



Bedrijvenvereniging

Postadres Postbus 70000
9704 AA Groningen

Email klaasholtman@me.com
Telefoon: 06-10938683
Website www.bedrijvenverenigingwest.nl
KvK 01144216
BTW NL820355392B01

NOTITIE

Aan: Besturen van GCC, VBNO, ZO, WEST en wijkwinkelcentra via Servicepunt Detailhandel

Cc : Sander Akkerman, Simon Poelstra, Annemiek Bronsema, Saskia van Ham

Van: Klaas Holtman

Datum: 20 juli 2018

Betreft: Rapport 'Werken in toekomstbestendige wijkwinkelcentra in 2018'

Beste Allen,

Wijkwinkelcentra vormen onderdeel van de Groninger Retailagenda. U bent in december geïnformeerd over de Groninger Retailagenda, dat op initiatief van GCC maar in samenwerking met onder meer WEST, MKB Noord en de gemeente Groningen tot stand is gekomen. In het vervolg op de Groninger Retailagenda hebben de gezamenlijke bedrijvenverenigingen BroekhuisRijs en De Gier Retailadvies gevraagd een doorvertaling te maken naar de situatie en toekomstmogelijkheden van de wijkwinkelcentra in Groningen. Vanuit WEST zijn we verheugd dat in Groningen wordt erkend dat de retail een belangrijke bedrijfssector is en gevestigd is in de binnenstad en in de wijken.

Na een eerste consultatieronde met de vertegenwoordigers van de bedrijvenverenigingen en de Gemeente heb ik deze week het eindrapport in ontvangst mogen nemen en het eerste exemplaar ter verdere bespreking aan mogen bieden aan Saskia van Ham, die onlangs is aangesteld als Hoofd Economische Zaken bij de Gemeente Groningen.



met Sakia van Ham (Gemeente) en Eric Bos (voorzitter GCC)

Bedrijvenvereniging WEST werkt op de bedrijventerreinen Corpus den Hoorn, Kranenburg, Martini Trade Park, Westpoort, Peizerweg, Hoendiep, Friese Straatweg, Zernike Campus en Healthy Ageing Campus.

Daarnaast zijn winkeliersverenigingen Helpman, Overwinningsplein, Hoogkerk, Woonboulevard, Vinkhuizen, Paddepoel, Selwerd en Reitdiephaven aangesloten.

WEST houdt zich namens de bedrijven in Groningen West bezig met zaken die zich afspelen rondom de economische agenda van Groningen en heeft bijzondere aandacht voor de thema's schoon, heel, veilig, duurzaamheid en bereikbaarheid.

Al tijdens de besprekingen zijn de volgende acties benoemd:

- In navolging op het provinciaal koopstromenonderzoek verdient de stad een onderzoek naar de koopstromen in de wijken.
- Voor kleine problemen en noden zal economische zaken ook overleg gaan met de wijkteams
- Er zijn aantal gebieden waar vastgoedeigenaren en gemeente al vergaand in overleg zijn. Deze gebieden krijgen een soort projectteam waarmee meer integraal wordt samengewerkt (Sontplein, Beijum, Meubelboulevard en Hoogkerk)
- In vervolgbijeenkomst zal Sander Akkerman, programmaleider Ruimtelijke Economie de coördinatie verzorgen tussen de verschillende plannen die er zijn voor de gebieden
- Problematiek en aandachtspunten worden geagendeerd voor uitwerking in het nieuwe College

Dat klinkt natuurlijk allemaal erg ambtelijk en bureaucratisch maar is nodig om tot concrete acties te komen.

En hoe nu verder?

Het werkt natuurlijk niet wanneer er over ondernemers en wijkwinkelcentra gepraat wordt en niet met u. Daarom is afgesproken dat er na bestudering van het rapport door de gemeente gekeken wordt hoe we tot acties over kunnen gaan en welke budgetten beschikbaar zijn dan wel aangevraagd kunnen worden.

WEST is voornemens om medio september een werkbijeenkomst (voor alle besturen en geïnteresseerden vanuit de wijkwinkelcentra) te beleggen waar Broekhuis Rijs de conclusies van het rapport aan u presenteert en uw vragen kan beantwoorden. Ook zal de Gemeente Groningen uitgenodigd worden om een reactie te geven op de conclusies en willen we met u komen tot werkbare afspraken zodat u hierbij de plannen en begrotingen 2019 rekening kunt houden.

Tot slot

Retail is een belangrijke bedrijfstak in de Gemeente Groningen. WEST is blij dat er meer aandacht komt voor de functie van de wijkwinkelcentra en dat erkend is dat de retail daarin een belangrijke rol vervult. Ondernemers werken er dagelijks keihard en ook de gemeente pakt haar verantwoordelijkheid. Een derde schakel in de keten van succesvolle wijkcentra is onontbeerlijk, de vastgoedpartijen. Met enkele van deze partijen wordt overleg gevoerd maar ook een groot aantal is nog onvoldoende gehoord en bereikt. Graag willen we ook met deze partijen aan tafel om toekomstplannen te horen en te bespreken zodat we ook dat van 1+1 meer dan 2,5 kunnen maken.

U bent weer even op de hoogte. Wanneer u vragen en/of opmerkingen heeft dan kunt u die altijd met Erwin Mulder van Servicepunt Detailhandel bespreken. Ook heeft u hierbij mijn contactgegevens.

Ik wens u het nodige leesplezier en hoop u vanaf medio augustus weer te spreken.

Concept

Wijkwinkelcentra Groningen: beoordeling en toekomstperspectief 2018



Opdrachtgever: Bedrijvenverenigingen WEST, VBNO, VBZO
Projectnummer 0318.407
Datum 02-07-2018

Broekhuis Rijs Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
Tel. 0594-528358
E-mail: info@broekhuisrijs.nl
Internet: www.broekhuisrijs.nl

De Gier Retailadvisering
Postadres: Johannes Vermeerstraat 10
9312 PZ Nietap
Tel. 06-23607682
E-mail: degier@retailadvisering.nl
Internet: www.retailadvisering.nl

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	2
Doel	6
Relatie Groninger Ondernemers Agenda	7
Opzet en onderzoeksverantwoording	8
Analyses per wijkwinkelcentrum	9
Overzichtskaart	10
Beijum-Oost	11
Beijum-West	14
De Beren	17
De Wijert Van Lenneplaan	20
Helperplein/Verlengde Hereweg	23
Hoogkerk	26
Lewenborg	29
Oosterhoogebrug	32
Overwinningsplein	35
Paddepoel	38
Reitdiephaven	41
Rijksweg 129a	44
Selwerd	47
Vinkhuizen	50
Meubelboulevard Groningen: Hoendiep/Peizerweg	53
Sontweggebied	56
Algemene bevindingen, prioritering en vervolg	59
Algemene bevindingen	60
Algemene aanbevelingen	62
Prioritering investeringsprogramma wijkwinkelcentra	66

Inleiding: belang van wijkwinkelcentra

Een stad is een optelsom van zijn centrum, zijn wijken en zijn werklocaties. Terwijl een binnenstad, met haar pleinen, historische gebouwen, evenementen en winkelaanbod veruit de meeste aandacht krijgt, woont maar een klein gedeelte van de inwoners ook daadwerkelijk in die binnenstad.

Nagenoeg iedere inwoner woont in één van de wijken of buurten van de stad: in oude schilwijken rondom het centrum, in uitlegwijken uit de jaren zeventig of in de nieuwe wijkontwikkelingen uit de 21^e eeuw.

Het is voor het functioneren van een stad van groot belang dat die wijken aantrekkelijk en leefbaar zijn. Daarbij is niet alleen een goed woningaanbod en goede infrastructuur relevant. Minstens zo belangrijk zijn de aanwezige voorzieningen, maatschappelijk en commercieel. Deze dragen eraan bij dat wijkbewoners zaken in nabijheid kunnen regelen en consumptieartikelen kunnen aanschaffen. Dit zorgt voor gemak, bespaart tijd en beperkt auto- en OV-gebruik. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van deze voorzieningen voor levendigheid en activiteit, ontmoeting en sociale cohesie. Dit laatste is met name relevant voor doelgroepen die minder mobiel zijn, zoals senioren.

Wijkwinkelcentra vormen een cruciale spil in dit voorzieningenaanbod. Niet alleen biedt een wijkwinkelcluster (in meer of mindere mate) een aanbod aan winkels, ook zijn er veelal horecavoorzieningen, dienstverleners en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het is dan ook niet overdreven te stellen dat wijkwinkelcentra het hart van een wijk vormen.

Goed functionerende wijkwinkelcentra zijn daarmee zeer relevant voor de leefbaarheid van een wijk en daarmee van de stad als geheel. Het is van belang dit goede functioneren te waarborgen, voor nu en voor de toekomst van een leefbare stad. In dit doel komen de belangen van ondernemers, vastgoedeigenaren, inwoners van de wijk en overheid samen.

Ook in economisch opzicht zijn winkelcentra van groot belang. In Groningen vinden circa 16.000 mensen hun werk in de retail, dit is circa 12% van de totale gelegenheid. Een fors aandeel van deze banen worden gecreëerd in de diverse wijkwinkelcentra.

Goed functionerende wijkwinkelcentra

Het functioneren van een wijkwinkelcentrum wordt bepaald door een veelheid aan factoren. We noemen bijvoorbeeld:

- De potentieel te realiseren en in werkelijkheid gerealiseerde omzet
- Het totale aanbod aan winkels in relatie tot het verzorgingsgebied
- Het aantal supermarkten en andere grote trekkers
- Het aantal dienstverleners en aanvullende horeca
- De ligging van de trekkers ten opzichte van het overige aanbod en de aanwezige parkeermogelijkheden (routing)
- De commerciële uitstraling van het totale winkelgebied
- De profilering en kwaliteit van individuele winkels
- De staat van het vastgoed
- De bestemmingsplanmogelijkheden van het centrum
- De bereikbaarheid van het centrum
- De hoeveelheid parkeerplaatsen en de ligging (met name auto, maar ook fiets)

- De inrichting van de openbare ruimte (bijv. groen, zitjes, speelplekken)
- De staat van de openbare ruimte (schoon, heel, veilig)
- De mate waarin sprake is van promotie en marketing
- De mate waarin het wijkwinkelcentrum de verbinding met de wijk zoekt (acties, evenementen, sponsoring)
- De mate van samenwerking in het gebied

Het mag duidelijk zijn dat verschillende actoren ieder hun eigen verantwoordelijkheid hebben in dit functioneren: eigenaren zijn met name verantwoordelijk voor de structuur, uitstraling en staat van onderhoud van hun vastgoed, maar ook voor het aantrekken van relevante winkebedrijven; de gemeente is verantwoordelijk voor bereikbaarheid, parkeergelegenheid, openbare ruimte, onderhoud en ruimtelijke ordening. Ondernemers zijn vaak verantwoordelijk voor promotie en marketing en uiteindelijk natuurlijk vooral voor hun eigen omzet. Essentieel daarbij is ook de mate van samenwerking en samenhang in de driehoek eigenaar-ondernemer-overheid. Wanneer elke partij zijn/haar verantwoordelijk neemt, in samenhang met de activiteiten van de ander, biedt dat het meeste perspectief voor het betreffende wijkwinkelcentrum.

Het belang van voortdurend blijven investeren in wijkwinkelcentra

Net zoals in andere economische sectoren is het van belang dat er ook in winkelgebieden voortdurend wordt geïnvesteerd: de wensen van de consument veranderen, de ontwikkeling van de stad en haar infrastructuur zorgt voor andere consumentenstromen, nieuwe producten en/of winkelformules betreden de markt, de concurrentie uit andere gebieden (of andere sectoren, zoals online) neemt toe, modetrends veranderen, de uitstraling van vastgoed en winkel is aan slijtage onderhevig, net als de openbare ruimte. Alleen door op deze trends een antwoord te bieden via investeringen kan een wijkwinkelcentrum zijn positie in de toekomst garanderen.

Het mag, gezien bovenstaande, duidelijk zijn dat het noodzakelijk is dat investeringen tot stand komen in de beschreven driehoek van ondernemer, eigenaar en overheid: wanneer één of meer van de elementen achterblijven bij de overige, ontstaat een onevenwichtige situatie.

Investerings in wijkwinkelcentra Groningen

De mate waarin geïnvesteerd wordt in wijkwinkelcentra in Groningen is zeer divers: in sommige gebieden is (semi-)recent fors geïnvesteerd, zowel door eigenaren en ondernemers als door de gemeente Groningen. Daarbij valt te denken aan Reitdiephaven, Van Lenneplaan en iets langer geleden Vinkhuizen.¹ In andere gebieden is al jarenlang niets gebeurd, wat op die plek tot steeds meer in het oog springende sleetsheid zorgt. Een aantal redenen voor dit verschil vallen waar te nemen:

- Gebieden waar weliswaar een noodzaak bestaat om te investeren, maar waar nog geen acute problemen ontstaan (leegstand, verloedering), hebben veelal niet de aandacht van met name vastgoedeigenaren en gemeenten: de eerste zien nog steeds een stabiel rendement en de tweede stelt andere investeringsprioriteiten. De toekomstige positie is iets van morgen, terwijl investeringen vandaag gevoeld worden in de portemonnee. In deze situatie zijn het met name de ondernemers die aan de bel trekken, omdat zij hun bezoekers en omzet al enigszins of significant zien dalen;
- Regelmatig ontbreekt een goede samenwerking tussen ondernemers onderling en een goede dialoog met eigenaren. Ook de interactie met de gemeente is nog niet altijd optimaal;

¹ Overigens betekent dit niet in alle gevallen dat daarmee alle knelpunten aangepakt en kansen ingevuld zijn.

