

Winschoten



Actualisatie detailhandels- en horecabeleid

Winschoten

Actualisatie detailhandels- en horecabeleid

Opdrachtgever: Gemeente Oldambt
Projectnummer: 0112.175
Datum: 10-7-2012

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

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Relevante trends en ontwikkelingen	6
3.	Vraagzijde Winschoten	9
3.1	Huidige bevolkingsgegevens	9
3.2	Demografische ontwikkeling	10
4.	Huidig aanbod kwantitatief in Winschoten	11
4.1	Detailhandel	11
4.2	Horeca	14
4.3	Leegstand	16
5.	Huidig aanbod kwalitatief in Winschoten	18
5.1	Detailhandel	18
5.2	Horeca	29
6.	Toekomstig detailhandels- en horeca-aanbod	31
6.1	Detailhandel	31
6.2	Horeca	37
6.3	Parkeren en bronpunten	38
7.	Plan van aanpak	39

Bijlage

Verklarende woordenlijst	45
--------------------------	----

1 Inleiding

Winschoten is de hoofdkern van de gemeente Oldambt, een gemeente met ruim 39.000 inwoners. De kern Winschoten telt ruim 18.000 inwoners. Van oudsher vervult de kern Winschoten een belangrijke functie in de verzorgingsstructuur van de provincie Groningen met een forse regiofunctie tot ver over de grens met Duitsland. In de centrumvisie Winschoten 2025 wordt aangegeven dat Winschoten ook in de toekomst concurrerend wil zijn en blijven als koop- en uitgaansstad. Vanwege verschillende trends en ontwikkelingen is de sector detailhandel de afgelopen jaren fors in beweging geweest, en ook nu is mede door de economische crisis sprake van veel dynamiek. Vraag en aanbod zijn binnen de sector detailhandel sterk in ontwikkeling. Ontgroening, vergrijzing en krimp veranderen de samenstelling van de bevolking. Door toenemende mobiliteit en vrije tijd worden steeds hogere eisen gesteld aan het aanbod. Naast schaalvergroting (fusies, grotere units, filialisering, ruimere openingstijden) en branchevervaging vindt verdere specialisatie plaats naar doelgroepen en producten.

Voor de kern Winschoten is een actueel detailhandels- en horecabeleid met toekomstvisie van groot belang, zowel om het verzorgingsniveau van haar inwoners op verschillende schaalniveaus te optimaliseren als om in te kunnen spelen op vragen en aanbiedingen van marktpartijen (waaronder ontwikkelaars, beleggers, eigenaren en winkelformules). De gemeente Oldambt moet op basis van het geactualiseerde detailhandelsbeleid keuzes kunnen maken met betrekking tot het formuleren van de juiste randvoorwaarden voor het toekomstige beleid; de wijze waarop met leegstand wordt omgegaan is hiervan een essentieel onderdeel. Ook de horeca als belangrijke ondersteunende centrumfunctie kan hier niet los van gezien worden.

Het gemeentelijke detailhandelsbeleid van de gemeente Oldambt is daardoor toe aan een update. Niet alleen zijn landelijk de ontwikkelingen in de detailhandel zeer dynamisch, ook de situatie van de gemeente Oldambt is gewijzigd. Hierbij kan gedacht worden aan de wijzigingen in de groei van de eigen bevolking, de krimp in de regio, maar ook aan ruimtelijke ontwikkelingen in Winschoten zelf.

De gemeente Oldambt heeft Broekhuis Rijs Advisering gevraagd om haar, op basis van een gedegen analyse, te adviseren over een actueel detailhandels- en horecabeleid met een plan van aanpak.

Doelstelling

Het doel van de actualisatie van het detailhandels- en horecabeleid is inzicht krijgen in de actuele situatie van de detailhandel en horeca in de kern Winschoten, waardoor de juiste randvoorwaarden kunnen worden gecreëerd en de juiste acties kunnen worden ingezet voor een gezond toekomstig detailhandelsbeleid.

Vraagstelling

Op basis van de doelstelling kunnen we de volgende onderzoeksvragen onderscheiden:

1. Welke (landelijke en regionale) trends en ontwikkelingen zijn van belang voor de actualisatie van het detailhandels- en horecabeleid van Winschoten?
2. Wat is met name kwalitatief de huidige stand van zaken van de detailhandel en horeca in de kern Winschoten? De volgende subvragen dienen beantwoord te worden:
 - a) Wat is de huidige stand van zaken van de horeca en detailhandel, uitgesplitst naar verschillende deelgebieden in Winschoten, waarbij specifiek naar leegstand wordt gekeken.
 - b) Wat zijn de sterke en zwakke punten van de detailhandel en horeca, uitgesplitst naar verschillende deelgebieden en welke kansen en bedreigingen zijn er, rekening houdend met landelijke, regionale en lokale aspecten?
3. Op welke wijze kunnen de verschillende deelgebieden kwalitatief versterkt worden, zowel voor wat betreft de branchering als de inrichting van het verblijfsklimaat?
4. Hoe kan de huidige positie van de detailhandel in Winschoten worden behouden c.q. worden versterkt door een gerichte profilering? Op welke wijze dient de detailhandel zich te profileren?
5. Op welke wijze kan de instelling van een leegstandsmonitor bijdragen aan een proactief en actueel detailhandelsbeleid?

Leeswijzer

Om de vragen te beantwoorden worden in hoofdstuk 2 de belangrijkste trends en ontwikkelingen van de laatste tijd weergegeven. De huidige vraagzijde in Winschoten wordt in hoofdstuk 3 beschreven, inclusief de ontwikkeling hiervan in Winschoten en de regio. In hoofdstuk 4 wordt het kwantitatieve aanbod beknopt in kaart gebracht, zowel voor de detailhandel als de horeca, op hoofdlijnen. Ook de aanwezige leegstand wordt in beeld gebracht. In hoofdstuk 5 wordt meer in detail gekeken naar het trekkerbeeld in het centrum van Winschoten, waarbij tevens een sterktezwakte analyse wordt gemaakt. Ook geplande nieuwe ontwikkelingen komen aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een voorzet gedaan voor de toekomstige gewenste situatie van de detailhandel en horeca in Winschoten. Op basis van de uitkomsten in de eerdere hoofdstukken wordt in hoofdstuk 7 een plan van aanpak met concrete projecten weergegeven. Tenslotte volgt in hoofdstuk 8 de afsluiting met een aantal samenvattende conclusies.

2. Relevante trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk geven we een aantal trends en ontwikkelingen weer, die van invloed zijn op de detailhandel en horeca. Het gaat hierbij zowel om landelijke trends, die overal voorkomen, als ook om regionale ontwikkelingen.

Diversiteit bezoekenmotieven

De dynamiek in de detailhandel is groot. Vraag en aanbod zijn sterk in ontwikkeling. Ontgroening en vergrijzing veranderen de samenstelling van de bevolking. Door toenemende welvaart, mobiliteit en vrije tijd worden steeds hogere eisen gesteld aan het aanbod. Ontwikkelingen in communicatie, informatica en logistiek maken nieuwe formules en afzetkanalen mogelijk (factory outlet, e-commerce). Naast schaalvergroting (fusies, grotere units, filialisering, ruimere openingstijden), vindt verdere specialisatie plaats naar doelgroepen en producten. Formules volgen elkaar steeds sneller op, het trekkerbeeld in centra wijzigt en nieuwe buitenlandse formules komen op de markt. Ook vervallen de grenzen tussen detailhandel, horeca en andere aanbieders.

Nieuwe integrale vormen van vrijetijdsbesteding (leisure) ontstaan. Deze nieuwe vorm van tijdsbesteding is het sterkst waarneembaar in de winkelcentra van grote steden. Ook winkelcentra van kleinere kernen die meer bieden dan de dagelijkse voorzieningen kunnen van deze trend profiteren. De mate waarin het centrum als gezellig wordt ervaren, een goede samenstelling van het winkelaanbod, branchering, aanwezigheid van horeca en een gunstige verkeerssituatie (bereikbaarheid, parkeren en veiligheid) zijn daarvoor belangrijke voorwaarden. In principe zijn er voor Winschoten met haar historische winkelstraat voldoende aanknopingspunten om te kunnen (blijven) meeprofiten van een stroom bezoekers uit de regio en toeristen uit met name Duitsland.

Schaalvergroting

Voor kleinschalige winkelcentra is het steeds moeilijker aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. Er vindt een schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. De consument verwacht een completer assortiment, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. De noodzakelijk benodigde massa (=aantal m² wvo) voor een winkelgebied neemt toe. Ook op het niveau van de winkel vindt dit proces plaats: tien jaar geleden was een supermarkt van 600 à 800 m² wvo voldoende groot, tegenwoordig heeft een fullservice supermarkt het dubbele nodig. Ondernemers hebben daardoor soms een groter pand nodig om zich te huisvesten. Deze extra ruimte is in de bestaande compacte, historische centra vaak beperkt beschikbaar. Mede gezien de gewenste bereikbaarheid voor de consument en een efficiënte bevoorrading wordt de vraag naar een vestiging buiten een centrum of aan de rand van het centrum steeds groter.

Branchevervaging

Sterk samenhangend met de schaalvergroting is de trend van de branchevervaging. Een ieder kent de voorbeelden in zijn eigen omgeving; bouwmarkten verkopen ook planten, tuincentra verkopen ook huishoudelijke artikelen, supermarkten verkopen ook mediaproducten. Hier is sprake van een onomkeerbaar proces. Ook tussen sectoren treedt vervaging op, horeconconcepten met detailhandelsverkopen en omgekeerd komen steeds meer in beeld.

Toenemende concurrentie van winkelgebieden

De detailhandel heeft te maken met een toenemend aantal vierkante meters aan winkelruimte. De groei van winkelruimte is veel groter dan de groei van de bevolking en de bestedingen. Op het platteland van Groningen is dit ook het geval. De uitbreiding van het aantal vierkante meters en de komst van nieuwe, vaak in de periferie van steden gelegen winkelgebieden kan leiden tot extra (verdringings-)concurrentie. Het legt in tijden van stagnerende bestedingen een grote druk op de vloerproductiviteit. Afnemende vloerproductiviteit en de druk op marges kunnen het rendement van de detailhandel ondermijnen.

Identiteit en authenticiteit

De laatste jaren zijn identiteit en authenticiteit belangrijke thema's in het ruimtelijk beleid, en een middel om een gebied onderscheidend vermogen te geven. Hierdoor kan een stad, wijk of regio op de kaart en in de markt geplaatst worden. De consument is door de toegenomen mobiliteit en behoefte aan andere vormen van tijdsbesteding bereid om langere afstanden af te leggen naar aantrekkelijke winkelcentra. Het centrum van Winschoten is in staat gebleken om met haar onderscheidende factoren veel consumenten uit de regio te trekken en de consument langer in het gebied vast te houden.

Thuiswinkelen

De opkomst van de postorder- en internetbedrijven is de afgelopen jaren heel sterk geweest. Er zijn nu al meer dan 20.000 webwinkels in Nederland. Het totaal aantal bestedingen in de 2005 tot en met 2011 is gestegen van € 2,4 miljard naar € 8,2 miljard. Ten opzichte van het jaar 2008 zijn de bestedingen in 2010 gestegen met 30%, het aantal kopers met 16% en het gemiddeld bestede bedrag met 36% (bron: thuiswinkel.org). Verwacht wordt dat internet steeds meer een aanvulling wordt op de bestaande winkel (multichannelstrategie). Ondernemers zullen mee moeten met deze ontwikkelingen. Een ondernemer die niet meegaat met de internet-mogelijkheden zal marktaandeel gaan verliezen. Een actieve benadering van de mogelijkheden is dan ook een vereiste.

Vergrijzing en krimp

Vergrijzing en krimp zijn demografische trends die van invloed zijn op de detailhandel. Minder mensen hebben samen doorgaans ook minder te

besteden. Op dit moment is de grijze druk in Nederland 22%. Dat wil zeggen: tegenover elke honderd potentiële arbeidskrachten (20-64-jarigen) staan 22 personen van 65 jaar of ouder. Vijftig jaar geleden waren dit er nog 14. In 2020 is de grijze druk toegenomen tot 30%. Daarna loopt hij zelfs nog verder op. Rond 2040 bereikt de vergrijzing met 43% haar hoogtepunt. Daarna neemt de grijze druk af omdat de naoorlogse generatie dan overleden zal zijn. Maar de daling blijft beperkt. In de tweede helft van deze eeuw zal het grijze deel 40% van de bevolking uit maken. Bijna tweemaal zoveel als nu. De vergrijzing is dus structureel.

