



De Vesting Vitaal

Visie op de Hattermer detailhandel en binnenstad

·dtnp·

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Hattem

In samenwerking met: Hattemse Ondernemersvereniging HAVO

Contactpersoon: De heer H. de Gucht

**Projectteam DTNP: De heer D.J. Droogh
De heer J. Vlek**

Projectnummer: 1560.0215

Datum: 29 september 2015

De Vesting Vitaal

Visie op de Hattemer detailhandel en binnenstad

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraagstelling	2
1.3	Werkwijze	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Winkelstructuur	4
2.2	Functioneel-ruimtelijke structuur binnenstad	8
2.3	Regionaal krachtenveld	16
2.4	Huidig functioneren	19
3	Trends en ontwikkelingen	21
3.1	Wijzigende winkelmarkt	22
3.2	Verschillen per locatie en branche	23
3.3	Gevolgen voor Hattem	24
4	Toekomstvisie	27
4.1	Uitgangspunten	28
4.2	Gewenste winkelstructuur	29
4.3	Ontwikkeling binnenstad	32
4.4	Maatregelen	40
4.5	Plan van aanpak	45
	Bijlagen	46
Bijlage 1	Begeleidingsgroep	47
Bijlage 2	Resultaten ondernemersenquête	47



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hattem ligt aan de IJssel en de rand van de Veluwe. De historische binnenstad is het belangrijkste winkelgebied binnen de gemeente en heeft een sterke toeristisch-recreatieve functie. Net als veel andere centra in Nederland heeft de binnenstad van Hattem te maken met toenemende leegstand. Door een aantal actuele trends wijzigt het gedrag van consumenten en staat het aanbod aan winkels en andere voorzieningen onder druk.

Om te komen tot een toekomstbestendig beleid heeft de gemeente Hattem DTNP gevraagd om, in nauwe samenwerking met ondernemers en eigenaren, een toekomstvisie te ontwikkelen voor de detailhandel in Hattem in het algemeen en voorzieningen in de binnenstad in het bijzonder.

De visie heeft tot doel de attractiviteit en vitaliteit van de binnenstad te versterken door het formuleren van een gezamenlijk toekomstperspectief (ambitie), uitgewerkt in mogelijkheden voor functies per deelgebied (gebiedsprofielen) en de vertaling in uitvoeringsmaatregelen en instrumenten voor eigenaren, ondernemers en gemeente.

1.2 Vraagstelling

De volgende onderzoeksvragen zullen worden beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Hattem en omgeving eruit?
2. Welke relevante landelijke trends doen zich voor? Wat zijn de gevolgen voor de detailhandel in Hattem?
3. Wat zijn de sterke en zwakke punten in de huidige winkelstructuur en de functioneel-ruimtelijke structuur van de binnenstad? Welke kansen en bedreigingen zijn er?
4. Wat is de haalbare functie (ambitieniveau) van de binnenstad? Welke doelgroepen en voorzieningen passen hierbij (programma)?
5. Wat is de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur van (de binnenstad van) Hattem? Welke functie hebben deelgebieden, straten en pleinen (gebiedsprofielen)?
6. Welke maatregelen en instrumenten zijn beschikbaar om tot realisatie te komen?
7. Wat zijn praktische vervolgstappen? Welke rol hebben partijen (eigenaren, ondernemers, gemeente)? Wie doet wat (plan van aanpak)?

1.3 Werkwijze

Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met de begeleidingsgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Hattem (bestuurlijk en ambtelijk) en ondernemers (Hattemse ondernemersvereniging HAVO) (bijlage 1). Daarnaast heeft op diverse momenten discussie en terugkoppeling plaatsgevonden met een brede groep van ondernemers, eigenaren en belanghebbenden. Ook is een ondernemersenquête uitgevoerd. De resultaten zijn terug te vinden in bijlage 2 en vormen belangrijke input.

In hoofdstuk 2 komt de huidige situatie van de vraag- en aanbodstructuur van winkels in de gemeente Hattem aan de orde. Een nadere (ruimtelijk-functionele) analyse wordt gemaakt van de historische binnenstad. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op relevante trends en ontwikkelingen en de gevolgen voor Hattem (sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen). Hoofdstuk 4 bevat de visie voor de winkelstructuur in heel Hattem en een uitwerking voor de binnenstad. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een maatregelenpakket en een plan van aanpak.



2 Huidige situatie

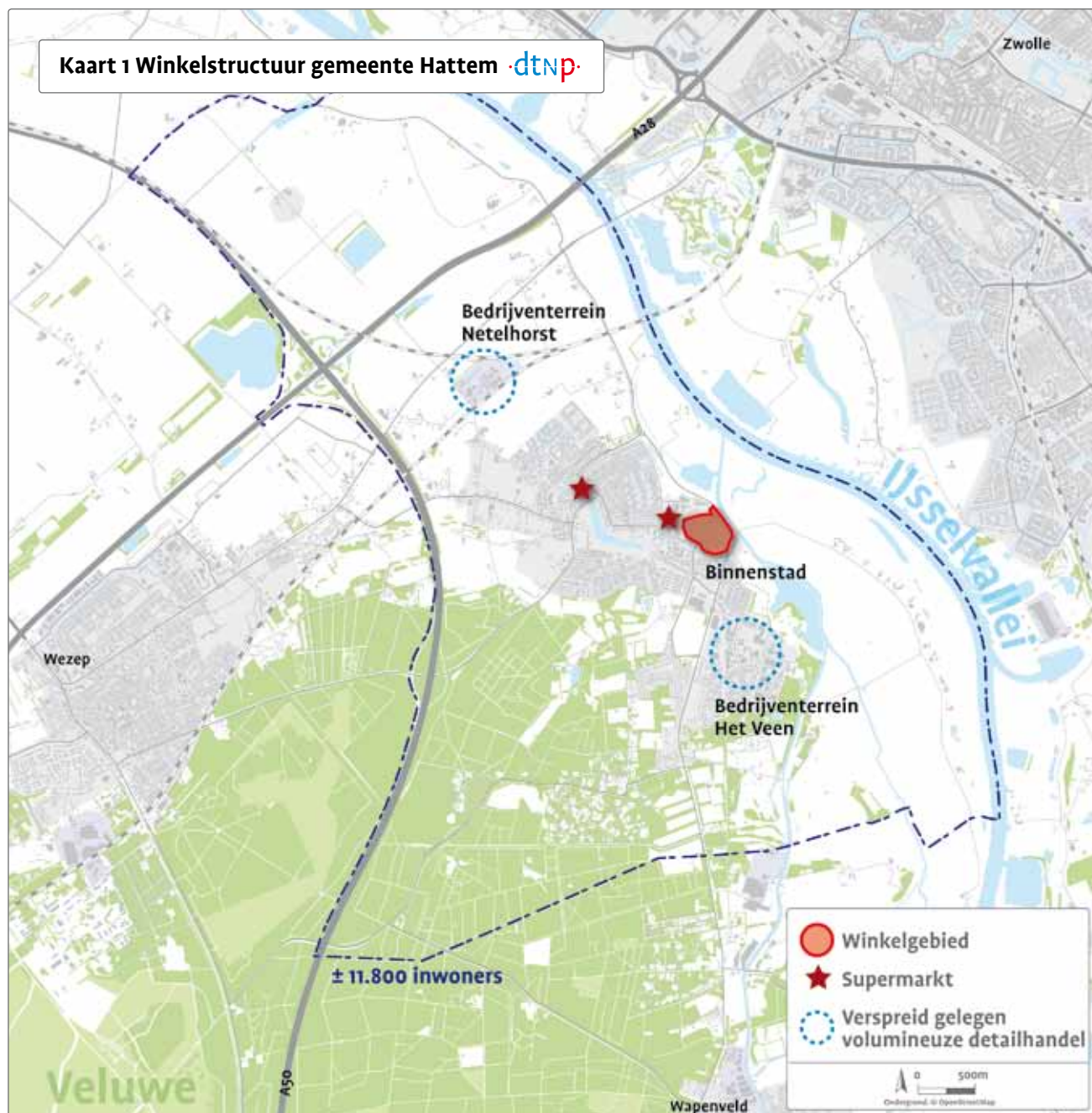
2.1 Winkelstructuur

Omvang en aantal voorzieningen

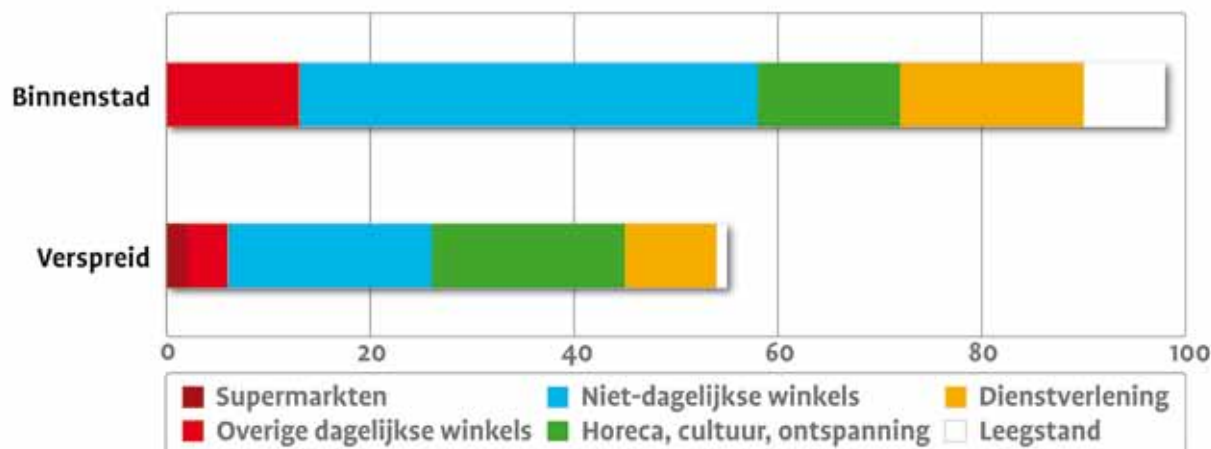
De gemeente Hattem heeft circa 11.800 inwoners, die de beschikking hebben over ruim 80 winkels en 60 overige publieksgerichte voorzieningen (horeca, cultuur, ontspanning, dienstverlening). In totaal heeft Hattem bijna 150 publieksgerichte bedrijven. Het winkelaanbod heeft in totaal een omvang van circa 21.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

De winkelstructuur kan grofweg worden onderverdeeld in de binnenstad, en het overige, verspreid gelegen aanbod (kaart 1):

- Binnenstad: de binnenstad is het enige winkelgebied in de gemeente. Circa 70% van het totale aantal winkels in Hattem is hier geconcentreerd.
- Verspreide bewinkeling: Het overige aanbod in de gemeente bestaat hoofdzakelijk uit enkele grote, verspreid gelegen winkelbedrijven (o.a. supermarkten, bouwmarkt, tuincentrum), die overwegend solitair functioneren.



Figuur 1 Voorzieningenaanbod gemeente Hattem (aantal vkp)



Bron: Locatus, juni 2015

Figuur 2 Winkelaanbod gemeente Hattem (m² wvo)



Bron: Locatus, juni 2015

De totale leegstand van winkels in Hattem bedraagt circa 3.500 m² wvo (14% van het totale oppervlak). Dit is iets meer dan het landelijk gemiddeld (circa 10%), maar wordt vooral verklaard door één groot solitair gelegen pand. In aantal leegstaande panden ligt het op het landelijke niveau.

Aanbod in de binnenstad

De binnenstad is de enige concentratie van winkels en voorzieningen in Hattem. Mede door de hoge concentratiegraad is het aanbod behoorlijk gevarieerd. Het aanbod bestaat uit:

- Een compleet aanbod aan dagelijkse winkels dat zich richt op het doen van boodschappen (bakker, slager, groente en fruit, kaas, vis, wijn, chocola, drogist). Opvallend is het ontbreken van een supermarkt. Wel is net ten westen van de binnenstad supermarkt Boni gevestigd die een (functioneel-ruimtelijke) relatie heeft met de binnenstad.
- Circa 50 winkels in niet-dagelijkse branches. Het gaat hoofdzakelijk om winkels met frequentbenodigde artikelen, die vaak ook tijdens het boodschappen doen worden aangeschaft (o.a. Hema, Blokker, bloemen, interieur). Ook is er een

aantal modewinkels aanwezig (ruim 15 bedrijven). Dit aanbod varieert van een landelijke keten als terStal tot mode in het hogere segment (o.a. ManHatten).

- Voorzieningen die zich richten op recreatie en toerisme. In de binnenstad zijn zo'n 15 horecagelegenheden aanwezig. Daarnaast zijn er culturele voorzieningen die zich richten op toeristisch bezoek. Zo zijn er enkele kunstgaleries en maar liefst drie (kleine) musea gevestigd (Anton Pieck-, Voerman-, Bakkerijmuseum).

Met dit gevarieerde aanbod heeft de binnenstad zowel een functie als het centrale (dagelijkse) winkelgebied voor inwoners van de eigen gemeente, als een meer recreatieve functie voor toeristen (o.a. Veluwe) en inwoners uit de omgeving.

Het winkelaanbod in de binnenstad heeft een totale omvang van circa 6.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) (figuur 2). Opvallend is het relatief lage aandeel van landelijke winkelketens (circa 25%). Het overgrote deel van de winkels bestaat uit speciaalzaken van (lokale) zelfstandig ondernemers.



Binnenstad: zowel dagelijkse boodschappen ...



... als recreatieve functie



Supermarkt Boni net buiten binnenstad



Verspreide bewinkeling op bedrijventerrein Het Veen

Verspreide bewinkeling

Het overige, verspreid gelegen winkelaanbod in Hattem heeft een omvang van 15.000 m² vwo. Dat is twee keer zo groot als het winkelaanbod in de binnenstad en wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van een aantal grote winkelbedrijven. Supermarkt Boni ligt ten westen van de binnenstad en heeft een omvang van circa 1.400 m² vwo (kaart 1, p.4). De tweede supermarkt is een solitaire vestiging van Albert Heijn met een omvang van circa 1.650 m² vwo, gelegen in het noordwestelijk deel van de gemeente.

Daarnaast is er op de bedrijventerreinen Het Veen en Netelhorst een aantal grote, solitaire functionerende winkels gelegen. Het gaat hoofdzakelijk om winkels in de traditionele branches die op perifere locaties toegestaan zijn (Perifere DetailhandelsVestigingen-PDV). Het betreft branches (bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, auto's/boten/caravans) die een grote ruimtevrage hebben en daardoor van oudsher niet inpasbaar zijn in het (historische) centrum (o.a. bouwmarkt Formido, De Jong Caravans).

2.3 Functioneel-ruimtelijke structuur binnenstad

Stedenbouwkundige opzet

De binnenstad van Hattem heeft grote historische en stedenbouwkundige kwaliteiten. De vesting is gelegen tegen de uiterwaarden van de IJssel en geniet een beschermd status als rijksbeschermd gezicht (kaart 2, p. 9). Panden hebben over het algemeen een aantrekkelijke, historische gevel en zijn relatief kleinschalig van omvang.

Hoofdassen en stadswallen

De historische hoofdopzet van de binnenstad bestaat uit de haak Kerkstraat-Kruisstraat. Deze assen liggen in het verlengde van de originele hoofdentrees in het noorden en westen en komen uit op het centrale plein, De Markt, waaraan de Andreaskerk en het Stadhuis zijn gelegen. Dit plein vormt het hart van de binnenstad en van de hele gemeente Hattem.

De binnenstad wordt omringd door groene stadswallen, die de binnenstad een duidelijke en aantrekkelijke afbakening geven. Aan de zuidzijde zijn nog restanten van de oude stadsmuur zichtbaar.

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte in de binnenstad heeft een verzorgde uitstraling, maar maakt wel een verouderde indruk. Onlangs is een visie opgesteld om de openbare ruimte in de hele binnenstad te vernieuwen. Er worden voorstellen gedaan voor nieuwe bestrating en verlichting, versterking van de entrees en een concreet plan voor herinrichting van het Kerkplein*. Doel van het plan is om de historische kwaliteiten beter tot hun recht te laten komen en de binnenstad als historische vestingstad een betere uitstraling te geven.



