkelgebied hebben benoemd dat vele malen kleiner is (in omvang wvo m²) dan Roermond. Beleidsmatig hebben Hengelo en Almelo, zoals blijkt uit paragraaf 5.1, dit vertaald naar een compact kernwinkelgebied en duidelijke mixed-use gebieden. Roermond maakt juist een duidelijk onderscheid tussen kernwinkelgebied en transformatiegebied.

Afbeelding 51: theoretisch model 'resterende marktvraag'. Bron: eigen analyse.



Box 1: Voorbeeld theoretisch model 'resterende marktvraag' Bron: eigen onderzoek.

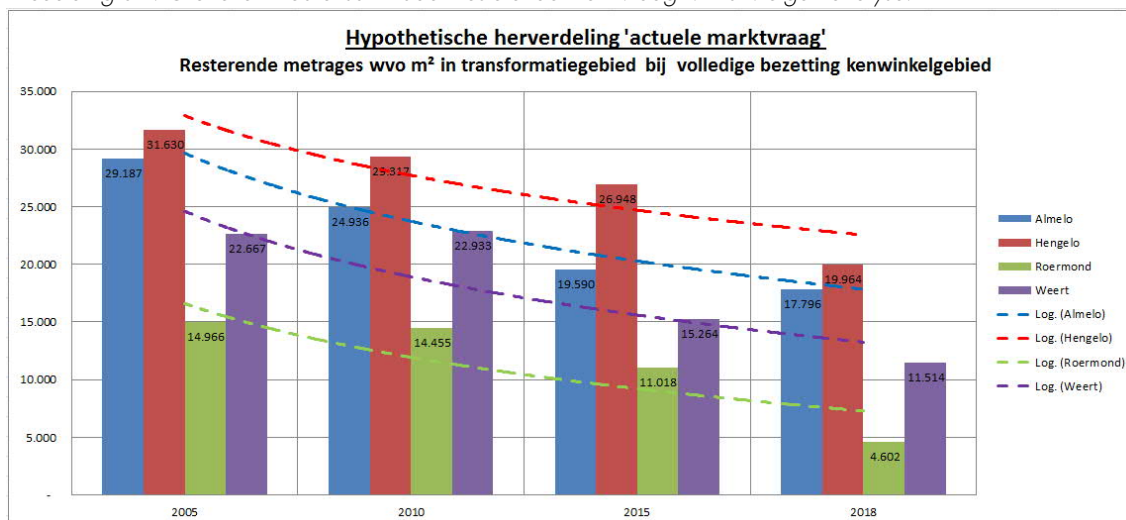
Roermond situatie 2018

Totale omvang binnenstad 59.718 wvo m² minus de totale leegstand 15.742 wvo m² = 'actuele marktvraag' van 43.976 wvo m².

De omvang van het kernwinkelgebied bedraagt 39.374 wvo m².

In het theoretische geval dat het lukt om zo veel mogelijk detailhandelfuncties te verplaatsen naar het kernwinkelgebied dan bedraagt de 'resterende marktvraag', voor het transformatiegebied, 4.602 wvo m².

Afbeelding 52: Grafieken theoretisch model 'resterende marktvraag'. Bron: eigen analyse.



5.4 Instrumentarium

In onderstaande tabel (Tabel 18) volgt een overzicht van het instrumentarium dat door steden gebruikt wordt om daadwerkelijk te komen tot transformatie én een compact kernwinkelgebied). Er zit veel overlap in instrumentarium tussen de verschillende steden. Wezenlijk onderscheidend zijn de verschillende stimuleringsregelingen welke worden ingezet door gemeente Roermond om op individueel niveau ondernemers en vastgoedeigenaren te stimuleren bij het versterken van kwaliteit, verplaatsing of transformatie. Mogelijk een belangrijk instrument omdat ondernemers en vastgoedeigenaren meermalen hebben aangegeven dat er 'smeerolie' nodig is om daadwerkelijk op grotere schaal verplaatsingen en transformaties te realiseren. De gemeentes geven tenslotte allemaal aan te faciliteren bij transformatieopgaven. In elke case zijn er ook praktijkvoorbeelden, zoals de transformatie van voormalige V&D panden. In elke stad spelen echter ook complexe vraagstukken die, zelfs in deze economische hoogconjunctuur, niet worden opgepakt door de markt. Een faciliterende houding gaat hier niets aan veranderen. Bij dit type vraagstukken zie je een verschil in de Overijsselse aanpak ten opzichte van de Limburgse. De Overijsselse steden zijn in gesprek met HMO om, bij voorkeur resolverend, te investeren in deze meer complexere en vaak grootschaligere transformatievraagstukken.

Een ander belangrijk punt dat in vrijwel iedere stad wordt aangesneden is de discussie over het 'eigenaarschap' van verplaatsing- en transformatieopgave. In hoeverre is het legitiem om privaat eigendom te transformeren met publieke middelen? Anderzijds wordt meermalen de behoefte benoemd aan middelen 'smeerolie' om de transformatieopgave van de grond te krijgen. Een ander vraag die door ondernemers en vastgoedeigenaren wordt opgeworpen is, in hoeverre het daadwerkelijk noodzakelijk is om (vitale) ondernemers (veelal met eigen pand) te bewegen om hun onderneming naar het kernwinkelgebied te verplaatsen.

Tot slot laat de weerbarstige praktijk, met hetgeen gesteld in de literatuur(paragraaf 2.6), zien dat 'de schoen vaak wringt' in samenwerking tussen verschillende actoren met tegengestelde belangen en percepties. Hoewel binnenstadspartijen op hoofdlijnen hetzelfde belang hebben, namelijk een vitale binnenstad, kan dit bij concrete maatregelen op individueel niveau botsen. Dit geldt ook voor beleidskeuzes (perifere detailhandel vs. binnenstad) en de mate waarin ambities ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Koersvastheid en transparante communicatie zijn volgens partijen cruciale begrippen om op het gebied van samenwerking vooruitgang te boeken.

"Het is lastig voor de binnenstad om lessen te trekken uit de aanpak van het Designer Outletcentre. Alles wat te maken heeft met het DOC wordt bestuurd met 'één pet', lees één gedeeld belang. In de binnenstad heb je te maken met +- 500 verschillende petten".
 Wim Cox, Vicevoorzitter BIZ ondernemers Roermond.

Tabel 18 Crosscase instrumentarium compact kernwinkelgebied. Bron: eigen onderzoek

Instrumentarium voor realisatie compact kernwinkelgebied en transformatiegebied	
Almelo	- Geen specifiek instrumentarium. - In samenwerking met HMO wordt gekeken naar complexere gebiedsgerichte transformaties.
Hengelo	- Flexibilisering bestemmingsplannen. - Investering in onderzoek, innovatie, én procesrol. - Transitmakelaar/acquisiteur aangesteld om ondernemers te ondersteunen bij verplaatsen naar kernwinkelgebied, het ontwikkelen van nieuwe concepten of om vastgoed te transformeren. - Gemeentelijk gevefonds (investeren in kwaliteitsverbetering en uitstraling). - Verkenning oprichting van een lokaal transformatiefonds. - In verkennende fase met HMO om meer complexe gebiedsgerichte transformaties tot stand te brengen.
Roermond	- Flexibilisering bestemmingsplannen in transformatiegebied in kernwinkelgebied detailhandelsfunctie begane grond borgen. - Accountmanager als vraagbaak voor ondernemers. - Investeren in marktonderzoek, doelgroepen en koopstromen. - Investeren in kennis en innovatie Retail Innovation Centre (RIC). - Acquisiteur gericht op aanhaking met nieuwe concepten, winkelketens en investeerders. - Stimuleringsregelingen, te weten: subsidie gevelverbetering, subsidie voor transformatie van een commercieel pand. Subsidie duurzame invulling detailhandel, horeca). - Faciliteren bij meer grootschaligere transformaties.
Weert	- Faciliterende houding door ruimte te bieden aan ondernemers bij investeringen en transformaties op pandniveau. - Focus op de procesrol, gericht op bundelen van kennis en versterken samenwerkingen. - Transitmakelaar/acquisiteur aangesteld om ondernemers te ondersteunen bij verplaatsen naar kernwinkelgebied, het ontwikkelen van nieuwe concepten of om vastgoed te transformeren. - Gemeentelijk gevefonds (investeren in kwaliteitsverbetering en uitstraling). - Faciliteren bij meer grootschalige transformaties.

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Centrale vraag

Voorliggend hoofdstuk begint met de beantwoording van de hoofdvraag. Op basis hiervan volgen aanbevelingen voor de dagelijkse praktijk en vervolgonderzoek. Vervolgens worden de beperkingen van dit onderzoek toegelicht. Ter afronding volgt tot slot een persoonlijke reflectie.

Het vertrekpunt van dit onderzoek is onderstaande centrale vraag:

In hoeverre is de detailhandelsstructuur van binnensteden, van meer perifeer gelegen steden, de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter geworden en welke instrumenten worden hiertoe door betrokken actoren ingezet?

Om de centrale vraag te beantwoorden zijn zeven deelvragen geformuleerd. De eerste vijf deelvragen zijn beantwoord middels de uitgevoerde literatuurstudie (paragraaf 2.7). De beantwoording van deze vragen heeft inzicht gegeven in het functioneren van de winkelvastgoedmarkt én de disbalans die, met name in perifeer gelegen middelgrote steden, is ontstaan tussen 'vraag en aanbod'. De literatuurstudie benoemt aspecten die de vitaliteit van binnensteden kunnen versterken, waaronder het realiseren van een compacte binnenstedelijke detailhandelsstructuur. Tot slot geeft de literatuurstudie inzicht in de bij het vraagstuk betrokken actoren én in beschikbare instrumenten die ingezet kunnen worden ten einde een meer compacte binnenstedelijke detailhandelsstructuur te realiseren. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de laatste twee deelvragen. Hierbij is geanalyseerd of er in de casestudies een patroon zichtbaar is waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur in binnensteden de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter is geworden én welke instrumenten hiertoe zijn ingezet. Navolgend worden belangrijkste bevindingen op voornoemde punten toegelicht. Dit wordt aangevuld met een aantal randvoorwaarden, benoemd in zowel theorie als praktijk, om succes te boeken in dit compactheidsvraagstuk.

6.2 Conclusies

6.2.1 Patronen van compactheid

In alle vier de onderzochte casussteden blijkt dat de leegstand gedurende de beschouwingsperiode 2005 – 2018 fors is toegenomen. De grootste toename vindt plaats in de periode 2015 – 2018. Wat bovendien opvalt is dat in alle cases, binnen de gedefinieerde kenwinkelgebieden, sprake is van een significante toename van leegstand. Op basis van zowel de data- als de geografische analyse blijkt dat er in géén van de cases sprake is van een patroon (over meerdere tijdperiodes) waaruit blijkt dat concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied toeneemt én er parallel sprake is van transformatie van het omliggende gebied. Wél zijn er in een aantal cases sporen zichtbaar die duiden op kleinschalige transformaties in het daartoe aangewezen transformatiegebied. Als gevolg van deze transformaties neemt de procentuele concentratie in het kernwinkelgebied toe. Uit de analyse blijkt echter ook dat in sommige cases, weliswaar binnen het kernwinkelgebied, nog nieuwe metrages met detailhandelsfunctie zijn toegevoegd. Vanuit de zoektocht naar aanbod dat aansluit bij de kwalitatieve vraag is dit begrijpelijk, maar met de negatieve consequenties dat de kwantitatieve voorraad én leegstand verder toenemen. Dit vergroot de transformatieopgave. Kortom er is géén sprake van een patroon waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur van onderzochte cases daadwerkelijk compacter is geworden gedurende de beschouwingsperiode. Noch is er in onderzochte steden sprake van een patroon dat duidt op herstel van de balans in 'vraag' en 'aanbod' in de vastgoedmarkt voor detailhandel.

In de analyse naar het compacter worden van binnenstedelijke detailhandelsstructuur is ook een vergelijking gemaakt tussen feitelijke concentratiegebieden én het beleidsmatig bepaalde kernwinkelgebied. Hoewel er tussen beide gebieden in elk case sprake is van een duidelijke overlap zijn hierbij ook duidelijke verschillen zichtbaar.

Zo heeft Almelo bijvoorbeeld een aantal plekken met hoge concentraties detailhandelsfuncties welke zijn gesitueerd buiten het kernwinkelgebied ten opzichte van gebieden met een lagere concentratiegraad welke wél binnen het kernwinkelgebied zijn gelegen. Het kernwinkelgebied van Roermond laat een patroon zien met verschillende concentratievlekken én zones met een lagere concentratiegraad. Tot slot zijn er grote verschillen zichtbaar in de omvang van het gedefinieerde kernwinkelgebied. Waar in Roermond 66% van de beschikbare metrages gesitueerd is binnen het kernwinkelgebied ligt dit percentage in Hengelo op 37%. Een te groot gedefinieerd kernwinkelgebied introduceert het risico dat zelfs met een succesvolle transformatie en verplaatsingsaanpak, structurele leegstand, in het kernwinkelgebied, niet vermeden kan worden. Een te compact centrum vergt daarentegen een duidelijke visie op transformatiegebieden om te voorkomen dat de vitaliteit in deze gebieden verder onderuit gaat.

6.2.2 Inzet instrumenten

Onderstaand volgt per categorie een verklaring van de wijze waarop instrumenten in de, in dit onderzoek onderzochte cases, worden toegepast.

Beleid

In de onderzochte cases ligt er pas recent focus op aanpak van binnenstedelijke problematiek. Veel beleidsdocumenten en actieprogramma's zijn de afgelopen 2-3 jaar opgesteld. Dit terwijl de vastgoedmarkt vanwege haar inelasticiteit niet in staat is direct te anticiperen op veranderende marktomstandigheden. Het aspect 'tijd' geeft hierbij mogelijk een verklaring voor het ontbreken van een duidelijk patroon. Het is wellicht nog te vroeg om een doorwerking te zien van beleid naar de praktijk.

Juridisch:

In elke casus komt naar voren dat het bestemmingsplan het belangrijkste instrument is om juridisch te sturen. In onderhavige cases wordt hierbij veelal getracht om te komen tot meer flexibilisering om panden eenvoudiger te kunnen herbestemmen. Het bestemmingsplan wordt daarnaast in een aantal cases ingezet om, ter plaatse van het kernwinkelgebied, detailhandelsfuncties op de begane grond te borgen.