Velen denken dat vergrijzing samengaat met meer vrij besteedbaar inkomen en meer consumptieve bestedingen. De werkelijkheid is echter vaak anders. De zorg neemt een grotere hap uit het inkomen en er worden soms nieuwe hypothecaire verplichtingen aangegaan om de oude dag verzekerd te hebben. De grote uitgaven blijven vaak beperkt tot inrichting van het huis en de aanschaf van een auto. Tot 2010 is dit het patroon geweest. Rond 2020 zijn er echter steeds meer 65-plussers met een hoger besteedbaar inkomen, ondermeer als gevolg van dubbele pensioenen. Vitale senioren hebben in 2020 hun leven anders ingericht. Voor een deel verhuizen ze naar de nog rustige provincies of ze beschikken daar over een huis. Hun koopkracht schuift mee van de grote stad naar de provincie. Er kan dus niet zo maar voorspeld worden wat de effecten van de vergrijzing op de bestedingen zijn. In ieder geval betekent vergrijzing dat ondernemers op de hoogte moeten blijven van wensen en bestedingspatronen van ouderen, zodat hun producten en diensten beter kunnen worden afgestemd op de oudere consument.

Trends in horeca

In de horeca zien we verschillende trends. De grotere discotheken en uitgaansgelegenheden hebben het erg moeilijk. Kleinere thematisch ingerichte cafés hebben meer bestaanszekerheid. Daarnaast zien we ook steeds meer mengvormen van horeca en detailhandel ontstaan. De horeca is van oudsher niet een voorloper op het gebied van innovatie, maar de noodzaak van continue vernieuwing in de horeca wordt vanwege een steeds meer eisende consument steeds groter. Zo zijn de laatste jaren bijvoorbeeld nieuwe ijssalons sterk in opkomst. Nieuwe media, innovatie en digitalisering zijn een aantal ontwikkelingen waar ook de moderne horecaondernemer niet aan ontkomt. Een belangrijke trend is die van de gezondheid. Steeds meer mensen gaan hier bewust mee om, en verwachten dat terug te zien in de horecasector. Ambachtelijkheid in de horeca neemt toe, maar de consument wil ook verrast worden met nieuwe items. Daarnaast is het van belang, dat de consument op korte afstand op verschillende momenten een keus heeft.

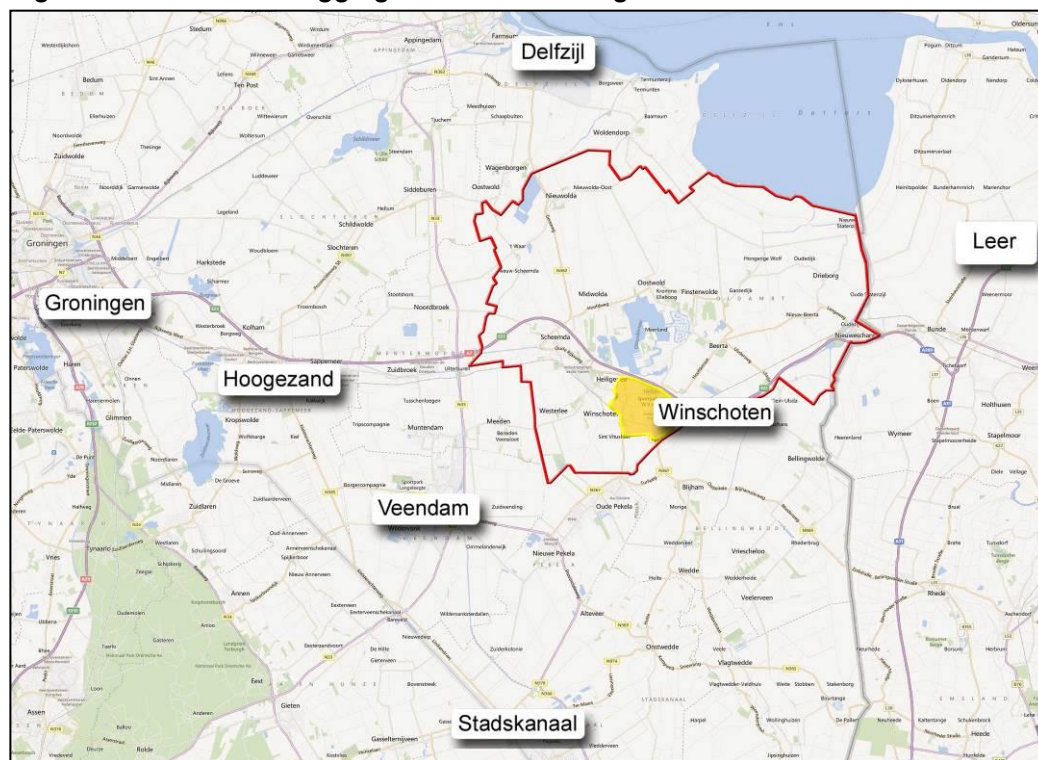
3. Vraagzijde Winschoten

3.1 Huidige bevolkingsgegevens

Winschoten is de hoofdkern van de gemeente Oldambt en ligt in het oosten van de provincie Groningen. De gemeente Oldambt heeft na de stad Groningen het hoogste inwonertal in de provincie Groningen. Per 1 januari 2012 heeft de gemeente Oldambt 39.087 inwoners, waarvan er ruim 18.000 in Winschoten wonen. De gemeente bestaat behalve uit de hoofdkern Winschoten ook nog uit diverse dorpen, te weten: Heiligerlee, Westerlee, Scheemda, Midwolda, Oostwold, Nieuwolda, Finsterwolde, Beerta en Nieuweschars.

Winschoten ligt aan de A-7 van Groningen naar Duitsland. In figuur 3.1 is de ligging van Winschoten weergegeven.

Figuur 3.1 Ligging Winschoten in regio



Bron: Broekhuis Rijs Advisering

De bevolking in de gemeente Oldambt is in vergelijking met de rest van Nederland en de provincie Groningen al redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers ligt in de gemeente Oldambt op 20,3%, terwijl het gemiddelde van de provincie op 16,6% ligt en dat van Nederland op 16,2% (CBS 2012). Vooral het aantal inwoners tot 20 jaar ligt relatief lager. Genoemd beeld komt overeen met de andere kerngemeenten in de provincie zoals Delfzijl en

Veendam en wordt mede beïnvloed door het relatief hoge aantal jongeren in de stad Groningen.

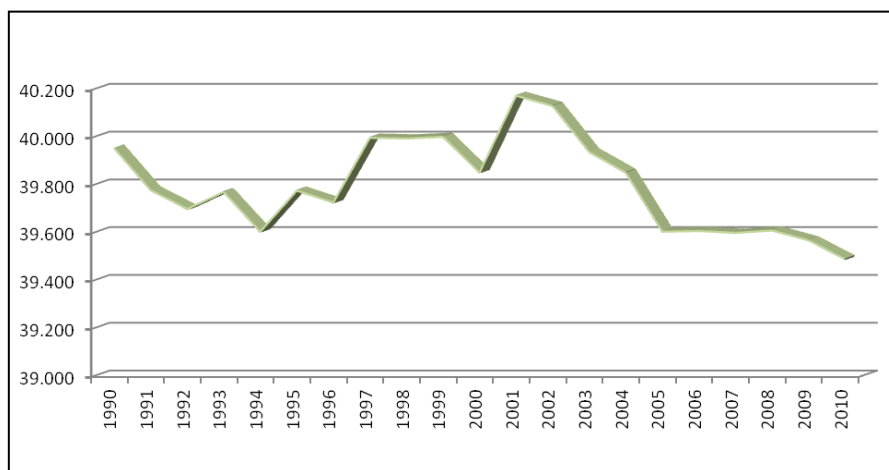
Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Winschoten per hoofd van de bevolking ligt ruim onder het Nederlands gemiddelde, namelijk 14,6%.

3.2 Demografische ontwikkeling

In Nederland hebben meerdere regio's, zoals Zeeland, Zuid-Limburg, Noord-Friesland en Noord- en Oost-Groningen te maken met krimp van de bevolking. Ook de gemeente Oldambt heeft te maken met het vraagstuk van de krimp. Afname van de bevolking heeft gevolgen voor vele aspecten. Naast woningbouw valt hierbij te denken aan het onderwijs, sociaal-medische voorzieningen, de detailhandel en de horeca.

In figuur 2 is te zien hoe het inwonertal van de gemeente zich vanaf 1990 heeft ontwikkeld.

Figuur 3.2 Ontwikkeling inwonertal gemeente Oldambt



Bron: CBS StatLine

De komende jaren zal de daling zich naar verwachting voortzetten. Volgens de CBS prognoses zal het inwonertal van de gemeente de komende jaren met ongeveer 100 per jaar afnemen; dat betekent dat het huidige inwonertal van 39.400 zal dalen naar 38.900 in 2015 en **38.400 in 2020**. Ook voor de jaren daarna is een verdere daling voorzien.

De daling in het buitengebied van Oldambt is sterker dan in de hoofdkern Winschoten. In Winschoten is het inwonertal de afgelopen jaren met ongeveer 30 per jaar gedaald; ook de komende jaren zal dit ongeveer de trend zijn.

4. Huidig aanbod kwantitatief in Winschoten

4.1 Detailhandel

In de gemeente Oldambt is het overgrote deel van het aanbod te vinden in de hoofdkern Winschoten. In totaal gaat het om ruim 78.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), inclusief leegstand.

Voor wat betreft de andere dorpen binnen de gemeente is in Scheemda een goed aanbod van dagelijkse goederen (C1000, Aldi, Kruidvat, slijterij en bakker) en een aanvullend pakket aan niet-dagelijkse goederen, in totaal ongeveer 5.200 m² wvo.

In de dorpen Midwolda, Oostwold, Finsterwolde, Beerta en Nieuwolda is er een beperkt aanbod van met name dagelijkse goederen.

In Winschoten zijn twee grote winkelgebieden aanwezig; in de eerste plaats uiteraard het centrum, en ten tweede het industriegebied/Posttilterrein. Op korte afstand van het centrum is het afgelopen decennium het Posttilterrein ontwikkeld, een locatie met grootschalige detailhandel en een grote Albert Heijn supermarkt. Verderop op het industrieterrein is een Intratuin te vinden. Buiten deze twee concentraties zijn in de wijken nog enkele relatief kleine supermarkten aanwezig.

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de verdeling in winkelmeters en aantal winkels.

Tabel 4.1 Overzicht detailhandelsaanbod Winschoten

Winschoten	m2 wvo	aantal winkels
Centrum	48.083	233
Industriegebied/Posttil	26.686	26
Overig	3.599	17
Totaal	78.368	276

Bron: Locatus, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Het overgrote deel van het aanbod is te vinden in het centrum; voor het aantal winkels is dit nog sterker het geval.

Het centrum van Winschoten is langgerekt en bestaat van oudsher uit de Langestraat, De Venne en het Israëlplein. De laatste 15 jaar is het centrum uitgebreid met de ontwikkeling van winkelcentrum 't Rond (voormalige Israëlplein).

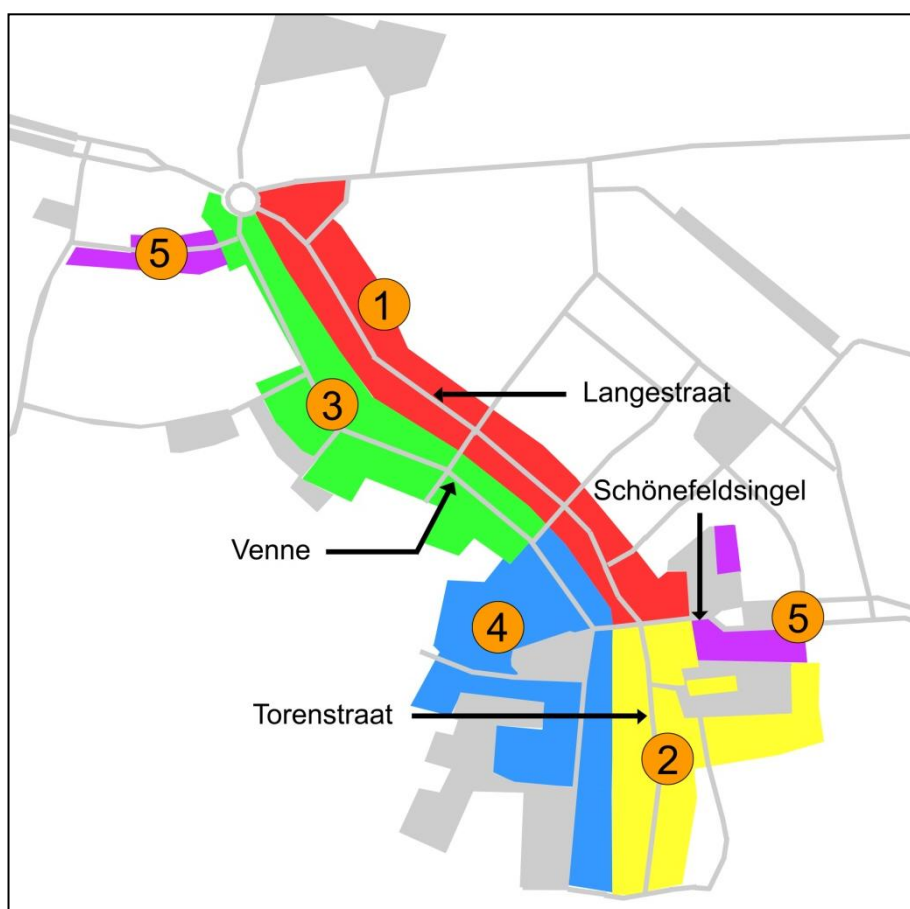
Aanbod en indeling centrumgebied

In deze rapportage is het centrumgebied van Winschoten voor de detailhandel opgesplitst in een aantal delen. Dit is mede gedaan vanwege het verschillende karakter van de diverse straten en centrumdelen.