- In gebieden waarin eigendom verdeeld is, is het veelal lastiger om vastgoedinvesteringen structureel aan te pakken. Dit vanwege verschillende perspectieven, ambities en financiële planning en/of mogelijkheden van verschillende eigenaren;
- Niet zelden is het zo dat gemeenten investeringen (in openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren) rond een wijkwinkelcentrum meenemen bij investeringen in wijkvernieuwing. Daarmee wacht een wijkwinkelcentrum feitelijk op een bredere aanpak van de wijk en wordt de noodzaak tot investeren niet primair gelegd bij het functioneren van het wijkwinkelcentrum zelf;
- In veel gevallen is het ook niet duidelijk waar de grootste knelpunten en investeringskansen liggen. Er ontbreekt inzicht, overzicht en onderbouwing bij eigenaren, ondernemers en overheden.

CONCEPT

Doel van dit document: inzicht in knelpunten/kansen en investeringsprogramma

Resumerend kunnen we zeggen dat:

- 1) Goed functionerende wijkwinkelcentra cruciaal zijn voor de leefbaarheid van wijken;
- 2) Gezamenlijke investeringen noodzakelijk zijn voor de toekomstbestendigheid van deze centra;
- 3) Noodzakelijke investeringen niet altijd 'on-top-of mind' zijn bij de actoren in een wijkwinkelcentrum;
- 4) Dit onder ander wordt veroorzaakt doordat regelmatig het inzicht ontbreekt welke knelpunten of kansen zich voordoen;
- 5) Daarmee geen prioritering wordt gemaakt die het goed functioneren van zowel een individueel wijkwinkelcentrum als de gehele stedelijke wijkwinkelstructuur voorop stelt.

Met bovenstaande is de noodzaak duidelijk om tot een analyse te komen waarin voor de verschillende wijkwinkelcentra in beeld wordt gebracht waar de grootste opgaven liggen, wat de grootste knelpunten zijn, welke zaken ontbreken en welke investeringen de grootste prioriteit hebben.

Dat is dan ook wat de voorliggende rapportage beoogt te doen: door individuele wijkwinkelcentra te beoordelen op een divers aantal thema's en daaruit de belangrijkste actiepunten te formuleren ontstaat een basis voor een investeringsprogramma. Dit zowel voor eigenaren, ondernemers als de gemeente. Daarbij wordt, als slotsom van dit rapport, ook een prioritering gemaakt tussen de verschillende wijkwinkelcentra in de stad Groningen. Dit om de gemeente een afwegingskader te geven bij het eventueel beschikbaar stellen van investeringsbudget voor de wijkwinkelstructuur in de stad.

Relatie Groninger Ondernemers Agenda

Eind 2017 is de Groninger Retail Agenda (GRA) opgeleverd: een leidraad en koersdocument voor de ontwikkeling en toekomstbestendigheid van de retail in Groningen. In de GRA zijn de 23 belangrijkste thema's en opgaven benoemd om aan een sterke retail in de stad te werken. De GRA is een initiatief van GCC en Bedrijvenvereniging WEST en beslaat zowel de retail in de binnenstad als in de wijken, inclusief de relatie met de grootschalige wijkwinkelcentra en de regio. In 2018 wordt de GRA verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Daarin wordt ook de bredere verbinding met andere samenhangende thema's en organisaties gezocht. Omdat voor de ontwikkeling van retail en winkelcentra ook andere thema's relevant zijn wordt dan ook niet meer gesproken over de Groninger Retail Agenda, maar over de Groninger Ondernemers Agenda (GROA).

In de GROA is voor de wijkwinkelcentra een aantal specifieke opgaven benoemd om verder uit te werken. Het voorliggende document komt rechtstreeks voort uit thema 1: "Gemeentelijk Investeringsprogramma Wijkcentra". Daarin wordt benoemd dat een gemeentelijk investeringsprogramma in de wijkcentra gewenst is, maar ook dat een integrale benadering relevant is, waarin lokale vastgoedeigenaren en ondernemers eveneens en bijdrage leveren in het versterken van hun eigen gebied. Daarbij is een structurele, onderbouwde en samenhangende aanpak gewenst. De constatering is namelijk dat er de afgelopen jaren teveel vanuit een ad-hoc benadering is gewerkt.

Met het voorliggende rapport bieden wij een analytische onderbouwing voor een dergelijk gemeentelijk, maar ook zeker gezamenlijk, investeringsprogramma. Door per wijkwinkelcentrum een beoordeling te geven en knelpunten en kansen te duiden en suggesties te doen voor investeringen, ontstaat een achtergrond waartegen de driehoek van ondernemers, eigenaren en overheid gemeenschappelijk keuzes kunnen maken om zo de wijkwinkelstructuur van de stad blijvend te versterken.

Opzet en onderzoeksverantwoording

In het vervolg van dit rapport worden 16 winkelclusters onder de loep genomen. Het gaat hier om 14 gebieden die als buurtcentrum, wijkcentrum of stadsdeelcentrum gedefinieerd kunnen worden en twee perifere winkelgebieden (namelijk Sontplein en Meubelboulevard Groningen: Hoendiep/Peizerweg). Deze gebieden hebben logischerwijs een volledig ander bezoekdoel, andere structuur en functioneren dan wijkwinkelcentra. Vanuit het belang van overzicht voor de opdrachtgever is er echter voor gekozen deze winkelgebieden in de analyse mee te nemen.

Met de keuze voor 14 wijkwinkelcentra is er ook voor gekozen om een aantal gebieden niet mee te nemen. Het gaat hier meestal om winkelstrips (bijv. Zonnelaan, Kostverloren) of gemengde stedelijke gebieden (Kerklaan, Meeuwerderweg). De keuze voor de geanalyseerde 16 winkelgebieden is gemaakt omdat al deze winkelgebieden duidelijk functioneren in samenhang, een minimale schaalgrootte hebben en/of van wezenlijk belang zijn voor het functioneren van een wijk of buurt.

Van alle 16 winkelgebieden is een analyse gemaakt op basis van zowel kengetallen als veldwerk. Daarnaast heeft voor nagenoeg alle gebieden² een gesprek plaatsgevonden met een afgevaardigde van de lokale wijkwinkelvereniging en/of een actief bij het gebied betrokken ondernemer, om bevindingen te verifiëren en te plaatsen naast inzichten van de ondernemers zelf. Tot slot hebben interviews plaatsgevonden met ambtenaren van de gemeente Groningen, om in beeld te brengen welke projecten, plannen en/of ambities momenteel al binnen de gemeente bestaan.

Vanuit de analyse van de 16 winkelgebieden volgen enkele algemene bevindingen. Daarnaast is een *stadsbrede* prioritering van de meest urgente knelpunten binnen de winkelgebieden opgesteld. Tot slot worden een aantal generieke aanbevelingen gedaan.

Classificering wijkwinkelcentra

De verschillende wijkwinkelcentra zijn in deze rapportage onderverdeeld in de volgende classificaties³:

- Supermarktcluster: 1-2 supermarkten met 0-4 aanvullende winkels
- Buurtcentrum: 5-10 winkels met maximaal 1 supermarkt
- Wijkwinkelcentrum-klein: 5-10 winkels met 2 supermarkten of 10-25 winkels met 1-2 supermarkten
- Wijkwinkelcentrum-groot 25-50 winkels
- Stadsdeelcentrum: meer dan 50 winkels
- Grootschalige concentratie: concentratie met 5 of meer winkels met een gemiddeld winkelvloeroppervlak van 500m² of meer waarbij minimaal de helft van de winkels een 'doelgericht bezoekmotief'⁴ heeft

NB. Voor de berekening van het totale winkelvloeroppervlak (WVO) is niet alleen de ruimte van de winkels, maar ook van de horeca en dienstverlening in het winkelcentrum meegerekend.

² Exclusief Sontplein en Beijum-Oost, deze gebieden zijn beoordeeld op basis van veldwerk, relevante documentatie en gesprekken met gemeente Groningen

³ Gehanteerde definities conform Locatus-database

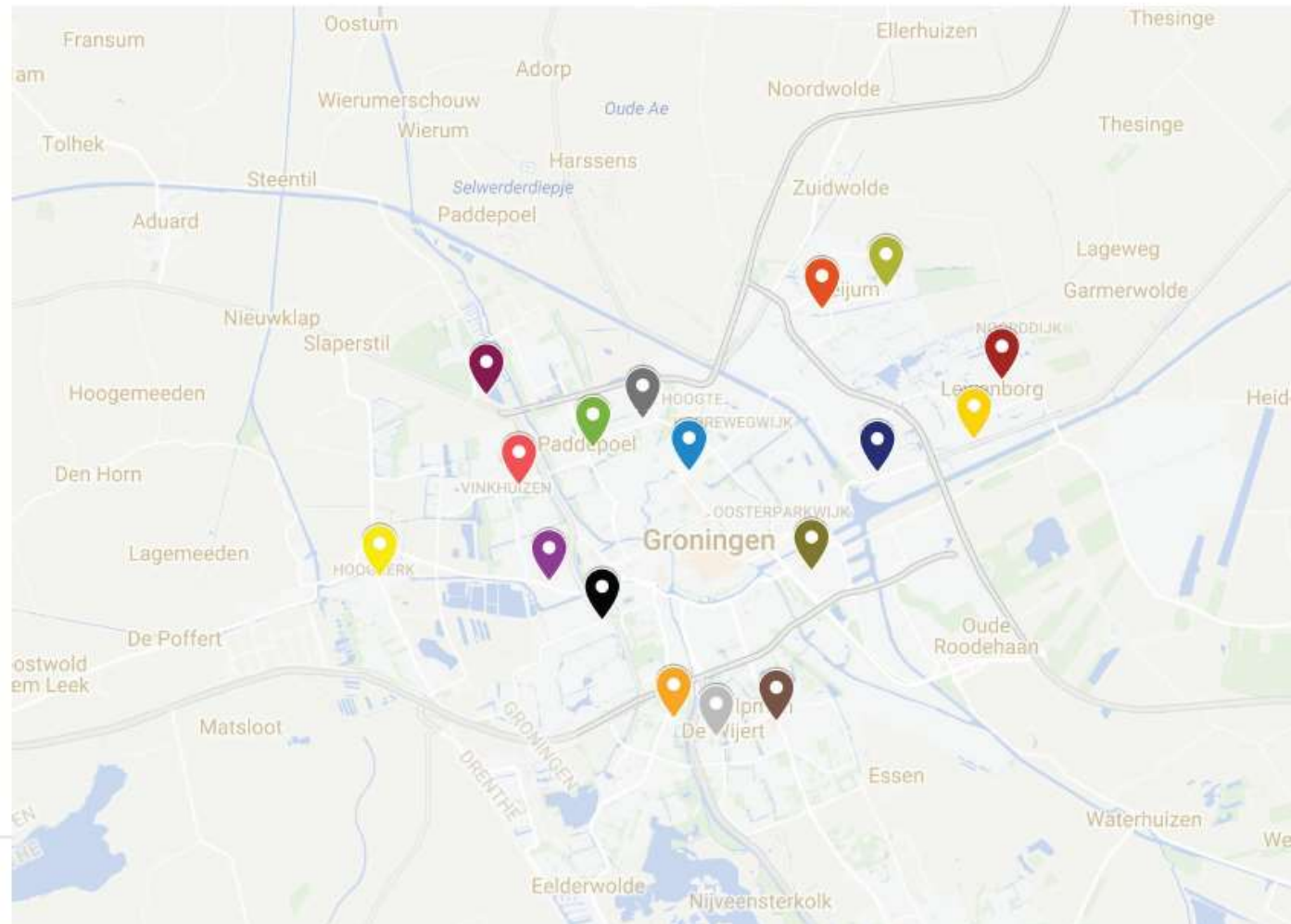
⁴ Zoals branches 'doe-het-zelf', 'wonen', 'dier en plant', 'bruin-en witgoed'

Analyses per wijkwinkelcentrum

Wijkwinkelcentra Groningen

Legenda

- Beijum-Oost
- Beijum-West
- De Beren
- De Wijert Van Lenneplaan
- Helperplein/Verl. Hereweg
- Hoogkerk
- Lewenborg
- Oosterhoogebrug
- Overwinningsplein
- Paddepoel
- Reitdiephaven
- Rijksweg 129a
- Vinkhuizen
- Selwerd
- Meubelboulevard: Hoendiep
- Meubelboulevard: Peizerweg
- Sontweggebied