Proces:

Procesmatig wordt in elke case ingezet op onderzoek en innovatie. Tevens wordt getracht om de samenwerking met binnenstadspartners te versterken. In drie cases wordt er door gemeente gebruik gemaakt van een acquisiteur die als doel heeft nieuwe concepten, investeerders en/of winkelketens te werven. Daarnaast richt de acquisiteur zich op het stimuleren van innovaties bij bestaande ondernemers. Naast een acquisiteur wordt er gebruik gemaakt van accountmanagers en/of zogenaamde transitie makelaars. Hierbij hebben ondernemers en vastgoedeigenaren één centraal aanspreekpunt bij vragen én bij ondersteuning bij eventuele bedrijfsverplaatsing en/of transformatie. Qua procesaanpak hanteert de lokale overheid in elke case tenslotte een faciliterende houding richting marktpartijen bij het vraagstuk van concentratie- en transformatie. In de Overijsselse binnensteden hebben gemeenten tenslotte het initiatief genomen om samen met Herstructureringsmaatschappij Overijssel oplossingsrichtingen voor complexere transformaties te verkennen. De praktijk leert dat dit veelal cases zijn die niet door de markt worden opgepakt. In drie van de vier binnensteden hebben ondernemers een Bedrijven Investeringszone (BIZ) opgericht. In twee cases is er sprake van een vereniging van binnenstedelijke vastgoed eigenaren in één case is hiertoe ook een specifieke BIZ-vastgoed opgericht. De meerwaarde van deze samenwerkingsverbanden (met investeringscapaciteit) wordt door alle betrokkenen erkend. In de steden waar er geen BIZ is, zowel voor ondernemers als vastgoedeigenaren, wordt dit door actoren wél geambieerd. Hoewel er vanuit de BIZ-samenwerkingen vanuit verschillende invalshoeken wordt geïnvesteerd in de vitaliteit van de binnenstad, geldt dit niet specifiek voor het compactheidvraagstuk.

Financieel

Elke gemeente heeft een gemeentelijk gevefonds waarmee pand eigenaren gestimuleerd worden om te investeren in kwaliteitsverbetering en uitstraling van panden. Roermond is de enige case waarin er, middels een stimuleringsregeling, financiële middelen ter beschikking worden gesteld aan individuele ondernemers en pandeigenaren voor het realiseren van kwaliteitsverbetering, verhuizing naar het kernwinkelgebied én transformatie. Op basis van deze stimuleringsregeling zijn er sinds 2017 ook al een aantal transformaties, investeringen in kwaliteit én bedrijfsverplaatsingen gerealiseerd.

In elke case zijn er daarnaast ook op kleine schaal voorbeelden van vastgoedeigenaren die zelf investeren in kwaliteitsverbetering en/of transformatie van panden. Dit zelfde geldt op beperkte schaal ook voor investeringen in bedrijfsverplaatsing door ondernemers.

Fysiek

In elke casus neemt gemeente het voortouw bij het investeren in herontwikkeling van de openbare ruimte. Het doel van deze investeringen is het vergroten van de verblijfskwaliteit, het verbeteren van uitstraling (liefst in lijn met het historisch profiel van de binnenstad) en de bereikbaarheid. In Hengelo koppelt men de uitstraling van openbare ruimte aan de functie van het betreffende gebiedsprofiel. Zo ook voor het kernwinkelgebied.

Hoewel er veel overlap zit in de door gemeente gehanteerde instrumenten kan er op bovenstaande bevindingen géén conclusie getrokken worden over succesvolle instrumenten bij het realiseren van een compacter kernwinkelgebied. Hiertoe is de relatie tussen daadwerkelijke resultaten én het beschikbare instrumentarium te dun. Enige uitzondering zijn de stimuleringsregelingen van de gemeente Roermond waarbij er een directe relatie is tussen enerzijds de inspanning (financiële investering) en het aantal verhuizingen c.q. transformaties.

6.2.3 Randvoorwaarden voor een compact kernwinkelgebied

Ten aanzien van de centrale vraag kan worden geconcludeerd dat er in onderzochte steden nog géén duidelijk patroon zichtbaar is waaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur van binnensteden, van meer perifeer gelegen steden, de afgelopen jaren daadwerkelijk compacter is geworden. De onderzochte steden laten wel sporen zien van verplaatsing en transformatie. De fors toegenomen leegstand zorgt echter, met name ook in de benoemde kernwinkelgebieden, voor extra druk op de transformatie en verplaatsingsopgave. De meest recente analyses (Locatus, 2019) laten bovendien zien dat afname van leegstand in 2019, ten opzichte van voorgaande jaren, stagneert. Als verklaring hiervoor stelt (Locatus, 2019) dat het 'laaghangende fruit' qua transformaties naar verwachting geplukt is en er nu grotere uitdagingen wachten. Een constatering die ondersteund wordt door bevindingen in voorliggend onderzoek. In géén van de onderzochte cases worden immers significante metrages getransformeerd.

In de literatuurstudie én het kwalitatieve onderzoek (interviews) komen een aantal randvoorwaarden naar voren die volgens betrokkenen noodzakelijk zijn voor het daadwerkelijk realiseren van een compactere detailhandelsstructuur in middelgrote perifeer gelegen binnensteden. Het betreft:

- I. Accepteren.
- II. Samenwerken.
- III. Koers bepalen.
- IV. Perspectief bieden.
- V. Koers houden.
- VI. Investeren in compactheid: zowel op pandniveau als in de complexe opgaves.

Navolgend worden deze randvoorwaarden, op basis van onderhavig casestudie, toegelicht.

I. Accepteren

Met de veranderende functie van het binnenstedelijke kernwinkelgebied verandert ook het aantal consumenten dat de binnenstad bezoekt. Dit heeft effect op de omzetpotentie van winkeliers én op het gemiddelde huurprijsniveau van binnenstedelijk vastgoed. Zoals gesteld in de literatuur (Hospers, 2011) hanteren veel gemeentebesturen 'kerktorenpolitiek' in reactie op de veranderende regionale dynamiek. Hierbij ligt de focus op het voorkomen van effecten door bijvoorbeeld realisatie van nieuwbouwprojecten. Acceptatie van demografische en economische perspectieven is in perifeer gelegen steden echter de eerste randvoorwaarde voor het creëren van passende antwoorden. Naast gemeentebesturen geldt dit natuurlijk ook voor andere actoren.

II. Samenwerken

De binnenstad vitaal en aantrekkelijk houden voor bezoekers vraagt, zoals vervat in de literatuur (paragraaf 2.5.1), inzet op vele fronten. Waar dit onderzoek haar focus legt op herstel van balans tussen vraag en aanbod op de binnenstedelijke winkelvastgoed markt zijn ook investeringen nodig in verblijfskwaliteit en profilering van het onderscheidend vermogen. De verantwoordelijkheid voor het welslagen van voornoemde opgaves kan onmogelijk bij één actor worden neergelegd.

Dit vraagt om samenwerking. Zoals Scheerdijk, H. et al. (2016) stellen moet de 'software' in de binnenstad op orde gebracht worden. Vanuit de wetenschap dat er door actoren, tot zeer recent enkel vanuit het 'eigen belang' is geacteerd in de binnenstad, een hele uitdaging. Ook de gemeentelijke organisatie kijkt vaak sectoraal, vanuit het 'eigen domein', naar binnenstedelijke opgaves. Winkeliers zijn gefocust op de eigen winkel en vastgoedeigenaren op de eigen portefeuille. Bij vrijwel alle actoren in de onderzochte cases wordt het belang van samenwerking erkend. In de meeste cases wordt hierin, zo blijkt uit voorgaande paragraaf, ook geïnvesteerd. Toch verdient dit aspect continue aandacht. Zeker bij de opgave om balans in de binnenstedelijke winkelvastgoedmarkt te herstellen moet er in individuele gevallen verlies genomen worden. Dit spanningsveld komt in gesprekken met elke vertegenwoordigend winkeliers- en vastgoedorgaan naar voren.

III. Koers bepalen

Een duidelijke visie op de toekomst van de binnenstad wordt door alle betrokkenen gezien als een eerste stap naar herstel. In de drie cases waar er gezamenlijk met binnenstadspartners een integrale visie opgesteld is, geven betrokkenen terug dat het proces energie heeft opgeleverd en men enthousiast is om door te pakken. Een gebiedsgerichte aanpak mét een concreet actieprogramma versterkt bovendien de samenwerking tussen actoren. Gemeente, winkeliersvereniging/BIZ, en stadpromotie kunnen investeringen koppelen aan een gezamenlijk doelbereik. Het vergroot de kans op effectiviteit. Uit de interviews komt naar voren dat partijen baat hebben bij één gezamenlijk aanspreekpunt, met name vanuit de gemeentelijke organisatie. De gebiedsgerichte aanpak vraagt om een programmamanager binnenstad. Gezien de uiteenlopende opgaves in veel gevallen een fulltime functie.

IV. Perspectief bieden

Specifiek gericht op het in balans brengen van 'vraag en aanbod' in de winkelvastgoed markt is het noodzakelijk om perspectief te bieden. De ambitie om te transformeren is goed maar om deze ambitie daadwerkelijk te realiseren en de markt te 'enthousiasmeren' moeten er perspectieven tot andere functies geboden worden. Het bieden van perspectieven voor transformatieopgaves is binnen de onderzochte cases een actueel vraagstuk. In de perifere regio's vraagt dit, gezien de demografische ontwikkelingen om scherpe keuzes, bijvoorbeeld in het domein 'wonen'. Naast een haalbare businesscase vraagt transformatie van winkelvastgoed ook om praktische antwoorden, bijvoorbeeld ten aanzien van het bouwbesluit, het verbouwen van monumenten en de geldende parkeernormen. Vanuit de interviews wordt gepleit voor een gebiedsgerichte benadering van het vraagstuk waarbij deze opgaves vanuit de juiste context benaderd worden. Dit geldt zowel voor 'individuele' en kleinschalige transformaties als de complexere binnenstedelijke opgaves.

V. Koers houden

Naast het bepalen van koers en het bieden van perspectief is het cruciaal om hier consequent aan vast te houden. Het is opvallend dat in elk interview op dit punt, met name tussen publiek- en private partijen frustraties naar voren komen. In de literatuur wordt dit verklaard vanuit een verschil in normen- en waardensystemen (Jacobs J. , 1992). Langdurige processen, tegenstrijdige besluiten en afwachtende houdingen zijn in dit kader veelgehoorde kreten. Waar er onder vertegenwoordigende organen (programmamanager – bestuurder BIZ en centrummanagement) vaak nog veel begrip is voor elkaars positie, ligt de moeilijkheid in de uitlegbaarheid naar achterban. Het maken van keuzes vraagt hiermee continue aandacht en transparante communicatie naar betrokken actoren.

VI. Investeren in compactheid

Transformatie van winkelvastgoed is noodzakelijk om de balans tussen vraag en aanbod te herstellen. Het verhuizen van ondernemers en het transformeren van winkelpanden kost geld. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er nog maar zeer beperkt transformaties en bedrijfsverplaatsing plaatsvinden. Dit kan verklaard worden door de beperkte mate waarin er tot op heden is geïnvesteerd in het vraagstuk. Vooropgesteld dat er in elke case ook succesvolle voorbeelden te benoemen zijn. Wanneer het gaat over investeren dan wordt direct de vraag gesteld wie hiervoor 'aan de lat' staat (markt of overheid). In de onderzochte cases heeft alleen Roermond een stimuleringsregeling. Middels subsidies worden individuele ondernemers en vastgoedeigenaren gestimuleerd om te investeren in kwaliteit, bedrijfsverplaatsing en/of transformatie. In Roermond hebben de afgelopen jaren al een aantal succesvolle transformaties én bedrijfsverplaatsingen naar het kernwinkelgebied plaats gevonden. De eerste sporen hiervan zijn ook zichtbaar in de uitgevoerde data-analyse.

Het belang van een dergelijke regeling als 'smeerolie' om daadwerkelijk op grotere schaal verplaatsingen en transformaties te realiseren, wordt breed gedeeld onder vastgoedeigenaren en ondernemers. In het verlengde van deze stimuleringsregeling vinden er, met name in de Twente steden, oriënteerde gesprekken plaats tussen overheid en markt over de oprichting van lokale vastgoedfondsen waarmee, op een meer planmatige wijze, kan worden ingezet op verplaatsing van ondernemingen en transformatie van panden.

In elke case zijn er tenslotte ook complexe transformatievraagstukken. Vraagstukken die niet worden opgepakt door de markt. Een faciliterende houding van de gemeente zal ook hier niet leiden tot transformatie, terwijl deze steden vanuit grondbeleid en/of financiële positie vaak ook niet in staat zijn deze vraagstukken actief op te pakken. Bij dit type vraagstukken zie je een duidelijk verschil in de Overijsselse aanpak ten opzichte van de Limburgse. Provincie Overijssel heeft in 2009 Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) opgericht. Bij oprichting was het doel om met name bedrijventerreinen te herstructureren. De filosofie van HMO is om, voor elke ontwikkeling, een gezonde businesscase te realiseren (kansrijke en rendabele functies) waardoor investeringen vanuit de markt los komen. Het succes van deze aanpak heeft ertoe geleid dat de scope van HMO is verbreed naar het vitaal en toekomstbestendig maken van werklocaties in de breedste zin, dus ook binnenstedelijke detailhandel. In de Overijsselse steden worden momenteel verkenningen uitgevoerd naar meer grootschalige transformaties. Bijkomend voordeel is dat een entiteit als HMO, bij haar aanpak, redeneert vanuit regionaal/provinciaal belang. Men kan eisen opleggen ten aanzien van de gewenste koers, het alternatieve programma voor herontwikkeling én over prioritering. Hiermee kan worden voorkomen dat steden uit de regio elkaar niet beconcurreren met herontwikkeling maar versterken.

6.3 Aanbevelingen

6.3.1 Uitbouwen onderzoeksmodel.

In dit onderzoek is uitsluitend gekeken naar de mate waarin binnensteden compacter worden qua detailhandelsaanbod. Zoals gesteld in de literatuur (Hospers, 2016) vergt het realiseren van een vitale binnenstad inzet op meerdere fronten. Vanuit de interviews blijkt dat in alle onderzochte binnensteden wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast wordt er door verschillende actoren, meestal in samenwerking, geïnvesteerd in het promoten van de binnenstad en het organiseren van evenementen. Het achterliggende belang van voornoemde inspanningen is het aantrekken van bezoekers én, specifiek voor ondernemers en vastgoedeigenaren, het genereren van omzet.

Het verdient in dit kader de aanbeveling om, bij een vervolgonderzoek, het gehanteerde onderzoeksmodel, verder uit te bouwen. Relevante toevoegingen zijn:

- Het inzichtelijk maken van effecten van investeringen in de openbare ruimte op transformatie, concentratie én passantenstromen. Door in het geografische model op te nemen in welke straten/pleinen de openbare ruimte is versterkt kan geanalyseerd worden of er nadien sprake is van een toename van concentratie c.q. transformatie (afhankelijk van locatie) en een toename van passanten.
- Door toevoeging van resultaten van bijvoorbeeld een koopstromen- en/of bestedingsonderzoek kan getoetst worden of ingrepen in het versterken van vitaliteit ook leiden tot een toename van bestedingen.

