



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Detailhandelsvisie met actieplan



Gemeente Het Hogeland



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Doelstellingen detailhandelsvisie

- Inzicht op actuele situatie detailhandel in hele gemeente
- Positie winkelgebieden in de toekomst
- Hoe moeten de winkelgebieden zich verder ontwikkelen naar toekomstbestendigheid
- Visie is toekomstig toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Vragen

1. Wat is kwalitatief en kwantitatief de huidige stand van zaken van de detailhandel in de nieuwe gemeente Het Hogeland?
2. Hoe ziet de huidige detailhandelsstructuur van Het Hogeland eruit en wat is het verzorgingsgebied van de verschillende winkelgebieden?
3. Hoe functioneren de winkelgebieden (inclusief verblijfsruimte) afzonderlijk en ten opzichte van elkaar; welke zijn kansrijk en welke zijn kansarm?
4. Hoe ziet de SWOT-analyse van de detailhandel in Het Hogeland (met landelijke, regionale en lokale aspecten) eruit?





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Vragen

6. Wat is de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur van de gemeente Het Hogeland?
7. Welke keuzes moeten gemaakt worden om de winkelgebieden in Het Hogeland toekomstbestendig te maken/houden en welke alternatieven zijn er voor kansarme gebieden? (Uitvoeringsagenda)
8. Hoe kunnen nieuwe vormen van detailhandel, zoals pop-upstores en combinaties van webwinkels, detail- en groothandel, een plek krijgen in Het Hogeland?
9. Wat zijn de segmenten waarin versterking/uitbreiding nodig of wenselijk is?
10. In welke detailhandelsgebieden moet deze versterking/uitbreiding plaatsvinden?
11. Hoe ziet het gewenste beleid voor (nieuwe) winkels in kleine dorpen eruit?



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Proces

Onderdeel projectvoorstel	
<b>a</b>	startbijeenkomst
<b>b</b>	kwantitatieve analyse
<b>c</b>	kwalitatieve analyse
<b>d</b>	overleg met ondernemersverenigingen
<b>e</b>	opstellen concept kwalitatieve analyse
<b>f</b>	overleg met begeleidingscommissie
<b>g</b>	opstellen 1e concept detailhandelsvisie
<b>h</b>	themabijeenkomst betrokkenen
<b>i</b>	opstellen plan van aanpak per winkelgebied
<b>j</b>	overleg begeleidingscommissie
<b>k</b>	afronding analyse en visie





BROEKHUIS RIJS ADVISERING

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Trends en ontwikkelingen in de retail

Onder andere:

- Branchevervaging
- Wegvallen middensegment in retail
- Internationalisering
- Beleving en identiteit
- Opvolgingsproblematiek
- Online shopping







**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Trends en ontwikkelingen in de horeca

Onder andere:

- Blurring
- Kwaliteit / vers
- Bewust en gezond genieten





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Trends en ontwikkelingen in de demografie

Onder andere:

- Inwonertal wijzigt : krimp en groei
- Gezinsverdunning
- Eén ouder gezinnen
- Vergrijzing en ontgroening







**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Grootste kernen

1. Bedum
2. Winsum
3. Uithuizen
4. Uithuizermeeden
5. Warffum
6. Leens
7. Baflo
8. Zoutkamp
9. Kleinere kernen (< 2.000 m<sup>2</sup> wvo)

