Vooronderzoek Detailhandel MRDH

Te optimaliseren middelgrote centra

Opdrachtgever: Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Rotterdam, 22 januari 2018

Vooronderzoek Detailhandel MRDH

Te optimaliseren middelgrote centra

Opdrachtgever: Metropoolregio Rotterdam Den Haag

Wilbert Kroesen
Rixt Bos

Rotterdam, 22 januari 2018 (NL5300-33338)

ECORYS

Inhoudsopgave

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Provinciale beleidscontext 7
1.3 Doelstelling Actieplan Detailhandel MRDH 9
1.3.1 Motivering prioriteit provincie voor middelgrote te optimaliseren centra 9
1.3.2 Provinciale selectie middelgrote te optimaliseren centra 10
1.4 Toetsing selectie provincie middelgrote te optimaliseren centra 11
1.5 Vraagstelling en opbouw Vooronderzoek Detailhandel MRDH 13

2 Inventarisatie beleidsdocumenten 15
2.1 Overzicht van relevante beleidsdocumenten 15
2.2 Hiaten in de beleidsinformatie 18

3 Tour de horizon te optimaliseren middelgrote centra 20
3.1 Den Haag, winkelgebied Frederik Hendriklaan 22
3.2 Den Haag, stadsdeelcentrum Leijweg 23
3.3 Lansingerland, centrumgebied Berkel en Rodenrijs 24
3.4 Delft, stadsdeelcentrum In de Hoven (w.o. Hovenpassage) 25
3.5 Westland, centrumgebied Naaldwijk 26
3.6 Westland, centrumgebied ’s-Gravenzande 27
3.7 Maassluis, centrumgebied Maassluis 28
3.8 Vlaardingen, centrumgebied Vlaardingen 29
3.9 Schiedam, centrumgebied Schiedam 30
3.10 Hellevoetsluis, centrumgebied Hellevoetsluis (w.o. Struytse Hoeck) 31
3.11 Nissewaard, stadscentrum Spijkenisse 32
3.12 Rotterdam, centrumgebied Hoogvliet (Binnenban/Rykeeplein) 33
3.13 Rotterdam-IJsselmonde (Keizerswaard) 34
3.14 Barendrecht, centrumgebied Barendrecht (Middenbaan) 35
3.15 Ridderkerk, winkelhart Ridderkerk 36
3.16 Capelle aan den IJssel, centrumgebied (De Koperwiek) 37
3.17 Krimpen aan den IJssel, centrumgebied (Crimpenhof) 38

4 Bovengemeentelijke actie-afstemming 39
4.1 Regionale samenwerking en expertiseontwikkeling 40
4.1.1 Breed bestuurlijk draagvlak voor concentratie en transformatie 40
4.1.2 Thematische bijeenkomsten voor de Werkgroep Detailhandel 40
4.1.3 Bovengemeentelijke afstemming flankerend beleid 41
4.1.4 Zoektocht naar effectieve subsidieregelingen 41
4.2 Gewenste financiële bijdrage MRDH en provincie Zuid-Holland 42
4.2.1 Taakverdeling gemeenten en vastgoedeigenaren 43
4.2.2 Geschikte projecten, eventueel ondersteund door de provincie 44
4.3 Mogelijke inzet Provinciaal Fonds Verstedelijking en Transitie 46
4.3.1 Geen provinciale financiële hulp nodig 47
4.3.2 Twijfel over noodzaak provinciale financiële hulp 48
4.3.3 Provinciale financiële hulp gewenst 48
4.4 Verhoging professionaliteit organisaties van private partners 49

4.4.1 Effect van ondernemersfondsen op participatiegraad ondernemersverenigingen 49
4.4.2 Professionalisering van centrummanagement 49
4.4.3 Wegvallen van consulenten Kamer van Koophandel, HBD etc. 50

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor dit Vooronderzoek Detailhandel geformuleerd. Bovendien wordt het Vooronderzoek binnen het kader van het provinciale detailhandelsbeleid geplaatst. De opbouw van dit Vooronderzoek wordt bondig toegelicht.

1.1 Aanleiding en doelstelling

In december 2016 is de Agenda Detailhandel MRDH vastgesteld. Daarin staan naast trends ook de beleidsrichtlijnen en het toetsingskader voor nieuwe initiatieven van de regiogemeenten. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er behoefte is aan een meer uitgebreide benadering van de vraagstukken in de winkelmarkt, maar dat heeft nog weinig uitwerking gekregen.

Inmiddels heeft de provincie Zuid-Holland, op basis van het rapport “Detailhandel Zuid-Holland” (DTNP, versie 12 mei 2017), de “Discussienota Detailhandel Zuid-Holland 2017” (versie: augustus 2017) opgesteld. In deze discussienota is een Actieplan Detailhandel voor de Provincie Zuid-Holland opgenomen. De discussienota is opgesteld naar aanleiding van de actualisatie van de “Visie Ruimte en Mobiliteit Verordening” van de provincie.

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (hierna: MRDH) heeft Ecorys gevraagd om te inventariseren hoe ver de diverse regiogemeenten zijn met hun detailhandelsbeleid. De focus moet daarbij worden gelegd op de beleidsvorming en beleidsinvulling voor de te optimaliseren middelgrote centra. Op basis van deze inventarisatie is, in samenwerking met de werkgroep detailhandel, dit Vooronderzoek Detailhandel in de MRDH opgesteld.

1.2 Provinciale beleidscontext

Het provinciaal detailhandelsbeleid is gericht op de versterking van de ruimtelijke detailhandels-structuur, door zich te richten op verhoging van de kwaliteit en zeer terughoudend te zijn ten aanzien van extra kwantiteit. Uitgangspunt is dat de detailhandel wordt gevestigd binnen de centra van steden, dorpen en wijken. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches, die qua aard en omvang van de assortimenten niet (goed) inpasbaar zijn in de centra.

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. In het algemeen spoort het planaanbod niet met de gewijzigde maatschappelijke vraag en neemt de leegstand toe.

Internet-winkelen vergroot het aankoopgemak voor consumenten doordat zij altijd en overal kunnen beschikken over goederen en diensten. Tegelijkertijd heeft internet-winkelen gevolgen voor de detailhandelsstructuur; de omvang van het winkeloppervlak zal hierdoor enigszins teruglopen.

De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de harde planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters kan slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen

van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde zijn.

De provincie onderscheidt de volgende drie soorten centrumgebieden en winkelcentra:

1. Te versterken grote (bovenregionale) centra In de MRDH betreft het acht centra met een (boven)regionale positie in de detailhandelsstructuur, te weten centrum Den Haag, Leidsenhage (Leidschendam-Voorburg), In de Boogaard (Rijswijk)[1], centrum Delft, Stadshart Zoetermeer, Alexandrium I (Rotterdam), centrum Rotterdam en Zuidplein (Rotterdam). Het toekomstperspectief voor deze categorie is over het algemeen goed. Het beleid richt zich op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra. Volgens het rapport van DTNP (p, 49) geldt voor deze centra dat volume-uitbreiding kan worden gefaciliteerd volgens het 'ja-mits' principe.
2. Te optimaliseren middelgrote centra Zeventien centra in de MRDH (zie: figuur 1.1) hebben in de huidige structuur een bovenlokale functie en zijn de afgelopen jaren veelal in omvang toegenomen. Ze beschikken over het algemeen volgens de provincie niet allemaal over een kritische massa aan detailhandel om aantrekkelijk te zijn voor de aankoop van niet-dagelijkse artikelen. Voor deze centra streeft de provincie naar kwalitatieve versterking, maar in beginsel niet naar een kwantitatieve uitbreiding. Volgens het rapport van DTNP (p, 49) geldt voor deze centra een ruimtelijk restrictief beleid, waarbij volume-uitbreiding kan worden gefaciliteerd volgens het 'nee-tenzij' principe.
3. Overige, kleinere centra Deze centra hebben vooral een lokale functie. Zij zijn van waarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, dorpen en wijken. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Volgens het rapport van DTNP (p, 49) geldt voor deze centra een beleid gericht op herstructurering van deze aankoopplaatsen.

Deze driedeling is uitgewerkt in het Programma Ruimte en in de Discussienota Detailhandel. Voor de te optimaliseren locaties en de overige locaties zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast wordt er een vierde categorie onderscheiden:

4. Uitzonderingen buiten de centra
   Bij deze beleidscategorie gaat het om de detailhandel in volumineuze artikelen, waaronder de perifere detailhandelsvestigingen (PDV).

Buiten de centra van steden, dorpen en wijken wordt alleen ruimte geboden aan enkele specifieke branches die vanwege aard of omvang van de goederen niet goed inpasbaar zijn in de centra zelf. Dit zijn de perifere branches die in het Programma Ruimte nader worden omschreven. Veel locaties met perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) functioneren ondermaats. Op provinciaal niveau zal hun aantal vanuit ruimtelijke overwegingen verminderd moeten worden.

In de drie laatste hoofdstukken van de Discussienota Detailhandel zijn de contouren en uitgangspunten van een actieplan voor de detailhandel en van het provinciaal detailhandelsbeleid uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van deze discussienota zijn zes soorten activiteiten uitgewerkt. Vijf van deze activiteiten komen aan de orde in het vierde hoofdstuk van dit Actieplan:

De zesde activiteit heeft betrekking op de aanpak perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Het doel hiervan is het herbestemmen van de PDV-locaties zonder toekomstperspectief in deze functie. Het is de intentie om dit Actieplan op latere datum aan te vullen met een deel dat handelt over het toekomstperspectief van de categorie "uitzonderingen buiten de centra".

[1] De gemeente Rijswijk is van mening dat In de Boogaard geen (boven)regionale positie inneemt in de detailhandelsstructuur, en dient daartoe een zienswijze in bij de provincie Zuid-Holland op de ontwerp-VRM.

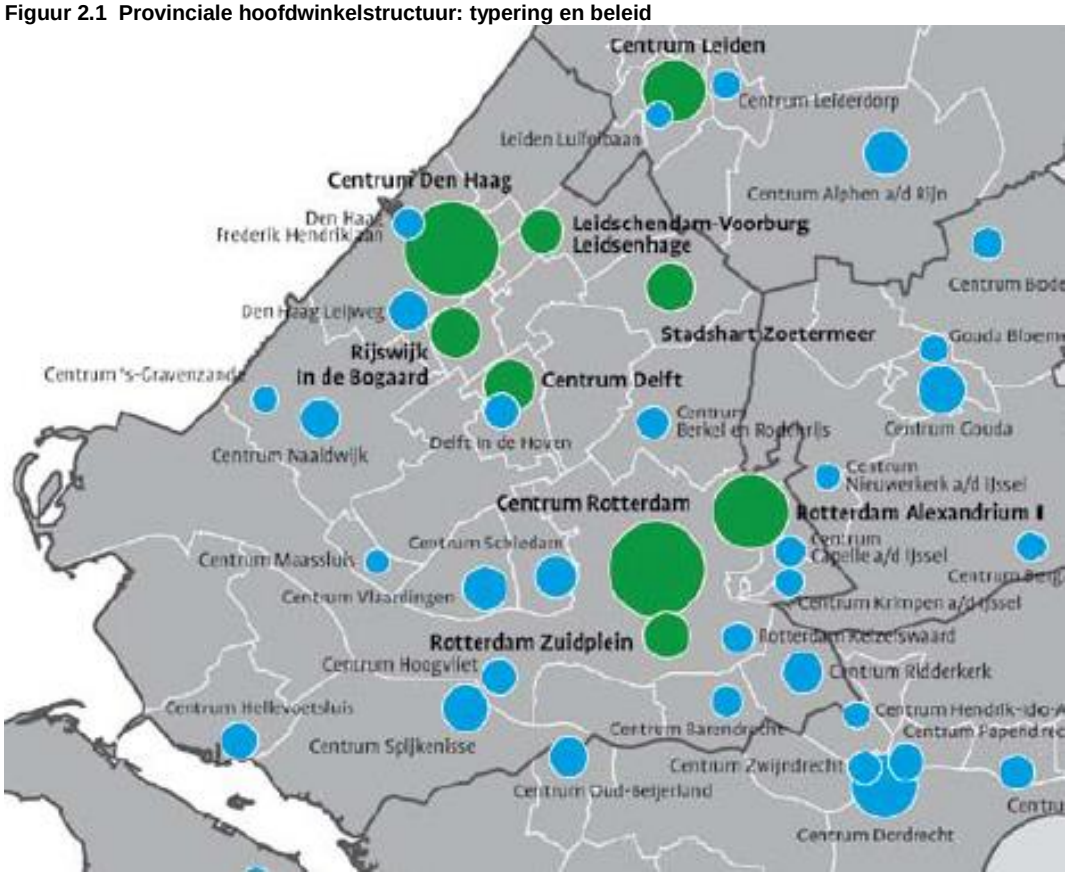
1.3 Doelstelling Actieplan Detailhandel MRDH

Uit de provinciale beleidscontext is het doel van het Vooronderzoek Detailhandel MRDH afgeleid. Het doel van dit vooronderzoek is te komen tot het detecteren en omschrijven van gewenste activiteiten van de gemeenten, de metropoolregio en de provincie Zuid-Holland, die zullen leiden tot de versterking van de winkelstructuur van de gemeenten in de metropoolregio in het algemeen en tot de versterking van de middelgrote te optimaliseren centra in het bijzonder.

1.3.1 Motivering prioriteit provincie voor middelgrote te optimaliseren centra

De nota “Detailhandel Zuid-Holland” van DTNP (p. 53) geeft aan dat de provincie met betrekking tot haar detailhandelsbeleid prioriteit wil geven aan de te optimaliseren centra. In deze paragraaf wordt toegelicht welke motivering de provincie daarvoor heeft en tot welke selectie van middelgrote te optimaliseren centra in het MRDH-gebied heeft geleid.

Figuur 2.1 Provinciale hoofdwinkelstructuur: typering en beleid



Bron: DTNP “Detailhandel Zuid-Holland” 12 mei 2017, pagina 50

Ten aanzien van de te versterken grote (bovenregionale) winkelcentra veronderstelt de provincie dat zij, over het algemeen, een zo sterke marktpositie hebben, dat zij in beginsel in staat moeten worden geacht om op eigen kracht deze positie te behouden en te versterken. Voor de provincie volstaat daarbij een toetsende rol. In figuur 2.1 zijn de 8 centra in de MRDH groen aangegeven.

De selectie van middelgrote te optimaliseren centra van de provincie staat in figuur 2.1 blauw aangegeven. Deze centrumgebieden en winkelcentra staan, afhankelijk van de lokale situatie, wel voor ingrijpende transitieopgaves die de detailhandelsstructuur, die de slagkracht van de lokale

partijen in veel gevallen overschrijdt. Daarom wil de provincie prioriteit geven aan deze middengroep van centrumgebieden en winkelcentra. De provincie wil voor deze centra een stimulerende rol innemen door met een geschikt instrumentarium de betrokken gemeenten te hulp komen, om zo de maatschappelijke opgave met betrokken partijen aan te kunnen pakken.

Door de beperktere omvang van de overige, kleinere centra staan deze overige, kleinere centra in mindere mate voor ingrijpende transitieopgaves dan de middelgrote te optimaliseren centra. De provincie heeft bij deze overige, kleinere centra nu ook al een beperkte toetsende rol. De kleine centrumgebieden en winkelcentra in de MRDH staan in figuur 2.1 niet aangegeven.

In dit Vooronderzoek wordt daarom primair ingezet op het formuleren van acties die gericht zijn op de middelgrote te optimaliseren centra binnen de MRDH-regio.

1.3.2 Provinciale selectie middelgrote te optimaliseren centra

De provincie heeft door het bureau DTNP alle centrumgebieden en winkelcentra laten beoordelen en vervolgens laten toedelen aan de drie categorieën die in paragraaf 1.2 zijn onderscheiden. Voor de regio MRDH kwamen uiteindelijk 17 centrumgebieden en winkelcentra terecht in de categorie van de middelgrote te optimaliseren centra.

Tabel 1.1 Selectie provincie van middelgrote te optimaliseren centra in MRDH

	Gemeente	Middelgrote te optimaliseren centra
1	Den Haag	Frederik Hendriklaan
2	Den Haag	Leijweg
3	Lansingerland	Centrum Berkel en Rodenrijs
4	Delft	In de Hoven
5	Westland	Centrum Naaldwijk
6	Westland	Centrum 's Gravenzande
7	Maassluis	Maassluis Koningshoek
8	Vlaardingen	Centrum Vlaardingen
9	Schiedam	Centrum Schiedam
10	Hellevoetsluis	Centrum Hellevoetsluis
11	Nissewaard	Centrum Spijkenisse
12	Rotterdam	Hoogvliet Binnenban/Rykeeplein
13	Rotterdam	IJsselmonde Keizerswaard
14	Barendrecht	Centrum Barendrecht
15	Ridderkerk	Winkelhart Ridderkerk
16	Capelle aan den IJssel	Capelle aan den IJssel Koperwiek
17	Krimpen aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel Crimpenhof

De nummer 16 van deze lijst, Capelle aan den IJssel Koperwiek, staat aangegeven op figuur 2.1, maar ontbreekt in de groslijst op pagina 51 van de nota "Detailhandel Zuid-Holland", zonder nadere motivatie. Mogelijk is dit winkelgebied bij het uitwerkingsproces per abuis weggevallen. In bijlage A van de Discussienota wordt dit winkelgebied weer genoemd.