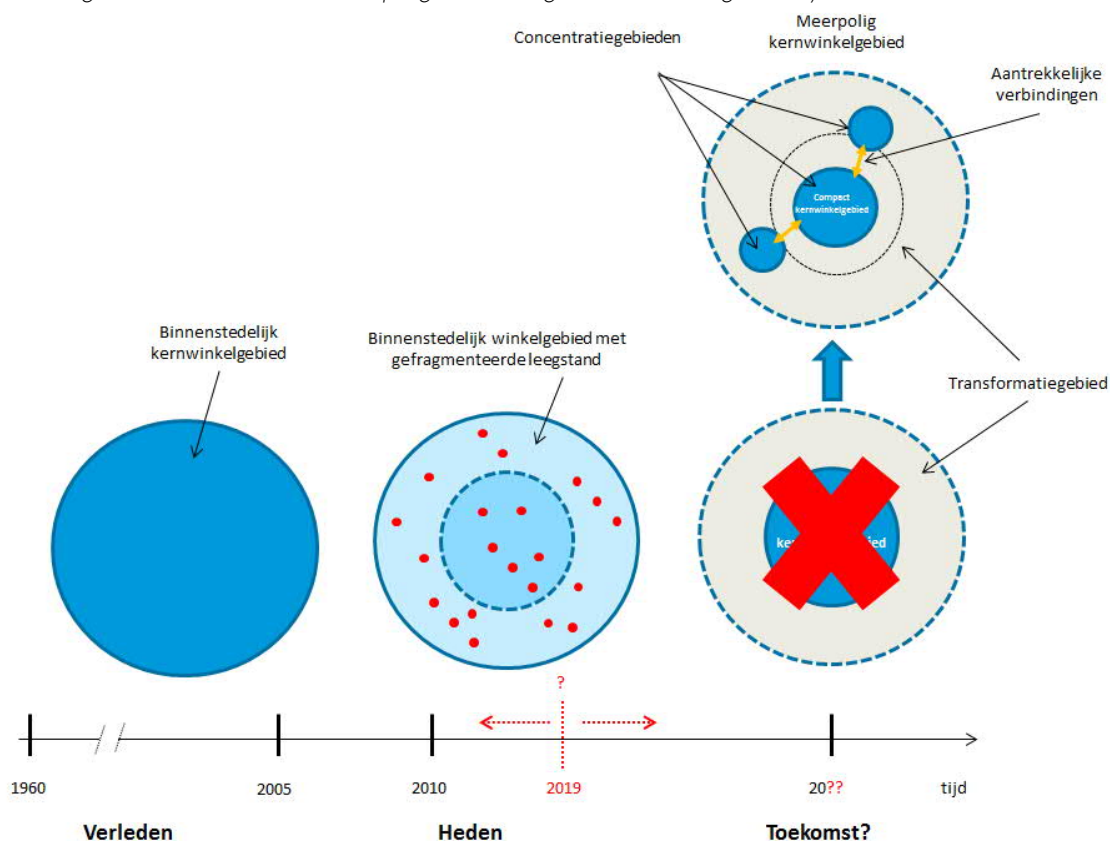
Ook wordt aanbevolen om, zeker in een vervolgonderzoek ook tussenliggende jaren te beschouwen. Een analyse van jaarlijkse verschillen geeft een gedetailleerd beeld van leegstandsontwikkelingen en transformaties.

Zoals blijkt uit de conclusies is het beleid van dusdanig recente datum dat er nog onvoldoende beeld is bij de effecten hiervan. Het onderzoeksmodel kan echter de komende jaren in de praktijk ook worden toegepast om bijvoorbeeld te toetsen wat het effect is van ingezet beleid. Inzicht in doelbereik is noodzakelijk voor beleidsmakers en andere belanghebbenden om te anticiperen en waar nodig bij te sturen. Daarnaast ontvangen onderzochte steden provinciale middelen ter investering in de vitaliteit van de binnenstad. Dit model kan dienen ter monitoring van effectiviteit en doelbereik van inzet van deze middelen.

6.3.2 Naar een meerpolig kernwinkelgebied

Deze aanbeveling richt zich op de afbakening van gedefinieerde kernwinkelgebieden. In de literatuur wordt de meerwaarde van een compact kernwinkelgebied, onder andere vanuit de 'theorie van cumulatieve attractie' (Nelson, 1958), gemotiveerd. In beleidsdocumenten en adviesrapporten is dit vertaald naar het realiseren van één compact kernwinkelgebied met daaromheen een transformatiegebied. Dit onderzoek toont echter aan dat de geografische ligging van concentratiegebieden sterk afhankelijk is van de ruimtelijke structuur van de stad en van de wijze waarop de detailhandelsstructuur zich hierin, de afgelopen decennia heeft ontwikkeld. In een aantal cases ontstaat er een patroon waarin er in verschillende gebieden sprake is van een hogere concentratie metrages detailhandel. Uit de kwalitatieve analyse komt bovendien naar voren dat actoren stellen dat; het niet realistisch én financieel onhaalbaar is om te streven naar een volledige verplaatsing van winkels uit het transformatiegebied naar het gedefinieerde kernwinkelgebied. Bovendien laat de praktijk zien dat er in elke stad wel een aantal vitale ondernemingen gevestigd zijn binnen dit transformatiegebied. Deze bevindingen pleiten derhalve voor een, iets genuanceerdere, kijk op het begrip kernwinkelgebied. Binnen de ambitie om de vitaliteit van de stad te versterken is het wellicht mogelijk om meerdere aantrekkelijke binnenstad milieus te creëren die op een kwalitatief hoogwaardige wijze met elkaar verbonden zijn. Een meerpolig kernwinkelgebied in plaats van één compact kernwinkelgebied (Afbeelding 53). Randvoorwaarde hierbij is dat tevens wordt ingezet op het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte (een andere cruciale pijler voor het versterken van vitaliteit) die de verschillende concentratiegebieden met elkaar verbindt. Bovendien vergemakkelijkt een dergelijke aanpak het transformatieproces doordat er minder transformaties noodzakelijk zijn. In de zoektocht naar het onderscheidend vermogen helpt een meerpolige benaderingswijze wellicht ook bij het versterken van het eigen karakter van de stad.

Afbeelding 53: theoretisch model 'meerpolig kernwinkelgebied'. Bron: eigen analyse.



6.4 Beperkingen van het onderzoek

Onderhavig onderzoek is uitgevoerd binnen een vastomlijnde tijdsperiode. Dit levert een aantal beperkingen op die navolgend worden toegelicht.

- In dit onderzoek is een analyse uitgevoerd in de jaren 2005 – 2010 – 2015 en 2018. Door ook tussenliggende jaren mee te nemen, met name de jaren 2016 en 2017, ontstaat er naar verwachting een volledig beeld van de ontwikkeling van het leegstandsvraagstuk en transformatie.
- Wanneer deze analyse jaarlijks wordt uitgevoerd is het mogelijk om te achterhalen wat de voormalige bestemming van een leegstaand pand was. Hiertoe kan een specifieke analyse worden uitgevoerd waarbij, per locatie, de vigerende functie in twee jaartallen wordt vergeleken.
- Door tussenliggende jaren te analyseren ontstaat bovendien een gedetailleerd beeld van het aantal panden dat jaarlijks, vanuit een detailhandelsfunctie, daadwerkelijk transformeert. Ook ontstaat inzicht in de geografische spreiding van deze transformaties.
- In dit onderzoek is gekozen voor een duidelijke afbakening tussen kernwinkelgebied en transformatiegebied. Op basis van de beleidsanalyse blijkt dat steden ook gebieden aanwijzen met een duidelijk mixed-use karakter. Hierbij wordt ook het gewenste profiel van detailhandelsfuncties (bijvoorbeeld speciaalzaken of ambacht) aangeduid. Gezien de scope van dit onderzoek was het niet mogelijk om deze nuanceringen aan te brengen in het analyse-model.
- Dit onderzoeksmodel gaat uit van een harde grens tussen kernwinkelgebied en transformatiegebied. De begrenzing in beleidsdocumenten wordt echter in sommige beleidsdocumenten ook als een zachte overgang (zone) gepresenteerd.
- Voor de validatie van bevindingen uit dit onderzoek zou het van meerwaarde zijn geweest om geïnterviewde personen nogmaals te consulteren voor het bespreken van resultaten uit data- & geografische analyse én interviews met andere actoren.
- De analyse waarin het historische centrale punt is opgenomen heeft in dit onderzoek, anders dan signaalfunctie maar beperkt toegevoegde waarde. De waarde van deze analyse kan in de praktijk worden vergroot door in plaats van één punt te kiezen voor meerdere historische punten en/of -structuren.
- Het historische middelpunt is in deze analyse tenslotte bepaald op basis van historische kaarten. Hierbij houdt het model geen rekening met de feitelijke belevingswaarde van deze locaties in de huidige situatie. Het verdient aanbeveling om historische punten te bepalen op basis van locatie bezoek.

6.5 Reflectie

Ik heb voor dit onderzoek gekozen met als doel meer inzicht te krijgen in het bevorderen van binnenstedelijke vitaliteit. Specifiek gericht op middelgrote steden in de perifere gebieden van ons land. Vakmatig begeef ik me vaak in soortgelijke steden. Daarnaast ben ik ook woonachtig in een stad waarvan de implicaties van demografie, de regio én veranderend consumentengedrag weerslag hebben op de binnenstad. Wat mij, voorafgaand aan dit onderzoek, met name opviel was het ontbreken van een duurzame oplossing, zo leek het althans. Je ziet nadrukkelijk wél fysieke investeringen, bijvoorbeeld in vergroening, een toename van evenementen én in de aankleding (sfeer) van de binnenstad. Maar parallel neemt de winkelleegstand verder toe en transformeren er maar weinig panden naar andere functies. In een aantal gevallen worden er bij binnenstedelijke transformaties bovendien ook nog commerciële meters gerealiseerd. Dit riep bij mij de vraag op in hoeverre binnenstadspartijen in staat zijn om de balans in vraag en aanbod van winkelvastgoed te herstellen. Volgens mij is deze balans immers cruciaal voor het versterken van de binnenstedelijke vitaliteit én om de vruchten te plukken van investeringen in groen, beleving en programmering.

Het realiseren van balans in de winkelvastgoed markt is een veelvuldig onderzocht onderwerp. Theoretische inzichten in het functioneren van vastgoedmarkten (DiPasquale & Wheaton, 1992), de bid-rent cure van William Alonso én de 'theorie van cumulatieve attractie' (Nelson, 1958) geven dan ook een goede basis voor streven naar een compacter binnenstedelijk kernwinkelgebied. Dit zelfde geldt voor theorieën gericht op het versterken van de vitaliteit, betrokken actoren en instrumentarium.

De gehanteerde kwantitatieve onderzoeksopzet waarbij, op basis van Locatus data, een Gis-data analyse is uitgevoerd is achteraf een juiste methodiek gebleken. De Locatusdata worden jaarlijks op uniforme wijze, voor heel Nederland geïnterviewd. Dit maakt de data geschikt voor een onderzoek waarin verschillende jaren en steden met elkaar vergeleken worden. Doordat de data op pandniveau beschikbaar zijn kan er tenslotte ook een geografische analyse, in dit geval naar concentratie, mee worden uitgevoerd. Resultaten van de kwantitatieve analyse laten inderdaad zien dat de leegstand in onderzochte steden nog steeds toeneemt en dat er, behoudens enkele sporen, nog géén patronen zichtbaar zijn die duiden op het compacter worden van het binnenstedelijke kernwinkelgebied.

In de kwalitatieve analyse is, middels interviews, gezocht naar inzet van instrumenten die bijdragen aan het voornoemde patroon. Uit de interviews kwamen een aantal instrumenten naar voren die worden ingezet of waarvan de inzet momenteel verkend wordt. Hoewel er veel overlap zit tussen het benoemde instrumentarium, kan er op basis van dit onderzoek géén eenduidige conclusie getrokken worden over de inzet van instrumenten die daadwerkelijk leiden tot een compacter kernwinkelgebied. Hoewel de interviews op zichzelf waardevolle informatie hebben opgeleverd had hier, in het kader van voorliggend onderzoek, achteraf gezien meer uitgehaald kunnen worden.

Confrontatie met de bevindingen uit de data-analyses had naar verwachting de discussie tijdens de interviews scherper en concreter gemaakt. Het had in ieder geval inzicht kunnen geven op de vraag waarom ingezet instrumentarium (nog) niet heeft geleid tot doelbereik. Bovendien hadden de interviews mogelijk waardevolle input geleverd ten aanzien van de motivatie voor het aantreffen van de 'sporen van compactheid' die in dit onderzoek naar boven gekomen zijn. De beperkte tijdstermijn maakte echter dat het in dit onderzoek onhaalbaar was om beide analyses achtereenvolgend uit te voeren.

De waarde van dit onderzoek zit tenslotte in de uniforme onderzoeksmethodiek die is opgesteld om objectief te monitoren of het detailhandelsaanbod zich daadwerkelijk gaat concentreren in de daartoe beleidsmatig bepaalde kernwinkelgebieden. Zoals reeds aangehaald in de aanbevelingen kan het onderzoeksmodel hiertoe nog nader uitgebouwd worden.

7 LITERATUURLIJST

- ANP. (2019). *Businessinsider*. Opgeroepen op april 15, 2019, van <https://www.businessinsider.nl/>
- Ashworth, G. (2009). The instruments of place branding: how is it done? *EUROPEAN SPATIAL RESEARCH AND POLICY*.
- Atzema, O., Rietbergen, T., van Lambooy, J., & van Hoof, S. (2012). *Ruimtelijke economische dynamiek: Kijk op bedrijfslocatie en regionale ontwikkeling*. Bussum: Coutinho.
- Bak, L. (1971). *Hoofdwinkelcentrum*. Alphen aan den Rijn: Samsom Uitgeverij nv.
- Bolt, E. (2003). *Winkelvoorzieningen op waarde geschat. Theorie en Praktijk*. Nuth: Drukkerij Rosbeek BV.
- Bolt, E., & Kerklaan, P. (1989). *Ontwikkeling en opbouw van het Nederlandse detailhandelsapparaat*. Diemen-Zuid: MBO.
- Bouwinvest. (2015). *Aantrekkelijk rendement in een polariserende winkelmarkt*. Amsterdam: Bouwinvest Research.
- Buitelaar, E. (2014, maart 3). at zegt vijftien keer de Zuidas eigenlijk?
- Buitelaar, E., Sorel, N., Verwest, F., van Dongen, F., & Bregman, A. (2013). *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Den Haag / Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving.
- CBS. (2019). *De Nederlandse economie in 2018; jaaroverzicht*. Den Haag: CBS.
- De Groot, H., Marlet, G., Teulings, C., & Vermeulen, W. (2010). *Stad en Land*. 's Gravenhage: Centraal Planbureau.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 181-197.
- DNB. (2015). *Overzicht financiële stabiliteit najaar 2015*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.
- Erich, M., Dantuma, E., Doelen, J. v., Elemans, T., Geijer, T., Kersten, K., et al. (2014, juni 17). *Winkelgebied 2025: Samen in beweging*. Opgeroepen op juli 2019, 2019, van ING: <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/2014/06/20140617-winkelgebied2025-samen-in-beweging.html>
- Evers, D. V. (2005). *Winkelen in Megaland*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Evers, D., van der Krabben, E., & Kooijman, D. (2011). *Planning van winkels en winkelgebieden in Nederland*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. New York: Basic Books.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington: Island Press.
- Glaeser, E., Kolko, J., & Saiz, A. (2001, januari). Consumer city. *Journal of Economic Geography*, 27-50.
- Groen, J. (2015). *Winkelleegstand in Nederlandse binnensteden*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Heijden, J. v., & Engen, G. v. (2016). 'Multifunctionaliteit in gebiedsontwikkeling, Van investering naar co-investering'. *Verruimen, Maatschappelijk rendement met ruimtelijk talent, Bijdragen aan de Plandag 2016 Antwerpen*. Baarn: AT Osborn.
- Hospers, G.-J. (2010). *Krimp!* Amsterdam: SUN.
- Hospers, G.-J. (2011, April). Bevolkingskrimp vraagt warme aanpak. *Vitale stad*, 14(3), p28-30.
- Hospers, G.-J. (2016). *Hoe houden we onze binnensteden vitaal?* Enschede: Stichting stad en regio.
- Hospers, G.-J. (2017, juni 28). *De woonkeuken*. Opgeroepen op juli 2019, 26, van Woonkeuken Overijssel: <https://www.woonkeukenoverijssel.nl/kooklessen/831463.aspx?t=Leegstand+met+beleid+te+lijf>
- Hospers, G.-J. (2017). People, Place and Partnership: Exploring Strategies to Revitalise Town Centres. *European Spatial Research and Policy*.
- Jacobs, J. (1958). Downtown is for people. In W. Whyte, *The Exploding Metropolis* (pp. 157-184). Berkeley: University of California Press.
- Jacobs, J. (1992). *Systems of Survival: A Dialogue on the Moral Foundations of Commerce and Politics*. New York: Random House.
- Jarsulic, M. (2010). *Anatomy of a Financial Crisis: A Real Estate Bubble, Runaway Credit Markets, and Regulatory Failure*. New York: Palgrave Macmillan.
- Konishi, H., & Sandfort, M. (2003). Anchor stores. *Journal of Urban Economics*, Vol. 53 No. 3, pp. 413-435.

