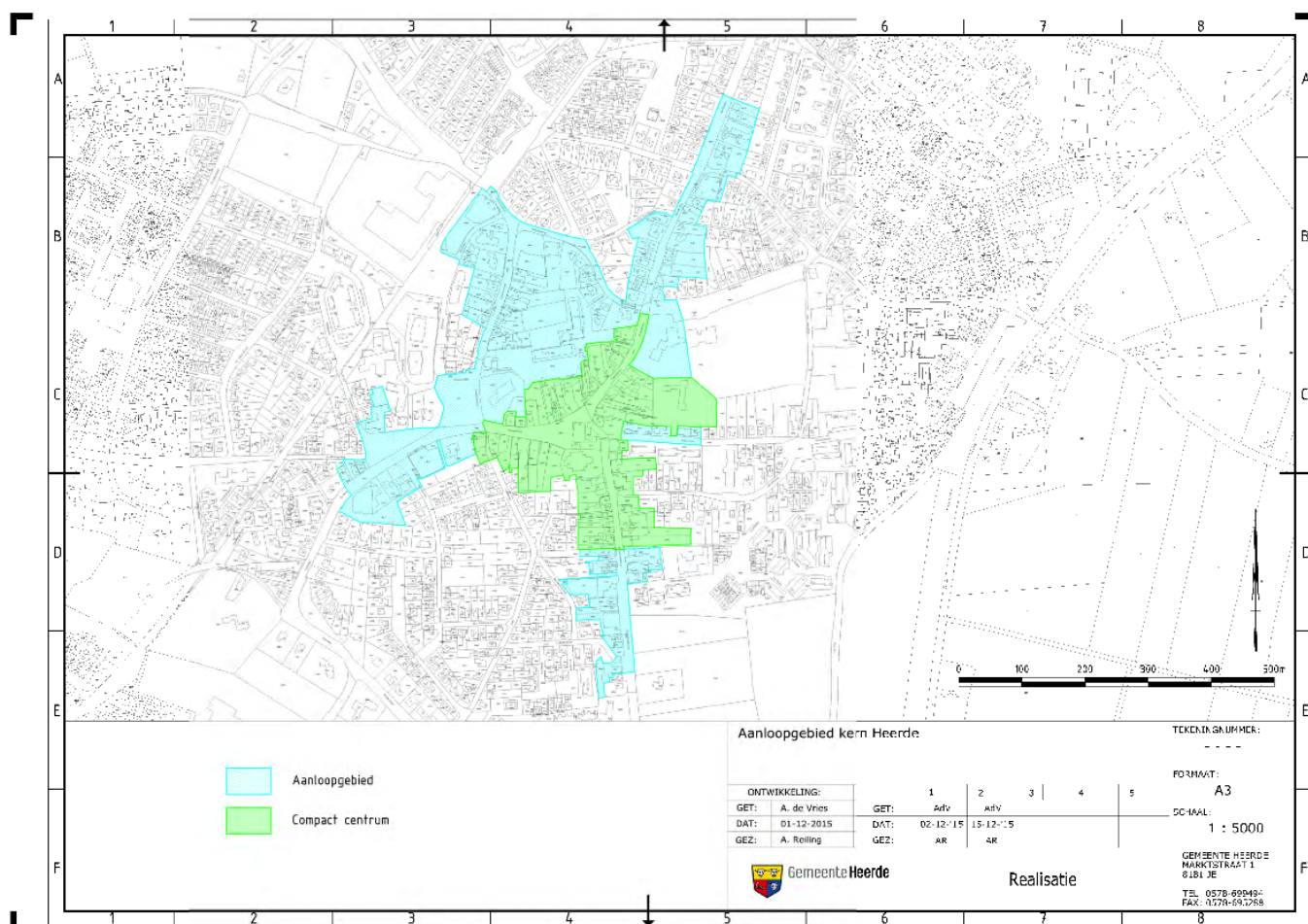


Uitkomsten onderzoek compactheid dorpskern Heerde Juni 2022

1. Inleiding

Een gezonde dorpskern van Heerde is van groot belang voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van onze gemeente. Echter, de impact van COVID-19 is groot en maakt het herstel en het behoud van de vitaliteit van de dorpskern nog urgenter. Het zijn ook spannende tijden in de retail. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en aannames die jaren geleden zijn gedaan, zijn vandaag niet meer houdbaar. Wat is nog de toekomst van de retail in het centrum van Heerde?