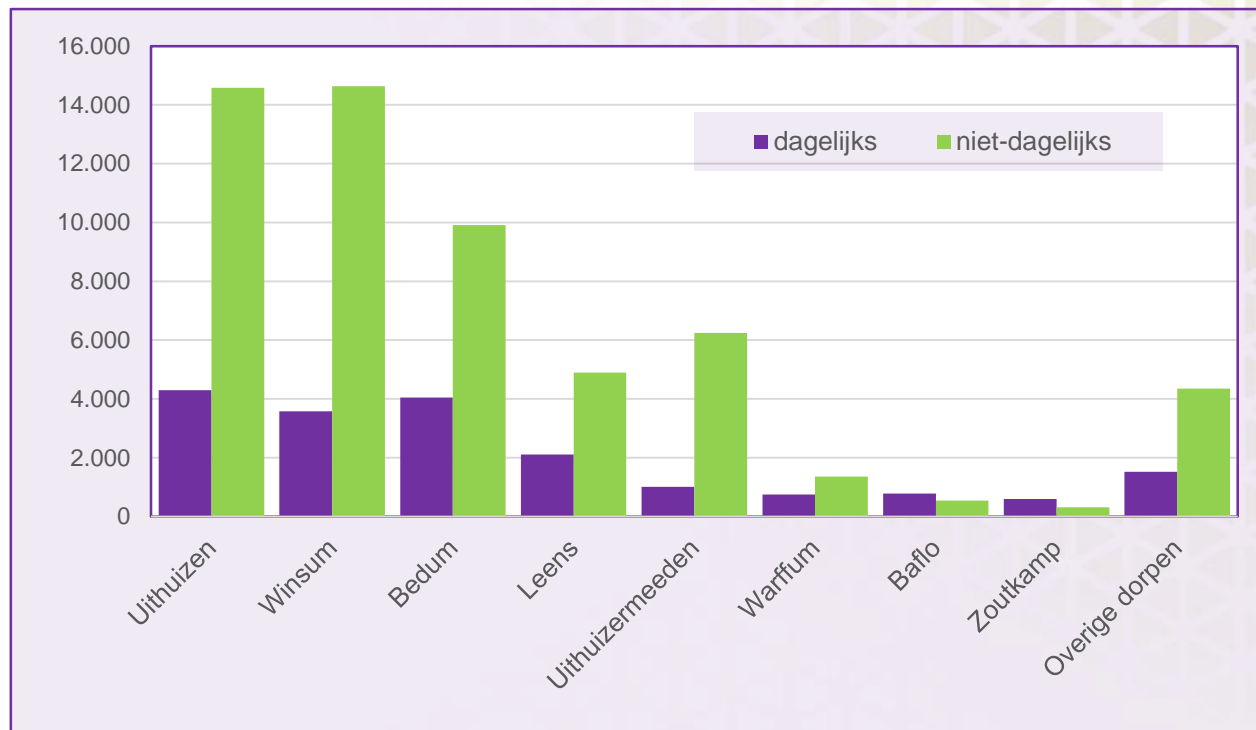




**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Winkelaanbod per kern

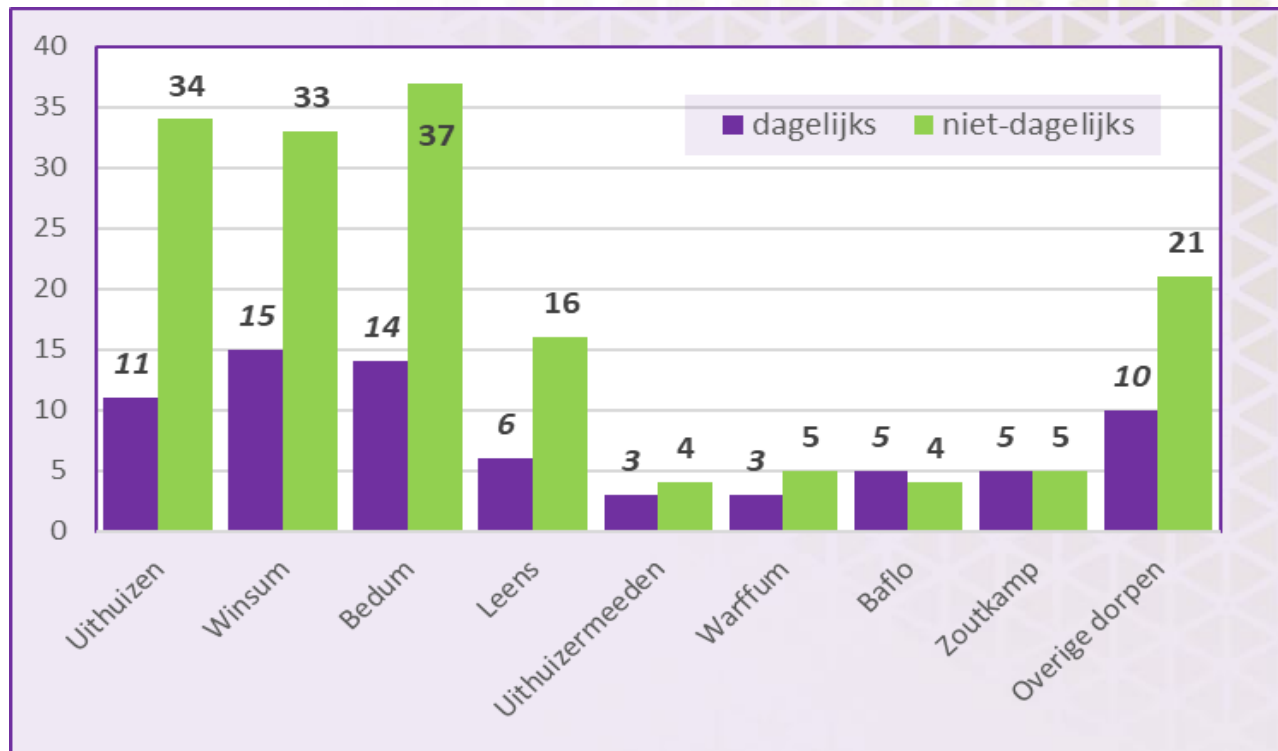




# Winkelaanbod per kern

BROEKHUIS RIJS ADVISERING

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*







**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Aanbod per 1.000 inwoners

bron: Locatus feb19

	<b>Plaats</b>	<b>Gemiddeld</b>
Uithuizen	3.850	1.766
Winsum	2.679	1.595
Bedum	1.703	1.595
Leens	4.163	1.063
Uithuizermeeden	2.795	1.172
Warffum	1.106	1.140
Baflo	809	1.140
Zoutkamp	749	1.063



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Leegstand

	m <sup>2</sup> wvo	# vkp
Uithuizen	7,4%	14,2%
Winsum	6,2%	7,0%
Bedum	3,0%	3,8%
Leens	4,1%	2,5%
Uithuizermeeden	6,2%	9,7%
Warffum	8,9%	10,0%
Baflo	0,0%	0,0%
Zoutkamp	0,0%	0,0%
<b>Gemeente</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,9%</b>



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Uithuizen:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
4 supermarkten	Verdeling supermarkten
Fors recreatief/mode-aanbod	Veel leegstand
Afstand tot grote kernen	Sfeer in centrum
	Presentatie en profilering winkels
	Omgeving Albert Heijn
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Inrichting openbare ruimte	Online shopping
Samenwerking ondernemers	Vergrijzing en ontgroening
Aanpak locatie Albert Heijn en omgeving	
Verplaatsen ondernemers van buiten kernwinkelgebied naar binnen	





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Winsum:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Winkelaanbod	Uitgestrekt winkelgebied
Het Aanleg	Parkeren centrum
Actieve ondernemers	Geen eenheid