- Lennartz, C. (2018, juni 28). *Economie Rabobank*. Opgeroepen op juli 29, 2019, van Rabobank: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/juni/winkels-transformeren-tot-woningen-transformatieatlas-retail/>
- Ling, D., & Archer, W. (2018). The Nature of Real Estate and Real Estate Markets. *Real Estate Principles: a Value Approach*, 1-17.
- Locatus. (2016). Winkelleegstand in Nederland niet toegenomen in 2015. *Retail Reflect*.
- Locatus. (2019, juli 16). Leegstand winkelruimte stijgt weer. *Interiorbusiness*.
- L'Orthe, T. (2011). *Filialisering va Nederlandse binnensteden*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen .
- McAteer, B., & Stephens, S. (2011). Town Centre Management: a solution to the challenges facing urban centres?., *Journal of Place Management and Development*, 4(3), 264-271.
- Millington, S., Ntounis, N., Parker, C., & Quin, S. (2015). *Multifunctional Centres: A Sustainable Role for Town and City Centres*. Manchester: Institute of Place Management.
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. (2015). *Retailagenda*. Den haag: rijksoverheid.
- Molenaar, C. (2011). *Het einde van winkels? De strijd om de klant*. Den Haag: SDU Uitgevers.
- Molenaar, L. (2017). *De aantrekkelijke binnenstad, Een kwantitatieve studie naar de relatie tussen leegstand en de waardering van de binnenstad*. Radboud Universiteit Nijmegen, Faculteit der Managementwetenschappen . Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Multiscope. (2014, Maart 13). Kwart consumenten mijdt winkelcentra vanwege leegstand. *Multiscope*.
- Myrdal, G. (1957). *Economic theory and underdeveloped regions*. London : Duckworth.
- Nelissen, N. (2013). *Op zoek naar de hemel op aarde*. Maastricht & ACN Nijmegen: Architectuur Centrum TOPOS.
- Nelson, R. (1958). *The Selection of Retail Locations*. New York: F.W. Dodge Corporation. New York: F.W. Dodge Corporation.
- Nozeman, E. e. (2012). *Het Nederlandse winkellandschap in transitie. Actoren op een dynamisch speelveld*. Den Haag: Sdu uitgevers bv.
- Ossokina, L., Sviták, J., Teulings, C., & Zwaneveld, P. (2016). Winkelleegstand na de crisis. *CPB Policy Brief 4*.
- PBL. (2015). *De veerkrachtige binnenstad*. Den Haag: Planbureau voor de leefomgeving.
- PBL. (2019, 7 25). *Compendium voor de Leefomgeving*. Opgeroepen op 7 25, 2019, van CLO: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl2151-leegstand-winkels>
- Peek, G.-J., & van Veghel, G. (2011). Geen stad zonder winkels, het belang van retail voor de compacte stad. In L. Boelens, *Compacte stad extended* (pp. 250-267). Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Pixgood. (2019). *Pixgood*. Opgeroepen op 7 21, 2019, van Pixgood: <http://pixgood.com/bid-rent-theory.html>
- Platform 31. (2015). *Winkelgebieden van de toekomst: lessen voor de praktijk*. Den Haag: Platform 31.
- Raatgever, A. (2014). *Winkelgebied van de toekomst*. Den Haag: Platform 31.
- Raatgever, A. (2015). *Winkelgebied van de toekomst, lessen voor de praktijk*. Den Haag: Platform 31.
- Rabobank. (2016, april 4). *RaboResearch - Economisch Onderzoek*. Opgeroepen op augustus 1, 2019, van Rabobank: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2016/april/aanpassing-banken-aan-basel-iii-en-impact-op-kredietverlening/>
- Raspe, O. (2014). *Trends in de regionale economie, Input voor de VNG-commissie Stedelijk Perspectief* . Den Haag: PBL.
- Raspe, O., Weterings, A., Berge, M. v., Oort, F. v., Marlet, G., Schutjens , V., et al. (2010). *Bedrijvigheid en leefbaarheid in stedelijke woonwijken* . Den Haag: Centraal Planbureau.
- RCE. (sd). *Landschap in Nederland*. Opgeroepen op april 29, 2019, van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: <https://landschapinnederland.nl/van-wederopbouw-tot-bloemkoolwijk-1950-%E2%80%93-heden>
- Retailland. (2019). *RetailDeal-gemeenten*. Opgeroepen op 07 16, 2019, van retailland.nl: <https://retailland.nl/retaildeal-gemeenten/>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2019, april 29). *Van wederopbouw tot bloemkoolwijk*. Opgeroepen op april 29, 2019, van Landschap in Nederland: <https://landschapinnederland.nl/van-wederopbouw-tot-bloemkoolwijk-1950-%E2%80%93-heden>
- Romijn, R., & van Tellingen , H. (2014). Primark-effect leidt tot extra bezoekers en extra bestedingen. *Shopping Centre News*(3), 22-25.
- Rooijen, H. (2018). *De nieuwe binnenstad, Toekomst van de binnenstad in een tijd van big data en circulaire economie*. Den Haag: Platform 31.
- Rutte, R. (1996). 'Middeleeuwse nieuwe steden in Nederland. Aanzet tot een onderzoek naar oorsprong, verspreiding en betekenis'. *Buletin van de Koninklijke Nederlandse Oudheidkundige Bond*, 189-202.

- Scheerdijk, H. v., Voss, J., & Bulthuis, V. (2016). *Een nieuwe toekomst voor het winkelgebied? Gezamenlijke actie is noodzakelijk!* Utrecht: Rabobank.
- Seip, M. (1999). *De kern centraal, een studie naar het functioneren van binnensteden*. Groningen: Samsom.
- Shetter, W. (2002). *he Netherlands in perspective: the Dutch way of organizing a society and its setting*. Utrecht: Nederlands Centrum voor Buitenlanders.
- SITE | Conceptontwikkeling en Gebiedsontwikkeling. (2018). *Nieuwe tijden breken aan - Koers binnenstad Almelo*. Almelo: Gemeente Almelo.
- Van der Krabben, E. (2009). *Dictaat Winkelvastgoed*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- van der Voordt, T., Geraedts, R., Remøy, H., & Oudijk, C. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, projecten en instrumenten*. Rotterdam: O10 Publishers Rotterdam.
- van Doorn, J. (1961). *De sociale levensvatbaarheid van de kleine plattelandskern: problematiek, analyse, beleid*. 's Gravenhage: Ministerie van Maatschappelijk Werk.
- van Huffelen, T., Scheerder, G., & de Regt, K. (2017). *Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden 2017; Zicht op de economische vitaliteit van de 100 grootste centrumgebieden*. Amsterdam: Goudappel Coffeng BV.
- Verheul, W. (2012). *Stedelijke iconen het ontstaan van beeldbepalende projecten tussen betoog en beton*. Den Haag: Boom Uitgevers.
- Vermeulen, W., Teulings, C., Marlet, G., & Groot, H. d. (2016). *Groei en Krimp*. Nijmegen: VOC uitgevers.
- Vosjan, T., Ermerins, S., Linden, S. v., & Kamphuis, A. (2017). *Instrumenten voor een succesvolle transitie van de winkelstructuur*. NRW, IVBN en INretail. Indrukwerk.
- Yin, R. (2019). *Case study research. Design and methods 4 e.d.* California: Thousand Oaks.
- Zhang, D., Zhu, P., & Ye, Y. (2015). The effects of E-commerce on the demand for commercial real estate. *Elsevier*, 1-15.

BIJLAGEN

B1 SCHEMA ACTOREN EN INSTRUMENTEN

B2 KWANTITATIEVE ANALYSE (DATA-ANALYSE)

B2.1 Almelo –A0-Kaartblad-kwantitatieve analyse.

B2.2 Hengelo –A0-Kaartblad-kwantitatieve analyse.

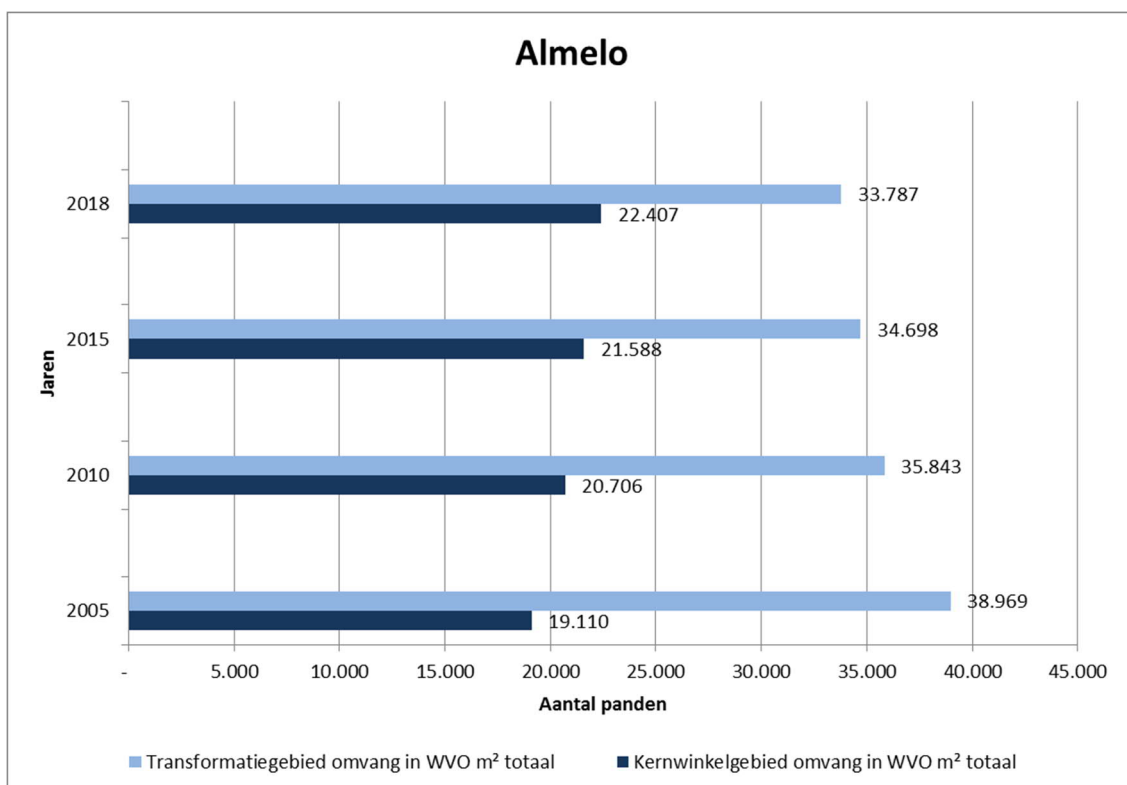
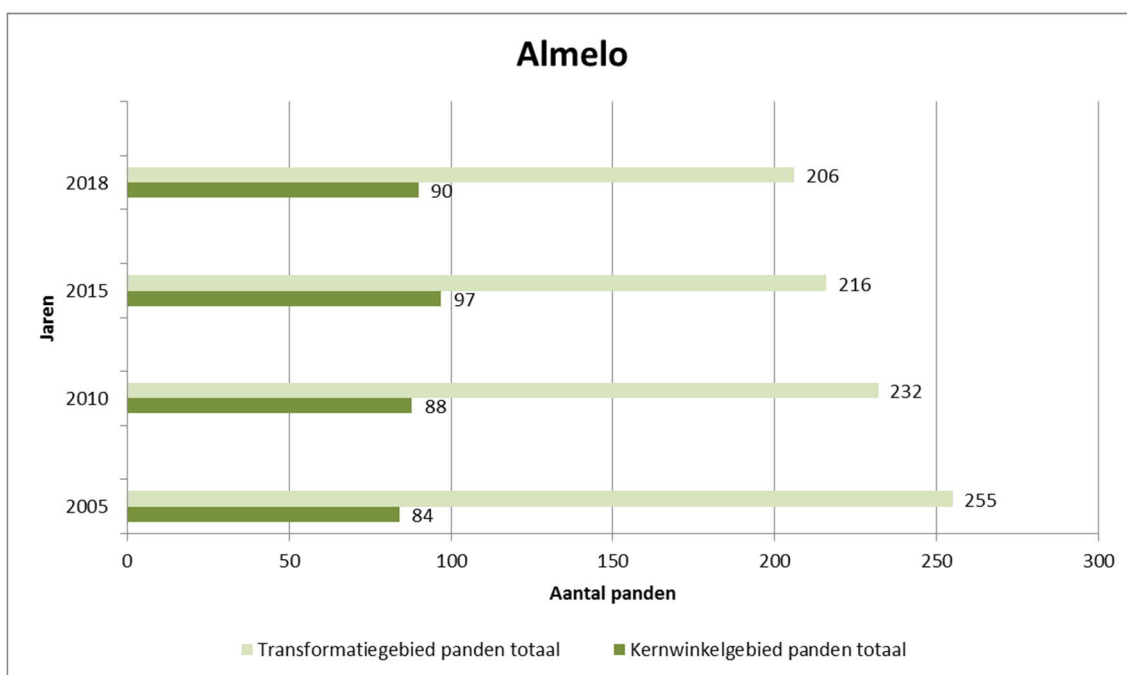
B2.3 Roermond –A0-Kaartblad-kwantitatieve analyse.

B2.4 Weert –A0-Kaartblad-kwantitatieve analyse.