1. **Langestraat:** Langestraat en Burgemeester Schönefeldplein (tussen Kijkshop en 't Rond);
2. **Torenstraat:** Torenstraat en Marktplein
3. **Venne:** Venne (van het Oldambtplein tot aan de laatste doorsteek naar de Langestraat gelegen tegenover in/uitgang 't Rond)
4. **'t Rond:** Winkelcentrum 't Rond en Venne (vanaf de laatste doorsteek naar de Langestraat tot aan de Emmastraat
5. **Overig centrum:** Burgemeester Schönefeldsingel (vanaf de doorsteek naar het Marktplein richting het Posttilterrein) en Engelstilstraat.

In figuur 4.2 is deze gebiedsindeling in vlakken weergegeven.

Figuur 4.2 Gebiedsindeling centrum Winschoten



Bron: Broekhuis Rijs advisering

In tabel 4.3 wordt de aanwezige winkelloppervlakte per gebied weergegeven:

Tabel 4.3 Aanbod detailhandel centrum

Gebied	aantal winkels	oppervlakte (m ² wvo)
1. Langestraat	93	19.205
2. Torenstraat	34	5.019
3. Venne	28	7.138
4. 't Rond	42	10.606
5. Overig centrum	19	3.321
TOTAAL	216	45.289

De meters in tabel 4.1 en 4.3 komen niet geheel overeen met elkaar. Dit wordt veroorzaakt door een iets andere indeling van het centrumgebied door Locatus en de nu door ons gebruikte indeling.

De Langestraat biedt ruimte aan bijna de helft van alle winkels in het centrum, en ook in winkeloppervlak bedraagt het aandeel 44%. Van het totale aanbod in de modebranche in het centrum is 66% in de Langestraat te vinden. Ook aan de Venne en 't Rond ligt de nadruk op de mode; in de Torenstraat en de rest van het centrum is het aanbod breder.

Distributieve berekening

Tabel 4.4 geeft een distributieve berekening van het huidige aanbod aan detailhandel in Winschoten, waarbij we onderscheid maken naar de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Tabel 4.4 Berekening normwinkelaanbod

Winschoten	Dagelijks	Niet-dagelijks
Omzet per hoofd	€ 2.158	€ 2.392
Inwoners verzorgingsgebied	20.060	20.060
Koopkrachtbinding (%)	92%	70% tot 75%
Omzet verzorgingsgebied	€ 40 mln.	€ 34 tot 36 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	20 tot 25%	45 tot 50%
Omzet toevloeiing	€ 10 tot 13 mln.	€ 27 tot 35 mln.
Totale omzet	€ 50 tot 53 mln.	€ 61 tot 71 mln.
Vloerproductiviteit	€ 6.600	€ 1.800
Normaanbod (m ² wvo)	7.500 tot 8.000	34.000 tot 39.000
Aanwezig winkelaanbod m ²	9.818	54.175
VERSCHIL in m ² wvo	1.700 tot 2.200	15.000 tot 20.000

Als inwoners van het primaire verzorgingsgebied rekenen we naast de kern Winschoten ook Heiligerlee, Napels, Ekamp en Meerland mee. Bij de omzet is rekening gehouden met het lokale inkomensniveau.

De koopkrachtbinding (dat wil zeggen de mate waarin de eigen inwoners hun bestedingen in de eigen kern doen) schatten we voor Winschoten op

een hoog niveau in. Immers, het aanbod ligt hoog, en het is ook volledig. Voor de niet-dagelijkse sector schatten we de koopkrachtbinding ook boven het landelijk gemiddelde ten opzichte van vergelijkbare kernen. Ook de koopkrachttoevoeiing is relatief hoog ingeschat; gemiddeld ligt dit percentage in vergelijkbare kernen op ongeveer 35%. De regiofunctie die Winschoten voor de omliggende kernen vervult en de toeristisch recreatieve functie zijn hiervoor de verklarende factoren. Maar ook andere grotere kernen liggen op relatief korte afstand.

De vloerproductiviteit is iets onder het landelijk gemiddelde gehouden; dit is gedaan omdat de vloerproductiviteit in het noorden van het land veelal lager ligt. Het aanwezig winkelaanbod is exclusief de leegstand weergegeven. Het resultaat van deze berekening is, dat op dit moment sprake is van een royaal aanbod in Winschoten, dat vergelijkbaar is met kernen van een aanzienlijk grotere omvang.

Op basis van de vermelde kengetallen is in de dagelijkse sector het aanbod minimaal 1.700 m² groter dan op grond van deze indicatieve berekening verwacht zou mogen worden. De werkelijke vloerproductiviteit blijft daardoor steken op een niveau van ongeveer € 5.000,-. In de niet-dagelijkse sector bedraagt “het overaanbod” op dit moment minimaal 15.000 m², met als gevolg een effectieve vloerproductiviteit van ca. € 1.250,-. Wanneer gelet wordt op de branches in de niet-dagelijkse sector, dan valt vooral op dat het aanbod in de modebranches erg royaal is.

4.2 Horeca

De horeca bestaat uit diverse segmenten; zo zijn er lunchrooms, cafés, snackbars enz. We geven eerst een overzicht van het totaal aanbod in de horeca. In tabel 4.5 maken we een vergelijking van Winschoten met het gemiddelde aanbod in de provincie Groningen en in Nederland. Ook de gemeente Oldambt laten we hierbij zien.

Tabel 4.5 Vergelijking horeca-aanbod

	Oldambt	Winschoten	Provincie Groningen	Nederland
aantal horeca gelegenheden	133	65	1.495	43.061
aantal horeca per 10.000 inwoners	33,8	35,5	25,8	25,9

Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering

Het aanbod uitgedrukt in het aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners ligt in Winschoten op een hoog niveau; gemiddeld ligt het in de

provincie Groningen en in Nederland een stuk lager. Het aanbod is de afgelopen jaren min of meer stabiel geweest, of zelfs iets gedaald.

De horeca is gespreid aanwezig in Winschoten, maar er is wel sprake van enkele concentraties. Ook qua soort horeca is een duidelijk onderscheid te maken. In tabel 4.6 geven we een overzicht van de horeca in Winschoten, waarbij we het centrum in 3 delen hebben opgesplitst. Op deze manier wordt het type horeca ook direct duidelijk.

Het eerste deel is het winkel- en wandelgebied in het centrum, te weten de Langestraat, Israëlplein en 't Rond.

Het tweede deel is het zuidoostelijke deel van het centrum, geconcentreerd in de Torenstraat en rondom het Marktplaatsje.

Het derde deel tenslotte is aan de westkant van het centrum gelegen, en betreft met name de Engelstilstraat, de Venne en de (Kleine) Bosstraat.

Uit de tabel komt duidelijk naar voren dat lunchrooms vooral in de omgeving van de winkels zijn te vinden; deze lunchrooms zijn ook duidelijk bedoeld als ondersteuning van de detailhandel.

Tabel 4.6 Horeca-aanbod in Winschoten

WINSCHOTEN	Langestr. eo	Marktpln. eo	Engelstil eo	Overig	TOTAAL
fast food	2	4	3	7	16
lunchroom	5	0	0		5
café/restaurant	1	1	1		3
(hotel)- restaurant	2	2	8	3	15
café	1	12	1	1	15
coffeeshop	0	1	1		2
discotheek /nachtclub	0	2	0		2
grillroom	0	2	0		2
ijssalon	0	1	1		2
overig*	0	0	1	2	3
TOTAAL	11	25	16	13	65

* partycatering, zalencentrum

Bron: Locatus, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

In totaal zijn er dus 65 horecagelegenheden in Winschoten, waarvan 52 in het centrumgebied.

Verder zijn in Winschoten vooral veel cafés, restaurants en fastfood-zaken te vinden. Bij de fast food gaat het vooral om snackbars of cafetaria's, die ook in de wijken aanwezig zijn.

In tabel 4.7 hebben we een aantal horecagelegenheden samengevoegd binnen de sector. In de vergelijking is te zien, dat in Winschoten het aantal aanbieders in de fastfoodservice relatief hoog ligt. Het aantal aanbieders binnen deze sector is de laatste jaren ook toegenomen. De meeste in deze sector betreffen de traditionele cafetaria's, maar hun aantal is iets gedaald, ten gunste van de ijssalons en lunchrooms. Hiermee wordt het landelijke beeld gevolgd.

Tabel 4.7 Vergelijking per horecasector

Sector	Oldambt	Winschoten	Provincie	Nederland
dranken	47%	34%	44%	40%
fastservice	24%	38%	23%	24%
restaurant/hotel	27%	23%	30%	33%
partycatering	2%	5%	3%	4%

De laatste jaren is er sprake van een afname van het aantal cafés. Zowel bij de drankensector als de restaurant- en hotelsector zijn verder geen grote afwijkingen ten opzichte van de overige gemiddelden te zien. Wel is het aantal restaurants iets afgenomen, terwijl het aantal hotels/pensions licht gestegen is.

4.3 Leegstand

De afgelopen jaren is de leegstand onder winkelpanden nogal toegenomen. Landelijk ligt het percentage leegstand nu op 6 à 7%. Over het land verspreid en binnen kernen doen zich grote verschillen voor. In het noorden van het land ligt de leegstand hoger dan gemiddeld, onder andere vanwege de krimp van de bevolking.

In Winschoten staat 18% van de totaal beschikbare winkeloppervlakte leeg. In het centrum van Winschoten is dat zelfs 21%. Het leegstandspercentage per gebied is in de volgende tabel weergegeven

Tabel 4.6 Leegstand centrum Winschoten

Leegstand	m2 wvo	% van straat
Langestraat	1.556	8%
Venne	1.689	24%
t Rond	2.832	27%
Torenstraat	2.564	51%
Overig	1.042	31%
Totaal centrum	9.683	21%

Als naar de verschillende gebieden wordt gekeken, dan valt op dat de leegstand in de Langestraat als redelijk normaal beschouwd kan worden; er is altijd sprake van enige frictieleegstand. Overigens is de leegstand vooral in het noordelijke deel van de Langestraat te vinden.

De leegstand in de Torenstraat is maar liefst de helft van de beschikbare oppervlakte. Het is duidelijk dat de markt dit gebied niet meer echt als onderdeel van het winkelcentrum beschouwd.

Gezien de leeftijd en de ambitie van winkelcentrum 't Rond (dus inclusief de Vissersdijk en het eind van de Venne) is de leegstand in dit deel van het centrum zorgwekkend. Het betreft voor een groot deel leegstand in het nieuwe 't Rond zelf.

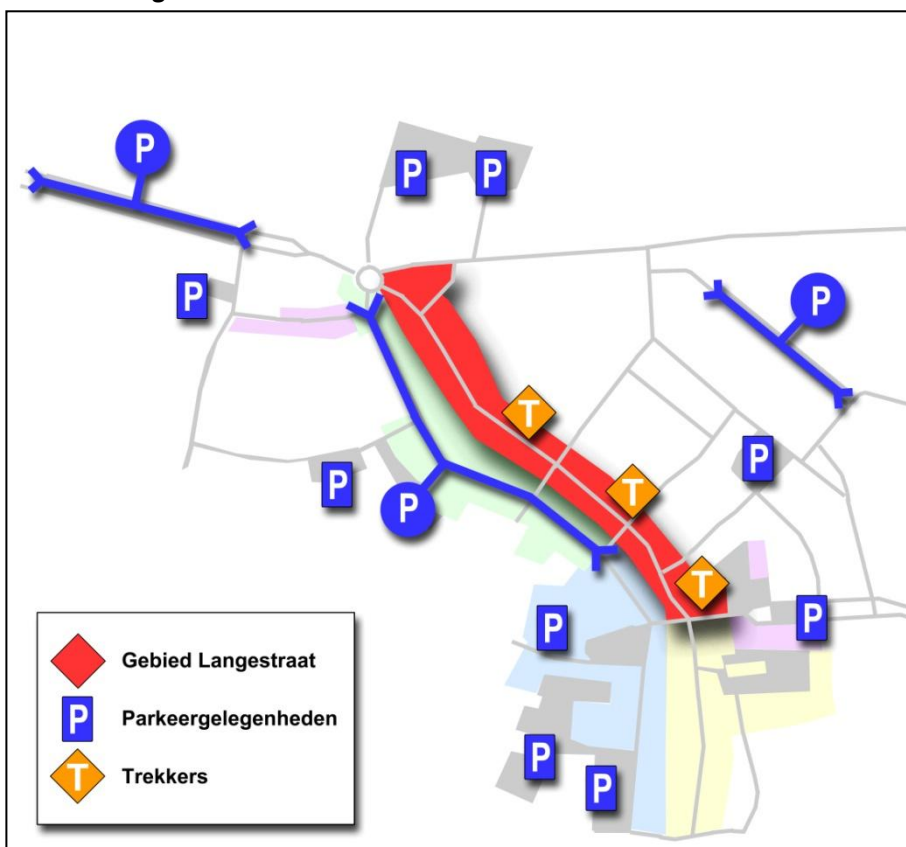
De leegstand aan de Venne zit ook meer naar het noordelijke deel.