In het huidige aanloopgebied (zie kaart hieronder) is reeds een maatregel van kracht dat de functie 'detailhandel' van een pand verwijderd kan worden als een pand langer dan een jaar leegstaat. Daarbij is de vraag ontstaan of het compacte centrum zoals Heerde die kent nog passend is. In hoeverre past de huidige visie en omvang van het kernwinkelgebied nog bij de toekomst van Heerde? Om hier antwoord op te krijgen is de huidige stand van zaken in beeld gebracht en zijn diverse gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren en ondernemers in de dorpskern van Heerde. De uitkomsten van deze individuele gesprekken zijn strikt vertrouwelijk behandeld.



2. Uitkomsten enquêtes

Via een enquête verstuurd namens de gemeente en de Ondernemersvereniging Heerde zijn alle pandeigenaren en ondernemers in de dorpskern per brief en zo mogelijk ook digitaal benaderd met vragen hoe zij aankijken tegen het centrum van Heerde en hun eigen toekomstplannen hierin. Onderstaand worden op hoofdlijnen de uitkomsten van deze enquêtes weergegeven.

De respons op de uitgezette enquête was relatief hoog: 53 enquêtes kwamen ingevuld retour, waarvan 18 pandeigenaren, 16 pandeigenaren/ondernemers en 19 ondernemers/huurders. Vanuit de ingevulde enquêtes zijn

met diverse pandeigenaren en ondernemers gesprekken gevoerd over hun toekomstplannen. De uitkomst van deze gesprekken zijn vertrouwelijk en op hoofdlijnen verwerkt in deze notitie.

Vertrouwen in de toekomst

Er bestaat in het algemeen een positief beeld van het toekomstperspectief in het centrum van Heerde: 75% van de ondernemers en ondernemers/eigenaren is tevreden met het functioneren van de eigen onderneming, de huidige locatie en omzet. 65% van de ondernemers en ondernemers/eigenaren heeft in de afgelopen vijf jaar geïnvesteerd in de uitstraling of inrichting van het pand. 60% is voornemens ook de komende vijf jaar hierin te gaan investeren. Een grote meerderheid van de eigenaren maakt zich ook geen zorgen over het voortbestaan van hun huurder(s). Ruim de helft van de ondernemers zet de bedrijfsvoering de komende vijf jaar ongewijzigd door. Uit de enquêtes komt het beeld naar voren dat er bij verschillende ondernemers en pandeigenaren ook plannen spelen rondom het pand dat wordt gebruikt of verhuurd. Circa 20% van de pandeigenaren overweegt verkoop van het pand binnen vijf jaar, waarbij ook een eventuele overdracht aan familie wordt bekeken. Een aantal ondernemers (7) wil uitbreiden of zoekt een andere locatie. Met name komt de opmerking in de enquêtes terug dat kleinere commerciële ruimten in het centrum worden gemist. Opvallend is dat er momenteel vrijwel geen leegstand in het centrum is, er zijn dan ook geen ruimten voor nieuwe invulling beschikbaar.

Kansen versterking aanbod

Door de ondernemers en pandeigenaren worden ook kansen gezien om het aanbod in het centrum verder te versterken. Er wordt nadrukkelijk aangegeven het erg belangrijk te vinden om het zelfstandige ondernemersaanbod te behouden, omdat dit een eigen identiteit en kracht aan het centrum van Heerde geeft (bijvoorbeeld verswinkels). Ook worden (sport)kledingwinkels, kinderkleding/schoenen en een viswinkel gemist en zou een extra winkeltrekker (bijv. Xenos) een aanwinst kunnen zijn. Ook worden suggesties gedaan voor een uitgaansgelegenheid en leuke marktjes zoals Swan market om de sfeer in het centrum te versterken.

Sterke en zwakke punten centrum

In de enquête zijn ook de sterke en zwakke punten van het centrum van Heerde gevraagd en welke kansen en uitdagingen men ziet voor de komende jaren. In de bijlage bij deze notitie zijn alle gemaakte opmerkingen opgenomen. Belangrijkste sterke punten hierin zijn:

- Aanbod en aantrekkelijkheid van de aanwezige horeca in het centrum;
- Aantrekkelijkheid en sfeer in het centrum behouden;
- Verswinkels en zelfstandige ondernemers;
- Bereikbaarheid en gratis parkeren;
- Uitstraling gerenoveerde panden;
- Dorps mentaliteit;
- Alle panden zijn gevuld, gevarieerd aanbod winkels in een compact centrum.

Kansen en uitdagingen die worden gezien zijn:

- Koopzondagen;
- Meer parkeergelegenheid en gratis houden;
- Langzamer rijden door het centrum;
- Aantrekkelijk centrum behouden en versterken;
- Locatie van Loenen/Van Zetten eindelijk invullen;
- Versterken winkelaanbod (evt publiekstrekker);
- Meer groen;
- Kleinere winkelpanden worden gemist.