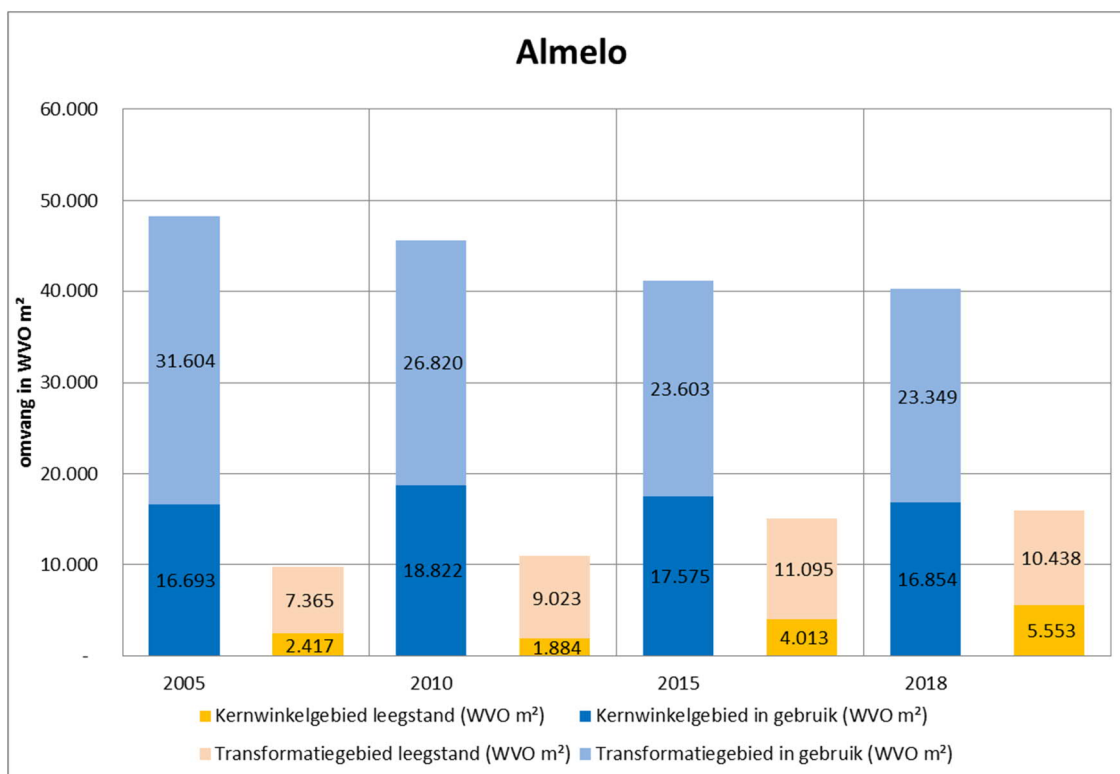
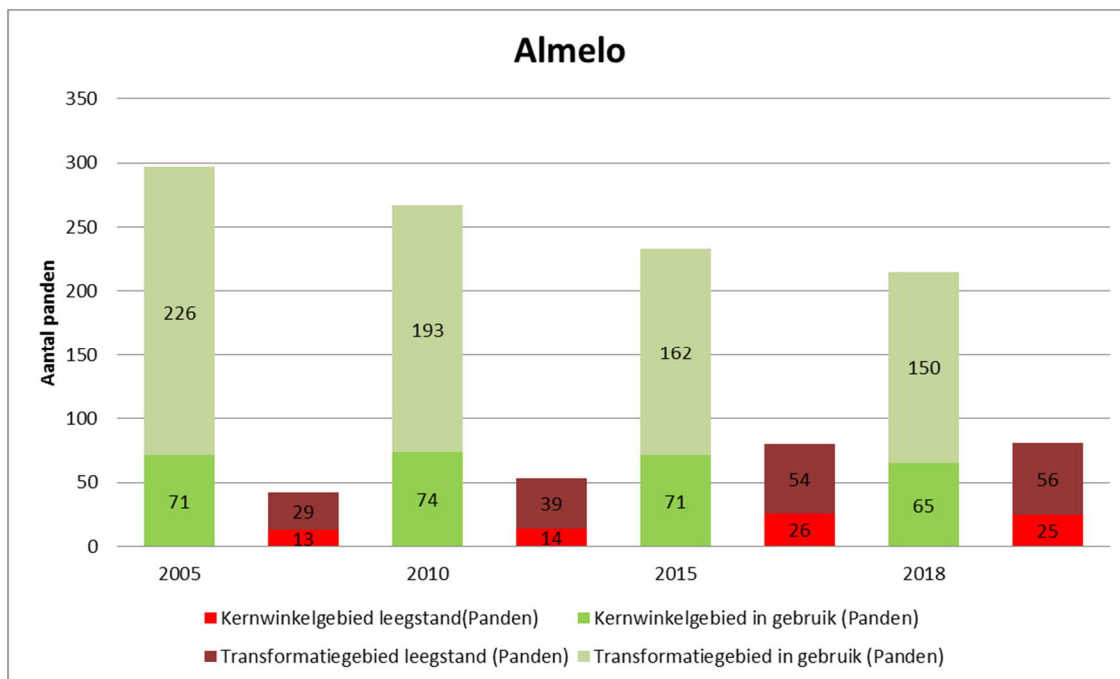
B3 GRAFIEKEN

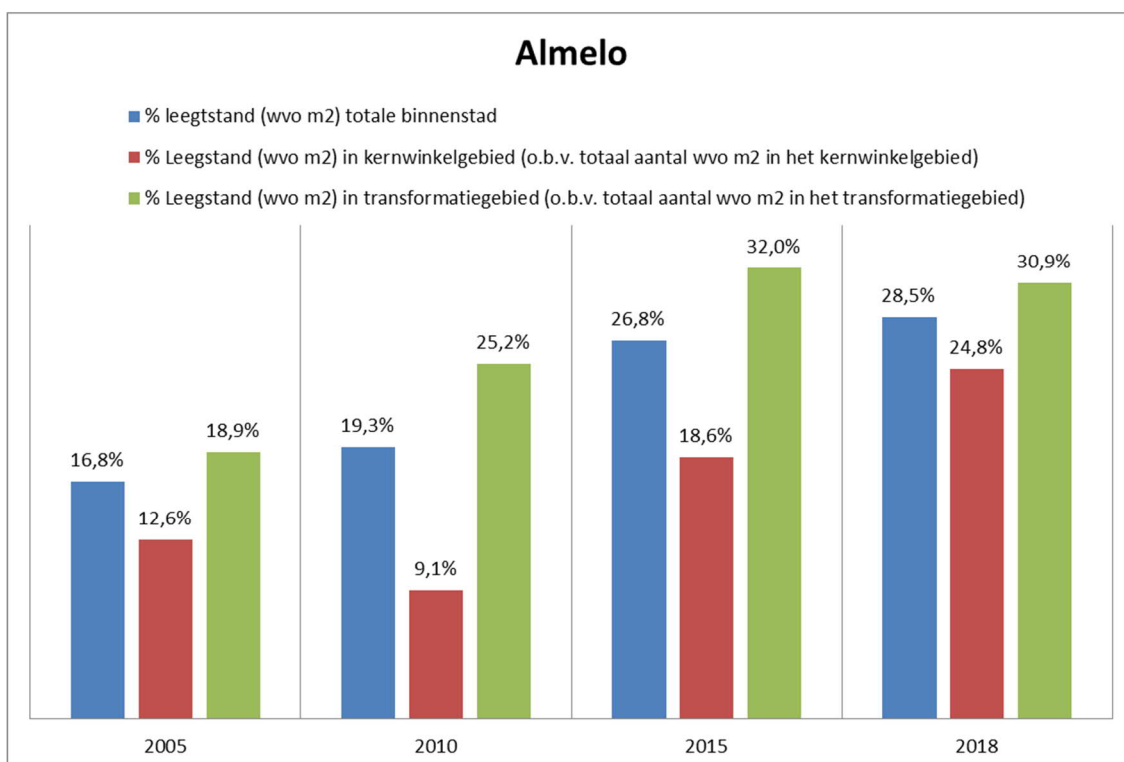
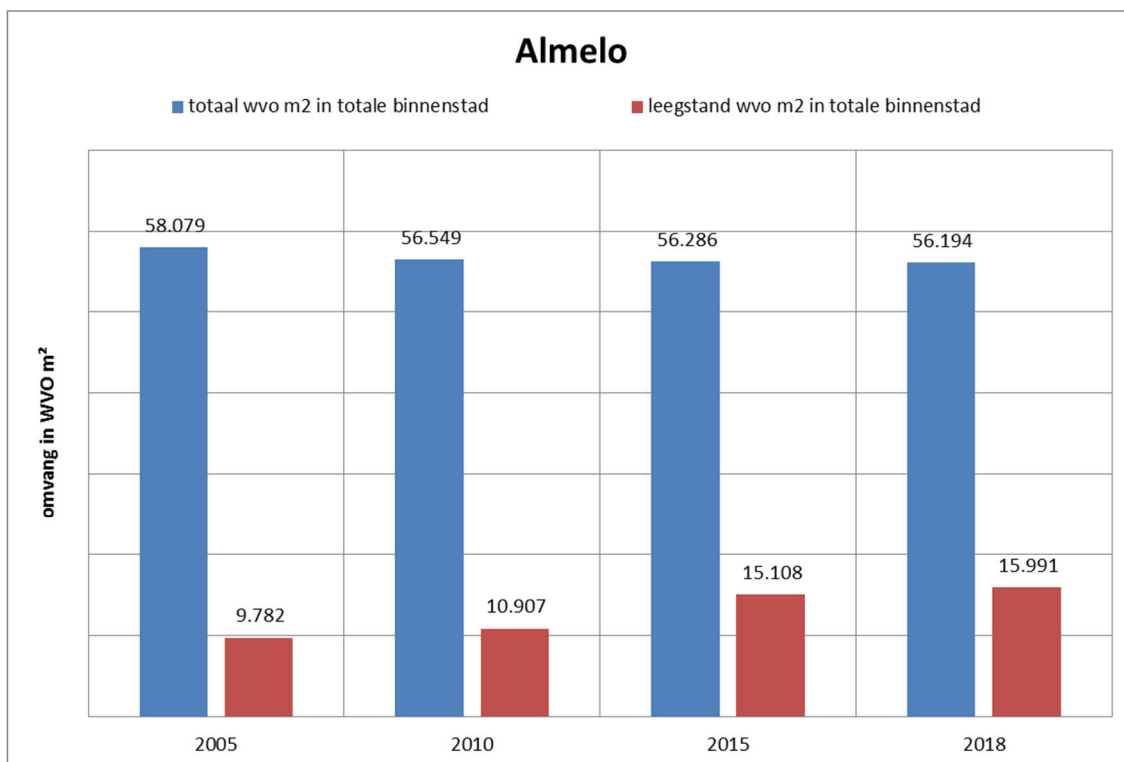
B3.1 Almelo

B3.1.1 Analyse omvang detailhandel binnenstad Almelo



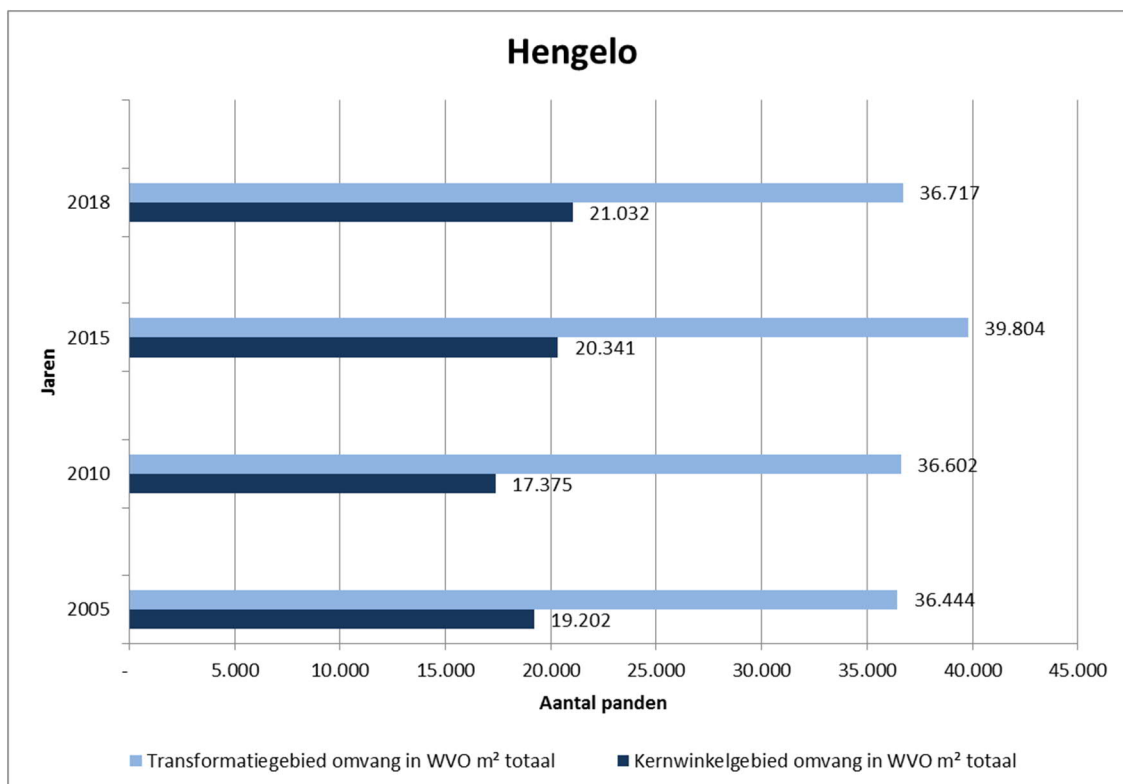
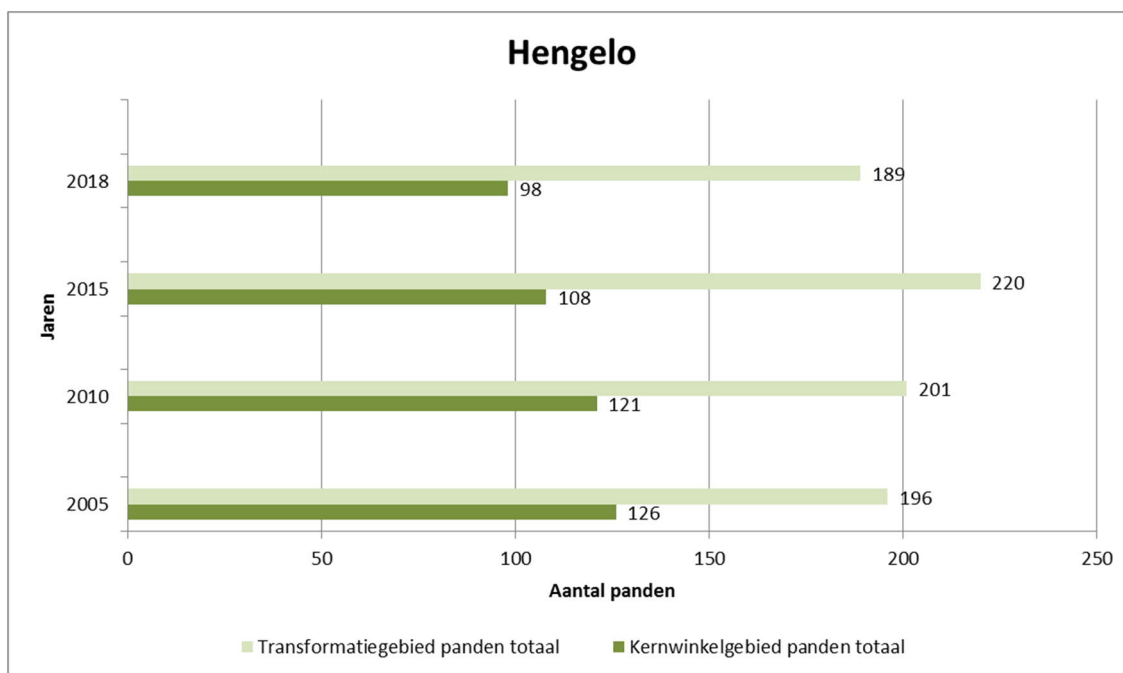
B3.1.2 Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Almelo.