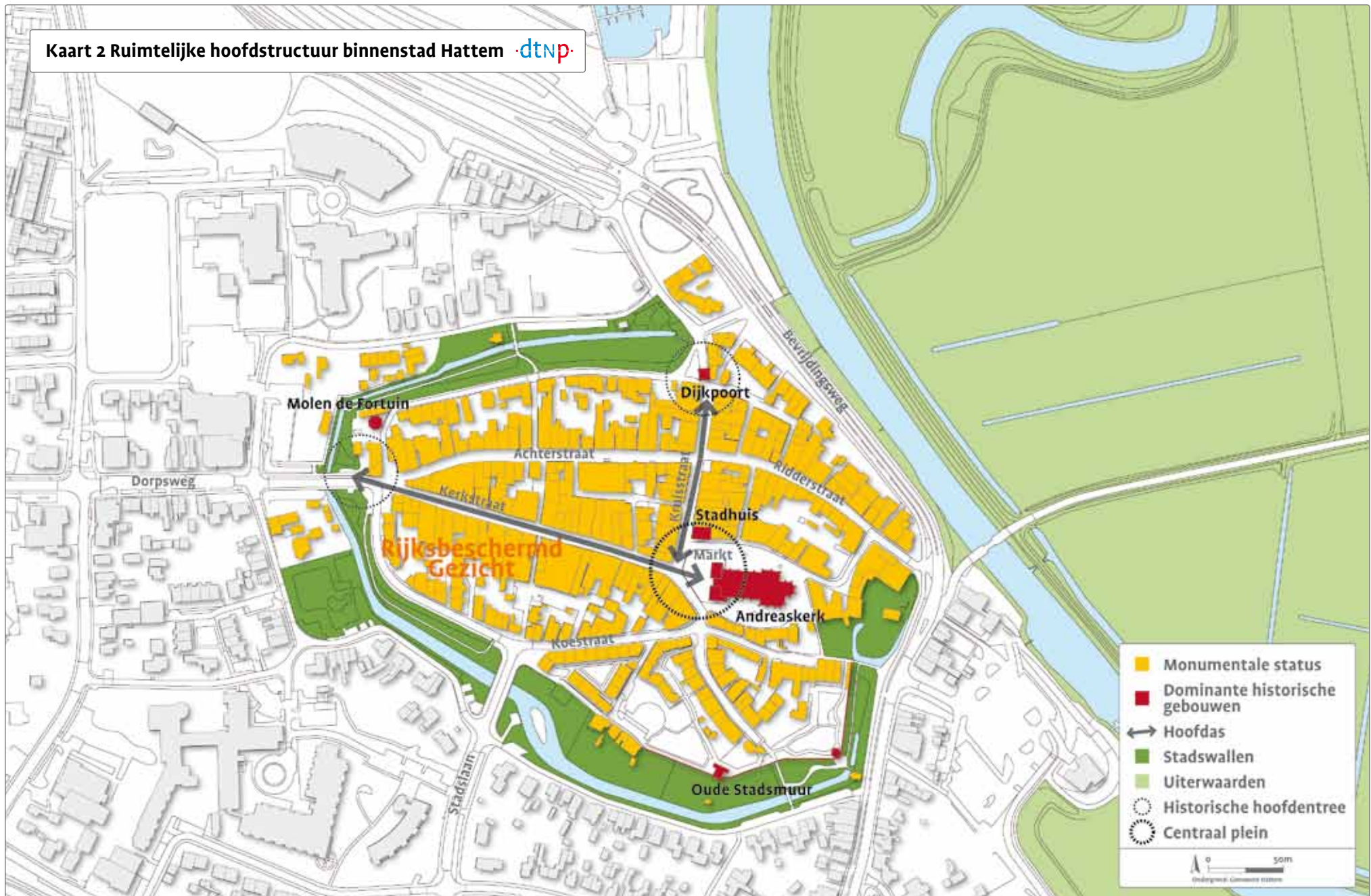
Historische kwaliteiten binnenstad



Sferbeeld ambitiedocument

* OKRA (aug 2014), Ambitiedocument openbare ruimte historische binnenstad Hattem

Kaart 2 Ruimtelijke hoofdstructuur binnenstad Hattem · dtnp



Functionele structuur

De publieksgerichte voorzieningen (zoals winkels, horeca, diensten, cultuur etc.) zijn in een aantal straten in de binnenstad geconcentreerd. In het bestemmingsplan dat in 2013 is vastgesteld* heeft het gebied bestaande uit de Achterstraat, Ridderstraat, Kruisstraat, Markt, Kerkhofstraat, Kerkstraat en de Tweede Walsteeg een brede centrumbestemming, waarin detailhandel en andere voorzieningen worden geconcentreerd (kaart 3, p. 11). Overige delen van de binnenstad zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Net buiten de binnenstad aan de Nieuwe weg is ook nog enige ruimte voor detailhandel (locatie van textielsuper Zeeman).

Hoofdwinkelroute

De hoofdwinkelroute bestaat uit Kerkstraat, Markt en Kruisstraat. Hier zijn de winkelfronten min of meer aaneengesloten. De meeste winkels zijn gelegen in de Kerkstraat, met een accent voor dagelijkse boodschappen aan de westzijde. Hier zijn landelijke ketens als Hema, Kruidvat en Blokker gevestigd. Door het samenvoegen van panden is hier ruimte gecreëerd voor de vraag naar grotere units.

Aan de westzijde van de vesting ligt supermarkt Boni, die voor een deel (door fietsers) in combinatie met de winkels aan de Kerkstraat wordt bezocht.

De Kruisstraat heeft van oudsher ook een winkelfunctie, al zorgt de 'blinde' gevel van het stadhuis voor een onderbreking in het winkelfront en een matige functionele relatie tussen de Kerkstraat en het noordelijk deel van de Kruisstraat.

Aan de Ridderstraat en Achterstraat zijn afwisselend woningen, specialistische winkels (o.a. antiek, Keltisch landleven, maritieme woondecoratie) en culturele functies (o.a. musea, galerie) gevestigd. Het aantal passanten is hier lager dan in de Kerkstraat en Kruisstraat.

Leegstand

Verspreid over het hele centrum zijn er leegstaande units (circa 10). Met name de leegstand rondom de Hema (westelijk deel Kerkstraat) is opvallend. In veel vergelijkbare centra is de 'Hema-locatie' de drukste plek in het centrum met de hoogste druk op het winkelvastgoed.



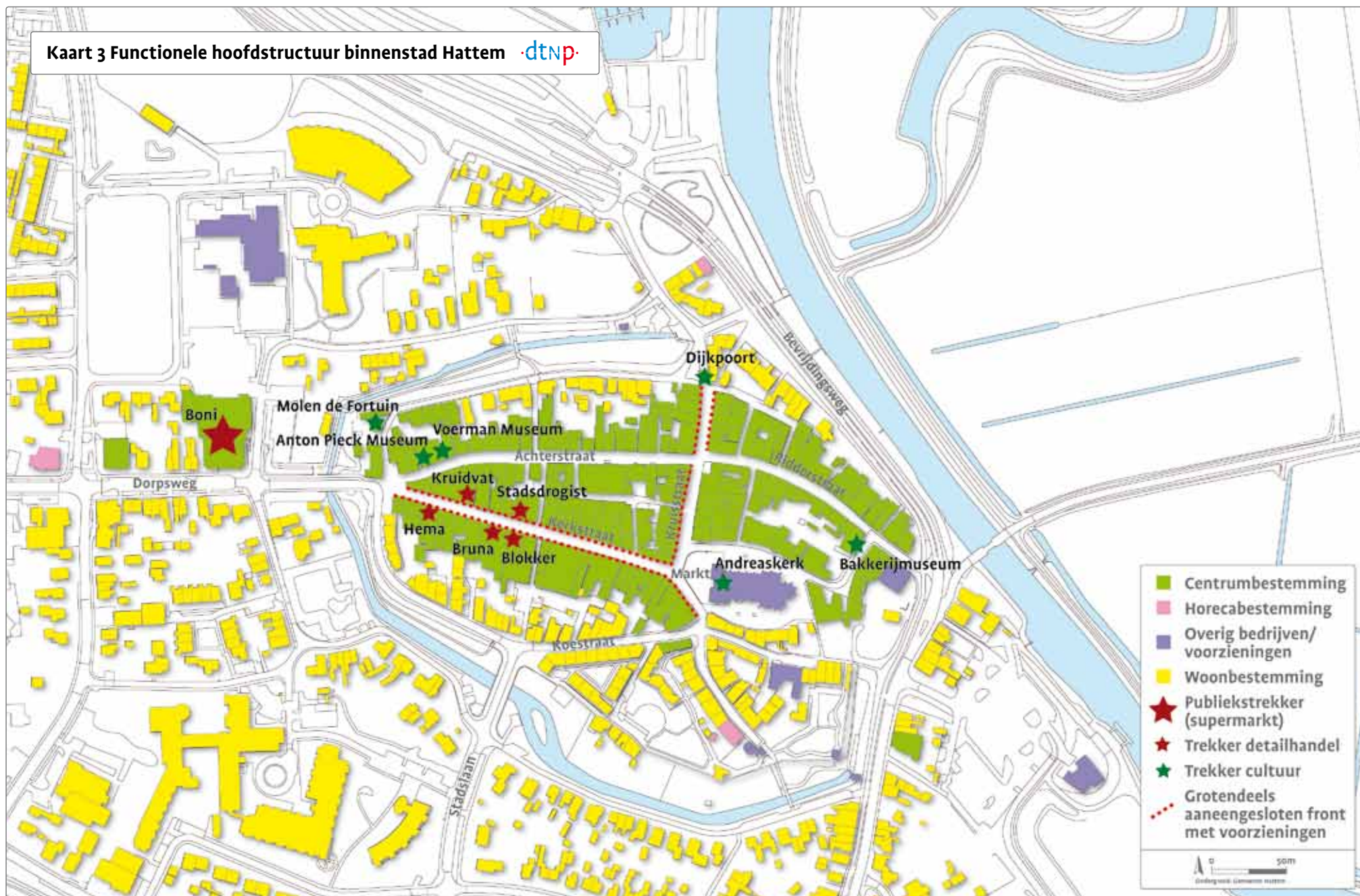
Kerkstraat als hoofdwinkelstraat



Galerie in de Achterstraat

* Gemeente Hattum (juni 2013), Bestemmingsplan Binnenstad

Kaart 3 Functionele hoofdstructuur binnenstad Hatterm ·dtnp·



Verkeersstructuur

De binnenstad heeft in hoofdzaak twee hoofdaanrijroutes (kaart 4, p. 13):

- Westzijde: bewoners van Hattem bereiken de binnenstad voor een belangrijk deel aan de westzijde, via de Dorpsweg en Stadslaan. Supermarkt Boni en de parkeerplaats daarbij vormen het westelijke bronpunt van de binnenstad. De parkeergarage Tinneplein wordt door bezoekers in mindere mate gebruikt.
- Oostzijde: vanuit de omgeving (o.a. Zwolle, Veluwe) is de binnenstad te bereiken via de Bevrijdingsweg/Nieuwegeweg. Bij de Jachthaven en De Bleek zijn grote parkeerlocaties aanwezig, vanwaar de binnenstad per voet te bereiken is.

Keuze voor autoluwe binnenstad

Voorheen had de auto vrijwel overal toegang in de binnenstad, ook in de belangrijkste winkelstraten. In het verkeerscirculatieplan uit 2011 is ingezet op een meer autoluwe binnenstad en op afsluiting van de Kerkstraat, Markt en Kruisstraat voor auto's in de zomermaanden*.

* Gemeente Hattem (2013), Raadsvoorstel Evaluatie proef afsluiting Kerkstraat, Markt, Kruisstraat

Na evaluatie van een proefperiode is gebleken dat tweederde van ondernemers en bezoekers voorstander is. De afsluiting is inmiddels als structurele maatregel doorgevoerd. In de Achterstraat en Ridderstraat is de auto nog wel toegestaan.

De keuze voor een autoluwe binnenstad zal later dit jaar vertaald worden in een uitwerking voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierin zal nader ingegaan worden op de indeling van het profiel van de winkelstraten, met aandacht voor aspecten als de hoeveelheid parkeerplaatsen, fietsenstallingen etc.

Ambitiedocument openbare ruimte

Basis voor de toekomstige inrichting is het 'Ambitiedocument openbare ruimte Historische Binnenstad Hattem' (OKRA, augustus 2014). Ideeën en wensen van gemeente, bewoners, bezoekers, winkeliers en toeristen zijn hierin vertaald tot een intergaal inrichtingsprincipe voor de historische binnenstad. Uitgangspunten hierbij zijn een economisch vitaal ondernemersklimaat, een hoge attractiewaarde voor bezoekers en een centrale ontmoetingsfunctie voor de bewoners.

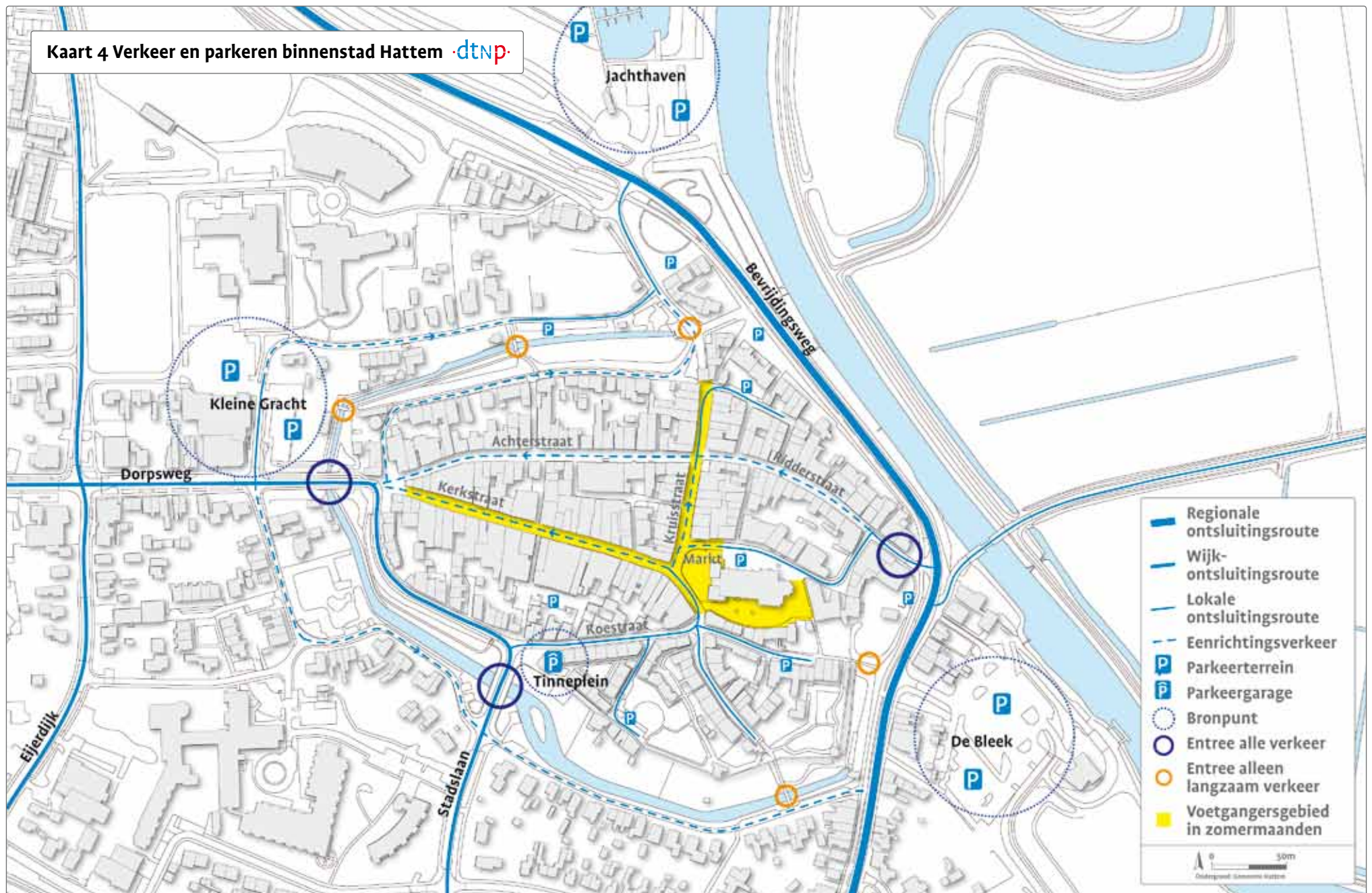


Markt, Kerkstraat, Kruisstraat autovrij in de zomer



Eenrichtingsverkeer Ridderstraat

Kaart 4 Verkeer en parkeren binnenstad Hattem ·dtnp·



Toeristische waarde

Door de historische kwaliteiten en de ligging aan de rand van de Veluwe heeft de binnenstad een grote toeristische waarde. De binnenstad is als architectonisch en stedenbouwkundig object op zichzelf al een bezoek waard.

Recreatieve bezoekdoelen

Daarnaast is er een groot aantal functies gevestigd die inspelen op een recreatief en toeristisch bezoek (kaart 5, p. 15):

- Circa 15 horecagelegenheden, voornamelijk geconcentreerd aan de Markt met ruimte voor terrassen.
- Drie kleinschalige musea: Voerman Museum, Anton Pieck Museum aan de Achterstraat en het Bakkerijmuseum aan de Ridderstraat.
- Toeristische bestemmingen zoals de Dijkpoort (onlangs geopend voor publiek) en Molen de Fortuin.