5. Huidig aanbod kwalitatief in Winschoten

In dit hoofdstuk wordt een sterkte/zwakte analyse uitgevoerd en worden de diverse kwalitatieve aspecten van de centrumdelen beschreven. Bij deze kwalitatieve analyse wordt ingezoomd op het trekkerbeeld, de branchering, het prijsniveau, de ruimtelijk economische structuur, het parkeren en het verblijfsklimaat van de inrichting.

5.1 Detailhandel

5.1.1 Langestraat



In de voetgangerszone Langestraat is 42% van het aantal winkels van de kern Winschoten te vinden en qua vloeroppervlakte is dat 34%. De dagelijkse sector is zeer beperkt aanwezig. De nadruk ligt sterk op de modebranche; (sub)trekkers in deze branche zijn vooral in de Langestraat aanwezig. Een belangrijke trekker is H&M; verder zijn de HEMA en Blokker belangrijke formules. In de Langestraat zijn tevens vele subtrekkers aanwezig (waaronder drogisten), maar vooral ook diverse lokale ondernemers, zoals Kamst Mode en Boven Menshop. Vooral deze lokale ondernemers kleuren het winkelgebied.

Tabel 5.1 Gebied Langestraat

Langestraat	m²	%
Dagelijks	1.090	6%
Niet Dagelijks	16.559	86%
mode/luxe	12.969	68%
vrije tijd	1.219	6%
in om huis	2.186	11%
overig	185	1%
Leegstand	1.556	8%
TOTAAL	19.205	100%

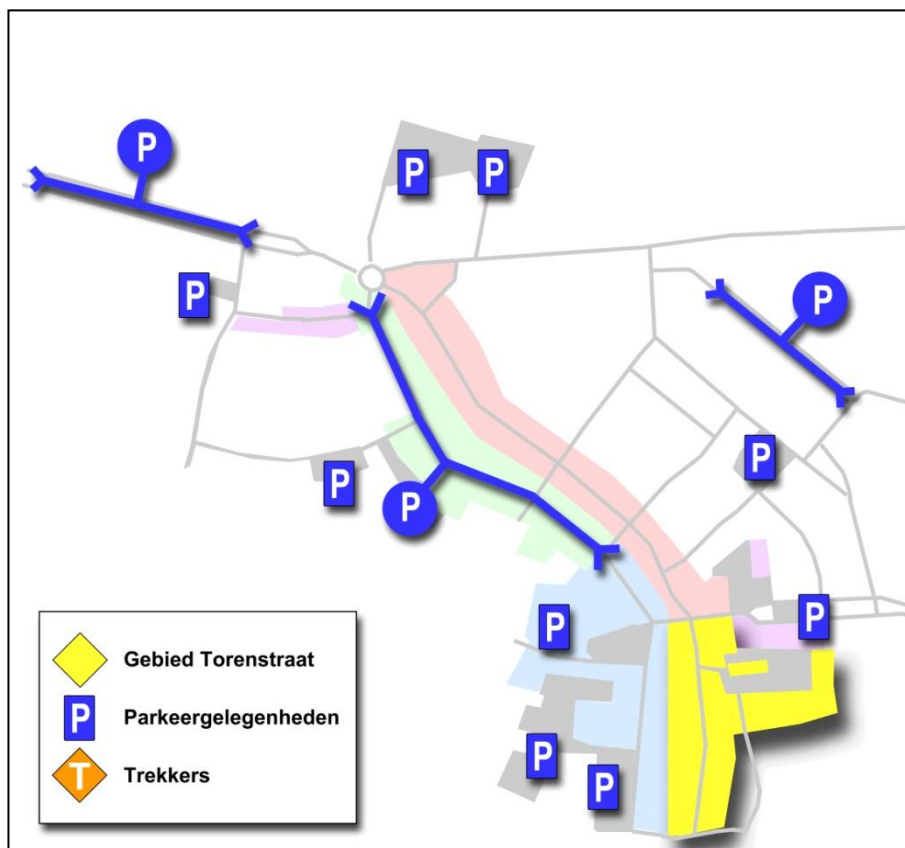
Het totaal aantal beschikbare meters in de Langestraat bedraagt ruim 19.000 m², hetgeen een fors aantal is. Bezoekers lopen de straat op en neer, mede afhankelijk van waar de auto geparkeerd staat.

De meeste trekkers zitten in het zuidelijke deel van de Langestraat. Hier ligt ook het Mestemakerterrein, waar mogelijk een of meerdere winkels gerealiseerd worden. Momenteel is dit terrein als P-gelegenheid ingericht.

Sterkte/zwakte analyse Langestraat

criteria	+/0/-	toelichting
Ruimtelijk economische structuur	+	De betrekkelijk smalle Langestraat maakt dat het al snel druk lijkt, hetgeen meestal door consumenten als prettig wordt ervaren. De straat is erg lang, waardoor het overzicht ontbreekt. Trekkers zijn niet echt zichtbaar. De historische panden geven de Langestraat een eigen karakter.
branchering	+	Alle subbranches op het gebied van mode en drogisterijen zijn vertegenwoordigd in de Langestraat. De grootste trekkers (H&M, Blokker en HEMA) zitten ook in de Langestraat. Ook wat segmentering betreft zijn alle branchesegmenten redelijk vertegenwoordigd in de Langestraat.
trekkerbeeld	0	Aan de zuidkant van de Langestraat – waar ook de HEMA zit – zijn de trekkers volop aanwezig. Een grote trekker aan de noordkant ontbreekt; de H&M is de meest noordelijke trekker. Hierdoor is de verdeling onevenwichtig. Het zuidelijk deel is sterker.
parkeren	+	De Langestraat ligt midden in het centrum en is van alle kanten goed bereikbaar vanaf omliggende parkeerlocaties.
verblijfsklimaat	+	Door het historische lint is het verblijfsklimaat over het algemeen goed te noemen. Enige daghoreca is ter ondersteuning ook aanwezig.

5.1.2 Torenstraat



De Torenstraat was voorheen de tweede winkelstraat van Winschoten, maar is met name na de komst van 't Rond en het verdwijnen van de weekmarkt van het Marktplaats steeds minder een echte winkelstraat. Op de hoek van de Torenstraat met de Burg. Schönefeldsingel kunnen winkels nog voldoende goed functioneren (zoals Wibra, DA en Bruna), maar verderop in de Torenstraat zijn nog slechts enkele winkels die daar jarenlang zijn gevestigd en nu alleen van doelgericht bezoek afhankelijk zijn.

Tabel 5.2 Gebied Torenstraat

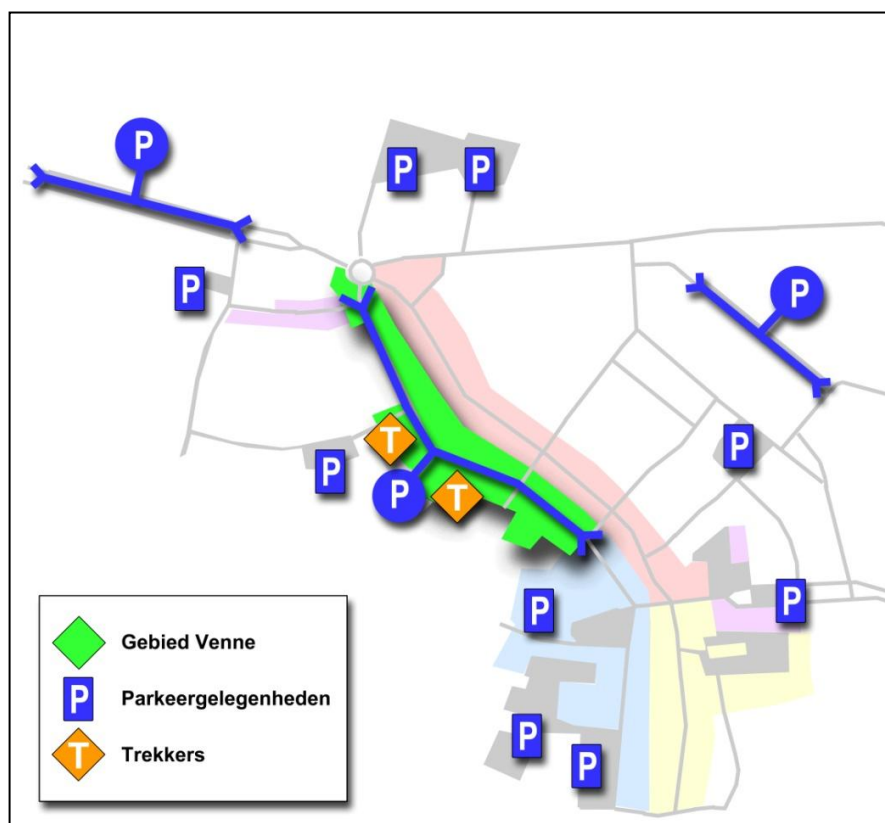
Torenstraat	m ²	%
Dagelijks	71	1%
Niet-dagelijks	2.384	47%
mode/luxe	507	10%
vrije tijd	609	12%
in om huis	514	10%
overig	754	15%
Leegstand	2.564	51%
TOTAAL	5.019	100%

Trekkers ontbreken in het straatbeeld, en het hoge aantal leegstaande panden, meer dan de helft van alle meters staat leeg, komt de sfeer niet ten goede.

Sterkte/zwakteanalyse Torenstraat

criteria	+/-	toelichting
Ruimtelijk economische structuur	0	De structuur is vergelijkbaar met de Langestraat. Maar vooral door de leegstand laat de kwaliteit van veel panden en straatwanden te wensen over.
branchering	-	In dit gebied is nog een klein aantal winkels aanwezig, die er veelal van oudsher zijn gevestigd. Subtrekkers zijn niet aanwezig.
trekkerbeeld	-	In dit gebied zijn geen trekkers aanwezig. Aan de noordkant is de straat nog redelijk gevuld met winkels, door de nabijheid van onder meer de HEMA; naar het zuiden stoppen de winkels door het ontbreken van een trekker, of ander interessant object.
parkeren	+	Rondom de Torenstraat kan voldoende geparkeerd worden.
verblijfsklimaat	-	De leegstand heeft te grote vormen aangenomen om nog een plezierig winkelklimaat te bieden.

5.1.3 Venne



Dit gedeelte van De Venne is toegankelijk voor de auto. Mede hierdoor heeft deze straat een heel ander karakter. Vooral door de bereikbaarheid met de auto heeft dit deel van de Venne het karakter van een aanloopstraat naar het echte centrumgebied.

De Venne loopt parallel aan de Langestraat. Een duidelijke profilering van het gebied is er niet. Er is een aantal grotere winkels gevestigd (Scapino, EP, Aldi en Action) en er is een aantal winkels dat er van oudsher is gevestigd. De oostzijde van de Venne bestaat veelal uit achterkanten van winkels, die aan de Langestraat zijn gevestigd. Meerdere van deze winkels hebben er voor gekozen de winkels aan zowel de Langestraat als de Venne een ingang te geven.

Tabel 5.3 Gebied Venne

Venne	m ²	%
Dagelijks	1.300	18%
Niet-dagelijks	4.149	58%
mode/luxe	2.504	35%
vrije tijd	605	8%
in om huis	934	13%
overig	106	1%
Leegstand	1.689	24%
TOTAAL	7.138	100%

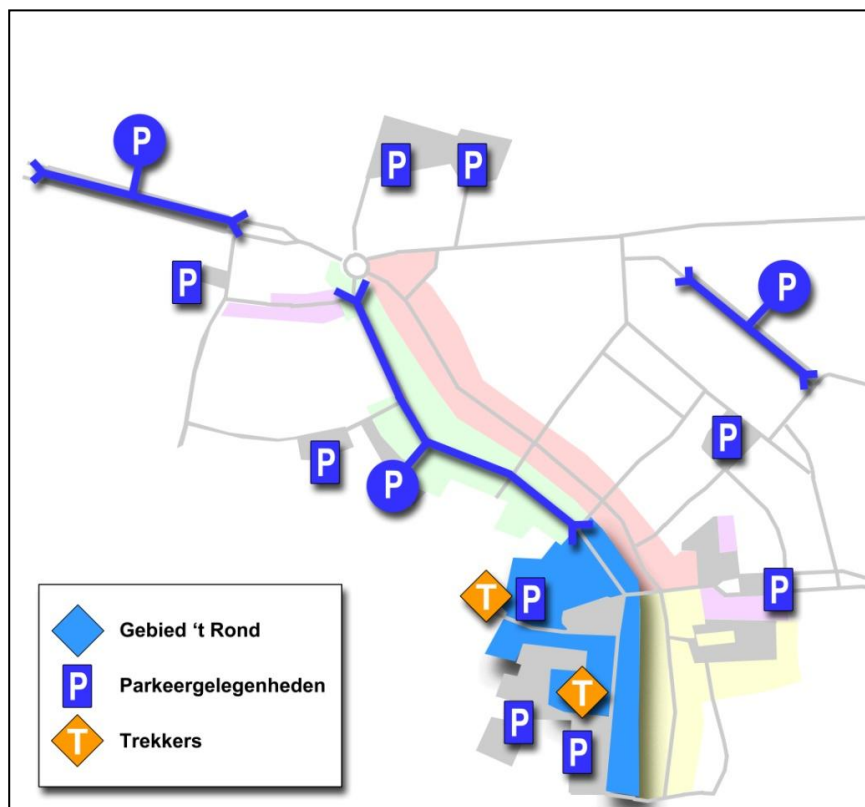
Ook aan de Venne is sprake van een hoog percentage leegstand, hoewel het geringer en minder storend is dan in de Torenstraat. De straat zelf is breed, en vormt geen eenheid met de aangrenzende straatwanden. Niettemin zijn hier wel een paar belangrijke winkeltrekkers aanwezig, zoals de Aldi en Action.