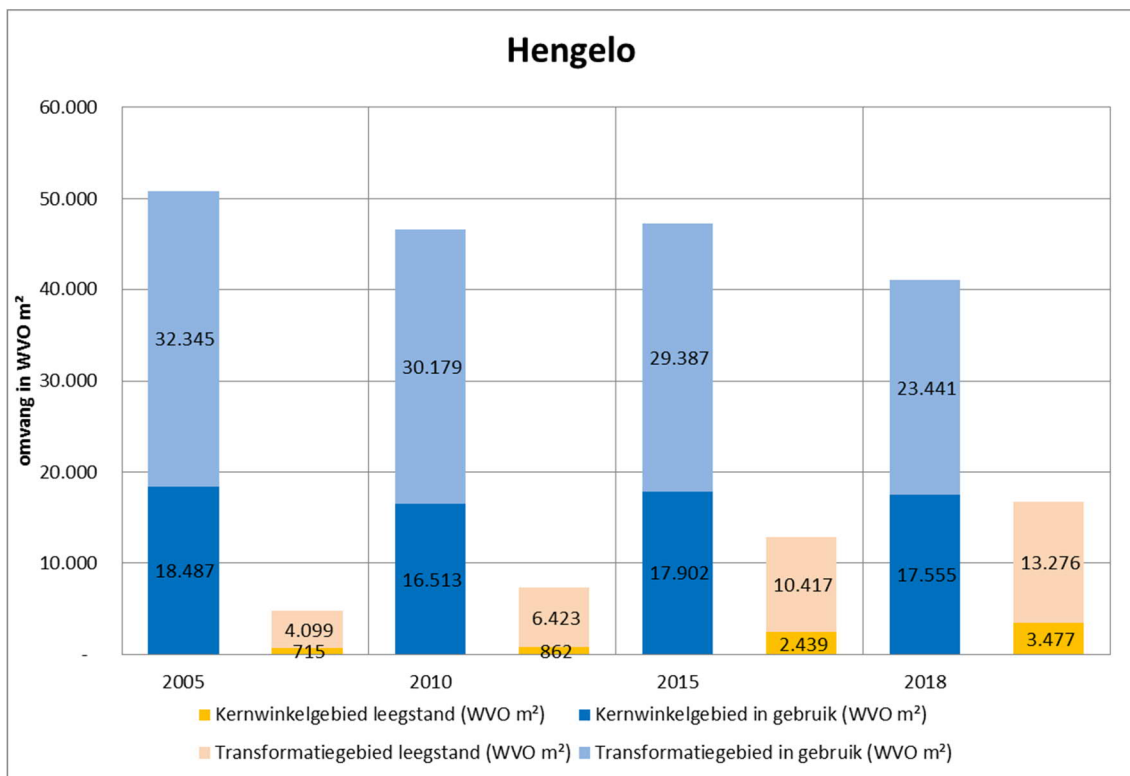
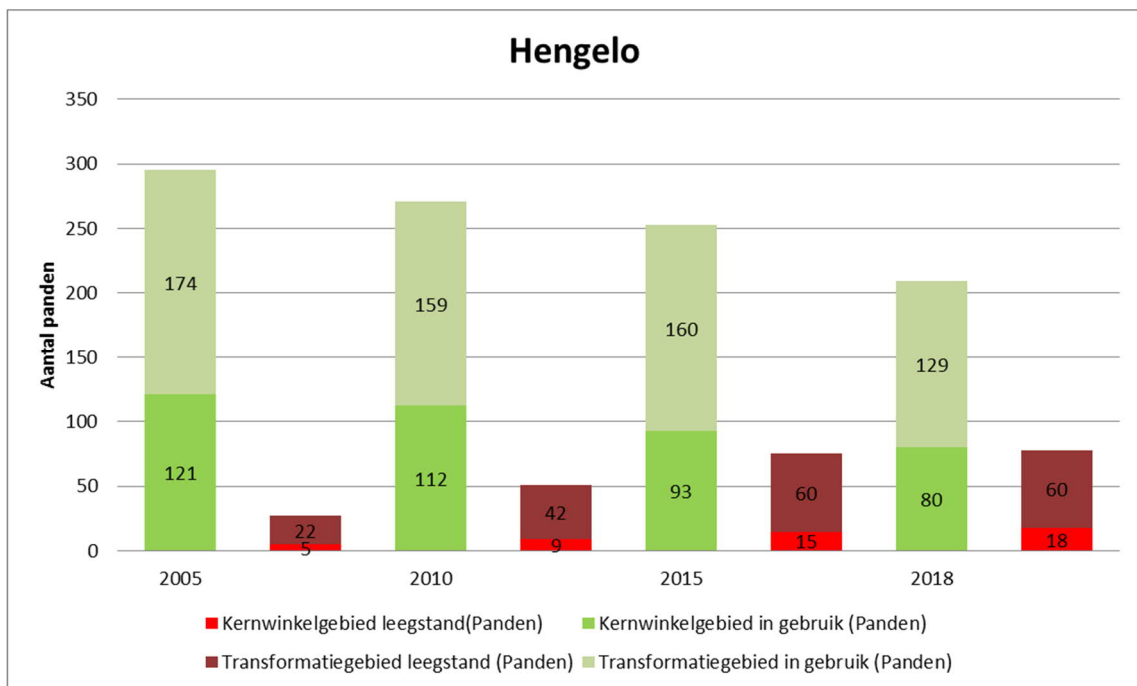


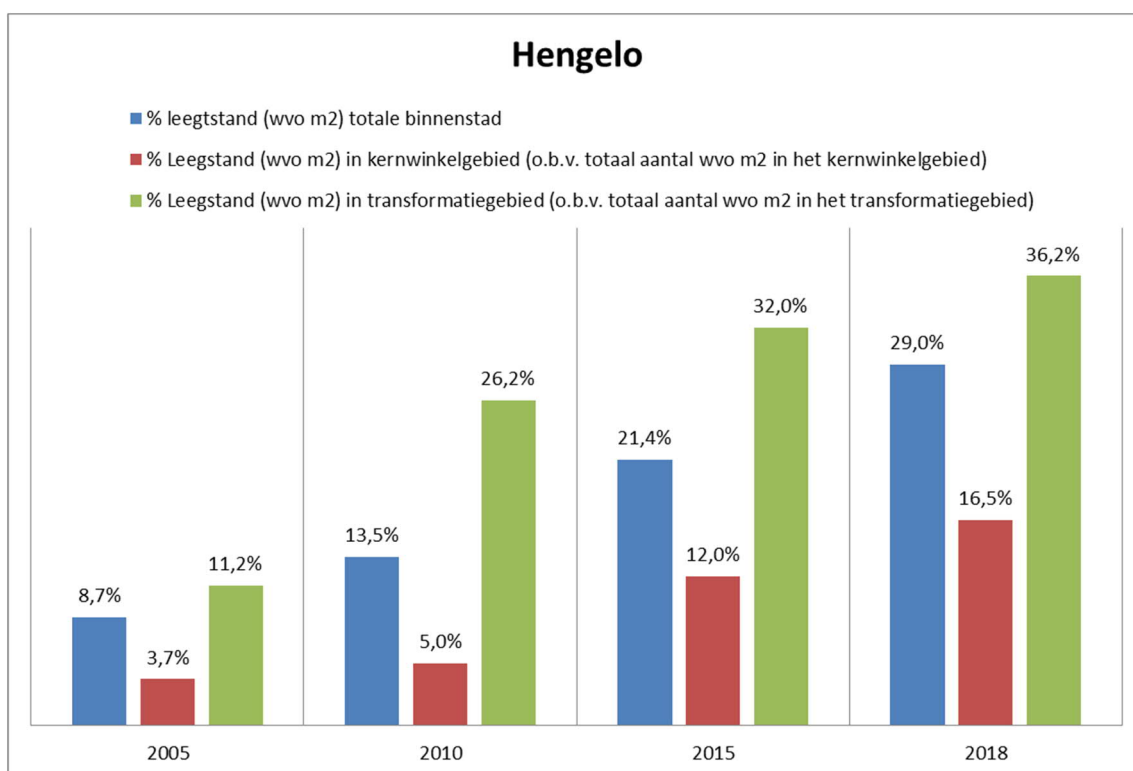
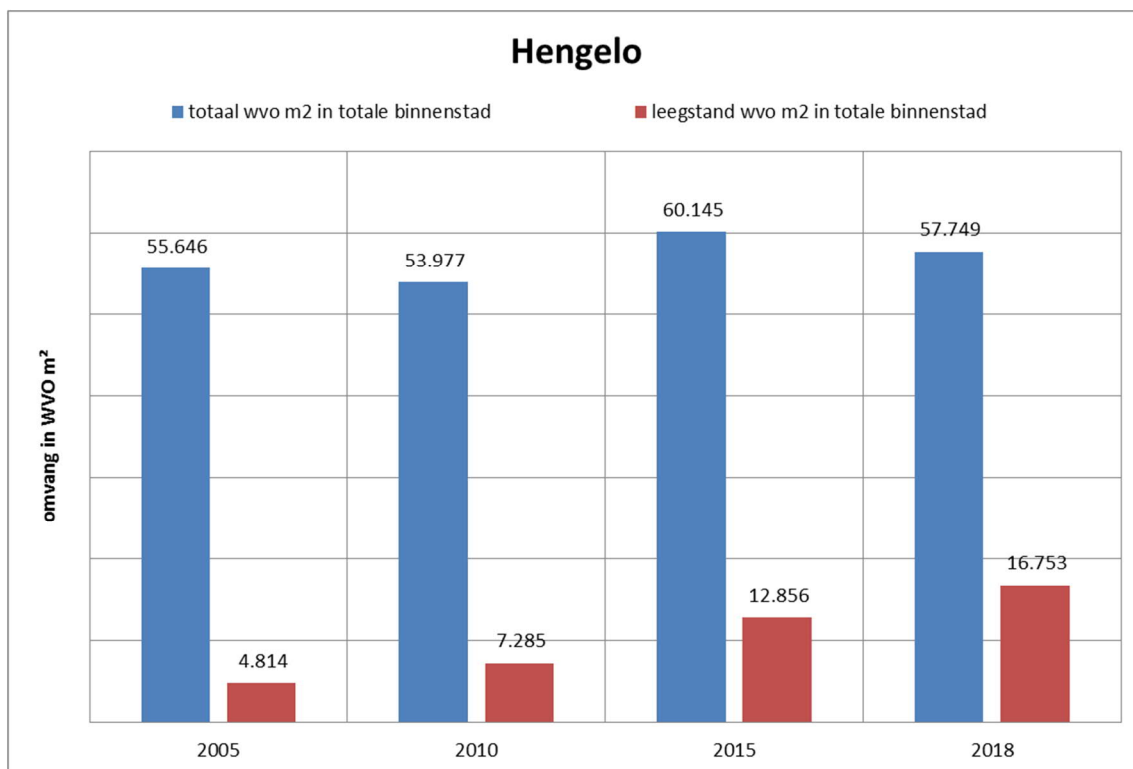
B3.2 Hengelo

B3.2.1 Analyse omvang detailhandel binnenstad Hengelo



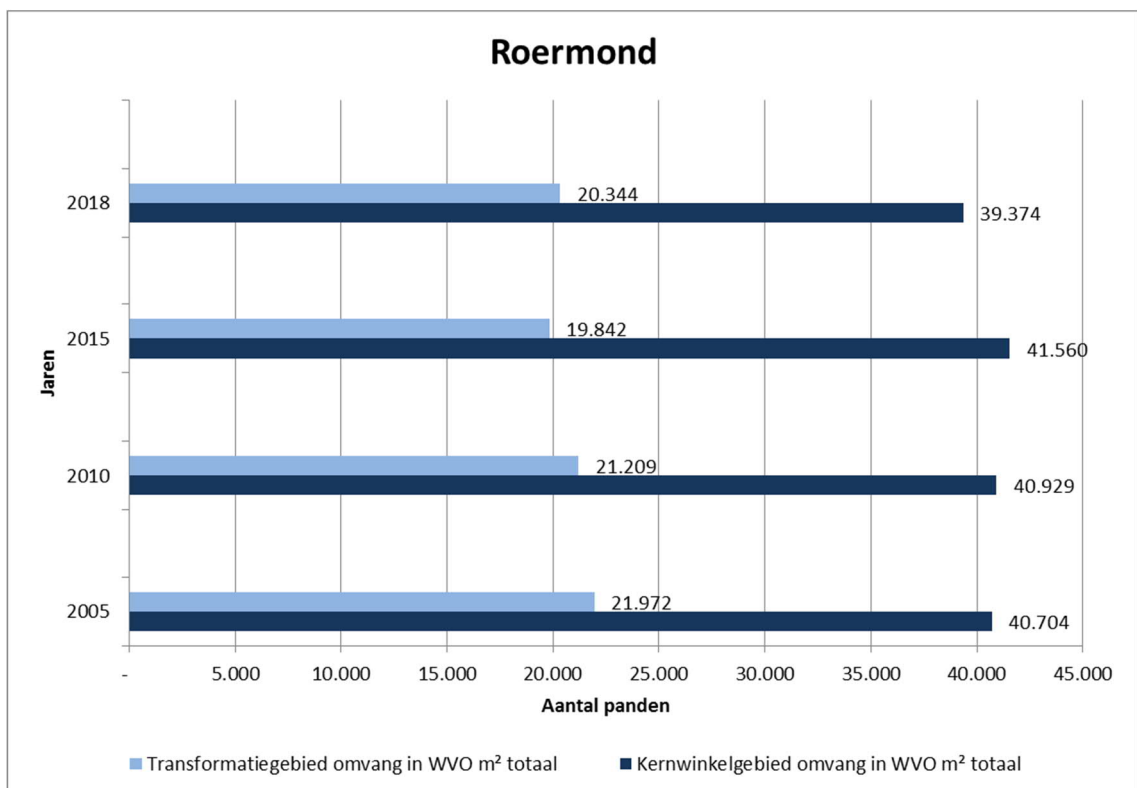
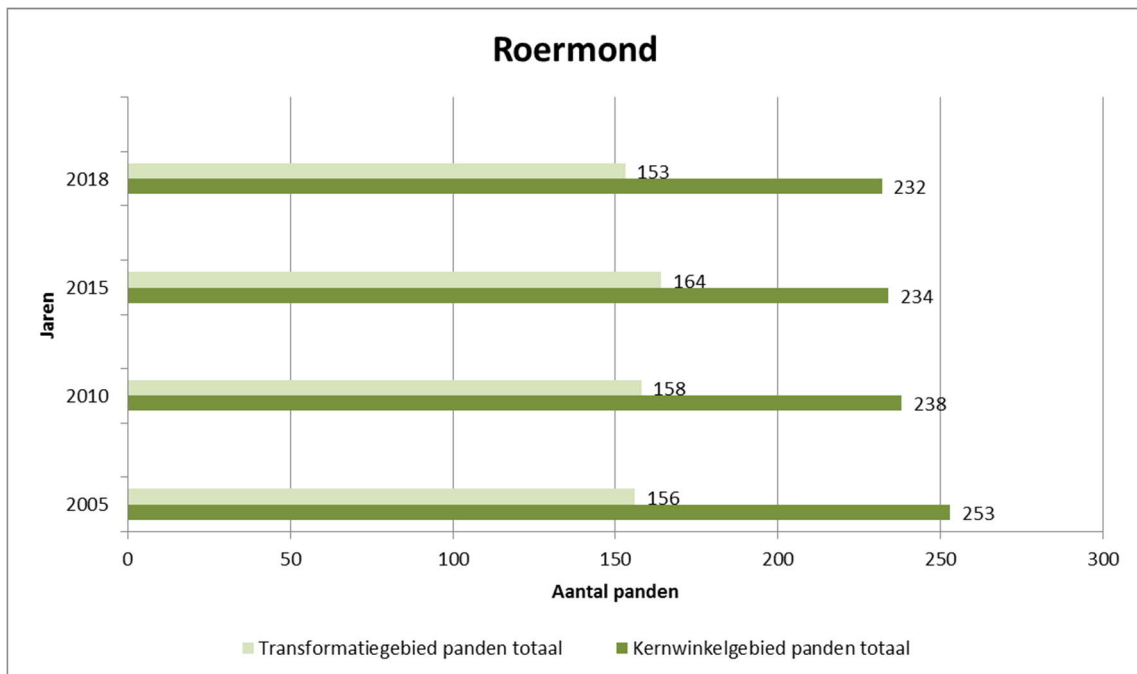
B3.2.2 Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Hengelo.