Sfeer en historie	Verkeersstructuur
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Concentratie	Nabijheid stad Groningen
Toerisme en recreatie	Aantal inwoners (en vergrijzing)
Samenwerking	Bedrijfsopvolging
	Online shopping



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Bedum:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Sterk dagelijks en niet-dagelijks aanbod	Verspreid aanbod
Parkeren Veen en Aldi	Erg royaal niet-dagelijks aanbod
Geringe leegstand	Parkeren historisch centrum
Actieve ondernemersvereniging	Presentatie en profilering winkels
Aantrekkelijk historisch centrum	
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Benutten water in het centrum	Nabijheid stad Groningen
Beleving toevoegen	Bedrijfsopvolging
Verdere concentratie	Achterblijven investeringen
Samenwerking	Online shopping



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Leens:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Supermarkten	Locatie weekmarkt
Aanbod redelijk geconcentreerd	Samenhang winkels winkelcentrum
Gemeentehuis	
Positie in omgeving	
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Samenwerking ondernemers	Online shopping
Toerisme, recreatie en natuur	Aantal inwoners en vergrijzing
Verdere concentratie	Opvolging
Mogelijkheden fase 2 en 3	
Signing vanaf N361/marketing	





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Uithuizermeeden:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Moderne supermarkt	Weinig aanvullend aanbod
Aanwezigheid horeca	Beperkt draagvlak
Scherer Meubelcentrum	Leegstand
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Transformatie winkelfunctie	Online shopping
	Aantal inwoners