Sterkte/zwakteanalyse Venne

criteria	+/-	toelichting
Ruimtelijk economische structuur	0	De Venne is een belangrijke ontsluitingsweg voor het centrum (noord-zuid verbinding) en toegangsweg voor 't Rond. De winkels zijn over de volledige lengte van de Venne verspreid en aan beide zijden van de Venne gelegen. Er is qua winkels geen sprake van een samenhangend geheel, onder andere vanwege de achterkanten van de winkels aan de Langestraat.
branchering	0	De winkels in dit gebied zijn grotendeels afhankelijk van doelgericht bezoek. Dit is ook het geval voor de nog tamelijk nieuwe Aldi. Subtrekkers Scapino en EP liggen tussen Langestraat en de noordelijke ingang van 't Rond en kunnen profiteren van een kleine stroom extra consumenten. Verder is het aanbod divers.
trekkerbeeld	0/+	Aldi en Action kunnen als trekkers voor dit gebied fungeren, maar functioneren solitair. Aldi heeft achter de

		winkel een parkeerterrein. Action is officieel aan de Mr. A.J. de Sitterstraat gevestigd aan welke zijde ook de parkeerplaats is gelegen.
parkeren	+	Aan beide zijden van de Venne kan geparkeerd worden (betaald). Deze parkeerplaatsen fungeren voor doelgericht bezoek van winkels aan de Venne maar zeker ook voor bezoek aan de Langestraat die middels verschillende doorsteken (of door winkels) vanaf de Venne goed bereikbaar is
verblijfsklimaat	0	De winkels zijn te veel verspreid en functioneren doorgaans solitair. Daarnaast werkt de doorgaande weg als barrière tussen beide zijden van de weg. Van een samenhangend winkelgebied is dan ook geen sprake. De Venne is niet ingericht om te 'verblijven'.

5.1.4 't Rond, met zuidelijk deel Venne



't Rond zelf is een overdekt winkelgebied, dat onder meer als slecht weer voorziening voor het recreatief winkelen is opgezet in 2002. Het grenst aan het Israëlplein en de Visserdijk. Op 't Rond is een parkeerdek met 2 lagen. Vanaf de Langestraat en Burg. Schönefeldsingel is de afstand tot 't Rond beperkt. Aan de pleinkant van 't Rond is veel leegstand of zijn winkelruimten

gevuld met tijdelijke winkels. Ook op andere plekken in 't Rond is her en der sprake van leegstand. Op andere plekken in 't Rond is sprake van veel leegstand. Voor een relatief nieuw winkelgebied is dit niet een gewenste situatie.

Tabel 5.4 Gebied 't Rond

t Rond e.o.	m ²	%
Dagelijks	3.952	37%
Niet-dagelijks	3.822	36%
mode/luxe	3.367	32%
vrije tijd	269	3%
in om huis	116	1%
overig	70	1%
Leegstand	2.832	27%
TOTAAL	10.606	100%

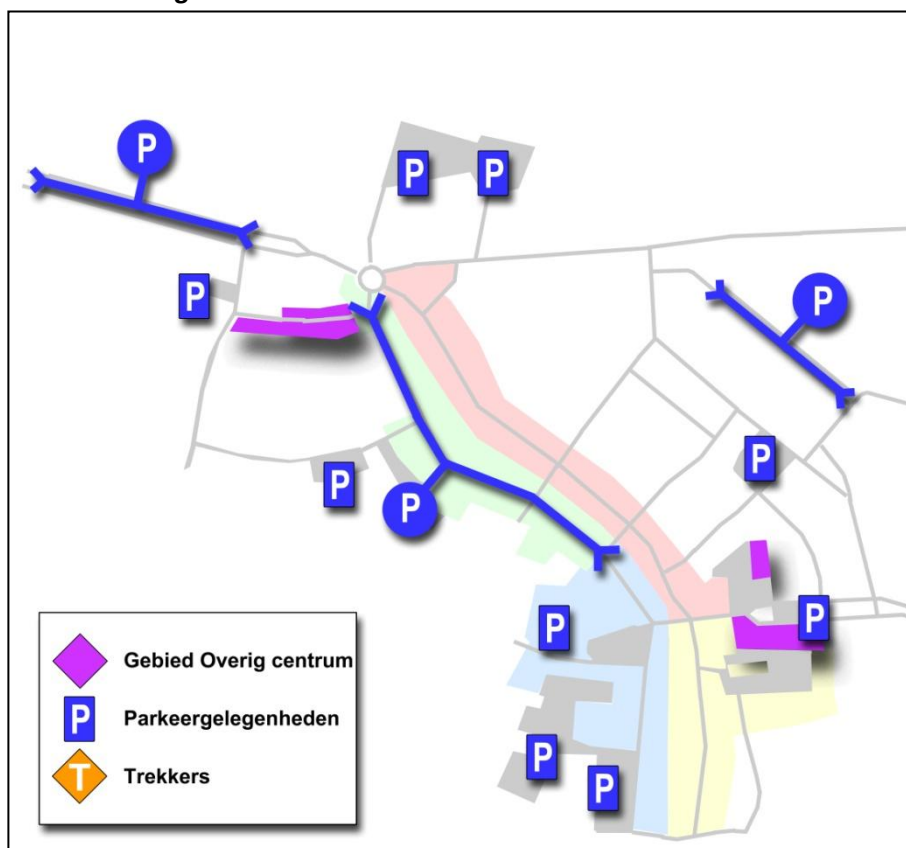
Behalve mode en luxe is in dit gebied ook een behoorlijk pakket aan dagelijkse voorzieningen te vinden. Er zijn hier drie supermarkten, te weten C1000 en Lidl; tevens zit aan de achterkant nog een kleine Aldi-vestiging. Op en rondom het Israëlplein wordt de weekmarkt gehouden.

Sterkte/zwakteanalyse 't Rond

criteria	+/0/-	toelichting
Ruimtelijk economische structuur	0	't Rond is opgezet als een overdekt winkelgebied. Er is getracht het centrum aan te laten sluiten in de winkelrouting van Winschoten. Op dit moment functioneert de entree richting de Langestraat redelijk. De overige entrees leiden niet naar een trekker of een ander sterk deel van het centrum, waardoor deze routes minder druk bezocht worden. Bovendien is een deel op de verdieping ingericht, hetgeen vaak een extra belemmering geeft voor bezoekers. Op het plein zijn twee kiosken geplaatst. De route naar C1000 wordt vooral doelgericht bezocht.
branchering	0/-	Omdat op dit moment veel panden leeg staan, is de branchering nogal eenzijdig. Toch is dit niet direct een probleem. Een mix van dagelijks (aan de randen) en mode is op deze locatie niet verkeerd.
trekkerbeeld	0/-	Binnen het beschreven gebied zijn twee trekkers (supermarkten) aanwezig; de sterk verouderde en achteraf gelegen Aldi fungeert niet echt als trekker. De Lidl supermarkt is achter in het overdekte winkelcentrum gelegen, hetgeen lastig is om als trekker voor de nieuwbouw te fungeren. Een echte trekker in de mode ontbreekt; Duthler zit op de verdieping, hetgeen een negatief effect op de bezoekersstroom heeft (en bijna alleen afhankelijk

		wordt van doelgericht bezoek). Verder vormt de leegstand een probleem.
parkeren	+	Rondom dit gebied is voldoende parkeergelegenheid. Er zijn grote parkeerplaatsen achter en naast de C1000 en 't Rond beschikt over een parkeergarage.
verblijfsklimaat	0	De afstand van 't Rond naar de HEMA als beginpunt van de Langestraat is gevoelsmatig lang. Het plein oogt groot om over te steken. Hoewel weinig groen, is de inrichting op het plein nieuw en netjes, terwijl ook rondom goede panden staan (zoals winkelpand De Raad). De route via de noordelijke entree naar de Langestraat laat kwalitatief zeer te wensen over. De zichtlijnen zijn onvoldoende ontwikkeld.

5.1.5 Overig centrum



De rest van het centrumgebied wordt vooral gevormd door de Engelstilstraat en het Burgemeester Schönfeldplein.

Uit tabel 5.5 valt af te lezen, dat ook hier sprake is van leegstand. Het aanbod is zeer divers. Er is hier sprake van relatief veel kleinere winkels in de dagelijkse sector.

Tabel 5.5 Gebied overig centrum

Overig centrum	m ²	%
Dagelijks	265	8%
Niet-dagelijks	2.014	61%
mode/luxe	386	12%
vrije tijd	274	8%
in om huis	305	9%
overig	1.049	32%
Leegstand	1.042	31%
TOTAAL	3.321	100%

De Engelstilstraat heeft het karakter van een aanloopstraat aan de rand van het centrum, met een menging van functies. Naast detailhandel (vooral speciaalzaken) is hier ook horeca, dienstverlening en wonen aanwezig. Langs één kant van de weg kan de auto geparkeerd worden. De Burgemeester Schönfeldsingel ligt dicht op het hart van het centrum, en is ook een verbinding naar het Posttilterrein. Hier is het aanbod iets gevarieerder, met o.a. Pets Place. Verder ook vooral kantoren, dienstverlening en woningen.

Sterkte/zwakteanalyse Overig centrum

criteria	+/0/-	toelichting
Ruimtelijk economische structuur	0/-	Het gaat in beide gevallen om aanloopstraten van het centrum; vooral in de Engelstilstraat zijn verschillende verouderde en leegstaande panden. Positief is dat de laatste jaren meerdere panden zijn opgeknapt en in goede bouwkundige staat gebracht hetgeen het straatbeeld ten goede is gekomen
branchering	0	De branchering is zoals in aanloopstraten meestal het geval is; het is een menging van functies, waar de detailhandel en horeca deel van uit maakt. De winkels (vooral dagelijks) worden doelgericht bezocht.
trekkerbeeld	0	Echte trekkers ontbreken. Het beeld is conform verwachting (m.u.v. leegstand).
parkeren	+	Nabij de winkels aan de Schönfeldsingel is voldoende (betaalde) parkeergelegenheid aanwezig. Nabij de Engelstilstraat is voldoende gratis parkeergelegenheid. Parkeren kan direct bij de winkels.
verblijfsklimaat	0/+	Hoewel het twee straten met een ander karakter betreft is het verblijfsklimaat conform verwachting. De Burg. Schönfeldsingel is een straat met een sterk verkeersprofiel. Het is breed opgezet. De Engelstilstraat is mede door de horeca meer een

		verblijfsgebied. Deze straat is redelijk ingericht, hoewel de lege panden niet bijdragen aan de ambiance.
--	--	---

Nu de verschillende onderdelen van het centrumgebied afzonderlijk zijn besproken kunnen een aantal opvallende elementen worden aangegeven voor het centrum als totaal.

- Het hart van het winkelgebied van Winschoten is te vinden in het zuidelijk deel van de Langestraat. Hier zitten ook de belangrijkste trekkers in de niet-dagelijkse sector.
- De trekkers in de dagelijkse sector – de supermarkten – zitten aan de rand van het centrum of er net buiten, waar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. In Winschoten is voldoende aanbod in de dagelijkse sector.
- Het centrum als totaal biedt een erg royaal aanbod aan winkels, waarbij vooral in de mode sprake is van oververtegenwoordiging. Gelet op het inwonertal van Winschoten ligt het aanbod dermate hoog, dat veel ondernemers te maken zullen hebben met (te) lage vloerproductiviteit, ondanks een sterke regiofunctie.
- De leegstand in het centrum van Winschoten ligt mede hierdoor boven de 20%, wat erg hoog is. Vooral in straten waar echte trekkers ontbreken of zonder een duidelijk profiel ontstaat leegstand. In de Torenstraat, maar ook in 't Rond en aan de Venne is sprake van veel leegstand.
- Trekkers zijn onevenredig verdeeld over het centrumgebied. In 't Rond – het relatief nieuwe overdekte winkelcentrum – staan veel panden leeg. 't Rond heeft nog geen duidelijk profiel, en de afstand tot de Langestraat is gevoelsmatig te groot. Hierdoor vormt het nog niet een geheel met de rest van het centrum.
- De Langestraat is erg lang, waardoor mede het aanbod zo hoog ligt. Bezoekers lopen hier op en neer, en hebben dan genoeg aanbod en keus; er gaat dan onvoldoende trekkracht uit van de andere gebieden om die ook te bezoeken.
- Randvoorwaarden voor het functioneren van een centrum, zoals de bereikbaarheid van het centrum en de parkeergelegenheid, zijn voldoende ingevuld.