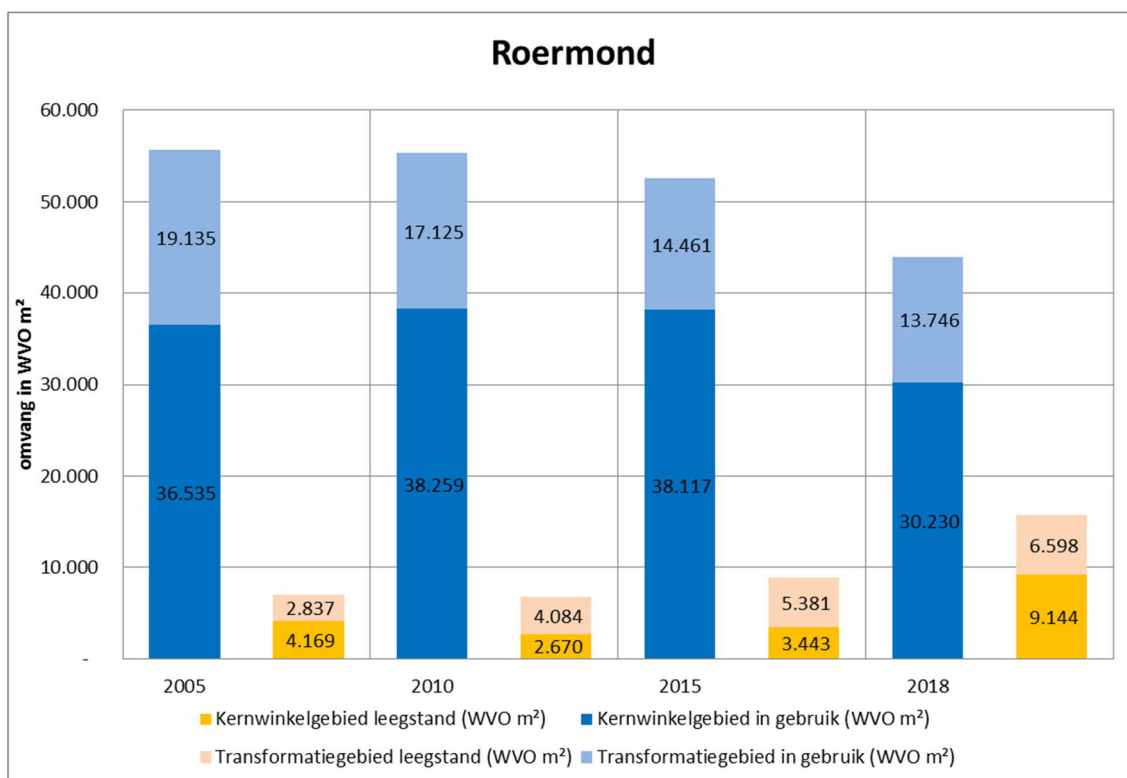
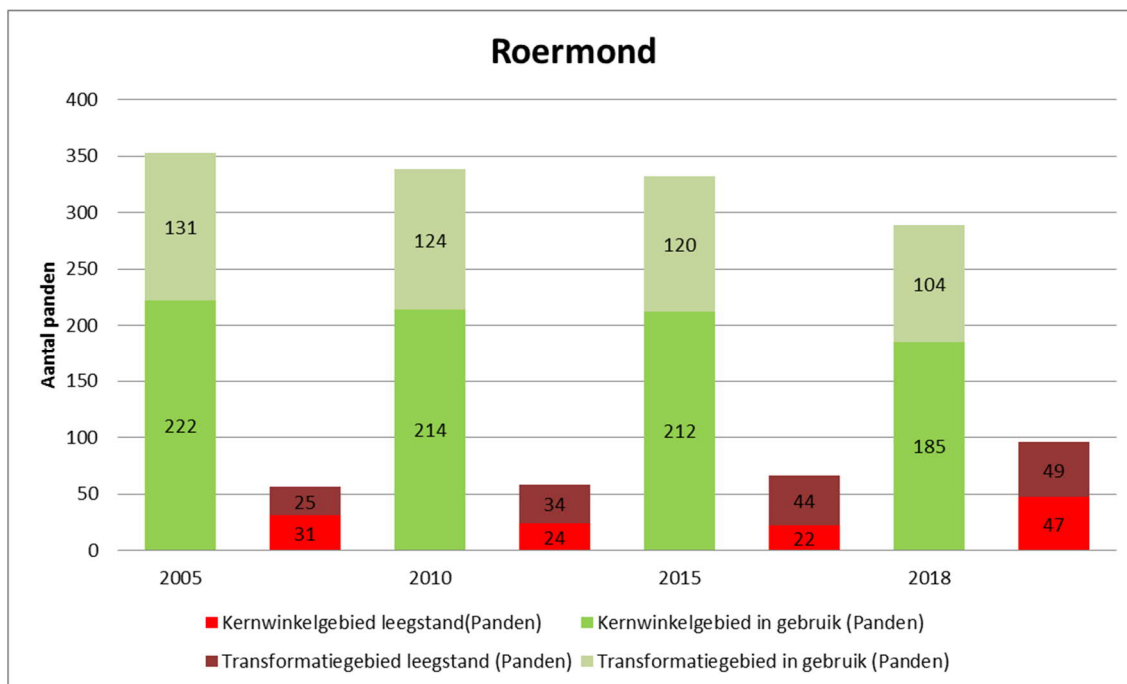


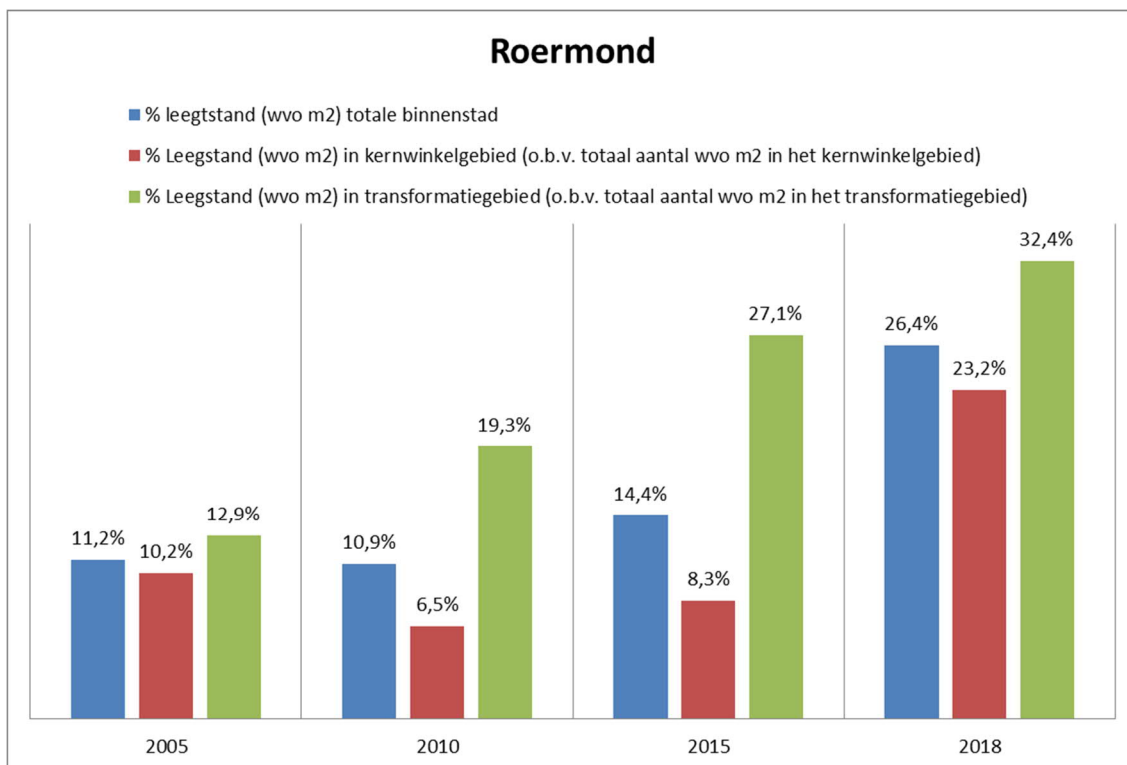
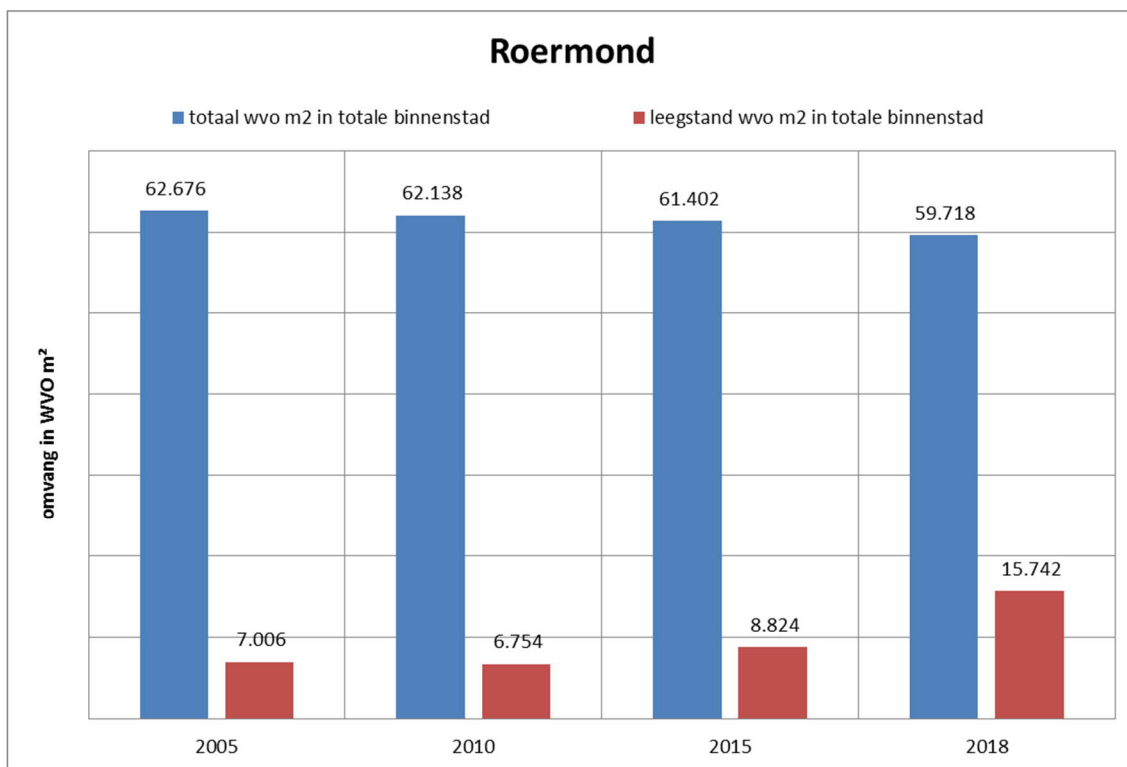
B3.3 Roermond