Het is niet zo dat deze centrumgebieden allen zonder meer zouden moeten gaan krimpen, tot een formaat dat overeenkomst met een vermeend draagvlak. Sommige centrumgebieden en winkelcentra zijn in verhouding tot hun draagvlak zelfs nog aan de kleine kant. De nadruk voor alle te optimaliseren centra moet echter niet op kwantiteit liggen: hoe veel winkelmeters moeten er af, hoeveel kan er nog bij, hoe valt het saldo van toevoeging en onttrekking uit?

Het gaat in principe om het streven naar verhoging van kwaliteit. Bij voorkeur zonder netto-toevoeging van winkelmeters. Te denken valt daarbij aan de verbetering van de routing en coherentie in elk centrumgebied, het verdwijnen en transformeren van incourante (leegstaande of te kleine) winkelpanden, het mogelijk maken van schaalvergroting van bestaande winkels en het verbinden met andere voorzieningen, zoals horeca en leisure.

Grondslag voor de driedeling

Aan de grondslag van de driedeling die de provincie in haar detailhandelsbeleid heeft aangebracht, ligt een bepaalde opinie over een verschil in toekomstperspectief van de soorten winkelgebieden: groot zou veel aantrekkingskracht en veerkracht hebben; middelgroot moet pas op de plaats maken, omdat het kan gaan vriezen en dooien in de toekomst en bij klein ligt de nadruk op het in stand houden van de lokale verzorgingsfunctie.

Voor de kleine, vooral lokaal verzorgende centra constateert de provincie dat het toekomstperspectief van de vele centra divers is: sommige centra functioneren goed en andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Dit geldt even sterk voor de middelgrote centrumgebieden en winkelcentra.

Voor alle winkelcentra geldt de noodzaak van permanent onderhoud en van permanente innovatie, onafhankelijk of het winkelcentrum valt in de categorie klein, middelgroot of groot. Ook dat is in het provinciaal, regionaal en lokaal belang, om zo de leefbaarheid en ondernemersklimaat zo goed mogelijk te houden. Daarom wordt in het laatste hoofdstuk van dit vooronderzoek gesteld, dat de acties voor de detailhandel in de MRDH-regio open moeten staan voor alle gemeenten voor alle winkelgebieden.

1.4 Toetsing selectie provincie middelgrote te optimaliseren centra

Ecorys heeft met behulp van de retailverkenner van Locatus van medio 2016 onderzocht welke centrumgebieden en winkelcentra in het MRDH-gebied tot de middelgrote groep zouden kunnen worden gerekend (tabel 1.2). Als ondergrens werd genomen dat ten minste 9.500 m2 winkelruimte aanwezig moest zijn. Daarbij werden de m2 winkelvloeroppervlakte en de m2 bruto vloeroppervlakte leegstaande ruimte ongewogen opgeteld, op dezelfde wijze als DTNP heeft gedaan. In figuur 1.2 zijn de middelgrote winkelgebieden gesorteerd naar toenemende m2 winkelruimte (2de kolom).

Tabel 1.2 Middelgrote winkelgebieden in het MRDH-gebied (> 9.500 m2)

Centrumgebied/winkelcentrum	Totaal m2	Dagelijks	Niet-dag.	Leegstand	Provincie
Barendrecht CarnisseVeste	10850	46,30%	43,10%	10,70%	
Barendrecht Centrum	17345	26,70%	57,60%	15,70%	√
Brielle Centrum	10414	20,50%	61,10%	18,40%	
Capelle ad IJ - Koperwiek e.o.	16125	32,40%	58,10%	9,50%	√
Delft - In de Hoven	23310	37,60%	52,90%	9,50%	√
Den Haag – Fahrenheitstraat e.o.	12868	23,90%	61,40%	14,70%	
Den Haag - Frederik Hendriklaan	15423	31,00%	64,30%	4,80%	√
Den Haag – Hobbemastraat	9650	41,50%	57,40%	1,10%	
Den Haag – Leijweg	32462	25,70%	48,80%	25,40%	√
Den Haag - Oud-Scheveningen C	9573	27,70%	57,40%	15,00%	
Den Haag - Paul Krugerstraat	10325	23,90%	70,40%	5,70%	
Den Haag - Weimarstraat/Beeklaan	14884	37,00%	48,20%	14,80%	

Den Haag Loosduinse Hoofdstraat	9533	35,90%	52,00%	12,00%	
Den Haag Megastores	76366	4,00%	54,20%	41,80%	
Den Haag Theresiastraat	11560	30,00%	63,90%	6,00%	
Den Haag Zeeheldenkwartier	11906	47,70%	46,70%	5,60%	
Hellev.sl. C - De Struytse Hoeck	25370	27,00%	58,70%	14,30%	√
Krimpen ad IJ - Crimpenhof e.o.	13996	40,20%	47,40%	12,40%	√
Lansingerland - Berkel en Rodenrijs C	16691	39,50%	54,80%	5,70%	√
L'dam-Voorb – Huygenskwartier Voorburg	9764	24,70%	69,30%	6,00%	
L'dam-Voorb - Julianabaan, Voorburg	13666	36,00%	58,50%	5,50%	
Maassluis – Koningshoek	12916	43,00%	53,40%	3,60%	√
Maassluis Centrum	10467	16,50%	59,50%	24,00%	
Nissewaard - Spijkenisse Centrum	52216	12,60%	60,40%	27,00%	√
Pijnacker-Nootd - Pijnacker Centrum	22090	35,10%	54,90%	10,00%	
Pijna-Nootd - Nootdorp Centrum	13052	37,60%	45,60%	16,80%	
R'dam - Hillegersberg (B. Dorpsstraat)	16727	35,60%	59,90%	4,40%	
R'dam - Hoogvliet Binnenban/Rykeepl	27149	29,50%	44,10%	26,30%	√
R'dam - IJsselmonde Keizerswaard	16600	35,50%	55,00%	9,50%	√
R'dam - Oude Noorden	34607	27,40%	61,10%	11,50%	
R'dam - Winkelboulevard Zuid	29527	29,40%	59,20%	11,40%	
Ridderkerk Winkelhart	32985	22,40%	65,10%	12,50%	√
Rijswijk - Oud-Rijswijk (Herenstraat)	10978	25,50%	63,20%	11,30%	
Rotterdam - 1e Middellandstraat	13740	51,50%	37,50%	11,00%	
Rotterdam - Katendrechtse Lagendijk	17351	44,10%	45,40%	10,50%	
Rotterdam - Nieuwe Binnenweg	20755	32,60%	46,80%	20,70%	
Rotterdam - Plein 1953 (Pendrecht)	9784	44,60%	37,50%	17,90%	
Rotterdam – Schiedamseweg	12060	38,20%	44,80%	16,90%	
Schiedam Centrum	45027	14,50%	50,60%	34,90%	√
Vlaardingen Centrum	40525	17,40%	69,10%	13,50%	√
Wassenaar Centrum	15952	28,70%	67,60%	3,70%	
Westland - Monster Centrum	12216	43,10%	44,90%	12,00%	
Westland - Naaldwijk Centrum	29868	16,90%	68,80%	14,30%	√
Westland - 's-Gravenzande Centrum	9512	23,10%	69,60%	7,30%	√
Westland - Wateringen Centrum	13029	28,00%	69,90%	2,10%	
Zoetermeer – Dorpsstraat	13064	24,00%	50,60%	25,40%	

Bron: Locatus Retailverkenner medio 2016, bewerking Ecorys

Over de allerlaatste van de rij: hoewel winkelcentrum Den Haag Megastores grotendeels een woonboulevard en GDV-locatie is en daarmee valt onder de vierde categorie van het provinciaal detailhandelsbeleid (PDV/GDV), is dit winkelcentrum ook wijkwinkelcentrum. In de MRDH hebben Rotterdam-Alexandrium en de Rijksstraatweg in Hellevoetsluis eenzelfde combinatie van functies.

Inclusief Den Haag Megastores, kunnen 46 winkelgebieden en winkelcentra in de MRDH-regio tot de middelgrote centrumgebieden en winkelcentra worden gerekend. Dat is een verschil met de selectie van 17 middelgrote te optimaliseren centra van de provincie (37%). In de laatste kolom is aangegeven of een winkelgebied door de provincie is geselecteerd als te optimaliseren centrum.

Geen binnenstedelijke gebieden geselecteerd

De provincie heeft geen binnenstedelijke winkelgebieden geselecteerd, zowel in de grote steden Den Haag en Rotterdam, als in Leidschendam-Voorburg (Voorburg Centrum), Rijswijk (Oud-Rijswijk) en Zoetermeer (Dorpsstraat). Hoewel Rotterdam er voor heeft gekozen om prioriteit te geven aan de versterking van 3 van haar 9 binnenstedelijke winkelgebieden met meer dan 9.500 m2, te weten: Plein 1953 (Pendrecht), Winkelboulevard Zuid (Beijerlandselaan) en Oude Noorden (Zwart Janstraat), zijn ook deze binnenstedelijke winkelgebieden niet door de provincie geselecteerd als te optimaliseren winkelgebied.

Capillaire werking van verzorgingsgebieden

Bij de selectie van de te optimaliseren middelgrote centra is door de provincie weinig tot geen rekening gehouden met het feit dat meerdere (kleine, middelgrote en grote) centrumgebieden en winkelcentra in elkaars nabijheid liggen en daarmee elkaars verzorgingsgebied in belangrijke mate delen. Dit geldt in het MRDH-gebied bijvoorbeeld voor:

- de centrumgebieden van Hellevoetsluis, Brielle, Spijkenisse en Hoogvliet;
- de centrumgebieden van Pijnacker, Berkel en Rodenrijs en Nootdorp;
- de centrumgebieden van Maassluis, Vlaardingen en Schiedam;
- winkelcentrum Leijweg, In de Bogaard en de centra van Naaldwijk en Wateringen.

De intergemeentelijke patronen van omzettoevloeiing en -afvloeiing tonen een sterke capillaire werking. Als vloeistof verdeelt de massa koopkracht van de inwoners zich over alle winkelgebieden in de directe omgeving. Indien één van deze centrumgebieden in omvang groeit, is niet uitgesloten (uitgaande van gelijk bevolkingsdraagvlak) dat de omzet in een nabijgelegen centrumgebied zal gaan afnemen. Het gaat dan ook om een uitwerking op de middelgrote winkelgebieden, die niet zijn geselecteerd als te optimaliseren centrumgebied.

1.5 Vraagstelling en opbouw Vooronderzoek Detailhandel MRDH

In hoofdstuk 2 wordt het resultaat gepresenteerd van een actuele inventarisatie van documenten met betrekking tot het detailhandelsbeleid in de gemeenten van de MRDH met één of meer te optimaliseren middelgrote centra, volgens de provinciale selectie. Dit hoofdstuk gaat na in hoeverre er per gemeente nog documenten ontbreken die relevant zijn voor de te optimaliseren middelgrote centra en of de beschikbare documenten compleet zijn. Bovendien wordt nagegaan of er nog andere centrumgebieden zijn die thuishoren in de selectie, en of er in de lijst van 17 te optimaliseren middelgrote centra kandidaten staan, die geen bijzondere regionale c.q. provinciale aandacht behoeven.

Uit deze informatie worden in hoofdstuk 3 acties afgeleid, waarbij per te optimaliseren centrumgebied op de volgende vragen en aspecten wordt ingegaan:

- de status: hoe ver is men gevorderd? (initiatief – ontwerp – uitvoering)
- de optimalisatie-opgave: heeft men omschreven wat (en waar) er iets moet gebeuren?
- organisatie: bestaat er lokaal een adequaat instrumentarium voor de implementatie?
- financiële dekking: inschatting van kosten 2018-2019 en financiering?
- noodzakelijke hulp: hebben de gemeenten hulp nodig van regio en provincie?

In hoofdstuk 4 wordt de match gemaakt met de ideeën en voorstellen in de Discussienota Detailhandel van de provincie Zuid-Holland. In hoofdstuk 4 worden de volgende vragen beantwoord:

- welke afspraken zijn door de MRDH-gemeenten gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingsrichting en actie-invulling voor de te optimaliseren middelgrote centra?
- ervan uitgaande dat de primaire verantwoordelijkheid over de te optimaliseren middelgrote centra bij de gemeente en de lokale private partijen ligt, welke bijdrages van MRDH en provincie Zuid-Holland zien de gemeenten graag?
- welke prioriteiten worden door de gemeenten gezien op bovengemeentelijk niveau voor het stimuleren van de organisatiegraad van de lokale private partijen?

Het is de intentie om dit Vooronderzoek op latere datum aan te vullen met een deel dat handelt over het toekomstperspectief van de categorie “uitzonderingen buiten de centra”, i.c. de perifere detailhandelsvestigingen en het beleid dat daarbij hoort.

2 Inventarisatie beleidsdocumenten

Bij de inventarisatie van beleidsdocumenten met betrekking tot de te optimaliseren middelgrote centra werden enkele hiaten geconstateerd (paragraaf 2.2). In paragraaf 2.1 wordt een overzicht gegeven, per te optimaliseren middelgroot centrumgebied of winkelcentrum, van de stand van zaken van de relevante beleidsdocumenten.

2.1 Overzicht van relevante beleidsdocumenten

In tabel 2.1 wordt, per te optimaliseren middelgroot centrum, in kort bestek omschreven welke relevante beleidsdocumenten beschikbaar zijn. Daarvoor zijn alle relevante beleidsdocumenten verzameld met betrekking tot:

- de detailhandelsvisie (de visie op de toekomst), zowel op het schaalniveau van de gemeente als op dat van het betreffende centrumgebied of winkelcentrum;
- de actieplanning voor de uitvoering van de detailhandelsvisie;
- de organisatiegraad van de private partijen, die partner zijn van de gemeente bij de uitvoering van de actieplanning;
- de financiële dekking van de uitvoering van de actieplanning.

Bij de inventarisatie is een grote veelzijdigheid aan documenten boven tafel gekomen, variërend van retaildeals, gemeentelijke detailhandelsvisie, koopstromenonderzoek, detailhandelsvisies per centrumgebied, actieplannen, voortgangsrapportages en overeenkomsten.

De beleidsdocumenten werden verstrekt door de contactpersonen van de diverse gemeenten. Ecorys heeft deze documenten aangevuld met relevante documenten, zoals deze onder meer werden aangetroffen op de sites voor centrummanagement, ondernemersverenigingen en ondernemersfondsen. Telefonisch en per mail is met de contactpersonen gecommuniceerd over de strekking van de documenten.