3. Aanbevelingen voor de toekomst

Op basis van de uitgevoerde enquêtes en gevoerde gesprekken komt een aantal aanbevelingen en aandachtspunten naar voren:

1. Het algemene toekomstbeeld voor het centrum van Heerde is positief te noemen: er is geen leegstand en veel ondernemers en eigenaren hebben vertrouwen in de toekomst. Verschillende ondernemers en eigenaren willen ook investeren in hun bedrijf of pand. Daarnaast wordt opgemerkt dat er kleinere commerciële panden worden gemist in het centrum. Dit pleit ervoor om het compacte centrumgebied en de aanloopgebieden van Heerde de komende jaren ongewijzigd te laten. In het compacte centrumgebied is transformatie naar wonen op de begane grond niet wenselijk. Daarnaast kan ook worden bekeken of initiatieven voor uitbreiding of versterking van het (winkel)aanbod meer gefaciliteerd kunnen worden binnen het hele centrumgebied.

2. De toekomstige invulling van commerciële panden aan de Zwolseweg is een aandachtspunt voor de komende jaren. Transformatie naar wonen is in het aanloopgebied aan de Zwolseweg mogelijk, in het compacte centrum is transformatie naar wonen op de begane grond niet gewenst. De relatie tussen het deel van de Zwolseweg als commerciële aanloopstraat en het centrumgebied kan hierdoor worden behouden.
3. In de Dorpsstraat zijn diverse ontwikkelingen gaande rondom de toekomstige invulling van de winkelpanden. Het is zaak alert te blijven dat hier geen grote panden leeg komen te staan. Ook zijn er op diverse locaties initiatieven voor eventuele herontwikkeling naar wonen op de verdieping (appartementen). Dit kan bij een zorgvuldige inpassing de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid in de Dorpsstraat versterken. Uitdaging hierbij is wel hoe hierbij wordt omgegaan met de benodigde parkeerplaatsen voor eventuele nieuwe appartementen. De plannen voor de herontwikkeling van de strategische locatie van Setten van Loenen aan de Dorpsstraat zijn in een vergevorderd stadium. Vanwege de strategische ligging van deze locatie is het voor de routing in het centrumgebied en om een betere verbinding met de Bonenburgerlaan te creëren wenselijk om op de begane grond commerciële ruimten te behouden.
4. Aan de Stationsstraat zijn diverse ontwikkelingen gaande rondom herontwikkeling naar wonen. Deze (her)ontwikkelopgaven vragen een goede inpassing qua wonen en bereikbaarheid/parkeren. Ook de parkeersituatie rondom de Jumbo vraagt om een verkeersveilige oplossing.
5. In de Bonenburgerlaan zijn diverse herontwikkelingsplannen in voorbereiding, waarbij het voornemen is om commerciële panden te transformeren naar een woonfunctie. Een deel van de Bonenburgerlaan valt echter binnen het compacte centrumgebied, waardoor op de begane grond van panden uitsluitend commerciële functies zijn toegestaan. Dit vraagt keuzes ten aanzien van de toekomst van de Bonenburgerlaan. Uit de enquêtes blijkt dat kleinschalige commerciële ruimten in het centrum worden gemist. Ook is er momenteel niet of nauwelijks sprake van leegstand, terwijl elk winkelgebied enige vorm van frictieleegstand nodig heeft om nieuwe ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Vanuit deze overwegingen is het advies om, in herontwikkelingspanden in de Bonenburgerlaan die binnen het compacte centrumgebied vallen, op de begane grond kleinere (ondiepe) commerciële ruimten te behouden. Daarbij kan worden onderzocht of zo mogelijk de achterzijde van deze panden door middel van splitsing kan worden getransformeerd naar wonen. In combinatie met de herontwikkeling van de locatie Van Setten/Van Loenen zou hierdoor ook de verbinding en routing tussen de Dorpsstraat en de Bonenburgerlaan versterkt kunnen worden. Mocht blijken dat er na verloop van tijd alsnog structurele leegstand in deze kleine commerciële panden ontstaat (langer dan drie jaar leeg) dan kan alsnog worden overwogen over te gaan tot transformatie naar wonen. Voor meer informatie hierover zie op <https://locatus.com/wp-content/uploads/2017/04/Leegstand-NL-wat-verstaan-we-eronder.doc.pdf>.
Voordat een dergelijk besluit genomen wordt vanuit de gemeente, zullen door de pandeigenaar en/of planontwikkelaar concrete stappen moeten zijn gezet waaruit blijkt welke inspanningen zijn gedaan om een leegstaand pand gevuld te krijgen. Daarbij zal concreet moeten worden gemotiveerd dat er in deze periode geen andere invulling mogelijk is gebleken en transformatie naar wonen na drie jaar noodzakelijk is. Hierbij is met name van belang te weten welke informatie richting potentiële ondernemers of instellingen is gecommuniceerd om tot invulling van het pand te komen en of hierover met individuele partijen gesprekken zijn gevoerd. Randvoorwaarden die kunnen worden gehanteerd zijn:
 - Zijn herinvullingsmogelijkheden van het pand (bijv. splitsing naar kleinere commerciële ruimten, gevelverbetering of anderszins) concreet uitgewerkt en onderzocht?
 - Zijn deze mogelijkheden actief en breed gecommuniceerd naar de markt en wat is de respons hierop geweest?
 - Communicatie en samenwerking hierin met de lokale makelaardij en de ondernemersvereniging .
6. In het centrumgebied gaan naar verwachting de komende jaren diverse grotere (bouw)projecten spelen die van belang zijn voor een aantrekkelijk en vitaal centrum van Heerde. Ook de ruimtelijke inrichting van het centrum en de aanverwante thema's die hiermee gemoeid zijn (bijvoorbeeld parkeren en bereikbaarheid, kwaliteit inrichting openbaar gebied, enz.) zullen veel aandacht en overleg vragen tussen gemeente en ondernemers in het centrumgebied. Voor de gemeente is de Ondernemersvereniging Heerde (OVH) hierin een belangrijke gesprekspartner. Om deze uitdagingen samen op te pakken is het te overwegen of een vorm van centrummanagement hierin de samenwerking tussen gemeente en OVH kan versterken. Een centrummanager kan hierin als verbinder fungeren voor een professioneel overleg tussen gemeente en OVH om de genoemde ontwikkelingen samen vorm te geven. Ook kan een centrummanager hierbij als aanspreekpunt optreden voor ondernemers en pandeigenaren die nieuwe initiatieven in het centrum willen ontplooiën.