Verder liggen er net buiten de binnenstad twee grote watersportvoorzieningen (Jachthaven en Vadesto Outdoor) die (naar verwachting) in enige mate in combinatie met de binnenstad worden bezocht.

Verder heeft de binnenstad enkele toeristische routes die van belang zijn. Het regionale

fietsknooppuntennetwerk loopt via de Ridderstraat en Achterstraat en er is een stadswandeling die alle interessante plekken langsgaat.

Vrijwel geen overnachtingsmogelijkheden

Opvallend is dat er in de binnenstad vrijwel geen mogelijkheid is om te overnachten. Deze beperkt zich tot één appartement voor 2 à 4 personen (boven 't Zilveren Schaap aan de Markt). In het buitengebied in de omgeving zijn wel diverse kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (Bed&Breakfast).

Beleid voor recreatie en toerisme

In 2010 is het gemeentelijke beleid voor recreatie en toerisme geformuleerd*. Daarin wordt onder andere ingezet op versterking van de relatie van de binnenstad met de IJssel en het aantrekken van meer consumenten uit de regio voor een middagje winkelen in Hattem.

* Gemeente Hattem (2010), Beleids- en actieplan Recreatie en Toerisme 2010-2015

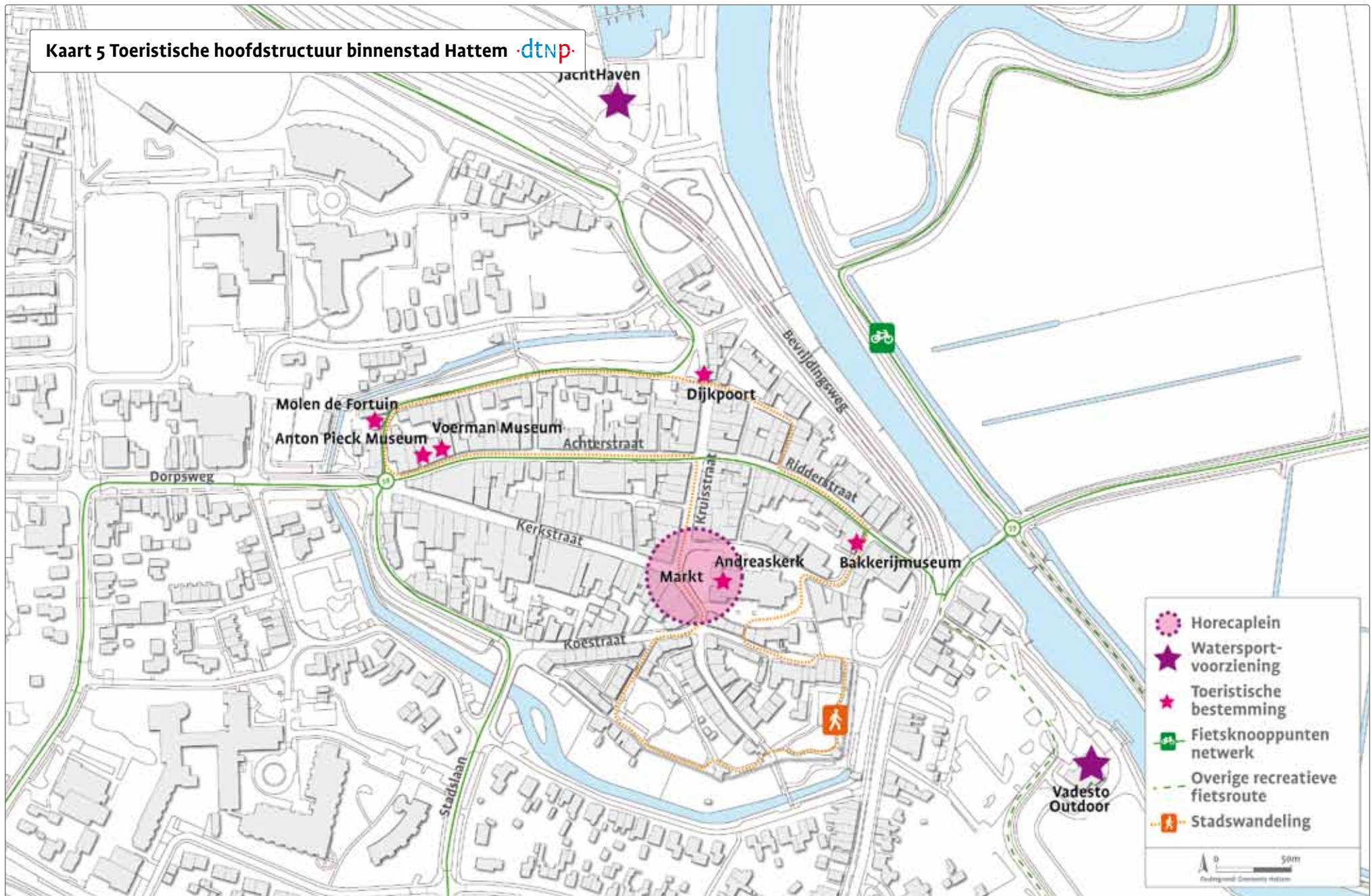


Nederlands Bakkerijmuseum



Vadesto Outdoor aan de rand van de binnenstad

Kaart 5 Toeristische hoofdstructuur binnenstad Hattem ·dtnp·



2.2 Regionaal krachtenveld

Centra in de omgeving

In de regio is de binnenstad van Zwolle met bijna 600 publieksgerichte voorzieningen verreweg het grootste winkelgebied. Door de historische kwaliteiten, het omvangrijke mode-, horeca- en culturelevoorzieningenaanbod heeft de Zwolse binnenstad een sterke recreatieve functie en een grote aantrekkingskracht op consumenten uit de hele regio. Door de nabije ligging (± 10 autominuten) vloeien ook veel bestedingen vanuit Hattem richting Zwolle.

Rondom de Veluwe ligt een reeks van kernen waarvan Nunspeet met circa 180 publieksgerichte verkooppunten het grootste centrum heeft (kaart 6, p. 17). De centra van Elburg, Heerde en Hattem komen daarna, met 80 tot 90 publieksgerichte voorzieningen. De meest nabijgelegen centra vanuit Hattem zijn Wezep en Wapenveld (± 10 autominuten). Met 30 tot 40 voorzieningen hebben deze centra aanmerkelijk minder aanbod.

Bijzondere positie Hattem

Binnen de ring van kernen rondom de Veluwe heeft Hattem een bijzondere positie. Het is een van de weinige kernen met een goed bewaard gebleven historische vesting als centraal



Binnenstad Zwolle: regionaal hoofdcentrum



Bijzondere positie Hattem in de regio



Centrum van Wezep



Centrum van Heerde

Kaart 6 Winkelcentra in de regio ·dtnp·



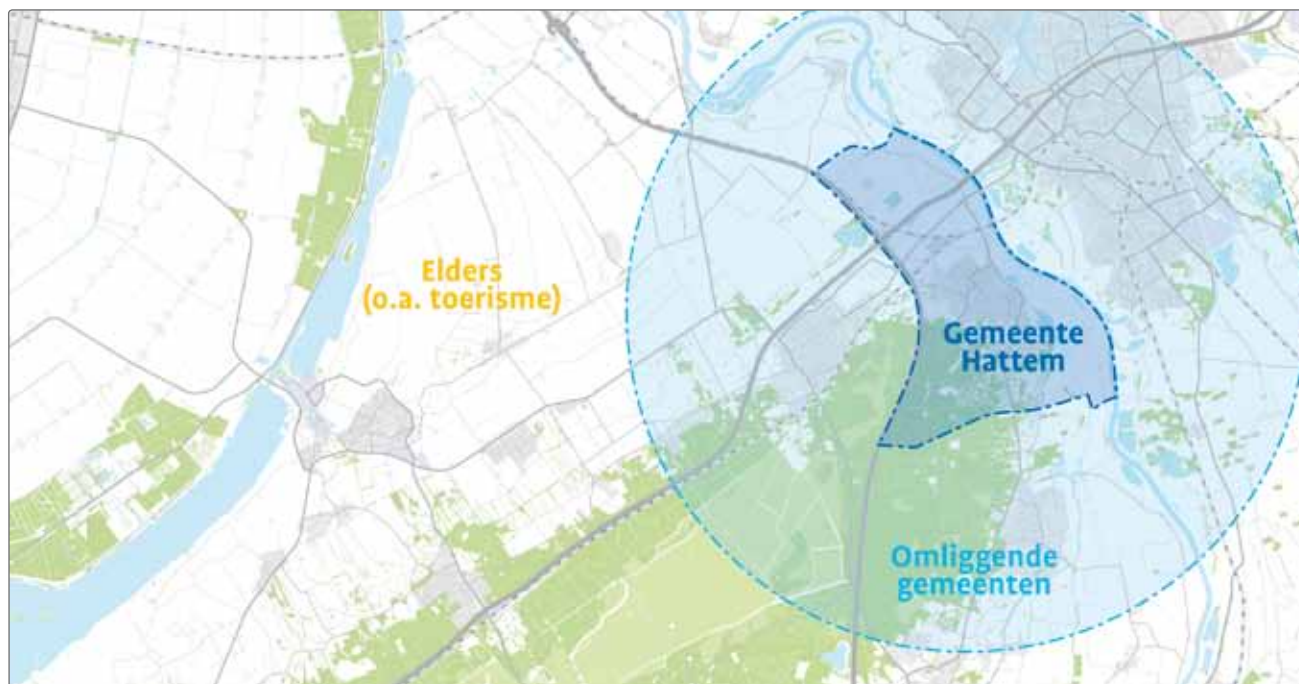
winkelgebied. Hierdoor heeft de binnenstad, naast de dagelijkse winkelfunctie voor eigen inwoners, ook een grote toeristisch-recreatieve functie voor inwoners uit de regio en dag- en verblijfstoeristen die aanwezig zijn op en rondom de Veluwe.

Groot aandeel omzet van buiten Hattem

In de ondernemersenquête, die in mei 2015 is uitgevoerd, is aan ondernemers gevraagd om een inschatting te maken van de herkomst van omzet (figuur 3). Hieruit komt een behoorlijk groot aandeel van buiten Hattem naar voren.

Wel is er een groot verschil naar type aanbod. Het dagelijkse aanbod heeft vooral een functie voor inwoners uit de eigen gemeente, bijna 70% van de omzet komt uit Hattem. Van de omzet in niet-dagelijkse winkels komt maar liefst 55% van buiten de gemeente*. Deels gaat het om bestedingen van bewoners uit de omgeving, deels om bestedingen van toeristen. De omzet van de horeca en cultuur/ontspanning komt maar liefst voor de helft van het toerisme.

* In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) is gemeten dat 23% van de dagelijkse en 41% van de niet-dagelijkse omzet van buiten Hattem komt. Deze lagere scores zijn mogelijk verklaarbaar doordat toeristen en bewoners van buiten het enquêtegebied niet zijn geregistreerd en doordat in ons ondernemersonderzoek vooral de binnenstadswinkels goed zijn vertegenwoordigd.



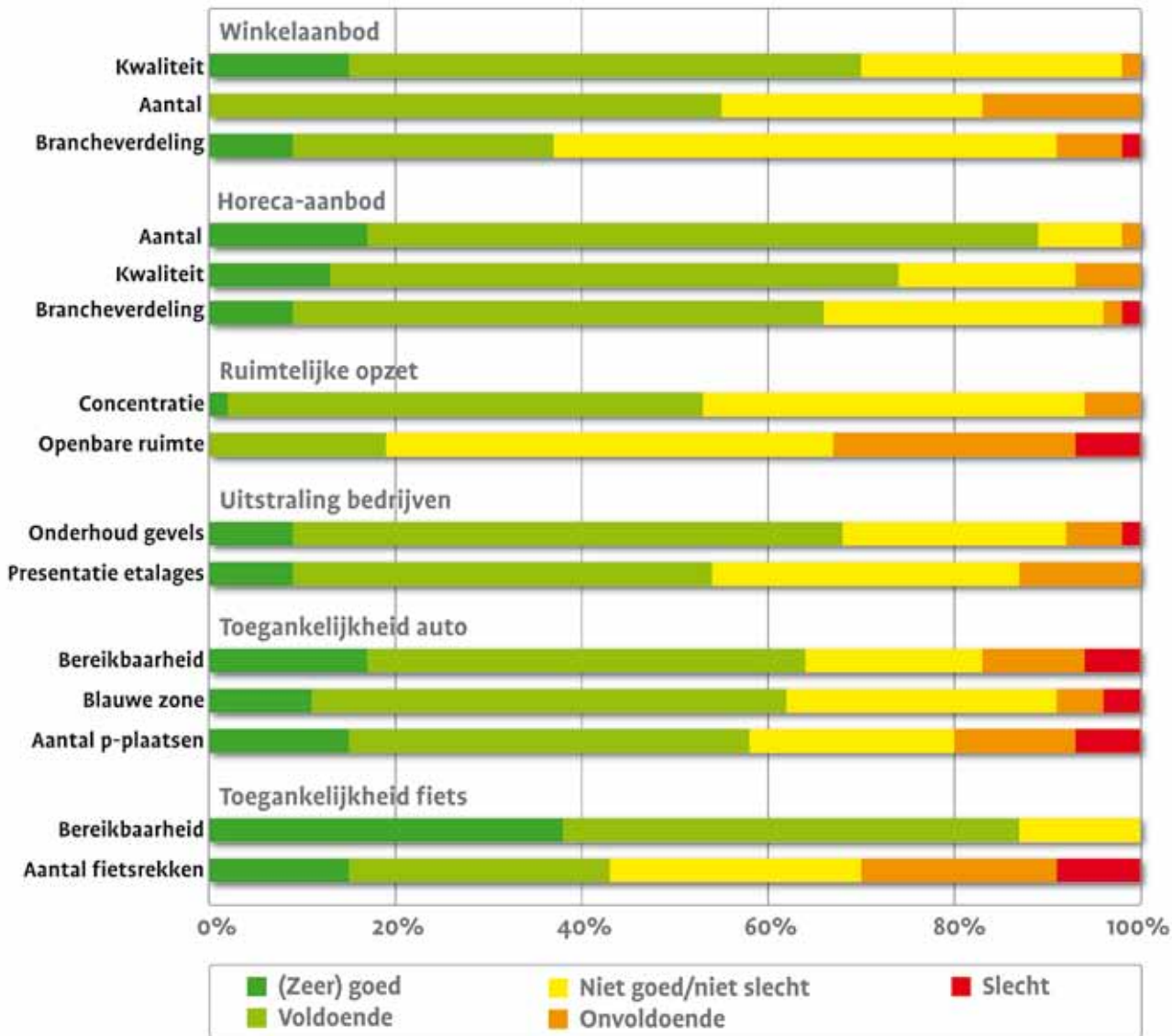
Figuur 3 Herkomst omzet ondernemers Hattem per sector

·dtnp·



Bron: Ondernemersenquête Hattem, mei 2015

Figuur 4 Beoordeling binnenstad door ondernemers



Bron: Ondernemersenquête Hattem, mei 2015

2.4 Huidig functioneren

Beoordeling door ondernemers

Om inzicht te krijgen in het huidige functioneren van het winkel- en voorzieningenaanbod is in de enquête aan ondernemers gevraagd de binnenstad op een aantal onderwerpen te beoordelen. De resultaten zijn weergegeven in figuur 4. Ook is de open vraag gesteld om een aantal sterke en zwakke punten te benoemen (zie bijlage 2 voor alle enquêteresultaten).

In het algemeen komt uit de enquête een positief beeld over de binnenstad naar voren. Op veel punten is een meerderheid tevreden. Met name de historische uitstraling, sfeer, gezelligheid en evenementen worden positief beoordeeld. De volgende onderdelen worden minder goed gewaardeerd (zie ook sterke en zwakke punten, bijlage 2):

- De inrichting van de openbare ruimte maakt volgens velen een gedateerde indruk.
- Sommige respondenten zijn erg negatief over de toegankelijkheid per auto, anderen waarderen de afsluiting voor auto's.
- De toegankelijkheid per fiets wordt positief beoordeeld. Desondanks vindt een groot deel van de respondenten dat er te weinig fietsenrekken aanwezig zijn.

Omzet onder druk

Uit de enquête komt verder naar voren dat een meerderheid van de respondenten de omzet in 2014 niet als voldoende of goed beoordeelt ('aan de krappe kant of minder') (figuur 5). Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 bevestigt dit beeld: als we de bestedingen in Hattem relateren aan het winkelloppervlak ligt de omzet per m² ruim lager dan gemiddeld. Dit geldt vooral voor het niet-dagelijkse aanbod.