Tabel 2.1 Overzicht relevante beleidsdocumenten te optimaliseren middelgrote centra

Te optimaliseren centrum	Detailhandelsvisie centrumgebied	Actieplanning centrumgebied	Organisatiegraad private partijen	Financiële dekking
Frederik Hendriklaan (Den Haag)	Het winkelgebied draait goed. De detailhandels-monitor (2013) gaat uit van versterking, indien mogelijk.	Actieprogramma Den Haag Winkelstad 2015-2018 (2015) bevat geen concrete acties. Er is tekort aan grootschalige units. In de komende jaren wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte en in het gevelbeeld.	De BIZ is verlengd voor de periode 2017-2021. Geregeld overleg over de herinrichting met bewoners en onder-nemers. Een stadsloods is aanspreekpunt voor de private partijen.	Gemeente heeft voorziening getroffen voor de herinrichting.
Leijweg (Den Haag)	Ontwikkelingsvisie wordt bijgesteld. Uitgegaan wordt o.m. van herstruc-turering van een blok	Actieprogramma Den Haag winkelstad 2015-2018 (2015) bevat acties voor dit winkel-	Goede organisatie van de ondernemers en vastgoedpartijen. Er bestaat centrum-	Programmabegroting 2018-2021 (2017). Waar het om vastgoed gaat, zijn de

Te optimaliseren centrum	Detailhandelsvisie centrumgebied	Actieplanning centrumgebied	Organisatiegraad private partijen	Financiële dekking
	met veel leegstand.	gebied.	management, gefinancierd uit een ondernemersfonds.	berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Berkel en Rodenrijs (Lansingerland)	Voor de uitbreiding van Berkel Centrum West bestaat een ambitienota (2013) en stedenbouw-kundige visie (2017).	Realisatie van deelplan West wordt uitgewerkt (fases) door markt en overheid. Geen actieplan voor herbestemming verspreid aanbod.	Berkel-Centrum heeft een actieve winkeliers-vereniging, met een goede dekkingsgraad.	Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
In de Hoven (Delft)	Detailhandelsnota 2012-2020 ondersteund door visie van eigenaar Hovenpassage (2013).	Recent actieplan van ondernemersfonds Voorhof (2017). KVO convenant uit 2010.	Goed functionerend ondernemersfonds. Winkelcentrummanagem ent is/wordt doorgetrokken van de passage naar de rest van het winkelgebied.	Bij het actieplan van het ondernemersfonds zit een financieël overzicht. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Naaldwijk (Westland)	Gemeentelijke detailhandelsvisie dateert van voor de crisis (2009) en Structuurvisie 2025 uit 2013. MKB Westland heeft een eigen retailvisie (2016) opgesteld.	Concrete actiepunten voor het centrum worden benoemd in de retailvisie van het MKB. (Onder-schrijft de gemeente deze retailvisie?)	Een BIZ is ingesteld (2015), die de samenwerking van gemeente en ondernemers regelt.	Waar het om vastgoed gaat, zijn de bereke-ningen vertrouwelijk.
Centrum 's Gravenzande (Westland)	Zie hierboven. Er is een ontwikkelingskader (2011).	In dit centrumgebied is/wordt een concreet revitalisatietraject uitgevoerd.	Een BIZ is ingesteld (2015), die de samenwerking van gemeente en ondernemers regelt.	Waar het om vastgoed gaat, zijn de bereke-ningen vertrouwelijk.
Centrum Maassluis[2] (Maassluis)	Gemeentelijke detailhandelsvisie (2012) en economische visie 2015-2025 (2015).	BIZ heeft een actieplan.	In 2016 is de BIZ Stadshart Maassluis verlengd.	De BIZ heeft een budgettering. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Vlaardingen (Vlaardingen)	Gemeentelijke kadernota (2017), met een visie op de binnenstad. Daarnaast recent centrumplan (2017).	Het centrumplan bevat concrete opgaves en acties.	Beschreven in het centrumplan.	Beschreven in het centrumplan. Concrete verdeling wordt niet duidelijk. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Schiedam (Schiedam)	Er is een detailhandelsnota 2010-2020 (2010). Daarnaast	Het uitvoeringsprogramma binnenstad 2015-2018,	Er is centrum-management voor de binnenstad. Veelvoud	Er zijn verschillende gemeentelijke subsidies in ontwerp. Het

[2] In de selectie van DTNP en de provincie Zuid-Holland is het winkelgebied Maassluis Koningshoek aangemerkt als 'te optimaliseren'. Daarbij is dit gebied abusievelijk Maassluis Centrum genoemd. Centrum is echter het tweede winkelgebied van Maassluis. In de uitvraag door de MRDH is hierdoor geïnformeerd naar, terwijl dat eigenlijk Koningshoek had moeten zijn. Dit heeft verder geen consequenties voor de uitwerking door de MRDH.

Te optimaliseren centrum	Detailhandelsvisie centrumgebied	Actieplanning centrumgebied	Organisatiegraad private partijen	Financiële dekking
	heeft de gemeente een ontwikkelingsvisie voor de binnenstad (2012).	actualisatie 2017, bevat opgaves en projecten.	aan lokale samen-werkingspartners, volgens ontwikkelings-visie (2012) en het uitvoeringsprogramma (2017).	uitvoeringsprogramma (2017) omvat budgetten per project. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Hellevoetsluis (Hellevoetsluis)	Actualisatie kadernota detailhandelsvisie (2011) is voorgenomen. Er is een vrij recente centrumvisie voor de Struytse Hoeck (2015), met een ontwikkelingsvisie.	Actieplan centrumgebied Struytse Hoeck (2016) beschrijft procesgang en benoemt locatie en ontwikkelpunten.	Samenwerkingsvorm en organisatie staat beschreven in het actieplan (2016, p.15, 21-22	In het actieplan voor Struytse Hoeck (BRO, 2016) komen financiële verantwoordelijkheden naar voren. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Stadscentrum Spijkenisse (Nissewaard)	Detailhandelsvisie voor hele gemeente uit 2016. Meerjarenvisie Stadscentrum Spijkenisse (2014) wordt herijkt.	Uitvoeringsprogramma gemeente (2017) geeft prioriteiten. Concrete acties benoemd in het businessplan (2015) en de jaarplanningen van de BIZ.	Samenwerking met private partijen komt naar voren in het businessplan van de BIZ.	Businessplan en jaarplannen BIZ geven financieel overzicht. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Hoogvliet (Rotterdam)	Specifieke gebiedskoers detailhandel 2017-2020 voor Hoogvliet.	Er is geen uitgebreid actieprogramma.	Actieve winkeliers-vereniging. Eigenaar Kronenburg overweegt herontwikkeling van haar deel van winkelcentrum.	Er is budget voor stadsloodsen. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk
Keizerswaard IJsselmonde (Rotterdam)	Specifieke gebiedskoers detailhandel 2017-2020 voor IJsselmonde.	Er is geen uitgebreid actieprogramma.	Het winkelcentrum heeft een actieve winkeliers-vereniging.	Er is budget voor stadsloodsen. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk
Centrum Barendrecht (Barendrecht)	Detailhandelsvisie gemeente Barendrecht (2009).	In het traject 'De Nieuwe WinkelStraat' is een actieplan opgesteld (2016). Ook het BIZ-plan (2014) bevat acties.	De BIZ is verlengd voor de periode 2015-2019. Ook in het actieplan DNWS (2016) komt samenwerking als actiepunt naar voren.	In het BIZ-plan (2014) staat een begroting. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Ridderkerk (Ridderkerk)	In de Omgevingsvisie Ridderkerk (2017), wordt ingegaan op het centrum. Toekomstvisie detailhandel Ridderkerk (2014).	In de Omgevingsvisie (2017) is een dynamisch uitvoeringsprogramma opgenomen. Ook het wijkontwikkelingsprogra mma (2014) bevat een uitvoeringsprogramma.		In het WOP (2014) en de Omgevingsvisie (2017) zijn financieringsbronnen aangeduid. Waar het om vastgoed gaat, zijn de berekeningen vertrouwelijk.
Centrum Capelle a/d IJssel Koperwiek (Capelle a/d	De gemeentelijke detailhandels-structuurvisie is vastgesteld in 2015.	In de detailhandelsvisie (2015) worden acties genoemd voor het centrum. Het programma	De partijen die samenwerken komen naar voren in CentrumXpeditie (2015).	Wereldhave dekt kosten herontwikkeling winkelcentrum. CentrumXpeditie (2015)

Te optimaliseren centrum	Detailhandelsvisie centrumgebied	Actieplanning centrumgebied	Organisatiegraad private partijen	Financiële dekking
IJssel)	Een gebiedsvisie voor centraal Capelle is vastgelegd in CentrumXpeditie (2015).	CentrumXpeditie (2015) bevat concrete projecten en plannen en een planning.		geeft inzicht in financiering.
Centrum Krimpen a/d IJssel Crimpenhof (Krimpen a/d IJssel)	De gemeentelijke detailhandelsvisie is vastgesteld in 20.. Wel is er een Stedenbouwkundige visie uit 2006 en een marktvisie uit 2006.	Geen duidelijk actieprogramma.	Niet duidelijk hoe de samenwerking is georganiseerd.	Gevonden informatie gaat niet in op de financiële dekking.

2.2 Hiaten in de beleidsinformatie

In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre er per gemeente nog documenten ontbreken die relevant zijn voor de te optimaliseren centra en of de beschikbare documenten niet compleet zijn.

Het onderstaande schema geeft een overzicht van de compleetheid en actualiteit van de beschikbare beleidsdocumenten, per te optimaliseren centrumgebied. Deze compleetheid wordt beoordeeld door middel van stoplichten. Hieronder wordt de betekenis van elk stoplicht toegelicht.

🟢⚪⚪ = de documenten zijn aanwezig, en zijn actueel en volledig genoeg
⚪🟡⚪ = de documenten zijn niet compleet genoeg, of gezien bijvoorbeeld een recente bijstelling van de lokale detailhandelsvisie, verouderd
⚪⚪🔴 = de documenten ontbreken, of zijn ernstig verouderd

Figuur 2.1 Overzicht beleidsdocumenten optimalisatie middelgrote centrumgebieden

Te optimaliseren centrumgebied	Detailhandelsvisie centrumgebied	Aktieplanning centrumgebied	Organisatie van private partijen	Financiële dekking
Frederik Hendriklaan	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪
Leijweg Den Haag	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪
Centrum Berkel en Rodenrijs	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
In de Hoven Delft	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪
Centrum Naaldwijk	⚪🟡⚪	⚪🟡⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum 's Gravenzande	⚪🟡⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Maassluis [2]	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Vlaardingen	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪
Centrum	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	⚪🟡⚪

Te optimaliseren centrumgebied	Detailhandelsvisie centrumgebied	Aktieplanning centrumgebied	Organisatie van private partijen	Financiële dekking
Schiedam				
Centrum Hellevoetsluis	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Spijkenisse	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Hoogvliet Binnenban	🟢⚪⚪	⚪🟠⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Keizerswaard IJsselmonde	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Barendrecht	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Ridderkerk	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Capelle a/d IJssel	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪	🟢⚪⚪
Centrum Krimpen a/d IJssel	⚪🟠⚪	⚪🟠⚪	⚪🟠⚪	🟢⚪⚪

Bron: bewerking Ecorys

Figuur 2.1 laat zien dat de meeste gemeenten de zaakjes eigenlijk best op orde hebben. De groene stoplichten overheersen het beeld.

Er is géén rood stoplicht te zien.

De meeste oranje stoplichten zijn geplaatst in de kolom financiële dekking. Bij de inventarisatie zijn de minste documenten opgespoord voor het aspect financiële dekking. Dit heeft te maken met vertrouwelijkheid. Openbaar zijn over het algemeen de financiële stukken bij de ondernemers-fondsen en de BIZ-gebieden. Ecorys heeft kennis genomen van deze stukken.

Niet-openbaar zijn bijna altijd de financiële stukken, bij de samenwerkingsovereenkomsten en realisatieovereenkomsten tussen gemeenten en private partijen met betrekking tot de ontwikkeling en herontwikkeling (herbestemming) van vastgoed. Als het om onderhoud en verbetering van de openbare ruimte gaat, is de financiering vaak generiek geregeld, bijvoorbeeld met reserveringen.

Op basis van beoordeling van de vertrouwelijke financiële stukken, moet in de nabije toekomst worden beoordeeld in hoeverre er financiële hulp van een hogere overheid mogelijk nodig is om bepaalde optimaliserende acties uit te kunnen voeren, mits deze passen binnen het beleid van deze hogere overheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen gemeente en vastgoedeigenaren, onder meer in financiële zin. In paragraaf 4.2.3 wordt bekeken bij welke door de provincie geselecteerde te optimaliseren middelgrote centra als eerste financiële hulp nodig wordt geacht.

Daar waar in de tweede, derde en vierde kolom een oranje stoplicht is geplaatst, ligt er nog wat “huiswerk” op tafel voor de betreffende gemeente en haar samenwerkingspartners, voordat sprake kan zijn van de goede beoordeling van de voornemens voor hun te optimaliseren middelgroot centrumgebied. Tenzij er geen sprake is van een duidelijke noodzaak tot optimaliseren, zoals bijvoorbeeld voor de Frederik Hendriklaan in Den Haag.

3 Tour de horizon te optimaliseren middelgrote centra

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de diverse middelgrote centrumgebieden in de metropoolregio Rotterdam Den Haag, die tot de te optimaliseren centra worden gerekend. Daarbij wordt bij elk centrumgebied bondig op de volgende vragen en aspecten ingegaan:

Hoe is het te optimaliseren centrumgebied beoordeeld door de provincie?
Bedoeld wordt de beoordeling van elk middelgroot centrumgebied door het bureau DTNP in de nota “Detailhandel Zuid-Holland” (12 mei 2017, p. 51-52), op grond van de volgende criteria:

- kritische massa: vermeld worden (bron: Locatus mei 2016)
  * het aantal m2 wvo totaal aan detailhandel, inclusief leegstand
  * het aantal m2 wvo aan dagelijkse detailhandel
  * het aantal m2 wvo aan niet-dagelijkse detailhandel
  * het aantal m2 wvo aan leegstaande winkelruimte
- regionale positie: DTNP onderscheidt hier drie categorieën
  * meer dan 40% omzettoevloeiing van buiten de gemeente (++)
  * 30-40% omzettoevloeiing van buiten de gemeente (+) en
  * minder dan 30% omzettoevloeiing van buiten de gemeente (0)
- bestedingen per m2 wvo dagelijkse detailhandel:
  * meer dan 25% boven het gemiddelde in Zuid-Holland (++)
  * 5 tot 25 % boven het gemiddelde van Zuid-Holland (+)
  * plus of minus 5% rond het provinciaal gemiddelde (0)
  * 5 tot 10% onder het gemiddelde van Zuid-Holland (-)
  * meer dan 25% onder het gemiddelde van Zuid-Holland (--)
- bestedingen per m2 wvo niet-dagelijkse detailhandel:
  * meer dan 25% boven het gemiddelde in Zuid-Holland (++)
  * 5 tot 25 % boven het gemiddelde van Zuid-Holland (+)
  * plus of minus 5% rond het provinciaal gemiddelde (0)
  * 5 tot 10% onder het gemiddelde van Zuid-Holland (-)
  * meer dan 25% onder het gemiddelde van Zuid-Holland (--)
- stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling:
  * zeer aantrekkelijk, maar niet per sé historisch (++);
  * aantrekkelijk (+);
  * alle overige centra (0)
- harde planvoorraad voor toevoeging detailhandelsruimte,
  volgens geldende bestemmingsplannen
- zachte planvoorraad voor toevoeging detailhandelsruimte,
  volgens overige plannen en voorstellen

Status: hoe ver is men gevorderd?
Status van de optimalisatie: initiatief – ontwerp – uitvoering? Hoe ver is men gevorderd bij de planvorming en implementatie. Verkeren de voornemens nog in een vroeg stadium van studie, beleidsbepaling en prille voornemens van private partijen (initiatief)? Of is men al verder gevorderd en zijn de plannen echt uitgewerkt en doorgerekend, onderschreven met overeenkomsten met uitvoerende private partijen en vertaald in bestemmingsplannen (ontwerp)? Of is men al druk bezig met de feitelijke realisatie en uitvoering?

De optimalisatieopgave: heeft men omschreven wat (en waar) er iets moet gebeuren?,
bijvoorbeeld:
Ontwikkelperspectief (bv ‘versterken hart’ of ‘versterken rand’)
Transformatiekansen naar wonen/werken
Gewenste activiteiten (bv saneren, transformatie, versterken winkelhart, BIZ)

De organisatie: bestaat er lokaal een adequaat instrumentarium voor de implementatie en samenwerking met private partijen?
(BIZ/ondernemersfondsen, centrummanagement, goed functionerende ondernemersverenigingen, geregeld overleg gemeente en vastgoed)

De financiële dekking: inschatting van kosten en financiering voor de komende jaren
(gedekt met eigen subsidieregeling, private financiering etc.?)

Noodzakelijke hulp regio en provincie:
wat kunnen de gemeenten zelf doen; waar hebben ze hulp nodig? Zijn er externe financiële bronnen nodig voor de implementatie van voornemens?

Op één pagina per te optimaliseren centrumgebied wordt een bondig antwoord gegeven op de bovenstaande vragen en aspecten. Op elke pagina wordt verwezen naar de onderliggende bronnen, zodat het voor eenieder mogelijk is om een en ander na te zoeken.