Commerciële uitstraling nauwelijks aanwezig



Vooraf bezorgservices



Zeer beperkte kwaliteit entrees van gebied



Laatst overgebleven supermarkt

Winkelcentrum Beijum-Oost

Feiten

Classificatie	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Beijum
Oppervlak	1.450m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	-

Aanbod

Trekkers primair	Aldi
Trekkers secundair	-
Dagelijks overig	Bloemen
Niet-dagelijks overig	2 ^e hands
Horeca	Café, bezorgdiensten
Dienstverlening	Meubelstofeerder
Opvallend	Bibliotheek, kinderdagverblijf, wijkcentrum

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling	v			
Functie versus aanbod	v			
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed			v	
Commerciële profilering	v			
Inrichting openbare ruimte				v
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto				v
Parkeren fiets			v	



Zeer beperkt aantal winkels



Speelplek op plein is pluspunt

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

NB

Aanwezige ondernemersvereniging

Nee

Actieve ondernemers

Nvt

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- Er vindt momenteel een verkenning plaats naar wat voor Beijum een optimale, vitale en aantrekkelijke winkelstructuur is en hoe deze gerealiseerd kan worden. Eventuele herontwikkeling zal in samenhang gerealiseerd dienen te worden met wijkvernieuwingsprojecten.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Beijum-Oost kan inmiddels niet meer als winkelcentrum gezien worden. De enige aanwezige trekker is een discount-supermarkt. Naast enkele individuele winkels wordt het aanbod verder gedomineerd door bezorg-services en maatschappelijke functies.
- In logische samenhang hiermee zijn de commerciële uitstraling, de profilering en het aanbod op een zeer laag niveau.
- De openbare ruimte is op orde. Er zijn speelvoorzieningen aanwezig. Het ontbreekt aan sfeer en gezelligheid op het plein.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De achteruitgang van winkelcentrum Beijum-Oost is de afgelopen jaren dermate groot geweest dat er van aantrekkingskracht feitelijk geen sprake meer is. Dit zal ook niet meer veranderen, tenzij er sprake is van zeer grote investeringen.
- Het belang om de Aldi te verplaatsen is gestoeld op het individuele belang van deze supermarkt; ruimtelijk of functioneel heeft deze verplaatsing geen tot weinig belang.

Prioriteit: Hoog – Midden – **Laag**

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - let op uw zaak- **onder druk**





Matige entree buitenzijde



Gedateerde binnenzijde



Functioneel aanbod met 2 supers en een goed dagelijks aanbod

Winkelcentrum Beijum West

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Beijum (primair) Ulgersmaborg (primair) Gem. Winsum/Bedum (secundair)
Oppervlak	4.784m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2019)	266m ² WVO

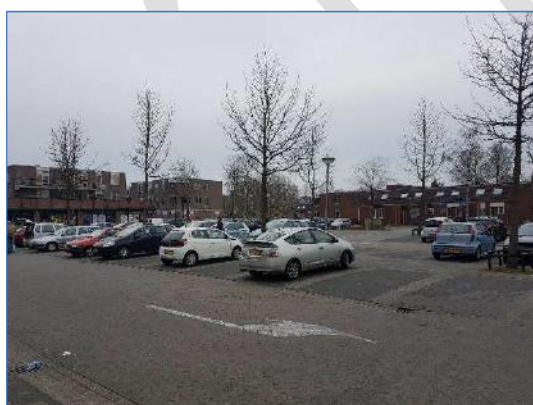
Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn Lidl
Trekkers secundair	Gall&Gall Etos Intertoys
Dagelijks overig	Bakker Slager
Niet-dagelijks overig	Fietsen Gemakswinkel Diervoeder
Horeca	Fastfood (x2) Café
Dienstverlening	Kapper
Opvallende aanwezige	-

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling			v	
Functie versus aanbod				v
Routing				v
Uitstraling/onderhoud vastgoed		v		
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte			v	
Netheid (schoon/heel)				v
Bereikbaarheid		v		
Parkeren auto		v		
Parkeren fiets			v	



Busbaan zorgt onduidelijke situaties voor autos's



Net als de routing op de parkeerplaats

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Het commercieel vastgoed van Beijum-West is deels in bezit van Ahold en deels van AH Meins.

Er zijn momenteel geen grote investeringsplannen

Aanwezige ondernemersvereniging

Ondernemersvereniging Beijum West

Actieve ondernemers

AH Meins, Van der Wier (slager), Hendriks (Intertoys)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- Er vindt momenteel een verkenning plaats naar wat voor Beijum een optimale, vitale en aantrekkelijke winkelstructuur is en hoe deze gerealiseerd kan worden. Eventuele herontwikkeling zal in samenhang gerealiseerd dienen te worden met wijkvernieuwingsprojecten.
- Er zijn geen plannen op het gebied van openbare ruimte of verkeer.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De autobereikbaarheid vanaf afslag Beijum-Zuid is logisch. Een belangrijk probleem is dat er geen autoverbinding mogelijk is tussen de twee zijden van het winkelcentrum. Parkeergebieden staan niet met elkaar in verbinding. Ook zijn er onvoldoende parkeerplaatsen: 80 versus de gewenste 120.
- De uitstraling van het centrum is van buiten aantrekkelijker dan van binnen. De binnenzijde doet gedateerd aan (tegels, muren, plafonds).
- De etalages en entrees van winkels zijn op diverse plaatsen niet aantrekkelijk
- De Albert Heijn is toe aan upgrading.
- De bevoorradingslocatie van de AH is niet veilig.
- De routing op het parkeerterrein oostzijde is onlogisch: is door ondernemers zelf ingesteld bij gebrek aan beter en wordt door gemeente 'gedoogd', maar niet geformaliseerd.
- De busbaan zorgt voor vreemde situaties.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De verbinding tussen de verschillende parkeerterreinen dient gerealiseerd te worden en een verkenning naar parkeeruitbreiding is op zijn plaats (gemeente). Deze zaken kunnen uitgewerkt worden binnen de wijkvernieuwing.
- De routing op het parkeerterrein dient geformaliseerd te worden (gemeente).
- De binnenzijde van het centrum is toe aan revitalisatie (eigenaar).
- Etalages en gevels kunnen aantrekkelijker gemaakt worden (ondernemers).
- De AH heeft belang bij een upgrade (AH Meins)

Prioriteit: Hoog – **Midden** – Laag

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak - onder druk





Parkeergarage biedt voldoende, maar dure parkeergelegenheid



Veel fietsparkeren zorgt voor rommelig beeld



Aziatische supermarkt is belangrijke trekker`



Oververtegenwoordiging van fast-foodconcepten

Winkelgebied De Beren

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Korrewegwijk, Hortusbuurt, Noorderstationsbuurt, Binnenstad-Noord
Oppervlak	5.133m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	-

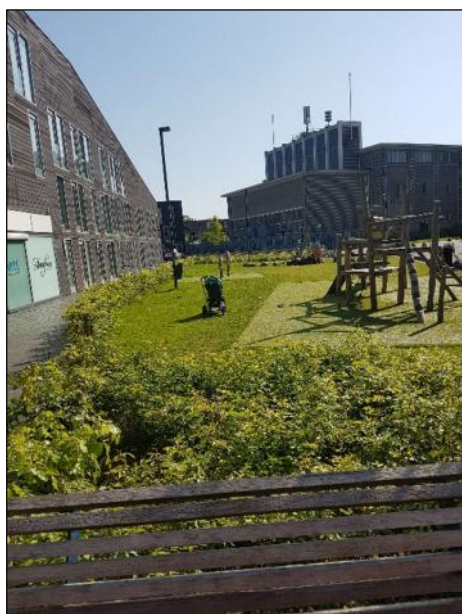
Aanbod

Trekkers primair	Jumbo, Aldi
Trekkers secundair	DA
Dagelijks overig	Slijter
Niet-dagelijks overig	Boekhandel
Horeca	Cafetaria's, grillroom, broodjeszaken
Dienstverlening	Kapper, schoenmaker, fietsenmaker, zonnestudio, copyshop,
Opvallend	Aziatische supermarkt

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling				X
Functie versus aanbod			X	
Routing			X	
Uitstraling/onderhoud vastgoed				X
Commerciële profilering				X
Inrichting openbare ruimte				X
Netheid (schoon/heel)			X	
Bereikbaarheid		X		
Parkeren auto			X	
Parkeren fiets				X



Commerciële uitstraling Korreweg zeer matig



Aanwezige speeltuin groot pluspunt

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

PM

Aanwezige ondernemersvereniging

PM

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- Er zijn geen plannen of ambities van de gemeente Groningen om te investeren in het winkelgebied. Het functioneert goed in de ogen van de gemeente.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- In het aanbod ontbreken dagelijkse voorzieningen, zoals een bakker, of slager. Fastfood en kleinschalige dienstverlening is oververtegenwoordigd.
- De commerciële uitstraling van het 'binnengebied' van de Beren is goed. De uitstraling van de nabijgelegen panden aan de Korreweg is echter matig en gedateerd.
- De Beren heeft een ondergrondse parkeergarage. Dit maakt dat parkeren eenvoudig is, maar wel prijzig.
- De bereikbaarheid vanaf de Korreweg-zijde is goed; de bereikbaarheid vanaf de west-, oost- en zuidzijde is onlogisch, zeker voor auto's, en soms ook onveilig.
- Er is ruim voldoende parkeerplek voor de fiets, maar dit zorgt tegelijkertijd voor een relatief rommelige uitstraling op het centrale plein;
- De bevoorradingsplek van de Jumbo is niet optimaal, zowel qua uitstraling als qua verkeersveiligheid.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De ontsluitingswegen voor de auto aan noord-, west- en zuidzijde verdienen aandacht.
- De commerciële uitstraling van de panden aan de Korreweg kan sterk verbeterd worden. Een optie is om een profileringsscan aan te bieden aan de betreffende ondernemers.

Prioriteit: Hoog – Midden – **Laag**

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk





Beperkte Commerciële uitstraling



Nieuwe inrichting openbare ruimte



Wibra: opvallend brancheaanbod



Apotheek als extra trekker

Winkelcentrum De Wijert van Lenneplaan

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: De Wijert Secundair: Corpus den Hoorn, Helpman
Oppervlak	3.212m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	136m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn, Lidl
Trekkers secundair	Kruidvat, Wibra
Dagelijks overig	Bloemen
Niet-dagelijks overig	Gemakswinkel
Horeca	Snackbar
Dienstverlening/ overig	Apotheek, kapper
Opvallende aanwezige	Wibra

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		v		
Functie versus aanbod				v
Routing				v
Uitstraling/onderhoud vastgoed			v	
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte				v
Netheid (schoon/heel)				v
Bereikbaarheid		v		
Parkeren auto			v	
Parkeren fiets				v



Let op verrommeling door graffiti



Elementen die snel vieze uitstraling geven



Parkeren is problematisch

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar : Zeeman

Onderhoud vindt plaats, er is geen sprake van diepte-investeringen

Aanwezige ondernemersvereniging

Winkeliersvereniging Van Lennepleaan.

Actieve ondernemers

AH (dhr. Willems)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente heeft recentelijk geïnvesteerd in de upgrading van de openbare ruimte voor het winkelcentrum: de bestrating is verbeterd, er is een shared-space situatie gecreëerd, het parkeren is haaks ingericht en er zijn aanvullende parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Er zijn nog enkele kleine aandachtspunten, zoals te vinden oplossingen voor winkelwagentjes.
- In co-financiering met de ondernemers dienen nog enkele objecten in de openbare ruimte te worden toegevoegd, zoals bankjes.
- Er zijn geen nieuwe plannen op het gebied van openbare ruimte of verkeer.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De aanrijroute vanaf doorgaande routes is niet aantrekkelijk, zeker niet voor de consument die het gebied niet kent;
- De commerciële uitstraling van gevels en puien is zeer matig en verouderd;
- Er is een noodzaak om voor te sorteren op schaalgroei van het centrum over enkele jaren, met het oog op de ombouw van de Zuidelijke Ringweg en de kansen die dit biedt. Deze uitbreiding kan niet binnen de bestaande rooilijnen plaatsvinden.
- Langparkeren is al een probleem. Dit neemt momenteel alleen maar toe door de uitbreiding van het betaald parkeren naar de schilwijken om de binnenstad.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De aanrijroutes dienen zodanig ingericht te worden, dat de consument uitgenodigd wordt het gebied in te rijden;
- De commerciële uitstraling van gevels en puien dient aangepakt te worden met een gezamenlijk totaalplan door de vastgoedeigenaar en de ondernemers;
- De uitstraling van het gehele centrum kan versterkt worden door plaatsing van een landmark/kunstwerk, hier bestaan ambities voor;
- Met het oog op een doorgroeiscenario is het van belang om de ontwikkelbaarheid van locaties naast het winkelcentrum (zoals de kerk) in beeld te brengen;
- Langparkeren dient ontmoedigd te worden, door uitwerking van een vorm van parkeerregulering

Prioriteit: Hoog – **Midden** - Laag

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - **let op uw zaak**- onder druk





Parkeerterrein vol forenzen



Onaantrekkelijke '2^e steeg'



Drukke en soms onveilige verkeerssituatie

Winkelgebied Helperplein/Verlengde Hereweg

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-groot
Verzorgingsgebied	Primair: Helpman, Villabuurt, Coendersborg Secundair: de Wijert, Corpus den Hoorn, Rivierenbuurt
Oppervlak	9.177m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	171m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	AH, HEMA
Trekkers secundair	Kruidvat, Gall&Gall, Blokker, Etos, Bruna
Dagelijks overig	Bakker/gebak (x4), slager, deli, wijn, kaas, bloemen
Niet-dagelijks overig	Optiek, diervoeder, div. kleding, juwelier, woninginrichting, schoenen, fiets
Horeca	Div. avondrestaurants, grillroom, div. fastfood, cafetaria,
Dienstverlening	Makelaar, copyshop, assurantiën, reisbureau, div. kappers, apotheek, schoenmaker
Opvallend	Veel zelfstandig ondernemerschap, slechts één supermarkt en geen discounter. Gebrek aan daghoreca.