Bijlage – Opmerkingen enquêtes kansen/uitdagingen centrum Heerde

Sterke punten

- Aanbod en investeringen horeca
- Aantrekkelijkheid, gezelligheid centrum
- Plein en aankleding plantenbakken
- Specialistische kleine ondernemers
- Goede verswinkels
- ondernemersaanbod
- Compact centrum, weinig grootwinkelbedrijven
- Bereikbaarheid en gratis parkeren
- Parkeren voor de winkel
- Gratis parkeren, diversiteit
- Locatie centrum, grenzend aan bossen/heide
- Uitstraling oude gerenoveerde panden, mooie panden
- Eenheid ondernemersvereniging
- Gevarieerd aanbod van winkels, alle panden zijn gevuld.
- Knus, dorpse mentaliteit. Ons kent ons, sfeervol met bloemen en in de winter verlicht
- Bereikbaarheid
- Steeds meer leven in de brouwerij, goede uitstraling van Heerde.
- Bereikbaarheid
- 1) Bereikbaarheid met auto 2) Weinig leegstand (Op dit moment)
- Auto doorgang, aantal terrassen
- Gratis parkeren, makkelijk bereikbaar vanaf de A50
- Met de auto toegankelijk, tot voor de deur. Veel vakzaken met eigen ondernemers
- gratis parkeren, goede eigen ondernemers die een gevarieerd winkelbestand geven.
- Vers en parkeren als er ruimte is en het niet volstaat met auto's van personeel en een tandarts helpen ook niet
- Diversiteit ondernemers, gezellige winkels, veel horeca en goede ondernemers
- Gratis parkeren
- Compact centrum, vrij veel horeca
- Compact en goed toegankelijk
- Compact centrum
- Bereikbaarheid, ruimte, sterk financiële draagkracht
- Auto- en fietsbereikbaarheid, geen autoluw maken, vooral voor ouderen heel belangrijk
- Centrum moet toegankelijk blijven
- Nog veel onbenut potentieel in het centrum
- Kamphorst-Uit den Bosch-Van den Belt (verswinkels)
- Terrassen/horeca, extra uitbreiding winkels recente periode