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Warffum:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Supermarkt	Nauwelijks aanvullend aanbod
Horeca aanbod	Leegstand
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Historie/toerisme	Online shopping
	Gering draagvlak



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Zoutkamp:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Supermarkt	Geïsoleerde ligging
Horeca	Beddencapaciteit
Ambiance/water	
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Toerisme	Online shopping
Samenwerking tussen sectoren	Gering draagvlak





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Kwalitatieve analyse

## ***Baflor:***

<b>Sterkte</b>	<b>Zwakte</b>
Supermarkt	Beperkt verzorgingsgebied
Gevarieerd aanbod	Horeca, detailhandel ondersteunend
Historie	
Saamhorigheidsgevoel ondernemers	
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Historie/toerisme	Online shopping
	Gering draagvlak



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Basisuitgangspunten visie:

- Begrenzing winkelgebieden
- Werken aan compacte centra; terugdringen overaanbod
- Concentratie overige centrumvoorzieningen in winkelgebieden
- Concentratie grootschalig aanbod in winkelgebieden
- Benutten toeristisch recreatieve potentie
- Vaststellen DNA per kern tbv marketingstrategie
- Professionaliseren ondernemerschap
- Gezamenlijke aanpak alle betrokkenen
- Leefbaarheid versterken



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Distributie planologie

Conclusie voor hele gemeente:

- Voldoende aanbod
- Liever minder dan meer meters
- Nadruk niet op kwantiteit, maar op kwaliteit
- Streven naar compacte centra