5.1.6 Scheemda

De kern Scheemda valt in feite buiten de scope van deze rapportage. Maar (grootschalige) ontwikkelingen op korte afstand van Winschoten kunnen wel effect hebben op het functioneren van de detailhandel in Winschoten.

Scheemda maakt ook deel uit van de gemeente Oldambt en ligt op slechts geringe afstand van Winschoten. Scheemda heeft een eigen voorzieningenaanbod; er bestaan vergevorderde plannen voor nieuwbouw van de Aldi in combinatie met enkele aanvullende winkels. Met de uitvoer van deze plannen, inclusief een passende invulling van de bestaande meters van de Aldi, is het voorzieningenniveau voor Scheemda ruim voldoende op peil gebracht. Voor de langere termijn is het aan te bevelen om het winkelgebied in deze kern zo compact mogelijk te houden, en om geen verdere uitbreiding van het aanbod na te streven.

5.2 Horeca

Het aanbod aan horecagelegenheden in Winschoten ligt op een hoog niveau, zoals we in hoofdstuk 4.2 hebben gezien. Vooral het aantal fastfood aanbieders ligt hoog. De horeca is een zeer dynamische sector, waarin ontwikkelingen snel gaan. De horeca als totaal heeft veel last van de crisis; de consumentenbestedingen zijn de afgelopen jaren afgenomen. Hoewel dit soms een reden is om investeringen achterwege te laten, is dat juist in de horeca niet wenselijk.

Binnen de fast food is sprake van een aantal trends, waar de aanbieders in Winschoten ten dele in gevolgd zijn. Zo is landelijk het aantal lunchrooms de afgelopen jaren toegenomen; de (winkelende) bezoeker wil graag in een prettige ambiance iets kunnen eten en/of drinken. Ook in Winschoten is het aantal lunchrooms toegenomen. Kwalitatief is het aanbod hierdoor toegenomen.

Met name de lunchrooms in de Langestraat en de rest van de winkelomgeving zijn ter ondersteuning van de detailhandel. Wanneer de bezoeker iets kan drinken of eten, neemt de verblijfsduur in het centrum toe. Voor zowel de horeca als de detailhandel is dit qua bestedingen een gunstige ontwikkeling.

Hetzelfde geldt ook voor de ijssalons; ook deze zijn in Winschoten in het straatbeeld verschenen.

Bij de snackbars is landelijk een beweging naar grotere vestigingen, waar men ook ter plekke iets kan nuttigen. Ook in het assortiment is sprake van veranderingen; vooral gezonde alternatieven zijn gewenst. In Winschoten is slechts ten dele sprake van deze ontwikkeling. Kwalitatief gezien kan hier nog winst geboekt worden; veel van de snackbars zijn nog traditioneel ingericht.

Op het gebied van restaurants is in Winschoten een concentratie aanwezig in de omgeving van de Engelstilstraat, Bosstraat en de Venne. De consument stelt prijs op keus in het type restaurants; daardoor zorgt een ligging in elkaars nabijheid voor versterking. Voor restaurants in het hogere segment – waar men vaak gericht naar toe gaat - of juist in het lage segment – waar men snel iets wil halen – speelt dit minder. In Winschoten is in dit opzicht het aanbod goed verzorgd.

Landelijk is het aandeel restaurants met een Nederlands/Franse keuken en ook de Chinese keuken aan het dalen; vooral Italiaanse restaurants profiteren hiervan. Binnen alle keukens is de trend van gezondheid te herkennen. In Winschoten zien we dat enkele horecagelegenheden hier op hebben ingespeeld.

De drankensector heeft sinds 2000 te maken met een afname van het aantal cafés; ook in Winschoten is dat het geval. Ook discotheken hebben het lastig. In Winschoten zijn de meeste cafés en andere uitgaansgelegenheden gesitueerd aan het Marktpllein en in en rond de Torenstraat. Dit deel van het centrum ligt aan de rand van het winkelgebied. Het is geen logische route voor het winkelend publiek om naar toe te gaan. Veel van de panden zijn overdag deels of helemaal gesloten.

Als belangrijkste sterke punten van het huidige horeca-aanbod kunnen genoemd worden:

- er is voldoende aanbod
- de spreiding van het aanbod over het centrum of aan de rand hiervan is in principe goed
- de landelijke trends zijn onder meer bij de lunchrooms en restaurants redelijk gevolgd

Als zwakke punten van de horeca kunnen gezien worden:

- het aanbod als totaal is met name in de categorie fast food groot
- kwalitatief is nog een inhaalslag binnen de sector van de snackbars te maken
- de leegstaande panden in de Torenstraat, gecombineerd met veel gesloten gevels op het Marktpllein, maakt dit deel van het centrum minder aantrekkelijk voor bezoekers.

6. Toekomstig detailhandels- en horeca-aanbod

Alvorens naar de toekomstige situatie te kunnen gaan, is het van belang om die ontwikkelingen, die al gepland staan in de nabije toekomst te benoemen. Ook deze ontwikkelingen spelen een rol bij de te nemen maatregelen.

Aan de noordkant van het centrumgebied, aan de Mr. D.U. Stikkerlaan, zal de zogenaamde 'Noordpool' ontwikkeld worden. Op het gebied van de detailhandel zal een nieuwe Jumbosupermarkt in combinatie met een Aldi supermarkt hier de grote trekker worden. De Jumbo supermarkt wordt ongeveer 2.000 m² wvo groot, de Aldi ca.1.000 m² wvo. Daarnaast zullen hier naar verwachting 265 parkeerplaatsen worden aangelegd. Gevolg is, dat hierdoor meer meters toegevoegd gaan worden aan het huidige aanbod in de dagelijkse sector.

Onlangs is bekend geworden, dat de supermarkten van C1000 zijn overgenomen door Jumbo. Een aantal hiervan worden doorgekocht aan Coop of AH. Op dit moment is een C1000 aan de Venne gevestigd; volgens de huidige plannen gaat deze over naar Jumbo.

Aan de zuidkant zijn ontwikkelingen gaande bij de voormalige LTS en het omliggende parkeerterrein. Deze zijn allemaal nog niet concreet; hiermee is dan ook nog geen rekening gehouden.

6.1 Detailhandel

In hoofdstuk 4 van dit rapport is een berekening gemaakt van de distributieve ruimte voor de detailhandel (dagelijks en niet- dagelijks) in Winschoten. Wordt dit normaanbod vergeleken met het werkelijke aanbod, dan kan voor zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse goederen worden geconcludeerd dat er kwantitatief sprake is van een overaanbod van detailhandelsmeters in Winschoten is. Bovendien is geconstateerd dat de leegstand in Winschoten hoog ligt.

De branche dagelijkse goederen wordt in de toekomst verder versterkt door de komst van de Jumbo en de Aldi aan de noordzijde van het centrum.

Naast het feitelijk ontbreken van ruimte voor nieuwe meters detailhandel is daarnaast sprake van nog een paar andere ontwikkelingen, die van invloed zijn op de detailhandel in Winschoten. De in hoofdstuk 2 benoemde trends zullen ook van invloed zijn op de detailhandel(structuur) van Winschoten. De krimp van de bevolking in met name de regio zal voor de koopkrachttoevloeiing effect hebben. Een tweede belangrijke trend die direct invloed zal hebben op de kwantitatief benodigde ruimte is de verkoop via internet en overige 'social media'. Inmiddels is het reeds duidelijk dat de oriëntatie van de consument al grotendeels (meer dan 50%) via het internet

gebeurt. Ook de aankopen via het internet nemen, zoals in hoofdstuk 2 ook aangegeven, nog steeds toe. Al met al des te meer reden om te kijken naar de onderscheidende elementen van het centrum en het beleid te richten op kwalitatieve verbetering. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een eigen identiteit, het hebben van eigen unieke winkels gekoppeld aan goede daghoreca, uitmondend in een heldere en duidelijke marketingstrategie zal de toekomst van winkelcentra als Winschoten bepalen.

Voor Winschoten geldt dat het in principe kan voldoen aan alle criteria voor een goed toekomstig winkelcentrum. Er is sprake van een historisch centrum met identiteit, er is sprake van een eigen “winkelgezicht” in de Langestraat, er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies in het centrum en de openbare ruimte is redelijk goed ingericht.

Naar de toekomst toe moet voor het centrum een ‘slim’-scenario worden gehanteerd waarbij wordt gefocust op:

1. het compacter krijgen van het centrum;
2. een juiste verhouding en aanbod van detailhandel in met name de niet-dagelijkse sector;
3. een goede strategische verdeling van de trekkers over het compacte hart;
4. een kwalitatieve verbetering van het centrumgebied.

Toekomst dagelijks

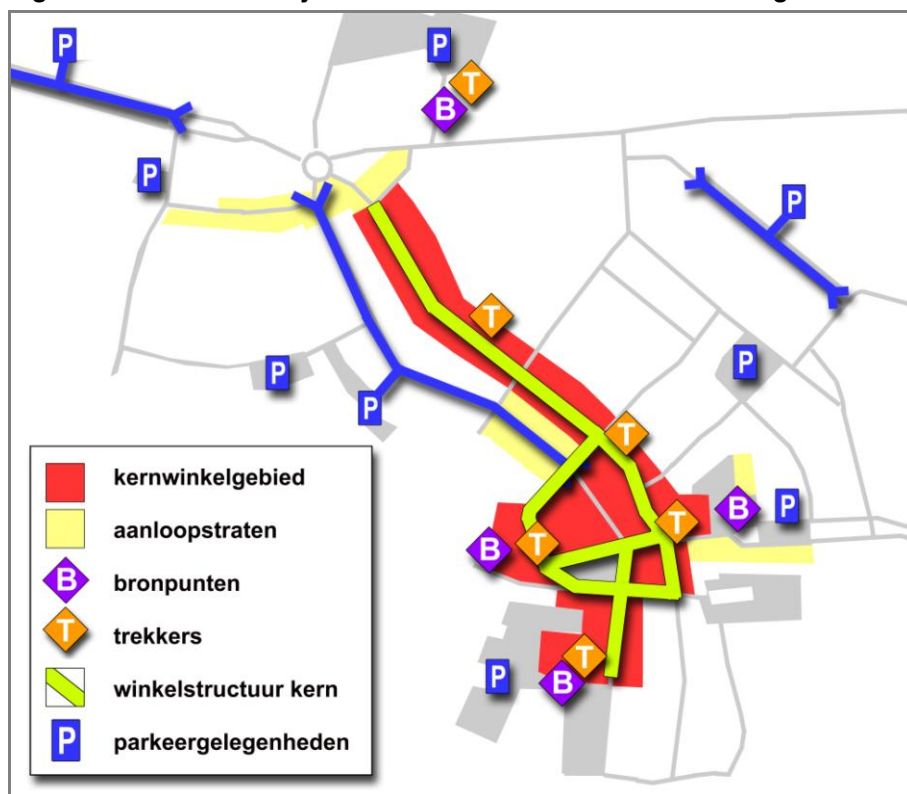
In kleinere winkelcentra fungeren de supermarkten en grotere drogisterijen doorgaans als trekker voor het centrum. In grotere centra met een regionale functie, zoals dat van Winschoten, zijn het vooral de grotere winkelformules in de niet-dagelijkse sector die als trekker fungeren. In Winschoten zijn dat met name HEMA, H&M en in mindere mate de Blokker. Op de schaal van Winschoten is tevens de locatie van supermarkten heel belangrijk; supermarkten trekken elke dag weer heel veel klanten. Bij voorkeur dienen deze supermarkten aan de rand van het kernwinkelgebied te zitten, met een voldoende groot parkeerterrein als bronpunt voor het centrum. Uit onderzoek is gebleken dat 10 à 15% van de bezoekers van een supermarkt ook nog elders in de kern aankopen doen. Dit percentage lijkt misschien niet zo hoog, maar door het grote aantal, dat supermarkten bezoekt gaat het in absolute zin om veel klanten. De huidige supermarkten in Winschoten grenzen aan het centrum, hoewel de AH op het Posttilterrein op grotere afstand ligt.

Toekomstvisie kernwinkelgebied

De combinatie van het dagelijkse aanbod aan de rand van het centrum, met het niet-dagelijkse aanbod in het centrum leidt uiteindelijk tot de visie op de ruimtelijk economische structuur van Winschoten. Op kaart 6.1 wordt het ruimtelijk economische toekomstbeeld van het kernwinkelgebied van

Winschoten weergegeven. Er dient naar onze mening ingezet te worden op een compact en duidelijk centrum.