Uitdagingen en wat wordt er gemist in het centrum

- Koopzondagen
- Meer parkeergelegenheid
- Betere bereikbaarheid en meer parkeerplaatsen
- Minder auto's door het centrum
- Langzamer rijden verkeer
- Mooi boodschappendorp houden
- Aantrekkelijk centrum houden
- Locatie Van Loenen/Setten eindelijk aanpakken en eenheid creëren in centrum
- Locatie Setten/Van Loenen
- Aanbod winkels, aantrekken van ondernemers en behouden ondernemers
- (kinder)kledingwinkels en kinderschoenen gemist, huishoudwinkel
- Klantvriendelijk centrum houden: gratis parkeren/bereikbaarheid
- Behouden VVV
- Meer groen
- Bonenburgerlaan te weinig winkels
- Meer gezellige aankleding centrum, gezelligheid versterken

- Snelheidsbegrenzing Dorpsstraat
- Snelheid in plannen, doorpakken in uitvoering!
- Behoud grote publiekstrekkingen. Ruimte voor toekomstige (kleinere) winkels in combinatie met doorstroomappartementen
- Meer spreiding horeca door het dorp, ruimte voor terras, meer autovrije wegen
- Voldoende parkeerplaatsen en verbinden Dorpsstraat met de Stationsstraat en Bonenburgerlaan
- Vuilnisverwerking (met name plastic) anders verwerken via containers
- Pand van "van Setten". Maar dat is al zeker 15 jaar zo. Ongelofelijk....
- Schande dat Van Setten van Loenen nog steeds zo bij staat
- Leegstand groot winkelpand / langdurige projecten centrum Heerde. Overlast van auto's en motoren die hard optrekken en veel te hard rijden, van en naar het centrum.
- Invulling leegstaande panden
- 1) Nieuwe functie v Setten v Loenen 2) Oppassen voor te veel horeca / bestaansrecht huidige horecaondernemers
- Pand van Loenen mode, goede aansluiting krijgen tussen Dorpsstraat en Bonenburgerlaan, smalle Bonenburgerlaan
- Koopzondagen voor toeristen en consumenten
- Pand Setten Van Loenen / Zorgen dat het centrum toegankelijk blijft voor verkeer, want andere routes zijn er niet (rondweg)
- Goede toegankelijkheid behouden voor het aantrekken van meer winkelend publiek. Genoeg gratis parkeerruimte bieden.
- Bereikbaarheid continuïteit
- Ondernemerschap!
- Meer horeca, uitgaansgelegenheid. Leuke marktjes zoals Swan market
- verwijzing naar museum Villa Jacoba
- Kinderkleding
- Plek om te overnachten.
- Publiekstrekker van enig formaat
- Een echte publiekstrekker (Bijv. Action)
- Koopzondagen, gemeentelijke verlichting van de panden
- Ik denk een viswinkel
- Goede schone openbare toiletten.
- oplaadpunten voor elektrische fietsen en een actief / goed zichtbaar vvv punt gericht op recreatie (verhuur van bijv. elektrische steps e.d.)
- parkeergelegenheid, goede balans van ondernemingen houden
- parkeren en koopzondagen
- luisteren naar ondernemers en besluiten nemen
- ondernemersgerichte visie en eindelijk aanpakken locatie Setten van Loenen
- parkeren, kleine ondernemers in het centrum houden
- kleine gezellige winkels worden gemist
- proberen centrum compact te houden, voldoende parkeren dichtbij winkels
- fietsenrekken worden gemist
- hotel-restaurant wordt gemist
- modernisering centrum nodig
- trekkers naar centrum halen, indikken centrum
- we missen een bekende winkelketen die klanten trekt
- bereikbaarheid en parkeren als uitdaging
- 1. behoud gevarieerd winkelaanbod / 2. goede activiteitenagenda
- Voorkomen leegstand en meer sfeer
- Inrichting groen/planten - betrekking bonenburgerlaan bij dorp
- Parkeren - Winkels worden minder en er komt veel horeca voor terug
- Ondernemers behouden in het centrum
- Kleinere winkelpanden met fatsoenlijke huur worden gemist
- We hebben meer winkelruimte nodig, er staan nieuwe ondernemers te wachten
- Weinig mogelijkheden voor kleinere ondernemer om te starten, beperkt tot geen aanbod van kleinere winkelpanden in het centrum
- Zwolseweg meer betrekken bij centrum

- Gezelligheid, dorpsplein gezelliger
- Dat de gemeente Heerde het centrum ook daadwerkelijk op de kaart zet
- Bruisende in het centrum, het moet een ontmoetingsplaats worden voor het gehele jaar
- Niet meer horeca
- Verbreding winkelaanbod zoals kinderkleding, sportkleding, kwaliteitswinkels, visboer, Xenos
- Supermarkt wordt gemist
- Zondagsopening
- Vernieuwing Setten/van Loenen en oude gemeentewerf uitdaging
- Meer kort parkeren voor de winkels