B3.3.1 Analyse omvang detailhandel binnenstad Roermond



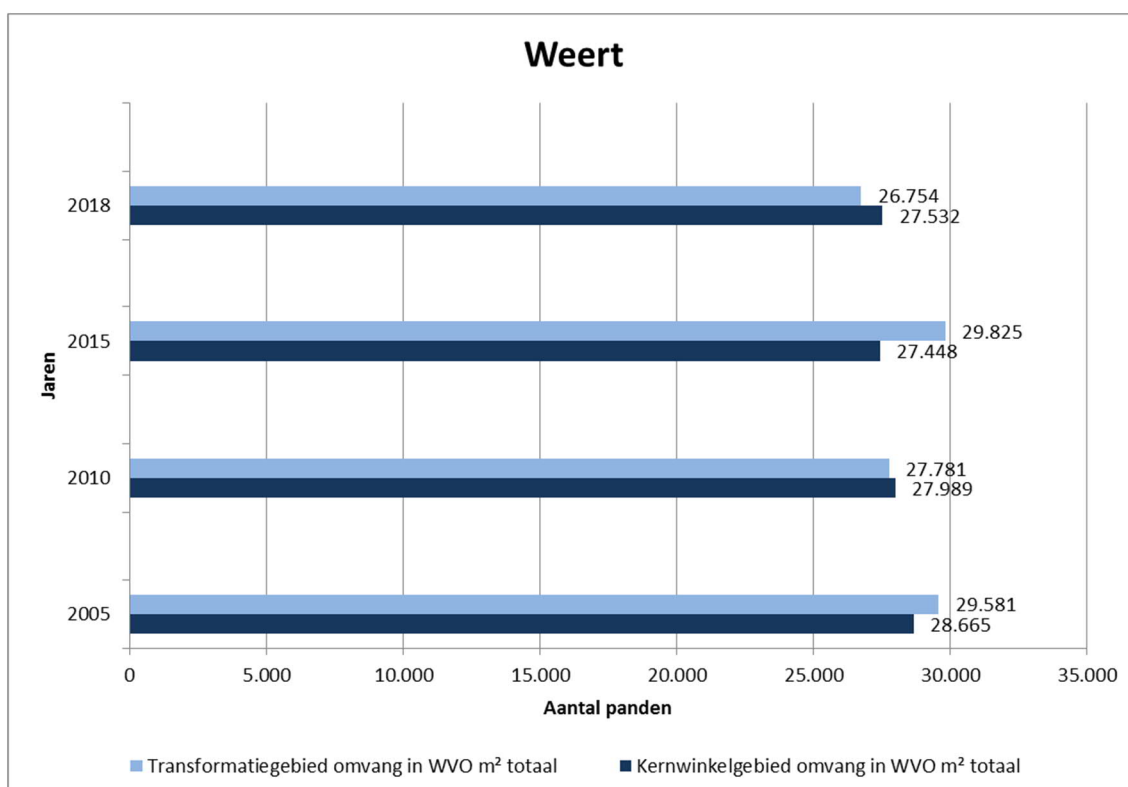
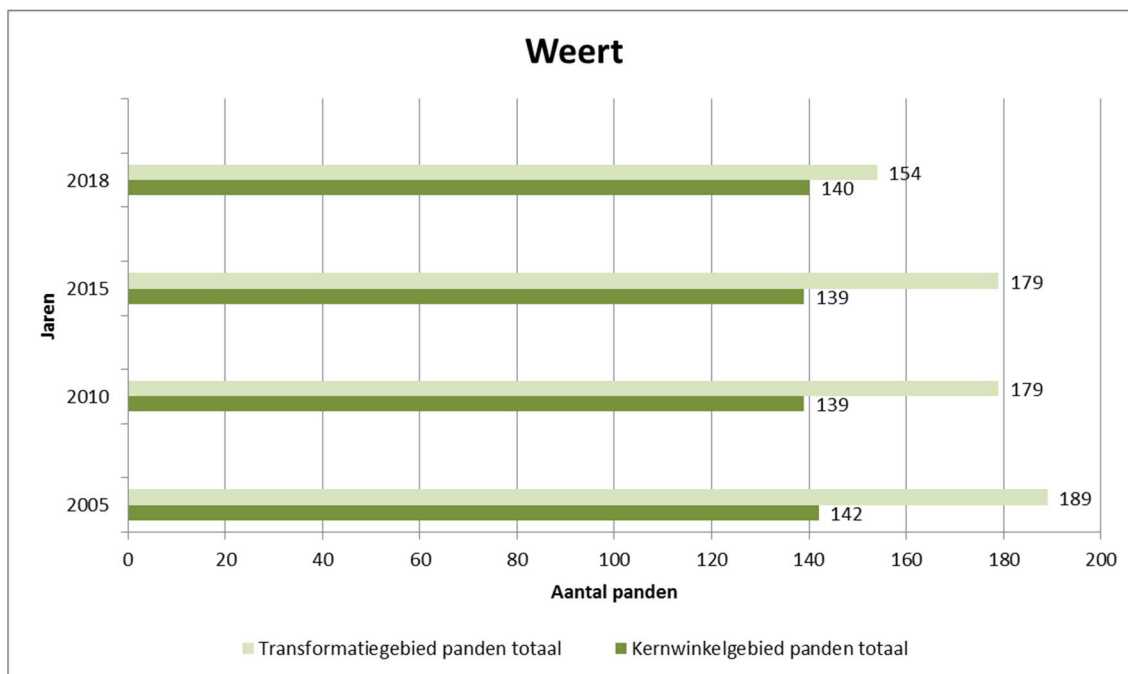
B3.3.2 Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Roermond



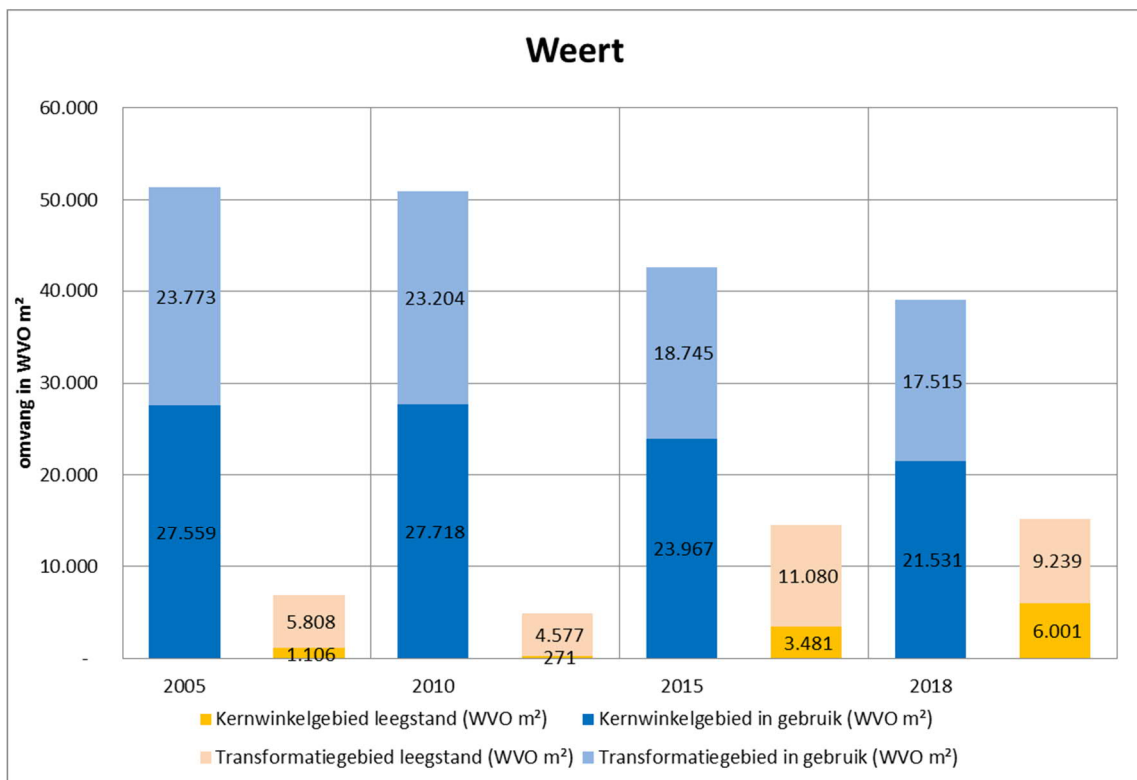
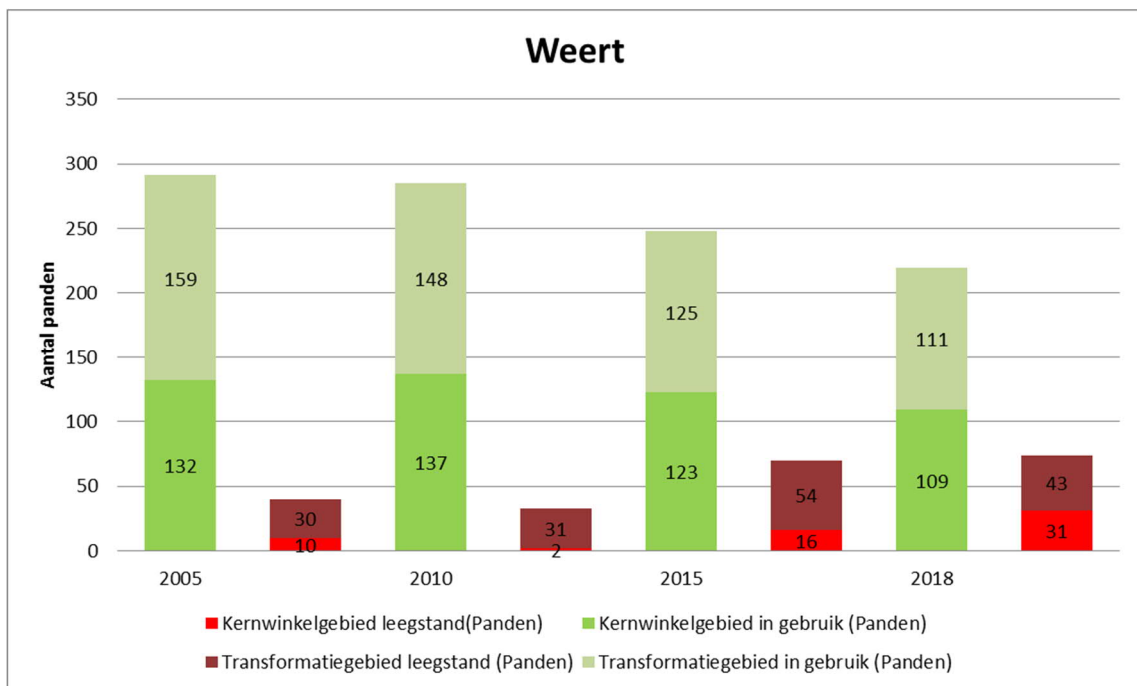


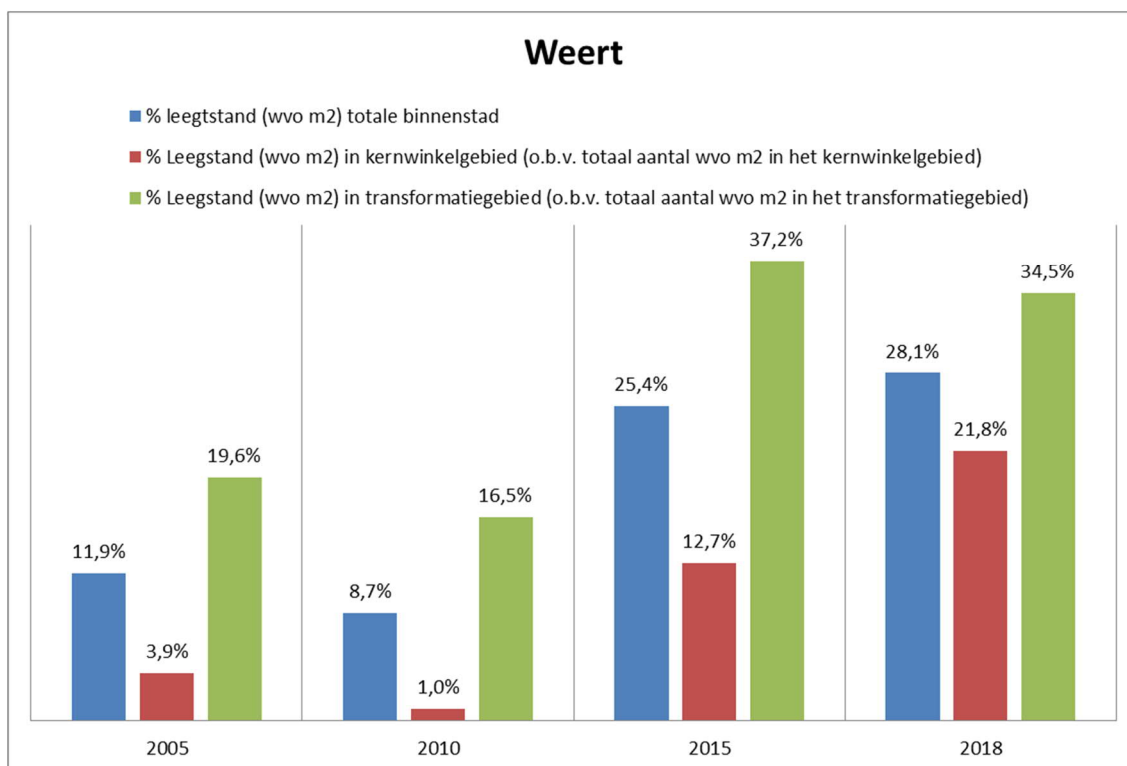
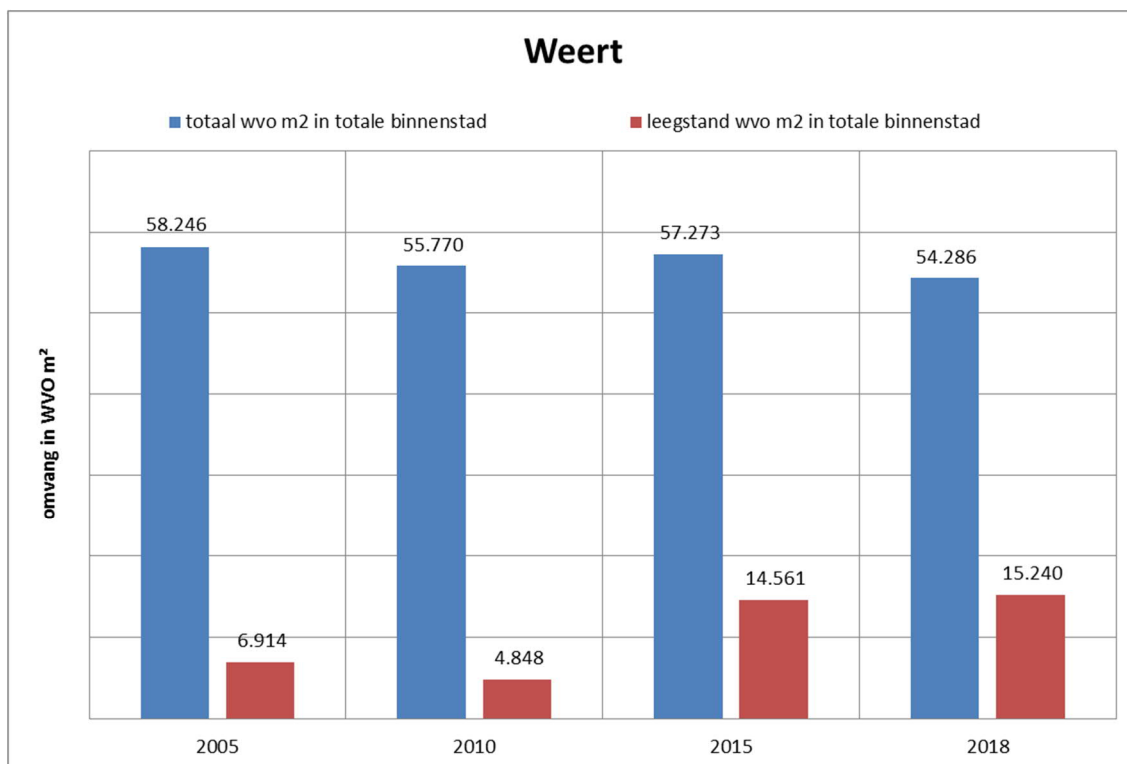
B3.4 Weert

B3.4.1 Analyse omvang detailhandel binnenstad Weert



B3.4.2 Analyse leegstand en transformatie in de binnenstad Weert





B4 INTERVIEWS

B4.1 Overzicht

B4.2 Interviews Almelo

B4.3 Interviews Hengelo

B4.4 Interviews Roermond

B4.5 Interviews Weert

B4.6 Interviews Provinces

B4.7 Overige interview