Figuur 6.1 Ruimtelijk economische structuur kernwinkelgebied



Om te waarborgen, dat het kernwinkelgebied ook in de toekomst sterk blijft is concentratie heel belangrijk. Leegstand boven de 5 % moet worden tegen gegaan. Het monitoren van de leegstand en de detailhandelsontwikkelingen zijn voor het sturen van beleid hierbij handige hulpmiddelen (zie ook hoofdstuk 7).

In figuur 6.1 zijn tevens de gewenste trekkers in zowel de food als de non-food aangegeven. Het zwaartepunt van de trekkers zit aan de zuidkant van de Langestraat. Met de herontwikkeling van het Israëlplein naar het overdekte centrum 't Rond heeft de gemeente gekozen voor een structuur waarbij de consument een rondje kan lopen. In principe een goede keuze, omdat de consument liever een rondje loopt dan dat zij een straat op en neer loopt. Door het ontbreken van een echte trekker in 't Rond en een onaantrekkelijke doorsteek richting Blokker in de Langestraat komt een 'rondje lopen' nu nog moeilijk van de grond in Winschoten. Het streven dient er op gericht te zijn om middels verplaatsingen en / of een kwalitatieve herstructurering van het winkelgebied rondom 't Rond het rondje te laten ontstaan.

Per gebied geven we het toekomstig gewenst beleid aan.

Gebied Langestraat

De Langestraat is op dit moment het hart van het winkelgebied, en dan met name het zuidelijk deel. Door de komst van H&M verder naar het noorden heeft dit deel aan kracht gewonnen. Het uiterste noordelijke deel is duidelijk zwakker, maar profiteert wel van het parkeerbrongpunt aan de mr. D.U. Stikkerlaan. De drie trekkers zijn redelijk gelijkmatig verdeeld over de straat en er zitten nog een aantal subtrekkers, zowel in de dagelijkse als in de modische sfeer.

In het noordelijke deel van de Langestraat bevindt zich nog een aantal grotere winkels (Expert Larmoyeur, Modehuis Sterenborg, Bristol en Xenos), maar de winkelfunctie wordt ook onderbroken door leegstand en andere functies, zoals de horeca en dienstverlening.

Aan de overzijde van de mr. D.U. Stikkerlaan komt de nieuwbouw van twee supermarkten; afhankelijk van de verbindingsroute en het aantal voor centrumbezoekers beschikbare aantal parkeerplaatsen kan het parkeerterrein hier als een belangrijk brongpunt blijven fungeren. Voor het hele centrumgebied is een sterk brongpunt aan de noordzijde van groot belang.

Gebied Torenstraat

De Torenstraat was vroeger een belangrijke aanloopstraat vanaf het station. Sinds de herinrichting van het centrum, de uitbreiding van het winkelcentrum met 't Rond en het P-terrein aan de Venne is de kortere route via de Venne aantrekkelijker als looproute. Mede hierdoor is de functie van de Torenstraat aanzienlijk veranderd en is er nu sprake van veel leegstand.

Het noordelijk deel van de Torenstraat tot de doorsteek naar het Marktplaats en de Vissersdijk behoren naar onze mening nog bij het kernwinkelgebied. Ten zuiden hiervan is de rol van de detailhandel uitgespeeld; de daar nog gevestigde winkels worden alleen doelgericht bezocht. Verder staan de meeste panden leeg, en zijn horecavestigingen en woningen aanwezig. Een verdere transformatie tot woongebied wordt aanbevolen. Een beperkte uitbreiding in de horeca is mogelijk, zolang dit hier niet de dominante functie wordt. De nadruk zal op wonen komen te liggen. Om deze reden zou in het zuidelijke deel (tot Carolieweg) autoverkeer toegestaan kunnen worden.

Gebied De Venne

Het deel van de Venne van het Israëlplein tot en met de C1000 behoort in onze visie tot het kernwinkelgebied. In het straatdeel tussen de Bosstraat en de noordelijke entree van 't Rond zijn Scapino en EP gevestigd. Deze winkels worden grotendeels doelgericht bezocht; dit deel is en blijft aanloopgebied voor het centrum. Action en Aldi zitten nog noordelijker; deze

winkels opereren solitair. In dit deel van de Venne is verdere uitbreiding van detailhandel niet gewenst; ter ondersteuning van het kernwinkelgebied is bevestiging van het huidige detailhandelsaanbod gewenst. Waar verplaatsing vanuit dit deel mogelijk is naar het kernwinkelgebied moet dit zoveel mogelijk gefaciliteerd worden. Dit geldt zeker voor de Action en Aldi, zodat zij als subtrekker voor het kernwinkelgebied kunnen gaan functioneren.

Gebied 't Rond

Het overgrote deel van dit gebied behoort tot het kernwinkelgebied; alleen een deel van de strip winkels aan de Venne richting de Aldi en de Aldi valt daar buiten. Hier lijkt sanering de enige juiste oplossing, waarbij de verbinding tussen de zuidelijke entree van 't Rond en de C1000 verbeterd kan worden. Bij de aansluiting van de Haak op 't Rond zou de doorloop voor winkelend publiek afgesloten kunnen worden.

Winkelcentrum 't Rond heeft te kampen met veel leegstand; dit neemt nog verder toe bij het vertrek van Duthler. De leegstand komt mede door het gebrek aan een echte trekker en door het ontbreken van heldere zichtlijnen en een logische looproute. Met enige reorganisatie is het wellicht mogelijk om meer trekkers naar 't Rond te krijgen. Andere punten die verbetering behoeven zijn de zichtlijnen en de inrichting van het openbaar gebied. Komend vanaf de HEMA is de entree van 't Rond slecht te vinden; maar ook de overige entrees zijn slecht herkenbaar. De entrees springen terug in plaats van opvallend naar voren. Enige geleiding (verlichting, groen) kan hier een aanzienlijke verbetering geven. Bovendien wordt het zicht belemmerd door de twee ronde horecapanden op het plein. Een verwijdering van deze twee panden ofwel het opnemen in de nieuwe inrichting rondom het plein is gewenst. De weekmarkt zorgt voor levendigheid op en rond het plein; we adviseren deze op de huidige plek te laten bestaan.

De noordelijke entree van 't Rond is slecht te vinden, omdat er geen duidelijke zichtlijn c.q. verbinding is tussen deze entree en de Langestraat. Het gewenste rondje in de winkelstructuur loopt als het ware dood. Het niet functioneren van het rondje heeft meerdere oorzaken. De consument wordt vanuit 't Rond niet begeleid richting de Langestraat. De straat/steeg die toegang geeft tot de Langestraat is te smal om zicht te geven op de winkels in de Langestraat. Onderzoek naar de mogelijkheden voor verbreding van de steeg door middel van de herontwikkeling van vastgoed is hier gewenst.

Overig gebied

Het beperkte aantal winkels aan het Burg. Schönfeldplein functioneert voor een belangrijk deel op de aanwezigheid van parkeren voor de deur en voor een beperkt deel op de consumentenstroom tussen het Posttilterrein en de Langestraat. Voorkomen moet worden dat de functie detailhandel in dit gebied verder wordt. Dit houdt in dat mogelijke herontwikkelingen in dit gebied zich moeten richten op de vestiging van dienstverlening en wonen in

plaats van detailhandel, gelet op het karakter als aanloopstraat. Op de kop van het gebied is op het Mestemakersterrein onlangs meer parkeergelegenheid gekomen; een sterk bronpunt aan deze zijde van het centrum is belangrijk voor het functioneren van het centrumgebied.

In de Engelstilstraat zijn de laatste jaren verschillende panden verbeterd en is er een duidelijke doorsteek gekomen vanaf de Nassaustraat. In deze straat bevinden zich enkele speciaalzaken en horecagelegenheden. Verdere versterking van de detailhandel in deze straat is niet gewenst.

De winkels op het Posttilterrein functioneren als doelgericht te bezoeken winkels, los van het centrum. De grootschaligheid en noodzaak van een goede bereikbaarheid zijn de belangrijkste vestigingsfactoren voor de aanwezige bedrijven. Maar dit heeft niet kunnen voorkomen dat ook hier inmiddels leegstand is ontstaan. Niettemin blijft het belangrijk om hier geen andere dan detailhandel in de PDV branches – desnoods aangevuld met kantoren of andere dienstverlening – toe te staan.

Plannen voor de Wereldbazar Winschoten

De gemeente Oldambt is reeds enige tijd in overleg met marktpartijen om te bezien of de ontwikkeling van een Wereldbazar aan de Papierbaan een realistische ontwikkeling is. Inmiddels zijn de plannen voor een mogelijke Wereldbazar zover dat er eerste ontwerpen liggen die kunnen worden uitgewerkt tot concrete plannen.

Bij de uitwerking van de plannen voor de Wereldbazar heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden gesteld, te weten:

1. ter onderbouwing van het benodigde bestemmingsplan moeten nog onderzoeken worden uitgevoerd, waaronder die van de economische haalbaarheid. Onderdeel hiervan vormen de effecten op bestaande voorzieningen. Uiteraard zal er een positieve uitkomst moeten zijn.
2. er zal voldoende draagvlak moeten worden verkregen voor het project.

Wij onderschrijven dit door het gemeentebestuur ingezette proces en vragen, gezien de in dit rapport berekende marktruimte voor detailhandel en de huidige positie van de horeca, vooral aandacht voor een heldere en realistische distributie planologische onderbouwing van het project.

6.2 Horeca

In de analyse is geconstateerd dat er voor wat betreft horeca voldoende aanbod is en dat dit aanbod de laatste jaren voor wat betreft de lunchrooms is verbeterd. Het aanbod als totaal is in de categorie fastfood groot en kwalitatief zijn de snackbars nog niet voldoende in de trend van gezondere alternatieven meegegaan. Overigens is dit geen onderdeel van beleid, maar van het zelfregulerend systeem van de markt.

Ruimtelijk is de spreiding van de horeca goed te noemen.

Detailhandelondersteunende horeca versterkt het kernwinkelgebied en zal ook vooral in dat gebied aanwezig moeten zijn. Dit kan door de gemeente zoveel mogelijk gefaciliteerd worden. In Winschoten is op dit terrein geen sprake van problemen; wanneer de kiosken op het Israëlplein verdwijnen, ligt het voor de hand om in dit horecasegment naar vervanging te zoeken. Het plein en 't Rond lenen zich uitstekend voor detailhandelondersteunende horeca.

Avondhoreca bevindt zich nauwelijks in het kernwinkelgebied en past uitstekend in de aanloopgebieden naar het kernwinkelgebied of aan het begin hiervan. In Winschoten is dit met name het geval in de noordelijke helft van de Langestraat en in Engelstilstraat en omgeving. Dit voldoet momenteel prima.

De avond- en nachthoreca zijn geconcentreerd op het Marktpllein en in mindere mate aan de Torenstraat. De gemeente wordt geadviseerd deze concentratie te laten bestaan en geen nachthoreca elders in het centrum toe te staan.

6.3 Parkeren en bronpunten

Naast een duidelijk kernwinkelgebied met trekkers op de juiste locaties zijn de bronpunten van wezenlijk belang voor het functioneren van het centrum. In het analysedeel van deze rapportage wordt bij elk deelgebied een positieve waardering gegeven voor het parkeren. In de situatie van het gewenste compacte kernwinkelgebied is dat niet anders. Direct rondom het centrum dienen grotere parkeermogelijkheden aanwezig te zijn en in de rand daaromheen kan gratis worden geparkeerd.

De belangrijkste bronpunten op dit moment zijn gelegen aan de Venne bij de supermarkten van C1000 en Aldi, aan de noordzijde van mr. D.U. Stikkerlaan, de parkeergarage van 't Rond en de combinatie van de parkeervoorzieningen aan de Burg. Schönfeldplein en de locatie Mestemaker.

De komende tijd gaat het een en ander wijzigen. In de buurt van de C1000 zijn plannen voor bebouwing, aan de noordzijde wordt de Noordpool ontwikkeld wat effect zal hebben op de parkeersituatie, het terrein Mestemaker kan op termijn ook (deels) bebouwd gaan worden. Een goede monitoring van de bezettingsgraad van de verschillende parkeerplaatsen is noodzakelijk om een voldoende aantal plaatsen voor centrumbezoekers te kunnen blijven waarborgen.

Op het Posttilterrein is een behoorlijke parkeercapaciteit aanwezig; wanneer een sterke verbetering in de relatie tussen dit terrein en het centrum gerealiseerd wordt, dan kan het Posttilterrein wellicht ook als bronpunt fungeren. Momenteel is die relatie onvoldoende aanwezig; van een zichtrelatie is evenmin sprake. Tevens is het belangrijk dat het aantal parkeerplaatsen op het Posttilterrein dan ook afgestemd wordt op de dubbelfunctie van zowel parkeergelegenheid voor de aanwezige winkels als bronpunt voor het centrum. Mogelijk is dan het aantal parkeerplaatsen op dit moment onvoldoende.