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling			v	
Functie versus aanbod				v
Routing		v		
Uitstraling/onderhoud vastgoed			v	
Commerciële profilering			v	
Inrichting openbare ruimte		v		
Netheid (schoon/heel)		v		
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto		v		
Parkeren fiets		v		



Sterk wisselende commerciële uitstraling



Meerdere niet-schone locaties

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Het aanbod aan de Verlengde Hereweg is sterk verspreid. De units aan het Helperplein zijn in bezit van IEF Capital Vastgoed Zeta. Er vinden verkennende gesprekken tussen deze eigenaar en de gemeente plaats over mogelijke totale herontwikkeling van het Helperplein.

Aanwezige ondernemersvereniging

Ondernemend Helpman

Actieve ondernemers

Wijnkoperij Henri Bloem, Arti-Home, JB Van Ark Juweliers

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- Sinds lange tijd is het (forens)parkeren een aandachtspunt. Na een experiment met een blauwe zone is recentelijk besloten betaald parkeren in het gehele gebied in te voeren, waarbij de eerste 1 1/2 uur gratis. Hiervoor wordt o.a. een slagboom bij het Helperplein geplaatst.
- Er lopen verkennende gesprekken met de eigenaar/ontwikkelaar van het Helperplein voor een totale herontwikkeling. Dit bevindt zich in een verkennende fase.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Het grote aantal 'gemiddelde' scores verbloemt de grote verschillen tussen panden op gebied van vastgoedonderhoud en profilering. De panden aan het Helperplein zijn uniform met een redelijke uitstraling (beperkt gedateerd); terwijl aan de Verlengde Hereweg sprake is van een sterk wisselende kwaliteit.
- De verbinding tussen de winkelgebieden is een permanent aandachtspunt. De 'hoofdsteeg' is inmiddels redelijk aantrekkelijk, de steeg vlakbij de HEMA heeft een matige uitstraling.
- De oversteek van de Verlengde Hereweg blijft een probleem. Het is een onveilige situatie voor voetgangers en het drukke verkeer heeft een negatief effect op de uitstraling van het gebied.
- Met name op het Helperplein zijn diverse locaties vervuild (afvalbakken op parkeerplaats en zitjes voor ingang AH).

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Invoering van betaald parkeren dient zo snel mogelijk doorgevoerd te worden en uniform te worden gehandhaafd (geen uitzonderingen voor bijv. bestelbusjes).
- De oversteek moet verkeersveiliger gemaakt worden, bijv. via (beperkte) ophoging, of ander kleur-/materiaalgebruik.
- De commerciële uitstraling van alle panden, maar met name die aan de Verlengde Hereweg dient verbeterd te worden, bijvoorbeeld via een profileringsscan en een vastgoedfonds.
- De mogelijkheden voor uitbreiding van het Helperplein met (met name) een discounter dient verkend te worden.
- Netheid is een belangrijk aandachtspunt.
- Voor het gebied zijn goede verwijzingen tijdens de aanpak Ring Zuid cruciaal
- De feestverlichting (rond de feestdagen) dient aangepast te worden aan het kwaliteitsniveau van het winkelbestand.

Prioriteit: Hoog – **Midden** – Laag

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk





Beperkte commerciële uitstraling



Lidl: achterkantsituatie aan de doorgaande weg



Inrichting openbare ruimte niet afgemaakt



10store: opvallende brancheaanbod

Winkelcentrum Hoogkerk

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: Hoogkerk, Vinkhuizen Secundair: De Held, Gravenburg, Paddepoel, forenzen west-/zuidzijde stad
Oppervlak	4.376 m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	-

Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn, Lidl
Trekkers secundair	Kruidvat, Gall & Gall
Dagelijks overig	Bloemen, bakker
Niet-dagelijks overig	Opticien, kleding, fietsen, hengelsport, gemakswinkel, woonwinkel
Horeca	Daghoreca, snackbar, Theresiakapel, grillroom
Dienstverlening/ overig	Kapper, makelaar
Opvallende aanwezigen	Famoda fashion & Jeans, 10 store

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		v		
Functie versus aanbod				v
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed		v		
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte		v		
Netheid (schoon/heel)				v
Bereikbaarheid				v
Parkeren auto			v	
Parkeren fiets				v



Commerciële uitstraling panden zeer matig



Elementen die snel vieze uitstraling geven



Inrichting openbare ruimte zeer matig

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar: belangrijke eigenaar meerdere panden -> Kip en Lidl vastgoed; bereidheid tot investeren op korte termijn aanwezig

Aanwezige ondernemersvereniging

Winkeliersvereniging Hoogkerk

Actieve ondernemers

AH (Fokko Kip), Roelof Vis, Frans Hamstra, Allard van der Hoeven

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen werkt momenteel de mogelijke komst van een treinstation Hoogkerk uit.
- De gemeente Groningen verkent de stedenbouwkundige en infrastructurele uitwerking van het Suikerunieterrein, waarbij aantakking aan de zuidkant van groot belang is voor winkelgebied Hoogkerk.
- De gemeente Groningen heeft een aanvraag lopen van de Lidl in Hoogkerk voor een uitbreiding. Deze zal aan de achterzijde gerealiseerd dienen te worden.
- Er zijn geen plannen op het gebied van openbare ruimte of verkeer binnen het winkelgebied.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De inrichting van de openbare ruimte, die al meer dan tien jaar geleden is gestart, is nooit afgerond en tot stilstand gebracht;
- De uitstraling van diverse winkels in het gebied is zeer matig
- De commerciële uitstraling van het winkelgebied als geheel is gedateerd, door de combinatie van het gebrek aan investeringen in de openbare ruimte en in het vastgoed;
- Parkeren is een groeiend probleem. Een beperkte oplossing hiervoor is dat AH Kip momenteel in overleg is met de Suikerunie om een (beperkt) deel van hun terrein als parkeergelegenheid te kunnen gebruiken.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Uitstraling inrichting dient snel verbeterd te worden, primair door nieuwe elementen in de openbare ruimte in te passen en de huidige 'grindbakken' weg te halen
- Uitvoeren Presentatie en Profileringscan bij winkels. Op basis daarvan kan een plan ontwikkeld worden voor de verbetering van de commerciële uitstraling van de gevels en puien;
- Verkend moet worden waar aanvullende parkeermogelijkheden gevonden kunnen worden. Daarnaast dient naar een vorm van parkeerregulering gezocht te worden die langparkeren tegengaat en gastvrij is naar consumenten (zoals blauwe zone);
- In visievorming rondom het station en het Suikerunieterrein is het van groot belang dat er een goede visie komt op zowel een goede verkeersverbinding als een goede detailhandelsstructuur aan de westzijde van de stad.

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - **let op uw zaak**- onder druk





Gedateerde uitstraling buitenzijde



Introvert karakter buitenzijde



Opvallende aanwezigheid gezondheidcentrum



Beperkte commerciële uitstraling binnenruimte

Winkelcentrum Lewenborg

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: Lewenborg Secundair: Ulgersmaborg, Meerstad, Ten Boer Forenzen oostzijde stad
Oppervlak	7.490m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	390m ² WVO; voormalige Wibra

Aanbod

Trekkers primair	COOP, Action, Aldi, HEMA
Trekkers secundair	Intertoys, Kruidvat
Dagelijks overig	Kaas, bloemen, bakker, slager
Niet-dagelijks overig	Kleding (x3), gemak, kousen, fiets, dieren, opticien, kaarten
Horeca	Bezorgpizzeria, café, bakkerscafé, cafetaria
Dienstverlening	Apotheek/gezondheidscentrum, schoenmaker, kapper, bank
Opvallend	Gezondheidscentrum

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		v		
Functie versus aanbod				v
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed		v		
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte				v
Netheid (schoon/heel)				v
Bereikbaarheid				v
Parkeren auto		v		
Parkeren fiets				v



Gevels op diverse plekken niet schoon



Rommelige entrees diverse winkels

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Winkelcentrum Lewenborg is in totaliteit in handen van Renpart; contact via Daan Afman, Jake van der Stel.

Eigenaar heeft plannen om te investeren in centrum

Bovenop de huur verplicht vast bedrag van €6,- per m² per jaar voor marketing.

Aanwezige ondernemersvereniging

Winkeliersvereniging Winkelcentrum Lewenborg

Actieve ondernemers

Renkema (CIGO), Hofman (Slagerij Hofman), Hendriks (Intertoys), Van der Donk (COOP).

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- Er bestaan op dit moment geen concrete plannen vanuit de gemeente Groningen in of nabij winkelcentrum Lewenborg.
- De komst van een nieuwe Lidl aan de Rijksstraatweg kan gezien worden als een bedreiging.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De commerciële uitstraling van het winkelcentrum is matig: de architectuur is gedateerd en er is sprake van veel achterkantsituaties. Het winkelcentrum oogt daarmee erg introvert.
- De buitenzijde van het winkelcentrum is op veel plekken niet schoon (groene aanslag, vuil).
- De binnenzijde van het winkelcentrum oogt niet aantrekkelijk. Met name de roosterplafonds hebben een matige uitstraling; het centrum oogt daardoor te donker.
- De profilering van de aanwezige winkels is in veel gevallen matig. Met name opvallend is dat de entree van winkels rommelig is (veel uitstallingen/koopwaar buiten de entree).
- De parkeersituatie lijkt goed, maar is op piekmomenten overbelast. Langparkeerders benutten plaatsen van consumenten. Met name de aanwezigheid van de warenmarkt op de parkeerplaats speelt hierbij een rol.
- De uitstraling van de openbare ruimte is goed, met name door de aanwezigheid van water en een speelplek voor kinderen. Wel ontbreken groen/zitplekken.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De grootste opgaven voor het winkelcentrum liggen in de commerciële uitstraling van het vastgoed, zowel de buitenzijde (architectuur, introvert karakter, schoon/heel) als de binnenzijde (plafonds). Een vastgoedinvestering is noodzakelijk voor de aantrekkingskracht van het centrum. De eigenaar is daartoe bereid.
- De profilering van de winkels kan verbeterd worden, met name qua entrees. Een individueel advies lijkt gepast.
- Het vinden van een oplossing voor langparkeerders is een noodzakelijke voorwaarde voor de toekomst van het centrum.
- Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of een alternatieve locatie voor de warenmarkt rondom het winkelcentrum mogelijk is, zodat parkeerplaatsen ook tijdens marktdagen beschikbaar blijven

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - **let op uw zaak**- onder druk





Moderne en aantrekkelijke Albert Heijn



Enigszins gedateerde buitenzijde



Parkeerterrein enigszins beperkt



Moderne slijterij

Winkelgebied Oosterhoogebrug

Feiten

Classificatie	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Oosterhoogebrug, Ruischerbrug, forenzen oostzijde stad
Oppervlak	2.331m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	-

Aanbod

Trekkers primair	AH
Trekkers secundair	Etos, Gall&Gall
Dagelijks overig	-
Niet-dagelijks overig	-
Horeca	Maaltijdservice
Dienstverlening	Kapsalon, fysiotherapie, schoonheidssalon op etage.
Opvallend	Maaltijdservice

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling				v
Functie versus aanbod			v	
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed				v
Commerciële profilering				v
Inrichting openbare ruimte			v	
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid		v		
Parkeren auto		v		
Parkeren fiets				v



Opvallend aanbod: maaltijdservice



Problematische op- en afritsituatie

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar is fam. van der Heide, tevens eigenaar van AH. De eigenaar is voornemens wijkcentrum De Schakel aan te kopen van de beheerende stichting en daar een aanvullende parkeerplaats te creëren

Aanwezige ondernemersvereniging

-

Actieve ondernemers

Fam. vd. Heide

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente is voornemens wijkcentrum De Schakel te verkopen aan de fam. van der Heide (zie boven)
- De gemeente is voornemens een distributieplanologisch onderzoek te starten, om de marktsituatie aan het Damsterdiep (van centrum tot aan stadsrand) in beeld te brengen, ook met het oog op de woningbouwontwikkelingen.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Het huidige parkeerterrein is beperkt in omvang, de rijroute is eveneens beperkt qua maatvoering. De voorgenomen investering in een nieuw parkeerterrein is wenselijk.
- De bevoorrading is een probleem; de vrachtauto's draaien nu in een schoolomgeving.
- Het centrum ligt aan een zeer drukke weg en is daarmee goed gepositioneerd. De feitelijke bereikbaarheid echter is problematisch. Het afslaan naar het centrum leidt regelmatig tot opstoppen op de drukke Rijksweg. Ook het weggrijden is problematisch.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De investeringen van de eigenaar in een parkeerterrein en de daaraan gekoppelde aanpak van de infrastructuur zijn erg relevant en dienen snel doorgezet te worden.
- De bevoorrading kan sterk verbeterd worden met een routing rond het pand en met onder dak bevoorraden. Het naastgelegen pand van Wierden&Borgen dient dan te worden gesloopt. Dit betekent een sterke verbetering voor de verkeersveiligheid. De bebouwingswand voor de bevoorrading kan worden vergroend of op een andere wijze worden gecamoufleerd.
- De uitstraling van de buitenzijde van het gebouw dient verbeterd te worden en aan te sluiten bij de kwaliteit van de binnenzijde.
- Een verbeterde op- en afritsituatie naar het centrum (van Rijksweg naar Leeuwenburgstraat) is noodzakelijk.

Prioriteit: Hoog – **Midden** – Laag

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk





Lastig parkeren aan doorgaande route

Opvallend aanbod: delicatessenwinkel



Voldoende fietsparkeren aanwezig

Matige commerciële uitstraling

Winkelcentrum Overwinningplein

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: Corpus den Hoorn, Hoornse Meer, Hoornse Park Secundair: Grunobuurt, de Wijert Pickardthof
Oppervlak	3.664 m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	748m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	Jumbo, Hema
Trekkers secundair	Kruidvat, Zeeman
Dagelijks overig	Mitra, bakker, slager, bloemen, drogist
Niet-dagelijks overig	Op = OP, Bruna, bruin – witgoed, fietsen, dierenwinkel, foto, opticien, gehoor
Horeca	Snackbar, viskraam
Dienstverlening/ overig	Apotheek, kapper, schoenmaker
Opvallende aanwezige	Hein Post

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		v		
Functie versus aanbod		v		
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed			v	
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte		v		
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto			v	
Parkeren fiets				v



Winkels vallen weg onder luifel



Let op schone openbare ruimte



Middenterrein wel netjes ingericht

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Urban Interest

De eigenaar ontwikkelt, in samenwerking met Jumbo/Maripaan Groep, een ruimte voor vestiging van een nieuwe Jumbo-supermarkt in/achter het bouwblok Overwinningsplein/Jennerstraat/Henri Dunantlaan. Hiervoor is verplaatsing van een ondernemer (bruin-/witgoedwinkel Het Anker) noodzakelijk?

Aanwezige ondernemersvereniging

Vereniging Winkelcentrum Overwinningsplein

Actieve ondernemers

Venema (Mitra), Noorda (Bruna), Van der Veen (bloemenatelier De Roos)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen begeleidt momenteel de bouwontwikkeling in het blok tussen Overwinningsplein/Jennerstraat/Henri Dunantlaan, voor realisatie van een nieuwe winkellocatie voor de Jumbo Overwinningsplein, inclusief parkeergelegenheid.
- Bij realisatie wordt een nieuwe voetgangers-oversteekplaats gecreeerd over de weg ter hoogte van de beoogde nieuwe ingang van de Jumbo aldaar.
- Er vindt een studie plaats naar een herinrichting van het terrein rondom de zgn. 'KPN-borg' op de hoek Henri Dunantlaan-Overwinningsplein.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De bereikbaarheid van het centrum is een hot item: het feit dat een doorgaande weg dwars door het centrum loopt beperkt de eenheid en uitstraling van het gebied;
- De inrichting van de openbare ruimte is niet afgerond: sommige delen zijn goed ingericht, op andere plekken is de inrichting nog onvoldoende;
- De combinatie van de weg en de totale inrichting geven een rommelig totaalbeeld;
- Vanuit de ondernemers komt het signaal dat omzetten dalen; de positie van het gebied staat onder druk, onder andere door concurrentie van omliggende gebieden zoals Helpman en De Wijert
- De huidige branchering is incompleet doordat er maar één supermarkt aanwezig is
- De commerciële uitstraling van het vastgoed is gedateerd en verdient upgradering
- Parkeren is zowel lastig (met name aan de doorgaande weg) als betaald. Dit verzwakt de concurrentiepositie ten opzichte van andere wijkwinkelcentra, waar over het algemeen niet betaald hoeft te worden.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Aanbod versterken
- Positie toekomst doorgaande route onderzoeken (van verkeers- naar verblijfsgebied?)
- Commerciële uitstraling en profilering hele centrum verbeteren
- Uitvoeren scan Presentatie en profilering
- Visie op parkeren toekomst opstellen
- DNA bepalen en meer acties gaan uitvoeren.

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstige positie: Goed en geen urgent probleem - let op uw zaak - **onder druk**





Entrees aan buitenzijde matig qua uitstraling



Centrale deel centrum aantrekkelijk ingericht



Buitenzijde Zonnelaan recent vernieuwd



Gastvrijheid: heldere routingborden

Winkelcentrum Paddepoel

Feiten

Classificatie	Stadsdeelcentrum
Verzorgingsgebied	Primair: Groningen Noord-West Secundair: Regio Zuidhorn – Winsum – Bedum
Oppervlak	7490 m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	490 m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn, Hema, H&M
Trekkers secundair	Intertoys, Bruna, drogisten, breed modisch aanbod, specialistisch vers aanbod (slager, vis, grillhuis)
Dagelijks overig	Groente, bloemen, internationaal, snoep
Niet-dagelijks overig	Breed modisch aanbod, gemakswinkel, juwelier, schoenen, boeken, opticien, audicien
Horeca	Diverse dag- en avondhoreca (lunch, koffie, snackbar,
Dienstverlening/ overig	Banken, verzekering, kapper, reisbureau, Apotheek
Opvallende aanwezige	H&M Kids

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling			v	
Functie versus aanbod			v	
Routing		v		
Uitstraling/onderhoud vastgoed			v	
Commerciële profilering			v	
Inrichting openbare ruimte				v
Netheid (schoon/heel)				v
Bereikbaarheid				v
Parkeren auto				v
Parkeren fiets				v



Kwalitatief matige parkeerplaatsen



Opvallende trekker: H&M Kids



Leegstand wordt opvallend

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar : gespreid eigendom, verenigd in een centrale vereniging van eigenaren (CVVE)

Al lange tijd lopen voorbereidingen voor een uitbreiding van het centrum, op de locatie van de huidige parkeerplaats. Parkeren zal dan plaatsvinden op het dak. De planontwikkeling nadert een afrondende fase.

De afgelopen periode zijn diverse kleine investeringen gerealiseerd, zoals nieuwe fietsparkeerplaatsen, signing op introverte buitenzijdes (Dierenriemstraat), nieuwe zitjes, verlichting.

Daarnaast zijn er diverse investeringsplannen ter verbetering van sfeer en aantrekkelijkheid van het centrum: lichtbakken Zonnelaan, verfraaiing zijkant trappenhuis Pleiadenlaan, zijwand Pleiadenlaan, signing rand parkeerplaats

Aanwezige ondernemersvereniging

Er is een centrummanager (3 dagen per week) actief in Paddepoel. Deze is verantwoordelijk voor uitvoering van activiteiten, promotie, marketing en upgradingsprojecten.

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen begeleidt de planvorming voor uitbreiding van winkelcentrum Paddepoel.
- De toekomstige rol van de Pleiadenlaan dient nog nader te worden uitgewerkt.

Aandachtspunten nader uitgelicht

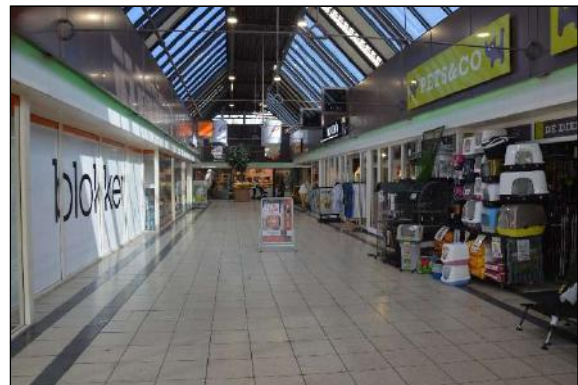
- De binnenzijde van het winkelcentrum is over het algemeen aantrekkelijk. De buitenzijde is zeer gevarieerd: de Zonnelaan is gerenoveerd en modern, terwijl met name zijden aan Pleiadenlaan en Dierenriemstraat nog zeer introvert zijn en een matige uitstraling hebben.
- Leegstand is een aandachtspunt, maar recent zijn een aantal panden heringevuld. Momenteel zijn er nog vijf leegstaande panden.
- Het supermarktaanbod is te beperkt in relatie tot de omvang van het overige aanbod. supermarkten versterken. Dit maakt de geplande uitbreiding noodzakelijk en gewenst.
- Parkeren: 1 ½ uur gratis is prima. De kwaliteit van het parkeerterrein is matig, maar investeringen zijn niet te verwachten, in verband met de voorgenomen herontwikkeling.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De al lang geplande uitbreiding en versterking dient verder vormgegeven te worden;
- Het aanbod kan nog verder versterkt worden. Het centrummanagement heeft diverse ideeën over gewenste formules. Dit kan ook de aanwezige leegstand aanpakken;
- De commerciële uitstraling en profilering dient verbeterd te worden, met name aan de buitenzijden Dierenriemstraat en Pleiadenlaan.

Prioriteit: PM

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - **let op uw zaak** - onder druk





Entrees en doorgangen weinig uitnodigend



Commerciële uitstraling matig



Harbour Kids: opvallend brancheaanbod



Open ruimte aan het water zorgt voor gevaarlijke situaties door windvlagen

Winkelcentrum Reitdiephaven

Feiten

Classificatie	Buurtcentrum
Verzorgingsgebied	Reitdiep, Gravenburg, De Held, Vinkhuizen noord
Oppervlak	5.819m ²
Leegstand (per 01-05-2018)	1.551m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	Jumbo, Action
Trekkers secundair	Dio, Jumper
Dagelijks overig	Bakker, bloemen
Niet-dagelijks overig	Beperkt
Horeca	Dag en avondhoreca
Dienstverlening / overig	Beperkt
Opvallende aanwezige	Harbour Kids

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling			v	
Functie versus aanbod				v
Routing			v	
Uitstraling/onderhoud vastgoed				v
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte				v
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto			v	
Parkeren fiets				v



Let op verrommeling zijde Friesestraatweg



Doorgangen weinig aantrekkelijk



Let op beschadigingen openbare ruimte

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Drie partijen eigenaar: Ter Steege, Renpart en opvolger Leyten. Leegstand wordt ingevuld en parkeerterrein in eigendom wordt aangepakt

Aanwezige ondernemersvereniging

Ja , actieve vereniging

Actieve ondernemers

Jumbo, Harbour Kids

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen heeft momenteel geen concrete ambities of plannen aan de Reitdiephaven.
- Wel wordt in het gehele gebied nog actief gebouwd aan zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- De gemeente heeft signalen ontvangen over de toenemende parkeerdruk, maar ziet op dit moment nog geen problematische situatie ontstaan.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De wind is een serieus probleem voor bezoekers, zeker wanneer zij veel boodschappen dragen;
- Parkeren is een groeiend probleem, zeker op piekmomenten. De komst van de P+R biedt weinig uitkomst: ligt te ver uit de route;
- De bereikbaarheid parkeren vanaf de Friesestraatweg is zeer matig
- De zijde Friesestraatweg vraagt aandacht: let op verrommeling. Ook de aanrijroute langs diverse schuurtjes en achterkanten is niet aantrekkelijk;
- De commerciële profilering en uitstraling van het centrum en een aantal winkels is onder de maat
- Invulling van leegstand is een blijvend aandachtspunt (waarschijnlijk komt Kruidvat);
- Het dagelijks aanbod is onvoldoende. Een slager zou een gewenste toevoeging zijn.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Er dienen maatregelen genomen te worden om de problemen veroorzaakt door windvlagen tegen te gaan.
- De mogelijkheden voor een betere ontsluiting vanaf de hoofdroute dient verkend te worden;
- De doorsteken vanaf het parkeerplein dienen beter geaccentueerd te worden via kleurgebruik en vormgeving. Hier zijn in een eerder stadium reeds suggesties door gedaan, bijvoorbeeld met behulp van boombakken. Deze moeten uitgewerkt worden.
- Verrommeling dient te worden aangepakt;
- Er moet verkend worden in hoeverre er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor parkeren;

Prioriteit: Hoog – **Midden** – Laag

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk





Grootscheepse verbouwing voor de komst van een discount-supermarkt



Commerciële uitstraling zeer matig¹



Gedateerde entree supermarkt

Winkelcentrum Rijksweg 129a

Feiten

Classificatie	Supermarktcluster
Verzorgingsgebied	Lewenborg, Ruischerbrug, Meerstad, forenzen oostzijde stad
Oppervlak	2.549m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	1.136m ² WVO

Aanbod

Trekkers primair	AH, Lidl (verwacht)
Trekkers secundair	
Dagelijks overig	Bloemenwinkel
Niet-dagelijks overig	-
Horeca	-
Dienstverlening	-
Opvallend	Benzinestation

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling	v			
Functie versus aanbod		v		
Routing		v		
Uitstraling/onderhoud vastgoed	v			
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte			v	
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto				v
Parkeren fiets				v



Eenrichtingsverkeer onlogisch



Voldoende parkeergelegenheid

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar is investeringsmaatschappij De Hoge Dennen. Momenteel renoveert de eigenaar het complex grootscheeps. Belangrijkste ontwikkeling is daarbij de komst van een 2^e (discount-)supermarkt. Alle overige winkels verdwijnen. Opening verwacht in februari 2019.

Aanwezige ondernemersvereniging

Nvt.

Actieve ondernemers

Fam. van der Heide (AH)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen faciliteert de huidige investeringen die worden gedaan door de eigenaar.
- In de buitenruimte of verkeerssituatie bestaan momenteel geen gemeentelijke plannen.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Het huidige aanbod is zeer beperkt. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verbouwactiviteiten. In de situatie vóór de investering was het aanbod uitgebreider, maar ook niet in evenwicht.
- De commerciële uitstraling is zeer matig, onder andere door het materiaalgebruik en de gedateerde signing.
- Dit wordt nog versterkt door het feit dat het vastgoed niet goed onderhouden is en ook geen nette uitstraling heeft.
- De aanwezige winkels, met name Albert Heijn hebben een gedateerde uitstraling en entree.
- De buitenruimte is redelijk ingericht en wel schoon. Echter, er is geen sprake van een sfeervol ingericht gebied.
- De hoeveelheid parkeerplaatsen lijkt voldoende.
- De locatie van het winkelcentrum is sterk, recht aan de drukke Rijksweg, die zorgt voor veel passanten. De bereikbaarheid van de locatie is goed (afslag met stoplicht). De diverse mogelijkheden om over het terrein te rijden zorgt regelmatig voor verwarring.
- Het eenrichtingsverkeer bij het afrijden is onlogisch

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- De huidige investeringen in het vastgoed zijn noodzakelijk voor de positie van het winkelcentrum. De combinatie van Albert Heijn en Lidl, zonder overige winkels, betekent een sterk gericht boodschappencentrum op buurtniveau plus passanten.
- Langs de westgevel worden nog extra parkeervoorzieningen aangelegd.
- Het is urgent dat de investeringen ook leiden tot een verbeterde uitstraling van de buitenzijde, inclusief de entrees. Vooralsnog is dit niet zichtbaar. Het niet investeren in de commerciële uitstraling zou een gemiste kans zijn.
- De routing op het parkeerterrein wordt ook in de plannen meegenomen en verbeterd.
- Het verdient aanbeveling om nadere afspraken te maken over het onderhoud van groen in de zone tussen het fietspad en het parkeerterrein,
- Het verdient aanbeveling om te bekijken of de eenrichtingssituatie aangepast kan worden.

Prioriteit: Hoog – Midden – **Laag**

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk





Zeer matige commerciële uitstraling



Introverte deel centrum verschilt wezenlijk van andere gedeelte rond supermarkten



Drukke aan één zijde centrum



Opvallend aanbod: internationale supermarkt

Winkelcentrum Selwerd

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: Selwerd Secundair: Paddepoel
Oppervlak	3.479 m ² WVO
Leegstand (per 01-01-2018)	-

Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn, Lidl
Trekkers secundair	Etos
Dagelijks overig	Bloemen, Gall & Gall
Niet-dagelijks overig	Fietsen, Primera
Horeca	Cafetaria, Chinees
Dienstverlening/ overig	Schoenmaker, kapper, pedicure, thuiszorgwinkel
Opvallende aanwezigen	ISA super

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling	v			
Functie versus aanbod			v	
Routing		v		
Uitstraling/onderhoud vastgoed	v			
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte			v	
Netheid (schoon/heel)			v	
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto			v	
Parkeren fiets				v



Achterkantsituatie aan zijkant centrum



Aanblik voorzijde winkelcentrum aan Eikenlaan



Aanblik horeca overdag

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar : Urban Interest

De eigenaar heeft geen investeringsplannen voor het centrum. Dit tot ergernis van de aanwezige zelfstandige ondernemers, die constateren dat het centrum aan renovatie toe is. Zelfs kleine investeringen (signing, vlaggen, lichten) worden niet opgepakt door Urban Interest

Aanwezige ondernemersvereniging

Winkelplein Selwerd

Actieve ondernemers

Hamming (schoenmaker), Warners (Gall&Gall), Koopmans (Primera)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen heeft momenteel geen plannen op of rond het winkelcentrum. De gemeente meent dat het centrum momenteel goed functioneert.
- Er zijn wel ideeën om het parkeerterrein te upgraden, mits eigenaar Urban Interest ook investeert in het centrum.
- Ook vindt in de wijk Selwerd planontwikkeling voor wijkvernieuwing plaats.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- De commerciële uitstraling van het winkelcentrum is sterk gedateerd en versleten. Dit geldt zowel voor de inrichting van de openbare ruimte als voor??. Daarbij is er een wezenlijk verschil tussen het gedeelte rondom de supermarkten en het gedeelte 'om de hoek';
- De structuur van het centrum is zodanig dat alle trekkers geconcentreerd zijn rondom de parkeerplaats. Dit leidt ertoe dat er beperkte loop is in het overige gedeelte van het centrum;
- Met name de gebrekkige uitstraling van het winkelcentrum aan de Eikenlaan is in het oog springend. Dit gedeelte doet (zeker overdag) doods en verloederd aan;
- De druk op de entreezijde van het centrum (bij de supermarkten) is hoog.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Er dient een duidelijk upgradingsplan ontwikkeld te worden in samenwerking met de eigenaar. Daarbij zijn met name de routing, de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de buitenzijdes van belang.
- In brede zin moet de commerciële uitstraling verbeterd worden, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van het terrein. Dit geldt voor zowel het vastgoed als de winkels/horeca;
- Bekeken dient te worden in hoeverre de parkeersituatie op dit moment toereikend is;
- In algemene zin dient bepaald te worden wat de visie is op de toekomstige positie van het winkelcentrum over 5-10 jaar. Dit in samenhang met de huidige plannen voor wijkvernieuwing/wijkontwikkeling.

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - let op uw zaak- **onder druk**





Beperkte Commerciële uitstraling



Auto's door loopzones



Breed aanbod van zowel ketens als lokale spelers



Zaal: opvallende brancheaanbod

Winkelcentrum Vinkhuizen

Feiten

Classificatie	Wijkwinkelcentrum-klein
Verzorgingsgebied	Primair: Vinkhuizen Secundair: De Held, Gravenburg, Paddepoel
Oppervlak	6.032 m ² WVO
Leegstand (per 01-05-2018)	Nihil

Aanbod

Trekkers primair	Albert Heijn, Lidl, Aldi
Trekkers secundair	Blokker, Kruidvat, Zeeman, Etos
Dagelijks overig	Bloemen, Zalal toko, bakker, foto, gemak
Niet-dagelijks overig	Opticien, mode, dierenwinkel
Horeca	Dag en avondhoreca
Dienstverlening/ overig	Kapper, apotheek, tandarts, stomerij, optometrie
Opvallende aanwezigen	Zaal Toko

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling			v	
Functie versus aanbod				v
Routing				v
Uitstraling/onderhoud vastgoed				v
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte			v	
Netheid (schoon/heel)		v		
Bereikbaarheid				v
Parkeren auto				v
Parkeren fiets				v



Commerciële uitstraling redelijk



Elementen die snel vieze uitstraling geven



Openbare ruimte onderhouden is nodig

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar : PM

Aanwezige ondernemersvereniging

PM

Actieve ondernemers

PM

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- De gemeente Groningen heeft een initiatiefvoorstel ontvangen voor uitbreiding van de Lidl Vinkhuizen aan de achterzijde.
- Er zijn geen plannen op het gebied van openbare ruimte of verkeer.

Aandachtspunten nader uitgelicht

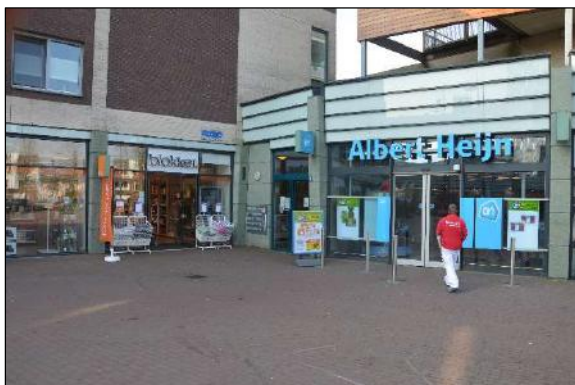
- Het onderhoud van de openbare ruimte moet beter, dit om verloedering tegen gaan;
- Het onderscheid tussen parkeervakken en het voetgangersgebied is niet altijd even duidelijk
- De commerciële uitstraling van het winkelgebied is niet slecht, maar kan nog versterkt worden;
- Het milieu-eiland (containers) is niet netjes en doet afbreuk aan het gebied.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Parkeervakken dienen duidelijker afgebakend te worden om het onderscheid met het voetgangersgebied beter aan te geven;
- Beheer en onderhoud moeten op een beter niveau;
- Commerciële uitstraling verbeteren door plan voor heel centrum op te stellen
- Gezien de toenemende concurrentie van Reitdiephaven en in de toekomst Paddepoel is het raadzaam een visie op de toekomstpositie van het winkelcentrum over 5-10 jaar op te stellen.

Prioriteit: Hoog – **Midden** – Laag

Toekomstpositie: Goed en geen urgent probleem - **let op uw zaak**- onder druk





Zeer matige commerciële uitstraling



Leegstand



Matige inrichting openbare ruimte



'Babyboulevard': sterke clustering babyzaken

Meubelboulevard Groningen: Hoendiep /Peizerweg

Feiten

Classificatie	Meubelboulevard / PDV
Verzorgingsgebied	Primair: stad Groningen en schil tot ongeveer 40 km rond de stad
Oppervlak	65.000 m ²
Leegstand	3.785m ²

Aanbod

Trekkers primair	Vesta, Kruit en Kramer
Trekkers secundair	Babyzaken, Gamma, Tuinland, Praxis, Jysk. Diverse kleinere zaken in het segment 'In&Om het Huis'
Horeca	Mc Donalds, Wereldrestaurant
Dienstverlening/ overig	Terrein heeft een sterk diffuus karakter met naast retail een mix aan diverse overige functies gericht op bedrijvigheid

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		v		
Functie versus aanbod			v	
Routing	v			
Uitstraling/onderhoud vastgoed	v			
Commerciële profilering		v		
Inrichting openbare ruimte		v		
Netheid (schoon/heel)		v		
Bereikbaarheid			v	
Parkeren auto				v
Parkeren fiets				v



Commerciële uitstraling van VESTA is goed



Parallelweg: onlogische infrastructuur



Entree Hoendiep

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Eigenaar : Gespreid eigendom

Aanwezige ondernemersvereniging

Meubelboulevard Groningen

Actieve ondernemers

Kruit (Kruit&Kramer), Vogd (Vesta)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- In opdracht van de gemeente is in 2016 een volledig onderzoek naar de toekomst van het Hoendiep uitgevoerd. Alle aanbevelingen uit deze rapportage zijn nog steeds actueel;
- De gemeente ontwikkelt sneller dan verwacht het Suikerunieterrein tot nieuwe woningbouwlocatie;
- De gemeente heeft op dit moment een actief project om de verbinding tussen Suikerunieterrein en Hoendiep te verbeteren en waar mogelijk de zuidzijde van het gebied te herontwikkelen;
- Aanpak van westelijke ringweg met mogelijk nieuwe ontsluiting(en).

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Zichtbaarheid van diverse winkels is slecht, dit geldt zowel voor de winkels aan het Hoendiep-noordzijde als met name aan de zuidzijde van het Hoendiep;
- De entrees van het winkelgebied zijn onduidelijk, het is eenvoudig om de belangrijke parallelweg voorbij te rijden;
- De routing en samenhang tussen de verschillende deelgebieden is slecht: er is geen verbinding tussen Hoendiep en Peizerweg anders dan via de ringweg;
- Het Hoendiep heeft een verouderde uitstraling en oogt rommelig; dit geldt met name voor de zuidzijde;
- Verkeersveiligheid laat te wensen over
- Met uitzondering van VESTA, Kruit&Kramer en de babyboulevard heeft met name het Hoendiep te weinig onderscheidend vermogen en trekkracht;
- Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, maar de parkeerplaatsen zijn verspreid en versnipperd.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Veel van bovenstaande aandachtspunten, maar ook de kansen die de ontwikkeling van Suikerunieterrein en Aanpak Westelijke Ringweg biedt, zijn al benoemd in de vastgestelde visie uit 2016. Het is zaak deze visie daarom uit te werken;
- Meest essentiële zaken om vanuit de visie projectmatig op te pakken:
 - Het compacter maken van het Hoendiep, door de winkels aan de zuidzijde naar de noordzijde te verplaatsen en het vrijgekomen gedeelte te herontwikkelen in samenhang met de ontwikkeling van het Suikerunieterrein;
 - Het verbeteren van de commerciële uitstraling (zowel van de openbare ruimte als met name van de panden van het Hoendiep);
 - De verkeersrouting en (versnipperde) parkeersituatie verbeteren.

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstpositie: Goeden geen urgent probleem - **let op uw zaak**- onder druk





Grote publiekstrekkers



Zeer ruime parkeergelegenheid



Maar ook in het oog springende leegstand

Winkelgebied Sontweggebied

Feiten

Classificatie	Grootschalige concentratie
Verzorgingsgebied	Stad Groningen, Noord-Nederland, Duitsland (Niedersachsen Noord-West)
Oppervlak	74.184m ²
Leegstand (per 01-05-2018)	8.132m ²

Aanbod

Trekken primair	IKEA, MediaMarkt, Intersport, Bauhaus
Trekken secundair	Leenbakker, CoolBlue, Mandemakers Keukens, Keukenconcurrent, Keukenconcurrent, Belga Fietsen
Dagelijks overig	Nvt
Niet-dagelijks overig	Bandenservice, tankstation, naamachinewinkel
Horeca	Fastfood (KFC, McDonalds), viskraam, sushi, Subway, cameraspecialist
Dienstverlening	Makelaar, autoverhuur
Opvallend	Verwachte komst Decathlon

	Slecht	Matig	Gemiddeld	Goed
Commerciële uitstraling		x		
Functie versus aanbod				x
Routing	x			
Uitstraling/onderhoud vastgoed		x		
Commerciële profilering				x
Inrichting openbare ruimte	x			
Netheid (schoon/heel)		x		
Bereikbaarheid			x	
Parkeren auto				x
Parkeren fiets		x		



Divers en veelvuldig materiaalgebruik geeft rommelige indruk



Verommeling is veelvuldig aanwezig

Vastgoedsituatie en investeringsplannen

Meest in het oog springende eigenaren zijn Aprisco Retailparks BV (met name noord-oostzijde van het gebied) en Kennemerland Beheer BV ('keukenboulevard'). Deze partijen werken samen met de gemeente aan de uitvoering van het recent vastgestelde Masterplan Sontplein.

Andere belangrijke eigenaren in het gebied zijn IKEA, Bauhaus en de gemeente Groningen (parkeerterrein)

Aanwezige ondernemersvereniging

Er is geen actieve lokale vereniging. De belangen van het gebied worden behartigd vanuit gebiedsvereniging VBZO.

Actieve ondernemers

Werkman (Media Markt)

Gemeentelijke plannen/ambities/budgetten

- In de 2^e helft van 2017 is het Masterplan Sontplein vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit Masterplan werkt de gemeente samen met eerdergenoemde vastgoedpartijen aan de doorontwikkeling van het gebied. Belangrijkste aandachtspunten zijn: uitbreiding van bestemmingsplanmogelijkheden richting GDV, meer samenhang en meer logische routing in het gebied, betere bereikbaarheid, meer aantrekkelijke en uniforme gebiedsinrichting en upgrading van het bestaand vastgoed.
- Al langere tijd bestaan er ambities om de looproute tussen Sontweggebied en centrum, via de Oosterhaven en Oosterkade, zodanig in te richten dat de consument uitgenodigd wordt tussen de twee gebieden heen en weer te lopen.

Aandachtspunten nader uitgelicht

- Hoewel diverse formules een aantrekkelijke en professionele uitstraling hebben, doet het totale gebied erg grijs en verloederd aan. Dit heeft te maken met de staat van onderhoud van een aantal formules en panden, veel achterkantsituaties, leegstand en rommel/afval op diverse plekken
- Er ontbreekt nadrukkelijk eenduidigheid in de routing, in bereikbaarheid en materiaalgebruik. Dit maakt de situatie voor de consument onduidelijk, rommelig en ongestructureerd. Het gebrek aan groen doet nog verdere afbreuk aan de uitstraling;
- Het gebied is niet één geheel, maar een som der delen. Het Sontplein, de Keukenboulevard, de IKEA, de Bauhaus en de winkelstrip aan Het Hout zijn feitelijk allemaal afgezonderde gebieden zonder goede onderlinge verbinding;
- Het gebied is zeer strategisch gelegen aan de Europaweg en nabij de binnenstad en in die zin goed bereikbaar. De lokale bereikbaarheid, met name het wegrijden is problematisch, zeker tijdens piekdrukke;
- Het gebied is ongestructureerd voor lopende en fietsende bezoekers en is feitelijk slechts ingericht op autobezoekers.

Advies met betrekking tot doorontwikkeling en prioritering

- Bovenstaande punten zijn allemaal benoemd in het Masterplan Sontplein en worden daarmee onderkend en aangepakt. De met het Masterplan samenhangende uitvoeringsprojecten starten op korte termijn. Daarmee worden naar verwachtingen een groot aantal van de knelpunten opgelost.
- Daarbij is de inrichting van het openbaar gebied misschien wel meer relevant voor de upgrading van het gebied dan eventuele nieuwe vestigers en uitbreiding van de branchering. Toch lijkt (althans naar buiten toe) de discussie zich met name toe te spitsen op dit aspect.
- De ambitie om een aantrekkelijke looproute tussen Sontweggebied en centrum te creëren dient uitgewerkt te worden
- Overigens dient vermeld te worden dat ondanks alle aandachtspunten het Sontweggebied een ijzersterke positie heeft en zal houden. Deze ligt in de combinatie van de zeer belangrijke trekkers, de fysieke locatie én de ontwikkelruimte die het Sontweggebied van provinciale en gemeentelijke overheid krijgt.

Prioriteit: **Hoog** – Midden – Laag

Toekomstpositie: **Goed en geen urgent probleem** - let op uw zaak- onder druk



Algemene bevindingen, aanbevelingen, prioritering en vervolg

CONCEPT

Algemene bevindingen

1. De voorzieningenstructuur van de stad Groningen kenmerkt zich door een fijnmazige structuur met veel buurt- en wijkcentra. Hierdoor is de afstand van iedere woning in de stad tot het meest nabije winkelgebied relatief beperkt. Op zich is dit voor consumenten natuurlijk een prettig gegeven en past de fietsstad die Groningen wil zijn. Een nadeel van een fijnmazige structuur is ook dat er relatief veel winkelcentra zijn, met weinig onderscheidend aanbod en een beperkte mogelijkheid om te groeien in omzetniveau's. Dit vanwege het beperkte verzorgingsgebied per wijkwinkelcentrum. Voor kleinere centra is het ook een grote uitdaging om te kunnen blijven voldoen aan alle wensen van de huidige consument, voor wat betreft aanbod aan winkels en horeca, maar ook sfeer en uitstraling.
2. Als we alle winkelgebieden in de stad Groningen in ogenschouw nemen kunnen we vaststellen dat er nogal grote verschillen zijn tussen de winkelgebieden onderling. Verschillen die niet alleen tot uitdrukking komen in het verzorgingsgebied van de centra, maar ook in de betrokkenheid van ondernemers, de investeringsbereidheid van eigenaren, de commerciële uitstraling van winkels en de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Uit diverse gevoerde gesprekken met vertegenwoordigers van de verschillende centra blijkt ook dat sommige centra momenteel moeizaam functioneren. De centra zakken momenteel (nog) niet door de ondergrens, maar voor meerdere winkelcentra is het nu wel vijf voor twaalf. Een voortvarende aanpak van deze centra is nodig om de toekomstige levensvatbaarheid van de huidige positie van deze centra te waarborgen. Deze aanpak dient door alle betrokken stakeholders opgepakt te worden: ondernemers, eigenaren en gemeente. Al deze partijen hebben een eigen rol bij de aanpak van de winkelcentra.
3. In zijn algemeenheid zijn er diverse aspecten die bij meerdere winkelgebieden als probleem genoemd kunnen worden. Het gaat dan om de volgende regelmatig terugkerende problemen:
 - Een significant aandeel van de wijkwinkelcentra scoort onvoldoende op commerciële uitstraling en profilering. Dit wordt bijvoorbeeld veroorzaakt doordat:
 - vastgoedeigenaren niet voldoende en regelmatig investeren in het upgraden van het vastgoed, waardoor de panden een gedateerde uitstraling hebben;
 - er veel achterkanten van winkels in het zicht liggen;
 - ruiten dichtgeplakt zijn;
 - entrees van winkels niet op professionele en aantrekkelijke wijze ingericht zijn.
 - Onderhoud vastgoed: in een aantal wijkwinkelcentra valt te constateren dat het vastgoed niet voldoende onderhouden is: beplating, verlichting, reclame etc. worden niet goed schoongehouden, niet regelmatig geverfd en beschadigingen worden niet direct gerepareerd.
 - Parkeercapaciteit: deze is met name op piekmomenten bij diverse centra niet toereikend. In sommige gevallen bezet de wekelijkse warenmarkt op deze momenten een meer of minder groot aandeel van een parkeerterrein, terwijl deze marktdagen juist de drukste momenten zijn. Voor bezoekersaantallen en omzet zijn voldoende parkeerplaatsen van groot belang, zeker voor winkelcentra, waar consumenten meestal doelgericht komen om boodschappen te doen

- Op diverse plaatsen constateren we dat de ontsluiting van parkeerterreinen bij wijkwinkelcentra onvoldoende is. Op- en afritten zijn onlogisch, zorgen voor oponthoud of soms zelfs onveilig.
 - Onderhoud van openbare ruimte: rondom diverse centra valt te constateren dat de buitenruimte niet voldoende schoon is: bankjes, vuilnisbakken, ondergrondse containers ogen vuil (afval, vogelpoep, stickers, zwarte strepen, etc.). Ook onkruid en rondslingerend zwerfafval (sigarettenpeuken, kauwgom) is soms in te grote mate aanwezig.
4. Opvallend is ook dat in veel winkelgebieden maar weinig ondernemers echt bezig zijn met het collectieve belang van het hele centrum. Dit wordt in diverse interviews met lokale ondernemers bevestigd. In veel gevallen zijn het slechts enkele ondernemers die de kar trekken. Het vermogen om samen vol aan de slag te gaan met het winkelgebied is maar beperkt aanwezig. Het is overigens zeker niet zo dat dit alleen ligt aan de aanwezigheid van filialen en franchise-formules in een winkelgebied, het geldt evenzeer voor zelfstandige ondernemers uit het MKB. Natuurlijk kan deels een verklaring gevonden worden in de overlevingsstrijd van de MKB-ondernemers in de afgelopen jaren, maar er zal meer gezamenlijk opgepakt moeten worden dan nu het geval is. Het risico van kleine eilandjes binnen een winkelgebied die elkaar niet ondersteunen, maar elkaar zelfs ondergraven is een gevaar die de levensvatbaarheid van centra op termijn kan ondergraven.

Algemene aanbevelingen

Het Belang van een structureel investeringsprogramma wijkwinkelcentra en perifere winkelgebieden

Voorgaande analyse maakt enerzijds het belang van wijkwinkelcentra voor economie en leefbaarheid duidelijk en anderzijds de diverse aandachtspunten in deze centra. Om een sterke en toekomstbestendige positie te behouden voor de wijkwinkelcentra en de perifere winkelgebieden is het evident dat de noodzaak hoog is om gericht en strategisch te investeren (zie ook 'Prioritering'). Specifieke kennis en aandacht, samenwerking tussen alle stakeholders en financiële middelen zijn hiervoor noodzakelijk. Vernieuwing van wijkwinkelcentra verdient het om een eigen aanpak en investeringsprogramma te hebben, op basis van visie en samenhang. Investeringsprogramma's in wijkwinkelcentra moeten niet slechts 'meelopen' met wijkvernieuwing of afhankelijk zijn van een impuls door een individuele vastgoedinvestering. De aanpak van de wijkwinkelcentra is een gezamenlijke opgave van ondernemers, eigenaren en de gemeente. Randvoorwaarden om te komen tot een goede aanpak zijn in ieder geval:

1. *Vorming van een werkgroep 'Aanpak wijkwinkelcentra' met inzet van gemeente en marktpartijen*

Met de GROA en de voorliggende analyse is een eerste stap gemaakt voor een investeringsprogramma wijkwinkelcentra. Het is aan te bevelen dit een vervolg te geven, met een verantwoordelijke werkgroep en een verantwoordelijk wethouder⁵. Deze saamwerkingsvorm past binnen de Economische Agenda, waarin gemeente en ondernemers intensief samenwerken. De genoemde werkgroep en verantwoordelijk wethouder kunnen vervolgstappen (zoals verdere visievorming, projectprioritering en -uitwerking, budgetreservering en concrete uitwerking) begeleiden. Daarbij is het de taak van de werkgroep visie, samenhang en voldoende snelheid in uitvoering te bewaken.

2. *Opname van een programma-onderdeel 'Renovatie wijkwinkelcentra' in de gemeentebegroting*

Opname van een aanpak voor wijkwinkelcentra in de gemeentebegroting laat zien dat de gemeente het belang van wijkwinkelcentra (voor zowel leefbaarheid als economie) erkent en hiervoor bereid is middelen te reserveren. Daarmee is concrete uitwerking geborgd. Dit is een belangrijke basis om investeringen door vastgoedeigenaren en ondernemers aan te jagen. De verkiezingen in 2019 en het opstellen van een nieuw collegeprogramma voor periode 2019-2022 vormen daarbij een belangrijk moment. Aan ondernemerszijde is het van belang dat er vanaf het komende jaar ook Fonds-middelen gereserveerd worden voor structurele investeringen; nu gaat het grootste gedeelte van de middelen vooral op aan marketing en evenementen.

3. *Noodzaak actualisering Koopstromenonderzoek*

Deze rapportage biedt een stevige basis om tot een start van een aanpak voor diverse wijkwinkelcentra te komen. Daarmee kan een belangrijke stap gezet worden richting een toekomstbestendige wijkwinkelstructuur. Hoewel de gemeente Groningen over veel informatie beschikt met betrekking tot de winkelcentra, inclusief deze rapportage, ontbreekt nog een relevant onderdeel van de puzzel: namelijk inzicht in de koopstromen van bewoners in en rond de stad naar de verschillende winkelgebieden in de stad. Dit is ook al benoemd in

⁵ Al dan niet in samenwerking met betreffende wijkwethouders

de GROA. Door het koopstromenonderzoek uit 2005 te actualiseren, ontstaat een beter beeld over verzorgingsgebieden, invloedssferen van concurrerende centra, vloerproductiviteiten, inzichten in uitbreidingskansen of overbewinkeling en de mogelijkheden om branchering beter op (potentiële) bezoekers af te stemmen. De gedateerdheid van het meest recente onderzoek leidt ertoe dat investeringen, acquisities en doorontwikkelingen nogal eens worden gebaseerd op inschattingen of wensbeelden. Investerings zijn essentieel, zoals duidelijk naar voren komt uit deze rapportage, maar moeten wel zoveel mogelijk op feiten berusten.

4. *Actualisatie visie op de detailhandelsstructuur*

De dynamiek van de stad Groningen is momenteel fors. De doorgroei van de stad, met onder andere de ontwikkeling van het Suikerunie terrein, Meerstad, Reitdiep/Reitdiepzone, Ciboga, Euroborg/Kempkensberg en op termijn wellicht doorontwikkeling van De Held gaat snel. Dit heeft zonder meer effect op de voorzieningenstructuur van de gehele stad. In meerdere delen van de stad zou het verstandig zijn om op een hoger niveau dan de voorliggende rapportage na te denken over de juiste keuzes voor de winkelgebieden van de toekomstige stad. Het opstellen van een nieuwe detailhandelsvisie, onder andere op basis van de actualisering van het Koopstromenonderzoek, zoals hierboven omschreven, kan voorkomen dat publieke en private investeringen op de verkeerde plek worden gedaan. In deze nieuwe gemeentelijke visie kunnen ook de nieuwe winkelgebieden van de stad na de gemeentelijke herindeling met Haren en Ten Boer worden meegenomen.

5. *Pak snel en zichtbaar één of meer van de hoogste prioriteiten op*

Een zichtbare en concrete aanpak van één of meer van de centra waarvoor een 'hoge prioriteit' is gedefinieerd, maken zichtbaar dat het samenwerken binnen de GROA resultaat oplevert en wekken vertrouwen in de markt dat met name de gemeente het belang van wijkcentra serieus neemt. Een dergelijk project kan prima parallel lopen aan een aantal wenselijke onderzoeksmatige en beleidsmatige stappen (koopstromenonderzoek en actualisering visie detailhandelsstructuur).

6. *Begeleid en structureer samenwerking binnen wijkwinkelcentrum*

Samenwerking (en soms zelfs überhaupt contact) tussen ondernemers en vastgoedeigenaren, tussen ondernemers onderling en tussen marktpartijen en gemeenteambtenaren is geen vanzelfsprekendheid. Structurele aandacht voor deze verhoudingen zijn noodzakelijk om tot bloeiende centra te komen. Alleen dan kunnen investeringsplannen gezamenlijk gemaakt worden en ook uitgevoerd worden, kunnen kleine problemen snel en accuraat opgepakt worden en voelen ondernemers zich gestimuleerd extra tijd te steken in thema's als promotie en marketing. Daarbij zien wij zowel een rol voor de gemeente als voor de bedrijvenverenigingen weggelegd:

- **De bedrijvenverenigingen** kunnen een rol spelen in het ondersteunen van wijkwinkelbesturen, het bieden van begeleiding, informatie en inspiratie en het stimuleren van samenwerking tussen de verschillende wijkwinkelgebieden.
- **De gemeente** kan (meer dan nu) een rol pakken in het concreet bij elkaar brengen van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente;
- Het verdient aanbeveling dat **de gemeente** een door de gehele stad identieke aanpak ontwikkelt waarbij heldere contactlijnen bestaan voor verschillende onderwerpen. Het moet duidelijk zien bij een vastgoedeigenaar of ondernemer terecht kan bij vragen/klachten over groen, parkeren, verkeer, onderhoud/vuil,

economie, wijk en dergelijke. Dit zal de uitvoersnelheid van kleine problemen bevorderen. Ook nu zijn er al structuren, maar die lijken niet binnen alle wijkcentra even goed te werken of in ieder geval vindbaar. Beter contact en snellere actie zullen ook het enthousiasme van ondernemers en eigenaren voor samenwerking met de gemeente bevorderen;

7. *Strategisch vastgoedoverleg*

Uit diverse overleggen en aangereikte informatie blijkt dat er op verschillende wijzen en door verschillende mensen vanuit de gemeentelijke organisatie met (grote) vastgoedeigenaren overlegd wordt over de toekomst van vastgoedposities, onder andere in de wijkwinkelcentra. Veelal vinden overleggen momenteel plaats op basis van de problematiek bij één winkelgebied, terwijl sommige eigenaren actief zijn betrokken bij meerdere gebieden en dus ook diverse belangen hebben. Wij adviseren om op stadsbreed niveau te kijken naar de posities van verschillende eigenaren en de positie van de winkelgebieden. Hierdoor kunnen verbanden gelegd worden tussen belangen in verschillende centra en kan de oplossing voor een probleem op de ene plek opgepakt worden in combinatie met een ambitie op een andere plek. De coördinatie van strategisch vastgoedoverleg kan hierbij voorzowel ondernemers als de gemeente Groningen een directe meerwaarde hebben.

8. *Opslag op huur is goede basis voor marketing en evenementenstrategie*

Samenwerking tussen eigenaren en ondernemers in wijkwinkelcentra verloopt in veel gevallen niet soepel, zo wordt uit gesprekken duidelijk. Wij constateren dat in situaties waar ondernemers een verplichte opslag betalen bij hun huur voor marketing- en evenementen, de samenwerking toeneemt. Immers, de eigenaar ontvangt een marketingbudget en moet hier plannen mee maken die goed zijn voor het centrum en de ondernemer betaalt en heeft baat bij deze activiteiten. Dit verplicht als het ware tot samenwerking. Een jaarlijkse opslag van een bedrag tussen de € 5,- en € 10,- per jaar per m² winkel biedt een goede basis om daadwerkelijk te kunnen komen tot een goed marketing- en evenementenbeleid. Bij winkelgebieden met één eigenaar kan dit goed geregeld worden; een voorbeeld is winkelcentrum Lewenborg. Daar waar er sprake is van gespreid eigendom is het veelal de ondernemersvereniging die op basis van vrijwillig lidmaatschap een bijdrage van de leden inzet voor evenementen en promotie, in combinatie met middelen van Het Fonds. In zo'n situatie doet dan niet iedereen (actief) mee. Het is een overweging om te bezien of per winkelgebied, aanvullend aan Het Fonds, een verplichte bijdrage kan worden ingesteld voor de promotie en de evenementen en activiteiten van het betreffende winkelgebied, waarin ook de eigenaar zijn verantwoordelijk neemt, bijvoorbeeld door mee te betalen en een coördinerende functie op zich te nemen.

Tot slot, ondanks het feit dat hier met name algemene aanbevelingen worden gedaan, is één aanbeveling voor een specifiek wijkwinkelgebied op zijn plaats:

9. Voor de positie en toekomstbestendigheid van winkelcentrum Paddepoel is het van het grootste belang dat de voorgenomen uitbreiding, met name met een supermarkt, binnen afzienbare tijd doorgang vindt. Paddepoel vormt het enige stadsdeelcentrum in Groningen, met een uitgebreid aanbod (zowel dagelijks als niet-dagelijks) dat zeer relevant is voor de noordwestelijke stadswijken. De grote ontwikkelingen rondom Reitdiephaven, Reitdiepzone, wijkvernieuwing Selwerd en Paddepoel en mogelijk De Held, zorgen voor een forse toename

van potentiële consumenten, veelal koopkrachtig. Daar hoort een modern en samenhangend winkelcentrum bij. De huidige vertraging van die ontwikkeling in verband met een aantal complexe en gevoelige processen tussen de CVVE en individuele ondernemers zijn daarbij zorgelijk.

CONCEPT

Prioritering investeringsprogramma wijkwinkelcentra

Als we de beoordelingen van alle buurt- en wijkwinkelcentra naast elkaar zetten valt op dat er op dit moment grote verschillen zijn voor wat betreft de toekomstbestendigheid van de winkelcentra. De beoordelingen lopen uiteen van 'zeer toekomstbestendig' naar 'problematisch en onder druk'.

Rekening houdend met trends en ontwikkelingen in de markt, de huidige positie van de winkelcentra en de gemeentelijke plannen en ambities kunnen we feitelijk driecategorieën centra benoemen:

- 1) centra die voorlopig zonder meer goed vooruit kunnen;
- 2) centra waar binnen enkele jaren een aanpak noodzakelijk is;
- 3) centra waar echt op redelijk korte termijn actie dient te worden ondernomen.

De koppeling van winkelcentra en prioriteit ziet er als volgt uit:

Winkelcentra met hoge investeringsprioriteit:

- Selwerd
- Overwinningsplein
- Hoogkerk
- Lewenborg
- Meubelboulevard Groningen: gedeelte Hoendiep
- Sontweggebied (uitvoeringsprojecten vanuit Masterplan volgen binnenkort)

Winkelcentra waar op middellange termijn actie nodig is:

- Beijum-West
- Paddepoel
- Reitdiephaven
- Vinkhuizen
- Oosterhoogebrug
- Helperplein/Verlengde Hereweg
- De Wijert

Winkelcentra die voorlopig goed vooruit kunnen:

- Korreweg
- Beijum Oost
- Rijksweg 129 (wordt momenteel geïnvesteerd)
- Meubelboulevard Groningen: gedeelte Peizerweg

De centra **Selwerd** en **Overwinningsplein** hebben dezelfde eigenaar, te weten Urban Interest. Het is zeer gewenst om samen met de eigenaar, de ondernemers en de gemeente snel toe te werken naar concretisering van plannen voor deze centra. Het is ons bekend dat voor het Overwinningsplein al meerdere jaren wordt gewerkt aan planvorming, maar een complete aanpak is voor de toekomstbestendigheid van dit centrum noodzaak.

In winkelcentrum **Hoogkerk** dient eigenlijk nog een meer dan tien jaar oude herinrichtingsaanpak te worden afgerond. De eerste fase van deze aanpak is al jaren geleden afgerond, maar de tweede afrondende fase is (nog) niet opgepakt. Voor de toekomst van dit centrum is een snelle aanpak gewenst. Hierbij zullen gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers allen hun eigen verantwoordelijkheid moeten oppakken.

Winkelcentrum **Lewenborg** verdient eveneens een grondige opknapbeurt. Eigenaar, ondernemers en de gemeente dienen hier ook snel verantwoordelijkheid te nemen om de positie van het centrum te behouden. Met de opening van de nieuwe Rijksweglocatie, met een grote nieuwe Albert Heijn en een Lidl, wordt de druk op winkelcentrum Lewenborg verhoogd.

Voor het **Hoendiep-gedeelte** van de Meubelboulevard Groningen is in 2016 reeds een visie voor de toekomst opgesteld. Het is gewenst dat deze visie tot uitvoering wordt gebracht. De kracht van het Hoendiep zal sterker moeten worden om in de toekomstige winkelstructuur overeind te kunnen blijven.

Voor het **Sontplein** en omgeving is eind 2017 een masterplan opgesteld. Hierin wordt zowel een koers uitgezet voor de ontwikkeling van branchering/vastgoed als voor de herinrichting van de openbare ruimte, routing en verkeersafwikkeling. Dit zijn essentiële punten die zo snel mogelijk gezamenlijk door gemeente en actieve vastgoedeigenaren/ontwikkelaars dienen te worden opgepakt.