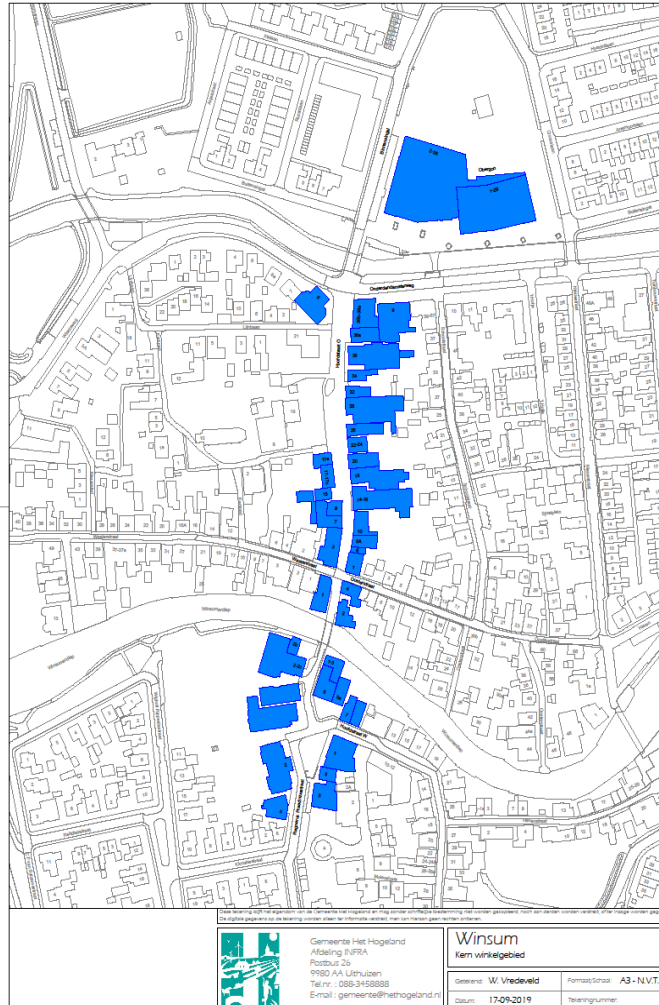


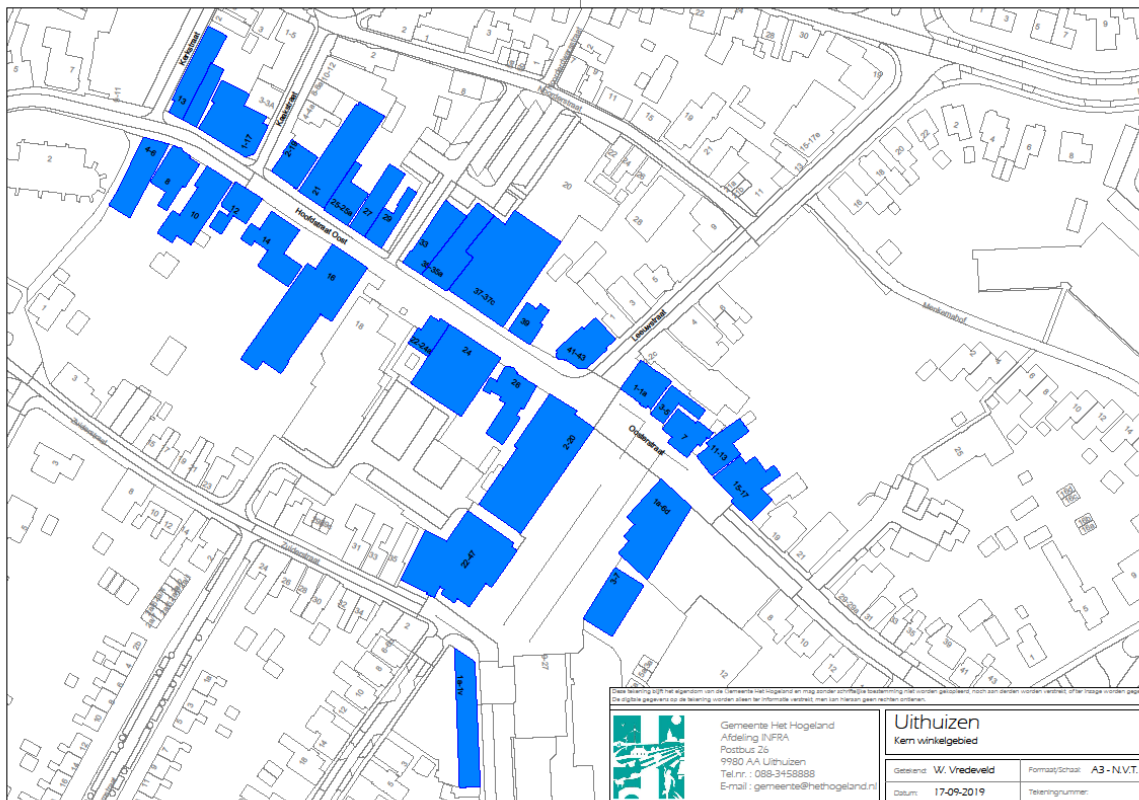
# Afbakening winkelgebied Winsum



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*





# Afbakening winkelgebied Bedum



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*



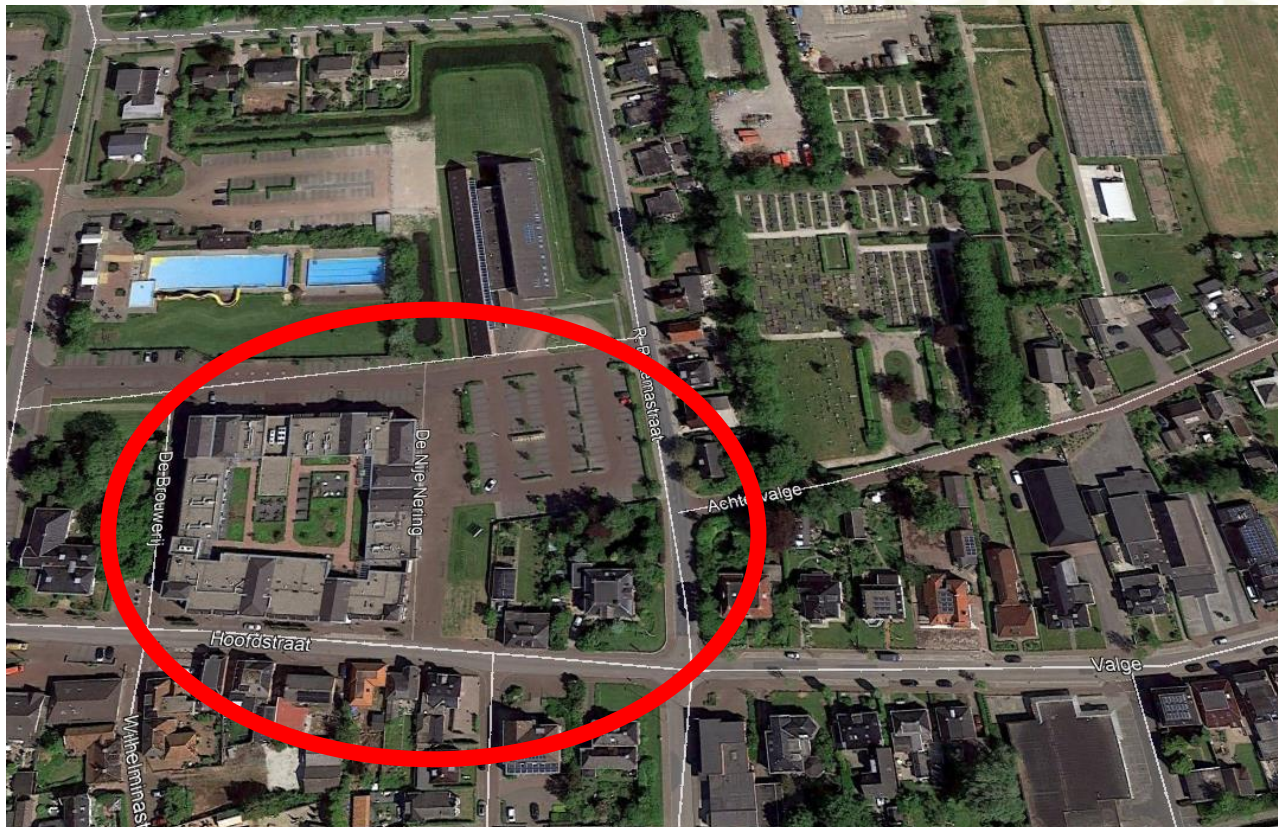


# Afbakening winkelgebied Leens



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*



# Plan van aanpak Bedum



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Concentreren waar mogelijk
- Verbinden winkelgebieden, inrichting openbare ruimte
- Verbeteren parkeren
- Optimaliseren weekmarkt
- Beleving toevoegen
- Presentatie en profilering winkels
- Marketing op basis van DNA



# Plan van aanpak Winsum



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Compacter centrum
- Looproutes en zichtlijnen versterken
- Verbeteren verkeers- en parkeersituatie
- Meer samenwerking met Aanleg en Lombok
- Mogelijkheden relatie water versterken, toeristisch recreatief profiel versterken
- Marketing op basis van DNA



# Plan van aanpak Uithuizen



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Supermarktaanbod in evenwicht brengen
- Aanpak AH locatie en omgeving tot sterk bronpunt centrum
- Gerichte aanpak leegstand
- Sfeer en beleving de Blink versterken
- Presentatie en profilering panden
- Professionalisering ondernemers
- Marketing op basis DNA

# Plan van aanpak Uithuizermeeden



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Samenwerking en professionalisering ondernemers
- Transformatie winkelfunctie naar wonen

# Plan van aanpak Leens



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Concentratie versterken
- Samenhang winkelgebied en samenwerking versterken
- Weekmarkt optimaliseren
- Marketing op basis van DNA





# Plan van aanpak Warffum



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Ontwikkelen arrangementen voor doelgroepen
- Kunst en cultuur breed wegzetten



B3. Het huis Marcus



B4. Het Hörnhoes





**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

# Plan van aanpak Baflo

- Behoud winkelaanbod en optimaliseren randvoorwaarden voor winkels
- Verstrekten looproutes en signing: aanpak openbare ruimte





# Plan van aanpak Zoutkamp



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Ontwikkelen arrangementen voor doelgroepen
- Brede samenwerking en profilering





# Overige dorpen en winkelvormen



**BROEKHUIS RIJS ADVISERING**

*Ruimtelijk economisch advies  
& Procesmanagement*

- Koppelen van zoveel mogelijk functies
- Ruimte voor initiatieven uit het dorp
- Agrarische verkoop: kleinschalig
- Detailhandel op bedrijventerreinen: slechts als ondergeschikte nevenactiviteit