Gestreefd moet worden naar een goede balans van gratis parkeren en betaald parkeren. Direct rond het kernwinkelgebied kan een regime van betaald parkeren gehanteerd worden (met bij voorkeur achteraf betalen) en op iets grotere afstand kan volstaan worden met gratis parkeren.

7. Plan van aanpak

In dit hoofdstuk geven we per winkeldeelgebied aan wat ons beleidsadvies is en welke beleidsaanbevelingen er zijn. Daarnaast geven we concrete projecten aan waardoor het winkelgebied in de richting van het advies ontwikkeld kan worden. Uitgangspunt is het beleid zoals in hoofdstuk 6 is verwoord, waar het accent ligt op een compact winkelgebied, het realiseren van een rondloopcircuit en het versterken van de openbare inrichting.

Langestraat – beleidsadvies en aanbevelingen

- De Langestraat moet ook in de toekomst het kwalitatieve hart van het winkelgebied blijven; daarom zal in het bestemmingsplan de functie voor detailhandel en daghoreca gehandhaafd moeten blijven;
- In het noordelijk deel van de Langestraat is dag- en avondhoreca toegestaan;
- Invulling van de “Mestemaker”-locatie met detailhandel dient een kwalitatieve versterking van het winkelgebied te zijn;
- De koppeling van de aanlooproute vanaf het nieuwe bronpunt aan de noordzijde (met de twee supermarkten en het cultuurhuis) naar de Langestraat zal zeer goed en direct vorm moeten krijgen, met zicht- en looplijnen.

Langestraat – concrete projecten

- Omdat de Langestraat de belangrijkste winkelstraat is, is een goede presentatie en profilering van de winkelpanden van groot belang. Niet alle panden voldoen hieraan. Een quickscan op presentatie en profilering is gewenst;
- Voor het hele centrum, maar zeker voor de Langestraat is een goede parkeervoorziening heel belangrijk; het monitoren van de parkeersituatie wordt daarom aanbevolen. Vooral de komst van twee supermarkten aan de noordkant van het centrum kan van invloed zijn op het parkeergedrag van de (regio)consument;
- Het realiseren van een heldere looproute vanaf het noordelijke bronpunt is noodzakelijk en zal bepalend zijn voor de toekomst van het noordelijke deel van de Langestraat.

Torenstraat/Marktplaats – beleidsadvies en aanbevelingen

- Het is van belang om in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven, dat het noordelijke deel (tot Vissersdijk) nog deel uit maakt van het kernwinkelgebied. Het deel ten zuiden hiervan behoort niet meer tot het gebied voor detailhandel;
- Het is aan te bevelen om de Torenstraat in te richten voor wonen en in beperkte mate voor horeca;

- De nachthoreca is geconcentreerd op het Marktpllein; een beperkte uitbreiding in de Torenstraat is mogelijk, zolang deze niet dominant wordt in deze straat;
- Aangezien de Torenstraat geen winkelgebied meer is, bestaat er geen noodzaak meer om in het zuidelijk deel auto's te weren. In ieder geval tot de Carolieweg zou dit toegestaan kunnen worden. De leefbaarheid neemt hierdoor weer toe.

Torenstraat/Marktpllein – concrete projecten

- Onderzoek naar stimuleringsmaatregelen voor de functiewijziging van het winkelvastgoed wordt hier aanbevolen;
- De leegstand is erg hoog in de Torenstraat; het goed monitoren (zie verderop) is van belang om gericht en tijdig actie te kunnen ondernemen;
- Tijdelijke invulling van leegstaande panden biedt op korte termijn kansen op een betere uitstraling.

De Venne – beleidsadvies en aanbevelingen

- Dit straatdeel valt in twee verschillende delen uiteen: het deel tussen de entree van 't Rond tot de Bosstraat, en het deel ten noorden van de Gaslaan;
- Het zuidelijke deel is een aanloopstraat van het centrum, met Scapino en EP als subtrekkers in dit gebied. De bereikbaarheid met de auto is in dit deel belangrijk;
- Aldi en Action zijn in het noordelijke deel gevestigd; zij functioneren grotendeels solitair. Verder zitten veel achterkanten van de Langestraat in dit deel van de Venne voor de bevoorrading. Het huidige aanbod aan detailhandel zou hier zoveel mogelijk teruggedrongen moeten worden;
- Avondhoreca in het noordelijk deel sluit aan op dit type horeca in de Engelstilstraat en het noordelijke deel van de Langestraat.

De Venne – concrete projecten

- Aan de Venne ligt de leegstand hoog; ook hier is monitoring een eerste vereiste om te zien wat er gebeurt en wat er vervolgens aan actie ondernomen kan worden;
- Geadviseerd wordt om vanuit het noordelijk deel verplaatsing naar het kernwinkelgebied actief te stimuleren. Wellicht liggen hier mogelijkheden in de richting van 't Rond of omgeving.

't Rond/Visserdijk/Israëlplein – beleidsadvies en aanbevelingen

- De belangrijkste uitdaging in dit gebied ligt in het kwalitatief sterk verbeteren van een rondloopcircuit, door middel van verplaatsingen van winkels of nieuwkomers;

- De kiosken op het Israëlplein ontnemen het zicht voor een belangrijk deel op de bewinkeling aan het Israëlplein en op de entree van 't Rond. Het is gewenst deze twee kiosken te verwijderen;
- Een vernieuwde inrichting van het openbaar gebied met vergroening van de pleinen geeft een betere sfeer aan de winkelomgeving;
- Detailhandelondersteunende horeca kan hier deel van uit maken;
- Door het kernwinkelgebied compacter te maken nemen de kansen op de komst van een trekker in 't Rond en het terugdringen van de leegstand toe. Door actief bezig te zijn met verplaatsingen liggen hier mogelijkheden. Ook herstructurering van het aangrenzende gebied van de Visserdijk/Haak geeft misschien kansen. Een andere mogelijkheid ligt in een thematische invulling voor 't Rond;
- De zuidelijke entree van 't Rond ligt verscholen en kent een onaantrekkelijke route. De (oude) Aldi en een deel van de strip aan de Visserdijk komen in aanmerking voor sanering;
- Op dit moment gaan we er van uit dat de C1000 een Jumbo gaat worden; op termijn liggen hier wellicht mogelijkheden om door middel van een projectmatige gebiedsgerichte aanpak de herontwikkeling van de hele zuidelijke entree van het centrum in combinatie met de Haak te versterken.

't Rond/Visserdijk/Israëlplein – concrete projecten

- De entrees van 't Rond springen naar binnen, en vallen daardoor weinig op. Het is niet herkenbaar als een locatie waar de bezoeker naar toe getrokken wordt. Versterking van de entrees wordt aanbevolen;
- Een goede routing vanaf de HEMA naar 't Rond ontbreekt. Middels groen, verlichting ed. is hier veel aan te verbeteren; een herinrichtingsplan kan de routing versterken;
- Om het rondje te versterken zal de noordelijke entree van 't Rond richting de Langestraat aantrekkelijker gemaakt moeten worden. Ook hier kan een herinrichtingsplan de routing versterken;
- Het is zeer gewenst om door middel van een herontwikkeling van het vastgoed de doorgang van de noordelijke entree van 't Rond naar de Langestraat te verbeteren; het versterken van de zichtlijnen van 't Rond naar de Langestraat en vice versa is gewenst;
- Onderzoek naar een herstructurering en herontwikkeling van de C1000 en omgeving – waaronder de Haak - in combinatie met de sanering van de Aldi, biedt nieuwe perspectieven voor de zuidelijke entree.

Overig winkelgebied Oldambt – beleidsadvies en aanbevelingen

- Burgemeester Schönefeldsingel/plein: hier kan volstaan worden met de huidige situatie in stand te houden, geen verdere uitbreiding van

detailhandel toe te staan. De Burg. Schönfeldsingel is en blijft een bronpunt voor het centrum;

- Engelstilstraat: geen uitbreiding van detailhandel en huidige situatie laten bestaan. Het gemengde functieprofiel met een accent op avondhoreca past prima in deze straat;
- Posttilterrein: uitsluitend gericht op perifere detailhandel, en zoveel mogelijk concentreren in elkaars nabijheid. Daarnaast onderzoeken hoe het Posttilterrein als bronpunt voor het centrum zou kunnen functioneren;
- Scheemda: compact winkelgebied behouden; in toekomst geen verdere uitbreiding in detailhandel en horeca nastreven.

Totale winkelgebied

Een aantal actiepunten komen bij verschillende onderdelen van het winkelgebied terug. Daarom geven we hier een overzicht van een aantal overkoepelende concrete actiepunten:

- *Het monitoren van het parkeren*; voldoende parkeerplaatsen, die ook kwalitatief voldoen, is van cruciaal belang voor het functioneren van een winkelgebied. In tijden waarin de kracht van een prettig verblijfsklimaat voor het recreatief winkelen toeneemt, moet het parkeren een randvoorwaarde zijn, die naar behoren is ingevuld. Om dit te kunnen beoordelen, dient eerst een goed overzicht aanwezig te zijn op het aantal parkeerplaatsen, op de wijze van betaling, de locatie van de parkeerterreinen, en de afstand tot het winkelgebied. Om het bezoekers zo gemakkelijk mogelijk te maken is een goede P-routing belangrijk, maar ook het gemak van achteraf betalen. Mede met de geplande ontwikkeling aan de Mr. D.U. Stikkerlaan is het meten van de bezettingsgraden op de P-terreinen belangrijk. Door middel van een goede monitoring wordt duidelijk of de bronpunten naar behoren functioneren en/of dat daar verdere actie op ondernomen dient te worden.
- *Herkenbaarheid entrees winkelgebied*; het kernwinkelgebied van Winschoten kent diverse toegangen. Op dit moment is onvoldoende duidelijk waar het echte winkelgebied begint, en hoe de routing is. Staande op het Burg. Schönfeldplein kan de bezoeker even gemakkelijk richting de Venne of het Burg. Schönfeldplein lopen (en dus uit het winkelgebied) als richting de Torenstraat of 't Rond. Ook naar de overige entrees van 't Rond is nauwelijks sprake van enige (be)geleiding; middels een aanpassing in de openbare ruimte met groen, meubilair en verlichting is hier – zoals al aangegeven - snel verbetering in aan te brengen. Wat belangrijk is, is dat het centrum bij de belangrijke entrees ook een echte 'poort' krijgt waaruit blijkt

waar het centrum begint. Vervolgens dient door een slimme inrichting heel duidelijk te worden hoe de routing in het centrum loopt.

- Het functioneren van het centrum kan door het instellen van een *detailhandelsmonitor* worden gevolgd. Door op regelmatige wijze bezoekers (zowel uit Winschoten als van buiten de kern) te ondervragen kan een ontwikkeling in winkelgedrag gezien worden, maar kan tevens naar hun mening over het winkelaanbod, de winkelkwaliteit, de parkeergelegenheid of de inrichting van de openbare ruimte gevraagd worden. Door een koppeling aan een *leegstandsmonitor* kan gezocht worden naar passende oplossingen voor pandinvulling. Wanneer bijgehouden wordt welke panden met welke bestemming en van welke eigenaar leegstaan, kan gericht en proactief ingespeeld worden op mogelijk gewenste ontwikkelingen. Relocaties of een herstructurering kan hierdoor bespoedigd worden.

BIJLAGE

Verklarende woordenlijst

Dagelijkse artikelen	Levensmiddelen (food) en artikelen voor de persoonlijke verzorging.
Niet-dagelijkse artikelen	Alle artikelen die niet onder dagelijks vallen(o.a. kleding, elektronica, huishoudelijke artikelen, DHZ-artikelen, bruin- en witgoed, wonen, vrije tijdsartikelen)
Food	Voedings- en genotmiddelen
Frequent benodigd non-food	Huishoudelijke artikelen, drogist, parfumerie
Modisch recreatief	Kleding, schoenen, lederwaren
Overig recreatief	Warenhuis, juwelier, optiek, hobby, media, sport, antiek
Doelgericht non-food	Doe-het-zelf, wonen, bruin- en witgoed, plant & dier, auto & fiets
Overige detailhandel	2 ^e hands artikelen, audicien, erotiek
Koopkrachtbinding	De mate waarin inwoners uit een bepaald gebied (kern of gemeente) hun bestedingen in dat betreffende gebied doen.
Koopkrachtafvloeiing	De mate waarin inwoners uit een bepaald gebied hun bestedingen buiten dat gebied doen.
Koopkrachttoevloeiing	De mate waarin bestedingen in het betreffende gebied afkomstig zijn van inwoners van buiten dat gebied.
Wvo=winkelvloeroppervlak	Winkelvloeroppervlak dat voor de consument toegankelijk is (dus exclusief kantoren, magazijn ed.)
Koopstromen	Koopkrachtbewegingen tussen kernen, gemeenten of winkelgebieden door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.
Vloerproductiviteit	Gemiddelde detailhandelsomzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak