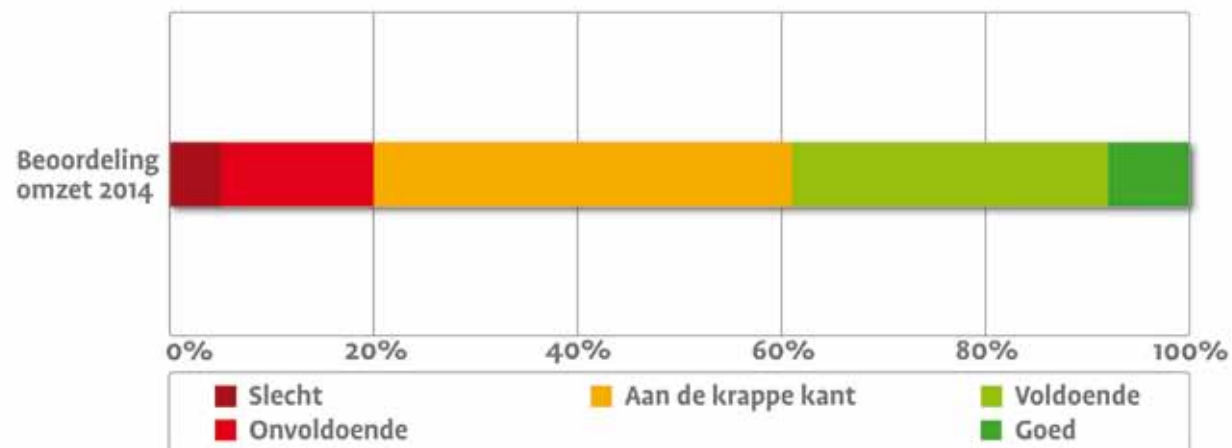
Afname aanbod, toename leegstand

De laatste jaren is sprake van een teruglopend aantal aanbieders en een toename van de leegstand in de binnenstad (figuur 6). Medio 2015 staan circa 8 winkelpanden leeg, circa 11% van het winkelloppervlak. In 2010 was er nog nauwelijks leegstand. Door de jaren heen neemt het voorzieningenaanbod als geheel af: in 2005 waren er nog ruim 100 publieksfuncties, in 2015 nog circa 90 (afname ± 10% in 10 jaar).

De lagere omzetten en toenemende leegstand duiden erop dat veel voorzieningen onder druk staan. Hattem staat daarin echter niet alleen. Veel centra in Nederland hebben te maken met stagnatie en leegstand als gevolg van landelijke autonome trends en ontwikkelingen. Het volgende hoofdstuk gaat hierop in.

Figuur 5 Beoordeling omzet door ondernemers

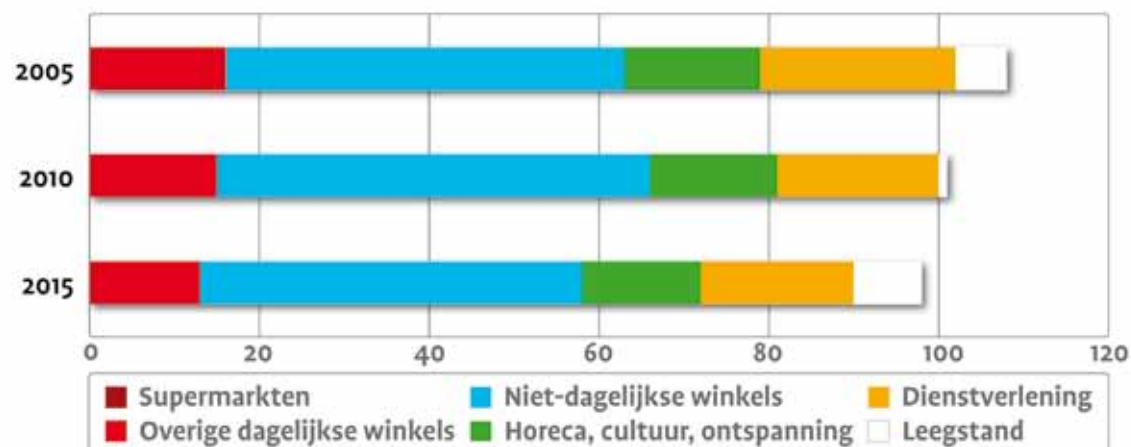
·dtnp·



Bron: Ondernemersenquête Hattem, mei 2015

Figuur 6 Ontwikkeling aanbod binnenstad Hattem (aantal vkp)

·dtnp·



Bron: Locatus, 2005/2010/2015



3 Trends en ontwikkelingen

3.1 Wijzigende winkelmarkt

Van groei- naar verdringingsmarkt

De winkelmarkt is sterk aan het veranderen. Waar tot een aantal jaar geleden sprake was van een steeds maar groeiend aanbod is de winkelmarkt inmiddels gewijzigd in een krimpmarkt. Een van de oorzaken van de snel wijzigende winkelmarkt is de (nasleep van de) economische recessie. Daarnaast is er een aantal structurele ontwikkelingen die ingrijpend zijn en elkaar onderling versterken.

De aanbodzijde is structureel te groot in vergelijking tot de vraagzijde, met name in de non-foodsector. Hierdoor vindt in toenemende mate verdringing plaats met een afnemend aantal winkels en toenemende leegstand tot gevolg.

Enorme groei winkeloppervlak

Het winkeloppervlak in Nederland is sinds 2001 met circa 25% toegenomen en in de non-foodsector met maar liefst 40%. Deze enorme groei is veroorzaakt door schaalvergroting van winkels en de grote hoeveelheid planmatig ontwikkelde winkelprojecten die de afgelopen jaren op de markt zijn gekomen.

Afnemende bestedingen

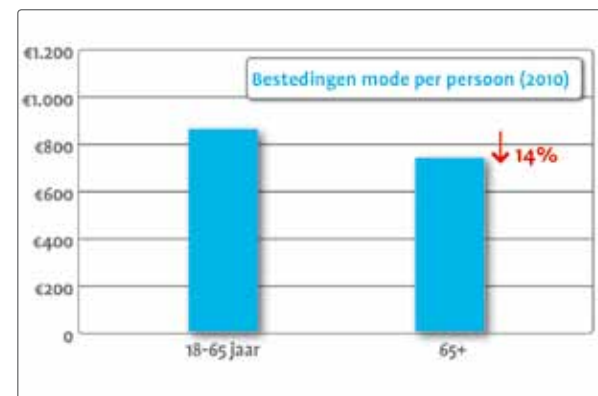
Tegenover het fors gegroeide aanbod staat een stagnerende vraagzijde, met name sinds 2008. Ten eerste besteden consumenten minder als gevolg van de (nasleep van de) economische recessie. Daarnaast is er een aantal maatschappelijke trends met een structureel drukkend effect op bestedingen in winkels.

De toenemende vergrijzing van consumenten heeft een nadelig effect op de omzet: ouderen besteden gemiddeld minder in winkels dan de leeftijdsgroepen tussen de 20 en 65 jaar (gezinsvorming, carrière, groter wonen, etc.). In sommige gebieden leidt ook bevolkingskrimp tot een afname van het bestedingspotentieel.

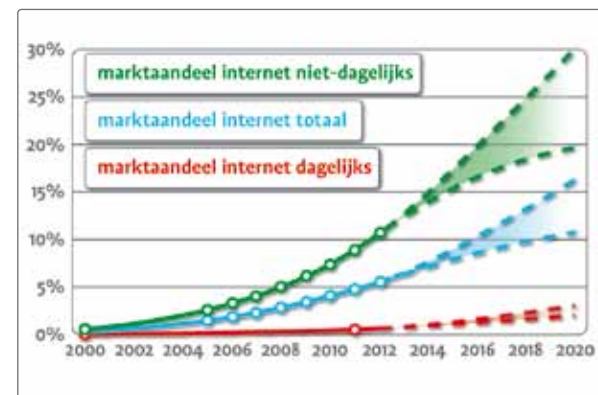
Ook vindt een verschuiving plaats van bestedingen van fysieke winkels naar webshops. Het marktaandeel van internet in de totale detailhandelsbestedingen groeide van minder dan 1% in 2002 naar meer dan 6% in 2014. In de niet-dagelijkse sector heeft internet inmiddels een marktaandeel van 11%. Vooral in de niet-dagelijkse sector wordt nog een forse groei van het internetwinkelen verwacht (20 à 30% marktaandeel in 2020).



Structurele scheefgroei tussen vraag en aanbod



Vergrijzing: bestedingen in winkels onder druk



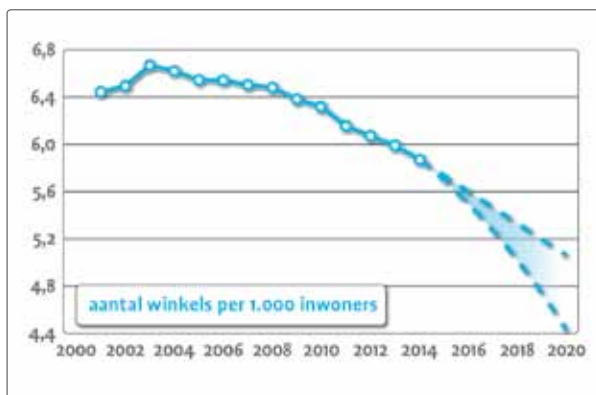
Webshops: verschuiving omzet naar online kanalen



Ook in modische branches is internet belangrijk



Gevolg optelsom van trends: toename leegstand



Prognose: forse afname winkelaanbod

Vloerproductiviteit onder druk

Het gevolg van al deze, op elkaar ingrijpende ontwikkelingen is dat de vloerproductiviteit (omzet/m²) in met name de niet-dagelijkse sector onder grote druk staat. Voor het eerst in de geschiedenis van de detailhandel neemt het winkelopervlak zelfs af. De leegstand loopt al meerdere jaren op. Inmiddels staat 11% van de winkelpanden in Nederland leeg en neemt dit op veel locaties structurele vormen aan.

Toekomst: afname winkelaanbod

De verwachting is dat de afname van het winkelaanbod in de komende jaren verder zal doorzetten. Sommige voorspellingen gaan uit van 30% minder winkels in 2020. Dit zal grote gevolgen gaan hebben voor het functioneren van de detailhandel op alle typen winkellocaties (hoofdcentra, dorps-, wijk- en buurtcentra, perifere locaties).

3.2 Verschillen per locatie en branche

De ontwikkelingen in de winkelmarkt hebben verschillende gevolgen per type winkelgedrag en type winkelgebied. Per saldo zullen winkels op goede locaties winkels op zwakke locaties verdringen. Dit betekent bedreigingen (toename

leegstand) voor het ene winkel-/deelgebied, en kansen voor het andere.

Kansrijke en kwetsbare centra

Centra met voldoende onderscheidende sfeer en beleving (zoals historische binnensteden) blijven kansrijk. Consumenten blijven de behoefte houden om recreatief te winkelen. Zij kiezen voor winkelgebieden met de meeste sfeer en beleving. Met de opkomst van internetwinkelen wordt het bezoek aan een centrum meer een dagje uit dan een vooraf bedacht koopdoel. Niet meer 'the place to buy' maar 'the place to be'.

Ook grote dorps- en wijkcentra hebben nog goede kansen. Consumenten willen gemakkelijk en efficiënt de dagelijkse boodschappen kunnen doen. In de dagelijkse sector heeft internet (nog) nauwelijks effect. Centra met voldoende keuze (aanbod), een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren zijn kansrijk voor het doen van boodschappen.

Kleine dorps- en buurtcentra zijn kwetsbaar omdat ze een te beperkt aanbod hebben om aan de eisen van consumenten te kunnen voldoen. Consumenten zijn steeds kritischer en mobieler en kiezen al snel voor centra op grotere afstand die wel aan de eisen voldoen.

Ook middelgrote stadscentra hebben een kwetsbare positie omdat ze vaak over onvoldoende onderscheidend vermogen beschikken (tussen tafellaken en servet). Te groot voor efficiënt boodschappen doen, te klein voor een dagje winkelen.

Wijzigende vestigingsstrategie winkels

In de nieuwe winkelmarkt wijzigen winkel-formules radicaal hun vestigingsstrategie. Deze is niet langer gericht op expansie en het invullen van 'witte vlekken' (vestigingen in meer winkelgebieden). In toenemende mate focussen zij zich op een beperkter aantal locaties in grote centra en verzorgingsgebieden. Daar wordt geïnvesteerd in uitbreiding en nieuwe winkelconcepten. In middelgrote centra wordt steeds minder vaak nog geïnvesteerd, steeds vaker worden hier ook vestigingen gesloten.

Kansrijke en kwetsbare sectoren

Ook wat betreft het winkelaanbod zelf is onderscheid te maken in kansrijke en kwetsbare sectoren. Winkelaanbod dat zich onderscheidt door hoogwaardigheid, authenticiteit of het bieden van beleving is kansrijk. Zo zijn de afgelopen jaren veel nieuwe concepten ontstaan die daarop inspelen (o.a. concept-stores). Ook winkels in het harddiscount-segment met een hoge doorloopsnelheid van

het assortiment zijn interessant voor consumenten (o.a. Primark, Action).

Het winkelaanbod dat zich in het midden-segment bevindt is kwetsbaar. De toegevoegde waarde (ten opzichte van internet) is beperkt. Als gevolg van de gewijzigde winkelmarkt is met name in het middensegment de afgelopen jaren een groot aantal nationale winkelketens failliet gegaan (o.a. Schoenenreus, Mexx, Halfords, IT'S, Siebel). Ook de landelijke warenhuizen V&D, Blokker en Hema (met een traditioneel middensegment) hebben het erg zwaar. Ooit het vlaggenschip van de Nederlandse detailhandel, nu in de hoek waar de klappen vallen en exemplarisch voor de huidige situatie in de Nederlandse winkelmarkt.

3.3 Gevolgen voor Hattem

Na de analyse van de huidige winkelstructuur van Hattem (H2) en de actuele trends en ontwikkelingen in de detailhandel (H3) kan geconcludeerd worden dat de positie van Hattem tegelijkertijd kansrijk en kwetsbaar is.

Kansrijk: uniek en authentiek

Door de ligging aan de rand van de Veluwe (met jaarlijks grote aantallen dag- en verblijfs-toeristen) en de bijzondere (historische) positie

ten opzichte van andere centra in de omgeving is Hattem een zeer aantrekkelijke bestemming voor een toeristisch en/of recreatief bezoek.

De grote historische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten bieden grote mogelijkheden voor het creëren van een aantrekkelijke 'place to be'. Een authentieke plek waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten.

Kwetsbaar: weinig kritische massa

Anderzijds is het voorzieningenaanbod in omvang (aantal en oppervlak) relatief beperkt. Er is onvoldoende kritische massa om de binnenstad volledig te kunnen richten op één bepaald bezoekmotief. Zo is het mode-aanbod bijvoorbeeld te beperkt voor volwaardig recreatief winkelen. De dagelijkse boodschappenfunctie voor inwoners uit de directe omgeving is en blijft belangrijk.

Groot nadeel daarbij is de beperkte relatie tussen de binnenstad en de supermarkten. Voor het doen van boodschappen zijn supermarkten de belangrijkste publiekstrekkers (circa 10.000 bezoekers/week). Andere winkels en voorzieningen kunnen van de grote bezoekerstromen profiteren (zie kader blz. 25), mits er een goede ruimtelijke relatie is tussen

Meerwaarde supermarkten voor speciaalzaken

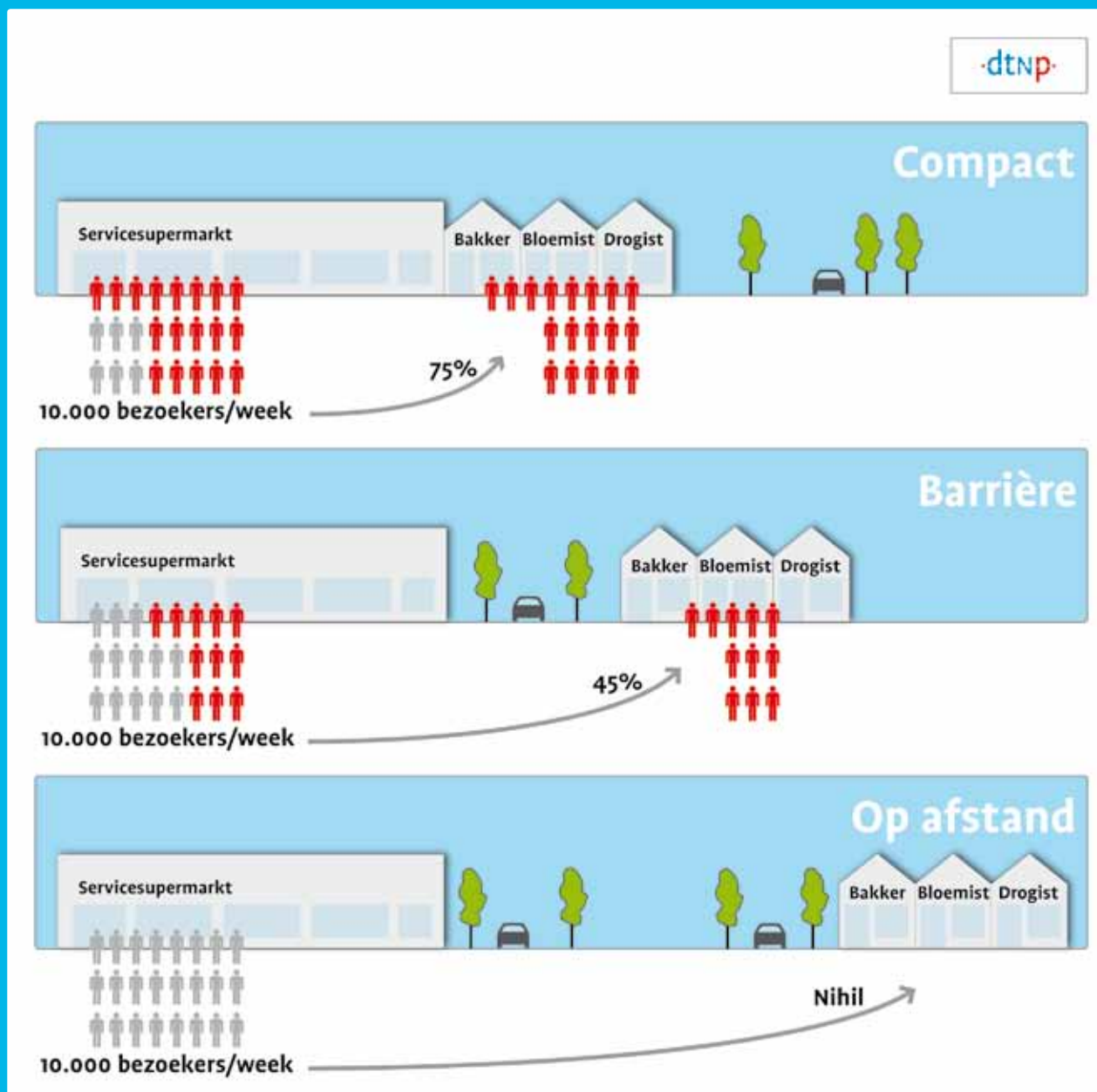
Met ± 80% marktaandeel in de dagelijkse boodschappen zijn supermarkten belangrijke winkels. Zij zijn voor de consument belangrijk bij de keuze van een winkelgebied.

Supermarkten hebben een grote autonome trekkracht. Een doorsnee supermarkt van 1.000 m² wvo, trekt zo'n 10.000 bezoekers per week. Afhankelijk van de locatie van de supermarkt kan deze publiekstrekker ook tot combinatiebezoek met speciaalzaken leiden.

Uit grootschalig onderzoek* onder 4.750 supermarktbezoekers in 30 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat in centra waar de supermarkt direct aansluit op het overige winkelaanbod, het combinatiebezoek aanzienlijk is (75%). In situaties waar de ruimtelijke relatie minder goed is, neemt het combinatiebezoek heel snel af.

Dit bevestigt de trekkersrol van supermarkten als motor voor speciaalzaken en ondersteunt de meerwaarde van een locatie binnen de winkelrouting, grenzend aan speciaalzaken.

* DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken



supermarkt en overige winkels (korte afstand, goede zichtrelatie en geen barrières). Een goed supermarktaanbod is de basis voor een goed functionerend boodschappencentrum. In een krimpende markt met een afname van winkels kan een supermarkt bijdragen aan de gewenste kooporiëntatie en voldoende bezoekersstromen.

In Hattem heeft Albert Heijn een geheel solitaire ligging. Boni ligt net buiten de binnenstad. Ondanks de grote (loop)afstand en beperkte zichtrelatie is bij deze laatste supermarkt naar verwachting wel sprake van combinatiebezoek. Vooral fietsers kunnen een supermarktbezoek relatief makkelijk combineren met aanvullende

boodschappen in de binnenstad. Naast direct combinatiebezoek speelt de zichtbaarheid en nabijheid een rol bij het 'onbewust in beeld blijven' van de binnenstad als aankooplocatie op een ander tijdstip.

Beleid gewenst

De binnenstad van Hattem heeft zowel kansrijke als kwetsbare elementen. In de wijzigende winkelmarkt met sterk wijzigend consumentengedrag is beleid nodig dat inzet op verdere benutting van de kansrijke elementen en voor de langere termijn een strategie biedt voor het omgaan met de kwetsbare onderdelen.



Kwetsbaar: weinig kritische massa en matige relatie tussen supermarkten en de binnenstad



Kansrijk: uniek en onderscheidend karakter



4 Toekomstvisie

4.1 Uitgangspunten

In het voorgaande is de huidige situatie aan de orde gekomen en zijn, rekening houdend met actuele trends, de kansen en bedreigingen voor het voorzieningenaanbod en de binnenstad van Hattem aangegeven. Voordat ingegaan wordt op de haalbare en gewenste toekomstige ontwikkeling van het winkel- en voorzieningenaanbod, wordt eerst ingegaan op een aantal beleidskeuzes die gelden als uitgangspunt en waar in deze detailhandelsvisie op voortgeborduurd zal worden.

Binnenstad als hart van de gemeente

De gemeente Hattem hecht grote waarde aan de binnenstad als sociaal, economisch en toeristisch hart van de gemeente. Het is de imagodrager van Hattem en voor de toekomst wordt dan ook verder ingezet op versterking van de binnenstad, zodat de positie ook op langere termijn gewaarborgd kan blijven. In de afgelopen jaren is de gemeente Hattem op diverse vlakken bezig geweest met beleid voor versterking van de binnenstad en zijn op verschillende terreinen keuzes gemaakt (o.a. verkeerscirculatieplan, bestemmingsplan, ambtiedocument openbare ruimte, beleidsplan toerisme en recreatie).

Perifere winkelontwikkelingen

Daarnaast wordt gewerkt aan een tweetal winkelontwikkelingen buiten de binnenstad:

- Toevoeging discountsupermarkt (2014): De gemeenteraad heeft onlangs ingestemd met de komst van een derde supermarkt op bedrijventerrein Het Veen. Drie locaties zijn tegen elkaar afgewogen (De Bleek, Van Heemstraschool, Populierenlaan). Ondanks dat de locatie Van Heemstraschool het beste scoort op het leveren van een bijdrage aan versterking van de winkelstructuur is de locatie aan de Populierenlaan voor een nieuwe supermarkt als meest geschikt beoordeeld*. De planologische procedure moet nog doorlopen worden.
- Ontwikkeling bedrijventerrein H2O: Met Heerde en Oldebroek wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Op het Oldebroekse deel is detailhandel in auto's, boten en caravans toegestaan en er is een vrijstellingsbevoegdheid voor volumineuze detailhandel (woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra etc.)**. Het Hattemse deel is nog in voorontwerpfase.

* WPM (okt 2014), Gemeente Hattem, Second opinion komst discounter

** Gemeente Oldebroek (2006), Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hattemerbroek



Bestemmingsplan binnenstad vastgesteld in 2013



Marktruimte- en locatie-onderzoek supermarkten

Deze beleidskeuzes en plannen gelden als uitgangspunt waarop voortgeborduurd zal worden. Deze detailhandelsvisie heeft tot doel de verschillende plannen te verbinden en een samenhangend beleid te formuleren. Waar nodig worden aanvullende aanbevelingen gedaan. Voor de binnenstad wordt gestreefd naar een gezamenlijk toekomstperspectief dat zal worden uitgewerkt in mogelijkheden voor functies per deelgebied (gebiedsprofielen), en vertaald in concrete maatregelen voor eigenaren, ondernemers en gemeente.

4.2 Gewenste winkelstructuur

Binnenstad heeft hoogste prioriteit

Gelet op de trends en ontwikkelingen (verwachte structurele afname winkelaanbod), de (deels) kwetsbare positie van de binnenstad en de nadrukkelijke wens om de binnenstad te laten functioneren als kloppend hart van de gemeente, is het noodzakelijk om bij nieuwe winkelontwikkelingen en investeringen in de gemeente Hattem het primaat te leggen bij de binnenstad. Ingezet dient te worden op een zo groot mogelijke diversiteit aan voorzieningen en doelgroepen in de binnenstad.

Diversiteit aan doelgroepen

Voor de toekomst van de binnenstad kunnen in hoofdlijnen drie hoofddoelgroepen worden benoemd:

- Inwoners uit de eigen gemeente, met name gericht op het doen van boodschappen en frequente niet-dagelijkse aankopen (o.a. huishoudelijke artikelen, textiel etc).
- Inwoners uit omliggende gemeenten, met name gericht op het (niet-dagelijkse) aanbod aan speciaalzaken (mode etc.).
- Toeristen, met name gericht op culturele en recreatieve voorzieningen (o.a. musea, watersport) en de horeca.

Het aanbod per doelgroep ('kritische massa') in de binnenstad is te klein om zich volledig te kunnen concentreren op een of twee van deze doelgroepen. Juist de combinatie/optelsom van doelgroepen biedt kansen voor het aantrekken van voldoende bezoekers gedurende het hele jaar: zowel in de zomervakantie als op een doorsnee dinsdagochtend in november. Elk van de drie doelgroepen is hard nodig om ook op langere termijn het voorzieningenaanbod in de binnenstad in ieder geval op niveau te houden en waar mogelijk te versterken.

Concentratiebeleid

Voor de positie van de binnenstad als vitaal hart is het verder van cruciaal belang om geen solitaire, verspreid gelegen detailhandel toe te staan die het functioneren van het winkel-aanbod in de binnenstad zou kunnen gaan ondermijnen. Alleen door een helder en stringent concentratiebeleid kan de positie van de binnenstad op langere termijn gewaarborgd blijven. Dat betekent dat geen ontwikkeling van nieuwe detailhandel op perifere locaties buiten de binnenstad gewenst is.

Omdat de winkelfunctie als drager voor de binnenstad onder druk staat, worden ook overige publieksgerichte voorzieningen (sociaal-maatschappelijk, cultureel, toeristisch-recreatief etc.) bij voorkeur zoveel mogelijk in de binnenstad geconcentreerd. Dit leidt tot een divers en aantrekkelijk voorzieningenaanbod dat voor iedere doelgroep interessant kan zijn. De clustering van uiteenlopende voorzieningen biedt bovendien kansen op combinatiebezoek en synergie.

Dagelijkse voorzieningen

Recent is besloten tot het toestaan van een supermarkt aan de Populierenlaan. Alhoewel de planologische procedure nog doorlopen moet worden en de uitkomst hiervan nog onzeker is,

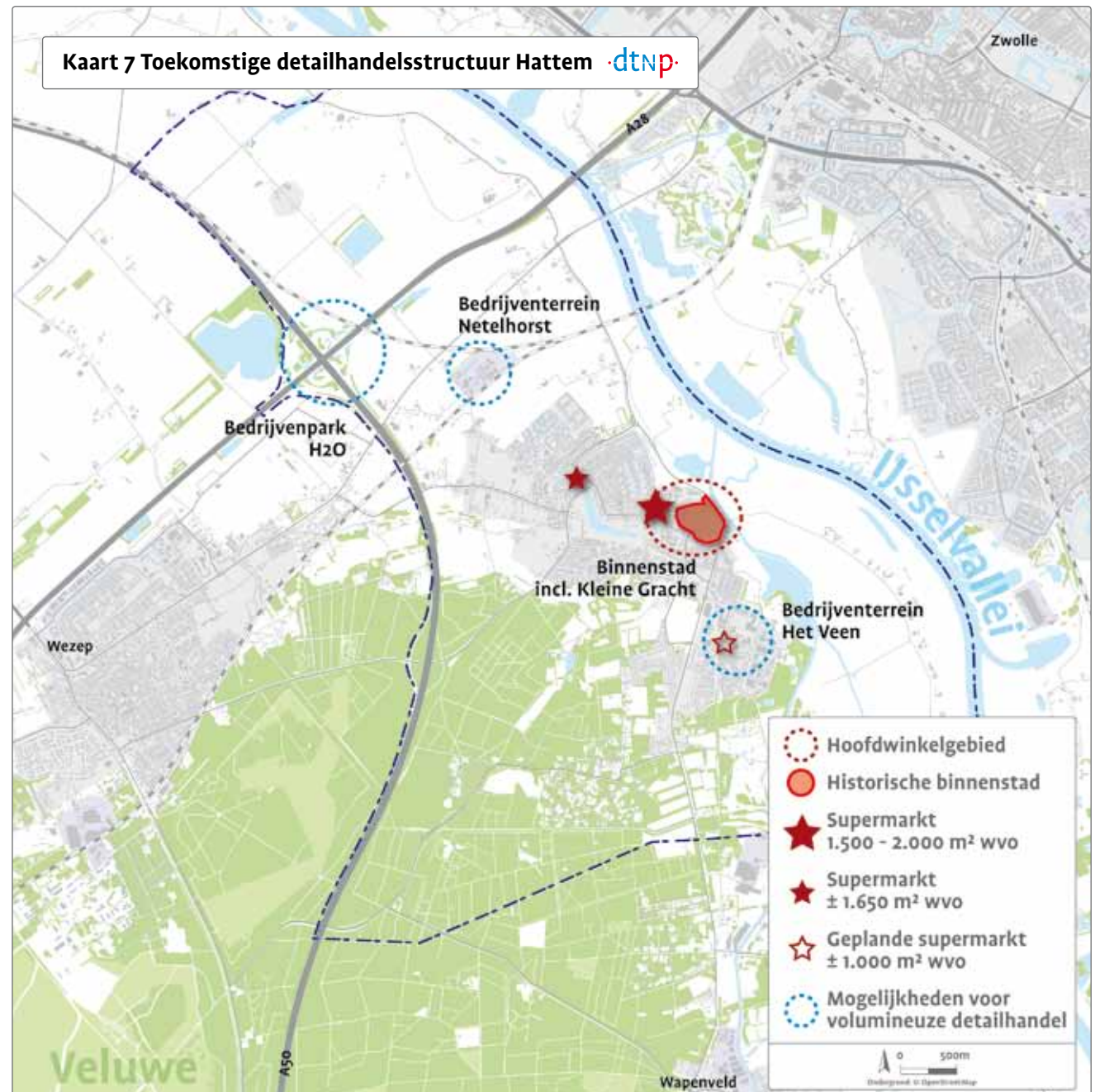
is het besluit voor deze visie een uitgangspunt. Als het plan doorgang vindt, heeft Hattem in de toekomst drie afzonderlijke locaties voor het doen van boodschappen en frequente aankopen:

- De historische binnenstad (incl. Kleine Gracht) als hoofdcentrum.
- De supermarkt aan de Vechtstraat.
- De supermarkt aan de Populierenlaan.

Versterking supermarktlocatie Kleine Gracht

Uit eerdere distributieve berekeningen is gebleken dat in Hattem marktruimte bestaat voor in totaal drie supermarkten (WPM, 2014). Het ligt niet voor de hand om te streven naar toevoeging van een vierde.

Ondanks de beperkte marktruimte kan om kwalitatieve redenen wel gestreefd worden naar uitbreiding van de supermarkt aan de Kleine Gracht. Deze locatie kan (in functioneel-ruimtelijke zin) gezien worden als cruciaal bronpunt en onderdeel van de binnenstad, en is van groot belang om (in een krimpende winkelmarkt) ook op langere termijn de kooporiëntatie en bezoekersstromen naar de binnenstad op peil te houden. Door de ligging nabij de winkels in de Kerkstraat en de mogelijkheden voor (enig) combinatiebezoek, is





Versterking Kleine Gracht als bronpunt voor binnenstad



Alleen traditionele PDV-branches buiten binnenstad

deze locatie in het rapport van WPM (Van Heemstraschool) ook al naar voren gekomen als locatie die de grootste bijdrage kan leveren aan versterking van de winkelstructuur.

Door uitbreiding van de centrumsupermarkt aan de Kleine Gracht tot 1.500 a 2.000 m² wvo krijgt deze een onderscheidende verzorgingsfunctie voor de hele gemeente die aansluit op de verzorgingsfunctie en positie van de binnenstad (hoofdwinkelgebied). De overige supermarkten hebben een ondergeschikte functie en worden bij voorkeur 'bevroren' op hun huidige omvang (Vechtstraat) en 1.000 m² wvo (Populierenlaan). Dit is een niet al te groot doch eigentijds oppervlak.

Mocht de vestiging van de derde supermarkt aan de Populierenlaan alsnog niet doorgaan, dan kan dit bijdragen aan de versterking van de positie van de binnenstad. In dat geval ontstaan er meer potenties om het supermarktaanbod rond de locatie Kleine Gracht als bronpunt voor de binnenstad te behouden en te versterken. In deze situatie wijken allereerst minder bezoekers uit naar een locatie elders. Bovendien ontstaat er een economische basis om naast uitbreiding van de huidige supermarkt, een aanvullende (discount)supermarkt toe te voegen.

Alleen volumineus aanbod bedrijventerreinen

Zoals gezegd wordt niet meegewerkt aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de binnenstad. Wel kan conform vigerend beleid eventueel (via een vrijstellingsbevoegdheid) op solitaire locaties detailhandel toegestaan worden in traditionele 'PDV-branches met volumineuze artikelen: bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting en auto's/boten/caravans. Door de omvang van de producten zijn dergelijke winkels soms niet goed in de binnenstad in te passen. De bedrijventerreinen (Netelhorst, Het Veen, H2O) zijn daarvoor geschikte locaties. Desondanks adviseren wij terughoudend om te gaan met deze vrijstelling. De praktijk leert dat het handhaven ervan niet of nauwelijks plaatsvindt, met branchevervaging als gevolg. Bovendien neemt de behoefte aan solitaire, perifere detailhandelslocaties af met invullingsproblemen en leegstand als gevolg.

Voor behoud van de positie van de binnenstad is handhaving van het toegestane assortiment op reeds toegestane perifere locaties van groot belang. De substantiële verkoop van reguliere producten op solitaire locaties dient voorkomen te worden. Ook het optreden van leegstand op dergelijke locaties is geen reden om tot brancheverruiming over te gaan. Prioriteit wordt gegeven aan (behoud van) de binnenstad.

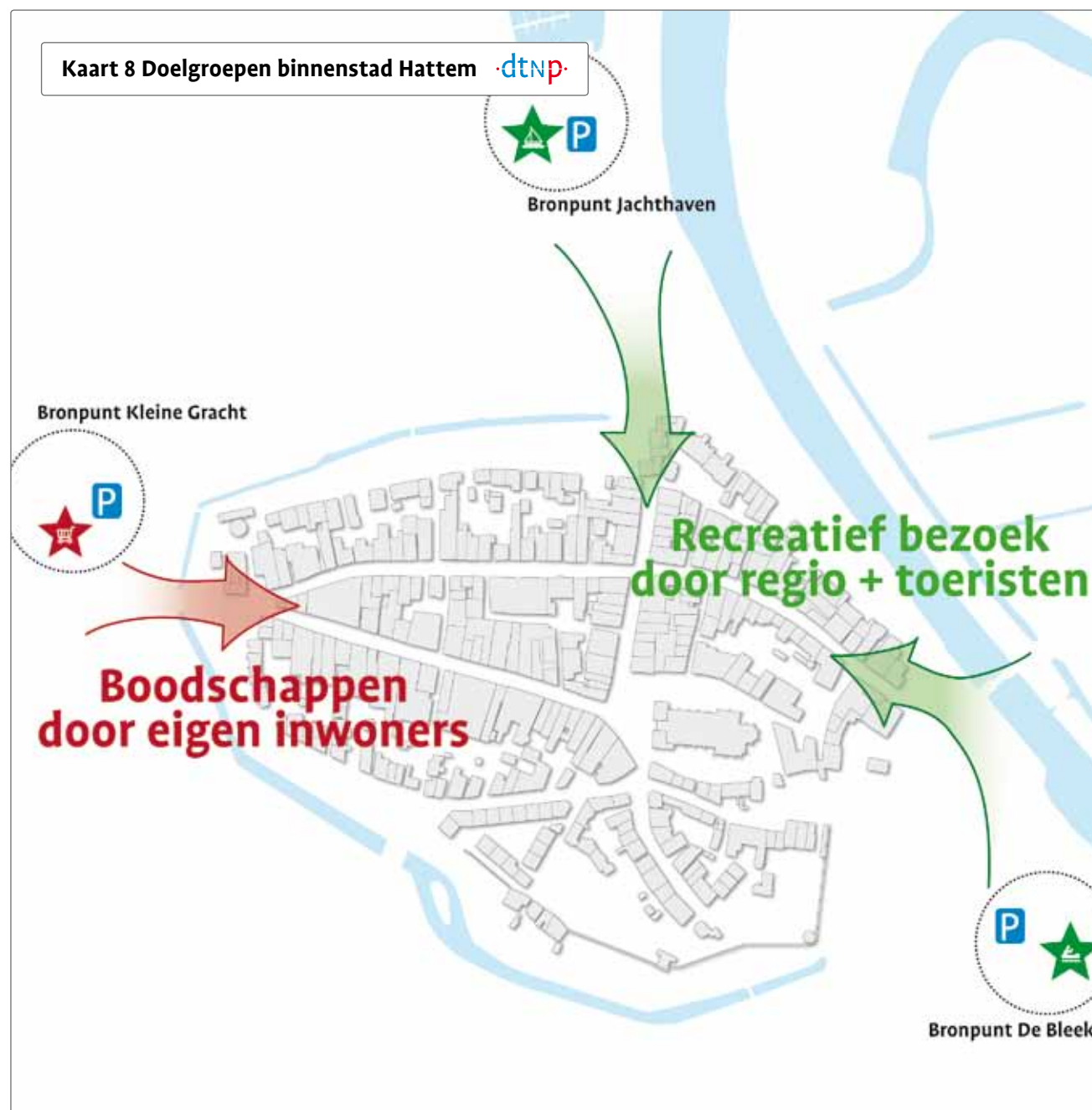
4.3 Ontwikkeling binnenstad

Doelgroepen, bezoeks-motieven, aanrijroutes

Uitgangspunt voor de visie op de binnenstad is het optimaal faciliteren van alle drie de doelgroepen: eigen inwoners, regiobezoekers en toeristen. Al deze doelgroepen zijn hard nodig om het voorzieningenaanbod op termijn te kunnen behouden en waar mogelijk te versterken.

Rekening houdend met de verkeersstructuur en de locatie van de belangrijkste bronpunten/ trekkers kan grofweg een onderscheid gemaakt worden in een aantal hoofdaanrijroutes die ieder overwegend door doelgroepen met een ander bezoeks-motief worden gebruikt:

- Eigen inwoners bereiken de binnenstad hoofdzakelijk via de westzijde (o.a. de Dorpsweg) en bezoeken de binnenstad voor een groot deel om dagelijkse aankopen te doen. De supermarkt en het parkeren aan de Kleine Gracht vormen het belangrijkste bronpunt.
- Bezoekers uit de regio en toeristen bereiken de binnenstad overwegend via de Bevrijdingsweg/Nieuweweg, die onderdeel uitmaakt van de regionale verkeersstructuur. Zij komen hoofdzakelijk voor een



recreatief bezoek naar de binnenstad. De Jachthaven, Vadesto en nabijgelegen parkeerterreinen vormen de belangrijkste bronpunten.

Voor het functioneren van de binnenstad is het van belang deze routes en bezoekmotieven verder te versterken en vervolgens samen te laten komen in de binnenstad, zodat synergie kan ontstaan.

Profilering deelgebieden

Gelet op de diverse doelgroepen en bezoekmotieven is het voor de toekomstige ontwikkeling van de Hattemse binnenstad van belang om te streven naar een aantal compacte en heldere deelgebieden met elk een onderscheidend karakter. In de huidige situatie is er een onvoldoende duidelijk (functioneel-ruimtelijk) onderscheid tussen de verschillende voorzieningenstraten. Dit leidt tot een onduidelijke en voor de consument onlogische routing in de binnenstad. Door te streven naar onderscheidende deelgebieden met elk een eigen profiel kan het combinatiebezoek tussen voorzieningen met eenzelfde bezoekmotief gestimuleerd worden en ontstaat voor de consument/bezoeker een heldere structuur (clustering boodschappenfuncties en clustering recreatieve functies).

Gelet op de huidige locatie van belangrijke functies (o.a. winkels, musea, terrassen e.d.), de entrees van de binnenstad en de bestaande stedenbouwkundige kenmerken wordt in deze visie ingezet op de volgende drie onderscheidende deelgebieden voor publieksgerichte voorzieningen (kaart 9, p. 34):

- Kerkstraat: hoofdwinkelstraat met overwegend functies die zich richten op het doen van boodschappen en winkelen.
- Kruisstraat-Markt: gebied tussen de twee beeldbepalende gebouwen (Andreaskerk, Dijkpoort) met een concentratie van functies die zich richten op recreatief verblijven, verrassen en ontmoeten.
- Ridderstraat-Achterstraat: gemengd binnenstedelijk milieu in de luwte, met een belangrijke culturele functie, afgewisseld met bijzondere speciaalzaken en binnenstedelijk wonen en werken.

Kerkstraat: boodschappen en winkelen

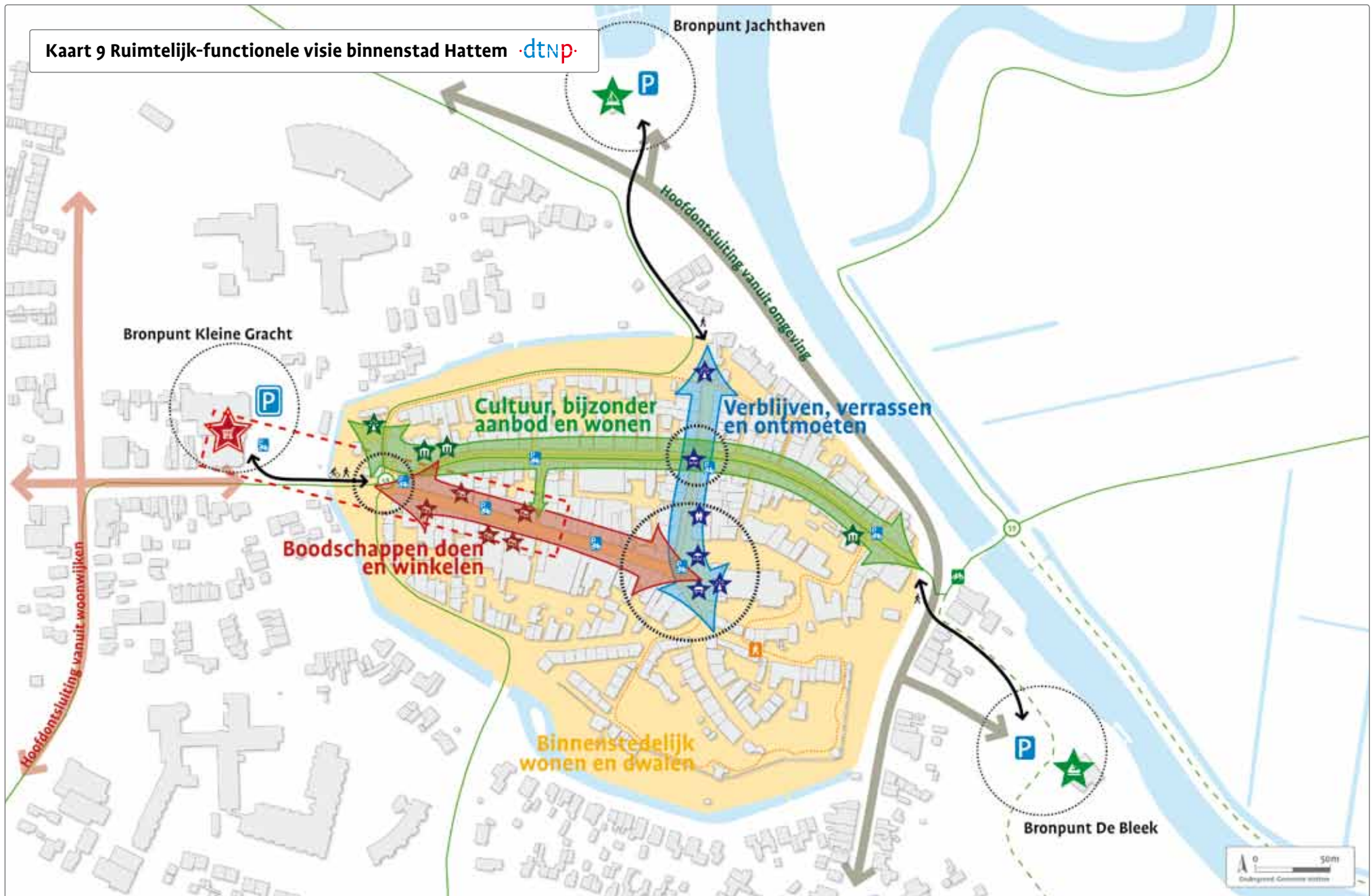
De Kerkstraat is van oudsher de hoofdwinkelstraat van Hattem waar de meeste landelijke winkelketens zijn gevestigd (o.a. Hema, Blokker). Mede door de nabijheid van de supermarkt ligt de nadruk in het westelijke deel van de Kerkstraat op het doen van boodschappen en frequente aankopen,

hoofdzakelijk gericht op bewoners van Hattem. In oostelijke richting is de straat, door de aanwezigheid van mode en horeca, meer gericht op winkelen. Voor de toekomst wordt ingezet op versterking van de Kerkstraat voor het doen van boodschappen en winkelen met een nadruk op dagelijkse aankopen in het westelijke deel. In het oostelijke deel kan meer ingezet worden op divers winkelaanbod, aangevuld met winkelondersteunende daghoreca, zoals een lunchroom of ijssalon.

Eventuele wensen van winkelbedrijven en ondernemers tot schaalvergroting dienen zoveel mogelijk gefaciliteerd te worden, bijvoorbeeld door panden naar achter uit te breiden of samen te voegen, zonder dat de historische uitstraling van de gevels afneemt.

Voor de toekomst van de Kerkstraat als boodschappen- en winkelstraat is de relatie met de Kleine Gracht cruciaal. Door het supermarkt-aanbod en de parkeerfunctie daar te versterken tot sterkste supermarktlocatie van Hattem kan ook het aantal bezoekers van de Kerkstraat toenemen (combinatiebezoek). Hiervoor is het verder gewenst dat de zicht-, loop- en fietsrelatie tussen de Kleine Gracht en het begin van de Kerkstraat geoptimaliseerd wordt.

Kaart 9 Ruimtelijk-functionele visie binnenstad Hatterm ·dtnp·



Kruisstraat-Markt: verblijven, verrassen, ontmoeten

De Kruisstraat-Markt is de recreatieve as in de binnenstad, opgespannen tussen het plein bij de Andreaskerk en de Dijkpoort. In de visie wordt ingezet op versterking van de verblijfs- en ontmoetingsfunctie door alle ruimte te geven aan horeca en terrassen, met name op de Markt als het centrale plein van de gemeente, maar ook op de kruising met de Ridderstraat-Achterstraat. Dit kan gezien worden als strategische locatie waar twee assen elkaar kruisen. Door hier in te zetten op horeca met terras ontstaat levendigheid op deze strategische plekken. De Kruisstraat is verder een gunstig vestigingsmilieu voor verrassende (snuffel)winkeltjes.

Verder wordt de weekmarkt, die momenteel aan de Stadslaan gehouden wordt, bij voorkeur naar de omgeving van de Markt en/of kerk verplaatst. Dit versterkt enerzijds de ontmoetingsfunctie en levendigheid van de Markt. Anderzijds ontstaat zo een oostelijke pool voor de Kerkstraat als dagelijkse boodschappenstraat. Zowel voor lokale consumenten als toeristen kan de weekmarkt een grote toegevoegde waarde in de binnenstad opleveren. Wel is onderzoek nodig naar de inpassing, mede ook in relatie tot andere ruimteclaims (o.a. terrassen, verkeer).

Om de publieksfunctie van de Kruisstraat-Markt te verbeteren en er een samenhangend gebied van te maken, is het verder gewenst om de blinde gevel van het Stadhuis aan de Kruisstraat open te maken en een publieksgerichte functie te geven. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de ontwikkeling van een servicehal, baliefunctie, toeristisch informatiepunt (Ronduit Hattem?) of andere maatschappelijke voorziening. Nader onderzoek naar de mogelijkheden is nodig.

Verder zou onderzocht kunnen worden of er mogelijkheden bestaan voor realisatie van een stadsherberg. In de binnenstad zijn momenteel vrijwel geen mogelijkheden voor overnachten. Gestreefd kan worden naar de realisatie van een stadsherberg in combinatie met een horecagelegenheid. Een locatie op (of in de nabijheid van) de Markt, het centrale plein, ligt voor de hand.

Ridderstraat-Achterstraat: cultuur, bijzonder aanbod, wonen

De Achterstraat en Ridderstraat kunnen getypeerd en versterkt worden als gemengd binnenstadsmilieu met culturele voorzieningen (aanwezigheid drie musea) en bijzondere bedrijven die een unieke positie en groot verzorgingsgebied hebben (o.a. maritieme

woondecoratie, Keltisch landleven). Dit aanbod wordt afgewisseld met binnenstedelijk wonen.

In tegenstelling tot de Kerkstraat, Kruisstraat en Markt wordt hier niet gestreefd naar een aaneengesloten publieksgericht front en een toename van (winkel)passantenstromen. Wel heeft deze as een belangrijke toeristische functie door de aanwezigheid van de fietsknooppuntenroute en de stadswandeling die door de straat loopt. Ingezet kan worden op een vestigingsmilieu voor culturele voorzieningen en bijzondere winkels/bedrijven die het beste functioneren in de luwte van de binnenstad en met parkeren voor de deur. Ook is het een binnenstedelijk woonmilieu en kan het aantrekkelijk zijn voor de ontwikkeling van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (bed and breakfast).

Door het lagere druktebeeld, de aanwezigheid van woningen en de veelal regionale functie van bedrijven ligt het (in tegenstelling tot de Kerkstraat, Markt en Kruisstraat) voor de hand het autoverkeer in deze straten te handhaven. Om de aanblik van de straten te verbeteren is het wel gewenst om de openbare ruimte te vergroenen. De straten maken nu een behoorlijke stenige en kale indruk. Door te vergroenen (bijvoorbeeld door het stimuleren

Kerkstraat Boodschappen doen en winkelen



Mode



landelijke
winkelketens

Verszaken



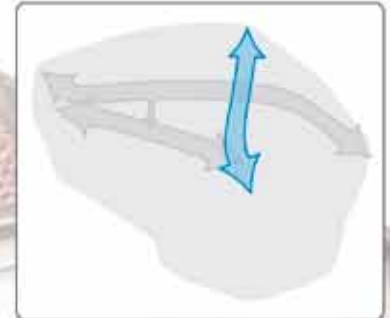
IJssalon



Lunchroom



Kruisstraat-Markt Verblijven, verrassen en ontmoeten



Terrassen



Snuffelwinkeltjes



Servicehal
gemeentehuis



Kerkdienst



Dijkpoort

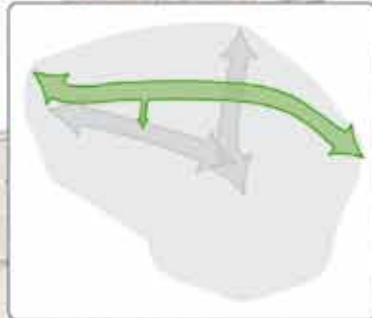


Weekmarkt



Galerie

Ridderstraat-Achterstraat Cultuur, bijzonder aanbod, wonen



Musea



Speciaalzaken



Wonen
en geveltuinen



Kleinschalig
overnachten



Creatieve
sector

fietsroute netwerk



Fietsknooppunten



van geveltuinen of toevoegen van bomen) kan een straatbeeld ontstaan dat beter aansluit bij de culturele en toeristische functie.

Naast het versterken van de onderscheidende profielen van de drie publieksgerichte deelgebieden zijn er twee belangrijke verbeterpunten voor de binnenstad:

- Versterking van de relatie tussen de bronpunten en de binnenstad.
- Optimaal faciliteren van bezoekers te fiets.

Versterking relatie bronpunten en binnenstad

Ten eerste dienen de (loop- en fiets-)relaties tussen de bronpunten De Bleek en De Kleine Gracht verbeterd te worden. De looproute met de Jachthaven is reeds opgewaarderd door herinrichting.

Voor De Bleek is het gewenst de algehele uitstraling van dit gebied op te waarderen, zodat het beter aansluit bij de historische en hoogwaardige uitstraling die Hattem nastreeft. Het is een belangrijk entreegebied waar bezoekers als eerste uitstappen. Daarnaast dient de looprelatie met de entree van de Ridderstraat verbeterd te worden. Alle gebruikers van De Bleek zouden als vanzelf de Ridderstraat in moeten lopen en niet via andere ingangen de binnenstad moeten betreden.

Ook voor De Kleine Gracht geldt dat de loop- en fietsrelatie met het begin van de Kerkstraat verbeterd kan worden. Naar verwachting bezoekt een deel van de supermarktbezoekers ook nog even het begin van de Kerkstraat en het is van cruciaal belang om dit combinatiebezoek zo goed mogelijk te faciliteren en in de openbare ruimte te vertalen.

Faciliteren van bezoekers te fiets

In de ondernemersenquête wordt de aanwezigheid van fietsenstallingen als een van de slechtste aspecten beoordeeld, en dat terwijl zowel lokale consumenten (voor het doen van boodschappen) als recreanten en toeristen uit de omgeving in grote aantallen de binnenstad per fiets bezoeken.

Mede door de vergrijzing, de opkomst van de elektrische fiets en het toenemende bewustzijn om gezond te leven neemt het fietsgebruik in Nederland de laatste jaren toe*. Uit onderzoek blijkt verder dat fietsers zorgen voor een groot deel van de omzet in (winkel)centrumgebieden**. Weliswaar besteden automobilisten per bezoek gemiddeld meer dan fietsbezoekers, fietsers

* Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2015), Mobiliteitsbeeld 2014

** DTNP (2015), Onderzoek bezoekgedrag middelgrote centra

bezoeken een centrum veel vaker en nemen minder (parkeer)ruimte in beslag, waardoor de openbare ruimte efficiënter gebruikt kan worden. Eén autoparkeerplaats kan bijvoorbeeld ook ruimte bieden aan tien fietsenrekken.

Gelet op de lokale en toeristische functie is het voor Hattem verstandig om nadrukkelijk in te zetten op verbetering van de fietsvoorzieningen en de (omzet)potenties van fietsbezoekers beter te gaan benutten. Hiervoor is nadrukkelijk aandacht nodig voor fietsparkeren op strategische locaties langs de belangrijkste fietsroutes: in de Kerkstraat (boodschappen met de fiets) en in de Achterstraat -Ridderstraat (fietsknooppuntenroute).

In de nadere uitwerking van het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte kan onderzocht worden hoe de bereikbaarheid per en parkeermogelijkheden voor de fiets verbeterd kunnen worden, zonder dat dit ten koste gaat van het voetgangersklimaat. Met name in de Kerkstraat is dit een belangrijk aandachtspunt.

Openingstijden en zondagsopenstelling

Op dit moment hebben winkels en overige publieksfuncties een grote diversiteit aan openingsdagen en -tijden: sommige winkels

openen later, andere sluiten tussen de middag, weer andere zijn maar een deel van de week open. Op zondagen is het gezellig druk bij de horecabedrijven, maar is de rest van Hattem gesloten. Het toch al niet al te ruime aanbod per doelgroep en bezoekmotief wordt hierdoor nog verder en wellicht onnodig versmald.

Uit het Koopstromenonderzoek 2015 blijkt dat ± 20% van de inwoners van Hattem wel eens een koopzondag bezoekt, maar de bezoekfrequentie is (nog) laag. Naast principiële overwegingen is mogelijk ook het (nog) beperkte aantal centra met zondagsopening in de regio de oorzaak. De koopavonden worden vaker bezocht (20% meer dan 1 x per maand).

Met een nieuwe generatie consumenten (meer eenpersoonshuishoudens, tweeverdieners en forenzen), meer concurrentie (Internet 24/7, supermarkten open tot 22 uur, centra met koopzondagen) is het de vraag of de openingstijden van individuele ondernemers en ondernemers als gezamenlijk 'product Hattem' nog wel aansluiten bij deze en komende tijd. Vanuit het perspectief van de drie doelgroepen en het economisch functioneren van de binnenstad zijn uniforme openingstijden die aansluiten op de beschikbare/vrije tijd van consumenten sterk aan te bevelen.

4.4 Maatregelen

Voor uitvoering van de visie op de detailhandel in de binnenstad van Hattem kunnen diverse projecten worden benoemd. In deze paragraaf wordt hiervan een overzicht gegeven. Het varieert van meer strategische projecten (lange termijn) tot projecten die relatief eenvoudig en snel uit te voeren zijn (quick wins). Per project wordt aangegeven wat het precies inhoudt (wat, waarom, hoe, wie en wanneer).

1. Versterking supermarktaanbod Kleine Gracht	
Wat	Schaalvergroting supermarkt en/of toevoeging tweede supermarkt in aanvullend segment en versterken van de parkeerfunctie.
Waarom	Versterking van het westelijk bronpunt van de binnenstad tot sterkste supermarktlocatie van Hattem, zodat de (koop)-oriëntatie richting binnenstad behouden/versterkt kan worden.
Hoe	Onderzoek naar mogelijkheden voor herontwikkeling van het gebied en benutting van omliggend vastgoed (schoolgebouw, bankkantoor, bibliotheek?) Haalbare potentie (ambitieniveau) hangt af van doorgaan supermarkt Populierenlaan.
Wie	Gemeente Hattem, vastgoedeigenaren, supermarktorganisatie(s)
Wanneer	Korte termijn: onderzoek Middellange termijn: gebiedsontwikkeling

2. Opwaardering parkeerplaats De Bleek	
Wat	Verbetering van de uitstraling van de openbare ruimte en de looprelatie met het begin van de Ridderstraat.
Waarom	Versterking van De Bleek als oostelijk bronpunt van de binnenstad, zodat de oriëntatie richting binnenstad geoptimaliseerd wordt.
Hoe	Herinrichting en/of aanpassing van de openbare ruimte op de parkeerplaats en verbetering van de oversteekbaarheid van de Nieuweweg.
Wie	Gemeente Hattem
Wanneer	Korte termijn: relatie Ridderstraat Middellange termijn: uitstraling/inrichting

3. Publieksfunctie wand Stadhuis	
Wat	Open maken en toevoegen van publieksgerichte functie in de wand van het Stadhuis aan de Kruisstraat.
Waarom	Realiseren van een dubbelzijdige publieksgerichte wand, zodat de relatie tussen de Markt en het noordelijk deel van de Kruisstraat wordt verbeterd.
Hoe	Toevoegen van een publieksgerichte functie. Gedacht zou kunnen worden aan een servicehal, baliefunctie, toeristisch informatiepunt of andere maatschappelijke voorziening (relatie met 1: bibliotheek?).
Wie	Gemeente Hattem, maatschappelijke organisaties
Wanneer	Korte termijn: onderzoek Middellange termijn: verbouw/uitvoering

4. Locatie en inpassing weekmarkt	
Wat	Onderzoek naar de mogelijkheden van inpassing van de weekmarkt op de Markt en/of omgeving kerk.
Waarom	De markt kan als publiekstrekker een grote bijdrage leveren aan de dagelijkse boodschappenfunctie (versaankopen) en de toeristisch-recreatieve functie van de binnenstad (levendigheid). De (omgeving van) de Markt is als centraal plein dé logische plek voor de weekmarkt.
Hoe	Onderzocht moet worden in hoeverre de kramen en verkoopwagens op het plein zijn in te passen, mede ook in relatie tot de ruimteclaims van andere functies, zoals verkeer en terrassen.
Wie	Gemeente Hattem, marktvereniging
Wanneer	Korte termijn

5. Fietsplan Hattem 2020	
Wat	Opstellen van een strategisch plan om het fietsen in de binnenstad zo optimaal mogelijk te faciliteren.
Waarom	Veel van de inwoners (boodschappen) en recreanten en toeristen (fietsknooppunten) komen met de fiets naar de binnenstad. Hun omzetspotentieel kan beter benut worden.
Hoe	Ruimte voor fietsers in het straatprofiel, toevoegen van fietsparkeren op strategische locaties en het bieden van faciliteiten zoals oplaadpunten e.d. In het bijzonder aandacht voor (relatie met) horeca en terrassen.
Wie	Gemeente Hattem, HAVO
Wanneer	Korte termijn

6. Herinrichting Marktplein	
Wat	Uitwerken van het ambitiedocument voor de openbare ruimte tot inrichtingsplan voor de Markt.
Waarom	Verbetering van de (historische) uitstraling als centraal plein in de vestingstad en het faciliteren en op elkaar afstemmen van de ruimteclaims van alle functies (markt, terrassen, fietsparkeren, verkeer, evenementen etc.).
Hoe	Uitwerken van het ambitiedocument voor de openbare ruimte tot inrichtingsplan voor de Markt, nadat een besluit is genomen over inpassing van de weekmarkt.
Wie	Gemeente Hattem
Wanneer	Korte termijn

7. Evaluatie/monitoren verkeersstructuur	
Wat	Evaluatie/monitoren van de afsluiting Kerkstraat en Kruisstraat voor autoverkeer en zo nodig bijstellen van verkeerregime.
Waarom	Afsluiting van de Kerkstraat en Kruisstraat in de zomermaanden voor auto's lijkt een goede keuze te zijn om het verblijfsklimaat (voetgangers/fietsers) te verbeteren. De optimale tijden van afsluiting (maanden, dagen, uren) kunnen door de jaren heen wijzigen en heroverwogen worden. Relatie hiermee heeft het parkeren (parkeertijd en capaciteit). Ook de bewegwijzering naar het parkeren (auto's) en de binnenstad (looproute) kan op punten verbeteren.
Hoe	Periodiek evalueren (waardering door ondernemers, feitelijk aantal bezoekers) en doorvoeren verbeterpunten wegwijzers.
Wie	Gemeente Hattem, HAVO
Wanneer	Middellange termijn

8. Uniforme openingstijden	
Wat	Afstemming van de openingstijden van alle winkels en voorzieningen in de binnenstad.
Waarom	Duidelijkheid geven aan consumenten wanneer winkels in Hattem wel en niet open zijn en de synergie-effecten tussen winkels (combinatiebezoek) optimaliseren.
Hoe	Overeenstemming bereiken over en vervolgens naleven van dezelfde openingstijden.
Wie	HAVO
Wanneer	Korte termijn

9. Zondagopenstelling	
Wat	Onderzoek naar de wenselijkheid van zondagsopening van winkels.
Waarom	Hattem heeft de ambitie om de toeristische functie van de binnenstad te versterken. Zondagopening van winkels kan leiden tot een meer compleet product (naast horeca) en meer koopkracht binden (draagvlak voor voorzieningen in stand houden). Dit staat mogelijk wel op gespannen voet met de zondagsrust. Breed draagvlak is nodig en gewenst om zondagsopening succesvol te maken.
Hoe	Onderzocht kan worden wat bewoners en ondernemers ervan vinden en of er breed draagvlak bestaat. De gemeenteraad zal vervolgens een besluit moeten nemen dat winkelopening mogelijk maakt, waarna de ondernemers open kunnen (zie ook 8).
Wie	Gemeente Hattem, HAVO
Wanneer	Korte termijn

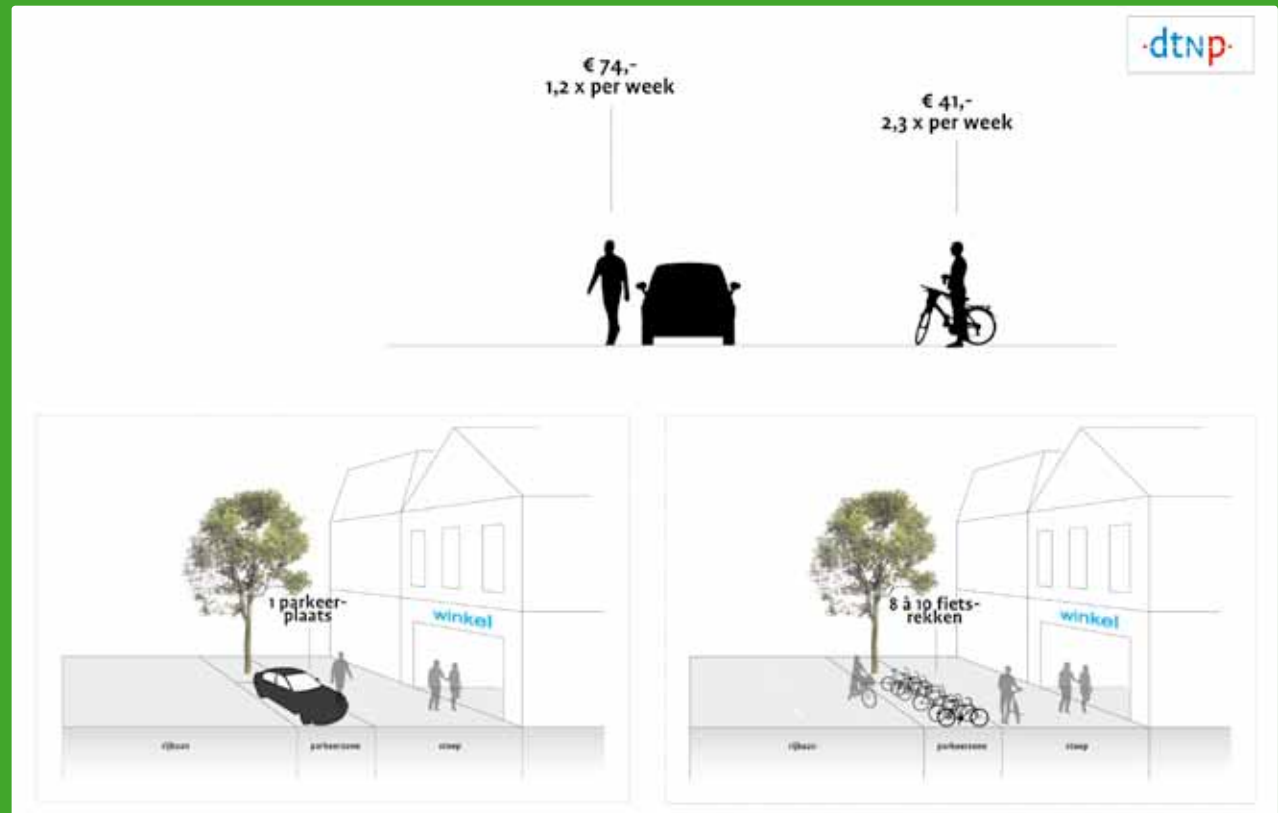
Rol de rode looper uit voor fietsers

Bij het verbeteren van centrumgebieden krijgen autobereikbaarheid en parkeren vaak veel aandacht. De bijdrage van fietsbezoekers in de omzet dient echter niet onderschat te worden.

Onderzoek onder 5.000 bezoekers in 22 middelgrote binnensteden (DTNP, 2015) maakt dit duidelijk. Automobilisten blijken per bezoek gemiddeld € 74,- te besteden, fietsers 'maar' € 41,-. Fietsers bezoeken het centrum echter bijna twee keer zo vaak als auto-bezoekers, namelijk gemiddeld 2,3 keer per week, tegenover 1,2 keer per week van de automobilisten. Juist in middelgrote en kleinere centra, met een meer lokale functie, loont het om de fietsbezoeker meer ruimte te geven en beter te faciliteren.

In centrumwinkelstraten is vaak veel ruimte gereserveerd voor de auto om zo het 'parkeren voor de deur' te faciliteren. Auto's nemen echter veel openbare ruimte in beslag en kunnen overlast veroorzaken. Van de fietser wordt vaak verwacht dat die zijn fiets tegen een gevel of boom of in een te vol fietsenrek zet, terwijl moderne fietsen kostbaar en kwetsbaar zijn.

Bij een modern, attractief en comfortabel centrumgebied horen ook kwalitatief volwaardige fietsvoorzieningen die zorgvuldig



zijn gesitueerd, ontworpen en onderhouden. Voor het functioneren van winkels en andere voorzieningen kan het lonen om de fietser meer ruimte te geven en zo optimaal mogelijk te faciliteren. Zo kan één parkeerplaats voor een auto ook ruimte bieden aan acht à tien geparkeerde fietsen. Door meer aandacht te geven aan de fietser kan in een winkelstraat een betere balans ontstaan tussen bereikbaarheid aan de ene kant en een aangenaam verblijfsklimaat aan de andere kant.

Fietsen kan dus voor centrumgebieden ook een grote economische meerwaarde hebben. Uit onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (Mobiliteitsbeeld 2014) blijkt dat het aantal fietskilometers in Nederland de afgelopen jaren is toegenomen, onder andere door de vergrijzing en de opkomst van de elektrische fiets. Door hierop in te spelen kunnen centra hun lokale binding vergroten en het verblijfsklimaat verbeteren.

10. Acquisitie ondernemers	
Wat	Het zoeken naar ondernemers/bedrijven die van toegevoegde waarde zijn voor een van de drie deegebieden (bijvoorbeeld een Hattemer stadsherberg in de as Kruisstraat-Markt, 'unieke' internetwinkels in de as Ridderstraat-Achterstraat).
Waarom	Versterking van het onderscheidend vermogen van de drie deelgebieden en de binnenstad als geheel.
Hoe	Aanwijzen van een acquireur, gericht zoeken en benaderen van partijen waarbij de sfeerbeelden op blz. 34-36 als leidraad en inspiratie dienen.
Wie	HAVO, Vastgoedeigenaren
Wanneer	Korte termijn

11. Marketing Hattemer binnenstad	
Wat	Het ontwikkelen en promoten van de binnenstad als samenhangend product.
Waarom	Verhogen van het aantal bezoekers en het verlengen van de verblijfsduur. Door dit te doen vanuit het perspectief van de drie doelgroepen (inwoners, regio, toeristen) en Hattem te beschouwen als samenhangend product ontstaan nieuwe kansen/ideeën.
Hoe	Opstellen van een marketingsplan, mede op basis van de keuzes (het 'dna') uit deze visie. Denk bijvoorbeeld aan het bieden van gezamenlijk arrangementen, ontwikkelen van specifieke Hattemse producten en het verzorgen van basisvoorzieningen als wifi in de binnenstad, openbare toiletten, watertappunten en laadpalen voor fietsen.
Wie	Gemeente Hattem, HAVO, Ronduit Hattem
Wanneer	Korte termijn

12. Organisatiegraad ondernemers en eigenaren	
Wat	Het verbeteren van de organisatiegraad van de ondernemers in de binnenstad en het oprichten en uitbouwen van een vereniging van pandeigenaren (met publieksfunctie).
Waarom	Beide organisaties kunnen optreden als professionele partners voor overleg en samenwerking met de gemeente. Tevens kunnen beide met meer middelen en op professionele wijze samenwerken aan het product Hattem (o.a. projecten 10, 11).
Hoe	Vanuit een 'voorhoede' van eigenaren en/of de bestaande ondernemersvereniging wordt een basis gelegd, worden acties benoemd en leden geworven. Denk hierbij ook aan excursies, netwerkbijeenkomsten, collectieve voordelen/diensten en social media als smeermiddelen.
Wie	HAVO, Vastgoedeigenaren
Wanneer	Korte termijn

13. Gevelverbetering/beeldkwaliteit panden	
Wat	Het verbeteren van de historische uitstraling van panden, aansluitend bij de historische context.
Waarom	Verhogen van de algehele uitstraling van de binnenstad als historisch en verzorgd centrum. Veel panden/gevels zijn goed in orde. Sommige panden detoneren of zijn met beperkte aanpassingen te verbeteren.
Hoe	Kritisch schouwen van panden in de binnenstad. Samenstellen top 10 of 20 die aanpak behoeven. Eigenaren benaderen.
Wie	Gemeente Hattem, Vastgoedeigenaren
Wanneer	Korte termijn

14. Reclame- en uitstallingenbeleid	
Wat	Het verbeteren van de historische uitstraling van panden, aansluitend bij de historische context.
Waarom	Verhogen van de algehele uitstraling van de binnenstad als historisch en verzorgd centrum. Reclame-uitingen en uitstallingen detoneren soms en staan veelal in de weg (o.a. borden in straat). Verzorgde uitingen, al of niet collectief, bijzondere etalages en aantrekkelijke geveltuinen (Achterstraat-Ridderstraat) dragen bij aan de sfeer en beleving van de binnenstad.
Hoe	Opstellen van een beeldkwaliteitsplan en uitvoering. Bewustwording/overleg binnen HAVO, knelpunten benaderen.
Wie	Gemeente Hattem, HAVO
Wanneer	Korte termijn

15. Parkeergarage Tinneplein	
Wat	Het beter benutten van de capaciteit van de bestaande parkeergarage Tinneplein, ter ontlasting van de (kort)parkeerplaatsen in en rond de historische binnenstad.
Waarom	Vanwege de ligging en verkeersontsluiting is de garage minder geschikt (te maken) als groot bronpunt. Wel kan het openbare karakter en de looproute naar de Markt beter aangegeven worden. Verder kan de parkeergarage gericht ingezet worden ten behoeve van langparkeren (bewoners en werkenden in de binnenstad).
Hoe	Aanpassen bebording, gerichte promotie bewoners/werkenden.
Wie	Gemeente Hattem
Wanneer	Korte termijn

Hoe een gemeentelijke binnenstadsvisie marktinitiatieven stimuleert

In de Tilburgse binnenstad startte de familie Van Corven in december 2012 een nieuw concept, genaamd 'De Burgerij'. Zij begonnen een restaurant geïnspireerd op de sfeer van Parijs. De ingrediënten van gerechten op de kaart zijn ook verkrijgbaar in het naastgelegen winkeltje dat tot laat open is. Aan de achterliggende cour zijn enkele kamers ingericht als bed&breakfast.

Met dit concept speelt de familie Van Corven in op de toekomstvisie van de gemeente voor dit deel van de binnenstad. De Burgerij ligt in het zogenaamde 'dwaalgebied', waarin de gemeente nieuwe bedrijvigheid stimuleert. Het gebied is geschikt voor kleine, alternatieve en specialistische winkels, horecagelegenheden en galeries die zich richten op buurtbewoners, studenten en creatievelingen.

Door verruiming van het bestemmingsplan en herinrichting van de openbare ruimte probeert de gemeente Tilburg het gebied nieuw leven in te blazen en allerlei soorten van bedrijvigheid te stimuleren.



De visie van de gemeente was voor de familie Van Corven aanleiding om juist in dit gebied met De Burgerij te beginnen. Inmiddels zijn op diverse locaties in het gebied nieuwe initiatieven gestart. De bedrijven variëren van een architectenbureau tot een kaaswinkel, evenementenorganisatie en tweedehandskledingzaak. Ook wordt er in het gebied gewoond. Er zijn diverse kleinschalige

woningbouwprojecten, die zich richten op kleine huishoudens.

Het gebied verandert van karakter en ademt creativiteit. Er is een alternatief vestigingsmilieu ontstaan dat profiteert van de strategische ligging in de luwte van het centraal station en de binnenstad, en van de vele passerende fietsers en voetgangers.

4.5 Plan van aanpak

De binnenstad heeft een goede uitgangspositie. Wel wijzigt de winkelmarkt fundamenteel en dat heeft ook gevolgen voor Hattem. Als gevolg van landelijke trends neemt de vraag naar winkels de komende jaren verder af. Achterblijvende investeringen (afwachtende marktpartijen), stagnatie en meer leegstand liggen op de loer. Niet alleen het voorzieningenaanbod is in het geding, maar ook het woon- en leefklimaat.

Vaststelling door gemeenteraad en HAVO

In het voorgaande zijn een groot aantal projecten benoemd die uitvoering geven aan de visie. Voordat tot uitvoering overgegaan kan worden is allereerst bij alle partijen overeenstemming nodig over de keuzes en uitgangspunten. Met het vaststellen door de gemeenteraad en de ledenvergadering van de HAVO wordt de basis gelegd voor een breed gedragen vervolg.

Consistent beleid is basis voor vestigingsklimaat

Het maken van heldere keuzes (focus op een beperkt aantal deelgebieden en strategische locaties) biedt marktpartijen het vertrouwen om te investeren op relatief dure en ingewikkelde locaties in de binnenstad. Potenties dienen zoveel mogelijk naar de gewenste deel-

gebieden getrechterd te worden. De ervaring leert dat 'als alles overal mag' er in de praktijk niks substantieel structuurversterkends gebeurt. In kaart 7 (p. 30) en 9 (p. 34) is aangegeven waar concentratie van winkels, horeca en overige publieksfuncties gewenst is. In het algemeen geldt dat publieksfuncties waar mogelijk in de binnenstad worden gesitueerd. Waar nodig wordt deze keuze ook in ander beleid (ruimtelijke ordening, verkeer, etc.) consequent herhaald en vastgehouden.

'Centrumcoach' als aanjager

Het behouden en versterken van de binnenstad vraagt investeringen van zowel gemeente als marktpartijen. Er is daarbij geen sprake van "de markt" maar van een veelheid aan partijen met wisselende belangen, middelen en doelen. Bij gemeenten staat het collectieve belang als doelstelling centraal, bij marktpartijen (als het goed is) primair het bedrijfsbelang. Hoewel veel bedrijfsbelangen parallel kunnen lopen is dat niet per definitie zo. In elk geval ontbreken de focus en de capaciteit om de positie van de binnenstad als geheel te versterken. Bij uitvoering van de binnenstadsvisie is het dan ook gewenst om marktpartijen actief te benaderen en stap voor stap tot uitvoering te komen. Gelet op de impasse bij (veel) marktpartijen en de maatschappelijke urgentie

vraagt de uitvoering van de binnenstadsvisie om een inhoudelijke en procesmatige 'coaching' en samenwerking. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het benoemen van een 'centrumcoach'.

Binnenstadsoverleg

Naast (of met behulp van) de centrumcoach kan gestructureerd en periodiek binnenstadsoverleg worden ingesteld tussen gemeente, eigenaren en ondernemers. Deze visie biedt de koers om met deze partijen aan de slag te gaan. Na de vaststelling van deze visie kan in overleg met betrokken partijen nader invulling worden gegeven aan de juiste vorm van samenwerking.

Rekening houdend met de relatief beperkte capaciteit en middelen bij afzonderlijke partijen kan in onderling overleg worden bepaald welke projecten van paragraaf 4.4 prioriteit verdienen en op welke wijze deze pragmatisch ter hand kunnen worden genomen. In de loop der tijd kunnen projecten worden aangepast en nieuwe worden toegevoegd. Op deze wijze wordt een basisvorm van 'centrummanagement' opgezet zonder een zware organisatie of kostbare centrummanager. Dit rapport 'De Vesting Vitaal' biedt een helder gemeenschappelijk doel en de basis voor een draaiboek met projecten.



Bijlagen

Bijlage 1 Begeleidingsgroep

De heer H. de Gucht	Gemeente Hattem
De heer T.C. van Muijden	Gemeente Hattem
Mevrouw L. Oldemaat	Gemeente Hattem
Mevrouw H.M. Scholtens Mosterd	HAVO
Mevrouw D.J. Tichelaar	Gemeente Hattem
De heer J.M.A.A.M. van Zaal	HAVO

Bijlage 2 Resultaten ondernemersenquête

Respons

De ondernemersenquête is breed verspreid onder winkels, horecabedrijven en overige bedrijven in de binnenstad. Ook winkels buiten de binnenstad zijn benaderd. Er zijn 48 enquêtes ingevuld, met name vanuit de binnenstad. Er is een goede afspiegeling vanuit verschillende branches en winkelstraten. Al met al biedt de enquête een goed beeld van 'wat er leeft' in de binnenstad.

Beoordeling binnenstad

		slecht	onvoldoende	niet goed/ niet slecht	voldoende	(zeer) goed
Winkelaanbod	Aantal winkels	0%	17%	28%	55%	0%
	Brancheverdeling	2%	7%	54%	28%	9%
	Kwaliteit winkels	0%	2%	28%	55%	15%
Horeca-aanbod	Aantal bedrijven	0%	2%	9%	72%	17%
	Brancheverdeling	2%	2%	30%	57%	9%
	Kwaliteit bedrijven	0%	7%	18%	61%	13%
Ruimtelijke opzet en inrichting	Concentratie bedrijven	0%	6%	41%	51%	2%
	Openbare ruimte	7%	26%	48%	19%	0%
Uitstraling bedrijven	Onderhoud gevels	2%	6%	24%	59%	9%
	Presentatie etalages	0%	13%	33%	45%	9%
Toegankelijkheid per auto	Bereikbaarheid	6%	11%	19%	47%	17%
	Aantal p-plaatsen	7%	13%	22%	43%	15%
	Parkeren blauwe zone	4%	5%	29%	51%	11%
Toegankelijkheid per fiets	Bereikbaarheid	0%	0%	13%	49%	38%
	Aantal fietsenrekken	9%	21%	27%	28%	15%

Top 5 sterke punten binnenstad (meerdere antwoorden mogelijk)

(Historische) uitstraling	69%
Voorzieningenaanbod	60%
Sfeer, gezelligheid, evenementen	52%
Compacte opzet	25%
Gratis parkeren	21%

Top 5 zwakke punten binnenstad (meerdere antwoorden mogelijk)

Uitstraling en inrichting	48%
Bereikbaarheid en parkeren	23%
Auto's in de straat	23%
Leegstand en afnemend aanbod	23%
Samenwerking en openingstijden	17%

Beoordeling eigen bedrijf

	slecht	onvoldoende	niet goed/ niet slecht	voldoende	(zeer) goed
Locatie in de stad	0%	11%	11%	33%	45%
Omvang/oppervlak	0%	15%	16%	33%	36%
Uitstraling	2%	2%	13%	56%	27%

Beoordeling omzet 2014

	slecht	onvoldoende	niet goed/ niet slecht	voldoende	(zeer) goed
Omzet in 2014	5%	15%	41%	31%	8%

Omzetverwachting komende drie jaar

	daling	stabiel	stijging	onzeker	geen antwoord
Omzetverwachting	11%	33%	29%	18%	9%

Inschatting herkomst omzet

	Gemeente Hatterem	Omliggende gemeenten	Overige bezoekers (o.a. toerisme)
Dagelijkse sector	68%	13%	19%
Niet-dagelijkse sector	45%	35%	20%
Horeca en leisure	25%	25%	50%
TOTAAL	47%	28%	25%

Investeringen afgelopen drie jaar (meerdere antwoorden mogelijk)

Exterieur	52%
Interieur	48%
Uitbreiding	10%
Verplaatsing	6%
Nieuwe vestiging	2%
Geen	25%

Plannen komende drie jaar (meerdere antwoorden mogelijk)

Interieur	32%
Exterieur	28%
Uitbreiding	11%
Beëindiging	11%
Verplaatsing	9%
Nieuwe vestiging	2%
Geen	28%