

## 2) *Doorwerken aan een compacter centrumgebied*

Al in het beleid van 2012 is de ambitie aangegeven om het winkelgebied van Winschoten compacter te maken, onder andere door het zuidelijk deel van de Torenstraat geleidelijk te transformeren naar onder andere woningen. Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve analyse, de leegstandssituatie en met het oog op de huidige trends in de detailhandel concluderen we dat het winkelgebied nog verder ingekrompen dient te worden, om een gezond, compact en aantrekkelijk winkelgebied over te houden. Dit betekent meer specifiek het volgende:

- **Het midden- en zuidelijk deel (vanaf ongeveer de St. Vituskerk naar het zuiden) van de Langestraat, het Burgemeester Schönfeldplein, het Israëlplein en het zuidelijke gedeelte van 't Rond** zijn het kernwinkelgebied van Winschoten. Er moet onverminderd worden ingezet om dit gebied aantrekkelijk te houden, zowel qua aanbod als qua uitstraling en sfeer. Waar mogelijk moeten bedrijven gestimuleerd worden zich te vestigen in dit kernwinkelgebied;
- **Het noordelijk deel van de Torenstraat** blijft onderdeel van het winkelgebied, maar functioneert meer en meer als aanloopgebied. Hier zijn nog sterke winkelconcepten gevestigd. Dat betekent niet dat onverminderd hoeft te worden ingezet op detailhandel. Een mix van detailhandel, horeca, dienstverlening en eventueel wonen op de begane grond kan zich hier prima ontwikkelen. **Het zuidelijk deel van de Torenstraat** (vanaf de Vissersdijk met uitzondering van de hoekpanden) is al benoemd als transformatiegebied en dit beleid dient voortgezet te worden. Ook nu nog is er een significant aantal winkelmeters in dit deel van de Torenstraat aanwezig. Het beleid dient er actief op gericht te zijn dit aanbod terug te dringen, bijvoorbeeld door mee te werken aan herontwikkelingen of planologische 'uitsterfregelingen'.
- **Het noordelijk deel van de Langestraat** maakt op dit moment nog onderdeel uit van het kernwinkelgebied maar functioneert niet optimaal: het is duidelijk zichtbaar dat het aantal bezoekers afneemt ten opzichte van het zuidelijk deel en dit heeft een direct effect op omzet en rendement. Dit heeft te maken met de lengte van de Langestraat en het gebrek aan een goede zichtlijn. De verbinding met het bronpunt De Klinker/Jumbo/Aldi is aanwezig, maar leidt niet tot voldoende passantenstromen om het winkelbestand in dit deel van de straat ook in de toekomst gezond te kunnen laten functioneren. Om deze reden benoemen we dit gedeelte van de Langestraat als aanloopstraat. In de praktijk stellen we daarbij voor, dat er een geleidelijke functiemenging mag optreden, waarbij ook vestigingsmogelijkheden dienen te ontstaan voor horeca, dienstverlening en woningen op de begane grond. Uiteraard mogen winkels die hier vanwege specifieke formule en klantenbinding goed kunnen functioneren gevestigd blijven.
- **Het zuidelijk deel van de Venne** (van Poortstraat tot aan Israëlplein) kan gekenmerkt worden als aanloopgebied. Ook hier is volop detailhandel aanwezig, maar een geleidelijke ontwikkeling naar een mix van functies, met minder detailhandel, is hier gewenst. **Het noordelijk deel van de Venne**, vanaf het Israëlplein helemaal tot aan de rotonde bij de Nassaulaan/Stikkerlaan, benoemen we in deze visie nadrukkelijker dan voorheen als transformatiegebied. Het is wenselijk dat met name detailhandelsbedrijven in deze zone gestimuleerd worden zich te vestigen in het kernwinkelgebied. Een deel van het noordelijke deel heeft mogelijk kansen als horecazone, gericht op daghoreca. Functiewijziging van de achterblijvende leegstaande winkelpanden is gewenst.
- **De noordoostelijke arm van 't Rond** (de Reivelpassage) functioneert op dit moment niet goed in de huidige winkelstructuur. Er is geen logische aansluiting vanuit de passage naar het winkelaanbod in de Langestraat en we zien gezien de huidige marktontwikkeling geen goede mogelijkheden om deze aansluiting te verbeteren. Hoewel de Reivelpassage nu nog grotendeels gevuld is, houden we er rekening mee dat de passage in de toekomst problematisch kan gaan functioneren. Daarom willen we actief inzetten op het bieden van herontwikkelingsperspectief.

### 3) *Terugdringen winkelaanbod*

Geleidelijke transformatie van met name de noordzijde van de Venne, het zuidelijk deel van de Torenstraat en de Reivelpassage levert potentieel een forse reductie op van het totale aanbod aan winkelmeters. In totaal is in deze gebieden nog ruim 8.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak beschikbaar, waarvan bijna 5.000 m<sup>2</sup> aan de Venne-Noordzijde, bijna 2.000 m<sup>2</sup> in de Torenstraat-zuidzijde en circa 1.500 m<sup>2</sup> aan de Reivelpassage.

Gecombineerd met een afschaling van het detailhandelsaanbod in de Torenstraat-Noordzijde en de Langestraat-Noordzijde betreft het hier circa 10.000m<sup>2</sup> aan winkelvloeroppervlak. Een inzet van deze omvang is noodzakelijk om het in de analyse van hoofdstuk twee geconstateerde forse overaanbod terug te brengen.