3.1 Den Haag, winkelgebied Frederik Hendriklaan

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 15.423 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 4.774 m2 (31%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 9.915 m2 (64%) M2 wvo leegstand circa 734 m2 (5%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: ++ > 15.000 m2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: geen concrete projecten
Optimalisatie-opgave	In het actieprogramma winkelstad (2015, p.16) wordt aangegeven dat de mogelijkheden voor herinrichting en planvorming worden onderzocht. Er zijn nog geen echt concrete plannen. De BIZ Frederik Hendriklaan heeft, voor de periode 2017-2021 als ambitie gesteld om de uitstraling van het winkelgebied te verbeteren (2016, p. 3). In de programmabegroting van de gemeente wordt een herinrichting aangekondigd in 2018, waardoor de winkelstraat mooier en veiliger zal worden voor fietsers en voetgangers.
Organisatie	In 2016 is de bestaande BIZ verlengd voor de periode 2017-2021. De BIZ, ondernemers, bewoners en de vastgoedeigenaren participeren in diverse trajecten, zoals dat van de aanstaande herinrichting (2017).
Financiële dekking	In de programmabegroting 2018-2021 (2017, p.122) wordt benoemd dat er een budget beschikbaar wordt gesteld (€ 1,5 mln.) voor het uitvoeren van prioritaire actiepunten in het Actieprogramma Den Haag Winkelstad. De Frederik Hendriklaan is niet aangewezen als winkelgebied met prioriteit (2015, p.8). De inkomsten voor de BIZ volstaan voor de verwachtte uitgaven (2016, p.4).
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	Bureau Stedelijke Planning (2013). Detailhandelsmonitor Den Haag 2013: de kracht van de Haagse winkelgebieden. Gemeente Den Haag (2015). Actieprogramma Den Haag winkelstad 2015-2018. Gemeente Den Haag (2017a). Concept Kadernota detailhandel Den Haag. Gemeente Den Haag (2017b). Programmabegroting 2018-2021. Gemeente Den Haag (2017c). Vrijgave voor inspraak voorlopig ontwerp herinrichting Frederik Hendriklaan, Aert van der Goesstraat en Willem de Zwijgerlaan. Vereniging BIZ Frederik Hendriklaan (2016). BIZ-plan Vereniging BIZ Frederik Hendriklaan 2017-2021.

3.2 Den Haag, stadsdeelcentrum Leijweg

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 32.462 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 8.354 m2 (26%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 15.848 m2 (49%) M2 wvo leegstand circa 8.260 m2 (14%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: ++ > 15.000 m2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: er wordt winkelruimte onttrekken Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: herontwikkeling van het bouwdeel met de meeste leegstand is in voorbereiding.
Optimalisatie-opgave	De Leyweg is één van de drie locaties in Den Haag waar zich de grootste leegstand bevindt (2013, p.21; 2017a, p.12 & 34). De gemeente (2015, p. 10) zet in op verbetering (gerichte investeringen, optimaliseren, versterken, parels) en compacter maken (transformatie uiteinden, concentreren, kerngebied versterken en optimaliseren) van het centrumgebied via herontwikkeling. In het Actieprogramma Den Haag winkelstad (Gemeente Den Haag, 2015) worden 7 actiepunten benoemd waar de gemeente op in zet. De Leijweg is aangewezen als een van de zeven winkelgebieden met prioriteit (2015, p.8; 2017, p.122b).
Organisatie	In het verlengde van de concept kadernota detailhandel (2017a, p.19) blijft het initiatief liggen bij de private eigenaren van het winkelvastgoed. Indien gewenst kan de gemeente oplossingen initiëren of faciliteren. Het instrument winkelstraat-management is ingezet, met name gericht op het verbeterproces, in samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren (2015, p.5).
Financiële dekking	Uit de programmabegroting 2018-2021 (Gemeente Den Haag, 2017b, p.122) wordt benoemd dat er vanuit het coalitieakkoord in 2018 € 1,5 mln. beschikbaar is voor het uitvoeren van actiepunten in het Actieprogramma Den Haag Winkelstad. Er moet nog bekeken worden of een deel kan worden gereserveerd voor de Leijweg. De gemeente overlegt met de vastgoedeigenaren en ondernemers over de financiële dekking van de herontwikkeling van het bouwdeel waarin de leegstand in belangrijke mate zich concentreert.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Er bestaat een groot maatschappelijk belang voor de voorgenomen herstructurering, die financiële hulp door bijvoorbeeld de provincie kan rechtvaardigen.
Bronnen	Bureau Stedelijke Planning (2013). Detailhandelsmonitor Den Haag 2013: de kracht van de Haagse winkelgebieden. Gemeente Den Haag (2015). Actieprogramma Den Haag winkelstad 2015-2018. Gemeente Den Haag (2017a). Concept Kadernota detailhandel Den Haag. Gemeente Den Haag (2017b). Programmabegroting 2018-2021.

3.3 Lansingerland, centrumgebied Berkel en Rodenrijs

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 16.691 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 6.599 m2 (40%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 9.142 m2 (55%) M2 wvo leegstand circa 950 m2 (6%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: 0 +/- 5%, rond gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 4.400 m2 wvo Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: de plannen voor het toevoegingsgebied West worden in samenwerking met de ontwikkelende partij uitgewerkt; de plannen voor een eventuele afbouw van verspreid winkelaanbod in Berkel verdienen nadere uitwerking
Optimalisatie-opgave	Het beleid van de gemeente is erop gericht om het voorzieningenniveau in Berkel en Rodenrijs te versterken (2010, p.24) door gericht detailhandel, horeca en andere functies toe te voegen, in combinatie met woningen en parkeervoorzieningen (2011, p.19). Specifieke inzet op uitbreiding van niet-dagelijkse goederen is dan ook niet vereist, maar kan wel (indien passend) gefaciliteerd worden (Rho, 2017, p.23). De stedenbouwkundige visie Berkel Centrum West (2017, p.11) zet ook in op versterking van het (compacte) centrumgebied.
Organisatie	Wat betreft de uitbreiding van het centrum is er een projectteam 'Berkel Centrum West' ingesteld. Hierin participeren de gemeente Lansingerland en de ontwikkelaar-aannemer (ABB Bouwgroep en Waaijer Projectrealisatie). Er bestaat een actieve winkeliersverenging voor Berkel Centrum.
Financiële dekking	Voor de gefaseerde realisatie van het toevoegingsgebied West wordt een overeenkomst aangegaan tussen gemeente en vastgoedpartijen. De eventuele afbouw van de verspreide bewinkeling is nog niet uitgewerkt.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Voor de verantwoording van de voorgenomen uitbreiding van het centrum was regionale afstemming vereist: zowel de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, als de MRDH hebben reeds positief geadviseerd. Er is mogelijk financiële hulp gewenst voor de afbouw van verspreid gelegen winkelaanbod.
Bronnen	Gemeente Lansingerland (2009). Op weg naar 2040. Gemeente Lansingerland (2010). Structuurvisie Lansingerland. Gemeente Lansingerland (2011). Economische visie Lansingerland 2011-2016. Rho (2017). Lansingerland ontwikkelingsmogelijkheden centrumgebied Berkel en Rodenrijs. RPHS (2017). Stedenbouwkundige visie Centrum Berkel West.

3.4 Delft, stadsdeelcentrum In de Hoven (w.o. Hovenpassage)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 23.310 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 8.760 m2 (38%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 12.329 m2 (53%) M2 wvo leegstand circa 2.221 m2 (9%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddeld ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: ++ > 15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: 0 (= normaal, gemiddeld) Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 1.600 m2 wvo Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: de plannen voor de herontwikkeling van de Hovenpassage zijn/worden uitgevoerd. Voor de rest van het winkelgebied is een actieplan opgesteld. Aan de uitvoering van dit actieplan wordt gewerkt.
Optimalisatie-opgave	De detailhandelsnota 2012-2020 (2011, p. 50) geeft aan dat de gemeente inzet op versterking van In de Hoven als het boodschappencentrum van Voorhof e.o.. In de Hoven komt in aanmerking voor beperkte uitbreiding van detailhandel, met name voor dagelijkse voorzieningen (2011, p.61). De eigenaar van de passage wil ook meer niet-dagelijkse branches faciliteren (2013, p.8, p. 13). De Stichting Ondernemersfonds Voorhof heeft een actieplan opgesteld (2017, p.8), met vijf concrete acties om de aantrekkelijkheid en het ondernemersklimaat van heel Voorhof te verbeteren: 1) ontwikkelen van een gebiedsvisie Voorhof; (2) intensiveren samenwerking ondernemers/winkeliersverenigingen; (3) meer inzicht creëren in leegstand en ontwikkelingsmogelijkheden; (4) betere bewegwijzering naar het gebied en (5) extra schoonmaakwerkzaamheden, met name in de aanloopstraten van In de Hoven.
Organisatie	De winkeliersvereniging De Hoven Passage, eigenaar Van der Vorm Vastgoed, regiopolitie Haaglanden, brandweer Delft-Rijswijk, en de gemeente hebben allen het convenant Keurmerk Veilig Ondernemen getekend voor de passage. Gestreefd wordt naar het doortrekken van winkelcentrummanagement van de passage naar andere deelgebieden van In de Hoven. In 2014 is de Stichting Ondernemersfonds Voorhof opgericht, waaraan alle ondernemers- en winkeliersverenigingen meedoen (2017).
Financiële dekking	De activiteiten van het actieplan van de Stichting Ondernemersfonds Voorhof (2017, p.16) worden betaald uit het Ondernemersfonds Delft. Aanvullende financiering of cofinanciering is nodig. Voor de vernieuwing van de passage is de gemeente overeenkomsten met de eigenaar aangegaan, met financiële afspraken.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Mogelijk, voor de versterking en eventuele herbestemming van aanloopgebieden naar de passage en voor het overig winkelaanbod in Voorhof.
Bronnen	Bureau Stedelijke Planning (2012). Nota detailhandel Delft 2012-2020. Bureau Stedelijke Planning (2014). Distributieve toets en effecten uitbreiding Albert Heijn-Martinus Nijhofflaan te Delft. Roots (2017). Actieprogramma Voorhof Delft. WPM (2013). Hovenpassage, kompas voor ontwikkeling.

3.5 Westland, centrumgebied Naaldwijk

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 29.868 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 5.046 m2 (17%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 20.561 m2 (69%) M2 wvo leegstand circa 4.261 m2 (14%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld) Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: 3.750 m2 wvo[3] Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: niet van toepassing
Optimalisatie-opgave	De detailhandelsvisie (2009, p.34) geeft aan dat versterken en sterk houden van winkelcentrum de Tuinen en het overige centrumgebied mogelijk en noodzakelijk is, waarvoor een compacte en goed bereikbare structuur een voorwaarde is. In de structuurvisie (2013, p.47) wordt aangegeven dat de bestaande contouren van winkelgebieden niet worden uitgebreid of verplaatst. MKB Westland geeft in haar retailvisie (2016, p.23), mede als reactie op het verouderd veronderstelde gemeentelijk beleid, aan dat het centrum van Naaldwijk een gemeentelijke verzorgingsfunctie heeft, waarvoor een zo divers en uitgebreid mogelijk retailniveau moet worden behouden. Hierbij geldt de conditie dat geen concurrerende ontwikkelingen elders in de gemeente moeten plaatsvinden (2016, p.23). De volgende aandachtspunten zijn opgesteld: verhoging belevingswaarde Wilhelminaplein, ruimtelijke verbinding Rentmeester - De Tuinen, functieverbreding binnen centraal circuit, parkeercapaciteit oostzijde (gemeentehuis), spreiding en extra capaciteit fietsstallingen (2016, p.29)..
Organisatie	In de retailvisie van het MKB Westland wordt aangegeven dat het organiseren van centrummanagement voor de gemeente Westland gewenst is om de potenties om de centra te versterken te benutten (2016, p.36). In 2015 is een BIZ vastgesteld voor het winkelgebied Naaldwijk voor de periode 2016-2020 (2015b). De gemeente zorgt voor het basiskwaliteitsniveau van de openbare ruimte.(2015a, p.23).
Financiële dekking	De BIZ werkt met budgetten. De activiteiten worden gebaseerd op de budgetten. Met vastgoedpartijen worden overeenkomsten gesloten, met financiële bijlagen.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	DTNP (2016). Visie retailstructuur Westland. Gemeente Westland (2009). Detailhandelsstructuurvisie. Gemeente Westland (2013). Structuurvisie Westland 2025. Gemeente Westland (2015a). Beheerplan openbare ruimte: woonwijken & dorpscentra 2015-2018. Gemeente Westland (2015b). Verordening bedrijveninvesteringszone winkelgebied Naaldwijk gemeente Westland 2016. I&O (2012). Dagelijks aan bod? Analyse van ontwikkelingen en mogelijkheden supermarktaanbod Westland.

[3] Een bestemmingsplan om tegen het centrumgebied een megabouwmarkt te vestigen, is door de Raad van State vernietigd.

3.6 Westland, centrumgebied ’s-Gravenzande

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 9.512 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 2.199 m2 (23%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 6.618 m2 (70%) M2 wvo leegstand circa 695 m2 (7%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 3.360 m2 wvo Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: de revitalisatie van het centrum is/komt in uitvoering (fasering)
Optimalisatie-opgave	In de detailhandelsvisie (2009, p.33) is ingezet op concentratie in het centrum, waarvoor aanbevelingen zijn gedaan. Het ontwikkelingskader (2011, p.58) zet in op een kerngebied en flexibele bestemmingen in de aanlooproutes. In de structuurvisie (2013, p.47) wordt aangegeven dat de bestaande contouren van winkelgebieden niet worden uitgebreid of verplaatst. MKB Westland geeft in haar retailvisie (2016, p.23) aan dat het centrum van ’s-Gravenzande een lokale functie heeft, die een compleet boodschappenaanbod en aanvullend retailaanbod kan dragen. Om dit centrum aantrekkelijk te houden is een compact verblijfsgebied met speciaalzaken en horeca van belang (2016, p.24), met de volgende aandachtspunten: verdichting (onderzoek verplaatsingsbereidheid ondernemers uit randgebied), verbinding Hoogvliet Van Geeststraat (publieksgerichte functies in stadskantoor), vindbaarheid centrum vanaf N211 en aandacht voor fietsparkeren (2016, p.30).
Organisatie	In de retailvisie van het MKB Westland wordt aangegeven dat het organiseren van centrummanagement voor de gemeente Westland gewenst is om de potenties om de centra te versterken te benutten (2016, p.36). In 2015 is een BIZ vastgesteld voor het winkelgebied ‘s-Gravenzande voor de periode 2016-2020 (2015b). De gemeente zorgt voor het basiskwaliteitsniveau van de openbare ruimte (2015a, p.23).
Financiële dekking	De BIZ werkt met budgetten. De activiteiten worden gebaseerd op de budgetten. Met vastgoedpartijen worden overeenkomsten gesloten, met financiële bijlagen.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	DTNP (2016). Visie retailstructuur Westland. Gemeente Westland (2009). Detailhandelsstructuurvisie. Gemeente Westland (2011). Ruimtelijk ontwikkelingskader ’s-Gravenzande. Gemeente Westland (2013). Structuurvisie Westland 2025. Gemeente Westland (2015a). Beheerplan openbare ruimte: woonwijken & dorpscentra 2015-2018. Gemeente Westland (2015b). Verordening bedrijveninvesteringszone winkelgebied ’s-Gravenzande gemeente Westland 2016. I&O (2012). Dagelijks aan bod? Analyse van ontwikkelingen en mogelijkheden supermarktaanbod Westland.

3.7 Maassluis, centrumgebied Maassluis [2]

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 10.467 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 1.729 m2 (17%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 6.229 m2 (60%) M2 wvo leegstand circa 2.509 m2 (24%) Regionale positie: + 30-40% toevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Marktruimte gemeente niet-dag. detailhandel: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: zeer aantrekkelijk Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: de herontwikkeling van de Vlietlocatie is nog in ontwerp; de BIZ en andere voornemens in de detailhandelsvisie zijn al concreet in uitvoering.
Optimalisatie-opgave	De detailhandelsvisie (2012, p.16) zet sterk in op versterking van en concentratie in het stadscentrum, als recreatief verblijfsgebied. In de visie wordt uitbreiding met één supermarkt voorzien op de Vlietlocatie, door de toekomstige herontwikkeling en de bijdrage aan een compact winkelgebied (2012, p.20-21). Als onderdeel van de herontwikkeling van Sluispolder-west, hebben ABB Bouwgroep, de woningcorporatie Maasdelta en de gemeente in juni 2017 een overeenkomst getekend voor het nieuwbouwplan op de Vlietlocatie. Verder wordt ingezet op verbetering van kwaliteit van de openbare ruimten in het centrum. En wordt verwacht dat er minder winkels zullen overblijven, vooral aan de randen (2012, p.22). De BIZ heeft activiteiten opgesteld: onderhoud en beheer camerasysteem, behalen extra veiligheidssterren voor het KVO winkelgebieden, bewegwijzering, onderhoud en beheer sfeerverlichting, vlaggen en uitstraling, leefbaarheid openbaar gebied behouden en verbeteren, voorjaarsfair, kerstmarkt, ondersteuning andere activiteiten, centrummanagement, deelnemen overlegstructuren met gemeente (t.b.v. leegstandbestrijding, parkeergelegenheid), website en nieuwsbrief (2016, p.7).
Organisatie	In 2011 is door de ondernemersvereniging Stadshart Maassluis een BIZ opgericht, en in 2016 is na instemming op de jaarvergadering de BIZ verlengt met een periode van 5 jaar tot 2021 (2016, p.3). De activiteiten van de BIZ vullen de inzet van de gemeente op het basisniveau aan. Afspraken tussen de gemeente en de BIZ-vereniging zijn vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst (2016, p.7). De gemeente Maassluis en het bestuur van het Stadshart Maassluis hebben iedere 6 weken overleg.
Financiële dekking	De activiteiten van de BIZ worden betaald uit de bijdrages van heffingsplichtigen, andere subsidies gemeente (t.b.v. de centrummanager) en vrijwillige bijdrages eigenaren en sponsoring (2016, p.9-10). Er zijn geen specifieke subsidies voor de binnenstad vanuit de gemeente.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	DTNP (2012). Detailhandelsvisie Maassluis 2012. Gemeente Maassluis (2015). Economische visie Maassluis 2015-2025. Puur! Maassluis (2017). Website: https://www.puur-maassluis.nl/. Vereniging BIZ Stadshart Maassluis (2016). BIZ PLAN Stadshart Maassluis.

3.8 Vlaardingen, centrumgebied Vlaardingen

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 40.525 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 7.071 m2 (17%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 27.984 m2 (69%) M2 wvo leegstand circa 5.470 m2 (14%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m dagelijkse detailhandel: 0 +/- 5% rond gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Marktruimte gemeente niet-dag. detailhandel: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: aantrekkelijk Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: de uitwerking van nieuw beleid voor het centrum is nagenoeg voltooid
Optimalisatie-opgave	Uit de kadernota binnenstad (2017b, p.3-4) blijkt de gemeente investeringen primair richt op dit gebied. Investeringen in winkelvastgoed, parkeerfaciliteiten en openbare ruimte zijn noodzakelijk. Krimp, compacte binnenstad, onderhoudsniveau openbare ruimte en betere parkeertarieven zijn de belangrijkste thema's (2017b, p.3-4). Er is een forse krimpopgave voor de detailhandel, met herbestemming naar andere functies (2017b, p.6). De ambitie is in vier opgaven uitgewerkt in het centrumplan (2017a, p.2): (1) heroriëntatie winkelstructuur binnenstad; (2) functiemenging en verbinding; (3) bereikbaarheid en parkeren en (4) bruisende binnenstad. Deze opgaven zijn uitgewerkt in uitvoeringsvoorstellen, inclusief planning en financiën (2017a, p.5-12).
Organisatie	De gemeente werkt in de Klankbordgroep Binnenstad samen met: BKS, Multi Netherlands, Albeda college, Waterweg Wonen, DPV, IKV, Stichting Stadshart Vlaardingen en de binnenstadsmanager. De samenwerking wordt doorgezet in het Platform Binnenstad. Verder is er een werkgroep Communicatie Binnenstad (2017a, p.13).
Financiële dekking	De financiële consequenties van de vier geformuleerde opgaven in het centrumplan zijn ook in dit plan opgenomen. De totale benodigde financiën op korte termijn (2018-2019) zijn € 2.600.000 en de totale opgave komt neer op € 14.400.000 (2017a, p.12). Voor de financiering wil de gemeente allianties sluiten met private partijen. Investeringen van de gemeente zullen vooral in het openbare gebied zijn (2017a, p.12).
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Er is mogelijk financiële hulp gewenst voor de uitvoering van de diverse deelprojecten van het centrumplan.
Bronnen	Gemeente Vlaardingen (2013). Actieplan economie Vlaardingen 2030. Gemeente Vlaardingen (2017a). Centrumplan 'de binnenstad centraal' – versie 3. Gemeente Vlaardingen (2017b). Kadernota Binnenstad 'samen aan zet' 2017-2021. Gemeente Vlaardingen (2017c). Voorjaarsnota 2017.

3.9 Schiedam, centrumgebied Schiedam

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 45.027 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 6.536 m2 (15%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 22.793 m2 (51%) M2 wvo leegstand circa 15.698 m2 (35%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: -- > 25% onder gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: aantrekkelijk Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: de optimalisatie is in uitvoering via uitvoeringsprogramma's.
Optimalisatie-opgave	De ontwikkelingsvisie voor de binnenstad (2012) bevat een uitvoeringsagenda, die later is uitgewerkt in programma's. Het uitvoeringsprogramma binnenstad (2017, p.23) legt het accent op herontwikkeling, met kwaliteitsverbetering zonder uitbreiding en met inkrimpingen (2017, p.19). De Hoogstraat is essentieel voor de binnenstad van Schiedam. De focus voor deze straat werd bijgesteld. Waar voorheen behoud van het lange winkellint werd nagestreefd, wordt nu ingezet op herinrichting en een mix van wonen, winkels en ambachten (2017, p.22).
Organisatie	Er is een veelvoud van samenwerkingspartners, o.a. de Stichting Centrum-management Schiedam, de Stichting DeWinkelmeiden (pop-ups, start-ups), Stichting Historisch Ondernemersplatform (een samenwerkingsverband tussen centrum-management, een grote vastgoedeigenaar en een financiële instelling), Stichting Promotie Schiedam, diverse culturele instellingen en evenementorganisaties. Voor het project Hoogstraat Plus is een participatietraject gestart waar inwoners, ondernemers, bewoners, experts en geïnteresseerden aan deelnemen.
Financiële dekking	Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van beschikbare budgetten voor de verschillende projecten. In projecten waarbij de gemeente een actieve rol speelt is sprake van een gemeentelijke begroting. Het ondernemersfonds voor de binnenstad wordt gevoed met opbrengsten uit de reclamebelasting. Deze stopt dit jaar, en er wordt gezocht naar een nieuw systeem om het fonds te voeden. Er zijn verschillende subsidieregelingen in de maak voor de opgave voor het centrum: Werk aan de winkel (aanpak panden binnenstad: onderhoud, gevelaanpak, realiseren wonen boven winkels)(bron: contact gemeente Schiedam; gemeente Schiedam, 2013), Stimuleringssubsidie (verwacht in 2017: regeling voor verplaatsen winkels uit de aanloopstraten naar centrumstraten, aantrekken nieuwe ondernemers en specialisatie zittende ondernemers), transformatiesubsidie (verwacht in 2018: regeling voor transformatie van o.a. winkelpanden in aanloopstraten naar wonen).
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Een of meer (subsidie-)programma's zijn potentieel interessant als pilot voor de verbetering van de middelgrote centrumgebieden in MRDH.
Bronnen	Gemeente Schiedam (2010). Detailhandelsnota 2010-2020. Gemeente Schiedam (2012). Ontwikkelingsvisie voor de binnenstad. Gemeente Schiedam (2013). Overzicht subsidiemogelijkheden werk aan de winkel 2.0. Gemeente Schiedam (2017). Uitvoeringsprogramma binnenstad 2015-2018, actualisatie 2017.

3.10 Hellevoetsluis, centrumgebied Hellevoetsluis (w.o. Struytse Hoeck)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 25.370 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 6.841 m2 (27%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 14.892 m2 (59%) M2 wvo leegstand circa 3.637 m2 (14%) Regionale positie: ++ > 40% omzetvloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: 0 -2.500 tot 2.500 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 1.800 m2 wvo
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: volgens het actieplan (2016, p.17) is in dit najaar gestart met een aantal grote werkzaamheden in de publieke ruimte en in het winkelvastgoed.
Optimalisatie-opgave	De kadernota detailhandel (2011) geeft aan dat voor het centrum wordt ingezet op versterking van winkelcentrum de Struytse Hoeck en op clustering van winkelaanbod en herontwikkeling van panden en openbare ruimte in het zuidelijke deel van het winkelgebied. (2011, p.1-2). De centrumvisie (2015, p. 7) geeft aan dat de kwaliteit en diversiteit van het winkelaanbod van de Struytse Hoeck e.o. moeten worden versterkt. Meerdere overige ontwikkelingskansen zijn geïdentificeerd, zoals uitbreiding/inbreiding winkelaanbod, versterking functiemix (wonen, maatschappelijk, dienstverlening, leisure), verbetering uitstraling en verblijfskwaliteit, versterking daghoreca, versterken herkenbaarheid buitenzijde en entrees, versterken verbinding met het water, herinvulling bankenstraatje, versterking bereikbaarheid en parkeren (bewegwijzering, fietsenstallingen, handhaven gratis parkeren) en inspelen op omnichanneling (creëren afhaalpunt) (2015, p.9-23). In de centrumvisie worden daarvoor specifieke panden en deelgebieden aangewezen.
Organisatie	Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners participeren in het beleidsproces (2015, p.5). In de centrumvisie (2015, p.22) is een overzichtstabel opgenomen met daarin de ontwikkelingskansen op korte (1-3 jaar) en lange termijn (3-10 jaar). Bovendien is bepaald welke partijen de kansen gaan oppakken (vastgoedsector onoverdekte gedeelte, ondernemers, gemeente).
Financiële dekking	In het actieplan zijn in grote lijnen de volgende verdeling van verantwoordelijkheden opgenomen (2016, p.14): - Eigenaren – zijn verantwoordelijk voor investeringen in hun vastgoed en deels voor de publieke ruimte. - Gebruikers – zijn verantwoordelijk voor de investeringen aan de binnenzijde van de winkelunits en puien. - Gemeente – is verantwoordelijk voor een groot deel van de investeringen in de publieke ruimte (vooral het oude gedeelte van het winkelcentrum). In de gemeentelijke begroting 2016-2019 zijn enkele investeringen voor versterking van het centrum opgenomen (2016, p.14).
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing.
Bronnen	BRO (2015). Centrumvisie De Struytse Hoeck. BRO (2016). Actieplan centrumgebied Struytse Hoeck. DTNP (2011). Hellevoetsluis kadernota detailhandel.

3.11 Nissewaard, stadscentrum Spijkenisse

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 52.216 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 6.598 m2 (13%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 31.532 m2 (60%) M2 wvo leegstand circa 14.086 m2 (27%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: -- > 25% onder gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: - -2.500 tot -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: Op dit moment wordt er gewerkt aan de herijking van de Meerjarenvisie Stadscentrum Spijkenisse uit 2014. Deze herijking wordt in maart 2018 door de raad wordt vastgesteld.
Optimalisatie-opgave	In 2011 telde het centrum van Spijkenisse nog 34.000 m2 wvo. In 2016 was dit met zo'n 18.000 m2 uitgebreid. De leegstand is omvangrijk. De detailhandelsvisie (2016, p.25) nam functionele (11) en ruimtelijke (8) verbetervoorstellen over uit de meerjarenvisie voor het stadscentrum (2014). Aandachtspunten zijn: herprofilering Kopspijker als verbinding winkelstructuur, opwaardering Theaterplein (balans terugkrijgen winkelstructuur), faciliteren mogelijke herontwikkeling Kolkplein (functiewijziging) en het klimaat verzachten van de Centrumpassage (2016, p.25-26). Het centrummanagement werkt aan de uitvoering en realisatie (2015, p.5).
Organisatie	Voor de periode 2016-2020 is een BIZ voor het stadscentrum vastgesteld (2015, p.1). Tegelijk met de BIZ is het centrummanagement gestart (2015), met als partners de ondernemersvereniging Vereniging Centrum Promotions Spijkenisse (VCPS), de vastgoedeigenaren centrum en de gemeente.
Financiële dekking	Het uitgangspunt voor het versterken van het centrum Spijkenisse is publiek-private financiering (2015, p.27). De activiteiten van de BIZ worden bepaald op grond van de inkomsten van de BIZ.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	De herbestemmingen kunnen waarschijnlijk niet kostendekkend worden uitgevoerd. Financiële hulp van hogere overheden is gewenst.
Bronnen	BRO (2015). Businessplan centrummanagement Spijkenisse. Gemeente Nissewaard (2015). BIZ convenant. Gemeente Nissewaard (2014). Meerjarenvisie Stadscentrum Spijkenisse. Gemeente Nissewaard (2016). Detailhandelsvisie Nissewaard. Gemeente Nissewaard (2017). Uitvoeringsprogramma 2017 kadernota economie Nissewaard.

3.12 Rotterdam, centrumgebied Hoogvliet (Binnenban/Rykeeplein)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 27.149 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 8.020 m2 (30%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 11.976 m2 (44%) M2 wvo leegstand circa 7.153 m2 (26%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: ++ > 15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering. Toelichting: zie optimalisatieopgave
Optimalisatie-opgave	De centrale opgave voor winkelcentrum de Binnenban is, volgens de gebiedskoers detailhandel Hoogvliet (2017b), het handhaven van een goede invulling van aanbod. De gemeente zet in op concentratie van winkels in de kern van het winkelcentrum; toevoeging van winkelmeters aan de randen wordt tegengegaan (2017b, p.7). Gestreefd wordt naar transformatie in de randen van detailhandel naar andere functies (2017c, p.22). Het winkelcentrum heeft een derde KVO (Keurmerk Veilig ondernemen) ontvangen.
Organisatie	De Binnenban is een planmatig, in fases gerealiseerd winkelcentrum met een beperkt aantal vastgoedbeleggers en een actieve winkeliersvereniging.
Financiële dekking	De herbestemming van de randen kan niet kostendekkend worden uitgevoerd.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Zie vorige aandachtspunt.
Bronnen	Gemeente Rotterdam (2017a). Detailhandel Rotterdam 2017. Gemeente Rotterdam (2017b). Gebiedskoers detailhandel 2017-2020 – Hoogvliet. Gemeente Rotterdam (2017c). Vaststelling horecagebiedsplan 2017-2019 – gebied Hoogvliet. Gemeente Rotterdam (2017d). Horecanota 2017-2021. I&O (2017). Winkelatlas 2016 Rotterdam. Winkeliersvereniging: www.winkelcentrum-hoogvliet.nl

3.13 Rotterdam-IJsselmonde (Keizerswaard)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 16.600 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 5.893 m2 (36%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 9.132 m2 (55%) M2 wvo leegstand circa 1.575 m2 (10%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: 0 +/- 5% rond gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: ++ > 25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: ++ > 15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: er speelt geen actief traject voor verbetering of aanpassing
Optimalisatie-opgave	De plannen voor verdere uitbreiding van het 'easyshopping' winkelcentrum, na de kwaliteitsimpuls van een aantal jaren geleden, zijn van de baan. De gemeentelijke koers voor Keizerswaard ligt op het behoud en kwalitatieve versterking van het bestaande aanbod, bijvoorbeeld met functieverbreding van panden aan de randen van het centrum, zoals bij het plein bij de Stadswinkel (2017b, p.4, p. 7). Het winkelcentrum bleek gevoelig voor faillissementen van ketenbedrijven. Toch vult de leegstand zich betrekkelijk snel, waarbij een kwaliteitsafname valt te herkennen.
Organisatie	Winkelcentrum Keizerswaard is een planmatig gerealiseerd winkelcentrum, met een beperkt aantal vastgoedeigenaren en een eigen winkeliersvereniging.
Financiële dekking	Niet van toepassing
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	Gemeente Rotterdam (2017a). Detailhandel Rotterdam 2017. Gemeente Rotterdam (2017b). Gebiedskoers detailhandel 2017-2020 – IJsselmonde. Gemeente Rotterdam (2017c). Horecagebiedsplan 2017-2019 – gebied IJsselmonde. Gemeente Rotterdam (2017d). Horecanota 2017-2021. I&O (2017). Winkelatlas 2016 Rotterdam.

3.14 Barendrecht, centrumgebied Barendrecht (Middenbaan)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 17.345 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 4.635 m2 (27%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 9.991 m2 (58%) M2 wvo leegstand circa 2.719 m2 (16%) Regionale positie: 0 < 30% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: 0 +/- 5% rond gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: -- > 25 % onder gemiddelde Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: + 2.500 tot 15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddelde Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 1.600 m2 wvo Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: de BIZ en de centrumaanpak zijn in uitvoering.
Optimalisatie-opgave	In het verleden werd ingezet op uitbreiding van het winkelaanbod door een volledige herontwikkeling aan de westzijde van de winkeldijk ('t Vlak). Het beleid gaat nu uit, volgens het BIZ-plan, van behoud en duurzaam beheer van het winkelaanbod (2014, p.5). In het kader van de Nieuwe Winkelstraat is een actieplan voor de BIZ opgesteld (2016); vanuit dit actieplan worden acties ondernomen. In de centrumaanpak 2015 zijn de volgende doelen vastgesteld: (1) realisatie levensloopbestendige woningen; (2) vernieuwing en verbetering van de winkelstructuur, met mogelijk enige winkeluitbreiding aan de Middenbaan; (3) creëren van ontmoetingsruimte door herontwikkeling 't Vlak en (4) betere verbinding tussen het winkelgebied en de historische dorpskerk (2015, p.2). De gemeente vernieuwt momenteel de buitenruimte van het Binnenhof en de entree naar de Middenbaan. In het volgend jaar zullen woningen aan de Mr.Lohmanstraat/Achterom worden gesloopt om extra parkeerplekken te realiseren.
Organisatie	Er is sprake van veelvuldig overleg tussen betrokken partijen over de centrum-aanpak, onder meer in twee klankbordgroepen met bewoners (huurdersvereniging de Driehoek, Vereniging van eigenaren Binnenlande, Bewonersraad woonvereniging Patrimonium, Stichting actiegroep Binnenlandse Baan), bedrijven (Vereniging van Centrumwinkeliers, eigenarenplatform) en instellingen (Stichting Welzijn Ouderen Barendrecht) (2016, p.6-7). In 2011 is een BIZ opgericht. De BIZ-periode is in 2014 verlengd voor de periode 2015-2019. De BIZ is de basis voor het centrum-management (2014, p.10).
Financiële dekking	Uit het BIZ-plan worden activiteiten bekostigd. De herontwikkeling van 't Vlak kampt met een negatieve financiële exploitatie.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Mogelijke financiële hulp voor herontwikkeling van 't Vlak.
Bronnen	BRO (2009). Detailhandelsvisie gemeente Barendrecht. DNWS (2016). Actieplan toekomstbestendige winkelgebieden - centrum Barendrecht. Gemeente Barendrecht (2015). Raadsvoorstel centrumaanpak. Rekenkamer Barendrecht (2016). Centrumontwikkeling Barendrecht. Stichting BIZ centrum Barendrecht (2014). Bedrijven Investering Zone Plan 2015-2019.

3.15 Ridderkerk, winkelhart Ridderkerk

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 32.985 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 7.397 m2 (22%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 21.474 m2 (65%) M2 wvo leegstand circa 4.114 m2 (13%) Regionale positie: + 30-40% omzettoevloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: - 5-25% onder gemiddelde ZH Marktruimte gemeente niet-dag. detailhandel: 0 -2.500 tot 2.500 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld) Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: verschillende projecten en activiteiten zijn in uitvoering
Optimalisatie-opgave	De gemeente zet in op behoud van haar bovenlokale functie door concentratie van detailhandel in het centrum (2013, p.24). De toekomstvisie detailhandel (2014a, p. 31) benoemt uitgangspunten: heldere keuzes structuur, investeren in hoofstructuur, concentreren in kansrijke gebieden, transformatie mogelijk maken op kansarme locaties, terughoudendheid m.b.t. solitaire locaties en uitbreidingen, internet winkelen biedt kansen en helder profileren van deelgebieden. De Omgevingsvisie (2017, p. 63-71) bevat een concreet uitvoeringsprogramma met diverse projecten voor het centrum, waaronder transformatie van deelgebied Centrum-Oost naar gemengd gebied (2017, p.71). Dit uitvoeringsprogramma vult het programma van het wijkontwikkelingsprogramma uit 2014 aan (2014b, p. 20-27).
Organisatie	Er zijn vier deelgebieden, met een eigen organisatie- en eigendomsstructuur: RidderkerN, Ridderhof, Jorishof en Koningshof. De gemeente werkt samen met de winkeliers en vastgoedeigenaren aan het op peil houden van het winkelhart (2014a, p.37). Voor het centrum Ridderkerk is een BIZ in voorbereiding, de verordening staat gepland voor december 2017.
Financiële dekking	De dekking vindt vooral plaats langs het grondbeleid, via bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening (2017, p.65). Als de gemeente geen gronden uitgeeft, moet kostenverhaal anders tot stand komen, bijvoorbeeld via bovenplanse verevening op particuliere grondexploitanten en door bijdragen van private partijen in anterieure overeenkomsten (2017, p.65).
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	Buck (2013). Notitie economisch beleid gemeente Ridderkerk 2013-2018. Gemeente Ridderkerk (2014a). Toekomstvisie detailhandel Ridderkerk (concept). Gemeente Ridderkerk (2014b). Wijkontwikkelingsprogramma Centrum 2014-2024. Gemeente Ridderkerk (2017). Omgevingsvisie Ridderkerk.

3.16 Capelle aan den IJssel, centrumgebied (De Koperwiek)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 16.125 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 5.229 m2 (32%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 9.361 m2 (58%) M2 wvo leegstand circa 1.535 m2 (10%) Regionale positie: niet bekend Besteding per m2 dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: -- > -15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: circa 2.960 m2 wvo Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: de renovatie van het winkelcentrum wordt uitgevoerd.
Optimalisatie-opgave	Na tientallen jaren voorbereiding wordt winkelcentrum de Koperwiek integraal gerenoveerd, in opdracht van de eigenaar Wereldhave. De materialisatie wordt volledig vernieuwd. In totaal komt er zo'n 6.000 m2 commerciële ruimte bij. Bovenop de uitbreiding komen twee parkeerlagen. Het middendeel van de Koperwiek moet volgend jaar af zijn. Het stadsplein aan de voorkant heeft wat langer nodig. Wel wordt het gebouw van de Rabobank naar verwachting dit jaar al gesloopt. De RET is druk bezig om het metrostation te vernieuwen.
Organisatie	De renovatie wordt in opdracht van Wereldhave uitgevoerd. De gemeente, Wereldhave en de RET werken samen bij de projecten in het centrum (2015-2017).
Financiële dekking	Wereldhave, als eigenaar van het volledige winkelcentrum, dekt de kosten van de renovatie van het winkelcentrum.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing.
Bronnen	Gemeente Capelle aan den IJssel (2015). Structuurvisie detailhandel 2015. Gemeente Capelle aan den IJssel (2015-2017). Website CentrumXpeditie. Link: https://www.centrumxpeditie.nl/

3.17 Krimpen aan den IJssel, centrumgebied (Crimpenhof)

Beoordeling centrumgebied	M2 wvo detailhandel, totaal circa 13.996 m2 (100%) M2 wvo dagelijkse detailhandel circa 5.629 m2 (40%) M2 wvo niet-dagelijkse detailhandel circa 6.631 m2 (47%) M2 wvo leegstand circa 1.736 m2 (12%) Regionale positie: + 30-40% omzetvloeiing Besteding per m2 dagelijkse detailhandel; - 5-25% onder gemiddelde ZH Besteding per m2 niet-dagelijkse detailhandel: + 5-25% boven gemiddelde ZH Marktruimte 2021 gemeente niet-dag. detailh.: + 2.500 – 15.000 m2 wvo Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitstraling: normaal, gemiddeld Harde planvoorraad toe te voegen detailhandel: geen Zachte planvoorraad toe te voegen detailhandel: (minder dan) 7.000 m2 wvo
Status:	Initiatief – ontwerp – uitvoering Toelichting: niet van toepassing
Optimalisatie-opgave	Modernisering is gewenst om de positie van hoofdwinkelcentrum de Crimpenhof te consolideren (2011, p.36). Over een indicatieve uitbreidingscapaciteit van 6.000-8.000 m2 wvo detailhandel (2006, p.33-34) werd in de detailhandelsvisie (2011, p. 36) gezegd dat minder uitbreiden verstandiger lijkt en kan samengaan met verhoging van de kwaliteit van het winkelcentrum. Bijvoorbeeld door uitbreidings- en/of verplaatsingswensen van zittende ondernemers te faciliteren, door de supermarkten te optimaliseren (toevoeging extra supermarkt ongewenst) en door enkele trekkers in het niet-dagelijks segment en meer niet-detailhandelsfuncties toe te voegen (2011, p. 36).
Organisatie	Winkelcentrum Crimpenhof is een planmatig gerealiseerd winkelcentrum, met een beperkt aantal vastgoedeigenaren en een eigen winkeliersvereniging. Hoewel de detailhandelsvisie (2011, p. 47) stelt dat centrummanagement opportuun kan zijn, heeft de optimalisatie volledig betrekking op regulier commercieel beheer.
Financiële dekking	De aanpassingen hebben betrekking op particulier eigendom. De eigenaren zullen de kosten van de aanpassingen voor hun rekening moeten nemen.
Noodzakelijke hulp regio en provincie	Niet van toepassing
Bronnen	Bureau Stedelijke Planning (2011). Detailhandelsvisie Krimpen aan den IJssel. Palmboom & van den Bout (2006). Centrumvisie Krimpen aan den IJssel. Vastgoed Netwerk (2006). Marktvisie winkelcentra Krimpen aan den IJssel.

4 Bovengemeentelijke actie-afstemming

In dit hoofdstuk wordt de match gemaakt met de ideeën en voorstellen in het actieplan van de Provincie Zuid-Holland. Het hoofdstuk behandelt de volgende onderwerpen:

- welke afspraken zijn door de MRDH-gemeenten gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingsrichting en actie-invulling voor de te optimaliseren middelgrote centra? (paragraaf 4.1);
- ervan uitgaande dat de primaire verantwoordelijkheid over de te optimaliseren middelgrote centra bij de gemeente en de lokale private partijen ligt, welke bijdrages van MRDH en provincie Zuid-Holland zien de gemeenten graag? (paragraaf 4.2);
- welke prioriteiten worden door de gemeenten gezien op bovengemeentelijk niveau voor het stimuleren van de organisatiegraad van de lokale private partijen? (paragraaf 4.4).

In het laatste hoofdstuk van de “Discussienota Detailhandel” van de provincie, zijn zes soorten activiteiten uitgewerkt. Eén van deze activiteiten heeft betrekking op de aanpak perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Het is de intentie om dit Vooronderzoek op latere datum aan te vullen met een deel dat handelt over de PDV-locaties met weinig toekomstperspectief. De volgende vijf activiteiten komen in dit hoofdstuk van dit Vooronderzoek aan de orde:

1. Intensiveren van regionale samenwerking en programmering De provincie maakt graag afspraken op (sub)regionaal niveau over profilering: waar wordt uitgebreid, waar wordt gesaneerd en hoe wordt leegstand tegengegaan? Met de Agenda Detailhandel heeft de MRDH een regionale visie. In paragraaf 4.1 wordt uitgewerkt welke afspraken gemaakt binnen de MRDH door de gemeenten zijn gemaakt over de beleidsinvulling voor de te optimaliseren middelgrote centra.
2. Pilots voor versterken toekomst centra middelgrote steden De provincie wil op locatieniveau ‘meepoetsen’ met de implementatie van de (sub)regionale afspraken. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke taken primair liggen bij de gemeenten (of bij de lokale private partijen) liggen, welke taken bij de MRDH en welke taken bij de provincie. Daarbij wordt onder meer aangegeven welke projecten in de te optimaliseren centra zouden kunnen dienen als pilots (showcases).
3. Stimuleren verhogen organisatiegraad/bedrijfsinvesteringszones (BIZ) Met een BIZ kan de kwaliteit van het winkelgebied worden versterkt door samenwerking van de ondernemers. In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke prioriteiten er bestaan binnen de MRDH-regio voor het verhogen van de organisatiegraad van de private partijen. Het is voor de gemeenten niet mogelijk om zonder de private partijen te komen tot een succesvol beleid voor de te optimaliseren centrumgebieden en winkelcentra.
4. Kennis en informatie De provincie Zuid-Holland zet in op het delen van ‘best practices’, zodat niet iedereen het wiel hoeft uit te vinden. In dit hoofdstuk wordt, waar nodig, de aandacht gericht op het verspreiden van ‘best practices’ onder de diverse gemeenten van de MRDH-regio.
5. Fonds Verstedelijking en Transitie De provincie wil financiële middelen bestemmen voor het laten slagen van de transformatie-opgave in de te optimaliseren centra. Paragraaf 4.3 bekijkt wat dit kan inhouden voor de te optimaliseren MRDH-centra.

4.1 Regionale samenwerking en expertiseontwikkeling

In deze paragraaf wordt gerapporteerd welke afspraken door de MRDH-gemeenten zijn gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingsrichting en actie-invulling voor de te optimaliseren middelgrote centra, inzake de realisatie van kwaliteitsverhoging, krimp, transformatie, sanering en het tegengaan van leegstand. Ook wordt verder uitgewerkt hoe de MRDH-gemeenten de onderwerpen regionale samenwerking en expertiseontwikkeling kunnen oppakken.

4.1.1 Breed bestuurlijk draagvlak voor concentratie en transformatie

Vrijwel alle gemeenten in de MRDH-regio met één of meer te optimaliseren centrumgebieden of winkelcentra hebben de thema's krimp, kwaliteitsverhoging, concentratie en transformatie als leidmotief voor hun centrumplanning geaccepteerd. Enkele gemeenten, waaronder Lansingerland (Centrum Berkel en Rodenrijs) en Krimpen aan den IJssel (Crimpenhof) gaan nog uit van een bepaalde kwantitatieve uitbreiding, waarbij de kwaliteitsvraag overigens sterk wordt benadrukt. Diverse gemeenten hebben een RetailDeal ondertekend, waaronder Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Nissewaard, Schiedam en Vlaardingen. De tijd van groei van de winkelvoorraad is voorbij. Niet meer, maar beter is het parool. Hier en daar is de leegstand relatief te groot; er moet pas op de plaats worden gemaakt.

De stand van zaken ten aanzien van de voortgang van dit proces bij de MRDH-gemeenten met te optimaliseren middelgrote winkelgebieden komt in hoofdlijnen overeen met dat van enquêtes die na de zomer van 2017 op nationaal niveau zijn afgenomen, onder de gemeenten met een RetailDeal. Twee op de drie gemeenten hebben inmiddels de eerste stappen gezet tot krimp, kwaliteits-verhoging, concentratie en transformatie. Er zijn echter nog maar weinig meters uit de markt gehaald. De meeste gemeenten zitten in de denkfase, zijn bezig met onderzoek, het opstellen van een actieprogramma of passen bestemmingsplannen aan om nieuwe bestemmingen mogelijk te maken. Iets meer dan de helft heeft daadwerkelijk beleid vastgesteld voor de transformatie van de winkelgebieden. Veel van die plannen zijn dit jaar opgesteld. Enkele gemeenten hebben dit 4 à 5 jaar geleden al gedaan en een klein deel wil er binnenkort mee aan de slag gaan.

De geïnventariseerde beleidsdocumenten bevatten een grote waaier aan activiteiten die aangekondigd zijn, of inmiddels uitgewerkt zijn en wellicht zelfs al in een uitvoeringsfase zijn gekomen. Over de opgave die wordt gesteld, zijn de gemeenten het daarom wel eens. Dit roept de vervolgvraag op: hoe kan de opgave zo goed mogelijk worden gerealiseerd?

4.1.2 Thematische bijeenkomsten voor de Werkgroep Detailhandel

Er bestaat bij de gemeenten behoefte aan de uitwisseling van kennis over de toepassing van andere beleidsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld de leegstandsverordening, bovenplanse verevening tussen private partijen, voorzienbaarheid, verruiming/flexibilisering van bestemming en het terugploegen van toekomstige extra OZB-inkomsten. De provincie organiseert bijvoorbeeld op dit gebied zinvolle masterclasses.

De gemeenten willen hierbij aansluiten en ook snel starten met een verdieping. Binnen de bestaande werkgroep detailhandel zullen thematische bijeenkomsten georganiseerd worden. De thema's sluiten aan bij de vragen die er leven binnen de gemeenten.

De grote verscheidenheid aan voorgenomen activiteiten binnen de verschillende gemeenten laat zien dat het nog te vaak gaat om opsommingen van wat mogelijk en denkbaar is, waarbij nog niet in elke gemeente stelselmatig wordt beoordeeld (of kan worden beoordeeld) of bepaalde soorten

activiteiten haalbaar zijn, in termen van menskracht en in financieel opzicht, en in hoeverre bepaalde soorten activiteiten wel of niet effectief zullen gaan bijdragen aan de gestelde opgaves.

Alleen al het naast elkaar leggen van elkaars programma's kan een groot leereffect hebben. Wat in een gemeenten nog wordt overwogen, in een pril stadium, kan in een andere gemeente al zijn afgewezen of niet effectief zijn gebleken.

Wil werkelijk tot kennisdelen gekomen worden, dan moeten de bijeenkomsten inhoudelijk goed worden voorbereid, om tot concrete afstemming te komen met betrekking tot de activiteiten, organisatie en financiële dekking. Daarbij kan een rol zijn weggelegd voor gastsprekers die goed thuis zijn in een specifiek onderwerp, bijvoorbeeld het Haagse Retailpunt (paragraaf 4.4).

4.1.3 Bovengemeentelijke afstemming flankerend beleid

Detailhandel Nederland heeft in haar rapport "Kiezen voor het kloppend hart" (2017) aandacht gevraagd voor de bovengemeentelijke afstemming voor diverse beleidsterreinen, die indirect de exploitatie van de lokale detailhandel beïnvloeden. Deze flankerende beleidsterreinen vallen vaak onder andere onderdelen van het gemeentelijk beleid, dan Economische Zaken of Ruimtelijke Ordening. Het gaat daarbij om de volgende flankerende beleidsterreinen en -instrumenten:

- Parkeerbeleid en -tarieven, voor gelijke soorten winkellocaties
- Lokale belastingen (OZB, reclamebelasting, precariobelasting)
- Bestrijding van winkelcriminaliteit
- Winkelopeningstijden

Indien er plaatselijk wat speelt, bijvoorbeeld het oprekken van de winkelopeningsuren op zondag, vindt nu veelal incidenteel bovenlokale afstemming plaats. Steeds opnieuw wordt een oplossing gevonden, kijkend naar wat de buren doen. In de werkgroep detailhandel kunnen zo nu en dan ook onderwerpen geagendeerd worden, die betrekking hebben op deze flankerende beleidsterreinen.

4.1.4 Zoektocht naar effectieve subsidieregelingen

De gemeente Schiedam werkt aan (nieuwe) subsidieregelingen die direct van belang kunnen zijn voor de optimalisatie van haar centrumgebied. Deze subsidieregelingen zijn mogelijk ook relevant voor andere gemeenten.

Het is niet nodig voor elke gemeente om hierbij het wiel opnieuw uit te vinden. Op MRDH-niveau kan de Werkgroep Detailhandel zich ook richten op het uitwerken en testen van één of meer subsidieregelingen ten behoeve van de opgaves van de optimalisatie van winkelgebieden. Het centrum van Schiedam kan daarbij de pilot ground worden van deze subsidieregeling(en).

Er circuleren bij gemeenten vuistregels over de toepasselijkheid van subsidieregels, bijvoorbeeld subsidies zijn nodig als er een urgente maatschappelijke noodzaak is om iets te verwezenlijken, terwijl de private partijen daarin niet geïnteresseerd zijn of die hun slagkracht te boven gaan. Ook wordt vaker gewerkt met een soort financiële multiplier: tegenover een bepaalde publieke bijdrage zou een veelvoud aan private investering moeten zijn (bijvoorbeeld: ten minste 5 keer). Verder zouden subsidies voor detailhandel niet moeten worden gebonden worden aan ondernemers, maar aan gebieden.

De meeste gemeenten maken bij hun besluitvorming over wel of niet subsidiëren, met het oog op transformatie en concentratie van de detailhandel, verschil tussen activiteiten die betrekking

hebben op “zachte” factoren (zoals retail-innovatie of centrummanagement) enerzijds en de “harde” investering en desinvestering in vastgoed anderzijds. Bij het eerste zijn de ondernemersverenigingen en -fondsen een eerste partner voor de gemeente. In paragraaf 4.2 worden enkele voorbeelden genoemd, die hierop betrekking hebben. Bij het tweede zijn vastgoedeigenaren een eerste partner van de gemeente. Paragraaf 4.3 gaat over de vraag of er bij de vastgoedopgave van enkele door de provincie geselecteerde te optimaliseren middelgrote winkelgebieden in de MRDH, een grotere noodzaak tot (provinciale) financiële ondersteuning kan worden herkend, dan bij de andere geselecteerde winkelgebieden.

Er zijn echter voorbeelden bekend van subsidieregelingen die in het verleden in het MRDH-gebied van kracht zijn geweest voor de verbetering van de detailhandel en die geleid hebben tot andere effecten dan de beoogde effecten, bijvoorbeeld een subsidieregeling voor de bevordering van etnisch ondernemerschap op de Rotterdamse Boulevard Zuid. Deze subsidie heeft tot een vervlakking van de branchering en het opdrijven van de hoogte van de winkelhuur geleid. Terughoudendheid blijft daarom geboden.

4.2 Gewenste financiële bijdrage MRDH en provincie Zuid-Holland

Ervan uitgaande dat de primaire verantwoordelijkheid over de toekomst van alle winkelgebieden bij de gemeenten en de lokale private partijen ligt, zien de gemeenten toch graag dat de MRDH en de provincie Zuid-Holland op een additionele wijze gaan bijdragen aan de realisatie van de opgaves die op lokaal niveau worden gesteld met betrekking tot de optimalisatie van de middelgrote centrumgebieden en winkelcentra.
De Provincie Zuid-Holland heeft in de begroting van 2018 een bedrag van € 500.000 gereserveerd voor een subsidieregeling planvorming detailhandel Zuid-Holland. Met deze subsidie worden winkeliers, ondernemers en gemeenten uit in eerste instantie de middelgrote winkel- en centrumgebieden (de categorie ‘te optimaliseren centra uit de Visie Ruimte & Mobiliteit) ondersteund in het uitvoeren van activiteiten die leiden tot het in stand houden en verhogen van de kwaliteit van winkel- en centrumgebieden. Te denken valt aan:

- het opstellen van een meerjarenprogramma voor een winkeliers- of ondernemersvereniging;
- uitvoeren van een oriënterend vooronderzoek voor het instellen van een BIZ;
- uitvoeren van haalbaarheidsonderzoek voor het compacter maken van een winkelgebied of haalbaarheidsonderzoek naar het saneren en transformeren van verspreid liggend winkelaanbod;
- door een gebiedsmanager laten maken van een analyse van kansen en verbeterpunten voor het winkel- en/of centrumgebied op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk functioneren.

Het gaat daarbij steeds om een co-financiering van 50 procent. Daarnaast wil de provincie financiële middelen bestemmen voor het laten slagen van de transformatieopgave in de te optimaliseren centra in de vorm van een Fonds Verstedelijking en Transformatie. Daarom wordt in paragraaf 4.3 ook bekeken welke middelgrote centrumgebieden dan als eerste daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen.

De MRDH is ook bereid om bijdrage beschikbaar te stellen voor de middelgrote winkelgebieden, gericht op de uitvoering van activiteiten die leiden tot het in stand houden en verhogen van de kwaliteit van winkel- en centrumgebieden.
De MRDH verbindt hieraan een ‘lerend netwerk’. Het doel van dit lerende netwerk is dat ambtelijke collega’s die bezig zijn met het organiseren van een BiZ en actieprogramma’s ter verbetering van

(vaak vergelijkbare) winkelgebieden, samen optrekken in de uitvoering en van elkaar leren. In paragraaf 4.2.2 worden voorbeelden uitgewerkt die gemeenten hebben aangeleverd of die uit studies kansrijk blijken te zijn om op te pakken.
Deze voorbeelden sluiten goed aan bij de vraag van de provincie op welke projecten zij kunnen 'meepoetsen'.

4.2.1 Taakverdeling gemeenten en vastgoedeigenaren

Welke taken liggen primair bij de gemeenten zelf en welke taken bij de MRDH (of haar subregio's) en welke bij de provincie? Uit de verzamelde beleidsdocumenten blijkt dat alle gemeenten onderschrijven dat zij in principe zelf als eerste verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de voorgenomen optimalisaties van de middelgrote centrumgebieden.
Ook komt uit de beleidsdocumenten een, algemeen gedragen, mening naar voren over de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen de gemeente en vastgoedeigenaren, op lokaal niveau. Deze verdeling is helder geformuleerd door de gemeente Hellevoetsluis:

- Vastgoedeigenaren worden als verantwoordelijk gezien voor investeringen in hun vastgoed en (nader te bepalen, deels) voor de openbare ruimte rondom het vastgoed.
- Gebruikers van vastgoed (ondernemers, bewoners) zijn verantwoordelijk voor de investeringen aan de binnenzijde van de gebouwen en voor onderhoud van gevels/puien.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte van de centrumgebieden, waaronder de parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

De MRDH-gemeenten met te optimaliseren centrumgebieden kunnen zich in het algemeen in deze taakverdeling vinden: de gemeente is niet (primair) verantwoordelijk voor de vastgoedaspecten, voor de harde kanten van de geambieerde transformatie en concentratie. Gezamenlijk blijft men verantwoordelijk voor een gezond, vitaal en klantgericht winkelgebied.

Een gelijksoortige conclusie kwam ook naar voren uit de twee enquêtes van na de zomer van 2017 onder gemeenten met een RetailDeal. Deze gemeenten waren het er over eens dat hun rol vooral faciliterend is. Een groot deel van de gemeenten vond daarnaast dat haar rol ook nog organiserend is, waarbij vaak de wens tot regievoering werd genoemd. Toch vond 70% van de RetailDeal-gemeenten vooral dat het initiatief voor de harde kanten van het proces van de vastgoedeigenaren moet komen en dat deze ook verantwoordelijk zijn voor de financiën.

Slechts 13% van de RetailDeal-gemeenten ziet het als taak om zich met de financiën bezig te houden, maar de toelichting maakt dan duidelijker dat dan vooral de 'zachte" kanten van het proces worden bedoeld. Ruim 80% van de gemeenten gaf aan niet genoeg geld te hebben voor de harde kanten van de transformaties. Bij de paar gemeenten die wel budget hebben, gaat het over het algemeen over een stimuleringsbudget van een paar ton, voor de opstart en het aanjagen van de zachte kanten van het proces van kwaliteitsverhoging, transformatie en concentratie.

Uit de inventarisatie van beleidsdocumenten over te optimaliseren middelgrote centrumgebieden in de MRDH komt een driedeling naar voren over de verdeling van de primaire verantwoordelijkheden over de harde kanten (de vastgoedaspecten) van het transformatieproces:

- Bij planmatig gerealiseerde winkelcentra, of daar waar een groter deel van een centrumgebied privaat eigendom is, worden de vastgoedeigenaren verantwoordelijk gehouden voor onderhoud, transformatie, herbestemming en verbeteringen. Dit geldt ook algemeen voor het publiek toegankelijke ruimte in een winkelcentrum, zoals overdekte passages. Onderhoud en verbetering van de openbare ruimte rondom een winkelcentrum

(waaronder van de parkeerterreinen) vallen onder de verantwoordelijkheden van de gemeente, onder meer omdat de gronden meestal eigendom zijn van de gemeente.

- De organisch gegroeide te optimaliseren middelgrote centrumgebieden tellen echter vaak tientallen of meer eigenaren. De straten zijn openbare ruimte. De verdeling van de verantwoordelijkheden ligt dan voor de hand: de vastgoedeigenaren zorgen voor hun pandjes en de gemeente voor alle openbare ruimte. Voor dat laatste wordt dan geld gereserveerd.
- Er zijn tussengevallen, waarbij grote delen van een centrumgebied eigenaar zijn van een professionele belegger. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het stadscentrum van Spijkenisse, aan Hoogvliet Binnenban/Rykeeplein, aan het centrumgebied van Ridderkerk en aan stadsdeelcentrum Leijweg. Bij zo'n tussengeval moeten vastgoedeigenaren en gemeente samen tot een verdeling van de verantwoordelijkheden komen, waarbij weer het beginsel zal gelden dat vastgoed voor rekening van de eigenaren komt en openbare ruimte voor rekening van de gemeente.

4.2.2 Geschikte projecten, eventueel ondersteund door de provincie

De MRDH stelt ook een bijdrage beschikbaar die gericht is op het versterken van winkelgebieden. Dit budget is beschikbaar voor locaties die geen gebruik kunnen maken van de provinciale subsidie. De opgaves van die andere locaties liggen wel binnen de bandbreedte van de door de provincie gestelde voorwaarden aan de verlening van de subsidie. In deze paragraaf worden aanvullend op de voorwaarden van de provincie, nog enkele voorbeelden uitgewerkt van projecten die in de MRDH-winkelgebieden zouden kunnen landen.

Voorbeeld 1: Transformatie verspreide bewinkeling en overige verdiepingen

In de beleidsdocumenten van de te transformeren middelgrote centra van onder meer Barendrecht, Delft In de Hoven, 's-Gravenzande, Lansingerland-Berkel en Rodenrijs, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam-Hoogvliet, Schiedam, Spijkenisse en Vlaardingen wordt vrij uitgebreid ingegaan op de wenselijkheid en noodzaak van de herbestemming van aanloopzones en kleinschalige verspreide bewinkeling in en rond het centrumgebied.

Het basisidee is dan dat de winkelruimte in de minder goede deelgebieden, zou moeten worden afgebouwd. Het gaat dan niet alleen om de winkelruimte, die structureel buiten de primaire loop in het winkelgebied ligt, en daarom minder toekomstperspectief heeft, maar ook om kelder- en hogere verdiepingen van winkelpanden. Voor de overige verdiepingen is structureel minder vraag, onder meer omdat hogere verdiepingen en kelderverdiepingen (indien ze niet leeg staan) minder publiek trekken dan de begane grond. Herbestemming tot bijvoorbeeld horeca en wonen van de overige verdiepingen leidt tot reductie van de hoeveelheid winkelruimte en verbetering van het multifunctionele karakter van de winkelgebieden.

Indien het gaat om afbouw van winkelruimte in de minder goede delen van winkelgebieden, wordt vrijwel automatisch gesteld, hoewel deze relatie niet vanzelfsprekend is, dat de ondernemingen in deze winkelruimte zich kunnen verplaatsen naar locaties die in het hart van het centrum liggen. Na de verplaatsing zou de vrijkomende winkelruimte moeten worden herontwikkeld tot niet-winkelruimte. Het resultaat is een compacter, sterker winkelgebied, met minder rafelranden. Helaas leert de praktijk dat de praktische uitvoering van deze herbestemmingen zo moeilijk is, dat er in de praktijk vrij weinig van terecht komt. Als er al sprake is van verplaatsing van ondernemingen, blijft herontwikkeling en herbestemming van de vrijkomende ruimte meestal een open eind, een knoop die enkel en alleen kan worden ontward door de vastgoedeigenaren.

Voorbeeld 2: subsidieregelingen transformatie

Voor wat betreft eventuele subsidieregelingen, werd in paragraaf 4.1.4 gewezen op een mogelijke pilot voor de toepassing van (nieuwe) subsidieregelingen op de optimalisatie van het centrum-gebied van Schiedam.

Voorbeeld 3: Goed personeel is en blijft schaars (service-verlening)

Veel detaillisten, en dus ook veel te optimaliseren middelgrote centra, kampen met een te weinig goed personeel. De onderlinge concurrentie en de kansen die internet-winkelen oproept, dwingt tot de inschakeling van gekwalificeerd personeel. Tegenover het gemak van internet-winkelen moet de meerwaarde van service van de fysieke winkels worden geplaatst. Personeel is daarbij cruciaal.

De sociale partners in de retail - Detailhandel Nederland, FNV en CNV Vakmensen - hebben het initiatief genomen om het mobiliteitsprogramma 'Loopbaansupport Detailhandel' te ontwikkelen, dat zich onder andere richt op de onderste beroepslagen en de middengroepen, met financiële ondersteuning vanuit het UWV en een cofinanciering van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Doel van het programma is werknemers die hun baan zijn verloren te ondersteunen en snel nieuw perspectief te bieden. Het bereik van mensen in de eerste fase van het programma de doelstelling van 3.000 ruim overschreden en 7.700 werknemers bereikt.

Op MRDH-niveau kan worden nagegaan in hoeverre dit programma van betekenis kan zijn voor de regio. Het kan niet anders dat dit traject samen met de ondernemers- en werknemersorganisaties wordt opgepakt.

Voorbeeld 4: Retail-innovatie = ondernemerskwaliteit

De kwaliteit van centrumgebieden en winkelcentra schuilt deels in de atmosfeer, het milieu waarin de winkels zijn geplaatst. Maar uiteindelijk gaat het vooral om de content: wat zit er in de winkelpanden? Innovatie van de detailhandel is een veelkoppig verschijnsel. In de 'Retail Innovatie Agenda" van het Ministerie van Economische Zaken (5 oktober 2016) is aangegeven dat de inhoud van innovatie van retailers en winkelgebieden op lokaal niveau concreter gemaakt kan worden door invulling te geven aan de volgende vragen:

- Hoe ben ik als retailer en als winkelgebied beter online vindbaar?
- Hoe ziet mijn winkelconcept en businessmodel van de toekomst er uit?
- Hoe kan ik mijn skills ontwikkelen om als retailer en winkelgebied futureproof te zijn?
- Hoe kan ik met collega-ondernemers en vastgoedeigenaren samen sterker worden?
- Hoe weet ik beter wat mijn klanten willen en kan ik mijn klanten bereiken?
- Hoe kan ik als gemeente en als winkelgebied retail-innovatie stimuleren en toepassen?
- Hoe kunnen ICT en creatieve sector oplossingen ontwikkelen die meerwaarde hebben voor de fysieke winkels in de winkelgebieden van de gemeente?

Er zitten verschillende motors achter de innovatiegolf die de Nederlandse detailhandelsstructuur momenteel doormaakt, zoals, zonder uitputtend te zijn:

- Het arriveren van steeds weer nieuwe buitenlandse hoogmodische winkelformules en de schaalvergroting van reeds in Nederland opererende grootschaligere hoogmodische winkelformules. Deze bewegingen leiden tot het samenvoegen van kleinere winkels en het

opheffen van passages e.d. in de bovenregionale centrumgebieden en winkelcentra. Voor de te optimaliseren, middelgrote centra heeft deze trend een beperktere betekenis.

- De integratie van alle vormen van bedrijvigheid op het gebied van de voedseldistributie (food service), die zal leiden tot zowel een bepaalde schaalvergroting (verdere uitgroei supermarkten, experimenteren met food halls) en tot een bepaalde schaalverkleining (stadswinkels, gespecialiseerde gerechtenbereiding, thuisbezorging maaltijden). Deze innovatie-motor heeft middelmatige betekenis voor de te optimaliseren middelgrote centra.
- De successie van winkelvormen met weinig toekomstperspectief op korte termijn (bijvoorbeeld videotheken, cd-winkels, inktvullers, verlichting, de klassieke drogist etc) door vormen van dienstverlening met veel toekomstperspectief op korte termijn, met name op de gebieden van eten en lichaamsverzorging. Deze motor heeft een grote betekenis voor de optimaliseren middelgrote centra.
- De toepassing binnen het bedrijf van alle mogelijkheden die internet biedt om de kwaliteit van de dienstverlening aan de consument te verhogen. Deze motor is de basis van de grote conjuncturele golf waarin de wereldeconomie verkeert. Deze motor heeft ook grote betekenis voor de te optimaliseren centra. De schok (het sluiten van winkels, omdat kopen via internet beter is) is grotendeels achter de rug. De nieuwe fase zal leiden tot het verhogen van de productiviteit, waarbij zowel vergroting als verkleining van de hoeveelheid winkelruimte mogelijk is.

Het zijn deze innovatiemotors die in eerste instantie de verhoging van de intrinsieke kwaliteit van individuele winkels en van de te optimaliseren middelgrote centrumgebieden en winkelcentra gaan bepalen. Het is een proces met duizenden gezichten en leent zich daarom ook voor een uitwerking in één van de centra in de MRDH-regio.

4.3 Mogelijke inzet Provinciaal Fonds Verstedelijking en Transitie

De provincie wil financiële middelen bestemmen voor het laten slagen van de transformatie-opgave in de te optimaliseren middelgrote centra. Ook andere provincies werken aan dergelijke regelingen. Zo heeft bijvoorbeeld de provincie Drenthe een Binnenstadsfonds ingesteld. Meerdere gemeenten van de MRDH-regio voelen de behoefte aan een regeling die lijkt op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing van weleer. Het gaat dan vooral om het mogelijk maken dat het proces van investering en desinvestering in vastgoed (de harde kanten van de geambieerde transformatie), dat zich primair richt op vastgoed en de verbetering van de openbare ruimte, wordt uitgevoerd.

Zo'n fonds komt dan naast de (financiële) hulp, die de provincie in het kader van het meepoetsen in gedachten heeft voor de zachte kanten van de geambieerde transformatie, bijvoorbeeld voor de verbetering van de organisatiegraad en de ondernemerskwaliteit (paragraaf 4.2.2, paragraaf 4.3). Het fonds zou het mogelijk maken om de onrendabele top van een ingrijpend proces van transformatie en sanering grotendeels aan te vullen. Deze onrendabele top overschrijdt de financiële spanwijdte en slagkracht van private partijen.

De 17 middelgrote te optimaliseren centra die door de provincie als zodanig zijn geselecteerd, zijn op grond van de volgende drie criteria toegedeeld aan drie categorieën: geen financiële hulp van de provincie nodig; twijfel over de noodzakelijkheid van dergelijke hulp en financiële hulp van de provincie is noodzakelijk. De criteria zijn als volgt ingevuld:

- het maatschappelijk belang en maatschappelijke urgentie: de meerwaarde die de transformatie oproept voor de (lokale) samenleving in termen van de verbetering van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat, kan groter en breder van aard zijn bij diverse te optimaliseren middelgrote centra (helaas zijn weinig maatschappelijke kosten-

en baten analyses beschikbaar), hierbij wordt verschil gemaakt tussen beperkt maatschappelijk belang (√), gemiddeld maatschappelijk belang (√√) en groot maatschappelijk belang (√√√);

- de complexiteit en duur van het proces: de transformatie loopt vanwege haar complexiteit al tientallen jaren en komt niet op gang, omdat het de slagkracht van de lokale partijen te boven gaat, hierbij wordt verschil gemaakt tussen een normale procesgang (√), een enigszins stagnerende procesgang (√√) en een grote stroperigheid en taaiheid (√√√);
- de onmogelijkheid om de transformatie (of fases daarvan) zonder aanzienlijke onrendabele financiële top uit te voeren, hierbij wordt verschil gemaakt tussen een financiële exploitatie die de slagkracht van lokale partijen waarschijnlijk niet te boven gaat (√), een exploitatie die onrendabele onderdelen bevat (√√) en een exploitatie die per saldo absoluut de slagkracht van lokale partijen te boven gaat (√√√).

In tabel 4.1 staat, gegeven de subjectiviteit van de methode, de beoordeling van de door de provincie geselecteerde 17 middelgrote te optimaliseren centra op grond van deze drie criteria.

Tabel 4.1 Beoordeling middelgrote te optimaliseren centrumgebieden en winkelcentra

	Maatschappelijk (lokaal) belang	Complexiteit en duur van proces	Onrendabele financiële top
Frederik Hendriklaan	√	√	√
Leijweg Den Haag	√√√	√√√	√√√
Centrum Berkel en Rodenrijs	√√	√	√√
In de Hoven Delft	√	√	√√
Centrum Naaldwijk	√	√	√√
Centrum 's Gravenzande	√	√	√√
Centrum Maassluis [2]	√	√√(√)	√√
Centrum Vlaardingen	√√(√)	√√	√√√
Centrum Schiedam	√√√	√√√	√√√
Centrum Hellevoetsluis	√√√	√	√
Centrum Spijkenisse	√√√	√√√	√√√
Hoogvliet Binnenban	√√	√√	√√
Keizerswaard IJsselmonde	√	√	√√
Centrum Barendrecht	√√(√)	√√√	√√√
Centrum Ridderkerk	√√	√	√√
Centrum Capelle a/d IJssel	√	√	√
Centrum Krimpen a/d IJssel	√	√	√

Bron: bewerking Ecorys

4.3.1 Geen provinciale financiële hulp nodig

Het is niet overal kommer en kwel bij de middelgrote winkelgebieden. Bij de volgende middelgrote centrumgebieden en winkelcentra zijn geen afspraken op bovengemeentelijk niveau of specifieke hulp van MRDH of provincie Zuid-Holland nodig:

- Winkelgebied Frederik Hendriklaan, Den Haag
- Stadsdeelcentrum In de Hoven, Delft
- Centrumgebied Naaldwijk, Westland
- Centrumgebied 's-Gravenzande, WestlandLansinge
- Centrumgebied Hellevoetsluis (De Struytse Hoeck)
- Winkelcentrum Keizerswaard, Rotterdam-IJsselmonde
- Winkelcentrum de Koperwiek, Capelle aan den IJssel

- Winkelcentrum Crimpenhof, Krimpen aan den IJssel

Voor deze centrumgebieden zijn geen complexe actieplannen uitgewerkt. Er bestaat geen grote urgentie om complexe transformaties en saneringen uit te voeren. Er is vrijwel geen harde planvoorraad voor nieuwe winkelruimte. De leegstand is overwegend laag of relatief goed in te vullen, of heeft direct betrekking op herstructurering en vernieuwbouw (anticiperende leegstand). De besteding per m2 in de dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel liggen over het algemeen boven het gemiddelde van de provincie Zuid-Holland. Vijf van deze acht middelgrote te optimaliseren winkelgebieden zijn hoofdzakelijk planmatig gerealiseerd; de kosten van het geambieerde transformatieproces zullen voor rekening van de vastgoedeigenaren komen.

4.3.2 Twijfel over noodzaak provinciale financiële hulp

Voor de volgende te optimaliseren middelgrote centra kan getwijfeld worden of een financiele uitkering uit een provinciaal investeringsfonds het verschil zou maken tussen wel of geen uitvoering van de fysieke investeringen die door het optimaliseringsproces zouden worden opgeroepen:

- Centrumgebied Berkel en Rodenrijs, Lansingerland
- Koningshoek Maassluis
- Hoogvliet, herbestemming van randgebieden van de Binnenban/Rykeeplein
- Winkelhart Ridderkerk

Voor deze centrumgebieden en winkelcentra wordt verondersteld dat er een redelijke kans bestaat dat het gewenste transformatieproces op eigen kracht kan worden uitgevoerd. Bij één van deze vier middelgrote te optimaliseren winkelgebieden (Hoogvliet) gaat het om een grotendeels planmatig gerealiseerd winkelgebied, met enkele vastgoedeigenaren. Eén van deze eigenaren heeft onlangs aangekondigd de geambieerde transformatie ter hand te willen nemen.

4.3.3 Provinciale financiële hulp gewenst

De volgende te optimaliseren middelgrote centrumgebieden zouden dan als eerste in aanmerking kunnen komen voor een uitkering uit een dergelijk fonds:

- Den Haag Leijweg, herontwikkeling van het bouwdeel waar leegstand concentreert;
- Vlaardingen, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het centrum;
- Schiedam, herpositionering van de Hoogweg en overige transformatie-opgaves;
- Spijkenisse, sanering en transformatie van de kwetsbaarste delen van het stadshart;
- Barendrecht, sanering en transformatie van ’t Vlak.

Gedetailleerde berekeningen van de baten en kosten van deze transformatieopgaves zijn voor deze te optimaliseren middelgrote centrumgebieden niet openbaar, al dan niet in de vorm van een contant gemaakte eindwaarde van de onrendabele top.

Zodra voorwaarden voor de kandidering van te optimaliseren centra voor een dergelijk provinciaal stimuleringsfonds bekend worden, kan per winkelgebied een ‘bid book’ worden opgesteld en ingediend. In het bid book wordt aangegeven welke deelprojecten en fases worden onderscheiden, waar het winkelaanbod een andere bestemming zal gaan krijgen en waar het winkelaanbod gaat intensiveren. De investeringen in de openbare ruimte worden toegelicht. Ook wordt een financiële berekening van verwachte kosten en opbrengen opgenomen, met daarin een contante waarde van de onrendabele top. Daarbij kan worden aangegeven welke delen van het transformatieproces op eigen financiële kracht kunnen worden afgewikkeld.

4.4 Verhoging professionaliteit organisaties van private partners

Op diverse manieren kan de organisatiegraad en het financieel hefvermogen van de private partners worden geactiveerd, gericht op de versterking van de kwaliteit van de te optimaliseren centra, bijvoorbeeld met een ondernemersfonds of BIZ. Of in de vorm van een vereniging van eigenaren, niet alleen als gesprekspartner, maar wellicht ook als lokaal fonds voor investering en desinvestering (verevening).

In principe gaat het dan om de verbetering en activering van de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de lokale overheid. Welke prioriteiten bestaan er binnen de MRDH-regio voor het verhogen van de organisatiegraad van de private partners? Het is voor de gemeenten niet mogelijk om zonder de private partijen te komen tot een succesvol beleid voor de te optimaliseren centrumgebieden en winkelcentra.

In de meeste gemeenten is een organisatie op basis van een ondernemersfonds of BIZ tot stand gekomen en/of een organisatie voor centrummanagement. Bij de planmatig gerealiseerde winkelcentra met één of enkele vastgoedeigenaren, valt het centrummanagement vanzelfsprekend onder de paraplu van het dagelijks beheer. Bij de organisch gegroeide centrumgebieden met vele eigenaren, moet het centrummanagement georganiseerd worden, op basis van samenwerking tussen gemeente en ondernemers, bijvoorbeeld op basis van een BIZ-regeling.

4.4.1 Effect van ondernemersfondsen op participatiegraad ondernemersverenigingen

Aandachtspunt bij een ondernemersfonds is de participatiegraad van lokale ondernemers aan de ondernemersverenigingen. Indien er sprake is van een op een specifiek winkelgebied gericht fonds, neemt in de regel het percentage ondernemers dat lid is van de ondernemersvereniging na enkele jaren af. De reden daarvoor is dat de ondernemer constateert dat belasting moet worden betaaldn voor het fonds en dat het fonds zorgt dat er allerlei activiteiten komen. De noodzaak om lid te blijven van de ondernemersvereniging is daarmee verminderd. Wat heeft de ondernemersvereniging dan nog toe te voegen
In de laatste jaren is geleerd dat dit effect zich voordoet, indien er sprake is van een gemeentebreed ondernemersfonds, dat geldt voor alle winkelgebieden en bedrijventerreinen. Bij zo'n fonds heeft een specifiek winkelgebied trekkingsrechten. Het budget dat volgt uit deze rechten wordt besteed door de ondernemersvereniging van het winkelgebied. De lokale ondernemer blijft hierbij de noodzaak voelen om lid te zijn en te blijven van de lokale ondernemersvereniging, te meer daar iedere ondernemer nu meebetaalt, lid van de ondernemersvereniging of niet.

4.4.2 Professionalisering van centrummanagement

In het laatste geval vullen gemeenten de budgetten voor het centrummanagement vaak aan. De lokale afspraken over de aanvullende subsidiering laten een bont pallet zien. Uitwisseling van de lokale regelingen op subregionaal niveau en regionaal niveau, kan (bij verlenging van de looptijd van de overeenkomsten met de ondernemers) leiden tot verbetering en optimalisatie. Omdat gemeenten de activiteiten vaak subsidiëren, dient weloverwogen met het overheidsgeld omgegaan te worden. Hier ligt een initiërende taak voor de MRDH om tot onderlinge afstemming van het centrummanagement te komen, bijvoorbeeld via het expertteam of de werkgroep detailhandel.

Daar waar centrummanagent wordt gevoerd, worden programma's met activiteiten en evenementen georganiseerd. Door op intergemeentelijk niveau (in subregio's) te komen tot

onderling overleg kunnen niet alleen kostenvoordelen worden behaald bij de inkoop en organisatie van bepaalde activiteiten (bijvoorbeeld de thuisbezorgingsdiensten), maar ook kwaliteitsvoordelen (wat is een goede centrummanager?, wie is een goede evenementorganisator?) maar kunnen de agenda's van de lokale programma's ook worden vergeleken en afgestemd. Evenementen in meer gemeenten die een beroep doen op eenzelfde doelgroep, kunnen logisch verspreid worden over het jaar of qua invulling en doelgroep differentiëren. De MRDH zou een facilitaire rol kunnen spelen bij het tot stand brengen van deze bovengemeentelijke afstemming.

4.4.3 Wegvallen van consulenten Kamer van Koophandel, HBD etc.

Het is regel dat de BIZ-besturen door vrijwilligers worden uitgevoerd. Bestuursleden van de BIZ organiseren ook vaak evenementen. Oud-ondernemers wordt gevraagd of ze winkelstraatmanager willen zijn. Het blijft zoeken naar de weg in vergunningenland.

Om bij dit soort processen de juiste dingen te doen, konden de lokale ondernemersverenigingen in het verleden terugvallen op consulenten van onder meer de Kamers van Koophandel, het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, de Rijksconsulenten Economische Zaken, de Koninklijke Horeca Nederland en de Centrale Vereniging voor de Ambulante Handel. In andere bedrijfssectoren, zoals de landbouw, speelde een gelijk proces.

De heroriëntatie van het Ministerie van Economische Zaken heeft er toe geleid dat het merendeel van de consulenten is weggevallen. De ondernemersverenigingen kunnen daarom niet meer op de professionele kennis en ervaring van de consulenten terugvallen. De verhoging van de professionaliteit van de ondernemersverenigingen is hiermee onder druk komen te staan. In sommige MRDH-gemeenten worden 'noodverbanden' gelegd, bijvoorbeeld door een deskundige voor een aantal uren per jaar ter beschikking te stellen aan de ondernemersverenigingen of ondernemersfondsen.

Hier is een meer structurele oplossing gewenst. Kennis nemend van de gevolgen van dit heroriëntatieproces, heeft de gemeente Den Haag het Haags Retailpunt opgezet, als service provider (www.haagsretailpunt.nl). De eerste gemeente (Delft) heeft belangstelling getoond. De gemeenten van de MRDH-regio willen gaan verkennen in hoeverre het initiatief van het Haags Retailpunt kan worden uitgebouwd tot stabiele service provider voor gemeenten en ondernemers in subregio's of in de hele MRDH-regio. De financiering is lastig. De gemeente Den Haag betaalt momenteel alle kosten.

Postbus 475
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas